



Beschlussvorlage (Nr. 2022-0060)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	11.04.2022

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

Vorgeschichte und Zusammenfassung der ersten ATU-Vorlage am 14.02.2022 mit folgendem Beschluss:

Es wird die Vertagung des Tagesordnungspunktes und die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens vorgeschlagen, unter Sicherung einer Baulast für die 7 vorhandenen Stellplätze vor dem Haus (Beschluss erging einstimmig)

Die Bauherrin hat mit Datum vom 20.12.2022 die Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses (ehemalige Post-Filiale) auf dem Baugrundstück „Am Schrankenbuckel 1“, Flst.Nr. 2694, mit dem Einfügen von 4 Wohneinheiten im Erdgeschoss und die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle beantragt.

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 wurde **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 Erdgeschossenebene, 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 m², 74,26 m², 94,90 m² und 96,22 m² 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.

Neu:

Mit Schreiben vom 01.03.2022 hat die Gemeindeverwaltung der Eigentümergemeinschaft Gleich & Hofmann, stellvertretend Herrn Marcel Hofmann, Hildastr. 1-3, 68782 Brühl unter Bezugnahme auf den Gestattungsvertrag und den bisherigen Schriftverkehr den Sachverhalt aus der Sitzung des ATU am 14.02.2022 mitgeteilt, mit der Bitte eine Baulast für den Erhalt der 7 öffentlichen Parkplätze sowie der bestehenden Straßenraumgestaltung zu übernehmen.

Eine Unterzeichnung ist leider bisher noch nicht erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass diese Baulast auch nicht übernommen wird, zumal die Antragstellerin eindeutig beabsichtigt, den Gestattungsvertrag zu kündigen.

Da der für das Bauvorhaben gestellte Bauantrag am 11.01.2022 durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt- für vollständig erklärt wurde, ist eine Entscheidung (gemeindliches Einvernehmen) seitens der Gemeinde Brühl herbeizuführen.

In diesem Zusammenhang bleibt die Gemeinde bei ihrem ersten und ursprünglichen Beschlussvorschlag.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss