



---

Beschlussvorlage (Nr. 2022-0008)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	14.02.2022

**TOP:**

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses (ehem. Post-Filiale) ; Einfügen von 4 Wohneinheiten im Erdgeschoss und energetischer Ertüchtigung der Gebäudehülle  
Baugrundstück: Am Schrankenbuckel 1, Flst.Nr. 2694

---

**Beschlussvorschlag:**

Die Zustimmung zur Nutzungsänderung wird gemäß §§ 30, 31, 36 BauGB erteilt.

Der beantragten Befreiung (Terrassen und Balkone) wird zugestimmt.

Zu der geplanten Veränderung der 5 öffentlichen Parkplätzen an der Ortsstraße „Am Schrankenbuckel“ sowie zu den vier Vorgärten zu den Wohnungen Nr. 8 – 11 im vorderen Bereich des Gebäudes **wird nicht zugestimmt.**

---

**Sachverhalt:**

Bauherrin: Grundstücksgemeinschaft Hofmann/Gleich, Brühl

Der Bauherrin beantragt die Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses (ehemalige Post-Filiale) auf dem Baugrundstück Am Schrankenbuckel 1, Flst.Nr. 2694, mit der 4 Wohneinheiten im Erdgeschoss eingefügt und die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle erfolgen sollen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mannheimer Wegäcker Westliche Erweiterung“ vom 19.12.1964 und ist nach den §§ 30, 31, 36 BauGB zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang wird **folgende Befreiung** beantragt:

- Planung von zwei Terrassen und zwei Balkonanlagen als Stahlkonstruktion vor der rückwärtigen Gebäudeaußenwand im EG (also außerhalb des Baufensters) (Begründung: Durch das Einfügen von vier Wohneinheiten in die Erdgeschossesebene, werden zu jeder dieser Wohnungen Freiflächen zur Nutzung

erforderlich. Die Freiflächen der Wohnungen 8 + 9 sind auf ebener Erde als Terrassen geplant. Die Freiflächen der Wohnungen 10 + 11 sind als Balkonanlagen geplant, begründet mit der tieferliegenden freien Geländefläche).

Aus dem bisher genehmigten Wohn- und Geschäftshaus wird dann ein 11-Familien-Haus. Die 4 Wohnungen sollen eine Wohnfläche von 68,30 m<sup>2</sup>, 74,26 m<sup>2</sup>, 94,90 m<sup>2</sup> und 96,22 m<sup>2</sup> erhalten. Für jede Wohnung im Haus wird ein Stellplatz nachgewiesen (somit 11 Kfz-Stellplätze, davon 2 als Garagenstellplätze). Ferner werden 12 Fahrradstellplätze und ein Kinderspielplatz auf dem Grundstück vorgehalten.

Das Ordnungsamt der Gemeinde Brühl hat die Zustimmung zu den neuen Stellplätzen in der Spraulache gegeben und wird hierfür eine Sondernutzungsgebühr erheben.

Allerdings werden im Bereich der Straße „Am Schrankenbuckel“ seitens der Bauherren Veränderungen angestrebt. Zum einen werden Vorgärten für die vier neuen Wohnungen geplant und zum anderen 5 öffentliche Stellplätze parallel zur Straße neu angeordnet.

Dieser Planung kann die Gemeinde Brühl leider nicht zustimmen. Die dort vorhandenen öffentlichen, schräg angeordneten Parkplätze wurden im Jahre 1994/1995 im Rahmen einer kompletten Umgestaltung des Straßenraums der Ortsstraße „Am Schrankenbuckel“ neu angeordnet. Vorausgegangen ist hierbei ein Gestattungsvertrag der Gemeinde Brühl mit der Gemeinschaft Harald, Andrea und Barbara Gleich vom 02.05.1994 über die Inanspruchnahme, Herstellung, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht einer Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 2694. Dieser Vertrag ist bis heute von keiner der beiden Seiten gekündigt worden. Somit kann hierzu keine baurechtliche Genehmigung zu einer im Bauantrag beabsichtigten Umgestaltung abgeleitet werden.

Ansonsten bestehen seitens der Gemeindeverwaltung keine Bedenken zur Nutzungsänderung und zur beantragten Befreiung. Die Neugestaltung von 4 Wohnungen wird begrüßt.

Der Bürgermeister:

### **Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss

