

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 10.10.2022, Beginn: 18:30, Ende: 19:01 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

Vertretung für Herrn Uwe Schmitt

SPD

Herr Selcuk Gök

Frau Gabriele Rösch

Herr Roland Schnepf

FW

Herr Jens Gredel

Frau Heidi Sennwitz

Frau Claudia Stauffer

Vertretung für Herrn Klaus Pietsch

GLB

Herr Peter Frank

Frau Ulrike Grüning

Vertretung für Herrn Dr. Peter Pott

Sonstige Teilnehmer

Frau Ursula Calero Löser

Herr Reiner Haas

Herr Hans Hufnagel

Herr Jochen Ungerer

Herr Andreas Willemsen

Schriftführer

Herr Thomas Kalotai

Abwesend

CDU

Herr Uwe Schmitt

FW

Herr Klaus Pietsch

GLB

Herr Dr. Peter Pott

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 27.09.2022 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 08.10.2022 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 Befreiung: Errichtung eines Schwimmbeckens außerhalb des Baufensters

Baugrundstück: Hauptstr. 54, Flst.Nr. 105/2

2022-0150

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: Wichert David, Brühl

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Schwimmbeckens (ca. 6 m lang x 3 m breit, 1,54 m tief) und in diesem Zusammenhang einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, weil das Schwimmbecken außerhalb des Baufenster positioniert ist.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Hauptstraße“ vom 26.08.2011 und ist somit nach §§ 30, 31 und 36 Baugesetzbuch zu bewerten.

An sich sind Wasserbecken bis 100 m³ Beckeninhalte genehmigungsfrei, wenn nicht andere öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. In diesem Fall liegt der vorgesehene Pool aber 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.

Befreiungen zu Pools außerhalb des Baufensters wurden in letzter Zeit schon häufig ausgesprochen.

Diskussionsbeitrag:

Die Verwaltungsvorlage findet die breite Zustimmung im Ausschuss. Gemeinderätin Ulrike Grüning teilt mit, dass ihr aufgefallen sei, dass viele Gebäude/Nebengebäude nicht im Lageplan eingezeichnet sind. Ortsbaumeister Reiner Haas antwortet, dass der Lageplan im Antrag nicht von einem Vermesser sei, sondern eine Ausfertigung des Vermessungsamtes.

Gemeinderätin Gabriele Rösch stellt die Frage, ob man sich nicht überlegen sollte, in Anbetracht der Einsparung von Wasser-Ressourcen der Errichtung von Pools zu widersprechen. Ortsbaumeister Reiner Haas betont, dass dies baurechtlich nicht zu bewerten sei, allenfalls die klimatechnischen Aspekte.

TOP: 2 öffentlich

Antrag auf vereinfachte Baugenehmigung:

An-/Umbau eines bestehenden Metzgerei- Zerlege- und Produktionsbetriebes

Baugrundstück: Hildastr.11, Flst.Nr. 251/0

2022-0153

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

| | |
|--------------|----|
| dafür | 11 |
| dagegen | 0 |
| Enthaltungen | 2 |

Bauherr: Metzgerei Gießle

Über einen Antrag auf Bauvorbescheid der Metzgerei Gießle über den Abbruch der vorhandenen Schuppen, Neubebauung mit Büro, Sozialräumen und Kühlhaus hat sich der Ausschuss für Technik und Umwelt in seiner Sitzung am 07.12.2020 bereits befasst und das gemeindliche Einvernehmen (mit Stimmenmehrheit) erteilt. Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises hat daraufhin leider keine Baugenehmigung ausgesprochen, was den Bauherrn zu einer Rücknahme des Antrages veranlasst hat, um eine kostenpflichtige Ablehnung zu vermeiden.

Zwischenzeitlich wurde die Planung neu überarbeitet und das Bauvorhaben reduziert. In einem Antrag auf Baugenehmigung wird die geänderte Planung für den Anbau des Metzgereibetriebs auf dem Baugrundstück Hildastraße 11, Flst.-Nr. 251/0 neu zu einer Entscheidung vorgelegt.

Anbau 1 und Anbau 2 (Maße: Länge ca. 6,16 m bzw. 5,64; m Breite ca. 7,49 m bzw. Länge ca. 6,55 m Breite ca. 7,91 m; Traufhöhe: 4,20 m) sind eingeschossig und hier wird der Neubau einer Hygieneschleuse, ein Kühlhaus und zur Metzgerei gehörige, entsprechende Handwerks- und Aufbewahrungsräume mit davorliegender Hoffläche für Grillkurse geplant. Zur nachhaltigen Sicherung der Metzgerei wird neben dem Abbruch eines vorhandenen

Schuppens im Bestandshaus ein Sozialraum/Umkleide mit WC und Duschen geplant. Die Pultdächer erhalten eine Traufhöhe von 4.20 m Höhe und passen sich somit an die angrenzende Bebauung an.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 30 BauGB („Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplan“ Brühl vom 20.03.1953) und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch zu bewerten.

Danach ist ein Vorhaben u.a. zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

In der näheren Umgebung finden sich vergleichbare Objekte, die eine ähnliche Bebauung vorsehen und noch dichter überbaut sind (Rohrhofer Str. 30, Hildastr. 25 und 23, Mannheimer Str. 35 und 29, Luisenstr. 2 und 4).

Dies ist nach Ansicht der Gemeindeverwaltung hier der Fall. Das gemeindliche Einvernehmen kann daher erteilt werden.

Bisher ist eine Einwendung eingegangen, es ist mit weiteren Einwendungen zu rechnen.

Diskussionsbeitrag:

Bürgermeister Dr. Ralf Göck verliest zunächst die beiden Nachbareinwendungen zum Bauvorhaben. In diesem Zusammenhang teilt er mit, dass aufgrund von Recherchen im Jahre 2018 nur 4 Grillkurse stattgefunden haben.

Gemeinderat Thomas Gaisbauer bittet um Aufklärung, warum der Antrag auf Bauvorbescheid aus Ende 2020 keine Genehmigung fand. Ortsbaumeister Reiner Haas erläutert, dass seinerzeit ebenfalls Nachbareinwendungen eingegangen seien und nun das Bauvorhaben reduziert wurde. Über die neu eingegangenen Einwendungen entscheiden nun das Baurechtsamt und das Gewerbeaufsichtsamt.

Gemeinderätin Heidi Sennwitz nimmt die beiden Einwendungen zur Kenntnis, spricht sich aber in Anbetracht des Fortbestandes des Handwerkes, insbesondere auch in zentraler Lage, für das Bauvorhaben des über die Grenzen von Brühl bekannten Gewerbes aus.

Auch Gemeinderat Roland Schnepf stimmt aufgrund der reduzierten Bebauung erneut für das Bauvorhaben und betont, dass leider viele andere Metzgerei-Betriebe schließen.

Gemeinderat Peter Frank spricht sich für den Erhalt des Gewerbes aus, obwohl er das letzte Mal dagegen gestimmt habe. Er signalisiert nun die Enthaltung der Freien Wähler und würde den Zerlegebetrieb gern in einem Gewerbegebiet sehen.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck resümiert, dass große private Interessen und wirtschaftliche Erwägungen hinter dem Erhalt eines Betriebes stehen, da derzeit viele Metzger auch schließen. Es gilt einen Kompromiss zu finden, in dem auch Belästigungen und auch Lautstärke zu vermeiden sind.

TOP: 3 öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Umbau eines ehemaligen Schlachthauses zu Wohnzwecken Baugrundstück: Karpfengasse 3, Flst.Nr. 37/2
2022-0152**

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

| | |
|--------------|----|
| dafür | 13 |
| dagegen | 0 |
| Enthaltungen | 0 |

Bauherr: Lill Peter, Brühl

Der Bauherr plant in einem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren den Umbau und somit die Nutzungsänderung eines ehemaligen Schlachthauses zu Wohnzwecken auf dem Baugrundstück Karpfengasse 3, Flst.Nr. 37/2. In diesem Zusammenhang wird weiterhin eine Garage geplant und nachgewiesen.

Das Baugrundstück befindet sich nach § 30 BauGB im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes (Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplan vom 20.03.1953). Dieser stellt einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 BauGB dar und ist demnach nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Das Bauvorhaben beinhaltet folgende Punkte:

- Umnutzung von teilweise gewerblicher Nutzung (Schlachthaus in früheren Zeiten) in Wohnnutzung (Gesamtwohnfläche: 142,54 m²)
- leichte bauliche Veränderungen im Innenbereich des Erdgeschosses mit Änderungsplanung der Garage und Neuerrichtung eines 7,31 m² großen Balkons zur Karpfengasse
- leichte bauliche Veränderungen im Innenbereich des Dachgeschosses und Neuerrichtung eines Balkons (7,31 m²) ebenfalls zur Karpfengasse.

Dem Bauvorhaben und der Nutzungsänderung wird zugestimmt und die Entstehung von neuem Wohnraum wird begrüßt.

Über Fragen des Brandschutzes (Fenster in der Grenzwand und fehlender Belüftung im Schlafzimmer) entscheidet das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises -Landratsamt-.

Diskussionsbeitrag:

Ortsbaumeister Reiner Haas verliert die Nachbareinwendung zum Bauvorhaben, das die Zustimmung im Ausschuss gemäß Verwaltungsvorlage findet.

TOP: 4 öffentlich

7 Anträge auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Baugrundstücke: Am Schrankenbuckel, Flst. Nr. 5224/5227

1. **Haus N: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten (BTB-Nr. 72/2022)**
2. **Haus O: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten (BTB-Nr. 73/2022)**
3. **Haus P: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten (BTB-Nr. 74/2022)**
4. **Haus Q: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohneinheiten (BTB-Nr. 75/2022)**
5. **Haus R: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 7 Wohneinheiten (BTB-Nr. 76/2022)**
6. **Haus L: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 11 Wohneinheiten (BTB-Nr. 77/2022)**
7. **Haus M: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 14 Wohneinheiten (BTB-Nr. 78/2022)**

2022-0151

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.

Auf die Beachtung des Pflanzgebots des Bebauungsplans und deren zwingenden Einhaltung wird ausdrücklich hingewiesen.

Abstimmungsergebnis: Die Verwaltungsvorlage wird zur Kenntnisnahme genommen.

Bauherrin: Nr. 1. – 5.) Wohnquartier Brühl GmbH & Co.KG, Dossenheim
Nr. 6. + 7.) Bestandsimmobilien Wohnquartier Brühl GmbH, Dossenheim

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO beantragen die Bauherren aus Dossenheim in **7 Bauanträgen** die Neubauten

1. **eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten** (Haus N: 17 Stellplätze, 50 Fahrradstellplätze; Flachdach, 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss + Dachterrasse; Dach extensiv begrünt; Höhe: 12,75 m (B-Plan gibt bis 12,75 m vor))
2. **eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten** (Haus O: 17 Stellplätze, 34 Fahrrad-Stellplätze; Flachdach, 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss + Dachterrasse; Dach extensiv begrünt; Höhe: 12,735 m (B-Plan gibt 12,75 m vor))
3. **eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten** (Haus P: 11 Stellplätze, 20 Fahrrad-Stellplätze, 4 Vollgeschosse (ohne Staffelgeschoss); Dach extensiv begrünt; Höhe: 12,485 m (B-Plan gibt 12,75 m vor))
4. **eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten** (Haus Q: 12 Stellplätze, 24 Fahrrad-Stellplätze, 4 Vollgeschosse (ohne Staffelgeschoss); Dach extensiv begrünt; Höhe: 12,43 m (B-Plan gibt 12,75 m vor))

5. **eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten** (Haus R: 11 Stellplätze, 29 Fahrrad-Stellplätze, 4 Vollgeschosse (ohne Staffelgeschoss); Dach extensiv begrünt; Höhe: 12,485 m (B-Plan gibt 12,75 m vor))
6. **eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohneinheiten** (Haus L: 17 Stellplätze, 30 Fahrrad-Stellplätze, 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss + Dachterrasse; Dach extensiv begrünt; Höhe: 12,75 m (B-Plan gibt 12,75 m vor))
7. **eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten** (Haus M: 21 Stellplätze, 38 Fahrrad-Stellplätze, 4 Vollgeschosse + Staffelgeschoss + Dachterrasse; Dach extensiv begrünt; Höhe: 15,695 m (B-Plan gibt 15,75 m vor))

mit Zugang zur Tiefgarage und den Kellerabstellräumen und Fahrradabstellräumen auf den Flurstücken Nr. 5224 (22.194 m², Haus N, O, P, Q + R) und 5227 (4.159 m², Haus L + M). 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 7 Häuser sind nachfolgend **folgende Wohnungen** geplant:

1. **Haus N:** 11 WE; 3 x 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 65 m²; 7 x 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 91 m² bis ca. 106 m², 1 x 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 102 m²
2. **Haus O:** 11 WE; 3 x 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 62 und 63 m²; 4 x 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 88 bis 108 m²; 4 x 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 109 bis 129 m²)
3. **Haus P:** 7 WE; 2 x 2,5-Zimmer-Wohnungen mit ca. 79 m²; 4 x 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 81 bis 91 m²; 1 x 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 151 m²
4. **Haus Q:** 8 WE; 1 x 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 79 m², 7 x 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 88 m²
5. **Haus R:** 7 WE; 2 x 2,5-Zimmer-Wohnungen mit ca. 79 m²; 4 x 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 81 bis 91 m²; 1 x 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 151 m²
6. **Haus L:** 11 WE; 3 x 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 54 m², 7 x 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 82 m² bis ca. 87 m², 1 x 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 119 m²
7. **Haus M:** 14 WE; 4 x 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 61 bis 62 m², 8 x 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 89 m², 1 x 3-Zimmer-Wohnung Penthouse mit ca. 107 m² und 1 x 3,5-Zimmer-Wohnung Penthouse mit 117 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.

Diskussionsbeitrag:

Bürgermeister Dr. Ralf Göck verliert den Tagesordnungspunkt zu den insgesamt sieben Mehrfamilienhäusern und gibt ferner bekannt, dass für die Tiefgarage und sechs Mehrfamilienhäuser im September die ersten Baugenehmigungen ausgesprochen wurden.

Gemeinderätin Ulrike Grüning fragt an, ob es dort ein Brandschutzkonzept gibt, was die Verwaltung bejaht und den Fachbehörden in Absprache mit Verwaltung und Feuerwehr vorliegt. Ferner bittet sie auf Anfrage, die Ladestellen für die E-Autos in einer der nächsten Sitzungen zu präsentieren.

**TOP: 5 öffentlich
Informationen durch den Bürgermeister**

**5.1 öffentlich
Einweihung Sportpark Süd**

Bürgermeister Dr. Ralf Göck teilt mit, dass am kommenden Sonntag, den 16.10.2022 das Stadion im Sportpark Süd um 11.00 Uhr eingeweiht wird.

Ferner gibt er bekannt, dass am 15.11.2022 um 18.30 Uhr dort ein Treffen mit dem Otterstädter Gemeinderat stattfindet.

**TOP: 6 öffentlich
Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses**

**6.1 öffentlich
Bearbeitung von Wildwuchs am Radweg nach Schwetzingen**

Gemeinderat Wolfram Gothe dankt für die prompte Erledigung und den Rückschnitt von Wildwuchs auf dem Radweg nach Schwetzingen.

Ordnungsamtsleiter Jochen Ungerer teilt mit, dass er dieses Problem kurzerhand durch einen Anruf bei der Straßenmeisterei vom Land erledigt hat, weil es sich um eine Landesstraße handelt.

**6.2 öffentlich
Behelfsbrücke über den Leimbach**

Gemeinderätin Ursula Calero-Löser weist auf eine Möglichkeit hin, sich beim THW über eine Behelfsbrücke über den Leimbach zu informieren während des Brücken-Neubaus.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck teilt mit, dass die Bauzeit für die neue Brücke sich auf zirka ein Jahr beläuft, da neben der Brücke auch das Bachbett und Fischtreppe neu anzulegen sind.

Gemeinderat Hans Faulhaber verweist auf eine mögliche Baustelleneinrichtung beim Feuerwehr-Übungsgelände.

TOP: 7 öffentlich
Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

7.1 öffentlich
Aktueller Bauantrag „Umbau der Metzgerei in der Hildastr. 11“

Frau Lauinger als unmittelbare Nachbarin der Metzgerei Gießle meldet sich zu Wort und äußert sich noch einmal zu ihren eingereichten Nachbareinwendungen. Sie sieht den anfangs kleinen Betrieb bald als einen Großbetrieb mit zunehmender Lärm- und Geruchsbelästigung. Sie berichtet von einem täglichen Arbeitsbeginn von 5.30 Uhr am Morgen und befürchtet weitere Metzgerei-Filialen.

Eine weitere Nachbarin berichtet von einem „widerlichen Sauerkrautgeruch“ und spricht sich gegen den Grillplatz und zunehmendes Grillen aus.