



Beschlussvorlage (Nr. 2024-0085)

| Beratungsfolge | Art | Termin |
|----------------------------------|------------|------------|
| Ausschuss für Technik und Umwelt | öffentlich | 01.07.2024 |

TOP:

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

Beschlussvorschlag:

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.

Sachverhalt:

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.

Der **1. Bauantrag** war bereits am 16.10.2023 bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. Im Zuge der Nachbarnanhörung 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 Baueingabepläne 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 war 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 hat 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 ATU-Sitzung am 06.05.2024 erfolgen soll.

Die Begehung am 06.05.2024 durch die Ausschussmitglieder hat sowohl auf dem Grundstück Mannheimer Str. 18 (Fam. Pepi) als auch auf dem Grundstück Mannheimer Str. 16 (Fam. Gasche) stattgefunden. In der anschließenden Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt wurde das gemeindliche Einvernehmen mit Stimmenmehrheit entgegen des Verwaltungsvorschlages versagt.

In Verbindung mit dieser Entscheidung und den Vorortgesprächen wurde nun in Absprache mit dem Nachbarn Gasche (Mannheimer Str. 16) erneut eine Planungsänderung vorgenommen, die am 17.06.2024 bei der Gemeinde Brühl eingegangen ist.

Mit dem Bauantrag werden folgende Veränderungen zum Bestandsgebäude geplant, die grau markierten Hinweise stellen die **neuesten Änderungen** heraus:

- 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;
- **Obergeschoss: das Treppenhaus vom Obergeschoss ins Dachgeschoss wird in Richtung Durchfahrt verschoben und erhält ein Satteldach im DG (mit einer Dachneigung von 45 °), sodass im Grenzbereich zur Mannheimer Str. 16 kein Aufbau erfolgen muss und mehr Lichteinfall gewährt werden soll. Der Verlust der Wohnfläche der Wohnung 4 als 2-Zimmer-Wohnung (OG/ im Anbau hinten) wird ausgeglichen durch eine Verschiebung der Wohnzimmer-Außenwand zum Hof hin (um ca. 1 m). Die Terrasse/der Balkon wird dadurch kleiner (nur noch 2 m tief). Hierdurch wird das Bauvorhaben aber etwas massiver.**
- 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

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 Grenz wand.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

| Einstimmig | Stimmenmehrheit | Anzahl ja | Anzahl nein | Anzahl Enthaltungen | Abweichender Beschluss |
|------------|-----------------|-----------|-------------|---------------------|------------------------|
| | | | | | |