

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 08.05.2023, Beginn: 18:30, Ende: 19:34 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 Hans Hufnagel
Frau Gabriele Rösch
Herr Hans Zelt

Vertretung für Herrn Selcuk Gök

FW

Herr Jens Gredel
Herr Klaus Pietsch
Frau Claudia Stauffer

Vertretung für Frau Heidi Sennwitz

GLB

Herr Peter Frank
Herr Dr. Peter Pott

Sonstige Teilnehmer

Frau Ursula Calero Löser
Frau Ulrike Grüning
Herr Reiner Haas
Herr Bernd Kieser
Herr Marcus Schütterle
Frau Elke Schwenzer
Herr Jochen Ungerer
Herr Andreas Willemsen

Schriftführer

Herr Thomas Kalotai

Abwesend

SPD

Herr Selcuk Gök

FW

Frau Heidi Sennwitz

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 26.04.2023 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 06.05.2023 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 Befreiung: Erhöhung des Zauns auf ca. 2,0 m Höhe

Baugrundstück: Fasanerie 16 a, Flst.Nr. 4380/2

2023-0053

Beschluss:

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

Allerdings wird anstatt der beantragten Höhe von 2,0 m analog zuletzt getroffener Entscheidungen an Fußwegen nur einer Höhe von 1,80 m entsprochen.

Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	11
dagegen	2
Enthaltungen	0

Bauherren: Präg Markus und Carmen, Brühl

Die Antragsteller planen die Erhöhung eines Zaunes (mit Adapterstücken) auf eine Höhe von 2,0 m auf dem Eckgrundstück Fasanerie 16 a, Flst.Nr. 4380/2. Die Bauherren planen lediglich eine Erhöhung des bisher schon bestehenden Zaunes von ca. 1,20 m Höhe im Bereich der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze, also genau an dem jeweils bestehenden Fuß- und Radweg. In diesem Zusammenhang wird ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes gestellt, weil lt. B-Plan die seitlichen und hinteren Einfriedungen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten sollen (Punkt 4.1 der textlichen Festsetzungen).

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bott Eder“ vom 23.03.1984 und ist nach §§ 30, 31 und 36 BauGB zu beurteilen.

Zum Vergleich:

1. Bei den beiden Baugebieten „Bäumelweg Nord“ und „Schütte-Lanz“ wurden im B-Plan im Bereich von Eckgrundstücken Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m für zulässig erklärt.
2. Im angrenzenden Gebiet im Bereich des Bebauungsplanes „Schwetzingerweg Äcker“ aus 1968 wurden bereits ebenfalls mehrfach Gartenzäune in Höhe von 1,80 m für Eckgrundstücke zugelassen.

Nach § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Eine Zaunhöhe von 1,80 m Höhe analog dieser Entscheidungen sieht die Gemeindeverwaltung als vertretbar an, nicht aber 2,0 m Höhe.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Hans Faulhaber stimmt dem Beschlussvorschlag und einer Zaunhöhe von 1,80 m zu.

Gemeinderat Dr. Peter Pott signalisiert die Ablehnung der beantragten Zaunhöhe. Er befürchtet in diesem Zusammenhang, dass die dortigen Hecken dem Zaun zum Opfer fallen.

TOP: 2 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Neubau von drei Einfamilienreihenhäusern mit zwei Doppelgaragen

Baugrundstück: Schwetzinger Str. 6 sowie Karpfengasse 5 und 7, Flst.Nr. 36/2 2023-0063

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird vertagt und das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß §§ 30, 34, 36 BauGB bis auf weiteres versagt.

Es sollen Gespräche mit dem Bauherrn bzw. Planer herbeigeführt werden, um eine andere Planung und eine bessere Lösung für die Bebauung des Grundstücks anzustreben.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherrin: Wiegand Immobilien GmbH, Schwetzingen

Die Bauherrin beantragt im vereinfachten Verfahren die Baugenehmigung für den Neubau von 3 Einfamilienreihenhäusern und 2 Doppelgaragen und 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Schwetzinger Str. 6 sowie Karpfengasse 5 und 7, Flst.Nr. 36/2. Der Abbruch der bisherigen Bestandsgebäude ist ebenfalls Inhalt des Bauantrages.

Im Einzelnen kommt es dabei zu folgender Planung:

- **Neubau eines Einfamilienreihenhauses** (zur Schwetzingen Straße mit der Hausnummer 6: Satteldach, Dachneigung 45 °, 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss mit Dachterrasse von 19,48 m² sowie Spitzboden, Lift, Wohnfläche von 246,86 m² und Nutzfläche von 92,10 m², kein Keller, Höhe: 11 m),
- und den **Neubau von zwei Einfamilienreihenhäusern** (zur Karpfengasse mit den Hausnummern 5 und 7; jeweils Satteldach mit einer Dachneigung von 35 °, 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss und Spitzboden, Wohnfläche: 186,59 m² und 182,51 m², Nutzfläche 10,46 m² und 10,24 m², kein Keller, Traufhöhe: 7 m, Firsthöhe: 11 m, jedes Haus hat eine Terrasse von 18 m² im Erdgeschoss).

Auf diesem Grundstück werden insgesamt 6 Kfz-Stellplätze (2 Doppelgaragen zur Schwetzingen Straße und 2 Stellplätze zur Karpfengasse) für die 3 Häuser nachgewiesen, was den Vorschriften der Stellplatzsatzung für den unbeplanten Bereich entspricht. Zudem werden 17 Fahrradstellplätze geplant.

Das Grundstück liegt im Bereich eines „Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplans“ aus dem Jahre 1953, demnach im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB, und ist daher nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Folgende **Befreiungen** werden dabei **beantragt**:

- Der **Aufzugsschacht** in dem Einfamilienreihenhaus in der Schwetzingen Straße 6 wird über eine Öffnung 50/50 zur Treppe, über der eine Kombi-Lichtkuppel zur Rauchableitung eingebaut wird, entraucht. Die Rauchabzugsfläche beträgt mindestens 1 m² (hier ist eine brandschutztechnische Überprüfung und Beurteilung durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt- vonnöten).
- **Geringe Überschneidung der Abstandsflächen** zwischen den Häusern (gemäß § 6 Abs. 3 LBO „sind geringere Tiefen der Abstandsflächen zuzulassen, wenn die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden“, was unseres Erachtens hier der Fall ist und der Befreiung somit ausnahmsweise entsprochen werden kann. Verantwortlich für die Unterschreitung der Abstandsflächen sind die dicken Außenwandstärken zur Verwirklichung der Energieeinsparung.

Das Ordnungsamt der Gemeinde sieht in der Anlegung der Stellplätze und Garagen keine Bedenken. Wegen der ansässigen Bushaltestelle in Höhe der Schwetzingen Straße 6 (Landesstraße – L630) wurde das Bauvorhaben durch das hiesige Ordnungsamt dem Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu einer Kenntnis- und Stellungnahme/Entscheidung angezeigt.

Die Dachterrasse in der Schwetzingen Straße 6 ist mit einem nachbarschützenden Sichtschutz auszustatten.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Ansicht der Gemeindeverwaltung in die Umgebungsbebauung ein. Das Nachbarobjekt Schwetzingen Straße 4 ist noch etwas höher als der geplante Neubau in der Schwetzingen Straße 6, die Scheune in der Karpfengasse 9 ist ebenfalls geringfügig höher als die geplanten Reihenhäuser in der Karpfengasse 5 und 7. Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung, dem Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu entsprechen.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Hans Faulhaber eröffnet die rege Diskussion und sieht das Bauvorhaben als passend, aber sehr massiv an. Das Fragezeichen mit der vor dem Haus liegenden Bushaltestelle sei für ihn zu klären. Er beantragt daher die Vertagung des Tagesordnungspunkts.

Ordnungsamtsleiter Jochen Ungerer berichtet in diesem Zusammenhang, dass man aus zwei Bushaltestellen nun nur noch eine Bushaltestelle in der Schwetzingen Straße Richtung Schwetzingen machen wolle. Diese eine Haltestelle ist mit einer Anhebung des Gehweges auf dem freien Platz vor dem Gasthaus Traube geplant.

Gemeinderat Klaus Pietsch liegt es am Herzen, zu diesem Bauvorhaben eine richtige Entscheidung zu treffen. Für ihn geht „Ortsidentität“ mit dem Abriss verloren. Mit der Planung werden die Parkmanöver und das Einfahren in die Garagen als kritisch gesehen, ebenso die extreme Flächenverdichtung, die Abstandsflächen und der Brandschutz. Er kann dem Bauvorhaben daher für sich und seine Fraktion keine Zustimmung erteilen.

Diesen Worten schließt sich Gemeinderätin Gabriele Rösch an und beantragt ebenfalls eine Vertagung.

Gemeinderat Dr. Peter Pott findet es sehr schade um das alte Haus und das es dort keinen Garten mehr gibt, sondern nur noch einen Lichthof

Gemeinderat Wolfram Gothe sieht das Bauvorhaben durchaus positiv und möchte „nach vorne schauen, indem was Neues erstellt wird“.

Ortsbaumeister Reiner Haas verliert eine eingegangene Einwendung. Er stellt noch einmal klar, dass das Bauvorhaben sich in die Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB einfügt und die Fluchten, Höhen und Tiefen durchaus okay seien.

Gemeinderat Klaus Pietsch schlägt vor, weniger Fläche zu verdichten, neue Gespräche mit Bauherrn/Planer zu führen, Garagen- und Stellplatzeinfahrten zu überdenken und heute zu vertagen.

TOP: 3 öffentlich

Antrag auf Befreiung: Errichtung eines Gartenpools mit den Maßen 7,5 m x 3,45 m x 1,45 m

**Baugrundstück: Schwarzwaldstr. 17, Flst.Nr. 2915
2023-0065**

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: Berlinghof Martin, Brühl

Der Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Gartenpools (7,5 m lang x 3,45 m breit, 1,50 m tief) und in diesem Zusammenhang einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, weil der Swimmingpool außerhalb des Baufenster positioniert ist.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühl Nord“ vom 03.11.1964 und ist somit nach §§ 30, 31 und 36 Baugesetzbuch zu bewerten.

An sich sind Wasserbecken bis 100 m³ Beckeninhalte genehmigungsfrei. Dies ist auch der Grund, warum der Bauherr bereits mit dem beabsichtigten Bau begonnen hat. In diesem Fall liegt der vorgesehene Pool aber leider außerhalb des vorhandenen Baufensters des Grundstückes, sodass eine Genehmigung vonnöten ist, weil öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

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 (so auch in der Schwarzwaldstr. 12).

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Klaus Pietsch sieht in einer Genehmigung eines Pools außerhalb des Baufensters die Schaffung von Präzedenzfällen. Da ein Pool auch ein Versammlungsort von vielen Menschen sein kann, fragt er an, ob der Pool mit den Nachbarn abgestimmt sei, was die Gemeindeverwaltung durch die Nachbarnanhörung bestätigt.

Die restlichen Fraktionen signalisieren komplett ihre Zustimmung

TOP: 4 öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Umbau einer Wohnung im 2.OG in zwei abgeschlossene Wohnungen und Neubau einer Balkonanlage im EG, 1.OG und 2.OG Baugrundstück: Hildastr. 1-3, Flst.Nr. 249
2023-0068**

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben kann gemäß §§ 30, 34, 36 Baugesetzbuch grundsätzlich erteilt werden.

Wegen der zu Grunde liegenden Grunddienstbarkeit ist das Bauvorhaben zunächst aber nicht zulässig. Die Entscheidung hierüber obliegt dem Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises – Landratsamt

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Marcel Hofmann, Brühl

Der Bauherr plant in einem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren den Umbau einer Wohnung im 2. Obergeschoss in zwei abgeschlossene Wohnungen und den Neubau einer Balkonanlage jeweils im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und im 2. Obergeschoss (je 5 m x 0,90 m) sowie kleinere Veränderungen im Innenbereich des Wohnhauses im 2. OG und im DG und im 2. Treppenhaus auf dem Baugrundstück Hildastr. 1-3, Flst.Nr. 249.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich eines Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplans von 20.03.1953. Dieser stellt einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 BauGB dar, der nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist.

Das Mehrfamilien- und Geschäftshaus erhält hierdurch keinen neuen Stellplatz, was nach § 37 Abs. 3 LBO nicht erforderlich ist, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens 5 Jahre zurückliegt und es sich um eine Teilung von Wohnungen handelt. Hierdurch entsteht eine zusätzliche Wohneinheit im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss (Maisonette-Wohnung).

Die geplante Balkonanlage stellt ein vorgelagertes Bauteil dar und passt sich aus Sicht der Gemeindeverwaltung der Umgebungsbebauung an. Die nachbarschützende Abstandsfläche zu dem Nachbargrundstück Flst.Nr. 249/2, Mannheimer Str. 35 beläuft sich demnach auf 2,0 m.

Allerdings ist der Gemeindeverwaltung aufgefallen, dass in Abteilung II der Wohnungsgrundbücher des Hauses Hildastr. 1-3, Flst.Nr. 249 jeweils eine Grunddienstbarkeit (Unterlassungsdienstbarkeit, Errichtung eines Balkons) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 249/2, Mannheimer Str. 35 eingetragen ist. Zwar bestehen unseres Erachtens keine baurechtlichen Bedenken gegen das Bauvorhaben, allerdings ist diese eingetragene Grunddienstbarkeit für eine Beurteilung und Entscheidung durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises von wichtiger Bedeutung und daher zunächst eigentlich nicht zulässig.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Klaus Pietsch spricht die vorhandene Parkraumproblematik im Bereich der Hildastraße an und bedauert, dass die neue Wohnung keine neuen Stellplätze nachweisen kann.

Ortsbaumeister Reiner Haas greift in diesem Zusammenhang noch einmal den geänderten § 37 der LBO auf, wo auf einen neuen Stellplatz bei Schaffung von neuem zusätzlichen Wohnraum verzichtet werden kann.

Auf die Frage von Gemeinderat Thomas Gaisbauer, ob man denn wegen der zu Grunde liegenden Dienstbarkeit dem Bauvorhaben überhaupt zustimmen könne, antwortet die Gemeindeverwaltung mit ja. Die Grunddienstbarkeit könne mit einer Zustimmung des Nachbarn auch gelöscht werden. Hierzu zuständig wie auch für eine Baugenehmigung sei das Baurechtsamt beim Rhein-Neckar-Kreis –Landratsamt-.

TOP: 5 öffentlich

Antrag auf Befreiung: Errichtung eines Geräteschuppens

Baugrundstück: Neulußheimer Weg 7, Flst.Nr. 3516/3

2023-0069

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 Baugesetzbuch erteilt, da die Größe des Gartenhauses 15 m³ nicht überschreitet.

Der beantragten Befreiung wird entsprochen.

Die Gemeinde Brühl verpflichtet sich in diesem Zusammenhang, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die Festlegung „Nebengebäude sind nicht zulässig“ ersatzlos gestrichen wird.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Wagner Thorsten, Brühl

Der Bauherr beantragt die Errichtung eines Geräteschuppens (Pulldach mit 16,67 ° Dachneigung, Breite: 1,20 m, Länge: 1,80 m, Höhe: 2,20 m bzw. 2,0 m) zur Aufbewahrung von Gartengeräten auf dem Baugrundstück Neulußheimer Weg 7, Flst.Nr. 3516/3, außerhalb des Baufensters.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sprauwaldäcker II Änderungsplan II“ vom 02.09.1977. Nach Punkt 5.3 der textlichen Festsetzungen des Grundlagen-Bebauungsplans „Sprauwaldäcker“ vom 28.11.1975 sind Nebengebäude nicht zulässig.

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

Die Festlegung unter Punkt 5.3 „Nebengebäude sind nicht zulässig“ geht nach den heutigen Erkenntnissen an der Realität vorbei.

Daher schlägt die Gemeindeverwaltung vor, wie in einem vergleichbaren Fall auf dem Grundstück Heddeshheimer Weg 7, wo ein Gartengerätehaus von bis zu 15 m³ zugelassen wurde (Az.: 16010190 LRA R-N-K – Befreiung vom 25.04.2017), der beantragten Befreiung zuzustimmen.

Bei einem Bebauungsplan-Änderungsverfahren ist die Festsetzung (Nebengebäude sind nicht zulässig) ersatzlos zu streichen. Damit wären Nebengebäude, wie in der LBO geregelt, allgemein zulässig.

Diskussionsbeitrag

Gemeinderat Hans Faulhaber stimmt im Namen seiner Fraktion dem Bauvorhaben zu, während Gemeinderat Hans Zelt das Gartenhaus an der Grundstücksgrenze etwas kritisch sieht.

Ortsbaumeister Reiner Haas stellt klar, dass die meisten Nebenanlagen wie Garagen, Schuppen und dergleichen an der Grundstücksgrenze positioniert seien.

TOP: 6 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
2023-0044/1

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird bis auf weiteres nicht erteilt (§§ 30,31,36 BauGB).

Es ist ein Teilrückbau und eine Rückversiegelung der sonstigen Flächen des Vorgartens, die nicht als Stellplätze für die Teilnutzungsänderung (Wohn- in Gewerberäume) angelegt und genutzt werden, in eine neue Planung zu nehmen.

Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	8
dagegen	5
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.

Der Bauantrag wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am 03.04.2023 erstmalig behandelt. Dabei wurde das gemeindliche Einvernehmen bis auf weiteres einstimmig versagt. In einer Vorortbesichtigung mit dem Bauherren am Montag, den 08.05.2023 um 17.30 Uhr möchten sich die Ausschusmitglieder ein genaueres Bild von dem Bauvorhaben für eine Beurteilung machen.

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

Vor der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt hat das Gremium um 17.30 Uhr an einer Vorortbesichtigung zur Beurteilung des Bauvorhabens in der Geierstraße 1 teilgenommen.

Die Diskussion zum Tagesordnungspunkt, der bereits schon am 03.04.2023 in der öffentlichen Sitzung des ATU behandelt und vertagt wurde, eröffnet Dr. Ralf Göck und stellt heraus, dass durch die neuen Stellplätze im Vorgarten auch noch teilweise die öffentlichen Stellplätze weiter genutzt werden sollen, entweder mit Ketten, oder besser noch mit Blumenkübeln auf dem Grundstück, damit davor geparkt werden kann.

Gemeinderat Wolfram Gothe stimmt im Namen seiner Fraktion der Teilumnutzung von Wohn- in Gewerberäume zu, sieht die Bepflasterung des Großteils des Vorgartens als kritisch, kann mit der Kübel-Lösung anstatt der Ketten-Lösung der öffentlichen Stellplätze aber leben.

Gemeinderat Hans Hufnagel stimmt grundsätzlich den beiden Befreiungen zu, sieht aber das Gesamtgrundstück stark versiegelt. Neben den beiden versiegelten Stellplätzen hätte der Rest des Vorgartens seiner Ansicht nach begrünt werden sollen.

Ortsbaumeister Reiner Haas geht auf die Thematik ein und sagt, dass der Ausschuss auch das gemeindliche Einvernehmen versagen könne, wenn er mit der Gestaltung des Vorgartens nicht einverstanden sei. Eine teilweise Rückversiegelung hätte dann auch im Anschluss ggfs. das Baurechtsamt anordnen können.

Gemeinderat Peter Frank fasst zusammen, dass die GLB Fraktion den Antrag auch schon in erster Sitzung abgelehnt habe. Mit dem nachträglichen Antrag wurden Tatsachen geschaffen mit enormer Versiegelung. Gegen den Zaun und die Nutzungsänderung gibt es keine Einwände.

Gemeinderätin Claudia Stauffer stellt einen Antrag auf Teilrückbau und Rückversiegelung der sonstigen Flächen, die nicht als Stellplatz genutzt werden. Diese sollen in einer neuen Planung als Grünfläche angelegt werden.

TOP: 7 öffentlich

**Neubau eines Mehrfamilienhauses - sozialer Wohnungsbau, Albert-Einstein-Str.1
-Vergabe Erdarbeiten nach DIN 18300
2023-0067**

Beschluss:

Der Auftrag für die Erdarbeiten erhält die Orth Recycling GmbH aus Eppelheim zum Angebotspreis von **38.691,89 €**.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Im Ausschuss für Technik und Umwelt am 24.01.2022 wurde der Planung für ein ne Gemeindewohnhaus sowie den damit zusammenhängenden Gesamtkosten von 4.49 Mic zugestimmt.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen wurde das Architekturbüro BARUCCOPFEIFER aus Darmstadt beauftragt.

Als erstes Gewerk wurde der Baugrubenaushub nach den Bestimmungen der VOB beschränkt ausgeschrieben.

Zum Submissionstermin am 17.04.2023 lagen sechs Angebote mit nachfolgenden geprüften Angebotssummen (brutto) vor:

Firma Orth Recycling GmbH aus Eppelheim	38.691,89 €
Bieter 2	71.170,79 €
Bieter 3	79.755,60 €
Bieter 4	84.999,28 €
Bieter 5	105.859,71 €
Bieter 6	112.988,00 €

Die Kostenschätzung lag bei 70.846,22 €.

Nach Prüfung und Wertung der Angebote liegt das, in wirtschaftlicher und technischer Hinsicht annehmbarste, Angebot von der Firma Orth Recycling GmbH aus Eppelheim vor.

Die Firma Orth hat den günstigen Preis damit begründet, dass sie das Material des Aushubs anderen Orts verwenden kann.

Die Firma war bereits mehrfach für die Gemeinde tätig und ist sicherlich in der Lage die geforderten Arbeiten fach- und termingerecht auszuführen.

Die Verwaltung schlägt vor, der Firma Orth Recycling GmbH aus Eppelheim den Zuschlag zu erteilen.

Im Haushaltplan 2023 stehen die Finanzmittel für die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verfügung.

Diskussionsbeitrag:

Der Vergabeauftrag findet die breite Zustimmung des Ausschusses.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck führt aus, dass Ende Mai/Anfang Juni 2023 der Spatentisch für die Errichtung des gemeindlichen Mehrfamilienhauses geplant sei und die Herstellung des Wasser- und Stromanschlusses erfolge.

TOP: 8 öffentlich
Informationen durch den Bürgermeister

8.1 öffentlich
Bauvorhaben Rohrhofer Straße 11

Bürgermeister Dr. Ralf Göck teilt mit, dass heute für das Bauvorhaben Rohrhofer-Str. 11 ein Bauantrag in Form eines Antrages auf Befreiung eingegangen ist wegen einer Überbauung der vorderen Baugrenze um 14 cm. Dem Antrag waren Beschwerden und Anfragen vorausgegangen, was zu einem verordneten Baustopp und diesem Befreiungsantrag geführt haben.

Der Antrag wird in der nächsten ATU-Sitzung zur Beurteilung kommen.

8.2 öffentlich
Gemeinde Brühl unterstützt „Brühler Artenkiste“ als weiterer Sponsor

Bürgermeister Dr. Ralf Göck berichtet, dass die Gemeinde Brühl die „Brühler Artenkiste“ des Vereins für Umwelt- und Naturschutz Brühl und Rohrhof e.V. als weiterer Sponsor unterstützen wird. Mit der „Brühler Artenkiste“ will der Verein für Umwelt- und Naturschutz Brühl und Rohrhof e.V. Schottergärten entgegenwirken und insektenfreundliche Vorgärten fördern.

Brühler Bürgerinnen und Bürger, deren Vorgärten sich in der Entstehungsphase befinden oder bereits zugepflastert bzw. mit Schotter versehen sind, können sich über das Blumenhaus Präg eine individuell angepasste Pflanzkiste mit insektenfreundlichen, trockenresistenten und pflegeleichten Pflanzen bestellen. Der Verein sieht vor, die Kisten selbst zu überreichen und zu beraten um somit sicherzustellen, dass die Pflanzen auch für den Vorgarten verwendet werden.

Die Gemeinde Brühl wird sich an der großen Pflanzkiste mit jeweils 6 Euro und an der kleinen Pflanzkiste mit jeweils 3 Euro beteiligen.

TOP: 9 öffentlich
Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

9.1 öffentlich
Baustelle in der Rheinauer Straße 29

Gemeinderat Wolfram Gothe fragt nach dem Sachstand bei der Baustelle in der Rheinauer-Str. 29 und ob dort ein Baustofflager eingerichtet wird.

Die Gemeindeverwaltung berichtet, dass dort das freistehende Haus verfahrensfrei abgerissen wurde und eine Planung für ein Mehrfamilienhaus kommen soll. Bei Vorlage eines Bauantrages wird der Ausschuss dementsprechend zu einer Beurteilung herangezogen.

9.2 öffentlich
Ausbesserungsarbeiten an der L630 im Bereich Weidweg und Kollerstraße (Kollerinsel)

Die zweite Frage von Gemeinderat Wolfram Gothe zielt nach den Bauarbeiten im Bereich der L630 am Radweg beim Reitverein und auf der Kollerstraße auf der Kollerinsel und deren Sachstand.

Nach Auskunft von Ordnungsamtsleiter Jochen Ungerer wird der Radweg beim Reitverein Brühl kurzfristig für ein paar Tage (bis 12.05.2023) auf die Straße verlegt um einige Unebenheiten zu beseitigen. Auch auf der Kollerinsel werden auf der Kollerstraße einige Ausbesserungsmaßnahmen durchgeführt.

TOP: 10 öffentlich
Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

- keine -