

# 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 10.07.2023, Beginn: 18:30, Ende: 18:54 Uhr, Rathaus Brühl, Großer Sitzungssaal

---

Zur Beurkundung der Niederschriften

Das Gremium:

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

---

## **Vorsitzender**

Herr Bernd Kieser

Vertretung für 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

## **FW**

Herr Jens Gredel  
Herr Klaus Pietsch  
Frau Heidi Sennwitz

## **GLB**

Frau Ulrike Grüning  
Herr Dr. Peter Pott

Vertretung für Herrn Peter Frank

## **Sonstige Teilnehmer**

Frau Ursula Calero Löser  
Herr Reiner Haas  
Herr Jochen Ungerer  
Herr Andreas Willemsen

## **Schriftführer**

Herr Thomas Kalotai

## **Abwesend**

Herr Bürgermeister Dr. Ralf Göck

## **GLB**

Herr Peter Frank

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 28.06.2023 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 07.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden ist;
3. das Gremium beschlussfähig ist, weil mindestens 7 Mitglieder anwesend sind.

**Bürgermeister-Stellvertreter Bernd Kieser eröffnet die ATU-Sitzung und gibt bekannt, dass der vor kurzem aus dem Gremium ausgeschiedene Gemeinderat Wolfgang Reffert an den Folgen einer schweren Erkrankung am Vortag verstorben sei. In einer Schweigeminute wurde an ihn gedacht.**

Hierauf wird in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:

**TOP: 1 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Errichtung von Dachgauben  
Baugrundstück: Hofstr. 9, Flst.Nr. 685  
2023-0100**

**Beschluss:**

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

Den festgestellten Befreiungen (Nr. 1 bis 3) wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Kindermann Frank, Carlsberg

Der Bauherr plant in einem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Errichtung von insgesamt 4 Dachgauben (3 Dachgauben mit einer Größe von 3,11 m, 3,11 m und 3.15 m zur Straßenseite; 1 Dachgaube zur Gartenseite mit einer Breite von 3,56 m; alles Flachdachgauben).

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofplatz“ vom 07.02.2003 und ist nach §§ 30, 31 BauGB zu beurteilen.

Mit dem Bauvorhaben wurden folgende **Befreiungen** von den **Festsetzungen des B-Plans (jeweils § 2 der örtlichen Bauvorschriften)** festgestellt, die nicht gesondert beantragt wurden:

**1.) Überschreitung der Gesamtlänge aller Dachgauben auf einer Dachseite:**

Die Gesamtlänge aller Dachgauben einer Dachseite darf zusammen nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge betragen. Bei einer Gesamtbreite von 15,83 m ist die Gesamtlänge der 3 Dachgauben zur Straßenseite bei 9,37 m somit bei mehr als 50 %, aber noch unter 70 % der durch Grundsatzbeschluss des Gemeinderates zulässigen Breite.

**2.) Unterschreitung des Abstandes zwischen 2 Gauben:**

Der Abstand zwischen 2 Dachgauben hat mindestens 1,0 m zu betragen, der hier in unserem Bauvorhaben in einem Fall nur 0,75 m beträgt und somit unterschritten ist.

**3.) Unterschreitung des Abstandes zum Nachbarn:**

Der Abstand der Dachgauben zu Gebäudetrennwänden hat mindestens 1,25 m zu betragen. Der Abstand zum Nachbarn Hofstr. 9 a beträgt nur 1,21 m und ist geringfügig unterschritten.

Die Entscheidungen hinsichtlich des Brandschutzes trifft das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt-.

Im Vergleich zur Baugenehmigung vom 19.02.2021 (Az.: 18052853 LRA R-N-K; Dachgeschossausbau und Errichtung eines Balkons) ist aufgefallen, dass aus dem 4-Familienwohnhaus nun ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen entstanden ist, was heute als Entstehung von zusätzlichem Wohnraum und durchaus positiv ausgelegt werden kann.

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.

Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung, dem Bauvorhaben und den teilweise geringfügigen Befreiungen zuzustimmen.

**Diskussionsbeitrag:**

Gemeinderat Hans Faulhaber zeigt die Zustimmung seiner Fraktion zum Bauvorhaben an.

Auch Gemeinderat Klaus Pietsch signalisiert die Zustimmung, nachdem er gehört hat, dass keine Einwendungen zum Bauvorhaben eingegangen sind.

Gemeinderat Hans Hufnagel spricht die schwierige Parksituation rund um den Hofplatz an und sieht diese mit der Aufstockung von 4 auf 6 Wohnungen noch verstärkt.

Gemeinderat Dr. Peter Pott sieht die Befreiungen als geringfügig an und sieht eher das zu erwartende Stellplatzproblem.

Ortsbaumeister Reiner Haas macht deutlich, dass vor 2 Jahren eine Genehmigung von 4 Wohnungen ausgesprochen wurde. Schon damals hätten es 6 Wohnungen sein können ohne zusätzlichen Stellplatz, weil die letzte Baugenehmigung mehr als 5 Jahre alt war. Deswegen würde es nun ein unnötiges Spannungsfeld geben, würde man mit einer Zustimmung zum Bauvorhaben hinsichtlich der Aufstockung von 4 auf 6 Wohnungen noch 3 Jahre zuwarten.

Gemeinderat Wolfram Gothe meldet sich als Anwohner der Hofstraße zu Wort und bestätigt die dortige Parkplatznot. Allerdings gibt er zu, dass die dortigen Parkplätze zu meist von Bürgern genutzt werden, die dort unmittelbar gar nicht wohnen.

**TOP: 2 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Errichtung von 2 Dachgauben an einem Bestandsgebäude Baugrundstück: Richard-Strauss-Str. 38, Flst.Nr. 1954**  
2023-0102

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Lorsbächer Dirk und Sabine, Brühl

Die Bauherren planen die Errichtung von zwei Dachgauben an einem Bestandsgebäude auf dem Grundstück Richard-Strauss-Str. 38, Flst.Nr. 1954.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines „Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplans“ vom 20.03.1953. Dieser ist ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 BauGB und somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Im Detail werden an dem Bestandsgebäude folgende Arbeiten geplant:

- leichte Veränderungen im Innenbereich des Obergeschosses,
- Errichtung von zwei Kinderzimmern (18,37 m<sup>2</sup> und 15,40 m<sup>2</sup>) sowie Flur (1,44 m<sup>2</sup>) im Dachgeschoss sowie Herstellung eines Treppenhauses ins DG,
- Errichtung von zwei Dachgauben (jeweils Pultdach und 10 ° Gefälle; zur Straßenseite mit einer Breite von 6,80 m und zur Gartenseite mit einer Breite von 4,22 m; beide Gauben bleiben somit unter 70 % der gesamten Gebäudebreite (12,10 m) und unter der durch Grundsatzbeschluss der Gemeinde zulässigen Breite von Gauben).

Somit entsteht keine neue Wohneinheit. Das Dach wird nicht neu errichtet, sodass auch keine neue PV-Anlage erforderlich wird.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Ansicht der Gemeindeverwaltung in die nähere Umgebung ein und kann somit nach § 34 Baugesetzbuch zugelassen werden. Auch in anderen Bereichen der Richard-Strauß-Straße wurden Dachgauben zugelassen.

**Diskussionsbeitrag:**

Das Bauvorhaben findet die breite Zustimmung des Ausschusses für Technik und Umwelt.

**TOP: 3 öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Errichtung einer Gaube und Abbruch Innenwände im Einfamilienhaus**

**Baugrundstück: Silcherstr. 26, Flst.Nr. 2538**

2023-0101

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

dafür 13

dagegen 0

Enthaltungen 0

Bauherr: Reeb Michael, Brühl

Der Bauherr plant die Errichtung einer Dachgaube (Pulldach mit 5 % Gefälle, Breite von 3,065 m bei einer Gebäudebreite von 8,32 m und somit unter 70 % der von der Gemeinde durch Grundsatzbeschluss für Dachgauben zulässigen Gebäudebreite) sowie bauliche Veränderungen im Innenbereich im Erd-, Ober- und Dachgeschoss (Abbruch bzw. Bau von Innenwänden u.a.) sowie neu die Montage einer Photovoltaik-Anlage auf der südlichen Dachseite eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Silcherstr. 26, Flst.Nr. 2538.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich von § 34 BauGB (ohne B-Plan - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und ist demnach zu beurteilen.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Ansicht der Gemeindeverwaltung in die nähere Umgebung ein und kann somit nach § 34 Baugesetzbuch zugelassen werden. Auch in anderen Bereichen der Silcherstraße wurden Dachgauben zugelassen.

**TOP: 4 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**

2023-0103

**Beschluss:**

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

Den beiden Anträgen auf Befreiung (Punkt 1 und 2) wird zugestimmt.

Die in den Planzeichnungen (Freiflächengestaltungsplan vom 27.06.2023) eingetragenen Bepflanzungen im Vorgarten sind dementsprechend vorzunehmen.

**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 m<sup>2</sup>, Showroom: 12,0 m<sup>2</sup>, Besprechung: 9,52 m<sup>2</sup>, 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) mit 2 Kfz-Stellplätzen**

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 der Planzeichnung (Freiflächengestaltungsplan vom 27.06.2023) 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).

***Bisher und neu:***

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 Bauherrn am Montag, den 08.05.2023 um 17.30 Uhr haben sich die Ausschussmitglieder ein genaueres Bild von dem Bauvorhaben für eine Beurteilung gemacht.

Nach dieser Vorortbesichtigung am 08.05.2023 in der Geierstraße 1 wurde im Anschluss in der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt das gemeindliche Einvernehmen allerdings bis auf weiteres erneut nicht erteilt (§§ 30,31,36 BauGB). Es wurde in den Beschluss aufgenommen, dass ein Teilrückbau und eine Entsiegelung der sonstigen Flächen des Vorgartens, die nicht als Stellplätze für die Teilnutzungsänderung (Wohn- in Gewerberäume) angelegt und genutzt werden, in eine neue Planung aufzunehmen.

Die Bauherren haben an der öffentlichen Sitzung des ATU am 08.05.2023 teilgenommen und den Beschluss zur Kenntnis genommen. Nach Gesprächen mit der Planerin ist inzwischen ein geänderter Freiflächengestaltungsplan (Variante 2) bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. In dieser Überarbeitung ist ein Rückbau der Bodenpflasterung aufgenommen worden. Gleichzeitig wird deutlich die Parkmöglichkeit im öffentlichen Straßenraum für 3 Fahrzeuge dokumentiert. Dieser überarbeitete Freiflächengestaltungsplan ist allerdings seitens der Ausschussmitglieder noch nicht als genehmigungsfähig akzeptiert worden.

Nach einer Vorortbesichtigung am 26.06.2023 mit dem Bürgermeister ist ein weitreichender und neuer Freiflächengestaltungsplan (vom 27.06.2023) zur Bepflanzung des Vorgartens präsentiert worden. Danach wurden die drei Pflanzbeete jeweils vergrößert und zudem noch Fahrrad-Stellplätze rechts des Eingangsbereiches angeordnet. Im öffentlichen Straßenraum können somit nachweislich insgesamt sogar vier Kraftfahrzeuge Platz zum Parken finden.

Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung der Teilumnutzung und der beiden Befreiungen nun abschließend erneut zuzustimmen.

### **Diskussionsbeitrag**

Gemeinderat Hans Faulhaber begrüßt es, dass die bisher erfolgte Versiegelung durch die neue Planung teilweise wieder „aufgebrochen“ wird und erteilt nun seine Zustimmung.

Gemeinderat Klaus Pietsch spricht von viel „unnötiger Arbeit“, wenn ein frühzeitiger Bauantrag gestellt worden wäre. So musste zum wiederholten Male nachträglich die Planung begutachtet werden für ein Projekt, das bereits hergestellt wurde. Im Namen seiner Fraktion zeigt er die Zustimmung an.

Gemeinderätin Gabriele Rösch geht mit der neuen Planung den Kompromiss ein, fragt aber nach, ob an dieser Stelle im Wohngebiet Gewerbe eigentlich zulässig sei, was Ortsbaumeister Reiner Haas mit „ja im Allgemeinen Wohngebiet“ beantwortet.

Gemeinderat Dr. Peter Pott findet es schade, dass es in diesem Fall soweit kommen musste und dass der Zaun zum Lachenweg bedenklich hoch sei. Dennoch signalisiert er nun das Einvernehmen.

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

### **5.1 öffentlich Spielplatz-Rutsche an der Grillhütte Brühl**

Bürgermeister-Stellvertreter Bernd Kieser teilt mit, dass eine Anfrage der Gemeinderätin Claudia Stauffer im ATU am 12.06.2023 zu der Spielplatz-Rutsche an der Grillhütte Brühl geprüft und geklärt wurde.

Die Rutsche hat eine Fallhöhe von 2 m. Als Fallschutz dient in diesem Fall Sand. Sand wurde in geringen Mengen nachgefüllt. Seitens der Gemeindeverwaltung sieht man dort keinen weiteren Handlungsbedarf.

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

### **6.1 öffentlich Versiegelung auf dem Grundstück Danziger Str. 9**

Gemeinderätin Ursula Calero-Löser sieht auch auf dem Grundstück Danziger Straße 9 eine vollständige Versiegelung des Vorgartens und fragt kritisch nach.

Auch Gemeinderat Dr. Peter Pott spricht von einem Trauerspiel mit den Versiegelungen. Ortsbaumeister Reiner Haas klärt auf, dass sich eine vorausgegangene Anfrage auf die Versickerung auf dem Grundstück bezog, nicht auf die Versiegelung und sagt hierzu eine Überprüfung zu.

## **6.2 öffentlich**

### **Ecke Rohrhofer Straße/Ketscher Straße (ehemaliges Gemeindewohnhaus Rohrhofer Straße 1 nach Abriss)**

Gemeinderat Klaus Pietsch fragt nach dem Sachstand hinsichtlich einer Planung für einen kleinen Kreisel an der Ecke Rohrhofer Straße / Ketscher Straße.

Ortsbaumeister Reiner Haas gibt bekannt, dass dort vier Varianten vorbereitet wurden, von denen allerdings nur zwei Varianten umsetzbar seien und an das zuständige Straßenbauamt zu einer Prüfung weitergeleitet wurden. Demnach läuft eine Bearbeitung.

## **6.3 öffentlich**

### **Geräuschbelästigung wegen Bewässerung der Felder**

Gemeinderat Klaus Pietsch bringt Beschwerden von Bürgern vor, die sich von der lauten Bewässerung auf den Feldern gestört fühlen. Ordnungsamtsleiter Jochen Ungerer antwortet hierauf, dass er die ihm bekannte Beschwerde bereits an die Stadt Schwetzingen weitergeleitet habe. Auf deren Gemarkung finden die Bewässerungen statt.

## **6.4 öffentlich**

### **Sachstandsanfrage zu „schlafenden“ Bauvorhaben**

Gemeinderat Hans Hufnagel interessiert sich für den Sachstand bei den Bauvorhaben in der Bismarckstr. 36, Rheinauer Str. 9/9a und Rheinauer Str. 29.

Ortsbaumeister Reiner Haas teilt mit, dass für die Bauvorhaben in der Bismarckstr. 36 und in der Rheinauer Str. 9/9a Baugenehmigungen ausgesprochen sind, aber im Moment nicht weitergebaut wird. In der Rheinauer Straße 29 sei nicht bekannt, dass dort ein Baustofflager entstehen soll. Vielmehr wurde hier schon telefonisch signalisiert, dass dort ein Mehrfamilienhaus in der Planung sei.

## **6.5 öffentlich**

### **Parkplatz im Bereich des Vorgartens in der Erzbergerstraße 7 in Verbindung mit der Thematik öffentliche Stellplätze**

Dr. Peter Pott bittet um eine Überprüfung der Parkplätze auf dem Grundstück Erzbergerstraße 7 im Bereich des Vorgartens in Verbindung mit den öffentlichen Stellplätzen vor dem Haus.

## **TOP: 7 öffentlich**

### **Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger**

-keine-