

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, dem 24.01.2022, Beginn: 18:30 Uhr, Ende: 19:49 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 Bernd Kieser

SPD

Frau Gabriele Rösch
Herr Roland Schnepf
Herr Pascal Wasow

FW

Herr Jens Gredel
Frau Klaus Pietsch
Frau Heidi Sennwitz

GLB

Herr Peter Frank
Herr Dr. Peter Pott

Sonstige Teilnehmer

Frau Ursula Calero Löser
Frau Ulrike Grüning
Herr Reiner Haas
Frau Elke Schwenzer
Birgit Sehls
Herr Jochen Ungerer
Herr Andreas Willemsen

anwesend ab nicht öffentlichen Teil der Sitzung

Schriftführer

Herr Thomas Kalotai

Abwesend

CDU

Herr Uwe Schmitt

SPD

Herr Selcuk Gök

Gemeinderat Peter Frank beantragt zu Beginn der Sitzung die Tagesordnungspunkte gewerblicher Art Nr. 2 und Nr. 5 nach hinten zu verlegen und zuerst die privaten Bauvorhaben vorzuziehen. Der Antrag wird seitens des Ausschusses für Technik und Umwelt mehrheitlich abgelehnt (11 x Nein, 2 x Ja).

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 12.01.2022 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 21.01.2022 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: Veränderung des Dachgeschosses mit Einbau einer Dachgaube und einer Dachterrasse
Baugrundstück: Friedrich-Ebert-Str. 25, Flst.Nr. 375/47
2021-0157**

Beschluss:

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

Die Dachterrasse ist mit einem Sichtschutz von 2,0 m Höhe zum unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück Friedrich-Ebert-Str. 23 auszustatten.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherrin: Buss Sandra, Brühl

Die Bauherrin plant im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Veränderung des Dachgeschosses mit dem Einbau einer Dachgaube und einer Dachterrasse auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Str. 25, Flst.Nr. 375/47.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des „Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplans“ von 1953. Dieser ist allerdings nur ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 BauGB und somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Der Bauantrag umfasst folgende Punkte:

- Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohneinheit (mit kleineren Veränderungen im Innenbereich)
- Einbau einer Dachgaube (zur Gartenseite; Dachneigung mit 15 °, ca. 3,14 m breit und somit unter dem von der Gemeinde durch Grundsatzbeschluss zulässigen Gebäudebreite von 70 % bei einer Gebäudebreite von 8 m; Brandschutz durch Brandwand erforderlich, da die Gaube direkt an der angrenzenden Doppelhaushälfte liegt)
- Einbau einer Dachterrasse (zur Gartenseite; 3,67 m breit und 3,23 m tief; Größe: 11,85 m²; Flachdach): zum Nachbar Flst.Nr. 375/46 (Friedrich-Ebert-Str. 23) ist noch ein geeigneter Sichtschutz (2 m Höhe) anzubringen.

Ein neuer Stellplatz entsteht nicht und ist nach den Vorschriften der LBO auch nicht erforderlich.

Das Bauvorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein und kann somit nach § 34 Baugesetzbuch zugelassen werden. Auch im vorderen Bereich des Baugrundstücks und des Nachbargebäudes (Friedrich-Ebert-Str. 23) sind Dachgauben zugelassen worden wie auch im benachbarten Objekt in der Friedrich-Ebert-Str. 21.

TOP: 2 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung (im vereinfachten Verfahren): Errichtung einer zweiseitigen Großfläche (unbeleuchtet) sowohl für Werbung an der Stätte der Leistung wie auch für allgemeine Produktinformationen

Baugrundstück: Rheinauer Str. 44 a, Flst.Nr. 4587

2021-0156

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 BauGB nur für eine Werbetafel von 6 m² an der gewünschten Stelle ausgesprochen.

Sollte eine Werbetafel von mehr als 6 m² gewünscht werden, ist eine andere Aufstellfläche zu wählen und es gilt einen neuen Beschluss herbeizuführen.

Allerdings ist die Werbeanlage nur für Eigenwerbung des jeweils ansässigen Verbrauchermarktes zulässig, nicht aber für Fremdwerbung.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragstellerin: Ströer Außenwerbung GmbH & Co.KG, Unterhaching

Die Bauherrin beantragt in einem Antrag auf Baugenehmigung (im vereinfachten Verfahren) die Errichtung einer zweiseitigen Großfläche (unbeleuchtet) sowohl für Werbung an der Stätte der Leistung wie auch für allgemeine Produktinformationen auf dem Grundstück Rheinauer Str. 44 a, Flst.Nr. 4587 (Netto-Lebensmittelmarkt).

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Grenzhöfer Wegäcker Änderung II“ vom 09.04.2002 und ist daher nach §§ 30, 31 und 36 BauGB zu beurteilen.

Laut Bebauungsplan darf die Größe von Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet –WA 2– maximal 6,0 m² betragen. Im vorstehenden Fall beläuft sich die Größe der Werbetafel auf 10,84 m² (Breite: 3,83 m; Höhe: 2,83 m; Tiefe: 0,34 m und Gesamthöhe mit Pfosten: 3,73 m), was eine Überschreitung der zulässigen Größe um 4,84 m² bedeutet und somit eine **Befreiung** –wie beantragt- **von den Festsetzungen des Bebauungsplans** bedeuten würde.

Es sind bisher zwei Einwendungen gegen das Bauvorhaben eingegangen.

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, was nach Ansicht der Gemeindeverwaltung hier der Fall ist.

Allerdings ist die Werbeanlage nur für Eigenwerbung des jeweils ansässigen Verbrauchermarktes zulässig, nicht aber für Fremdwerbung.

Diskussionsbeitrag:

Ortsbaumeister Reiner Haas verliest vor der Diskussionsrunde die zwei eingegangenen Einwendungen gegen die Werbetafel.

Gemeinderat Wolfram Gothe eröffnet die Diskussion und betont, dass die Werbetafel dem Netto-Markt diene und er mit der ca. 10 m² großen Werbefläche leben könne.

Gemeinderat Klaus Pietsch sieht die Werbetafel etwas kritischer und fast eine Verdoppelung der zulässigen Fläche von 6 m² auf ca. 11 m². Er sieht ferner die Verkehrssicherheit für Autofahrer durchaus gefährdet und schlägt eine mögliche Verkleinerung bzw. Versetzung der Werbefläche vor. Er signalisiert daher, dem Bauvorhaben nicht zuzustimmen.

Gemeinderat Roland Schnepf stimmt nur bei einer Reduzierung auf die Fläche von 6 m² zu.

Für Gemeinderat Peter Frank ist die Plakatwerbung zu groß. Er zeigt die Ablehnung des Antrags an und bittet einen anderen Platz für die Werbung zu finden.

Gemeinderat Dr. Peter Pott stellt die Frage, was die Firma Stroer Außenwerbung GmbH & Co.KG mit dem Antrag zu tun habe.

Seitens der Verwaltung wird hierauf geantwortet, dass diese Gesellschaft bundesweit für die Firma Netto in Sachen Werbeanlagen tätig sei.

Nach einer kleinen Diskussion wird erörtert, dass die Werbetafel auf 6 m² reduziert werden und ggfs. vielleicht ein anderer Standort gewählt werden soll. Vielleicht kann eine Standortveränderung durch eine Kontaktaufnahme mit dem Bauherrn in Erwägung gezogen werden.

TOP: 3 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Neubau eines Zweifamilienhauses mit 2 Garagen und 3 Stellplätzen

Baugrundstück: Rohrhofer Str. 9, Flst. Nr. 233

2021-0158

Beschluss:

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

Den beantragten Befreiungen wie auch der festgestellten Befreiung für die Überschreitung des Baufensters wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherrin: R.A. Immoconcept GmbH, Schwetzingen

In einem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren plant die Bauherrin den Neubau eines Zweifamilienhauses (Satteldach mit einer Dachneigung von 38°; 2 Vollgeschosse; 2 Wohnungen mit 1.) 106,71 m² und einer Nutzfläche von 26,22 m² und 2.) 100,84 m² und einer Nutzfläche von 24,76 m²; Traufhöhe: 6,26 m; Firsthöhe: 11,76 m; kein Kellergeschoss; Durchfahrt in den Hof mit einer Breite von ca. 2,80 m) mit 2 Garagen (im Erdgeschoss) und 3 Stellplätzen (im Hof) auf dem Baugrundstück Rohrhofer Str. 9, Flst. Nr. 233.

Das Gesamtgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bott Eder Änderungsplan I“ vom 27.01.1989 und ist somit nach §§ 30, 31 Baugesetzbuch zu bewerten.

Im Bauantrag wurden folgende Befreiungen beantragt:

- Einbau von Öffnungen (insgesamt 7 Fenster) in der südlichen Grenz wand (zu Flst. Nr. 219/1, Rohrhofer Str. 7/7a),
- Unterschreitung des Grenzabstandes durch den südlichen Balkon zu Flst. Nr. 219/1,
- Fehlende Anpassung der Dachneigung und Gesimshöhe zu Flst. Nr. 234, Rohrhofer Str. 11,
- Errichtung eines Zwerchgiebels und dessen Traufhöhe,
- Errichtung und Herstellung eines neuen Garagentores.

Folgende Befreiung wurde darüber hinaus **festgestellt**:

- Überschreitung des hinteren Baufensters durch die Balkone im OG (die 2 Balkone mit 4,49 m² und 4,59 m² um 2,2 m Tiefe) und DG (die 2 Balkone mit 1.64 m² und 2,03 m² um 1,50 Tiefe).

Das Grundstück Flst. Nr. 219/1, Rohrhofer Str. 7/7a ist im Eigentum der Gemeinde Brühl. Der Bebauungsplan „Bott Eder Änderungsplan I“ endet an der Grenze von dem Grundstück Rohrhofer Str. 9 zur Rohrhofer Str. 7/7a.

Insofern liegen die geplanten Fenster und der seitliche Balkon an der Grenze zu unserem Grundstück, sodass Zustimmung unsererseits erteilt werden kann. Hinsichtlich der Gaube und des Zwerchgiebels gib es einen Grundsatzbeschluss des Ausschusses für Technik und Umwelt, der Dachgauben bis zu 70% der Gebäudebreite zulässt, was hier der Fall ist.

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben kann erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung dem Bauvorhaben das Einvernehmen zu erteilen und der beantragten und der festgestellten Befreiungen ausnahmsweise zuzustimmen.

Diskussionsbeitrag:

Ortsbaumeister Reiner Haas verliert eine eingegangene Einwendung eines unmittelbaren Angrenzers zum Bauvorhaben.

Gemeinderat Wolfram Gothe sieht in dem geplanten Bauvorhaben eine interessante Variante und eine gute Lösung für den engen und ungeraden Bauplatz. Insbesondere die Durchfahrt und die 2 Garagen in dem Parterre imponieren ihm. Er zeigt die Zustimmung seiner Fraktion an.

Gemeinderat Klaus Pietsch schließt sich im Wesentlichen dem Vorredner an. Für ihn ist die Überschreitung des Baufensters „okay“. Allerdings bittet er bei ähnlich gelagerten Bauvorhaben in der Umgebung eine gleiche Verfahrensweise bei Befreiungen auszusprechen.

Gemeinderat Roland Schnepf sieht das genauso und findet zwei Wohnungen im Maisonette-Stil als gelungene Idee und ein gutes Vorhaben, sodass Zustimmung ausgesprochen wird.

Gemeinderat Dr. Peter Pott findet die Bauweise ebenfalls positiv und hinterfragt allerdings die sieben Fenster an der Grundstücksgrenze.

Ortsbaumeister Reiner Haas weist darauf hin, dass das geplante Bauvorhaben das Ende des Bebauungsplans bildet und im gemeindlichen Nachbargrundstück eine Grünfläche angrenzt.

TOP: 4 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Abbruch DG, Neubau 2.OG und DG mit drei Dachgauben

Baugrundstück: Wilhelmstr. 7, Flst.Nr. 366/9

2022-0003

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Gaier David, Brühl

Der Bauherr plant in einem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren den Abbruch des bisherigen Dachgeschosses, den Neubau eines 2. Obergeschosses und eines Dachgeschosses mit insgesamt 3 Dachgauben auf dem Grundstück Wilhelmstr. 7, Flst.Nr. 366/9.

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:

- Abbruch des bisherigen Dachgeschosses
- Aufstockung auf 3 Vollgeschosse (bisher 2 Vollgeschosse) und ein neues Dachgeschoss (Dachneigung 42°) mit insgesamt drei Dachgauben (Dachneigung jeweils 20°, zwei zur Straßenseite und eine zur Gartenseite, jeweils unter 70% der Gebäudebreite und somit zulässig nach dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde).
- Anhebung der Firsthöhe von bisher 10,50 m um 4,0 m auf 14,50 m und Anhebung der Traufhöhe von bisher ca. 6,80 m auf 9,15 m
- Errichtung einer Dachterrasse im 2.OG (ehemals DG) mit 9,17 m² an der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 366/8, Wilhelmstr. 5

Für das Bauvorhaben sind keine weiteren Kfz-Stellplätze vorgesehen (vorhanden sind 3 Garagenstellplätze).

Lt. Mitteilung des Planers sind das 2.OG und das DG eine Wohnung, sodass keine neue Wohneinheit durch das Bauvorhaben entsteht.

Die Planung orientiert sich an der Höhe des Gebäudes Wilhelmstraße 11.

Für das Einfügen eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB kommt es nicht nur auf die Kubatur des Gesamtgebäudes an, sondern auch im Hinblick auf die Anzahl der Vollgeschosse auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung an.

Diskussionsbeitrag:

Ortsbaumeister Reiner Haas teilt vor Eröffnung der Diskussion zum TOP 4 mit, dass er heute mit dem Architekten des geplanten Bauvorhabens Wilhelmstr. 7 gesprochen und ihm mitgeteilt habe, dass sich die Verwaltung im Beschlussvorschlag für eine Versagung ausspreche. Der Grund hierfür sehe er in der 3-Geschossigkeit und in der Wahrnehmung von außen. Er verweist in diesem Zusammenhang auf ein hierzu bestehendes Gerichtsurteil.

Gemeinderat Thomas Gaisbauer sieht das ähnlich wie die Gemeindeverwaltung, weil die komplette Wilhelmstraße nur aus 2 Vollgeschossen bestehe, auch die Wilhelmstr. 11. Die Kubatur ist für ihn zu massiv.

Gemeinderat Klaus Pietsch bemängelt den Planungsentwurf nicht, empfindet ihn aber auch

als zu hoch. Er regt an, dass eine Lösung für eine Zustimmung gefunden werden sollte. Diesen Worten schließt sich Gemeinderat Roland Schnepf an.

Gemeinderat Peter Frank findet, dass die geplante Gebäudeaufstockung eine gelungene Lösung sei, weil die Familie nach weiterem Wohnraum suche. Allerdings schließt er sich doch dem Verwaltungsvorschlag an.

TOP: 5 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung:

Umbau, Modernisierung und Anbau eines bestehenden SB-Warenhauses

Grundstück: Mannheimer Landstr. 2; Flst.Nr. 1643/24

2022-0004

Beschluss:

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

Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird entsprochen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherrin: Edeka Handelsgesellschaft Südwest mbH, Offenburg

Die Bauherrin beantragt den Umbau, die Modernisierung und den Anbau eines bestehenden SB-Warenhauses auf dem Baugrundstück Mannheimer Landstr. 2, Flst.Nr. 1643/24.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord Änderungsplan I“ vom 26.07.1991 (in SO 1) und ist somit nach den §§ 30, 31 Baugesetzbuch zu bewerten.

Der Bauantrag beinhaltet folgende beantragte **Befreiung** von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- **Überschreitung der Baugrenze**

(Begründung: zur modernen und zukunftsfähigen Andienung und Betrieb der Mietfläche 3 wird der Anbau einer eigenen Anlieferung an der Ostseite des bestehenden Gebäudes notwendig. Die Anlieferzone überschreitet die Baugrenze um 3,70 m auf einer Länge von 22,25 m)

Auf dem Grundstück werden, wie bisher schon, Stellplätze in ausreichender Menge nachgewiesen (610 Stellplätze bei 608 erforderlichen Stellplätzen).

Als Verkaufsfläche für das SB-Warenhaus sind lt. B-Plan maximal 12.500 m² zulässig. Durch die geplante Umbau- und Modernisierungsfläche wird die Verkaufsfläche des bisherigen Marktes nun verkleinert und unterschritten. Der Bauherrin ist es wichtig, mit dem Bauantrag die baurechtlichen Veränderungen und die bisherigen Bestandsgenehmigungen zu dokumentieren wie auch die statischen und brandschutztechnischen Veränderungen aufzunehmen.

Bis auf die beantragte Befreiung ist das Bauvorhaben bebauungsplankonform und entspricht

den dortigen Festsetzungen. Die Gemeindeverwaltung ist daher der Auffassung, der beantragten Befreiung bedenkenlos zuzustimmen.

Die Gemeinde Brühl begrüßt das Bauvorhaben und das neue „Scheck-Inn“-Einkaufszentrum, das als Nachfolge des REAL-Einkaufsmarktes beabsichtigt sei. Das Umbau-Projekt stellt eine Bereicherung für Brühl und die naheliegende Umgebung dar, wertet den Gewerbestandort nachhaltig auf und stellt die Nahversorgung für die Bürger in Brühl und Umgebung sicher.

Diskussionsbeitrag:

Bürgermeister Dr. Ralf Göck stellt den Tagesordnungspunkt vor und freut sich über den eingegangenen Bauantrag der Firma Edeka Handelsgesellschaft mbH zum Umbau, Modernisierung und Anbau des bestehenden SB-Warenhauses (Real). Er berichtet, dass er hierzu zwecks Infos schon aus Schwetzingen und Mannheim kontaktiert wurde. Er stellt den Ausschussmitgliedern die Verkaufs- und Mietflächen, die Kassenzonen, die Eingangsbereiche, die Gastronomie, die Marktbäckerei, die Lager- und Nebenflächen usw. aus den Änderungsplänen vor. Ferner die geplante Rampe für den Anlieferverkehr, für die eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans beantragt wurde, weil sie außerhalb des Baufensters liegt. Ob der SB-Markt ein Scheck-Inn-Markt oder ein Edeka-Center werde, konnte er allerdings noch nicht abschließend feststellen, da hierzu noch keine aussagekräftigen Infos vorliegen.

Gemeinderat Wolfram Gothe signalisiert die Zustimmung seiner Fraktion, weil man so einen Bauantrag nicht ablehnen könne.

Auch Gemeinderätin Heidi Sennwitz sieht es als eine große Erleichterung, dass die Firma Edeka dort einziehe, weil ja die Firma Real ihre Schließung zum 31.05.2022 ausgesprochen hat. Sie erhofft sich eine schnelle Realisierung des SB-Marktes schon wegen der erforderlichen Versorgung der Bevölkerung. Sie spricht sich für die Zustimmung zum Bauantrag aus, macht sich aber Sorgen um den Verbleib der bisherigen Mitarbeiter des Marktes und wünscht sich einen vernünftigen Sozialplan.

Gemeinderat Roland Schnepf begrüßt den neuen Markt und hofft, dass die Bürger nicht allzu lange und hoffentlich keine 2 Jahre auf eine neue Versorgung warten müssen.

Gemeinderat Peter Frank freut sich ebenfalls über den neuen Markt und würde sich wünschen, dass auf dem Dach eine Photovoltaikanlage entsteht. Er bedauert den Arbeitsplatzverlust vieler bisheriger Mitarbeiter und dass kein Vertreter der Firma Edeka heute anwesend sei.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck berichtet, dass die Presse sehr interessiert sei an der Thematik rund um das SB-Warenhaus. Allerdings könne er selbst nicht alle Fragen hierzu beantworten, da möglicherweise noch eine Einigung zwischen der Firma Real und der Firma Edeka erfolgen soll. Allerdings sehe er hierin auch eine Win-Win-Situation für beide Gesellschaften. Auch er mache sich große Sorgen um die Mitarbeiter des bisherigen Marktes und verweist auf einen Sozialplan aus 2020, der auf Bundesebene ausgehandelt wurde. Er erhofft sich insgeheim eine Übernahme von Mitarbeitern, wenn der neue Markt öffnen solle.

TOP: 6 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Umbau eines Einfamilienhauses mit Garage

Baugrundstück: Habichtstr. 9, Flst.Nr. 3293

2022-0002

Beschluss:

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

Den festgestellten Befreiungen (Nr. 1. bis 5) wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	11
dagegen	2
Enthaltungen	0

Bauherr: Dr. Johann Wellnitz, Brühl

Der Bauherr plant in einem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Habichtstr. 9, Flst.Nr. 3293.

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

Das Bauvorhaben umfasst neben großen baulichen Veränderungen im Innen- und Außenbereich inhaltlich u.a. folgende erwähnenswerte Schwerpunkte:

- Umgestaltung der bereits bestehenden Einliegerwohnung im Kellergeschoss mit Außentreppe und Tiefhof sowie Terrasse im hinteren Teil des Grundstücks,
- Unterkellerung der Garage an der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 3292/1, Habichtstr. 11,
- Errichtung einer großräumigen Garage (mit 4 Kfz-Stellplätzen),
- Einbau eines Hausaufzuges,
- Aufstockung und Veränderung des Daches (Abbruch des bisherigen Satteldaches und Bau eines neuen Flachdaches) und der Haushöhe (neu mit Flachdach: 6,32 m Oberkante Attika und vorher ca. 6,70 m mit Satteldach),
- usw.

In diesem Zusammenhang wurden folgende **Befreiungen** von bauordnungs-/bauplanungsrechtlichen Vorschriften **festgestellt**, für die allerdings kein Antrag auf Befreiung vorgelegt wurde:

1. **Überschreitung der Geschossfläche** (GFZ) um 35,9 m² und somit 10%, nicht aber der Grundfläche (GRZ),
2. **Überschreitung des Baufensters** durch einen **Großteil der Terrasse** im Erdgeschoss (74,14 m²),
3. **Überschreitung des vorderen und hinteren Baufensters** durch die **beiden Lichthöfe**,

4. **Überschreitung des Baufensters** durch die im **OG liegende Dachterrasse,**
5. **das Vordach im vorderen Hauseingangsbereich** (ca. 1,70 m tief und 2,40 m breit) **liegt außerhalb des Baufensters** und stellt kein vorgelagertes Bauteil mehr da.

Geplant ist eine unterirdische Unterbauung der Garage mit einer Hauptnutzung, für die allerdings keine Abstandsfläche erforderlich wird.

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, was hier unseres Erachtens der Fall ist.

Diskussionsbeitrag:

Nachdem keine Nachbareinwendungen vorliegen, signalisieren die beiden Gemeinderäte Wolfram Gothe und Heidi Sennwitz ihre Zustimmung zum Bauvorhaben.

Gemeinderat Peter Frank ärgert es, dass der Architekt keinen Befreiungsantrag für die zahlreichen Befreiungen gestellt hat. Daher spricht er im Namen seiner Fraktion die Ablehnung aus, weil das der Architekt eigentlich wissen und vortragen sollte.

Gemeinderätin Gabriele Rösch fragt an, ob das Dach nun höher werde wie beim Nachbar. Auf diese Frage konnte nur dahingehend seitens der Verwaltung geantwortet werden, dass das Flachdach nun so hoch wird wie die bisherige Firsthöhe des Bestandshauses.

TOP: 7 öffentlich Informationen durch den Bürgermeister

7.1 öffentlich Corona-Zahlen und mobiler Impftermin am 28.01.2022 u.a.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck berichtet von den vom Landratsamt veröffentlichten aktuellen Corona-Zahlen zu positiv Erkrankten und empfindet diese als seltsam und vermutet nach den EDV-Problemen beim Rhein-Neckar-Kreis in der letzten Woche fehlerhafte Zahlen (letzten Freitag = 110 Fälle; letztes Wochenende = 117; heute = 67!). Er appelliert weiter die „erforderlichen Hausaufgaben“ zu machen. In diesem Zusammenhang weist er auf die mobile Impfung am 28.01.2022 (11-16 Uhr) in der Ahornstraße hin, zu der noch Anmeldungen möglich seien. Ferner sei der Mietvertrag mit dem Testzentrum in der Festhalle um weitere 3 Monate verlängert worden.

Ferner berichtet er, dass es hinsichtlich der aufgestellten Lüfter in den Schulen kein aussagefähiger Unterschied zwischen den Schulen getroffen werden kann, wo Lüfter stehen (z.B. Schillerschule und Jahnschule) oder nicht (z.B. Realschule). Wichtig sei, dass es nur wenige Schulklassen waren, die bisher in Quarantäne mussten.

Der Bürgermeister hofft, dass man im Jahre 2022 schrittweise ins Normalleben zurückfinden kann.

TOP: 8 öffentlich
Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

8.1 öffentlich
Fahrradverkehr in der Luisenstraße

Gemeinderat Wolfram Gothe bittet zu prüfen, ob die Luisenstraße für den Fahrradverkehr auch gegen die Einbahnstraße freigegeben werden kann.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck gibt diese Anfrage direkt an den Ordnungsamtsleiter Jochen Ungerer zur Prüfung weiter.

8.2 öffentlich
Verkehrssicherheit Danziger Straße 9 / Ecke Spraulache

Gemeinderat Klaus Pietsch berichtet von einer ungenügenden und zu überprüfenden Verkehrssicherheit bei der Baustelle am Anwesen Danziger Straße 9/Ecke Spraulache. Er bittet den Eigentümer bzw. Bauherrn zu kontaktieren, um den Bauzaun ordentlich zu stellen und die Gefahrenstellen abzusichern. Bürgermeister Dr. Ralf Göck sichert eine Erledigung zu.

TOP: 9 öffentlich
Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

9.1 öffentlich
Schließung des Real-Marktes

Im Zuge der angekündigten Schließung des Real-Marktes zum 31.05.2022 meldet sich ein Freund des dort ansässigen Blumenladens zu Wort und stellt die Frage, wie sich die Sache mit den Konzessionären verhält.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck antwortet hierauf, dass sich dies unseren Kenntnissen entziehe, weil man die rechtlichen Bedingungen und Vertrags-Unterlagen und Verhandlungen nicht kenne. Er geht davon aus, dass hierzu auch Gespräche zwischen der Geschäftsführung von Real und Edeka geführt werden müssen. Er hat zugesichert diese Frage jedoch umgehend weiterzugeben, die die Konzessionäre doch ungemein interessiert.

9.2 öffentlich
Weihnachtsbaumaktion 2022

Frau Jutta Reimold findet es schade, dass die Weihnachtsbaum-Abholungsaktion Anfang Januar 2022 nicht stattgefunden hat und bittet diese im nächsten Jahr wiederzubeleben. Gemeinderat Hans Faulhaber aus der CDU-Fraktion sichert die Zusage für 2023 zu.