

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 06.05.2024, Beginn: 18:30, Ende: 19:20 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 Klaus Pietsch
Frau Heidi Sennwitz
Frau Claudia Stauffer

Vertretung für Herrn Jens Gredel

GLB

Herr Peter Frank
Herr Dr. Peter Pott

Sonstige Teilnehmer

Frau Ursula Calero Löser
Frau Ulrike Grüning
Herr Reiner Haas
Herr Kai Rill
Frau Carmen Schuld
Frau Elke Schwenzer
Frau Birgit Sehls
Herr Ralf Strauch
Herr Michael Till
Herr Jochen Ungerer

Presse/öffentliche Sitzung

Schriftführer

Herr Thomas Kalotai

Abwesend

FW

Herr Jens Gredel

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 25.04.2024 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 04.05.2024 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 eines Geräteschuppens zur Lagerung diversen Gartenzubehörs Baugrundstück: Flst. Nr. 4401/1; Hofäcker 7

2024-0048

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 Baugesetzbuch erteilt. Der beantragten Befreiung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherren: Rentsch Thomas und Holz Franziska, Brühl

Die Bauherren planen die Errichtung eines Geräteschuppens (Maße: 3,80 m breit, 1,80 m lang und 2,22 m hoch; Größe: 15,18 m²) zur Lagerung von Gartengeräten, Rasenmäher und Gartenmöbeln auf dem Grundstück Hofäcker 7, Flst.Nr. 4401/1 und stellen in diesem Zusammenhang einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofäcker“ vom 23.02.1990. Nach Punkt 4.5 der textlichen Festsetzungen sind dort Nebengebäude nur bis zu einer Größe von 20 m² und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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.

Da im gesamten Gebiet Nebengebäude auf den Grundstücken und auch teilweise außerhalb des Baufensters vorhanden sind, geht die Festlegung unter Punkt 4.5 „Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und nur bis zu einer Größe von 20 m²“ an der Realität vorbei. Der Befreiung für das Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird daher zugestimmt. Bei Gelegenheit ist der B-Plan „Hofäcker“ dahingehend zu ändern, dass Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

TOP: 2 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Aufstockung eines Wohnhauses Baugrundstück: Geierstr. 5, Flst.Nr. 3297

2024-0053

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 36 Baugesetzbuch erteilt. Der festgestellten Befreiung (GFZ-Überschreitung) wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	13
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherren: Zappe Maren und Stefan

Die Bauherren planen in einem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Aufstockung eines Wohnhauses (1 Vollgeschoß und Dachgeschoß, Walmdach, Dachneigung 22 °, Firsthöhe neu: 7,29 m bzw. 7,32 m (bisher ca. 5,30 m), Traufhöhe neu: 6,06 m) und den Ausbau des Dachgeschosses (mit 2 Dachterrassen) auf dem Grundstück Geierstr. 5, Flst.Nr. 3297.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwetzingerweg Äcker“ vom 20.02.1970 und ist nach §§ 30, 31 BauGB zu beurteilen. Bemerkenswert ist, dass es für das Bestandshaus in der Geierstraße 5 kein Baufenster in diesem B-Plan gibt, eine Baugenehmigung wurde aber trotzdem im Jahre 1978 ausgesprochen.

Eigentlich hätte der Bauantrag schon in der ATU-Sitzung am 08.04.2024 beurteilt werden sollen. Auf Intervention der Kreisbaumeisterin, die kurz vor der Einladung der ATU-Sitzung eine Vollgeschossigkeit für das Dachgeschoss festgestellt hat, wurde diese Thematik nun seitens des Baurechtsamtes durchleuchtet.

Das Baurechtsamt hat in diesem Zusammenhang folgende Stellungnahme abgegeben: „Bei der technischen Prüfung des oben genannten Bauvorhabens ist aufgefallen, dass die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten wird. Die Überschreitung resultiert aus der Anwendung der zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung geltenden BauNVO. Demnach müssen Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen inklusive ihrer Umfassungswände und der dazugehörenden Treppen angerechnet werden. Der Planer weist nach, dass nach heute gültiger BauNVO die Geschossfläche nicht überschritten wäre und bittet um Befreiung der Überschreitung von 44,2 m² (15,6 %). Tatsächlich beträgt die Überschreitung etwas weniger (etwa 10 %), da im Untergeschoss bei der Fläche die Küche mitberücksichtigt wurde“.

Nach der BauNVO von 1990 wäre keine Überschreitung gegeben.

Unter Berücksichtigung dieser Sichtweise kann die festgestellte Überschreitung der GFZ (etwa 10 %) ausnahmsweise hingenommen und der erforderlichen Befreiung zugestimmt werden.

Eine neue Wohneinheit entsteht nicht. Das Wohnhaus bleibt ein Einfamilienhaus plus genehmigter Einliegerwohnung.

Diskussionsbeitrag:

Die Fraktionen teilen die Meinung des Baurechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises und die Beschlussvorlage der Verwaltung und signalisieren die Zustimmung.

TOP: 3 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

2024-0055

Beschluss:

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

Die bisher vorgenommene Aufschüttung durch Bauschutt ist zu korrigieren hinsichtlich einer Standsicherheit für Carports von 6 Fahrzeugen, ggfs. durch Abtragung des Bauschutts und Sicherung der Grenzwall.

Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit abgelehnt

dafür	5
dagegen	8
Enthaltungen	0

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 Bauvorhaben wurde bereits zweimal umgeplant und reduziert.**

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 2-Zimmer-Wohnung (im Anbau hinten) und Dachterrasse
- Dachgeschoss: Wohnung 5 (neu im Bestandshaus) als 3-Zimmer-Wohnung mit einer extensiven 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) teilweise zwei Vollgeschosse (bis zum Nachbargebäude Mannheimer Str. 16), dann nach hinten nur noch ein Vollgeschoss

Der **1. 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 05.02.2024 die Gemeinde Brühl um eine Beurteilung (gemeindliches Einvernehmen) des **2. Bauantrages** aufgefordert. Erneut hat die Gemeinde das Bauvorhaben als zu massiv angesehen und um eine Planänderung gebeten, die nun bei der Gemeinde als **3. Antrag** eingegangen ist (13.03.2024).

Die Gemeindeverwaltung ist nach Prüfung des Bauantrages der Ansicht, dass sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Höhe und Kubatur **nun** in die nähere Umgebung einfügt. Das Bauvorhaben hat für den Anbau im EG mit einem Vollgeschoss eine Bautiefe von 21,72 m (incl. Balkon 23,72 m), im OG mit einem zweiten Geschoss nach Planänderung nur noch eine Bautiefe von 18,73 m (analog Nachbar Mannheimer Str. 16).

Folgende Bautiefen haben wir in der Umgebung (im Geviert) gefunden, die aber nicht ganz 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.

Eine Geländeauffüllung wurde nicht beantragt.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hatte sich bereits in der Sitzung am 08.04.2024 mit dem Bauvorhaben beschäftigt und dabei den Beschluss gefasst, dass das Bauvorhaben einstimmig vertagt und eine Begehung des Grundstücks für eine Beurteilung vor der nächsten ATU-Sitzung erfolgen soll.

Die Gemeindeverwaltung bleibt auch nun bei der Auffassung, dem Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu entsprechen. Die bisher vorgenommene Aufschüttung durch Bauschutt ist zu korrigieren hinsichtlich einer Standsicherheit für Carports von 6 Fahrzeugen, ggfs. durch Abtragung des Bauschutts und Sicherung der Grenzwall.

Diskussionsbeitrag:

Bürgermeister Dr. Ralf Göck eröffnet den Tagesordnungspunkt und berichtet, dass eine Stunde vor dieser Sitzung eine Besichtigung der Anwesen Mannheimer Str. 16 und 18 durch den Ausschuss stattgefunden hat, um sich ein Bild von den örtlichen Verhältnissen und dem geplanten Bauvorhaben zu machen.

Gemeinderat Uwe Schmitt räumt ein, dass zum geplanten Bauvorhaben eine Besichtigung zwingend notwendig war. Er bemängelt natürlich den Baustart ohne eine Baugenehmigung und eine vernünftige Planung. Nach seiner Ansicht stört das geplante Treppenhaus den Lichteinfall auf dem Nachbargrundstück Mannheimer Str. 16. Daher verneint er eine Zustimmung.

Gemeinderat Klaus Pietsch bestätigt, mit dem Bauvorhaben schon wiederholt beschäftigt zu sein. In Verbindung mit der Ortsbesichtigung bilanziert er, „dass ein Bild mehr als 1.000 Worte sagen“. Er empfindet eine Veränderung des Lichteinfalls zum Nachbarn Mannheimer Str. 16 als nicht unerheblich. Ferner stellt das Bauvorhaben eine massive Veränderung dar, die ihm missfällt. Mit einem Sichtschutz von 1,60 oder 1,80 m Höhe an der Terrasse im OG wird die Grenzbebauung zur Mannheimer Str. 16 ebenfalls massiver. Die Garten- und Stützmauer empfindet er mehr als grenzwertig. Im Namen der Fraktion kündigt er eine einstimmige Versagung an.

Gemeinderat Hans Zelt sieht eine vorweggenommene Entscheidung im Ausschuss schon gefallen. Die SPD-Fraktion sieht das Bauvorhaben etwas anders und kann dem Verwaltungsvorschlag zustimmen. Er bestätigt allerdings, dass die Planung mit dem Treppenhaus als unschön zu bezeichnen ist.

Für Gemeinderat Peter Frank hat der Ortstermin gezeigt, dass die Nachbareinwendung nachvollziehbar sei. Ihn stört zudem das Bauen ohne eine Baugenehmigung. Er regt eine Verschiebung des Treppenhauses an und kann zunächst keine Zustimmung zur vorgelegten Planung anzeigen.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck spricht von einem schwierig zu beurteilenden Bauvorhaben.

Gemeinderat Wolfram Gothe sieht eher baurechtlich keine Einwände, wenngleich er eine Verschiebung des Treppenhauses befürwortet. Allerdings vermutet er aber, dass der Bauherr durchaus gute Chancen in einer rechtlichen Auseinandersetzung hätte.

Ortsbaumeister Reiner Haas sieht das Bauvorhaben als genehmigungsfähig an und sieht einzig das geplante Treppenhaus als etwas kritisch.

TOP: 4 öffentlich
Informationen durch den Bürgermeister

- keine -

TOP: 5 öffentlich
Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

5.1 öffentlich
Parkplatz Hildastraße

Gemeinderat Michael Till geht auf die unbefriedigende Situation am Parkplatz in der Hildastraße ein und bittet den Bürgermeister sich persönlich dafür einzusetzen, dass die Hälfte des Parkplatzes wieder freigegeben wird.

Gemeinderat Klaus Pietsch unterstützt die Bitte um Klärung und fragt darüber hinaus nach, warum die Fahrradständer abgebaut worden seien und was damit passiert sei.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck bestätigt, täglich mit der Thematik konfrontiert und befasst zu sein. Er räumt ein, auch mit dem Baurechtsamt wegen der eingetragenen Baulasten, für die eine Löschung beantragt worden sei, in Verbindung zu stehen. Allerdings sei dort eine Entscheidung noch nicht gefallen, weil eine Überprüfung der Liegenschaften und der Gewerbe noch anhängig ist. Die Fahrradständer hat die Gemeinde mit Zustimmung des Eigentümers seinerzeit aufgestellt. Inzwischen sind diese Radständer vom Eigentümer wieder in Eigenhoheit abgebaut worden.

Gemeinderätin Claudia Stauffer bezeichnet die Situation als „sehr unbefriedigend“.

5.2 öffentlich
Entsorgung von Flaschenmüll

Gemeinderat Wolfram Gothe bemängelt die fristgerechte Entsorgung von Flaschenmüll durch die AVR im Bereich „An den Werften“. Ordnungsamtsleiter Jochen Ungerer berichtet, dass die Container in der Regel nach einer Woche gefüllt seien. Zuletzt hatte die AVR keinen Materialwagen zur Verfügung, sodass keine zeitgemäße Abholung erfolgt sei.

5.3 öffentlich
Parkplatz vor der ehemaligen Sparkasse in Rohrhof

Gemeinderat Hans Hufnagel berichtet von der Eröffnung des Blumengeschäfts Seitz bei der ehemaligen Filiale der Sparkasse Heidelberg in Rohrhof in der Brühler Str.13 und 15. Er fragt nach dem rechtlichen Zustand der dortigen Parkplätze an. Bürgermeister Dr. Ralf Göck sagt einer Überprüfung der Regelung auf diesem Privatgelände zu und stellt eine Auskunftserteilung für die Gemeinderatssitzung am Montag, dem 13.05.2024, in Aussicht.

5.4 öffentlich Baustelle „Bismarckstr. 36“

Gemeinderat Klaus Pietsch moniert einen Stillstand auf der Baustelle in der Bismarckstr. 36. Er berichtet ferner von Unrat, Bauschutt und einer Mülldeponie, aber keiner Bautätigkeit. Daher bittet er um eine Überprüfung, wie es mit der Baugenehmigung dort aussieht.

5.5 öffentlich Erhaltungssatzung

Gemeinderat Dr. Peter Pott schlägt vor, die Möglichkeit der Erhaltungssatzung für Brühl zu prüfen. Ortsbaumeister Reiner Haas sagt dies zu.

5.6 öffentlich Bauschuttentsorgung

Gemeinderat Hans Zelt berichtet von Bauschuttlagerungen in weißen Säcken in der Rheinauer Straße, aber auch in der Habichtstraße. Ortsbaumeister Reiner Haas stellt klar, dass Asbest dringend fachgerecht entsorgt werden muss.

5.7 öffentlich Baustelle „Rheinauer Straße 29“

Gemeinderat Hans Hufnagel fragt erneut nach dem „Baustofflager“ in der Rheinauer Straße 29 an. Bürgermeister Dr. Ralf Göck antwortet wie schon in früheren Sitzungen, dass dort ein Bauantrag für ein Mehrfamilienhaus gestellt werden soll.

5.8 öffentlich Bauvorhaben „Vorgarten Geierstraße 1“

Gemeinderätin Ulrike Grüning bittet den Eigentümer des Grundstücks Geierstraße 1 zu fragen, wann der Vorgarten gemäß eingeforderter Baugenehmigung umgestaltet wird.

TOP: 6 öffentlich Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

6.1 öffentlich Bauvorhaben „Mannheimer Straße 18“

Herr Baur meldet sich als Nachbar und Berater des Bauherrn des Vorhabens „Mannheimer Str. 18“ zu Wort und räumt ein, der Empfehlung nach einer Änderung des Treppenhauses ggfs. nachzukommen. Er räumt auch ein, die Kfz-Stellplätze im Hof nicht zu überdachen. Er fragt den Rat um seine Meinung.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck kann wie der Rat hierzu keine Entscheidung vorwegnehmen und empfiehlt ein Einvernehmen mit dem Nachbarn herzustellen.