

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 09.05.2022, Beginn: 18:30, Ende: 18:45 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
Herr 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
Carolyn Hotter
Frau Elke Schwenzer
Frau Claudia Stauffer
Herr Jochen Ungerer
Willemsen, Andreas

Schriftführer

Herr Thomas Kalotai

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 27.04.2022 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 06.05.2022 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:

Bürgermeister Dr. Ralf Göck gibt zu Beginn der Sitzung bekannt, dass der Tagesordnungspunkt 5 „Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Tiefgarage mit 409 Kfz-Stellplätzen sowie unterirdische bauliche Anlagen, die künftig als Kellerräume der oberirdischen Baukörper genutzt werden“ abgesetzt werde. Zum einen, weil ein großer, sonstiger Anlieger wohl trotz einer Postzustellungsurkunde die Angrenzer-Benachrichtigung noch nicht erhalten haben soll und diese erneut versendet wurde und zum anderen der Bauantrag beim Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises noch nicht für vollständig erklärt wurde und somit noch Zeit sei.

TOP: 1 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung (im vereinfachten Verfahren): Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken. Baugrundstück: Erzbergerstr. 34, Flst.Nr. 2256 2022-0064

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherren: Mehrer Marc und Leah, Brühl

Die Bauherren planen den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Erzbergerstr. 34, Flst.Nr. 2256.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mannheimer Wegäcker“ vom 19.12.1964. 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:

- Entstehung einer neuen Wohneinheit im Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses mit Loggia (2-Zimmer-Wohnung mit 112,78 m² Wohnfläche),
- Einbau von 2 Dachgauben (je 10 ° Dachneigung; 8,0 m bzw. 4,86 m breit und somit unter dem von der Gemeinde durch Grundsatzbeschluss zulässigen Gebäudebreite von 70 % bei einer Gebäudebreite; Satteldach mit 35 ° Dachneigung und einer

- Photovoltaikanlage),
- Nachweis eines neuen Stellplatzes auf dem Grundstück.

Nach § 37 Abs. 3 LBO ist bei Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch den Ausbau und die Änderung des Daches kein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen, wenn die Baugenehmigung für das Gebäude fünf Jahre zurückliegt, was hier der Fall ist.

Die Firsthöhe des Mehrfamilienhauses beträgt 10,80 m und die Traufhöhe 7,10 m, an der Höhe werden keine Veränderungen vorgenommen.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Ansicht der Gemeindeverwaltung in die nähere Umgebung ein und kann somit nach § 34 Baugesetzbuch zugelassen werden. Auch in anderen Bereichen der Erzbergerstraße wurden Dachgauben zugelassen.

TOP: 2 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Neubau eines Einfamilien-Wohngebäudes als Anbau an ein bestehendes Wohngebäude und Abbruch von einer Garage, Baugrundstück: Kurpfalzstr. 2, Flst.Nr. 2391

2022-0070

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherren: Claus und Ingeborg Poppe, Brühl

Die Bauherren planen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Neubau eines Einfamilien-Wohngebäudes als Anbau an ein bestehendes Wohngebäude und Abbruch von einer Garage auf dem Grundstück Kurpfalzstr. 2, Flst.Nr. 2391.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplans vom 06.11.1956 (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:

- Abriss einer Garage und von Überdachungen (Inhalt eines separaten Kennnisgabeverfahrens)
- Anbau an das Bestandshaus (Breite: 3,98 m; Tiefe: 10,80 m; Firsthöhe: 8,37 m) mit Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- Dachgaube zur Straße (Breite: 2,43 m, Dachneigung: 5 °) und Pultdach zum Garten (Dachneigung: 5 °)
- Errichtung eines Balkones im OG (über Anbau im EG) mit 3,73 m²
- Ausbau des Dachgeschosses (mit Gaube)
- Neue Dacheindeckung und Fassadendämmung

Das Dachgeschoss könnte ggfs. als neue Wohneinheit genutzt werden. Allerdings werden nach § 37 Abs. 3 LBO keine neuen Stellplätze erforderlich. Zwei Stellplätze sind vorhanden.

Die Abstandsflächen zum Nachbarn werden durch den Anbau eingehalten.

Das Bauvorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein (Höhe, Bautiefe) und kann somit nach § 34 Baugesetzbuch zugelassen werden. Das Bestandshaus hat bereits genehmigte Dachgauben zur Straßen- und Gartenseite (Az.: 08011427/008/ BG vom 06.06.2008). In der unmittelbaren Umgebung wurden ebenfalls Dachgauben zugelassen und sind auch nach dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde bis zu 70 % der Gebäudebreite zulässig, was hier erfüllt ist.

TOP: 3 öffentlich

Antrag auf Befreiung: Errichtung eines Einbaupools

Baugrundstück: Hofäcker 25, Flst.Nr. 4545

2022-0072

Beschluss:

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

Dem Antrag auf Befreiung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Schreiber Rolf, Brühl

Der Bauherr plant auf dem Baugrundstück Hofäcker 25, Flst.Nr. 4545 die Errichtung eines Einbaupools mit den Maßen 4,50 m Länge, 2,50 m Breite und 1,20 m Tiefe und stellt in diesem Zusammenhang einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, weil das geplante Vorhaben teilweise außerhalb des Baufensters liegt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofäcker 1. Änderung“ vom 20.07.2012 und ist somit nach §§ 30, 31 und 36 Baugesetzbuch zu bewerten.

An sich sind Wasserbecken bis 100 m³ Beckeninhalte genehmigungsfrei, wenn nicht andere öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. In diesem Fall liegt der vorgesehene Pool aber teilweise außerhalb des vorhandenen Baufensters des Grundstückes.

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

TOP: 4 öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:
Temporäre Aufstellung von Bürocontainern als Apotheke
Baugrundstück: Mannheimer Landstr. 5 a, Flst.Nr. 1643/26
2022-0073**

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 BauGB zugestimmt.

Die temporäre Aufstellung der Bürocontainer wird auf die Dauer von 3 Jahren befristet.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Dr. Matthias Stoeck, Heidelberg

In einem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren plant der Bauherr die temporäre Aufstellung von Bürocontainern als Apotheke (als Ersatzlösung für seinen gekündigten Einzelhandelsladen im REAL-Markt) auf dem Baugrundstück Mannheimer Landstr. 5 a (Flst.Nr. 1643/26).

Der Bauantrag beinhaltet dabei folgende Punkte:

- Aufstellen von insgesamt 12 Containern in einer Gesamtnutzfläche von 176,2 m² (davon 102,7 m² im Erdgeschoss und 73,5 m² im Obergeschoss),
- Aufteilung der Container wie folgt:
 - Container 1-3: Offizin (44,0 m²) im EG
 - Container 4-6: Lager (44,0 m²) im EG
 - Container 7: Treppenhaus (14,7 m²) im EG
 - Container 8: Labor/Rezeptur (14,7 m²) im OG
 - Container 9: Sanitär (14,7 m²) im OG
 - Container 10: Sozialraum (14,7 m²) im OG
 - Container 11: Büro/Nachtdienst (14,7 m²) im OG
 - Container 12: Treppenhaus (14,7 m²) im OG,
- Errichtung eines Eingangspodests und einer Rampe,
- Ausstattung der Räumlichkeiten mit Klimaanlage.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE Nord, Änderungsplan I und Erweiterungsplan, 1. Änderung und 1. Erweiterung“ vom 07.03.2003 und ist somit nach § 31 Baugesetzbuch zu bewerten.

Der Containerstandort liegt komplett außerhalb des Baufensters im Bereich von insgesamt 8 Kfz-Stellplätzen. Auf dem Grundstück der Firma ALDI befinden sich allerdings zahlreiche ungenutzte Kfz-Stellplätze, die vorübergehend für die temporäre Aufstellung genutzt werden

können.

Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung, der temporären Aufstellung für die Dauer von 3 Jahren zu entsprechen und dem in Not geratenen Gewerbetreibenden kurzfristig diese Übergangslösung zu ermöglichen. Der Befreiung wird nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Wolfram Gothe eröffnet die Diskussion und findet die temporäre Aufstellung der Bürocontainer eine „lobenswerte Idee“. Der Apothekeninhaber habe aus der Not eine Tugend gemacht und die Stellplätze für eine Übergangslösung für drei Jahre angemietet.

Gemeinderätin Heidi Sennwitz signalisiert die Zustimmung zum Bauvorhaben und findet den Standort im Ballungszentrum des Gewerbegebiets mit Einzelhandel positiv.

Gemeinderat Roland Schnepf fragt an, was nach der Dauer von drei Jahren passiere.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck entgegnet, dass die temporäre Aufstellung der Container auf Kfz-Stellplätzen erfolge, die für andere Gewerbeeinheiten vorzuhalten seien und in diesem Zusammenhang der Bebauungsplan deswegen nicht geändert werde.

Gemeinderat Peter Frank stimmt namens seiner Fraktion dem Bauvorhaben zu.

TOP: 5 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung einer Tiefgarage mit 409 Kfz-Stellplätzen sowie unterirdische bauliche Anlagen, die künftig als Kellerräume der oberirdischen Baukörper genutzt werden.

Baugrundstücke: Am Schrankenbuckel, Flst.Nr. 1255, 2863/2, 2863/3, Teil von 2863/4, Teil von 2863/5, Teil von 2863/6, Teil von 3080

2022-0069

Beschluss:

- kein Beschluss -

Abstimmungsergebnis:

- kein Abstimmungsergebnis -

Bauherrin: Wohnquartier Brühl GmbH & CO.KG, Dossenheim

Im Baugenehmigungsverfahren nach § 49 LBO beantragt die Firma Wohnquartier Brühl GmbH & Co.KG in Dossenheim die Errichtung einer Tiefgarage (Höhe: 2,45 m) mit 409 Kfz-Stellplätzen sowie unterirdische bauliche Anlagen, die künftig als Kellerräume der oberirdischen Baukörper genutzt werden. Baugrundstücke sind die Flurstücke Nr. 1255, 2863/2, 2863/3, Teil von 2863/4, Teil von 2863/5, Teil von 2863/6 und Teil von 3080, Am Schrankenbuckel (ehemaliges FV Brühl 1918 e.V. – Gelände).

Die Baugrundstücke befinden sich im Geltungsbereich des in der **Aufstellungsphase befindlichen Bebauungsplans „Am Schrankenbuckel“ (Fassung vom 26.07.2021 für Offenlage)**, und sind nach **§ 33 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung)** und § 31 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Hauptbestandteil des Bauantrags ist die Errichtung von **409 Kfz-Stellplätzen** auf den drei Baufeldern. Erforderlich wären lt. Berechnung im Antrag 406 Kfz-Stellplätze.

Die 3 Baufelder im Antragsverfahren sind wie folgt aufgeteilt:

- Baufeld B = Haus Nr. B (bis) Nr. R (= 17 Häuser) im nördlichen Bereich
- Baufeld C = Haus Nr. Z (1 Seniorenzentrum) im südwestlichen Bereich
- Haus D = Haus Nr. S (bis) Nr. W (= 4 Häuser) im südöstlichen Bereich

Im **Baufeld B** (1,5 Stellplätze je Wohneinheit) werden insgesamt **196 Kfz-Stellplätze** nachgewiesen, die sich in folgende Mehrfamilienhäuser aufteilen:

Haus B = 17 Stellplätze/ Haus C = 13/ Haus D = 13/ Haus E = 18/ Haus F + G = 10/
Haus H = 18/ Haus I = 14/ Haus J + K = 7/ Haus L = 11/ Haus M = 14/ Haus N + O = 11/
Haus P = 7/ Haus Q = 8/ Haus R = 7.

Im **Baufeld C** weist das Seniorenzentrum im Haus Z insgesamt **65 Stellplätze** (0,5 je Wohneinheit) nach.

Insgesamt **41 Stellplätze** werden im **Baufeld D** wie folgt geplant:

Haus S = 10 Stpl./ Haus U = 13/ Haus V = 11/ Haus W = 7

Das Baufeld A (die Doppelhaushälften an der Germaniastraße) sowie Häuser Nr. T 1 bis T 10 (Angrenzer der bestehenden Objekte in der Lortzingstraße) sind kein Bestandteil des Bauantrags. Die Stellplätze dieser Häuser werden später oberirdisch angefahren werden können.

Ein weiterer Hauptbestandteil des Bauantrags in der geplanten Ebene unterhalb der Erde sind folgende Räumlichkeiten:

Abstell- und Kellerräume, Technikräume, Lichtschächte, Räume für Kinderwägen/Gehhilfen, Fahrradabstellräume (insgesamt 845), Elektroräume, Schleusen, Treppenhäuser, Flure, Aufzüge, Müllräume, Gemeinschaftsräume, Hausmeisterräume/Lager, Wasch-/Trockenräume etc..

Lt. Vorprüfungs-Prüfbericht eines Sachverständigenbüros der Bauherren vom 28.02.2022 bestehen hinsichtlich der Planung bezüglich der ausreichenden Be- und Entlüftung der Tiefgarage keine Bedenken. Die zur natürlichen Be- und Entlüftung der Tiefgarage vorhandenen, freien Lüftungsöffnungen erfüllen in ihrer Größe, Anordnung und Anzahl, die Anforderungen der Garagenverordnung des Landes Baden-Württemberg. Die 409 Stellplätze in der Tiefgarage, geschlossen, unterirdisch, stellt eine Großgarage mit geringem Zu- und Abgangsverkehr, jedoch ausgeprägten zeitabhängigen Verkehrsspitzen, dar.

Die Festsetzungen des sich in der Aufstellungsphase befindlichen Bebauungsplans werden eingehalten. Befreiungen sind nicht notwendig, weil die Planung

bebauungsplankonform ist.

Das **gemeindliche Einvernehmen** gemäß §§ 31 und 33 BauGB **kann erteilt werden.**

Diskussionsbeitrag:

Bürgermeister Dr. Ralf Göck gibt zu Beginn der Sitzung bekannt, dass der Tagesordnungspunkt 5 „Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Tiefgarage mit 409 Kfz-Stellplätzen sowie unterirdische bauliche Anlagen, die künftig als Kellerräume der oberirdischen Baukörper genutzt werden“ abgesetzt werde. Zum einen, weil ein großer, sonstiger Anlieger wohl trotz einer Postzustellungsurkunde die Angrenzer-Benachrichtigung noch nicht erhalten haben soll und diese erneut versendet wurde und zum anderen der Bauantrag beim Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises noch nicht für vollständig erklärt wurde und somit noch Zeit sei.

TOP: 6 öffentlich
Informationen durch den Bürgermeister

- keine -

TOP: 7 öffentlich
Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

TOP: 7.1 öffentlich
Schnakenbekämpfung 2022

Gemeinderat Wolfram Gothe fragt an, wie es in diesem Jahr um die Schnakenbekämpfung bestellt sei.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck antwortet hierauf, dass die Gemeinde Brühl Mitglied in der Kommunalen Aktionsgemeinschaft zur Bekämpfung der Schnakenplage (KABS) sei und die KABS auch in diesem Jahr nach einem Plan die Schnakenbekämpfung in den Rheinauen vornimmt. Dies wird zum einen durch Hubschrauber und zum anderen auch zu Fuß erfolgen.

TOP: 7.2 öffentlich
Einfahrt Adler-/Geierstraße

Gemeinderätin Gabriele Rösch berichtet von Problemen bei der Einfahrt von der Adlerstraße zur Geierstraße in Rohrhof. Dort parken insbesondere in den Abendstunden Wohnmobile und Autos unsachgemäß oder sogar in der Kurve, sodass es oftmals zu einem Rückstau und einer Verkehrsbehinderung komme. Sie bringt ein einseitiges Halteverbot ins Spiel.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck sagt eine Überprüfung durch das Ordnungsamt zu.

TOP: 8 öffentlich
Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

- keine -