

# N i e d e r s c h r i f t

Über die Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am, Montag, 11.01.2021,  
Beginn: 18:30, Ende: , Rathaus Brühl, Großer Sitzungssaal

---

Zur Beurkundung der Niederschriften

Das Gremium:

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

---

## **Vorsitzender**

Herrn Bürgermeister Dr. Ralf Göck

## **CDU**

Herr Hans Faulhaber  
Herr Thomas Gaisbauer  
Herr Wolfram Gothe  
Herr Uwe Schmitt

## **SPD**

Herr Selcuk Gök  
Frau Gabriele Rösch  
Herr Roland Schnepf

## **FW**

Herr Jens Gredel  
Frau Klaus Pietsch  
Frau Heidi Sennwitz

## **GLB**

Herr Peter Frank  
Herr Dr. Peter Pott

## **Sonstige Teilnehmer**

Frau Ulrike Grüning  
Herr Reiner Haas  
Herr Hans Hufnagel  
Herr Mathias Sommer  
Herr Jochen Ungerer  
Herr Thomas Zoepke

## **Schriftführer**

Herr Thomas Kalotai

## **Abwesend**



Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom **Datum** ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am **Bek.Datum** ortsüblich bekannt gemacht worden ist;
3. das Gremium beschlussfähig ist, weil mindestens **Zahl** Mitglieder anwesend sind.

Hierauf wird in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:

**TOP: 1 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung: Albert-Einstein-Str. 3**

**- Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten**

2020-0196

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 Baugesetzbuch erteilt. Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Evangelische Stiftung Pflege Schönau  
neu: Stiftung Schönau

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau führte in den Jahren 2016/2017 einen Planungsworkshop durch mit dem Ziel für deren vier Baugrundstücke eine nachhaltigkeitsorientierte Planung zu erhalten. So sollten Entwurfskonzepte erarbeitet werden, die in einem möglichst geringen Einsatz von Energie und Ressourcen die höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Behaglichkeit, Gebrauchstauglichkeit und Architekturqualität erzielen.

Als Ergebnis dieses Workshops und der darauffolgenden Planungsphase liegen jetzt vier Bauanträge von vier verschiedenen Architekturbüros vor.

Beantragt ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten in Holzbauweise auf dem Grundstück Flst. Nr. 4974.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bäumelweg Nord“ und ist nach §§ 30, 31 und 36 BauGB zu beurteilen.

Es liegen folgende Anträge auf Befreiung von baurechtlichen Vorschriften gemäß § 31 Abs. 2 BauGB vor:

1. Ausbildung von einem Dachgeschoss als Flachdach mit einer Wandhöhe von 13,00m

2. Überschreitung der GRZ I um 32 m<sup>2</sup>

3. Überschreitung der GRZ II um 97 m<sup>2</sup>

#### Begründung:

1. Die Höhe orientiert sich an der maximalen Firsthöhe des Bebauungsplans. Das Gebäude wird mit Flachdächern ausgebildet. Das Dachgeschoss soll dabei die zulässige Höhe eines gedachten Firstes aufnehmen. Als Kompensation der entstehenden Wandfläche entfallen Wandflächen, die sich aus einem zulässigen Satteldach mit Firsthöhe von 13,00 m ergeben würden (siehe Plan: BRU\_ARCH\_04\_100\_SC\_P, Schnitt CC). Eine Beeinträchtigung der Belichtung der Gebäude auf den Nachbargrundstücken ist über das gemäß Bebauungsplan zulässige Maß nicht zu erwarten.

2. Die zulässige GRZ I soll um 32 m<sup>2</sup> überschritten werden. Die Überschreitung ergibt sich aus den großzügig ausgebildeten Terrassen für die barrierefrei nutzbaren Erdgeschoss Wohnungen. Die Terrassen verfügen über eine schwellenlose Erreichbarkeit und Bewegungsfläche zum Wenden und Drehen mit dem Rollstuhl oder Gehhilfe. Darüber hinaus trägt der große Balkon auf der Ostseite des Gebäudes, der gleichzeitig als wettergeschützte Überdachung für den Eingangsbereich dient, zur Überschreitung der GRZ I bei.

3. Die zulässige GRZ II soll um 97 m<sup>2</sup> überschritten werden. Die Überschreitung ergibt sich aus den mit dem Nachbargrundstück geteilten Zufahrt und Parkhof für die Doppelparkeranlage, die notwendig war, um den hohen Stepplatzschlüssel zu erfüllen (keine Tiefgarage aus Kosten-, Bauaufwands- und ökologischen Gründen). Als Kompensation sollen die befestigten Bereiche mit einem versickerungsfähigen Boden ausgebildet werden.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, was aus Sicht der Verwaltung der Fall ist.

Stellplätze werden in ausreichender Anzahl ausgewiesen. Es liegen keine Einwendungen von Angrenzern vor.

#### **Diskussionsbeitrag:**

Bürgermeister Dr. Ralf Göck schlägt vor, die Tagesordnungspunkte 1 bis 4 der heutigen Sitzung gemeinsam zu beraten und begrüßt die vier Wohnungsbauten in energetischer Bauweise, durch die weiterer und dringend benötigter Wohnraum in Brühl geschaffen werde, wie auch die Erfüllung der gemeindlichen Stellplatzforderungen, wenngleich hierbei u.a. teilweise Doppelparker-Stellplätze verwendet werden anstatt einer nach seiner Ansicht nach begrüßenswerten, aber leider nicht in die Planung umgesetzten, Tiefgarage.

Gemeinderat Uwe Schmitt findet die Bauvorhaben grundsätzlich positiv und die damit verbundene Wohnraumentstehung. Allerdings weist er auf die etwas größeren Überschreitungen in der Albert-Einstein-Str. 3 hin.

Die Wohnraumschaffung begrüßt auch Gemeinderat Klaus Pietsch wie u.a. auch die Entstehung von Photovoltaikanlagen. Auch die unterschiedliche Planung der vier

Mehrfamilienhäuser hebt er positiv hervor, wenngleich er die Überschreitung der Baufenster etwas kritisch, aber noch okay empfindet. Namens der Freien Wähler signalisiert er die Zustimmung zu den TOP's 1 bis 4.

Ortsbaumeister Reiner Haas stellt klar, dass in Verbindung mit der Baugrenzüberschreitung eine Vereinigungsbaulast für die vier Grundstücke geplant sei. In Betrachtung der gesamten Gebäude sei die Grundflächenzahl (GRZ) 1 sogar unterschritten. In der Grundflächenzahl 2 stellt sich eine Überschreitung durch die Nebenanlagen (Stellplätze etc.) dar. Ferner weist er darauf hin, dass sich die Stellplätze entlang der Uhlandstraße auf dem Grundstück befinden.

Gemeinderat Roland Schnepf findet die Planung mit insgesamt 39 Wohnungen nach zwei Vorstellungen in den letzten Jahren nun als gut, bedauert zwar das die Tiefgarage wohl aus Kostengründen entfällt und zeigt die Zustimmung seiner Partei an.

Auch Gemeinderat Peter Frank findet die nachhaltigen und hochwertigen Bauplanungen mit Holz als begrüßenswert und sieht sie sogar als Vorbildcharakter für die Wohnbebauung des Areals „Am Schrankenbuckel“.

**TOP: 2 öffentlich**

**Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren: Albert-Einstein-Str. 5**

**- Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und 12 Doppelparker-Stellplätzen**

2020-0197

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 Baugesetzbuch erteilt. Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Evangelische Stiftung Pflege Schönau  
neu: Stiftung Schönau

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau führte in den Jahren 2016/2017 einen Planungsworkshop durch mit dem Ziel für deren vier Baugrundstücke eine nachhaltigkeitsorientierte Planung zu erhalten. So sollten Entwurfskonzepte erarbeitet werden, die in einem möglichst geringen Einsatz von Energie und Ressourcen die höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Behaglichkeit, Gebrauchstauglichkeit und Architekturqualität erzielen.

Als Ergebnis dieses Workshops und der darauffolgenden Planungsphase liegen jetzt vier Bauanträge von vier verschiedenen Architekturbüros vor.

Beantragt ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten in Holzbauweise sowie ein Doppelparksystem für insgesamt 12 Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 4975.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bäumelweg Nord“ und ist nach §§ 30, 31 und 36 BauGB zu beurteilen.

Es liegen folgende Anträge auf Befreiung von baurechtlichen Vorschriften gemäß § 31 Abs. 2 BauGB vor:

1. für die im Lageplan dargestellte Baugrenzüberschreitung durch einen eingeschossigen Anbau

Im rückwärtigen Grundstücksbereich: Tiefe ca. 4,40 m / Länge ca. 6,60 m

Im vorderen Grundstücksbereich: Tiefe ca. 1,50 m / Länge ca. 8,70 m

2. Überschreitung der GRZ durch mitzurechnende Anlagen § 19 Abs. 4 BauNVO

Begründung:

1. Für das Wohngebäude wird vorgesehen, den Standort der Mülltonnen im rückwärtigen

Grundstücksbereich anzuordnen. Um den Müllstandort gestalterisch in das Gebäude zu integrieren und nicht als auffälligen Fremdkörper in den Außenanlagen zu platzieren, soll er gestalterisch als Verlängerung des eingeschossigen Vorbaus ausgebildet werden. Der Vorbau nimmt Mülltonnen zweier Gebäude auf (Flurstück 4975 und 4974) somit kann auf zwei Müllhäuschen als auffälliger Fremdkörper in den Außenanlagen verzichtet werden. Durch eine Verlängerung des Vorbaus im vorderen Grundstücksbereich ist der Zugang zum Haupteingang des Gebäudes wettergeschützt. Die Verlängerung bleibt in der Höhe begrenzt (eingeschossig) und stellt keine Beeinträchtigung der Nachbarn und der Belichtung der Nachbargebäude dar.

2. Die zulässige GRZ wird um 98 m<sup>2</sup> (15%) überschritten. Da die einzelnen Grundstücke zusammengelegt werden, ergibt sich für das gesamte Grundstück eine GRZ Überschreitung um lediglich 11%. Wie im Gesamtlageplan schriftlicher Teil erläutert. Es gilt zu beachten, dass die GRZ nur durch Nebenanlagen, welche mit versickerungsfähigem Material ausgeführt werden, überschritten wird.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, was aus Sicht der Verwaltung der Fall ist.

Stellplätze werden in ausreichender Anzahl ausgewiesen. Es liegen keine Einwendungen von Angrenzern vor.

### **Diskussionsbeitrag:**

Bürgermeister Dr. Ralf Göck schlägt vor, die Tagesordnungspunkte 1 bis 4 der heutigen Sitzung gemeinsam zu beraten und begrüßt die vier Wohnungsbauten in energetischer Bauweise, durch die weiterer und dringend benötigter Wohnraum in Brühl geschaffen werde, wie auch die Erfüllung der gemeindlichen Stellplatzforderungen, wenngleich hierbei u.a. teilweise Doppelparker-Stellplätze verwendet werden anstatt einer nach seiner Ansicht nach begrüßenswerten, aber leider nicht in die Planung umgesetzten Tiefgarage.

Gemeinderat Uwe Schmitt findet die Bauvorhaben grundsätzlich positiv und die damit verbundene Wohnraumentstehung. Allerdings weist er auf die etwas größeren Überschreitungen in der Albert-Einstein-Str. 3 hin.

Die Wohnraumschaffung begrüßt auch Gemeinderat Klaus Pietsch wie u.a. auch die Entstehung von Photovoltaikanlagen. Auch die unterschiedliche Planung der vier Mehrfamilienhäuser hebt er positiv hervor, wenngleich er die Überschreitung der Baufenster etwas kritisch, aber noch okay empfindet. Namens der Freien Wähler signalisiert er die Zustimmung zu den TOP's 1 bis 4.

Ortsbaumeister Reiner Haas stellt klar, dass in Verbindung mit der Baugrenzüberschreitung eine Vereinigungsbaulast für die vier Grundstücke geplant sei. In Betrachtung der gesamten Gebäude sei die Grundflächenzahl (GRZ) 1 sogar unterschritten. In der Grundflächenzahl 2 stellt sich eine Überschreitung durch die Nebenanlagen (Stellplätze etc.) dar. Ferner weist er darauf hin, dass sich die Stellplätze entlang der Uhlandstraße auf dem Grundstück befinden.

Gemeinderat Roland Schnepf findet die Planung mit insgesamt 39 Wohnungen nach zwei Vorstellungen in den letzten Jahren nun als gut, bedauert zwar das die Tiefgarage wohl aus Kostengründen entfällt und zeigt die Zustimmung seiner Partei an.

Auch Gemeinderat Peter Frank findet die nachhaltigen und hochwertigen Bauplanungen mit Holz als begrüßenswert und sieht sie sogar als Vorbildcharakter für die Wohnbebauung des Areals „Am Schrankenbuckel“.



**TOP: 3 öffentlich**

**Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren: Albert-Einstein-Str. 7**

**- Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten**

2020-0198

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.  
Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Evangelische Stiftung Pflege Schönau  
neu: Stiftung Schönau

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau führte in den Jahren 2016/2017 einen Planungsworkshop durch mit dem Ziel für deren vier Baugrundstücke eine nachhaltigkeitsorientierte Planung zu erhalten. So sollten Entwurfskonzepte erarbeitet werden, die in einem möglichst geringen Einsatz von Energie und Ressourcen die höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Behaglichkeit, Gebrauchstauglichkeit und Architekturqualität erzielen.

Als Ergebnis dieses Workshops und der darauffolgenden Planungsphase liegen jetzt vier Bauanträge von vier verschiedenen Architekturbüros vor.

Beantragt ist ein Neubau mit 9 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flst. Nr. 4976.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bäumelweg Nord“ und ist nach §§ 30, 31 und 36 BauGB zu beurteilen.

Es liegen folgende Anträge auf Befreiung von baurechtlichen Vorschriften gemäß § 31 Abs. 2 BauGB vor:

- 1.Überschreitung des Baufensters nach Osten und Westen von bis zu 1,5 m
2. Geringfügige Überschreitung der Wandhöhe um 0,20 m entlang der Attika und weitere 49 cm im zurückversetzten Dachaufbau.
3. Überschreitung der GRZ um 87 m<sup>2</sup>

Begründung:

1. In dem Gebäude sind 9 Wohnungen mit unterschiedlichen Größen konzipiert, um einen gesunden Wohnungsmix anbieten zu können. Die Breite des Gebäudes soll möglichst geringgehalten werden, um eine großzügige Durchlässigkeit zwischen dem Gebäude und den Nachbargebäuden zu gewährleisten, im Gegenzug soll die Baugrenze um max. 1,50 m

überschritten werden.

Die Überschreitung bleibt maßlich begrenzt und stellt keine Behinderungen für Erschließung, ruhenden Verkehr oder Belichtung der Nachbargebäude dar.

2. Zur Wahrung der Wohnqualität soll das Erdgeschoss um ein paar Stufen erhöht ausgebildet werden, sodass sich bei der zulässigen Geschossanzahl eine geringfügige Überschreitung der Wandhöhe konstruktiv ergibt. Eine Beeinträchtigung der Belichtung der Gebäude auf den Nachbargrundstücken ist über das gemäß Bebauungsplan zulässige Maß nicht zu erwarten.

Die nachbarschaftlichen Interessen bleiben hierbei gewahrt.

3. Das Wohnhaus hält die GRZ 1 ein und unterschreitet diese um 40 m<sup>2</sup>. Die Überschreitung der GRZ 1+2 um 87 m<sup>2</sup> wird durch die Außenanlagen verursacht, bei denen die PKW-Stellplätze den Großteil ausmachen. Zur Kompensation werden die Stellplätze mit einem offenporigen Belag ausgebildet, so dass die Versickerung auf dem Grundstück möglich ist und der Versiegelungsgrad geringgehalten wird.

Die Überschreitung der GRZ über alle vier Baufelder beträgt insgesamt 11%. Die nachbarschaftlichen Interessen bleiben hierbei gewahrt.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, was aus Sicht der Verwaltung der Fall ist.

Stellplätze werden in ausreichender Anzahl ausgewiesen. Es liegen keine Einwendungen von Angrenzern vor.

### **Diskussionsbeitrag:**

Bürgermeister Dr. Ralf Göck schlägt vor, die Tagesordnungspunkte 1 bis 4 der heutigen Sitzung gemeinsam zu beraten und begrüßt die vier Wohnungsbauten in energetischer Bauweise, durch die weiterer und dringend benötigter Wohnraum in Brühl geschaffen werde, wie auch die Erfüllung der gemeindlichen Stellplatzforderungen, wenngleich hierbei u.a. teilweise Doppelparker-Stellplätze verwendet werden anstatt einer nach seiner Ansicht nach begrüßenswerten, aber leider nicht in die Planung umgesetzten Tiefgarage.

Gemeinderat Uwe Schmitt findet die Bauvorhaben grundsätzlich positiv und die damit verbundene Wohnraumentstehung. Allerdings weist er auf die etwas größeren Überschreitungen in der Albert-Einstein-Str. 3 hin.

Die Wohnraumschaffung begrüßt auch Gemeinderat Klaus Pietsch wie u.a. auch die Entstehung von Photovoltaikanlagen. Auch die unterschiedliche Planung der vier Mehrfamilienhäuser hebt er positiv hervor, wenngleich er die Überschreitung der Baufenster etwas kritisch, aber noch okay empfindet. Namens der Freien Wähler signalisiert er die Zustimmung zu den TOP's 1 bis 4.

Ortsbaumeister Reiner Haas stellt klar, dass in Verbindung mit der Baugrenzüberschreitung eine Vereinigungsbaulast für die vier Grundstücke geplant sei. In Betrachtung der gesamten Gebäude sei die Grundflächenzahl (GRZ) 1 sogar unterschritten. In der Grundflächenzahl 2 stellt sich eine Überschreitung durch die Nebenanlagen (Stellplätze etc.) dar. Ferner weist er

darauf hin, dass sich die Stellplätze entlang der Uhlandstraße auf dem Grundstück befinden.

Gemeinderat Roland Schnepf findet die Planung mit insgesamt 39 Wohnungen nach zwei Vorstellungen in den letzten Jahren nun als gut, bedauert zwar das die Tiefgarage wohl aus Kostengründen entfällt und zeigt die Zustimmung seiner Partei an.

Auch Gemeinderat Peter Frank findet die nachhaltigen und hochwertigen Bauplanungen mit Holz als begrüßenswert und sieht sie sogar als Vorbildcharakter für die Wohnbebauung des Areals „Am Schrankenbuckel“.

**TOP: 4 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung: Albert-Einstein-Str. 9**

**- Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten**

2020-0199

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§30, 31, 36 Baugesetzbuch erteilt. Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Evangelische Stiftung Pflege Schönau  
neu: Stiftung Schönau

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau führte in den Jahren 2016/2017 einen Planungsworkshop durch mit dem Ziel für deren vier Baugrundstücke eine nachhaltigkeitsorientierte Planung zu erhalten. So sollten Entwurfskonzepte erarbeitet werden, die in einem möglichst geringen Einsatz von Energie und Ressourcen die höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Behaglichkeit, Gebrauchstauglichkeit und Architekturqualität erzielen.

Als Ergebnis dieses Workshops und der darauffolgenden Planungsphase liegen jetzt vier Bauanträge von vier verschiedenen Architekturbüros vor.

Beantragt ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flst. Nr. 4977.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bäumelweg Nord“ und ist nach §§ 30, 31 und 36 BauGB zu beurteilen.

Es liegen folgende Anträge auf Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB vor:

1. Anordnung von drei Stellplätzen an der Uhlandstraße
2. Überschreitung der Wandhöhe im Staffelgeschoss
3. Überschreitung der Wandhöhe um 26 cm im Südbauteil und 51 cm im Ostbauteil

Begründung:

1. Die gemäß Bebauungsplan zulässige Wohnungsanzahl erfordert in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Gemeinde Brühl eine große Anzahl Stellplätze. Um die für das Gebäude auf Flurstück 4977 vorgesehenen Stellplätze gebäudenah zu platzieren, wird eine geringfügige Stellplatzanzahl in der Uhlandstraße vorgesehen. Die Anzahl der Stellplätze ist so gering gehalten, dass kein großer Parkierungsverkehr zu erwarten ist.

2. Das Gebäude wird gemäß Bebauungsplan mit Flachdächern ausgebildet. Es besteht aus drei ineinander gesteckten Bauvolumen mit unterschiedlichen Höhen. An der Nord-West-Seite, auf einem der drei Volumen, befindet sich ein Staffelgeschoss, welches die vorgegebene Firsthöhe von 13 m nicht überschreitet.

Als Kompensation der entstehenden Wandfläche entfallen Volumen, die sich aus einem zulässigen Satteldach mit Firsthöhe von 13,00 m ergeben würden. Eine Beeinträchtigung der Belichtung der Nachbargrundstücke ist über das zulässige Maß nicht zu erwarten.

3. Die zwei dreigeschossigen Baukörper erhalten eine Glasfassade mit Lüftungskappen, welches sich aus dem nachhaltigen Energiekonzept ergeben hat. Aufgrund technischer Notwendigkeit ergibt sich eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Wandhöhe von 26 cm im Südbereich und 51 cm im Ostbereich. Die Attika im Ostbereich dient ebenfalls als Absturzsicherung der Dachterrasse.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, was aus Sicht der Verwaltung der Fall ist.

Stellplätze werden in ausreichender Anzahl ausgewiesen. Es liegen keine Einwendungen von Angrenzern vor.

#### **Diskussionsbeitrag:**

Bürgermeister Dr. Ralf Göck schlägt vor, die Tagesordnungspunkte 1 bis 4 der heutigen Sitzung gemeinsam zu beraten und begrüßt die vier Wohnungsbauten in energetischer Bauweise, durch die weiterer und dringend benötigter Wohnraum in Brühl geschaffen werde, wie auch die Erfüllung der gemeindlichen Stellplatzforderungen, wenngleich hierbei u.a. teilweise Doppelparker-Stellplätze verwendet werden anstatt einer nach seiner Ansicht nach begrüßenswerten, aber leider nicht in die Planung umgesetzten Tiefgarage.

Gemeinderat Uwe Schmitt findet die Bauvorhaben grundsätzlich positiv und die damit verbundene Wohnraumentstehung. Allerdings weist er auf die etwas größeren Überschreitungen in der Albert-Einstein-Str. 3 hin.

Die Wohnraumschaffung begrüßt auch Gemeinderat Klaus Pietsch wie u.a. auch die Entstehung von Photovoltaikanlagen. Auch die unterschiedliche Planung der vier Mehrfamilienhäuser hebt er positiv hervor, wenngleich er die Überschreitung der Baufenster etwas kritisch, aber noch okay empfindet. Namens der Freien Wähler signalisiert er die Zustimmung zu den TOP's 1 bis 4.

Ortsbaumeister Reiner Haas stellt klar, dass in Verbindung mit der Baugrenzüberschreitung eine Vereinigungsbaulast für die vier Grundstücke geplant sei. In Betrachtung der gesamten Gebäude sei die Grundflächenzahl (GRZ) 1 sogar unterschritten. In der Grundflächenzahl 2 stellt sich eine Überschreitung durch die Nebenanlagen (Stellplätze etc.) dar. Ferner weist er darauf hin, dass sich die Stellplätze entlang der Uhlandstraße auf dem Grundstück befinden.

Gemeinderat Roland Schnepf findet die Planung mit insgesamt 39 Wohnungen nach zwei Vorstellungen in den letzten Jahren nun als gut, bedauert zwar das die Tiefgarage wohl aus Kostengründen entfällt und zeigt die Zustimmung seiner Partei an.

Auch Gemeinderat Peter Frank findet die nachhaltigen und hochwertigen Bauplanungen mit

Holz als begrüßenswert und sieht sie sogar als Vorbildcharakter für die Wohnbebauung des Areals „Am Schrankenbuckel“.

**TOP: 5 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Adlerstr. 4**

**- Errichtung einer Werbeanlage (Neon-Transparente) an der Fassade einer Gaststätte  
2020-0200**

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 wird erteilt.

Der Befreiung zu der Werbeanlage (Transparent 1) wird entsprochen.

Die Werbeanlage (Transparent 2/Radeberger-Schild), die nach § 50 Abs. 1 Nr. 9a LBO verfahrensfrei ist, ist ggfs. abzuhängen bzw. flach, direkt (und nicht rechtwinklig) und insbesondere nicht störend an der Hauswand anzubringen. Die Nachabschaltung ist zu gewährleisten.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: Topalidis Kyriakos, Eppelheim

Der Bauherr beantragt in einem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren die Errichtung einer Werbeanlage (Neon-Transparente) an der Fassade der Gaststätte „Tropical“ auf dem Grundstück Adlerstr. 4, Flst.Nr. 3215. Aus den ursprünglich installierten 6 Neon-Röhren wurden bereits 4 Stück entfernt, um die Helligkeit zu minimieren.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Schwetzingerweg Äcker“ vom 20.02.1970 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und ist daher nach § 31 BauGB zu beurteilen.

Der Bebauungsplan hat allerdings keine Regelungen zu Werbeanlagen aufgenommen, sodass die Vorschriften der LBO zu beachten sind.

Im Antrag geht es um folgende Werbeanlagen:

- **Transparent 1** (über dem Türeingang; **Schriftzug: Tropical**; Größe: 3,0 m x 0,60 m x 0,20 m)

Nach § 50 Abs. 1 Nr. 9 a LBO sind Werbeanlagen bis 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche verfahrensfrei. Das Transparent 1 hat eine Ansichtsfläche von insgesamt 1,80 m<sup>2</sup> und ist an der Stätte der Leistung grundsätzlich zulässig ist (§ 11 Abs. 4 LBO).

- **Transparent 2** (rechtwinklig vor der Fassade und über dem rechten Schauenster der Gaststätte; **Schriftzug: Radeberger**; Größe: 0,45 m x 0,75 m x 0,12 m).

Diese Werbeanlage ist nach § 50 Abs. 1 Nr. 9 a LBO verfahrensfrei.

**Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Wolfram Gothe weist auf den Einspruch der Nachbarn hin, die das bis tief in die Nacht leuchtende „Radeberger Schild“ als störend empfinden. Er bittet hinsichtlich dieses Schilds auf den Antragsteller zuzugehen.

Gemeinderätin Heidi Sennwitz regt an, das „Radeberger Schild“ nicht wie jetzt rechtwinklig an der Fassade anzubringen, sondern direkt an die Fassade und dies in die Verwaltungsvorlage als Zusatz aufzunehmen.

Gemeinderätin Gabriele Rösch stört ebenfalls vehement das „Radeberger Schild“. Ferner bittet sie um Überprüfung des Freisitzes, der entgegen der Zeichnung bis in den Gehweg reicht.

Gemeinderat Klaus Pietsch vermutet hinsichtlich der Ruhestörung auch die Raucher, die nachts die Gaststätte zum Rauchen verlassen und sich bei den Freisitzen aufhalten.

Gemeinderat Peter Frank schlägt für das „Radeberger Schild“ eine Nachtabschaltung vor.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck fasst die Anregungen zusammen, das mit dem Antragsteller gesprochen werden soll, um das „Radeberger Schild“ ggfs. abzuhängen bzw. flach, direkt und nicht störend an der Hauswand anzubringen und ferner die Nachtabschaltung zu gewährleisten.

Die Überprüfung der Freisitze hat der Bürgermeister zugesagt.



**TOP: 6 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung: An den Werften 5**

**- Neubau von 2 Lager- und Produktionshallen mit Verwaltungsgebäude (und 3 Betriebswohnungen)**

2020-0201

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Die drei Betriebswohnungen werden jeweils zwingend an das Vorhandensein von drei Betrieben gekoppelt und sollen durch Baulasten gesichert werden.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherrin: Satimo Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Bexbach

Die Bauherrin plant im Gewerbegebiet „Schütte-Lanz“ den Neubau von 2 Lager- und Produktionshallen mit Verwaltungsgebäude (und 3 Betriebswohnungen) auf dem Baugrundstück An den Werften 5, Flst.-Nr. 5186 (mit 5.197 m<sup>2</sup>).

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Schütte-Lanz“ vom 21.07.2014 im Bereich von GE 6 und ist nach §§ 30, 31 BauGB zu beurteilen.

Detailliert geht es um folgende Bauten:

- **Halle 1:** (mit Materialeingang, Montage, Mechanikbearbeitung, Fertigung etc., zudem Sanitärräume Meisterbüro und Druckerraum, 3 Prüfstände etc.; Pultdach, Dachneigung 6°, Firsthöhe 6,94 m, Nutzfläche 1.095,70 m<sup>2</sup>)
- **Halle 2:** (mit 2 separierten Lagern von 177,87 m<sup>2</sup> und 312,80 m<sup>2</sup>; Halle mit Pultdach und einer Dachneigung von 6°, Firsthöhe 6,40 m, Nutzfläche insgesamt 490,67 m<sup>2</sup>)
- **Verwaltungsgebäude:** (Gebäudehöhe: 9,80 m, 3-geschossig) mit **Zwischenbau** (Gebäudehöhe: 4,25 m, 1-geschossig, darüber Terrasse) **und Zugang zu Halle 1:**
  - EG:** Geschäfts- und Büroräume, Sanitärräume, Besprechungsraum und Cafeteria/Schulungsraum, Nutzfläche insgesamt 382 m<sup>2</sup>.
  - 1.OG:** Geschäfts- und Büroräume, Sanitärräume, Besprechungsräume, Dachterrasse mit 50 m<sup>2</sup>, Nutzfläche insgesamt 291,70 m<sup>2</sup>.
  - 2.OG:** 3 Betriebswohnungen mit einer Gesamtfläche von 327,10 m<sup>2</sup> (Wohnung 1 mit 116,90 m<sup>2</sup>, Wohnung 2 mit 96,40 m<sup>2</sup>, Wohnung 3 mit 113,80 m<sup>2</sup>)

Für das Bauvorhaben werden insgesamt 39 Kfz-Stellplätze vorgehalten, lt. Berechnung des

Antragstellers werden allerdings nur 38 Kfz-Stellplätze benötigt.

Nach Ansicht der Gemeindeverwaltung hält sich das Bauvorhaben an die Vorgaben des Bebauungsplanes. Die aufgeführte GRZ-Überschreitung ist auf einer fehlerhaften Grundlage berechnet worden und muss berichtigt werden.

Einzig kritisch werden die drei vorgehaltenen Betriebswohnungen im 2. Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes gesehen. Nach Nr. 1.1.5 der textlichen Festsetzungen des B-Plans ist je Betrieb maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Die Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die Zulässigkeit ist weiterhin an die Bedingung geknüpft, dass gewerbliche Nutzungen bereits vorhanden und gleichzeitig errichtet und in Betrieb genommen werden müssen.

Die Bauherrin erläutert im Bauantrag die Erfordernis von drei Betriebswohnungen im 2.OG des Verwaltungsgebäudes. Das Bauvorhaben „Neubau von 2 Lager- und Produktionshallen mit Verwaltungsgebäude“ der SATIMO Immobilienverwaltungs-gesellschaft mbH soll ein neuer Sitz für Unternehmen der HN-Gruppe werden, insbesondere der SATEMA GmbH (Wohnung Nr. 3) sowie der SANS Gesellschaft für Systeme, Anlagen- und Netzbau mbH (Wohnung Nr. 1). Die Hubert Niederländer GmbH (Wohnung Nr. 2) wird den Standort zur Disposition nutzen.

Da am neuen Standort Brühl alle drei Betriebe Verwaltungssitze haben werden, soll der Standort auch zu Abstimmungsgesprächen und Koordination der Unternehmen der HN-Gruppe genutzt werden. Dies ist ein ausschlaggebender Punkt bei der Planung des neuen Standorts. Die Hauptwohnsitze der Geschäftsführer liegen nicht standortnah. Bei der regelmäßig erforderlichen Anwesenheit der Geschäftsführer für zeitintensive Besprechungen und Führung der einzelnen Betriebe seien die Betriebswohnungen unabdingbar. Von den über dem Bürobereich liegenden Betriebswohnungen kann ein direkter Zugriff auf Akten und Vorgänge der drei Betriebe erfolgen.

Durch die Verbundenheit der drei Betriebe kann keine strikte Zuordnung einzelner Büroflächen erfolgen. Deshalb wird, zum Nachweis der unter der Nutzfläche ungeordneten Wohnfläche, die Bürofläche des EG und des 1.OG fiktiv zu gleichen Teilen den drei Betrieben zugeordnet (673,70 m<sup>2</sup>: 3 Betriebe = ca. 224,50 m<sup>2</sup> Nutzfläche/je Betrieb).

Die Gemeindeverwaltung stimmt dem geplanten Bauvorhaben unter der Bedingung zu, dass die drei Betriebswohnungen jeweils zwingend an das Vorhandensein von drei Betrieben gekoppelt und durch eine Baulast gesichert werden sollen.

### **Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Thomas Gaisbauer findet es durchaus positiv, dass der Schütte-Lanz-Gewerbepark überregional von Bedeutung ist und sich auswärtige Firmen um einen Gewerbesitz bemühen. Allerdings sieht er Internet-Recherchen zufolge als etwas kritisch, dass die Gesellschaften wohl mit gleichen Vertretern gemischt seien. Allerdings, und das wäre wichtig, entstehen Arbeitsplätze und hoffentlich auch Gewerbesteuererinnahmen. Die Baulast sieht er als wichtig und signalisiert die Zustimmung seiner Fraktion zur Verwaltungsvorlage.

Gemeinderätin Heidi Sennwitz ist grundsätzlich schon früher nicht mit einer Wohnbebauung im letzten Gewerbegebiet der Gemeinde einverstanden gewesen, spricht aber dennoch ihre

Zustimmung zum Bauvorhaben aus.

Gemeinderat Roland Schnepf gibt zu bedenken, dass man früher in anderen Gewerbegebieten bis zu zwei Betriebswohnungen zugelassen hatte. Daher könne das große Gewerbegrundstück auch drei Betriebswohnungen verkraften, schließlich könnte es ja auch parzelliert sein. Er hält die Baulast für durchaus sinnvoll.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck erläutert in kurzen Stichworten die Firmen mit deren Geschäftsbereichen, die sich dort ansiedeln möchten.

Gemeinderat Dr. Peter Pott bittet als Schlussredner noch auf die ökologische Bauweise zu achten und stimmt dem Bauvorhaben im Namen seiner Fraktion zu.

**TOP: 7 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses um einen Anbau (Innenpool) und Einfriedung zum Abenteuerspielplatz in einer Höhe von 1,80 m bzw. 2,0 m mit einem Gabionenzaun  
Baugrundstück: Geierstr. 1, Flst. Nr. 3299  
2020-0195**

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 Baugesetzbuch wie folgt erteilt:

Vom vorderen Gehweg bis zum geplanten Querzaun (1,80 m Höhe) entlang der Grundstücksgrenze zum Abenteuerspielplatz wird analog der Festsetzungen des Bebauungsplans nur einer Zaunhöhe von 1,20 m entsprochen, ab dem Querzaun bis zu hinteren Grundstücksgrenze wird einer Zaunhöhe von 2,0 m entsprochen.

**Abstimmungsergebnis:** Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	11
dagegen	2
Enthaltungen	0

Bauherren: Geibel Galina und Anatoli, Brühl

Die Bauherren planen in einem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses um einen Anbau (Innenpool mit den Maßen 3,0 m x 6,0 m; Größe des Anbaus: 8,08 m x 5,79 m; eingeschossig mit Pultdach; Dachneigung: 8 °, Höhe: 2,78 m bzw. 2,16 m) auf dem Grundstück Geierstr. 1, Flst.Nr. 3299.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwetzingerweg Äcker“ vom 20.02.1970 und ist nach §§ 30, 31 und 36 BauGB zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang werden **zwei Befreiungen** von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt:

1. **Befreiung von der Festsetzung der nördlichen Baugrenze** (der Anbau steht außerhalb des Baufensters)
2. **Befreiung von der Festsetzung der Einfriedungshöhe** (in Form eines Gabionenzaunes vom Gehweg vorne bis ca. 4,70 m tief an der nördlichen Grundstücksgrenze zum gemeindlichen Abenteuerspielplatz mit einer Höhe von 1,80 m und ab 4,70 m bis zur hinteren Grundstücksgrenze in einer Höhe von 2,0 m)

Nach der Satzung über den Bebauungsplan „Schwetzingerweg Äcker“ darf die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Mit dem Gabionenzaun in Höhe von 1,80 m bzw. 2,0 m wäre auch ein nachbarschützender Sichtschutz gegenüber dem stark frequentierten, gemeindlichen Abenteuerspielplatz gewährleistet.

Die einzige Nachbarin hat dem Bauvorhaben zugestimmt.

### **Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Hans Faulhaber stimmt dem Anbau und der Sanierung des nahezu 50 Jahre alten Gebäudes zu, möchte aber entgegen der beantragten Zaunhöhe von 2,0 m wie in den letzten Fällen auch nur 1,80 m Höhe gewähren. Ferner bittet er, die 4,0 m hohe Hecke an der Grundstücksgrenze zum hinteren Lachenweg zurückzuschneiden und den Bauherrn anzuschreiben.

Gemeinderätin Heidi Sennwitz stellt in Aussicht, dass man sich eine Gabionenwand von 2,0 m Höhe gut vorstellen könne und findet den Verwaltungsvorschlag in Ordnung.

Während Gemeinderat Roland Schnepf seine Zustimmung zu den beantragten Zaunhöhen ausspricht, sieht seine Fraktionskollegin und Gemeinderätin Gabriele Rösch eine Zaunhöhe von 1,80 m bis zum Gehweg für nicht in Ordnung.

Gemeinderat Dr. Peter Pott lehnt weitergehend den Gabionenzaun, ferner die Fortführung der Zaunhöhe von 1,80 m bis zum Gehweg ab und schlägt einen Sichtschutz aus Holz vor.

Nach einer kurzen Diskussion einigt man sich den Beschlussvorschlag leicht abzuändern. Demnach wird vom Gehweg bis zum Querzaun entlang der Grundstücksgrenze zum Abenteuerspielplatz nur einer Zaunhöhe von 1,20 m analog des B-Plans entsprochen. Ab dem Querzaun (Höhe 1,80 m) bis zur hinteren Grundstücksgrenze wird einer Zaunhöhe von 2,0 m entsprochen.

**TOP: 8 öffentlich  
Informationen durch den Bürgermeister**

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

**8.1 Nachricht über den Tod von Winfried Höhn und Eddy-Werner Tribskorn**

Bürgermeister Dr. Ralf Göck teilt mit, dass in den letzten Tagen die Herren Winfried Höhn und Eddy-Werner Tribskorn verstorben sind, die sich beide sehr engagiert und verdient u.a. für die Belange des Heimat- und Brauchtumsvereins Brühl eingesetzt haben.

**8.2 Digitaler Neujahrsempfang**

Bürgermeister Dr. Ralf Göck berichtet, dass der Neujahrsempfang in diesem Jahr nur digital stattfinden wird. Die Aufzeichnungen hierzu, die rund um die Villa Meixner entstanden sind, werden am kommenden Sonntag auf der Homepage der Gemeinde online gestellt.

**TOP: 9 öffentlich**  
**Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses**

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

**9.1 Aufräumarbeiten beim Anglersee des ASV Eppelheim/Leerung der Papierkörbe am Rhein und auch im Gemeindegebiet**

Gemeinderat Wolfram Gothe spricht ein Lob an den Bauhof aus, der die heruntergefallenen Äste am Wanderweg am südlichen Ufer des Anglersees des ASV Eppelheim geräumt hat.

Allerdings stellt er fest, dass in den letzten Tagen und Wochen viele Menschen zu Fuß unterwegs sind und die Papierkörbe am Rhein übervoll seien.

Gemeinderat Peter Frank bittet auch die übervollen Papierkörbe im Gemeindegebiet häufiger zu leeren.

**9.2 Fußgängerquerung Rohrhofer Straße/Königsberger Straße**

Gemeinderat Dr. Peter Pott bittet bei der Fußgängerquerung Rohrhofer Straße/Königsberger Straße die Straßenmarkierungen zu erneuern.

**9.3 Anmeldung Corona-Schutzimpfung**

Gemeinderat Dr. Peter Pott berichtet, dass sich ältere Menschen schwer tun, sich bei der Corona-Schutzimpfung via Internet oder Telefon anzumelden und fragt an, ob da gemeindliche Hilfe geplant sei.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck teilt hierzu mit, dass u.a. die Nachbarschaftshilfe Brühl ihre Hilfsbereitschaft zu diesem Thema signalisiert hat.

**9.4 Abgabe von Weihnachtsbäumen im Kompostlager**

Gemeinderat Dr. Peter Pott fragt an, wie es sich mit der Abgabe von Weihnachtsbäumen im Kompostlager und der Einsammlung von Geldbeträgen verhält.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck stellt klar, dass vom eingesammelten Geld ein großer, markanter Baum gekauft werden soll oder ggfs. 3 bis 4 mittlere Bäume. Er sagt in diesem Zusammenhang zu, den eingesammelten Betrag in jedem Falle zu verdoppeln.

**TOP: 10 öffentlich**  
**Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger**

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

**Diskussionsbeitrag:**

- keiner -



