

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 05.08.2024, Beginn: 18:30, Ende: 19:01 Uhr, Rathaus Brühl, Großer Sitzungssaal

Zur Beurkundung der Niederschriften

Das Gremium:

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Vorsitzender

Herr Bernd Kieser

CDU

Herr Hans Faulhaber

Herr Wolfram Gothe

Herr Uwe Schmitt

SPD

Herr Hans Hufnagel

Frau Gabriele Rösch

Herr Steven Smith

Vertretung für Herrn Hans Zelt

FW

Herr Jens Gredel

Herr Klaus Pietsch

Frau Heidi Sennwitz

GLB

Herr Peter Frank

Herr Dr. Peter Pott

Sonstige Teilnehmer

Frau Ursula Calero Löser

Frau Ulrike Grüning

Herr Reiner Haas

Herr Jochen Ungerer

Herr Andreas Willemsen

Schriftführer

Herr Thomas Kalotai

Abwesend

Herrn Bürgermeister Dr. Ralf Göck

Herr Thomas Gaisbauer

Herr Hans Zelt

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 23.07.2024 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 02.08.2024 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 Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Ergänzung von Dachgauben

Baugrundstück: Bismarckstr. 40, Flst.Nr. 2398
2024-0087

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	12
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Parnemann Max, Brühl

Der Bauherr plant die Errichtung von zwei Dachgauben an einem Bestandsgebäude auf dem Grundstück Bismarckstr. 40, Flst.Nr. 2398. Eine davon wird zur Bismarckstraße beabsichtigt (7,49 m Breite bei einer Hausbreite von 10,70 m), die andere Gaube zur Gartenseite (1,865 m Breite). Beide Gauben haben eine Dachneigung von 7 ° und sind in der Summe mit genau 70 % der Gebäudebreite nach dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde zulässig. Dadurch entsteht im DG mehr Wohnraum, aber kein Vollgeschoss.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines „Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplans“ vom 06.11.1956. Dieser ist ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 BauGB und somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

In Verbindung mit diesem Umbau wird auch eine PV-Anlage auf dem Dach und auf der Doppel-Garage angebracht.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Ansicht der Gemeindeverwaltung in die nähere Umgebung ein und kann somit nach § 34 Baugesetzbuch zugelassen werden.

TOP: 2 öffentlich
Umnutzung einer Wohnung zu einem Büro
Baugrundstück: Friedrichstraße 12, Flurstück Nr. 367/14
2024-0088

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	12
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherrin: Anja Metz, Brühl

Geplant wird die Umnutzung einer Wohnung zu einem Büro für Energie- und Gebäudetechnik.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplans Brühl von 1953. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist daher im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen.

Im bestehenden Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 13 Baunutzungsverordnung Räume für Freiberufler zulässig. Daher kann das Einvernehmen der Gemeinde Brühl zum Bauvorhaben erteilt werden.

TOP: 3 öffentlich
Erweiterung und Umbau eines Einfamilienhauses
Baugrundstück: Dürerstraße 14, Flurstück Nr. 2439
2024-0093

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	12
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Rami Arnaout, Schwetzingen

Geplant werden die Erweiterung und der Umbau eines Einfamilienhauses durch Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus mit Flachdach auf der Gartenseite mit einer Breite von 9,60 Meter und einer Länge von 3,62 Meter im Erdgeschoss und 4,41 Meter im Dachgeschoss sowie eines Anbaus auf der Straßenseite im Dachgeschoss mit einer Länge von 3,25 Meter und einer Breite von 2,00 Meter. Außerdem werden Dachfenster eingebaut und bodentiefe Fenster errichtet. Die Höhe des Anbaus auf der Gartenseite beträgt 6,90 Meter, die bisherige Firsthöhe 7,44 Meter.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Mannheimer Wegäcker von 1964. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist daher im Übrigen nach § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen.

In der näheren Umgebung in der Dürerstraße sind bereits Gebäude mit einer vergleichbaren Bautiefe vorhanden. Die Kubatur des Anbaus fügt sich auch in die nähere Umgebung ein. Daher kann das Einvernehmen der Gemeinde nach §§ 30, 34, 36 Baugesetzbuch erteilt werden.

TOP: 4 öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren/Antrag auf Befreiung:
Neubau einer Garage und Neuordnung der Pkw-Stellplätze sowie Errichtung einer
Einfriedung von 1,80 m Höhe**

**Baugrundstück: Rohrhofer Str. 11, Flst.Nr. 234
2024-0086**

Beschluss:

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

Den beantragten Befreiungen (Nr. 1 – 3) wird entsprochen.

Abstimmungsergebnis: Mit Stimmenmehrheit abgelehnt

dafür	4
dagegen	8
Enthaltungen	0

Bauherrin: Naoual Castellino Projektentwicklung GmbH, Mannheim

Die Bauherrin beabsichtigt in einem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren die **Errichtung einer Fertiggera**ge und die **Neuordnung der Pkw-Stellplätze** sowie die **Errichtung einer seitlichen Einfriedung in Höhe von 1,80 m** zum Nachbarn Rohrhofer Str. 13 (Flst.Nr. 235) auf dem Grundstück Rohrhofer Str. 11, Flst.Nr. 234.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bott Eder Änderungsplan I“ vom 27.01.1989 und ist nach §§ 30,31 BauGB zu beurteilen.

Das Mehrfamilienhaus ist inzwischen erbaut worden und der Antrag stellt nochmals kurz vor Abschluss der Baumaßnahme eine Planungsänderung bzw. -ergänzung dar.

**In diesem Zusammenhang werden folgende Befreiungen vom Bauherrn beantragt
(Nr. 1. und Nr. 2.) /der Verwaltung festgestellt (Nr. 3):**

**1. Seitliche Einfriedung in Höhe von 1,80 m mit einem Lattenzaun zum Nachbarn
(Rohrhofer Str. 13, Flst.Nr. 235)**

Nach B 4.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans darf an seitlichen und hinteren Einfriedungen das Maß von 1,25 m nicht überschritten werden. Die Gemeindeverwaltung geht davon aus, dass der Nachbar sich nicht gegen die Höhe von 1,80 m ausspricht und ist positiv gegenüber dieser Befreiung eingestellt. Im Nachbarrecht (Privatrecht zweier Nachbarn) wären 1,50 m auf jeden Fall zulässig.

2. Garage außerhalb des Baufensters:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Fasanerie, deshalb wird die Garage hier 5 m zurückversetzt angeordnet. In den bisherigen Baugenehmigungen wurden bisher 3 Kfz-Stellplätze genehmigt. Die Fertiggarage stellt einen weiteren und somit vierten Stellplatz auf dem Grundstück und außerhalb des Baufensters dar, was aber auch zur Entlastung öffentlicher Verkehrs- und Parkflächen gesehen werden kann und daher zu begrüßen ist.

3. Überschreitung der Grenzbebauung in der Gesamtheit

Durch die Fertiggarage (6 m lang, 2,98 m breit und 2,47 m hoch) an der Grundstücksgrenze zur Rohrhofer Str. 13 (über 6 m Länge) und durch die bereits genehmigten überdachten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie Kinderwagen und Gehhilfen (über eine Länge von ca. 9,70 m auf der anderen Seite) wird die zulässige Grenzbebauung von 15 m (§ 6 LBO) in der Summe überschritten und stellt eine geringfügige Befreiung dar.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Gemeindeverwaltung ist nach Durchsicht des Antrages der Auffassung, allen beantragten und festgestellten Befreiungen zu entsprechen.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Klaus Pietsch signalisiert, sich mit den beantragten Bauvorhaben schwer zu tun. Er empfindet 4 Stellplätze, davon nun eine neu beantragte Garage zu den bisher genehmigten 3 Stellplätzen in der Baugenehmigung, außerhalb des Baufensters als grenzwertig.

Ortsbaumeister Reiner Haas befürwortet die 4 Stellplätze durch die gegebene hintere Erschließung und Zufahrt zum Grundstück.

Gemeinderat Wolfram Gothe kritisiert, dass zu wenig Stellplätze nicht gut seien und ein neu beantragter Stellplatz auch nicht. Gemeinderat Hans Faulhaber sieht die Möglichkeit der hinteren Zufahrt und somit von zwei öffentlichen Straßen für die hintere Garage als umsetzbar und spricht sich für die Befreiung aus.

Gemeinderätin Ulrike Grüning sieht das Grundstück schon jetzt als vollflächig versiegelt, gepflastert und geschottert und spricht sich gegen eine Zustimmung aus.

TOP: 5 öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung: Diverse Nutzungsänderungen

Baugrundstück: Hildastraße 1-3, Flurstück Nr. 249

2024-0100

Beschluss:

Das Einvernehmen zu den beantragten Nutzungsänderungen wird gemäß §§ 30, 34, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Die Anzahl der Parkplätze ist vom Baurechtsamt genau zu überprüfen, insbesondere auch, was ihre Anfahrbarkeit angeht.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	12
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Marcel Hofmann, Brühl

Der Bauherr beantragt **diverse Nutzungsänderungen** im Wohn- und Geschäftshaus Hildastraße 1-3, Flst.Nr. 249 nach dem derzeitigen Bestand. Im Einzelnen sind dies:

Im Erdgeschoss:

- 1. Bankfiliale zu einer Ergotherapie-Praxis und einer Wohneinheit**
- 2. Optiker-Laden zu einem Büro für Unternehmens- und Finanzberatung**
- 3. Blumen-Laden zu einer Gewerbeinheit/Friseur**

Im 1. Obergeschoss:

- 4. Heilpraktiker-Praxis zu einer Wohneinheit.**

Die sonstigen Wohnungen, die Zahnarztpraxis im 1.OG und die Wohnnutzung im 2.OG/DG bleiben unverändert.

Das Wohn- und Geschäftshaus würde nach der Nutzungsänderung 9 Wohnungen (je 1 Wohnung im UG und EG, 4 x im 1. OG, 3 x im 2.OG/DG) sowie 4 Gewerbe- und Geschäftseinheiten vorweisen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplans Brühl von 1951. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist in diesem Zusammenhang nach § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen.

Durch die Nutzungsänderung wurde der Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge durch den Entwurfsverfasser neu berechnet und nach Einbindung der ÖPNV-Regelung auf 11 Stellplätze beziffert. Insgesamt 13 Stellplätze (somit einen Überschuss von 2 Stellplätzen) hat der Bauherr nun auf dem Grundstück Hildastr. 1-3 (siehe Lageplan) vorgehalten. Eine Überprüfung dieser Zahl obliegt dem Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises - Landratsamt-.

Nach der ursprünglichen Baugenehmigung (Neubau des Wohn- und Geschäftshauses) sind insgesamt 27 Stellplätze nachzuweisen. Davon sind 13 dieser Stellplätze durch Baulast auf dem Parkplatz Hildastraße, Flst.Nr. 254/2 nachgewiesen. Eine Entscheidung über eine Löschung von Baulasten trifft ebenfalls das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises - Landratsamt-. Ein separater Antrag zur Löschung der Baulast auf dem Flst.Nr. 254/2 liegt dort schon seit geraumer Zeit zur Prüfung vor.

Das Einvernehmen der Gemeinde Brühl zu den Nutzungsänderungen kann nach §§ 30, 34 BauGB erteilt werden.

Die deutlich reduzierte Anzahl der notwendigen Stellplätze verwundert und sollte vom Baurechtsamt genau geprüft werden.

Dabei sollte es eine Rolle spielen, dass die Stellplätze für Kunden der Geschäfte auch tatsächlich nutzbar und leicht anfahrbar sind, was mit der bisherigen Baulast sichergestellt war.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Hans Faulhaber eröffnet die lebhafte Diskussion und signalisiert die Zustimmung zur Nutzungsänderung. Er betont ausdrücklich, dass die Anzahl der Parkplätze durch das Baurechtsamt zu überprüfen und zu entscheiden sind, wie im Beschlussvorschlag ausformuliert.

Die Nachbarin des Parkplatzes aus der Hildastraße 2, Frau Arnold, bittet zur Sache Stellung beziehen zu dürfen. Ein Rederecht wird ihr daraufhin für den Anschluss an den Tagesordnungspunkt und die getroffene Entscheidung eingeräumt.

Gemeinderat Klaus Pietsch wundert sich über die nun beantragte Nutzungsänderung in der Hildastraße 1-3, die ja schon seit vielen Jahren besteht. In diesem Zusammenhang hält er es für sinnvoll, dass „alte Kaufhaus Faulhaber“ in der Mannheimer Straße 42 auf die Nutzung zu überprüfen, dies nur mal so als Randbemerkung, wie er sagt. Er sieht nun die Löschung der Baulasten im Fokus und findet es bemerkenswert, dass nur noch insgesamt 11 Kfz-Stellplätze für die Hildastr. 1 – 3 erforderlich seien. Die Zustimmung zur Nutzungsänderung steht dem Antragsteller zu, die Reduzierung und Umsetzung der Parkplätze sieht er „auf keinen Fall“, dies auch in Verbindung mit dem „alten Kaufhaus Faulhaber“ in der Mannheimer Straße 42 wie auch dem Gewerbe in der Mannheimer Str. 44

Gemeinderätin Gabriele Rösch räumt lediglich die Nutzungsänderung ein.

Gemeinderat Peter Frank sieht dies genauso und spricht sich gegen eine Reduzierung auf 11 bzw. 13 Stellplätze aus anstatt bisher 27.

Die anschließende Beschlussfassung erging einstimmig.

Im Anschluss erhielt die Nachbarin Frau Tatjana Arnold aus der Hildastraße 2 das Wort. Sie nimmt Stellung zum Antrag auf Nutzungsänderung, zum aktuellen Antrag auf Löschung angeordneter Baulasten und die mögliche, künftige Festsetzung von Baulasten zur Regelung der im Besitz der Familie befindlichen Umgebungsbebauung.

Sie weist in diesem Zusammenhang auf die unzumutbare Situation aus dem derzeit geschlossenen Parkplatz und der damit verbundenen Geschäfte, Praxen und Wohnungen aus den Gebäudekomplexen in der Sachgesamtheit hin. Sie übergibt zum Abschluss des Gesprächs der Verwaltung und den Gemeinderäten einen Antrag zum TOP mit der Bitte um Kenntnisnahme, Beachtung, Weiterleitung und Prüfung.

Bürgermeister-Stellvertreter Bernd Kieser ist die brisante Situation rund um den Parkplatz Hildastraße (Privatgrundstück) bekannt. Er sieht das Baurechtsamt mit dieser Aufgabe in der Pflicht und in der Prüfung. Er versichert, dass die Gemeindeverwaltung bemüht ist, die Angelegenheit zum Wohl der Brühler Bürger bestens lösen zu wollen. Den Antrag von Frau Arnold bittet er dem Protokoll beizulegen.

TOP: 6 öffentlich
Informationen durch den Bürgermeister

6.1 öffentlich
Beleuchtetes Werbeschild beim „ehemaligen Brühler Hof“

Bürgermeister-Stellvertreter Bernd Kieser geht auf eine Anfrage von Gemeinderätin Ursula Calero-Löser aus der ATU-Sitzung vom 03.06.2024 ein, wonach in den Abend- und Nachtstunden ein Werbeschild beim „ehemaligen Brühler Hof“ noch brennt. Er teilt mit, dass die Elektrofirma Gredel über den Eigentümer kontaktiert wird, den Strom hierzu abzuklemmen.

6.2 öffentlich
Verspätete Zustellung der Brühler Rundschau

Auf die Anfrage von Gemeinderätin Ursula Calero-Löser aus der ATU-Sitzung vom 03.06.2024 teilt Bürgermeister-Stellvertreter Bernd Kieser mit, dass man sich bei verspäteten Zustellungen der Brühler Rundschau an den Vertrieb wenden könne, entweder durch E-Mail oder telefonisch. Die Kontaktdaten können im Rathaus erfragt werden.

6.3 öffentlich
Bekanntgabe der Baugenehmigung für die Errichtung einer Funksendeanlage beim SV Rohrhof

Bürgermeister-Stellvertreter Bernd Kieser teilt mit, dass mit Baugenehmigung vom 23.07.2024 das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises -Landratsamt- das versagte gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Funksendeanlage beim SV Rohrhof in der Gartenstraße/Lönsstraße ersetzt hat.

TOP: 7 öffentlich
Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

- keine -

TOP: 8 öffentlich
Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

- keine -