

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

Über die Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am, Montag, 18.07.2022,  
Beginn: 18:30, Ende: , 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 Wolfram Gothe

## **SPD**

Herr Selcuk Gök

Frau Gabriele Rösch

Herr Roland Schnepf

## **FW**

Frau Ursula Calero Löser

Vertretung für Frau Heidi Sennwitz

Herr Jens Gredel

Herr Klaus Pietsch

## **GLB**

Herr Peter Frank

Herr Dr. Peter Pott

## **Sonstige Teilnehmer**

Herr Andreas Askani

Frau Ulrike Grüning

Herr Reiner Haas

Herr Hans Hufnagel

Herr Jochen Ungerer

Herr Dirk Vehrenkamp

nur im öffentlichen Teil der Sitzung anwesend

Herr Pascal Wasow

Herr Andreas Willemsen

## **Schriftführer**

Herr Thomas Kalotai

## **Abwesend**

Herr Uwe Schmitt

Herr Thomas Gaisbauer

**Abwesend**

**Abwesend**

Frau Heidi Sennwitz

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest dass

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

Hierauf wird in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:

**TOP: 1 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Einbau einer Dachgaube  
Baugrundstück: In der Ziegelei 16, Flst.Nr. 3841  
2022-0104**

**Beschluss:**

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

Der Befreiung zur Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird zugestimmt

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	11
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherren: Wesch Thorsten und Jennifer, Brühl

Die Bauherren planen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Einbau einer Dachgaube (zur Gartenseite mit einer Breite von jeweils 3,50 m bei einer Gebäudebreite von 6,0 m, somit unter 70 % der durch Grundsatzbeschluss des Gemeinderates zulässigen Breite) auf dem Grundstück In der Ziegelei 16, Flst.Nr. 3841.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühl Mitte“ vom 20.01.1978 und ist nach §§ 30, 31 BauGB zu beurteilen.

Das Bauvorhaben stellt folgende **Befreiung** von den Festsetzungen des B-Plans dar:

- **Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ);** die lt. B-Plan zulässige GFZ von 0,8 wird auf dem relativ kleinen Grundstück (Größe: 170 m<sup>2</sup>) durch den Einbau der Dachgaube überschritten.

Allerdings wird das Dachgeschoss nachweislich nicht zum Vollgeschoss, wie im Bauantrag hervorgehoben.

Das Einfamilienhaus bleibt nach der Veränderung weiter ein Einfamilienhaus.

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.

**TOP: 2 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Aufstockung eines bestehenden Mehrfamilienhauses**

**Baugrundstück: Kirchenstr. 23, Flst.Nr. 490/1**

2022-0111

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	11
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherren: Atac, Gülden und Haluk, Brühl

Die Bauherren planen die Aufstockung eines bestehenden Mehrfamilienhauses (Vorderhaus) auf dem Grundstück Kirchenstr. 23, Flst.Nr. 490/1.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines „Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplans“ vom 20.03.1953. 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:

- Aufstockung des Vorderhauses auf 2 Vollgeschosse (bisher 1 Vollgeschoss) und ein Dachgeschoss (Firsthöhe neu: 10,91 m wie der Nachbar in der Kirchenstr. 25; Traufhöhe: 7,06 m) mit insgesamt 2 Dachgauben (Dachneigung: 12°, Firsthöhe Gaube: 9,19 m und Traufe Gaube: 8,63 m; die Dachgauben sind unter 70% der lt. Grundsatzbeschluss der Gemeinde Brühl zulässigen Gebäudebreite),
- Anbau (2 Vollgeschosse, Flachdach) in den Hof an der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 491/1 (Kirchenstr. 25),
- Es entstehen hierdurch 3 Wohneinheiten im Vorderhaus (bisher nach Sachlage nur eine Wohneinheit, jetzt drei Wohneinheiten: EG und OG (je eine 3-Zimmer-Wohnung) und DG (2-Zimmer-Wohnung)), eine 4. Wohneinheit besteht im Hinterhaus (Bestandshaus),
- Errichtung einer Außentreppe vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss zur Hofseite,
- zudem bauliche Veränderungen im Innenbereich des Hauses,
- auf dem Grundstück werden 4 Stellplätze nachgewiesen (die Befahrbarkeit nach der GaragenVO ist allerdings in Frage zu stellen).

Nach § 37 Abs. 3 LBO müssten bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Aufstockung oder Änderung des Daches keine zusätzlichen Stellplätze nachgewiesen werden, wenn die Baugenehmigung für das Gebäude mindestens 5 Jahre zurückliegt, was hier der Fall ist.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Ansicht der Gemeindeverwaltung in der Bautiefe und Höhe in die nähere Umgebung ein und kann somit nach § 34 Baugesetzbuch zugelassen werden. Die Entstehung von neuem Wohnraum wird begrüßt.

#### **Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Hans Faulhaber signalisiert die Zustimmung seiner Fraktion, weil sich das geplante Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt.

Gemeinderat Claus Pietsch erteilt eine Zustimmung mit Bedenken, weil durch die zwei neuen Wohnungen leider wohl nur ein Stellplatz auf dem Grundstück realisiert werden kann und die Parkraumlage vor der Jahnschule und dem Kindergarten dadurch leider nicht verbessert wird.

Auch Gemeinderat Roland Schnepf stimmt dem Bauvorhaben zu wie auch Gemeinderat Peter Frank, der den neuen Wohnraum willkommen heißt, aber gerne Stellplätze auf dem Grundstück sehen würde.

**TOP: 3 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:  
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohneinheiten  
Baugrundstücke: Am Schrankenbuckel, Flst.Nr. 5229, Haus D  
2022-0107**

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans und wird dem Ausschuss für Technik und Umwelt zur Kenntnisnahme angezeigt.

Das gemeindliche Einvernehmen ist demnach nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	11
dagegen	0
Enthaltungen	0

***Gemeinderat Roland Schnepf bittet die Tagesordnungspunkte Nr. 3 bis Nr. 8 (Neubau von verschiedenen Mehrfamilienhäusern, Am Schrankenbuckel) gemeinschaftlich vorzutragen und zur Kenntnis zu nehmen.***

**Diskussionsbeitrag**

Gemeinderat Klaus Pietsch hinterfragt zunächst die im B-Plan festgesetzte Abstandsfläche von 6,50 m, die sich aber auf 7,50 m aufgrund einer Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor beläuft, wie Bürgermeister Dr. Ralf Göck betont. Seine zweite Frage zielt nach dem Bebauungsplan und dessen Rechtskraft beim Zeitpunkt des Bauantrags für die Tiefgarage. Bürgermeister Dr. Ralf Göck stellt klar, dass zum Zeitpunkt dieses Bauantrags der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig gewesen sei, somit nach § 33 BauGB zu beurteilen war (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung).

Während Gemeinderat Roland Schnepf die Zustimmung seiner Fraktion zum Bauvorhaben zum Ausdruck bringt, sieht Gemeinderat Dr. Peter Pott Vieles etwas kritischer und nennt die geplanten Bauten „Brühler Bauklötze“ oder auch „unschön und Renditeobjekte“. Im Nachhinein hätte man sich hinsichtlich der Fassaden nicht an die Vorstellung und Besichtigung anderer Vorzeigeobjekte gehalten.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck sieht das als Schlechttreden des Projekts, denn die Fassaden seien noch gar nicht geplant. Er betont, dass Wohnungen stark nachgefragt werden. Bei starken Anforderungen an die Fassadengestaltung steigen die Preise für die Käufer. Allerdings sei das Projekt und die Fassadengestaltung noch nicht vollends ausgereift. In jedem Fall sieht der Bürgermeister in der Barrierefreiheit, in den energieeffizienten Bauten und in der Autofreiheit wesentliche Verbesserungen zur vorhandenen Umgebungsbebauung und auch ein qualitativ hochwertigeres Wohnen.

**TOP: 4 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:  
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 18 Wohneinheiten  
Baugrundstücke: Am Schrankenbuckel, Flst.Nr. 5224, Haus E  
2022-0109**

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans und wird dem Ausschuss für Technik und Umwelt zur Kenntnisnahme angezeigt.

Das gemeindliche Einvernehmen ist demnach nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	11
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherrin: Wohnquartier Brühl GmbH & Co.KG, Dossenheim

**Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren** nach § 52 LBO beantragt die Firma Wohnquartier Brühl GmbH & Co.KG in Dossenheim den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 18 Wohneinheiten (Haus E mit 4 Vollgeschoßen und einem Staffelgeschoss mit Dachterrassen, Flachdach, Zugang zur Tiefgarage und den Kellerabstellräumen und Fahrradabstellräumen, Gebäudehöhe: 15,75 m) auf dem Flst.Nr. 5224 (wird neu gebildet lt. Fortführungsnachweis 2020/24; 22.247 m<sup>2</sup>); Am Schrankenbuckel (ehemaliges Alfred-Körper-Stadion auf dem Gelände des FV 1918 Brühl e.V.).

Die Baugrundstücke befinden sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Am Schrankenbuckel“** und sind nach **§ 30 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans)** und § 31 Baugesetzbuch zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ trat am Tage seiner Bekanntmachung am 01. Juli 2022 in Kraft.

Die **18 Wohneinheiten** teilen sich inhaltlich wie folgt auf:

- **Erdgeschoss:** zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit 63,05 m<sup>2</sup> und 62,93 m<sup>2</sup> und zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit 92,62 m<sup>2</sup> und 92,54 m<sup>2</sup>
- **1. Bis 3. Obergeschoss:** mit je zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit 91,87 m<sup>2</sup> und 91,79 m<sup>2</sup> und zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit 62,29 m<sup>2</sup> und 62,17 m<sup>2</sup>
- **4. Obergeschoss (Staffelgeschoss):** eine 5-Zimmer-Wohnung mit 151,38 m<sup>2</sup> und eine 4-Zimmer-Wohnung mit 132,54 m<sup>2</sup>.

Für das Mehrfamilienhaus werden insgesamt 27 Kfz-Stellplätze (18 x Faktor 1,5) sowie 48 Fahrradstellplätze (gefordert: 48) in der Tiefgarage nachgewiesen.

**Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten. Befreiungen sind nicht notwendig, weil die Planung bebauungsplankonform ist.**

Aus diesem Grund muss **kein gemeindliches Einvernehmen** gemäß §§ 31 und 36 BauGB erteilt werden.



## **Gegen das Bauvorhaben sind Einwendungen eingegangen.**

Über baurechtliche Einwendungen entscheidet das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises – Landratsamt.

***Gemeinderat Roland Schnepf bittet die Tagesordnungspunkte Nr. 3 bis Nr. 8 (Neubau von verschiedenen Mehrfamilienhäusern, Am Schrankenbuckel) gemeinschaftlich vorzutragen und zur Kenntnis zu nehmen.***

## **Diskussionsbeitrag**

Gemeinderat Klaus Pietsch hinterfragt zunächst die im B-Plan festgesetzte Abstandsfläche von 6,50 m, die sich aber auf 7,50 m aufgrund einer Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor beläuft, wie Bürgermeister Dr. Ralf Göck betont. Seine zweite Frage zielt nach dem Bebauungsplan und dessen Rechtskraft beim Zeitpunkt des Bauantrags für die Tiefgarage. Bürgermeister Dr. Ralf Göck stellt klar, dass zum Zeitpunkt dieses Bauantrags der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig gewesen sei, somit nach § 33 BauGB zu beurteilen war (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung).

Während Gemeinderat Roland Schnepf die Zustimmung seiner Fraktion zum Bauvorhaben zum Ausdruck bringt, sieht Gemeinderat Dr. Peter Pott Vieles etwas kritischer und nennt die geplanten Bauten „Brühler Bauklötze“ oder auch „unschön und Renditeobjekte“. Im Nachhinein hätte man sich hinsichtlich der Fassaden nicht an die Vorstellung und Besichtigung anderer Vorzeigeobjekte gehalten.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck sieht das als Schlechreden des Projekts, denn die Fassaden seien noch gar nicht geplant. Er betont, dass Wohnungen stark nachgefragt werden. Bei starken Anforderungen an die Fassadengestaltung steigen die Preise für die Käufer. Allerdings sei das Projekt und die Fassadengestaltung noch nicht vollends ausgereift. In jedem Fall sieht der Bürgermeister in der Barrierefreiheit, in den energieeffizienten Bauten und in der Autofreiheit wesentliche Verbesserungen zur vorhandenen Umgebungsbebauung und auch ein qualitativ hochwertigeres Wohnen.

**TOP: 5 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:  
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten  
Baugrundstücke: Am Schrankenbuckel, Flst.Nr. 5224, Haus F  
2022-0105**

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans und wird dem Ausschuss für Technik und Umwelt zur Kenntnisnahme angezeigt.

Das gemeindliche Einvernehmen ist demnach nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	11
dagegen	0
Enthaltungen	0

***Gemeinderat Roland Schnepf bittet die Tagesordnungspunkte Nr. 3 bis Nr. 8 (Neubau von verschiedenen Mehrfamilienhäusern, Am Schrankenbuckel) gemeinschaftlich vorzutragen und zur Kenntnis zu nehmen.***

**Diskussionsbeitrag**

Gemeinderat Klaus Pietsch hinterfragt zunächst die im B-Plan festgesetzte Abstandsfläche von 6,50 m, die sich aber auf 7,50 m aufgrund einer Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor beläuft, wie Bürgermeister Dr. Ralf Göck betont. Seine zweite Frage zielt nach dem Bebauungsplan und dessen Rechtskraft beim Zeitpunkt des Bauantrags für die Tiefgarage. Bürgermeister Dr. Ralf Göck stellt klar, dass zum Zeitpunkt dieses Bauantrags der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig gewesen sei, somit nach § 33 BauGB zu beurteilen war (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung).

Während Gemeinderat Roland Schnepf die Zustimmung seiner Fraktion zum Bauvorhaben zum Ausdruck bringt, sieht Gemeinderat Dr. Peter Pott Vieles etwas kritischer und nennt die geplanten Bauten „Brühler Bauklötze“ oder auch „unschön und Renditeobjekte“. Im Nachhinein hätte man sich hinsichtlich der Fassaden nicht an die Vorstellung und Besichtigung anderer Vorzeigeobjekte gehalten.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck sieht das als Schlechttreden des Projekts, denn die Fassaden seien noch gar nicht geplant. Er betont, dass Wohnungen stark nachgefragt werden. Bei starken Anforderungen an die Fassadengestaltung steigen die Preise für die Käufer. Allerdings sei das Projekt und die Fassadengestaltung noch nicht vollends ausgereift. In jedem Fall sieht der Bürgermeister in der Barrierefreiheit, in den energieeffizienten Bauten und in der Autofreiheit wesentliche Verbesserungen zur vorhandenen Umgebungsbebauung und auch ein qualitativ hochwertigeres Wohnen.

**TOP: 6 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:  
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten  
Baugrundstücke: Am Schrankenbuckel, Flst.Nr. 5224, Haus G  
2022-0106**

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans und wird dem Ausschuss für Technik und Umwelt zur Kenntnisnahme angezeigt.

Das gemeindliche Einvernehmen ist demnach nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	11
dagegen	0
Enthaltungen	0

***Gemeinderat Roland Schnepf bittet die Tagesordnungspunkte Nr. 3 bis Nr. 8 (Neubau von verschiedenen Mehrfamilienhäusern, Am Schrankenbuckel) gemeinschaftlich vorzutragen und zur Kenntnis zu nehmen.***

**Diskussionsbeitrag**

Gemeinderat Klaus Pietsch hinterfragt zunächst die im B-Plan festgesetzte Abstandsfläche von 6,50 m, die sich aber auf 7,50 m aufgrund einer Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor beläuft, wie Bürgermeister Dr. Ralf Göck betont. Seine zweite Frage zielt nach dem Bebauungsplan und dessen Rechtskraft beim Zeitpunkt des Bauantrags für die Tiefgarage. Bürgermeister Dr. Ralf Göck stellt klar, dass zum Zeitpunkt dieses Bauantrags der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig gewesen sei, somit nach § 33 BauGB zu beurteilen war (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung).

Während Gemeinderat Roland Schnepf die Zustimmung seiner Fraktion zum Bauvorhaben zum Ausdruck bringt, sieht Gemeinderat Dr. Peter Pott Vieles etwas kritischer und nennt die geplanten Bauten „Brühler Bauklötze“ oder auch „unschön und Renditeobjekte“. Im Nachhinein hätte man sich hinsichtlich der Fassaden nicht an die Vorstellung und Besichtigung anderer Vorzeigeobjekte gehalten.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck sieht das als Schlechttreden des Projekts, denn die Fassaden seien noch gar nicht geplant. Er betont, dass Wohnungen stark nachgefragt werden. Bei starken Anforderungen an die Fassadengestaltung steigen die Preise für die Käufer. Allerdings sei das Projekt und die Fassadengestaltung noch nicht vollends ausgereift. In jedem Fall sieht der Bürgermeister in der Barrierefreiheit, in den energieeffizienten Bauten und in der Autofreiheit wesentliche Verbesserungen zur vorhandenen Umgebungsbebauung und auch ein qualitativ hochwertigeres Wohnen.

**TOP: 7 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:  
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 18 Wohneinheiten  
Baugrundstücke: Am Schrankenbuckel, Flst.Nr. 5224, Haus H  
2022-0110**

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans und wird dem Ausschuss für Technik und Umwelt zur Kenntnisnahme angezeigt.

Das gemeindliche Einvernehmen ist demnach nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	11
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherrin: Wohnquartier Brühl GmbH & Co.KG, Dossenheim

**Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren** nach § 52 LBO beantragt die Firma Wohnquartier Brühl GmbH & Co.KG in Dossenheim den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 18 Wohneinheiten (Haus H mit 4 Vollgeschoßen und einem Staffelgeschoss mit Dachterrassen, Flachdach, Zugang zur Tiefgarage und den Kellerabstellräumen und Fahrradabstellräumen, Gebäudehöhe: 15,75 m) auf dem Flst.Nr. 5224 (wird neu gebildet lt. Fortführungsnachweis 2020/24; 22.247 m<sup>2</sup>); Am Schrankenbuckel (ehemaliges Alfred-Körper-Stadion auf dem Gelände des FV 1918 Brühl e.V.).

Die Baugrundstücke befinden sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Am Schrankenbuckel“** und sind nach **§ 30 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans)** und § 31 Baugesetzbuch zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ trat am Tage seiner Bekanntmachung am 01. Juli 2022 in Kraft.

Die **18 Wohneinheiten** teilen sich inhaltlich wie folgt auf:

- **Erdgeschoss:** zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit 63,05 m<sup>2</sup> und 62,93 m<sup>2</sup> und zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit 92,63 m<sup>2</sup> und 92,55 m<sup>2</sup>
- **1. Bis 3. Obergeschoss:** mit je zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit 91,87 m<sup>2</sup> und 91,79 m<sup>2</sup> und zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit 62,29 m<sup>2</sup> und 62,17 m<sup>2</sup>
- **4. Obergeschoss (Staffelgeschoss):** eine 5-Zimmer-Wohnung mit 151,38 m<sup>2</sup> und eine 4-Zimmer-Wohnung mit 132,54 m<sup>2</sup>.

Für das Mehrfamilienhaus werden insgesamt 27 Kfz-Stellplätze (18 x Faktor 1,5) sowie 60 Fahrradstellplätze (gefordert: 48) in der Tiefgarage nachgewiesen.

**Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten. Befreiungen sind nicht notwendig, weil die Planung bebauungsplankonform ist.**

Aus diesem Grund muss **kein gemeindliches Einvernehmen** gemäß §§ 31 und 36 BauGB erteilt werden.

## **Gegen das Bauvorhaben sind Einwendungen eingegangen.**

Über baurechtliche Einwendungen entscheidet das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises – Landratsamt.

***Gemeinderat Roland Schnepf bittet die Tagesordnungspunkte Nr. 3 bis Nr. 8 (Neubau von verschiedenen Mehrfamilienhäusern, Am Schrankenbuckel) gemeinschaftlich vorzutragen und zur Kenntnis zu nehmen.***

## **Diskussionsbeitrag**

Gemeinderat Klaus Pietsch hinterfragt zunächst die im B-Plan festgesetzte Abstandsfläche von 6,50 m, die sich aber auf 7,50 m aufgrund einer Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor beläuft, wie Bürgermeister Dr. Ralf Göck betont. Seine zweite Frage zielt nach dem Bebauungsplan und dessen Rechtskraft beim Zeitpunkt des Bauantrags für die Tiefgarage. Bürgermeister Dr. Ralf Göck stellt klar, dass zum Zeitpunkt dieses Bauantrags der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig gewesen sei, somit nach § 33 BauGB zu beurteilen war (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung).

Während Gemeinderat Roland Schnepf die Zustimmung seiner Fraktion zum Bauvorhaben zum Ausdruck bringt, sieht Gemeinderat Dr. Peter Pott Vieles etwas kritischer und nennt die geplanten Bauten „Brühler Bauklötze“ oder auch „unschön und Renditeobjekte“. Im Nachhinein hätte man sich hinsichtlich der Fassaden nicht an die Vorstellung und Besichtigung anderer Vorzeigeobjekte gehalten.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck sieht das als Schlechttreden des Projekts, denn die Fassaden seien noch gar nicht geplant. Er betont, dass Wohnungen stark nachgefragt werden. Bei starken Anforderungen an die Fassadengestaltung steigen die Preise für die Käufer. Allerdings sei das Projekt und die Fassadengestaltung noch nicht vollends ausgereift. In jedem Fall sieht der Bürgermeister in der Barrierefreiheit, in den energieeffizienten Bauten und in der Autofreiheit wesentliche Verbesserungen zur vorhandenen Umgebungsbebauung und auch ein qualitativ hochwertigeres Wohnen.

**TOP: 8 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:**

**Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten**

**Baugrundstücke: Am Schrankenbuckel, Flst.Nr. 5229, Haus I**

2022-0108

**Beschluss:**

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans und wird dem Ausschuss für Technik und Umwelt zur Kenntnisnahme angezeigt.

Das gemeindliche Einvernehmen ist demnach nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt**

dafür	11
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherrin: Bestandsimmobilien Wohnquartier Brühl GmbH, Dossenheim

**Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren** nach § 52 LBO beantragt die Firma Bestandsimmobilien Wohnquartier Brühl GmbH in Dossenheim den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten (Haus I mit 3 Vollgeschoßen und einem Staffelgeschoss mit Dachterrassen, Flachdach, Zugang zur Tiefgarage und den Kellerabstellräumen und Fahrradabstellräumen, Gebäudehöhe: 13.235 m) auf dem Flst.Nr. 5227 (wird neu gebildet lt. Fortführungsnachweis 2020/24; 4.158 m<sup>2</sup>); Am Schrankenbuckel (ehemaliges Alfred-Körper-Stadion auf dem Gelände des FV 1918 Brühl e.V.).

Die Baugrundstücke befinden sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Am Schrankenbuckel“** und sind nach **§ 30 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans)** und § 31 Baugesetzbuch zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“ trat am Tage seiner Bekanntmachung am 01. Juli 2022 in Kraft.

Die **14 Wohneinheiten** teilen sich inhaltlich wie folgt auf:

- **Erdgeschoss:** vier 2-Zimmer-Wohnungen mit 66,55 m<sup>2</sup>, 50,19 m<sup>2</sup> (2x), 64,31 m<sup>2</sup>
- **1. Bis 2. Obergeschoss:** mit je vier 2-Zimmer-Wohnungen mit 67,21 m<sup>2</sup>, 50,19 m<sup>2</sup> (2x), 64,31 m<sup>2</sup>
- **3. Obergeschoss (Staffelgeschoss):** zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit 89,57 m<sup>2</sup> und 104,54 m<sup>2</sup>.

Für das Mehrfamilienhaus werden insgesamt 21 Kfz-Stellplätze (14 x Faktor 1,5) sowie 45 Fahrradstellplätze (gefordert: 30) in der Tiefgarage nachgewiesen.

**Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten. Befreiungen sind nicht notwendig, weil die Planung bebauungsplankonform ist.**

Aus diesem Grund muss **kein gemeindliches Einvernehmen** gemäß §§ 31 und 36 BauGB erteilt werden.

## **Gegen das Bauvorhaben sind Einwendungen eingegangen.**

Über baurechtliche Einwendungen entscheidet das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises – Landratsamt.

***Gemeinderat Roland Schnepf bittet die Tagesordnungspunkte Nr. 3 bis Nr. 8 (Neubau von verschiedenen Mehrfamilienhäusern, Am Schrankenbuckel) gemeinschaftlich vorzutragen und zur Kenntnis zu nehmen.***

## **Diskussionsbeitrag**

Gemeinderat Klaus Pietsch hinterfragt zunächst die im B-Plan festgesetzte Abstandsfläche von 6,50 m, die sich aber auf 7,50 m aufgrund einer Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag mit dem Investor beläuft, wie Bürgermeister Dr. Ralf Göck betont. Seine zweite Frage zielt nach dem Bebauungsplan und dessen Rechtskraft beim Zeitpunkt des Bauantrags für die Tiefgarage. Bürgermeister Dr. Ralf Göck stellt klar, dass zum Zeitpunkt dieses Bauantrags der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig gewesen sei, somit nach § 33 BauGB zu beurteilen war (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung).

Während Gemeinderat Roland Schnepf die Zustimmung seiner Fraktion zum Bauvorhaben zum Ausdruck bringt, sieht Gemeinderat Dr. Peter Pott Vieles etwas kritischer und nennt die geplanten Bauten „Brühler Bauklötze“ oder auch „unschön und Renditeobjekte“. Im Nachhinein hätte man sich hinsichtlich der Fassaden nicht an die Vorstellung und Besichtigung anderer Vorzeigeobjekte gehalten.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck sieht das als Schlechreden des Projekts, denn die Fassaden seien noch gar nicht geplant. Er betont, dass Wohnungen stark nachgefragt werden. Bei starken Anforderungen an die Fassadengestaltung steigen die Preise für die Käufer. Allerdings sei das Projekt und die Fassadengestaltung noch nicht vollends ausgereift. In jedem Fall sieht der Bürgermeister in der Barrierefreiheit, in den energieeffizienten Bauten und in der Autofreiheit wesentliche Verbesserungen zur vorhandenen Umgebungsbebauung und auch ein qualitativ hochwertigeres Wohnen.

**TOP: 9 öffentlich**  
**Notentlastungsbauwerk RÜ 1 Wiesengrund**  
**- Vergabe der Planungsleistung**  
2022-0101

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Technik und Umwelt stimmt der Vergabe der Planungsleistungen:

1. zur Ertüchtigung der Schieberanlage und der Maschinenteknik an das Ing.-Büro AFRY Deutschland GmbH aus Mannheim zum Honorarangebot von 26.854,18 € zu.
2. für die Betonsanierung an das Ing.-Büro Herzog + Partner aus Mannheim zum Honorarangebot von 30.732,05 € zu.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	11
dagegen	0
Enthaltungen	0

Der Zweckverband Schwetzingen hat im Jahr 2020, im Zuge seiner Betriebsführung für die abwassertechnischen Anlagen, die steuerungstechnischen Außenstationen in Brühl bewerten lassen. Das Notentlastungsbauwerk Wiesengrund RÜ 1 wurde mit maschinen- und elektrotechnischer Ausstattung im Jahr 1975 errichtet. Die Funktion ist stark eingeschränkt, die Modernisierung zwingend erforderlich. Die Bewertung lag nur für die Maschinenteknik, nicht aber für das Betonbauwerk selbst vor.

Nach Kenntnisnahme des Sachverhalts im Herbst 2021 durch das Bauamt wurde in Zusammenarbeit mit der Gewässerdirektion, der Freiwilligen Feuerwehr sowie dem Bauhof das Bauwerk vom Vorfluter Leimbach provisorisch abgeriegelt und leergepumpt, um eine Betonuntersuchung des 46 Jahre alten Betons vornehmen zu können. Die Prüfung wurde von der Material-Prüfanstalt Speyer durchgeführt. Wie sich zeigte ist auch hier Handlungsbedarf in Form einer Betonsanierung gegeben.

Das Ing.-Büro AFRY, ehemals Pöyry, war schon bei verschiedenen Maßnahmen in der Gemeinde Brühl tätig, z. B. Kanalnetzberechnung, Umbau und Erweiterung des Regenrückhaltebeckens am Wiesengrund und einiges mehr.

Auch das Ing.-Büro Herzog + Partner war bereits bei mehreren Maßnahmen in der Gemeinde Brühl tätig, zuletzt beim Ersatzneubau der Brücke über den Leimbach sowie bei der Statik des Clubhauses des FV Brühl.

Zum weiteren Vorgehen nach der Beauftragung der Planungsleistungen werden entsprechende Ausarbeitungen entwickelt, mit dem Ziel für das kommende Jahr Haushaltsansätze zu bilden sowie die wasserrechtliche Genehmigung bei der Gewässerdirektion zu beantragen, um die Maßnahme durchzuführen. Gleichzeitig werden die Arbeiten zur Ausschreibungsreife vorangebracht, um keinen Verzug nach Vorlage der wasserrechtlichen Genehmigung zu haben.

1. Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, die Planungsleistungen für die Ertüchtigung der Schieberanlage und der Maschinenteknik an das Ing.-Büro AFRY Deutschland



GmbH aus Mannheim zum Honorarangebot von 26.854,18 € zu beauftragen.

2. Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, die Planungsleistungen für die Betonsanierung an das Ing.-Büro Herzog + Partner aus Mannheim zum Honorarangebot von 30.732,05 € zu beauftragen.

**Diskussionsbeitrag:**

Die Gemeinderäte Hans Faulhaber, Klaus Pietsch, Roland Schnepf und Peter Frank stimmen jeweils im Namen ihrer Fraktion dem Beschlussvorschlag zu.

Auf Nachfrage von Gemeinderat Hufnagel erläutert Herr Haas noch ergänzend die bestehenden Notüberläufe und die 2006 geplanten Starkregentlastungen des Kanalnetzes.

**TOP: 10 öffentlich  
Informationen durch den Bürgermeister**

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

**TOP: 10.1 öffentlich**  
**Bücherei-Eröffnung nach Umbau am 20.07.2022**

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Bürgermeister Dr. Ralf Göck erinnert an die Einladung zur Bücherei-Eröffnung nach deren Umbau am Mittwoch, dem 20.07.2022

**TOP: 10.2 öffentlich**  
**Deutsch-Ukrainische Freundschaft sagt Danke**

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Bürgermeister Dr. Ralf Göck gibt den Dank der Organisation „Deutsch-Ukrainische Freundschaft“ für die Sammlungsaktionen in der Gemeinde Brühl und durch die Bürgerinnen und Bürger weiter.

**TOP: 11 öffentlich**  
**Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses**

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

**TOP: 11.1 öffentlich  
Photovoltaikanlage im Brühler Freibad**

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Gemeinderat Wolfram Gothe regt an, künftig mit Photovoltaik- bzw. Solaranlagen im Brühler Freibad zu arbeiten.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck sagt dies zu und teilt mit, dass Ortsbaumeister Reiner Haas und sein Amt an dieser Sache „dran seien“.

**TOP: 11.2 öffentlich**  
**Hebwerk in der Rohrhofer Straße**

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Gemeinderat Klaus Pietsch geht auf die starken Regenfälle von Ende Juni 2022 ein und bittet um Mitteilung, ob es richtig sei, dass im Hebwerk in der Rohrhofer Straße nur eine von zwei Pumpen in Betrieb sei und dies sei zu wenig.

Ortsbaumeister Reiner Haas erwidert, dass dies nicht stimme. Das Hebwerk funktioniere tadellos. Bei Starkregen haben die Grundstücks- und Hauseigentümer ihr Haus unter der Rückstauenebene durch eine Hebeanlage zu sichern.

**TOP: 11.3 öffentlich**  
**Neubauten der Evangelische Kirche in der Albert-Einstein-Straße**

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Gemeinderat Dr. Peter Pott fragt an, ob es möglich wäre, die Neubauten der Evangelischen Kirche in der Albert-Stein-Straße zu besichtigen und regt eine Exkursion an.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck sagt zu, mit den Verantwortlichen der Evangelischen Kirche in Kontakt zu treten, ob dies möglich sei.



**TOP: 11.4 öffentlich**  
**Arbeitsgemeinschaft Klimaschutz/ Photovoltaikanlagen**

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

Gemeinderat Hans Hufnagel als Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Klimaschutz unter der Leitung der Klimaschutzbeauftragten Birgit Sehls fragt an, ob es bis zur morgigen Sitzung (AG erneuerbaren Energien) schon Infos über mögliche Standorte auf öffentlichen Gebäuden der Brühler Verwaltung gäbe

**TOP: 12 öffentlich**  
**Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger**

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

- keine -

