

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, 12.09.2022,
Beginn: 18:30, Ende: 19:35 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
Herr Uwe Schmitt

SPD

Herr Selcuk Gök
Herr Hans Hufnagel
Frau Gabriele Rösch
Herr Roland Schnepf

FW

Frau Ursula Calero Löser
Herr Jens Gredel
Herr Klaus Pietsch
Frau Elke Schwenzer
Frau Heidi Sennwitz
Frau Claudia Stauffer

GLB

Herr Peter Frank
Frau Ulrike Grüning
Herr Dr. Peter Pott

Sonstige Teilnehmer

Herr Reiner Haas
Herr Chris Oelsner
Frau Birgit Sehls
Herr Jochen Ungerer
Herr Benjamin Weber
Herr Andreas Willemsen

Schriftführer

Frau Carolyn Hotter

Abwesend

CDU

Herr Wolfgang Reffert

Herr Michael Till

SPD

Herr Pascal Wasow

GLB

Frau Dagmar Krebaum

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 31.08.2022 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 09.09.2022 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: Aufstockung des bestehenden Gebäudes und Einbau von zwei Gauben

Baugrundstück: Hebelstr. 1, Flst.Nr. 2090

2022-0131

Beschluss:

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

Die beiden Kfz-Stellplätze an der Ecke Alter Bäumelweg/Hebelstraße sind auf Anforderung des Ordnungsamtes vom Alten Bäumelweg aus zu befahren und zu positionieren (siehe Übersichtsplan, nicht Lageplan).

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Engin Bayirli, Brühl

Der Bauherr beantragt im vereinfachten Verfahren die Baugenehmigung für

- den Abbruch eines Schuppens (an der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 2090/1, Hebelstr. 3),
- den Neubau eines kleinen Schuppens (Pulldach; 1,80 m breit und 3,0 m tief; an der Grundstücksgrenze zur Hebelstr. 3, Flst.Nr. 2090/1),
- leichte bauliche Veränderungen im Erdgeschoss mit größerer Terrasse im hinteren Grundstücksteil,
- den Überbau des Gäste-WCs im EG durch eine Abstellkammer im OG (3,43 m²),
- die Aufstockung des Dachgeschosses (Firsterrhöhung um ca. 1 m auf insgesamt 11 m; Traufhöhe Bestand: 5,50 m, Traufhöhe Dachstuhl neu: 6,06 m) mit der Errichtung von zwei Gauben (6 m breit bei einer Gebäudebreite von 9,30 m und somit unter 70 % der durch Grundsatzbeschluss der Gemeinde zulässigen Größe), es entsteht dadurch keine neue Wohneinheit, lediglich Schlafzimmer, Ankleideraum, Bad und Dachterrasse im DG,
- Errichtung von 2 Stellplätzen (siehe Übersichtsplan und nicht Lageplan; befahrbar vom Alten Bäumelweg aus),
- Errichtung eines Gartenhauses im Vorgarten (3 m breit und 3 m tief)

auf dem Baugrundstück Hebelstr. 1, Flst.Nr. 2090.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mannheimer Wegäcker“ vom 19.12.1964 und regelt lediglich die Bau- und Straßenfluchten in der Schütte-Lanz-Straße. Demnach ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen.

Durch die geplante Bebauung wird das Grundstück verdichtet, was im Bereich der Hebelstraße und des Alten Bäumelweges aber keine Seltenheit ist. Das Einfamilienhaus bleibt ein Einfamilienhaus.

Die beiden Kfz-Stellplätze an der Ecke Alter Bäumelweg/Hebelstraße sind nach Ansicht und auf Anforderung des Ordnungsamtes in Verbindung mit einer Sondernutzungserlaubnis vom Alten Bäumelweg aus zu befahren und zu positionieren (siehe Übersichtsplan, nicht Lageplan).

Die Abstandsflächen des Bestandshauses liegen bereits schon auf dem Grundstück des Nachbargrundstückes (Hebelstr. 3, Flst.Nr. 2090/1). Durch das Einrücken des Dachgeschosses an dieser Seite durch eine Planungsänderung wird die Abstandsfläche nicht vergrößert.

In der näheren Umgebung finden wir einige Objekte mit ähnlicher Bebauung (Uhlandstr. 24, Alter Bäumelweg 1) vor, sodass nach Ansicht der Gemeindeverwaltung die Erfordernisse des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB gegeben ist.

Diskussionsbeitrag: Die Gemeinderäte Hans Faulhaber, Heidi Sennwitz, Roland Schnepf und Peter Frank befürworten die Verwaltungsvorlage.

TOP: 2 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung:

Neubau von 2 Hotels mit 25 und 17 Zimmern in Modulbauweise sowie einer Werbeanlage Baugrundstück: An den Werften 9, Flst.-Nr. 5177/5

2022-0133

Beschluss:

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

Der beantragten Befreiung für die Anbringung einer Werbeanlage auf dem Dach und oberhalb der Traufhöhe wird ausnahmsweise entsprochen.

Die Vorschriften des Bebauungsplanes (A. Planungsrechtliche Festsetzungen) sind hinsichtlich dem Punkt 9 (Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ...) zwingend zu beachten.

Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	12
dagegen	1
Enthaltungen	0

Bauherrin: WMM Immobilien GmbH, Mindelheim

Die Bauherrin plant im Gewerbegebiet „Schütte-Lanz“ den **Neubau von 2 Hotels mit 25 und 17 Zimmern in Modulbauweise sowie einer Werbeanlage** auf dem Baugrundstück Flst.-Nr. 5177/5, An den Werften 9 (mit 2.849 m²).

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Schütte-Lanz“ vom 01.08.2014 im Bereich von GE 1 bzw. GE 2 und ist nach §§ 30, 31 BauGB zu beurteilen.

Die beiden Hotels verfügen somit über insgesamt 42 Zimmer, 2 Vollgeschosse, Flachdach mit einer Dachneigung von 4° und Trapezblech mit Photovoltaik-Modulen, jeweils 3 Doppel-Ladesäulen und haben eine Wandhöhe von 6,26 m bzw. 6,74 m. Die 42 Zimmer mit jeweils 17,11 m² haben allesamt ein Bad mit 4,79 m². Jedes der Hotels ist mit einem Wäschelager (9,40 m²) und einem Technikraum (10,22 m²) ausgestattet. Der Zugang in die Obergeschosse erfolgt jeweils über eine Außentreppe.

Für die 42 Zimmer sind insgesamt 24 Stellplätze auf dem Grundstück geplant und berechnet worden. Dies wäre nach den Vorschriften mehr als ausreichend anzusehen (1 Stellplatz je 3 Zimmer).

In der Betriebsbeschreibung erläutert der Bauherr sein Projekt wie folgt:

„Bei den geplanten Hotels mit 25 und 17 Zimmern handelt es sich um ein preisgünstiges Hotelkonzept mit Einzel- und Doppelzimmern. Zielgruppe sind Geschäftsleute, Touristen, Monteure, die preiswert übernachten wollen und zu jeder Uhrzeit einchecken können. Das Hotel funktioniert ohne Rezeptionsbetrieb, die Zimmer sind nur online buchbar. Zutritt bzw. Check-in und Check-out erfolgen mit einem Türcode, der per SMS oder E-Mail versendet wird.“

Deshalb ist der Zutritt rund um die Uhr möglich. Die Zimmer werden bei jedem Check-out gereinigt.

2 bis 3 geringfügig beschäftigte Reinigungskräfte sorgen für die Sauberkeit in den Zimmern. Diese sind 2-3 Stunden pro Tag im Einsatz und betreten die Hotelzimmer wie auch die Gäste von außen. Die Utensilien zum Reinigen werden im Technikraum verwahrt. Eine Clustermanagerin regelt Notrufe und Themen rund um den Betrieb des Hotels.

In unserem Konzept haben wir dabei ganz bewusst keine barrierefreien Zimmer vorgesehen, das hängt mit den Baumodulen zusammen, die mittels Schwerlast-LKW's transportiert werden. Jedes Zimmer ist ein eigenes Modul. Die Zimmer können nicht größer gebaut werden, weil sie sonst nicht mehr transportfähig wären. Deshalb findet in einem barrierefreien Zimmer kein Doppelbett und keine Küche Platz.

Unsere Hotels bieten keinen Service und laufen autark, also fast ohne Personal und ohne Verpflegung. Die 1.Hoteleröffnung der Kette fand im Jahre 2016 statt. Der Standort in einem Gewerbegebiet ist daher nicht zufällig gewählt. Als Urlaubsumgebung oder reizvolle Aussicht dient diese Lage weniger, sondern viel mehr eine hochwertige und dennoch kostengünstige Unterkunft direkt am vorübergehenden Arbeitsplatz oder auf dem Weg dorthin. Allerdings wird vermutet, dass Menschen mit Handicap entweder

1. nicht bei uns buchen, weil in herkömmlichen Hotels mehr Personal und Verpflegung zur Verfügung steht,
2. oder sie in unseren normalen Doppelzimmern im Erdgeschoss weitgehend zurechtkommen, da diese bis auf Zusatzgriffe und die Befahrbarkeit mit Rollstuhl kein Hindernis darstellen und ohne Stufen erreichbar sind. Vom Parkplatz aus sind alle EG-Zimmer ebenerdig zu betreten,
3. nicht alleine reisen und dann durch ihre Begleitperson in der Lage sind ein normales Doppelzimmer zu nutzen,
4. ein anderes Hotel vorziehen, weil sie bei uns für ihre Begleitperson, wenn sie selbst ein barrierefreies Zimmer buchen, ein 2. Zimmer buchen müssten,
5. wenn sie alleine reisen, ein Hotel vorziehen, in dem Personal anwesend ist, das sie im Notfall zu Hilfe rufen können.

Der Bauherr bittet höflich darum, bei diesem Konzept eine Ausnahme zu genehmigen wegen des unverhältnismäßigen Aufwands und der besonderen Härte in unserem Fall auf die Errichtung von barrierefreien Zimmern zu verzichten.“

Über den Verzicht der Barrierefreiheit entscheidet das Baurechtsamt. Hier muss der Antragsteller nach § 39 Abs. 3 LBO darlegen, dass hierfür ein unverhältnismäßiger Mehraufwand entstehen würde (mehr als 20 % Mehrkosten).

Mit dem Bauantrag werden **zwei Befreiungen** beantragt:

- 1. Versickerung der Niederschläge über 2 Rohrrigolen statt einer Muldenversickerung**
- 2. Werbeanlage auf dem Dach, oberhalb der Traufhöhe.**

Zu 1.: Über eine Befreiung zu diesem Punkt entscheidet das Wasserrechtsamt beim Rhein-Neckar-Kreis – Landratsamt –.

Zu 2.: Die Werbeanlage (Material: Leichtmetall, Kunststoff, Folie) hat eine Höhe von 2,04 m, eine Breite von 11,52 m und eine Tiefe von 0,10 m, ist von innen beleuchtet, mit LED versehen und dimmbar. Nach § 12.4 der textlichen Festsetzungen des B-Plans ist das

Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. der Attika von Gebäuden nicht zulässig.

Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung dieser geringfügigen Befreiung ausnahmsweise zu entsprechen, wie auch dem Bauvorhaben.

Diskussionsbeitrag: Gemeinderat Thomas Gaisbauer begrüßt die Verwaltungsvorlage, kritisiert jedoch die Werbeanlage, für die eine Befreiung beantragt ist, aufgrund der angrenzenden Nachbarbebauung in der Georg-Lanz-Straße. Gemeinderätin Heidi Sennwitz teilt die Ausführungen ihres Vorredners.

Gemeinderat Dr. Peter Pott kritisiert die Anzahl der Hotelzimmer in Bezug auf die Anzahl der Kfz-Stellplätze und fordert mehr Kfz-Stellplätze.

TOP: 3 öffentlich

Antrag auf Bauvorbescheid:

Aufstockung auf die bisherige Dachterrasse durch einen Anbau im hinteren Grundstücksteil und Abbruch der Garage zur Schaffung von zwei Stellplätzen mit zu klärenden Fragen.

Baugrundstück: Görngasse 24, Flst.Nr. 176

2022-0132

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherrin: Mirsada Pira, Brühl

Die Bauherrin beabsichtigt in einem **Antrag auf Bauvorbescheid** die Aufstockung der bisherigen Dachterrasse durch einen Anbau (1.OG mit einem Zimmer, Pultdach, Dachneigung 8 °, Höhe: 6,75 m bzw. 6,05 m, Breite: 4,70 m, Tiefe: 3,54 m) im hinteren Grundstücksteil und den Abbruch der Garage zur Schaffung von zwei Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück Görngasse 24, Flst.Nr. 176.

In diesem Zusammenhang werden **zwei zu klärende Fragen** zum Antrag gestellt:

- 1. Ist die Aufstockung der Terrasse als Grenzbebauung zulässig?**
- 2. Ist die rückwärtige Bebauung als separate Wohneinheit zulässig?**

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.

Zu Punkt 1: Durch die Aufstockung der Dachterrasse mit einem Anbau eines Zimmers entsteht im hinteren Bereich eine neue Wohneinheit (EG + OG durch eine Treppe verbunden). Durch die Aufstockung im OG wird die bereits bestehende komplette Grenzbebauung zu Flst.Nr. 175 (Görngasse 22) noch etwas vergrößert. Die Gemeindeverwaltung kann sich den Anbau durchaus vorstellen und auch befürworten. Ähnliche zweistöckige Gebäudetiefen sind im Geviert bereits vorhanden.

Zu Punkt 2: Ja, die rückwärtige Bebauung zu einer separaten Wohneinheit könne man zulassen. Die Gemeindeverwaltung begrüßt die Schaffung von neuem Wohnraum.

Mit dem Bau von zwei Kfz-Stellplätzen und dem Abriss einer Garage wird ein neuer Stellplatz geschaffen, was nach den Vorschriften der LBO in Ordnung wäre.

Die Bautiefe wird durch das Bauvorhaben nicht verändert, lediglich die Höhe des Anbaus.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung passt sich das Bauvorhaben daher der Eigenart der Umgebung an.

Derzeit liegen keine Einwendungen gegen das Bauvorhaben vor. Die Entscheidungen über Einwendungen trifft das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises – Landratsamt –.

Diskussionsbeitrag: Ortsbaumeister Reiner Haas teilt mit, dass eine Nachbareinwendung vorliegt, die jedoch lediglich privatrechtliche Sachverhalte berührt.

TOP: 4 öffentlich

4 Anträge auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:

1. Haus B: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten (BTB-Nr. 63/2022)

2. Haus C: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohneinheiten (BTB-Nr. 64/2022)

3. Haus J: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten (BTB-Nr. 65/2022)

4. Haus K: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 7 Wohneinheiten (BTB-Nr. 66/2022)

Baugrundstücke: Am Schrankenbuckel, Flst.Nr. 5227 (Haus J + K), Flst.Nr. 5229 (Haus B + C)

2022-0136

Bauherrin: Bestandsimmobilien Wohnquartier Brühl GmbH, Dossenheim

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO beantragt die Firma Bestandsimmobilien Wohnquartier GmbH in Dossenheim in **4 Bauanträgen** den Neubau:

- 1. eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten** (Haus B: 26 Stellplätze, 46 Fahrradstellplätze; Flachdach, 5 Vollgeschosse + Staffelgeschoss + Dachterrasse; Dach extensiv begrünt; Höhe 18,71 m (B-Plan gibt bis 18,75 m vor))
- 2. eines Mehrfamilienhauses mit 13 Wohneinheiten** (Haus C: 20 Stellplätze, 32 Fahrrad-Stellplätze; Flachdach, 4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss + Dachterrasse; Dach extensiv begrünt; Höhe: 15,75 m (B-Plan gibt 15,75 m vor))

3. **eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten** (Haus J: 11 Stellplätze, 45 Fahrrad-Stellplätze, 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss + Dachterrasse; Dach extensiv begrünt; Höhe: 12,75 m (B-Plan gibt 12,75 m vor))
4. **eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten** (Haus K: 11 Stellplätze, 45 Fahrrad-Stellplätze, 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss + Dachterrasse; Dach extensiv begrünt; Höhe: 12,75 m (B-Plan gibt 12,75 m vor))

mit Zugang zur Tiefgarage und den Kellerabstellräumen und Fahrradabstellräumen auf den Flurstücken Nr. 5227 (4.159 m², Haus J + K) und 5229 (2.054 m², Haus B + C). Die Grundstücke werden lt. Fortführungsnachweis (FN 2020/24) neu gebildet.

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 12.08.2022 in Kraft.

Für die 4 Häuser sind nachfolgend **folgende Wohnungen** geplant:

1. **Haus B:** 17 WE; 5 x 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 60 m², 11 x 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 80 m² bis ca. 83 m², 1 x 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 112 m²
2. **Haus C:** 13 WE; 4 x 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 50 m² (3x) und 71 m² (1x); 7 x 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 78 m² (3x) und ca. 80 m² (3x) sowie 94 m² (1x); 2 x 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 95 m²)
3. **Haus J + K:** baugleich mit je 7 WE; 3 x 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 73 und 74 m²; 3 x 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 103 und 104 m²; 1 x 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 151 m².

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.

Einwendungen gegen die Bauvorhaben werden erwartet.

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

Der Sachverhalt wurde zur Kenntnis genommen.

TOP: 5 öffentlich
Informationen durch den Bürgermeister

5.1 Verkündung der Eilentscheidung zur Auftragsvergabe Geländer und Handläufe

Bürgermeister Dr. Ralf Göck verkündet die Auftragsvergabe Geländer und Handläufe im Außenbereich des FV Brühl Geländes an die Fa. Großwinkelmann GmbH & Co. KG, Wortstraße 34-36, 33397 Rietberg.

5.2. Anteil an einer Potentialstudie

Bürgermeister Dr. Ralf Göck informiert über die Beauftragung der Durchführung an einem Anteil der Gemeinde Brühl an einer Potentialstudie über die Reaktivierung der Bahnstrecke Ketsch – Brühl der Gemeinden Ketsch, Brühl und Schwetzingen, welche zu 90 % vom Land Baden-Württemberg und zu 10 % von der Gemeinde Brühl in Höhe von 5.000 € getragen wird.

TOP: 6 öffentlich
Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

6.1 Ignorieren des Parkverbots für LKW's an den Tennisanlagen des Tennisclub Brühl 1965 e.V.

Gemeinderätin Heidi Sennwitz erklärt, dass LKW's das Parkverbot an den Parkplätzen der Tennisanlagen ignorieren.

6.2 Öffnungszeiten des Hallenbades

Gemeinderat Wolfram Gothe fragt nach, wann das Hallenbad öffnet. Bürgermeister Dr. Ralf Göck erklärt, dass es gleichzeitig zur Brühler Kerwe eröffnet wird.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck fragt, ob es Sanierungsbedarf bei den Fenstern des Hallenbades gäbe. Ortsbaumeister Reiner Haas bestätigt dies.

6.3 Corona

Auf Nachfrage von Gemeinderat Peter Frank berichtet Bürgermeister Dr. Ralf Göck, dass es in Brühl derzeit ca. 30-50 Corona-Erkrankte gäbe.

6.4 Ladestationen

Gemeinderat Uwe Schmitt erfragt, ob bei Arbeiten an Straßen, wie jetzt in der Görngasse die erforderlichen Stromleitungen für Ladestationen direkt mit verlegt werden könnten, um für die Zukunft vorzusorgen.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck sagt zu, dieses Thema grundsätzlich mit den Gemeindewerken zu besprechen.

TOP: 7 öffentlich
Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

- Keine -