

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 04.03.2024, Beginn: 18:30, Ende: 18:50 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

FW

Herr Jens Gredel ab Top 6 anwesend
Herr Klaus Pietsch
Frau Heidi Sennwitz
Frau Claudia Stauffer Vertretung für Jens Gredel bis Top 6

GLB

Herr Peter Frank
Herr Dr. Peter Pott

Sonstige Teilnehmer

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

Schriftführer

Herr Holger Koger

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 21.02.2024 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 01.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden ist;
3. das Gremium beschlussfähig ist, weil mindestens 7 Mitglieder anwesend sind.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck teilt mit, dass bei Tagesordnungspunkt 7 die bisherige Planung vom Bauherrn nach Gesprächen mit der Verwaltung zurückgenommen worden sei und geänderte Pläne eingereicht werden. Der Punkt werde daher von der Tagesordnung genommen und in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt beraten.

Hierauf wird in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:

TOP: 1 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Erweiterung der zweiten Wohnung in einem Zweifamilienhaus durch Erweiterung des DG und Nutzungsänderung des Speichers

Baugrundstück: Flst.Nr. 101, Hauptstr. 62

2024-0009

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30 i.V.m. 34 Baugesetzbuch erteilt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Antragsteller: Damian Helmuth, Brühl

In einem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren plant der Bauherr auf dem Baugrundstück Hauptstr. 62, Flst.Nr. 101, die Erweiterung der zweiten Wohnung in einem Zweifamilienhaus durch Erweiterung des DG und Nutzungsänderung des Speichers. Dort sollen Wohnräume für die zweite Wohnung im Obergeschoss entstehen (neu: Schlafzimmer: 12,74 m², Bad: 3,55 m² und Ankleide: 5,88 m²).

Das Objekt befindet sich nach § 30 BauGB im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes (Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplan aus dem Jahr 1953), und ist demnach nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu bewerten.

Mit dem Umbau wird das Satteldach mit verschiedenen Dachneigungen zum Pultdach nach hinten, dabei entsteht ein kleiner Dachüberstand. Die Firsthöhe von 8,80 m wird in eine Höhe des Hauses von 10,0 m umgewandelt. An der Grundfläche des Hauses ändert sich nichts.

Nach § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben u.a. zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dies ist nach unserer Ansicht hier der Fall.

TOP: 2 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Umbau und Renovierung eines Wohnhauses Baugrundstück: Ketscher Str. 41, Flst.Nr. 195

2024-0019

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherren. Rimbacher Liane und Sutter Andreas

Die Bauherren beabsichtigt in einem **Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren** den Umbau und die Renovierung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Ketscher Str. 41, Flst.Nr. 195.

Der Bauantrag umfasst u.a. folgende Eckpunkte:

1. Anhebung des Daches um ca. 0,46 m (die Firsthöhe erhöht sich von 7,50 m bisher auf 7,96 m neu),
2. Errichtung einer Dachgaube zum Nachbarn Ketscher Str. 39 (Breite: 6,91 m bei einer Gebäudebreite von 10,91 m; somit unter 70 % der durch Grundsatzbeschluss der Gemeinde zulässigen Größe),
3. Errichtung einer zweiten Dachgaube zum Nachbarn Ketscher Str. 43 (Breite: 3,14 m),
4. das Dach auf der Garage zum Nachbarn und die Grundstücksgrenze Ketscher Str. 39 (Flst.Nr. 196) wird teilweise als Dachterrasse geplant (4,89 m lang und 3,45 m breit); der Rest des Daches wird begrünt,
5. Veränderung der Innentreppe im Erdgeschoss,
6. das Obergeschoss wird innen ausgebaut.

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.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung passt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der Umgebung an und kann nach § 34 BauGB zugelassen werden. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich in Höhe, Tiefe und Kubatur wesentlich größere Objekte (u.a. Ketscher Str. 39).

TOP: 3 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Umbau, Aufstockung und energetische Sanierung eines Wohnhauses

Baugrundstück: Spraulache 2, Flst.Nr. 2643

2024-0014

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherren: Sennwitz Verena und Dr. Maurer Martin, Brühl

Der Bauherren beabsichtigen auf dem Grundstück Spraulache 2, Flst.Nr. 2643 den Umbau, die Aufstockung und die energetische Sanierung eines Wohnhauses.

Im Einzelnen umfasst das geplante Bauvorhaben folgende Punkte:

- Abriss des bisherigen Walmdaches,
- teilweise Aufstockung zu einer zweiten Wohneinheit im OG; Errichtung eines Flachdaches (begrünt mit Photovoltaikanlage; neue Höhe: 6,14 m),
- leichte bauliche Veränderungen im Erdgeschoss,
- Bau einer Garage (Länge: 6,50 m; Breite: 4,25 m; Höhe: 2,85 m),
- Errichtung eines Vordaches am Hauseingang.

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.

Auf dem Grundstück werden zwei Kfz-Stellplätze (in Form von Garagen) nachgewiesen.

In der Spraulache finden wir vergleichbare Objekte in Höhe, Tiefe und Kubatur, sodass sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügt und nach § 34 Baugesetzbuch zugelassen werden kann.

TOP: 4 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Anbau und Errichtung von Gauben

Baugrundstück: Rheinauer Str. 11, Flst.Nrn. 1433/2

2024-0018

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Racialbuto Domenico, Brühl

In einem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren beabsichtigt der Bauherr den Anbau und die Errichtung von zwei Gauben auf dem Grundstück Rheinauer Str. 11, Flst.Nr. 1433/2.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenstraße“ vom 08.02.1985 und ist nach §§ 30, 31 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Der Bauantrag umfasst folgende Punkte:

- Außentreppe außerhalb des Baufensters (= vorgelagertes Bauteil: 1,50 m x 2,21 m und zulässig nach den Vorschriften der LBO) mit Flachdach,
- Treppenaufgang ins Dachgeschoss (2. Wohneinheit), Pläne über einen Innenausbau des Dachgeschosses liegen dem Antrag nicht bei;
- Zwei Gauben im DG (Dachneigung: 10°; Breite: 5,17 m bei einer Gebäudebreite von 8,17 m; somit unter 70 % der durch Grundsatzbeschluss der Gemeinde zulässigen Gesamtbreite).

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Gemeindeverwaltung stimmt dem Bauvorhaben zu.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Hans Faulhaber bemängelt, dass es beim Bestandsumbau unlogisch sei, dass kein zusätzlicher Stellplatz erforderlich sei.

Ortsbaumeister Reiner Haas teilt mit, dass nach der Landesbauordnung bei einem Dachgeschossausbau wie hier kein zusätzlicher Stellplatz erforderlich sei.

TOP: 5 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Abbruch einer Nebenanlage und Neubau von zwei Fertigteil-Garagen Baugrundstück: Gartenstr. 45, Flst.Nr. 2363 2024-0025

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Sportverein Rohrhof 1921 e.V.

Der Sportverein Rohrhof 1921 e.V. beantragt in einem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren

- den Abbruch einer Nebenanlage (altes Kassenhäuschen mit Nutz-/Abstellraum)
- und den Neubau zweier Fertigteil-Garagen (Flachdach, Länge: 7,50 m; Gesamtbreite: 6,08 m; Höhe: 2,68 m; auf Fundamenten vorgesehen).

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Bereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan) und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die beiden Fertigteil-Garagen werden nicht als Kfz-Abstellplätze vorgesehen, sondern sollen als reine Nutz-Garagen (Abstellraum, Lagerraum) fungieren. Sie sind etwas größer als das bisherige und in die Jahre gekommene Nebengebäude, das in diesem Zusammenhang abgerissen wird.

Das Bauvorhaben kann nach § 34 BauGB zugelassen werden und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

TOP: 6 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Nutzungsänderung Dachgeschoss zur Wohnnutzung mit Errichtung von zwei Dachgauben

Baugrundstück: Uhlandstr. 1, Flst.Nr. 2429

2024-0027

Beschluss:

1. Das gemeindliche Einvernehmen zur **Gaube Nr. 1** wird gemäß §§ 30, 34, 36 Baugesetzbuch **erteilt**.

2. Das gemeindliche Einvernehmen zur **Gaube Nr. 2** wird gemäß §§ 30, 34, 36 Baugesetzbuch **nicht erteilt**. Hier ist eine Umplanung vorzunehmen (bis max. 70 % der Gebäudebreite nach dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde).

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherrin: Pia Holzhauer-Mannsbart, Brühl

Die Bauherrin plant die Nutzungsänderung des Dachgeschosses zur Wohnung mit der Errichtung von zwei Dachgauben an einem Bestandsgebäude auf dem Grundstück Uhlandstr. 1, Flst.Nr. 2429.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mannheimer Wegäcker“ vom 19.12.1964. Dieser ist ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 BauGB und somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Neben dem Innenausbau im Dachgeschoss zu einer Wohneinheit werden folgende Dachgauben an dem Bestandsgebäude (Firsthöhe von 8,0 m bleibt erhalten) vorgesehen:

1. **Gaube Nr. 1** (seitlich zum Objekt Mannheimer Str. 66, Flst.Nr. 2430) hat eine Breite von 5,83 m bei einer Gesamtbereite von 12,50 m und eine Dachneigung von 2°; nach dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde sind Dachgauben bis zu 70 % der Gebäudebreite **zulässig** (demnach bis zu 8,75 m)
2. **Gaube Nr. 2** (straßenseitig zur Uhlandstraße) hat eine Breite von 9,50 m und ist somit **nicht zulässig** (oder **nur bis 8,75 m** zulässig); hier wäre eine Umplanung vorzunehmen

Das Bauvorhaben fügt sich nach Ansicht der Gemeindeverwaltung in die nähere Umgebung ein und kann somit nach § 34 Baugesetzbuch grundsätzlich (bis auf Gaube Nr. 2) zugelassen werden. Auch in der unmittelbaren Umgebung (Uhlandstr. 5, Mannheimer Str. 66) wurden Dachgauben zugelassen.

TOP: 7 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Dachgeschossausbau zur Wohnung mit 2 Gauben und Errichtung eines Anbaus mit zwei Wohnungen

Baugrundstück: Mannheimer Str. 18, Flst.Nr. 20

2024-0032

Bürgermeister Dr. Ralf Göck teilt mit, dass bei Tagesordnungspunkt 7 die bisherige Planung vom Bauherrn nach Gesprächen mit der Verwaltung zurückgenommen worden sei und geänderte Pläne eingereicht werden. Der Punkt werde daher von der Tagesordnung genommen und in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt beraten

Bauherr: Pepi Emilio, Brühl

Der Bauherr beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Dachgeschossausbau zu einer Wohnung mit zwei Gauben sowie die Errichtung eines Anbaus mit zwei Wohnungen (mit jeweils einem Balkon) und mit insgesamt 6 Kfz-Stellplätzen als Carports (mit intensiver Dachbegrünung) auf dem Grundstück Mannheimer Str. 18, Flst.Nr. 20.

Das Grundstück liegt im Bereich eines „Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplan“ vom 20.03.1953, demnach im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB, und ist daher nach **§ 34 BauGB** (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Das bisherige Bestandshaus ist ein genehmigtes Zweifamilienhaus (ohne nachzuweisende Stellplätze) und soll in ein 5-Familien-Haus umgewandelt werden.

Mit dem Bauantrag werden folgende Veränderungen geplant:

- Kinderspielplatz im Hof (34 m²)
- 6 Kfz-Stellplätze im Hof (als Carports mit intensiver Dachbegrünung); jeweils 2 Stellplätze für die drei neuen Wohnungen auf dem Grundstück (2 x im Anbau hinten, 1 x neu im DG des Bestandshauses); die Hofdurchfahrt hat eine Breite von 2,94 m
- Erdgeschoss: Wohnung 1 (Bestandshaus vorne) als 2-Zimmer-Wohnung mit leichten Veränderungen im Innenbereich; Wohnung 2 als 3-Zimmer-Wohnung (im Anbau hinten)
- Obergeschoss: Wohnung 3 (Bestandshaus vorne) als 3-Zimmer-Wohnung mit geringfügigen Veränderungen im Innenbereich; Wohnung 4 als 4-Zimmer-Wohnung (im Anbau hinten)
- Dachgeschoss: Wohnung 5 (neu im Bestandshaus) als 3-Zimmer-Wohnung mit einer intensiven Dachterrassenbegrünung (Flachdach)
- Aufstockung des vorderen Daches (um ca. 0,90 m) und Errichtung von zwei Dachgauben; die Gaube zur Mannheimer Straße hat eine Breite von 7,76 m bei einer Gesamtbreite von 11,88 m und liegt somit unter 70 % der durch Grundsatzbeschluss der Gemeinde zulässigen Breite; die Gaube zur Gartenseite hat eine Breite von 6,74 m
- somit hat der hintere Anbau an der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 19 (Mannheimer Str. 16) zwei Vollgeschosse

Der Bauantrag war bereits am 16.10.2023 bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. Im Zuge der Nachbaranhörung gingen zunächst zwei massive Nachbareinwendungen ein. Zum einen, weil der Bau ohne Baugenehmigung begonnen wurde und weil das Bauvorhaben den Nachbarn zu massiv erschienen ist. Daraufhin hat das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises -Landratsamt- am 31.10.2023 eine Baueinstellungs-Verfügung (Az.: 23063127) an den Bauherrn angeordnet und neue Baueingabepäne angefordert. Die Gemeinde hat daraufhin vorsorglich das gemeindliche Einvernehmen bis auf weiteres versagt und auch die Nachbareinwendungen an das Baurechtsamt weitergeleitet. Unter Vorlage eines geänderten Plansatzes hat das Baurechtsamt am 05.02. bzw. 06.02.2024 die Gemeinde Brühl nun um eine Beurteilung (gemeindliches Einvernehmen) aufgefordert.

In der Planänderung wurden keine planerischen Veränderungen aufgenommen. Eine Geländeauffüllung wurde nicht beantragt.

Die Gemeindeverwaltung ist nach Prüfung des Bauantrages der Ansicht, dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Kubatur **nicht** in die nähere Umgebung einfügt. Es ist keine vergleichbare Kubatur in diesem Geviert zu finden. Das Bauvorhaben hat mit seinem 2-geschossigen Anbau eine Bautiefe von 21,50 m (incl. Balkon 23,50 m).

Folgende Bautiefen haben wir in der Umgebung (im Geviert) gefunden, die aber nicht in der Höhe und Geschossigkeit vergleichbar sind:

- Wilhelmstr. 1 c (Anbau nach hinten) bis zu ca. 23 m
- Wilhelmstr. 5 bis zu ca. 19,40 m

Der Angrenzer Mannheimer Str. 16, Flst.Nr. 19 hat zwar einen ähnlichen Anbau zur Gartenseite, aber einen massiven Höhenunterschied durch das abschüssige Gelände (2-geschossig; jedoch nur UG + EG), jedoch einer Bautiefe von ca. 26,50 m. Das aktuelle Bauvorhaben auf dem Grundstück Mannheimer Str. 18 wurde bereits aufgeschüttet und stellt in der Wahrnehmung einen deutlichen Unterschied dar.

Diskussionsbeitrag:

Bürgermeister Dr. Ralf Göck teilt mit, dass die bisherige Planung vom Bauherrn nach Gesprächen mit der Verwaltung zurückgenommen worden sei und geänderte Pläne eingereicht werden.

TOP: 8 öffentlich Informationen durch den Bürgermeister

8.1 öffentlich Rheinauer-Straße 9/9a

Bürgermeister Dr. Ralf Göck beantwortet eine Anfrage von Gemeinderat Hans Hufnagel aus der Sitzung vom 05.02.2024 bezüglich der Stellplatzthematik auf dem Grundstück Rheinauer Straße 9/9a. Er teilt mit, dass für das Gebäude Rheinauer Straße 9/9a nach Änderungsantrag drei Wohneinheiten geplant seien. Da es keine Stellplatzsatzung gebe, seien drei Stellplätze erforderlich. Dies wurde in Ziffer 14 der Baugenehmigung festgehalten. Der Bauherr könne, wenn er möchte, mehr Stellplätze herstellen. Er sei aber nicht durch die Darstellung im Lageplan dazu verpflichtet.

8.2 öffentlich

Neubau Leimbachbrücke

Bürgermeister Dr. Ralf Göck beantwortet die Anfrage von Gemeinderat Hans Hufnagel bezüglich des Zeitplans zur Fertigstellung der neuen Leimbachbrücke am Leinpfad. Die Baustelle ruhe weiterhin, da der Wasserstand und der aufgeweichte Boden keine Arbeiten zuließen. Es werde aber ein Amphibienzaun errichtet, da vor den Arbeiten die Frösche und Eidechsen umgesiedelt werden müssen.

TOP: 9 öffentlich

Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses öffentlich

9.1

Bekämpfung der Ratten in der Hofstraße

Gemeinderat Wolfram Gothe weist darauf hin, dass in der Hofstraße tagsüber Ratten gesichtet worden seien. Hiergegen solle etwas unternommen werden.

Haupt- und Ordnungsamtsleiter Jochen Ungerer erläutert, dass an die Bürgerinnen und Bürger appelliert werde, auf den Kompost zu achten. Ratten würden in Brühl unterirdisch und auf den öffentlichen Flächen bekämpft.

9.2 öffentlich

Stellwerk hinter Süba-Block – Aktueller Stand

Gemeinderat Thomas Gaisbauer fragt nach dem aktuellen Stand beim Stellwerk hinter dem Süba-Block.

Ortsbaumeister Reiner Haas teilt mit, dass die Baumaßnahme in zwei bis drei Wochen fertiggestellt sei. Dann würden die Oberflächen wiederhergestellt.

TOP: 9.3 öffentlich

Einschalten des Wassers auf den Friedhöfen

Gemeinderat Hans Hufnagel erkundigt sich, wann das Wasser auf den Friedhöfen wieder eingeschaltet wird.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck teilt mit, dass dies im März erfolgen wird.

9.4 öffentlich

Autokran über Leimbach-Brücke

Gemeinderat Dr. Peter Pott teilt mit, dass ein viel zu großer Autokran über die Leimbach-Brücke gefahren sei.

9.5 öffentlich

Baumaßnahme hinter der Fasanerie

Gemeinderat Hans Zelt erkundigt sich bezüglich der laufenden Baumaßnahmen hinter der Fasanerie. Wegen der Erschütterungen solle eine Kommunikation mit den Bürgerinnen und Bürgern erfolgen.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck teilt mit, dass die Maßnahme Fahrt aufgenommen hat. Die Maßnahme werde von der Bauverwaltung engmaschig betreut und es werde darauf geachtet, dass der Kanal intakt bleibe. Der Beginn wurde in der Zeitung bekannt gegeben.

TOP: 10 öffentlich

Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

- keine -