

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,
03.04.2023, Beginn: 18:30, Ende: 18:58 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 Hans Hufnagel

Frau Gabriele Rösch

Herr Pascal Wasow

Herr Hans Zelt

Vertretung für Herrn Selcuk Gök

FW

Herr Jens Gredel

Herr Klaus Pietsch

Frau Heidi Sennwitz

GLB

Herr Peter Frank

Frau Ulrike Grüning

Vertretung für Herrn Dr. Peter Pott

Sonstige Teilnehmer

Frau Ursula Calero Löser

Herr Reiner Haas

Frau Elke Schwenzer

Frau Birgit Sehls

Frau Claudia Stauffer

Herr Jochen Ungerer

Herr Andreas Willemsen

Schriftführer

Herr Thomas Kalotai

Abwesend

CDU

Herr Uwe Schmitt

SPD

Herr Selcuk Gök

GLB

Herr Dr. Peter Pott

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 22.03.2023 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 31.03.2023 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: Teilnutzungsänderung im EG von Wohnen in Gewerbe (Büronutzung und Ausstellung) zzgl. Errichtung zweier Stellplätze sowie Erneuerung einer Einfriedung zum Lachenweg (Gartenseite) in Höhe von 2,0 m

**Baugrundstück: Geierstr. 1, Flst.-Nr. 3299
2023-0044**

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben wird bis auf weiteres versagt. Es ist eine Vorortbesichtigung mit dem Bauherren bis zur nächsten ATU-Sitzung anzustreben.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherren: Geibel Galina und Anatoli, Brühl

Die Bauherren beabsichtigen in einem nachträglichen Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren die Teilnutzungsänderung von Wohnen in Gewerbe im Erdgeschoss (Büro: 11,46 m², Showroom: 12,0 m², Besprechung: 9,52 m², Flur und WC) zzgl. der Errichtung zweier Stellplätze zur Umnutzung (im Vorgarten) sowie die Errichtung einer Einfriedung zum Lachenweg (Gartenseite) in Höhe von 2,0 m auf dem Baugrundstück Geierstr. 1, Flst.Nr. 3299. Die Firma Geibel ist bereits mit insgesamt 3 Gewerben im Gewerbepark „Schütte-Lanz“, An den Werften 7 ansässig.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schwetzingerweg Äcker“ vom 20.02.1970 und ist nach §§ 30, 31 BauGB zu beurteilen.

Mit dem Bauantrag werden folgende **Anträge auf Befreiung** gestellt:

1. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans – Vorgarten (nicht überbaubare Grundstücksflächen)

Die Überbauung von Vorgärten mit Kfz-Stellplätzen finden wir bereits mehrfach vor. Die Unterbringung von Kfz-Stellplätzen auf den Grundstücken ist grundsätzlich gut zu heißen. Das Ordnungsamt hat in diesem Zusammenhang die Zustimmung bzw. Sondernutzungserlaubnis zu den Stellplätzen (weitere Grundstückszufahrten) ausgesprochen. Die in den Planzeichnungen eingetragenen Bepflanzungen im Vorgarten sind dementsprechend vorzunehmen.

2. Befreiung von der Einfriedungshöhe zum Lachenweg (Gartenseite) in Höhe von 2,0 m (nach dem B-Plan ist hier nur eine Höhe von 1,25 m zugelassen)

Der Lachenweg ist ein stark frequentierter Wanderweg, der an den Garten angrenzt. Eine Befreiung kann demnach in Höhe von 2,0 m zugelassen werden.

Auf dem Grundstück werden insgesamt 4 Kfz-Stellplätze nachgewiesen (je 2 für Wohnen und Gewerbe).

Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung der Teilumnutzung und der beiden Befreiungen zuzustimmen.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Wolfram Gothe eröffnet die Diskussion zum Tagesordnungspunkt 1 und sieht seine Fraktion wegen der vielen Änderungen rund um das Grundstück unschlüssig und beantragt formell die Rückstellung des Punkts und eine Vorortbegehung.

Für Gemeinderat Klaus Pietsch ist das Bauvorhaben auch sehr intensiv und man sei sich in seiner Fraktion zum Teil unschlüssig. Er schließt sich daher einer Begehung und dem Antrag des Vorredners an, sieht die Herstellung der Parkplätze in Verbindung mit einer Umnutzung allerdings außer Frage. Die Höhe des Zaunes am Lachenweg könne man befürworten.

Gemeinderätin Gabriele Rösch findet die Einfriedung und deren Höhe am Lachenweg in Ordnung, nicht aber die Bepflasterung des Vorgartens.

Gemeinderat Peter Frank stört, dass die Baumaßnahmen bereits durchgeführt wurden und der Gemeinderat wieder vor vollendete Tatsachen gestellt wird. Er geht sogar so weit, das Bauvorhaben abzulehnen. Ihn stören die massive Versiegelung des Grundstücks und die Mauer am Lachenweg. Er spricht sich daher auch für eine Begehung aus.

Gemeinderätin Claudia Stauffer fragt an, ob wasserdurchlässige Beläge verwendet wurden, was zunächst nicht beantwortet werden kann.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck resümiert, dass das Bauvorhaben zunächst wegen einer Fristenwahrung versagt werden und eine Begehung durch den Ausschuss für Technik und Umwelt erfolgen solle.

TOP: 2 öffentlich

Antrag auf Bauvorbescheid: Wohnhausneubau mit 2 Wohneinheiten

Baugrundstück: Görngasse 1, Flst.Nr. 159/8

2023-0043

Beschluss:

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

Die **Fragen zum Antrag auf Bauvorbescheid** werden wie folgt beantwortet:

Zu Punkt 1: Ja, (siehe Sachverhalt)

Zu Punkt 2: Nein, die Gebäudetiefe von 12,0 m ist nicht auf der gesamten Gebäudebreite zuzulassen. Ein untergeordnetes Bauteil (wie z.B. ein Erker) im hinteren Gebäudeteil, das nicht direkt an das Objekt Görngasse 3, Flst.Nr. 159/7 angrenzt, ist vorstellbar.

Zu Punkt 3: Ja, (siehe Sachverhalt) mit der **Bedingung:**

Für die zwei Wohneinheiten sind insgesamt 4 Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: **Elshani** Jeton, Brühl

Der Bauherr beabsichtigt in einem **Antrag auf Bauvorbescheid** den Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten (jeweils zwischen EG und DG überlappend; Satteldach mit 35 ° Dachneigung, 2 Vollgeschosse, Traufhöhe: 7,30 m, Firsthöhe: 11,50 m, Bautiefe: 12,0 m) mit 3 Kfz-Stellplätzen im hinteren Grundstücksteil und in diesem Zusammenhang den Abbruch des Wohn- und Nebengebäudes auf dem Grundstück Görngasse 1, Flst.Nr. 159/8. Dabei werden **drei zu klärende Fragen** zum Antrag gestellt:

- 1. Ist die dimensionierte Planungsform (siehe Planeinzeichnungen) – in Höhe, Überbauung und Dachform planungsrechtlich zulässig?**
- 2. Ist für die Gebäudetiefe von 12 m (siehe Planeinzeichnungen) bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gegeben?**
- 3. Ist die Herstellung von Parkfläche im rückwärtigen Bereich 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: Ja, das Satteldach mit einer Dachneigung von 35° kann zugelassen werden. Die geplante Traufhöhe liegt bei 7,30 m und die Firsthöhe liegt bei 11,50 m. Im Vergleich hat die Görngasse 5 eine Höhe von ca. 11,10 m und die Ketscher Straße 15 ca. 14,40 m. Dachgauben sind nach dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde Brühl bis zu 70 % der Gebäudebreite zulässig. Auf die Bautiefe wird in Punkt 2 Stellung bezogen.

Zu Punkt 2: Nein, nach Ansicht der Gemeindeverwaltung ist eine Gebäudetiefe von 12 m nicht auf der gesamten Gebäudebreite zulässig (zuzulassen). Vielmehr kann man sich im hinteren Gebäudeteil eher ein untergeordnetes Bauteil in Form eines Erkers vorstellen, das nicht direkt an das Objekt Görngasse 3, Flst.Nr. 159/7 angrenzt und somit nicht die Belichtung vermindert. Die umliegenden Objekte haben in der Regel eine Bautiefe von 10,0 m.

Zu Punkt 3: Ja, die Parkflächen im hinteren Grundstücksbereich sind zulässig. Allerdings sind für die zwei Wohneinheiten (bei 3-Zimmer-Wohnungen jeweils 2 Stellplätze) insgesamt 4 Kfz-Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Brühl für den unbeplanten Bereich vom 14.10.1996 nachzuweisen. In der Planzeichnung sind nur 3 Kfz-Stellplätze nachgewiesen.

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

Einwendungen zum Antrag auf Bauvorbescheid sind zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung nicht bekannt gewesen.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Wolfram Gothe sieht wie auch die Verwaltung Defizite bei den Stellplätzen und vermutet sogar drei Wohnungen hinter dem geplanten Neubau.

Ortsbaumeister Reiner Haas weist explizit darauf hin, dass es sich zunächst nur um einen Antrag auf Bauvorbescheid handelt und die Gemeinde bei 2 Wohnungen 4 Stellplätze fordert.

Gemeinderat Hans Zelt sieht die vorgesehene Zufahrt zu einem der Stellplätze als nur schwer nachvollziehbar.

Gemeinderat Klaus Pietsch signalisiert die Zustimmung seiner Fraktion zum Beschlussvorschlag wie auch Gemeinderätin Ulrike Grüning, die die Breite der Stellplätze und deren Zufahrt moniert.

TOP: 3 öffentlich

Antrag auf Befreiung: Errichtung einer Fahrradgarage

Baugrundstück: Nibelungenstraße 8b Flst. Nr. 3008/0

Bauherrin: Eichert, Marliese

2023-0045

Beschluss:

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

Der Befreiung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

In einem Antrag auf Befreiung (AAB-Antrag) beabsichtigt die Bauherrin das Aufstellen eines Fahrradcontainers auf dem Grundstück eines bestehenden Mehrfamilienhauses, Nibelungenstraße 8b, Flst.-Nr. 3008/0. Der Fahrradcontainer soll außerhalb des Baufensters errichtet werden.

Der Fahrradcontainer (L: ca. 172 cm, B: 98 cm, H: 174 cm) soll einen Fahrradstellplatz enthalten.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühl-Nord“ Änderungsplan I und Erweiterungsplan vom 19.12.1969.

Begründet wird der Antrag, dass es der Bauherrin aus gesundheitlichen Gründen unmöglich ist, ihr E-Bike aus dem Keller zu holen bzw. wieder runter zu bringen

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Gemeindeverwaltung schlägt in diesem Zusammenhang vor, der Befreiung zuzustimmen.

TOP: 4 öffentlich Informationen durch den Bürgermeister

4.1 Aufklärung zu Grundwasser-Reservoirs und Wasserknappheit

In der letzten ATU-Sitzung am 13.03.2023 wurde bei einem Antrag auf Errichtung eines Pools die Genehmigung solcher Bauvorhaben aufgrund von Wasserknappheit als kritisch angesehen.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck hat hierzu einen Bericht aus der Schwetzingener Zeitung vom 11.03.2023 zum Thema „Grundwasser-Reservoirs“ an die Gemeinderäte austeilen lassen (siehe Anlage). In diesem Bericht wurde deutlich aufgezeigt, dass kein Grund zur Sorge hinsichtlich Wasserknappheit und Grundwasserressourcen besteht, da es in der Vergangenheit schon deutlich niedrigere, aber auch deutlich höhere Grundwasserstände gab.

TOP: 5 öffentlich Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

TOP: 5.1 öffentlich Bauarbeiten beim Strom-Umspannwerk

Gemeinderat Thomas Gaisbauer fragt an, wann denn die Bauarbeiten beim Strom-Umspannwerk am Inselweg wegen der Straßensperrung enden. Bürgermeister Dr. Ralf Göck antwortet hierauf, dass mit einer Beendigung der Arbeiten in diesem Sommer zu rechnen sei.

TOP: 5.2 öffentlich Hausneubau in der Rohrhofer Straße 9 bzw. 11

Gemeinderat Wolfram Gothe berichtet, dass beim Hausneubau in der Rohrhofer Str. 9/11 teilweise auf den Gehweg gebaut wird und ob dies rechtens sei.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck sagt eine Überprüfung zu.

TOP: 5.3 öffentlich
Bolzplatz im B-Plan-Gebiet „Bäumelweg Nord“

Gemeinderat Hans Zelt fragt an, wer denn Eigentümer des Bolzplatzes und für die Sicherung des Grundstücks verantwortlich sei. Bürgermeister Dr. Ralf Göck bestätigt, dass die Gemeinde Brühl Grundstückseigentümer ist und dass es jüngst einen Vorfall mit einem Hund gab, der dort nach einem Ball schnappte. Es wird dort in Erwägung gezogen, einen 1,25 m hohen Zaun zu errichten, um der Verkehrssicherungspflicht besser nachzukommen.

TOP: 5.4 öffentlich
Mülleimer im Außenbereich

Gemeinderat Hans Zelt moniert, dass es an einigen Stellen im Gemeindegebiet, speziell im Bereich des Waldkindergartens in Rohrhof, die Hundekotbeutel teilweise neben den Mülleimern liegen, da dort auch bei den Hundemülleimern kein Deckel vorhanden sei. Bürgermeister Dr. Ralf Göck sagt zu, dies insbesondere rund um den Waldkindergarten prüfen zu lassen.

TOP: 6 öffentlich
Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

TOP: 6.1 öffentlich
Büsche und Sträucher am Eisenbahnweg und Baumversetzungen an der Hochwasserschutzmauer an der Fasanerie

Klaus Tribskorn fragt an, warum denn die Sträucher am Eisenbahnweg auf Stock gesetzt und somit radikal gekürzt worden seien. Bürgermeister Dr. Ralf Göck versichert, dass die für den Rückschnitt zuständigen Fachfirmen dies sach- und fachgerecht prüfen. Eine weitere Anfrage von Klaus Tribskorn richtet an den Standort „Hochwasserschutzmauer“ an der Fasanerie, wo nach einem Zeitungsbericht in der Schwetzingener Zeitung Bäume versetzt worden sein sollen. Bürgermeister Dr. Ralf Göck bestätigt, dass im Zuge der Sanierung der dortigen Hochwasserschutzmauer es zu Neupflanzungen etwa 40 m entfernt auf den Schwetzingener Wiesen gekommen ist. Dort ist in diesem Zusammenhang ein Grundstückstausch mit der Stadt Schwetzingen erfolgt, wo diese Neupflanzungen nun vorgenommen wurden. Diese Maßnahmen wurden allesamt eng mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und sind als Ausgleichsmaßnahmen zu sehen.

TOP: 6.2 öffentlich
Sachstand Ergänzungssatzung „Kolbengärten“

Eine Besucherin fragt an, wie es mit der Bebauung der beabsichtigten Grundstücke an den „Kolbengärten“ in Verbindung mit der Ergänzungssatzung weitergeht und wie dort der Sachstand sei auch für die Kleingartenanlagen. Bürgermeister Dr. Ralf Göck antwortet, dass das Verfahren mit der Ergänzungssatzung zunächst einmal ruht.

