

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 09.10.2023, Beginn: 18:30, Ende: 19:15 Uhr, Rathaus Brühl, Großer Sitzungssaal

Zur Beurkundung der Niederschriften

Das Gremium:

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Vorsitzender

Herrn Bürgermeister Dr. Ralf Göck

CDU

Herr Thomas Gaisbauer

Herr Wolfram Gothe

Herr Bernd Kieser

Vertretung für Herrn Hans Faulhaber

SPD

Herr Hans Hufnagel

Frau Gabriele Rösch

Herr Hans Zelt

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

Herr Mathias Sommer

Herr Andreas Willemsen

Schriftführer

Herr Holger Koger

Abwesend

Herr Uwe Schmitt

Herr Hans Faulhaber

Herr Dr. Peter Pott

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 27.09.2023 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 06.10.2023 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: Errichtung einer Fahrradgarage Baugrundstück: Rohrwiesen, Flst.Nr. 4570

2023-0128

Beschluss:

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

Der beantragten Befreiung wird entsprochen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	12
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Hoppstädter Daniel, Brühl

Der Bauherr beantragt die Errichtung einer Fahrradgarage (2,0 m lang und 2,0 m breit, ovale Form, Höhe bis 1,45 m) auf dem Grundstück Rohrwiesen, Flst.Nr. 4570. Der Fahrradunterstand soll hinter den beiden Kfz-Stellplätzen im Bereich der lt. B-Plan nicht überbaubaren Fläche positioniert werden. Dem Antrag geht eine Anzeige eines Nachbarn für die ganzen Stellplatzgrundstücke voraus. Die Reihenhausgrundstücke in den Rohrwiesen und an der Ketscher Straße sind mit einem sehr kleinen Garten parzelliert. Die Wege dort sind Privatwege.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ketscher Straße West Änderungsplan 1 und Erweiterungsplan“ vom 13.12.1996. Demnach wäre die geplante Fahrradgarage an dieser Stelle nicht zulässig, weshalb ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans gestellt wird.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat sich bereits in der Sitzung am 14.08.2023 mit ähnlich gelagerten Fällen zu Gartenhäusern in diesem Gebiet (Rohrwiesen, Flst.Nrn. 4567 + 4569) beschäftigt und das gemeindliche Einvernehmen einstimmig zu den beantragten Befreiungen erteilt. Eine Entscheidung durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt in Heidelberg steht bei diesen beiden Anträgen allerdings noch aus.

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 Gemeindeverwaltung ist der Auffassung, dem Bauvorhaben und der beantragten Befreiung erneut zu entsprechen.

TOP: 2 öffentlich

**Antrag auf Befreiung: Errichtung eines Gartenzauns (Sichtschutzzaun) in Höhe von 1,80 m Baugrundstück: Im Merkelgrund 8, Flst.Nr. 3993/1
2023-0139**

Beschluss:

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

Der beantragten Befreiung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	11
dagegen	1
Enthaltungen	0

Bauherren: Seker Ayse und Ayhan, Brühl

Die Bauherren beantragen die Errichtung eines Gartenzauns (Sichtschutzzaun mit Türelement am hinteren Grundstücksende zum Planetenweg, Länge ca. 6,50 m) in einer Höhe von 1,80 m auf dem Grundstück Im Merkelgrund 8, Flst.Nr. 3993/1 und stellen in diesem Zusammenhang einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, der nur niedrigere Zaunhöhen regelt.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Merkel“ vom 10.02.1978. Nach Punkt VII (Außenanlagen) der schriftlichen Festsetzungen des B-Plans sind unter Nummer 1 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,80 m einschließlich Sockel (max. 0,25 m) zulässig. An allen übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungshöhen von maximal 1,50 m, jedoch nur bis zur vorderen (straßenseitigen) Baugrenze 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.

Die Gemeindeverwaltung sieht die Höhe von 1,80 m nach den heutigen Gesichtspunkten an einem öffentlichen Weg als durchaus vertretbar und ausnahmsweise zulässig an. Eine Befreiung dieser Art wurde an öffentlichen Wegen schon mehrfach erteilt.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Wolfram Gothe teilt mit, dass sich nebenan auch Hecken mit einer Höhe von 1,80 Meter befinden und sich der Zaun nur am Fußgängerweg und nicht entlang der Straße befindet. Daher werde die CDU-Fraktion zustimmen.

Gemeinderätin Heidi Sennwitz weist darauf hin, dass im Resedaweg und in anderen Fußgängerwegen auch diese Befreiungen erteilt wurden.

Gemeinderat Hans Zelt erläutert, dass der Zaun dort nicht schön und ästhetisch sei, aber zugestimmt werde.

Gemeinderat Peter Frank teilt mit, dass er nur bis zu einer Höhe von 1,50 Meter zustimmen werde, da sich nebenan nur Hecken, aber keine anderen höheren Einfriedungen mit einer Höhe von über 1,50 Meter befinden. Hecken könnten hier höher sein, aber keine Zäune.

Gemeinderat Klaus Pietsch weist darauf hin, dass dort keine Tunnel-Optik entstehen werde, da sich auf der gegenüberliegenden Seite keine so hohen Einfriedungen befinden.

TOP: 3 öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung einer Terrasse über der Garage Baugrundstück: Rheinstr. 2, Flst.Nr. 1461/19
2023-0140**

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	12
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherren: Wenzel Simone und Michael, Brühl

Die Bauherren beantragen in einem Baugenehmigungsverfahren im vereinfachten Verfahren den nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses (3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 69,19 m²) und die Errichtung einer Terrasse (neu) über einen Teil der Garage (Größe: 3,84 m² (50 %); Tür mit Außentreppe zum Garagendach) auf dem Grundstück Rheinstr. 2, Flst.Nr. 1461/19.

Die nachträgliche Genehmigung des durch den Vorbesitzer durchgeführten Ausbau des Dachgeschosses wurde nun erforderlich, weil das Objekt verkauft wurde.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Gartenstraße“ vom 26.04.1960 und ist nach § 30, 31 und 36 BauGB zu beurteilen. Befreiungen wurden nicht beantragt und auch nicht festgestellt.

Das Einfamilienhaus wird nun ein Zweifamilienhaus. Nach § 37 Abs. 3 LBO sind in diesem Fall (Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, Ausbau und Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung für das Gebäude mindestens 5 Jahre zurückliegt) keine neuen Stellplätze nachzuweisen.

Für das Bauvorhaben liegt eine schriftliche Zustimmungserklärung der angrenzenden Nachbarn vor.

Dem Bauvorhaben kann daher zugestimmt werden.

Diskussionsbeitrag:

Bürgermeister Dr. Ralf Göck weist darauf hin, dass keine zusätzlichen Stellplätze mehr nachzuweisen sind.

Gemeinderat Wolfram Gothe kritisiert, dass ohne Baugenehmigung gebaut werde, aber das Haus sei jetzt verkauft und der Nachbar habe zugestimmt, weshalb nicht interveniert, sondern die Zustimmung erteilt werden soll.

Gemeinderätin Heidi Sennwitz teilt mit, dass in einem älteren Haus zusätzlicher Wohnraum geschaffen werde und es keine nachbarlichen Einwendungen gebe, weshalb zugestimmt werden soll.

Gemeinderätin Gabriele Rösch teilt mit, dass zugestimmt werde, da die Nachbarn zugestimmt haben und Wohnraum geschaffen werde.

Gemeinderat Peter Frank äußert seine Zustimmung

TOP: 4 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Nutzungsänderung eines Ein- in ein Zweifamilienhaus; Nutzungsänderung einer Garage zu Wohnraum und Errichtung eines Anbaus als Abstellraum

Baugrundstück: Promenadeweg 16, Flst.Nr. 2503

2023-0141

Beschluss:

1. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 34, 36 BauGB zu **Punkt 1** (Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus) **erteilt**.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 34, 36 BauGB zu **Punkt 2** (Nutzungsänderung einer Garage zu Wohnraum) **erteilt**.
3. Das gemeinde Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 34, 36 BauGB zu **Punkt 3** (Errichtung eines Anbaus als Abstellraum) **nicht erteilt**.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	12
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherren: Kaiser Ricarda und Jens, Mannheim

Die Bauherren beantragen in einem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren

1. die **Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses** (1 Vollgeschoss, Flachdach) **in ein Zweifamilienhaus** (Nutzung des Kellergeschosses als Wohneinheit),
2. die **Nutzungsänderung einer Garage** (von zwei Garagen) **zu Wohnraum** im Kellergeschoss
3. und die **Errichtung eines Anbaus als Abstellraum im Erdgeschoss** (an der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 2502, Promenadeweg 14)

auf dem Grundstück Promenadeweg 16, Flst.Nr. 2503.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Gartenstraße“ vom 26.04.1960. Dieser ist ein einfacher B-Plan nach § 30 BauGB und nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Der Bauantrag umfasst im Detail folgende Veränderungen:

Zu Punkt 1: In der Baugenehmigung vom 22.02.1961 waren die Kellerräume teilweise als Nutzräume und 2 Zimmer als Hauptnutzung vorgesehen. Mit dem Antrag auf Nutzungsänderung beabsichtigen die neuen Wohnungseigentümer eine neue Wohneinheit im KG (4-Zimmer-Wohnung) herzustellen. Somit wird das Einfamilienhaus zu einem Zweifamilienhaus.

Zu Punkt 2: Für eine von zwei sich im Untergeschoss (KG) befindende Garage wird die Umnutzung in einen Gastraum (Wohnraum) beantragt. Somit fällt eine Garage auf dem Grundstück weg, es werden aber insgesamt 3 Kfz-Stellplätze (1 Garage, 1 Stellplatz in der Garagenabfahrt vor der Garage und 1 Stellplatz daneben) vorgehalten, was zu begrüßen ist.

Zu Punkt 3: Die Errichtung eines Anbaus als Abstellraum im Erdgeschoss an der unmittelbaren Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 2502, Promenadenweg 14 ist ein weiterer Punkt in dem Bauantrag.

Die Planverfasserin und die Bauherren argumentieren in ihrer Begründung wie folgt: „Nach § 6 Abs. 2 LBO sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe bis 3 m ohne eigene Abstandsflächen sowie in den Abstandsflächen baulicher Anlagen zulässig. Bezüglich des geplanten Abstellraumes, reiche ich Ihnen eine Fotodokumentation der vorhandenen Grenzbebauungen der Nachbargebäude ein. Der geplante Abstellraum ist kein Aufenthaltsraum.“

Bei der Dokumentation handelt es sich jeweils um Nebengebäude (Garagen) und somit um eine Nebennutzung, die an den Grundstücksgrenzen grundsätzlich zulässig ist.

Die Gemeindeverwaltung sieht den Abstellraum aber als einen Teil der Wohnung und eine Hauptnutzung. Bereits in Gesprächen mit der Planverfasserin hat die Gemeindeverwaltung diesen Standpunkt bereits mitgeteilt und eine ablehnende Haltung signalisiert. Die Bauherren haben die Planung überdacht und bitten unter Beibehaltung des Anbaus des Abstellraums um eine Entscheidung über den Antrag. Die Gemeindeverwaltung hingegen kommt von ihrer Haltung nicht ab und schlägt die Ablehnung des Anbaus an der unmittelbaren Grundstücksgrenze vor, der auch einen Präzedenzfall darstellen könnte.

Die Punkte 1. und 2. des Bauvorhabens können nach § 34 Baugesetzbuch zugelassen werden.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Wolfram Gothe erkundigt sich, ob ausreichend Stellplätze vorhanden sind und teilt mit, dass kein Präzedenzfall bezüglich des Anbaus entstehen darf.

Gemeinderat Klaus Pietsch befürwortet die zweite Wohneinheit auf der bereits bebauten Fläche und weist darauf hin, dass die drei Stellplätze ausreichend sind.

TOP: 5 öffentlich
Jahresvertrag Straßenunterhaltung 2023/2024
- Auftragsvergabe
2023-0119

Beschluss:

Der Ausschuss für Technik und Umwelt stimmt der Vergabe des „Jahresvertrages zur Straßenunterhaltung“ an die Firma Luga GmbH, Altspeyerer Weide 1, 67346 Speyer mit - 9,50 % zu.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	12
dagegen	0
Enthaltungen	0

Der Jahresvertrag zur Straßenunterhaltung aus dem Jahr 2017 war neu im Auf- und Abgebotsverfahren auszuschreiben.

Im Jahr 2021 wurden rund 33.000 € und im Jahr 2022 rund 38.000 € in Kleinmaßnahmen (2021 22 St. und 2023 27 St.) abgearbeitet. Die Ausschreibung im Auf- und Abgebotsverfahren, mit von der Gemeindeverwaltung vorgegebenen Einheitspreisen, erfolgte nach VOB in beschränkter Ausschreibung.

Die Ausschreibung der Leistung hat eine Laufzeit von 1 Jahr (Beginn 01.11.2023, Ende 31.10.2024) und kann in gegenseitigem Einvernehmen um ein weiteres Jahr (bis 31.10.2025) verlängert werden.

Die Ausschreibungsunterlagen zur Straßenunterhaltung wurden durch die Gemeindeverwaltung aufgestellt. Es wurden 8 Firmen zur Angebotsabgabe nach VOB/A, in beschränkter Ausschreibung, aufgefordert.

Zur Submission am 26.09.2023 lagen der Gemeinde 4 Angebote vor:

Bieter 1 Luga GmbH, Speyer	- 9,50 %
Bieter 2	+41,00 %
Bieter 3	+45,00 %
Bieter 4	+46,50 %

Nach Prüfung und Wertung des Angebotes durch die Gemeindeverwaltung ergab sich keine Veränderung in der Reihenfolge der Bieter.

Die Firma Luga GmbH, Speyer, hat sich für die Arbeiten beworben. Mehrere Öffentliche Auftraggeber, welche auf der Referenzliste der Firma Luga standen, haben nach telefonischer Rücksprache bestätigt, dass die Firma Luga GmbH zuverlässig, leistungsfähig und fachlich arbeitet.

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, die Arbeiten „Jahresvertrag zur Straßenunterhaltung“ an die Fa Luga GmbH, Altspeyerer Weide 1, 67346 Speyer mit Abgebot von - 9,5 % zu beauftragen.

TOP: 6 öffentlich
Informationen durch den Bürgermeister

-keine-

TOP: 7 öffentlich
Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

-keine-

TOP: 8 öffentlich
Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

-keine-