

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 04.12.2023, Beginn: 18:30, Ende: 19:00 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 Hans Zelt

FW

Herr Jens Gredel
Herr Klaus Pietsch
Frau Heidi Sennwitz

GLB

Herr Peter Frank
Herr Dr. Peter Pott

Sonstige Teilnehmer

Herr Reiner Haas
Frau Elke Schwenzer
Herr Jochen Ungerer
Herr Andreas Willemsen

Schriftführer

Herr Thomas Kalotai

Abwesend

CDU

Herr Uwe Schmitt

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 23.11.2023 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 01.12.2023 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: Neubau eines Seniorenzentrums mit 65 Wohneinheiten und Sondernutzungen (Haus Z) Baugrundstücke: Flst.Nr. 5224/13, 5224/12 (neu: Weixdorfer Ring 1)
2023-0172**

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.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

kein Beratungsergebnis

Bauherrin: Wohnquartier Brühl GmbH & Co.KG, Dossenheim

Im Baugenehmigungsverfahren nach § 49 LBO beantragt die Firma Wohnquartier Brühl GmbH & Co.KG in Dossenheim den Neubau eines Seniorenzentrums mit 65 Wohneinheiten und Sondernutzungen (im WA 3 in Teilfläche 9; Haus Z mit 4 Vollgeschoßen, 4 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und der Turmlösung mit 7 Vollgeschossen) auf dem Flst.Nr. 5224/13, 5224/12 (Weixdorfer Ring 1), dass nach Fortführungsnachweis 2023/1 noch mit 5.389 m² gebildet wird. Das Objekt erhält ein Flachdach und wird extensiv dachbegrünt und mit Photovoltaikanlagen versehen. Im Obergeschoss (Staffelgeschoss) werden Dachterrassen und ein Dachgarten vorgehalten.

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.

Die **Sondernutzungen und die 65 Wohneinheiten** teilen sich inhaltlich wie folgt auf:

- **Erdgeschoss:** Tagespflege, Sozialstation, Physiotherapie, Apotheke, Gemeinschaftspraxis, BSW (Betreutes Senioren Wohnen; Gemeinschaftsräume etc.)
- **1. Obergeschoss bis 3.Obergeschoss:** je 18 Wohnungen auf dem Stockwerk, jeweils 3 x 3-Zimmer-Wohnungen und je 15 x 2-Zimmer-Wohnungen)

- **4. Obergeschoss (Staffelgeschoss):** insgesamt 7 Wohnungen (1 x 2-Zimmer-Wohnung, 5 x 3-Zimmer-Wohnungen und 1 x 4-Zimmer-Wohnung)
- **5. Obergeschoss:** insgesamt 2 Wohnungen (1 x 3-Wohnung und 1 x 4-Zimmer-Wohnung)
- **6. Obergeschoss:** insgesamt 2 Wohnungen (1 x 3-Wohnung und 1 x 4-Zimmer-Wohnung)

Die Abstellflächen für die Wohnungen befinden sich im Keller.

Für das Seniorenzentrum werden insgesamt 45 Kfz-Stellplätze (44 Stellplätze in der Tiefgarage C und ein Stellplatz in Tiefgarage D) sowie 90 Fahrradstellplätze (71 Stück im Kellergeschoss und die restlichen in den Außenanlagen) nachgewiesen. Von den 45 Kfz-Stellplätzen werden 33 Stellplätze für Betreutes Wohnen berechnet (65 WE x 0,5 je Stellplatz) und 12 Stellplätze für die Sondernutzungen (abzüglich Anrechnung ÖPNV-Faktor und Anrechnung Mehrzahl an Fahrradstellplätzen).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten. Befreiungen sind nicht notwendig, weil die Planung bebauungsplankonform ist. Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) wird durch die bereits bestehende Vereinigungsbaulast mit den Flurstücken Nr. 5227 und 5229 aufgerechnet.

Aus diesem Grund muss **kein gemeindliches Einvernehmen** gemäß §§ 31 und 36 BauGB erteilt werden.

Über baurechtliche Einwendungen entscheidet das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt.

Diskussionsbeitrag:

Bürgermeister Dr. Ralf Göck eröffnet die Sitzung und begrüßt zum TOP 1 „Neubau eines Seniorenzentrums mit 65 Wohneinheiten und Sondernutzungen“ die Bauherren, die Vertreter von Conceptaplan GmbH und der FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH sowie Gazmend Wiedmaier vom Pflegedienst Tribskorn GmbH. In diesem Zusammenhang übergibt er Geschäftsführer Stefan Hanselmann von der Firma FWD das Wort, um Einzelheiten zum Bauvorhaben preiszugeben und Fragen zu beantworten.

Dieser berichtet, dass im nächsten Jahr nach Vorlage der Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben begonnen werden soll. Der Startschuss soll Mitte des Jahres 2024 erfolgen, es ist nach Sachlage mit einer Bauzeit von zirka 24 Monaten zu rechnen. Als Voraussetzung für den Baubeginn nennt er die Herstellung der Straße „Weixdorfer Ring“.

Bezüglich der Sondernutzungen übergibt er Gazmend Wiedmaier vom Pflegedienst Tribskorn das Wort zu weiteren Ausführungen. Dieser berichtet von der Entstehung eines Gesundheitszentrums, u.a. mit Gemeinschaftspraxis, anderen Praxen, einer Apotheke, was definitiv zu einer höherwertigen Qualität führen soll. Er signalisiert auch eine Verlegung des Standorts des Pflegedienstes von der Mannheimer Straße in den Weixdorfer Ring.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck begrüßt das ebenerdige Gesundheitszentrum und geht davon aus, dass viele Brühler Bürger und Anwohner davon profitieren werden.

Gemeinderat Wolfram Gothe fragt an, wie es sich mit dem Gemeinschaftsraum Parterre verhält. Stefan Hanselmann erläutert, dass diese Räumlichkeiten vom Pflegedienst

Triebskorn betreut werden, die Gemeinde aber selbst über diese Räumlichkeiten verfügen kann, wie auch Brühler Vereine und Institutionen.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck bestätigt, dass es vertraglich geregelte Zeiten für die Nutzung durch Vereine geben wird, wie auch für die Quartiersnutzung. Die Räumlichkeiten verfügen auch über eine kleine Gastro-Küche. Zum Abschluss wünscht er den anwesenden Gästen einen guten Start für das Projekt.

TOP: 2 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Neubau Mehrfamilienhaus

Baugrundstück: Mannheimer Str. 87, Flst.Nr. 2597

2023-0169

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Kahraman Ramazan, Sinsheim

Der Bauherr beabsichtigt in einem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren den Neubau eines Mehrfamilienhauses (Satteldach, Dachneigung 35 °, 5 Wohneinheiten, kein Kellergeschoss, Traufhöhe: 7,50 m, Firsthöhe: 10,21 m) auf dem Grundstück Mannheimer Str. 87, Flst.Nr. 2597. In diesem Zusammenhang werden das bisherige Wohn- und die Nebengebäude abgerissen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mannheimer Wegäcker“ vom 19.12.1964. Dieser regelt allerdings nur die Bauflucht und stellt daher einen einfachen B-Plan nach § 30 BauGB dar, der in diesem Zusammenhang nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist.

Das Mehrfamilienhaus wird mit insgesamt 5 Wohnungen geplant, eine 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse (83,35 m²) ist im EG vorgesehen, im OG eine 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon (79,59 m²) und eine 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon (98,91 m²), im DG zwei 3-Wohnungen mit Balkonen (76,73 m² und 81,48 m²).

Hierdurch werden auf dem Grundstück insgesamt 10 Kfz-Stellplätze nach den Vorschriften der Stellplatzsatzung für den unbeplanten Bereich nachgewiesen (teilweise Carport). Fahrrad-Stellplätze werden im EG vorgehalten und ein Kinderspielplatz im Außenbereich.

In der Mannheimer Straße finden wir vergleichbare Gebäudehöhen und auch Gebäudetiefen, sodass sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt und nach § 34 Baugesetzbuch zugelassen werden kann.

Diskussionsbeitrag:

Die Fraktionen sprechen sich einheitlich für das Bauvorhaben und die Entstehung von

zusätzlichem Wohnraum aus und sind der Auffassung, dass sich die Planung gut in die Umgebungsbebauung einfüge.

TOP: 3 öffentlich
Informationen durch den Bürgermeister

-keine-

TOP: 4 öffentlich
Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

4.1 öffentlich
Hochwasser am Sommerdamm

Gemeinderat Hans Zelt berichtet von Hochwasser, am Sommerdamm, an den Schwetzinger Wiesen.

Haupt- und Ordnungsamtsleiter Jochen Ungerer kündigt für nächste Woche bereits eine nächste Hochwasserwelle an. Das Wasser soll dann weiter an die Dämme drücken und die Wiesen seien bereits gesättigt.

4.2 öffentlich
Baustelle „Leimbach-Brücke“

Gemeinderat Hans Hufnagel fragt an, wie es aktuell um die „Baustelle Neuerrichtung der Leimbachbrücke“ an der Leimbachmündung bestellt sei.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck räumt ein, dass die vom Land beauftragte Fachfirma aufgrund des aktuellen und des zu erwartenden Hochwasserstandes die Bauarbeiten erst einmal bis auf weiteres eingestellt hat. Nach Sachlage ist dort zunächst eine Behelfsbrücke errichtet worden, die begehbar gemacht werden soll. Sobald es der Wasserstand zulässt, soll dort planmäßig weitergebaut werden.

4.3 öffentlich
Sachstand Verkehrsausfahrt „Rohrhofer Straße/Ecke Ketscher Straße“

Gemeinderat Klaus Pietsch fragt an, wie der Sachstand hinsichtlich der Planung der Verkehrsregelung an der Ausfahrt Rohrhofer Straße / Ecke Ketscher Straße sei.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck teilt mit, dass heute eine Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe eingegangen sei. Demnach wird die Notwendigkeit eines Kreisels an dieser Stelle angezweifelt. Bürgermeister Dr. Ralf Göck räumt ein, die Planung des Verkehrs und die Verwendung der Grundstücke neu zu überdenken.

Gemeinderätin Gabriele Rösch bittet um Kürzung der Hecken, um den Verkehr in die Ketscher Straße besser einsehen zu können.

4.4 öffentlich
Sachstand „Marktkauf“ an der Alten Mannheimer Landstraße

Gemeinderätin Heidi Sennwitz fragt, wie es um das Einkaufszentrum an der Alten Mannheimer Landstraße bestellt sei. Es wird spekuliert, dass der „Marktkauf“ eventuell „abgesprungen“ sei.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck ist hierüber bisher nichts bekannt. Er sagt zu, eine Anfrage zu starten und einen Kontakt aufzunehmen. Er gibt bekannt, dass nach Sachstand das reparaturfällige Dach statisch überprüft werden müsse.

TOP: 5 öffentlich

Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

-keine-