

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

Über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am Montag,  
11.10.2021, Beginn: 18:30 Uhr, Ende: 18:55 Uhr, 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**

Herr Andreas Askani  
Herr Reiner Haas  
Birgit Sehl  
Herr Jochen Ungerer

## **Schriftführer**

Herr Thomas Kalotai

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 29.09.2021 ordnungsgemäß eingeladen worden ist
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 08.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden ist
3. das Gremium beschlussfähig ist, weil mindestens 7 Mitglieder anwesend sind.

Hierauf wird in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:

**TOP: 1 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Umbau eines Einfamilienhauses**

**Baugrundstück: Richard-Strauss-Str. 7, Flst.Nr. 1979**

2021-0111

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30,34,36 Baugesetzbuch erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherren: Stawidlo Daniel und Ciezadlik-Stawidlo Alicja, Brühl

Die Bauherren planen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Richard-Strauss-Str. 7, Flst.Nr. 1979.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplans von 1953 (einfacher B-Plan nach § 30 BauGB). Eine Beurteilung ist somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) vorzunehmen.

Das Bauvorhaben umfasst folgende Punkte:

- Errichtung einer neuen Dachgaube (1,90 m breit bei einer Gebäudebreite von 8,63 m; somit zulässig nach einem Grundsatzbeschluss des ATU für Gauben bis zu 70 % der Gebäudebreite)
- Errichtung eines Anbaus und Veränderung des Eingangsbereiches (mit Garderobe) mit 11,75 m<sup>2</sup>
- Leichte Veränderungen im Innenbereich des EG und OG
- Errichtung eines Balkones im OG (über Anbau im EG) mit 3,73 m<sup>2</sup>
- Ausbau des Dachgeschosses (mit Gaube)
- Neue Dacheindeckung und Fassadendämmung

Es werden keine neuen Stellplätze erforderlich, da das Einfamilienhaus ein Einfamilienhaus bleibt. Zwei Stellplätze sind vorhanden.

Das Bauvorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein (Höhe, Bautiefe) und kann somit nach § 34 Baugesetzbuch zugelassen werden. In der unmittelbaren Umgebung (Richard-Strauss-Str. 5 + 3a) wurden ebenfalls Dachgauben zugelassen.

**Diskussionsbeitrag:**

Die Verwaltungsvorlage findet die breite Zustimmung des Ausschusses für Technik und Umwelt, und Gemeinderätin Heidi Sennwitz begrüßt es, dass insbesondere auch an älteren Objekten Veränderungen und Sanierungen stattfinden.

**TOP: 2 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung: Anbringung von einer beleuchteten Werbetafel**

**Baugrundstück: Brühler Str. 24, Flst.Nr. 1659**

2021-0112

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 34, 36 Baugesetzbuch **nicht** erteilt.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: DPW Deutsche Plakat-Werbung GmbH & Co.KG, Koblenz

Die Bauherrin plant in einem Baugenehmigungsverfahren die Anbringung von einer beleuchteten Werbetafel auf dem Grundstück Brühler Str. 24, Flst.Nr. 1659. Das Grundstück hat eine Größe von 411 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück liegt im Bereich eines Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplans von 1956 und ist somit ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Eine Beurteilung ist nach § 34 BauGB vorzunehmen.

Die beleuchtete Werbetafel aus Aluminium in der Farbe stahlblau hat eine Breite von 3,89 m und eine Höhe von 2,87 m bei einer Tiefe von 0,63 m und soll standsicher mit dem Mauerwerk verbunden in einer Höhe von 2,0 m angebracht werden. Die Technische Beschreibung ist der beiliegenden Anlage zu entnehmen (i.S. Anschluss- und Steuerungseinheit, Beleuchtungseinheit ect.).

Eine Werbeanlage der Außenwerbung, welche bauliche Anlage im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB ist und Fremdwirkung zum Gegenstand hat, stellt bauplanerisch eine Hauptnutzung dar. Das schließt ihre Zulässigkeit im WR-Gebiet ausnahmslos und im WA-Gebiet

regelmäßig aus, d.h. im WA-Gebiet ist es zwar nicht zulässig, es könnten aber Ausnahmen zugelassen werden.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung ist eine „ausnahmsweise“ Zulassung der Werbeanlage nicht wünschenswert. Zudem würde eine solche Werbeanlage für die weitere städtebauliche Entwicklung eine negative Vorbildwirkung auslösen und in störender Weise die Wirkung des Straßen- und Ortsbildes nachhaltig verändern, sodass eine ausnahmsweise Zulassung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht in Frage kommt.

In einem ähnlich gelagerten Fall in der Schwetzingen Straße 20 hat der Ausschuss für Technik und Umwelt am 13.03.2017 das gemeindliche Einvernehmen zu einer unbeleuchteten Plakatanschlagtafel einstimmig versagt (Az.: 17050457 Baurechtsamt). Zu einer Baugenehmigung ist es seinerzeit nicht gekommen.

### **Diskussionsbeitrag:**

Für Gemeinderat Hans Faulhaber passt die geplante Werbetafel aus städtebaulicher Sicht nicht ins Bild und findet keine Zustimmung in seiner Fraktion.

Gemeinderat Klaus Pietsch teilt die Auffassung und ist gegen die Schaffung eines Präzedenzfalles in diesem Bereich. Das Dauerlicht lenke seines Erachtens Autofahrer auch ab und birgt Unfallgefahren kurz vor der Ampel und dem Fußgängerüberweg.

Die Gemeinderäte Roland Schnepf und Peter Frank lehnen die Anbringung der Werbetafel ebenfalls ab und befürworten den Beschlussvorschlag der Gemeindeverwaltung.

### **TOP: 3 öffentlich**

#### **Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Errichtung eines gereihten Doppelhauses mit Satteldach**

**Baugrundstück: Luisenstr. 18, Flst.Nr. 247/2**

2021-0109

#### **Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 34, 36 Baugesetzbuch **nicht** erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Jakupi Selami, Brühl

Der Bauherr plant in einem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren die Errichtung eines gereihten Doppelhauses mit Satteldach auf dem Grundstück Luisenstr. 18, Flst.Nr. 247/2.

Das Baugrundstück befindet sich nach § 30 BauGB im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes (Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplan von 1953) und ist daher nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Der Bauantrag umfasst inhaltlich folgende Punkte:

- zu dem bereits bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Luisenstr. 18 sollen zwei kleine Reihenhäuser (KG, EG, OG und DG; 2 Vollgeschosse; Satteldach mit einer Dachneigung von 40 °; Traufhöhe: 7,35 m; Firsthöhe: 11,0 m; Wohnfläche jeweils 126,98 m<sup>2</sup>) direkt angebaut werden (auch an das Objekt Luisenstr. 16) mit je einer Terrasse und jeweils 2 Balkonen (im OG und DG)
- die Errichtung von insgesamt 4 Kfz-Stellplätzen im hinteren Bereich des nur 400 m<sup>2</sup> großen Grundstücks. Für den Bestandsbau (Altbau) sind laut Baugenehmigung vom 14.07.1960 noch ein zusätzlicher Stellplatz (seinerzeit Garage) vorzuhalten. Somit sind insgesamt 5 Kfz-Stellplätze erforderlich!
- die Zufahrt zu den Stellplätzen ist über die Hofeinfahrt des Bestandshauses vorgesehen (die Stellplätze sind hinsichtlich der Befahrbarkeit und Positionierung nach § 4 der Garagenverordnung in Frage zu stellen)

Die Balkone und Terrassen sind grundsätzlich wegen der geringen Abstandsflächen mit einem seitlichen Sichtschutz (Nachbarschutz) zu versehen.

Im Bauantrag nicht aufgenommen ist ein Anbau (mit Wohnnutzung) direkt an die Grenze zu den Flurstücken Nr. 248/4 (Rohrhofer Str. 24), 251/4 (Hildastr. 19), 251/3 (Hildastr. 17). Dieser Anbau ist weder in die Vermessung aufgenommen noch formell genehmigt worden. Demnach entspricht der vorgelegte Lageplan nicht den örtlichen Gegebenheiten.

Dies wurde dem Bauherrn, der das Objekt vor einigen Jahren übernommen hat, auch schon bei der Vorstellung des Planungsentwurfs mitgeteilt. Dieser Mitteilung hat der Bauherr leider keine Folge geleistet. Dabei hat die Gemeindeverwaltung in einer ersten Beurteilung bereits eine kritische und eher ablehnende Haltung zur Planung und zu einem gemeindlichen Einvernehmen signalisiert.

Grundsätzlich finden sich in der näheren Umgebung vergleichbare Objekte, die sogar noch eine höhere Bebauung (Luisenstr. 2 = 11,69 m, Mannheimer Straße 29 = 12,28 m) vorsehen und Grundstücke, die noch dichter überbaut sind.

Allerdings fügt sich aus Sicht der Gemeindeverwaltung das Bauvorhaben nicht in die Umgebungsbebauung ein. Die insgesamt 5 erforderlichen Stellplätze werden nicht auf dem Grundstück nachgewiesen. Der Anbau des Bestandshauses wurde nicht in die Antragstellung mit aufgenommen. Somit kann eine Beurteilung des Gesamtgrundstückes nicht ordnungsgemäß erfolgen.

Eine Einwendung eines Nachbarn (Luisenstr. 16) wurde angekündigt.

### **Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Wolfram Gothe sieht das geplante Bauvorhaben mit zwei weiteren Reihenhäusern auf einem Grundstück kritisch, weil auch der ungenehmigte Anbau ignoriert wurde, ein weiterer Kfz-Stellplatz grundsätzlich vorzuhalten wäre und die neugeplanten 4 Kfz-Stellplätze eigentlich gar nicht richtig befahren werden können. Eine sachgemäße Beurteilung könne er daher nicht vornehmen.

Gemeinderätin Heidi Sennwitz stört die zu massive Bebauung des Grundstücks und der ungenehmigte Anbau. Nach Ansicht ihrer Fraktion fügt sich das Bauvorhaben nicht in die Umgebungsbebauung ein, zumal durch das große PKW-Aufkommen in der Luisenstraße die Nutzung der Kfz-Stellplätze für die beiden Reihenhäuser fragwürdig erscheinen.

Dieser Meinung schließt sich Gemeinderat Roland Schnepf an und signalisiert die Ablehnung des Bauvorhabens.

Gemeinderat Dr. Peter Pott spricht sich grundsätzlich für die Nachverdichtung innerorts aus, sieht das Bauvorhaben aber als sehr eng und die Stellplätze nicht nachvollziehbar. Er sieht eine Einfügung in die Umgebungsbebauung als nicht gegeben.

### **TOP: 4 öffentlich Informationen durch den Bürgermeister**

- keine -

### **TOP: 5 öffentlich Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses**

#### **5.1 Verlegung des Wald- und Wiesen-Kindergartens sowie Sachstandsanfrage hinsichtlich des Bauvorhabens „Breslauer Straße 14“**

Gemeinderat Thomas Gaisbauer fragt hinsichtlich der Verlegung des Wald- und Wiesenkindergartens von der Grillhütte Brühl zum Friedhof in Rohrhof nach dem Sachstand. Bürgermeister Dr. Ralf Göck antwortet hierauf, dass die Baugenehmigung durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises inzwischen erteilt ist. Ortsbaumeister Reiner Haas ergänzt die Antwort des Bürgermeisters, dass für das Verlegen der Versorgungsleitungen im Landschaftsschutzgebiet auch die Zustimmung des Regierungspräsidiums vorliegt.

Seine zweite Frage bezieht sich zu einem Bauantrag in 2021 zu einer geänderten Bauausführung für den Umbau einer Wohneinheit im Kellergeschoss in der Breslauer Straße 14, die ursprünglich im Jahre 2017 genehmigt wurde. Er fragt an, ob zwischenzeitlich eine Baugenehmigung vorliegt und ob die ordnungsgemäße Umsetzung durch eine Behörde kontrolliert werde, insbesondere für die zwei geforderten Stellplätze.

Die Verwaltung gibt bekannt, dass die Baugenehmigung vor ein paar Tagen eingegangen sei und ggfs. Genehmigungsaufgaben ausgesprochen wurden.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck antwortet, dass die Kontrolle der Bauausführung in der Regel nur auf Nachfrage beim Baurechtsamt erfolgt.

## **5.2 Parken beim Friedhof in Rohrhof**

Gemeinderat Wolfram Gothe teilt mit, dass auf dem Parkplatz beim Friedhof in Rohrhof auch Wohnmobile und Klein-LKW parken.

Ordnungsamtsleiter Jochen Ungerer antwortet, dass die Verwaltung schon Verkehrsschilder bestellt hat mit dem Hinweis „Parken nur für PKW's“ und diese dann dort angebracht werden.

## **5.3 Fußgängerampel in der Mannheimer Straße**

Gemeinderat Dr. Peter Pott fragt an, ob der Verwaltung bekannt sei, dass die Fußgängerampel in der Mannheimer Straße bei der OMV-Tankstelle morgens nicht eingeschaltet sei.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck ist nichts bekannt und lässt dies überprüfen.

## **5.4 Fällung von zwei Bäumen auf dem Grundstück „Mannheimer Straße 57“**

Gemeinderat Dr. Peter Pott stellt fest, dass auf dem Grundstück „Mannheimer Straße 57“ zwei größere Bäume gefällt wurden und ob dort ein neues Bauvorhaben genehmigt wurde.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck bedauert dies natürlich, gibt bekannt, dass es dort einen Eigentumswechsel gab und demnach Veränderungen auf dem Privatgrundstück stattfinden können, aber bisher noch kein Bauantrag eingegangen sei.

Gemeinderat Roland Schnepf berichtet als Verwalter eines Nachbargrundstücks von Beschwerden gegen den ehemaligen Eigentümer hinsichtlich der Grundstücksverwahrlosung und Tierhaltung.

## **TOP: 6 öffentlich Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger**

### **6.1 Aktuelles Bauantragsverfahren in der Luisenstraße 18**

Herr Eller als unmittelbarer Angrenzer des aktuellen Bauantragsverfahrens in der Luisenstraße 18 meldet sich zu Wort und verliest in Teilen seine Einwendungen zum Bauvorhaben. Er moniert dabei die Einfahrt / das Wegerecht zu den in Frage zu stellenden PKW-Stellplätzen, einen auf dem Lageplan nicht sichtbaren Anbau sowie einen alten Schuppen und einen Sichtschutz von den beabsichtigten Balkonen auf sein Grundstück. Ferner berichtet er, dass sein Haus aus dem Jahre 1905 sei und eine ordnungsgemäße Bauabsicherung beim Kellerbau zu seinem Grundstück erfolgen müsse. Er berichtet von einem Vergleichsfall in der Rohrhofer Straße, wo es zu Gebäudeschäden bei den Nachbarn kam.