

# N i e d e r s c h r i f t

Über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates am Montag, 17.11.2025,  
Beginn: 18:30 Uhr, Ende: 19:20 Uhr, Rathaus Brühl, Großer Sitzungssaal

---

Zur Beurkundung der Niederschriften

Das Gremium:

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

---

## **Vorsitzender**

Herrn Bürgermeister Dr. Ralf Göck

## **AfD**

Herr Tino Dobrotka

Herr Ralf Geyer

Herr Ralf Jochen Meyer

## **CDU**

Herr Hans Faulhaber

Frau Anne Fonje

Herr Wolfram Gothe

Herr Bernd Kieser

Herr Nico Reffert

Herr Gerhard Zirnstein

## **SPD**

Herr Hans Hufnagel

Frau Lena Krug

Frau Gabriele Rösch

Herr Hans Zelt

## **FW**

Herr Jens Gredel

Herr Jürgen Pietsch

Frau Heidi Sennwitz

Frau Claudia Stauffer

## **GLB**

Herr Peter Frank

Frau Ulrike Grüning

## **Verwaltung**

Herr Reiner Haas

Frau Ardonita Murtaj

Herr Andreas Willemsen

**Schriftführer**

Herr Jochen Ungerer

**Abwesend**

**FDP**

Herr Dennis König

**SPD**

Herr Hendrik Sessler

**FW**

Herr Klaus Pietsch

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 06.11.2025 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 14.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden ist;
3. das Gremium beschlussfähig ist, weil mindestens 12 Mitglieder anwesend sind.

Hierauf wird in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:

**TOP: 1 öffentlich**

**Bekanntgabe der Beschlüsse der letzten nichtöffentlichen Sitzung**

Bürgermeister gab 2 Punkte bekannt, welche in der letzten nichtöffentlichen Sitzung durch den Gemeinderat verabschiedet wurden:

1. Die Mietpreisordnung der Festhalle Brühl wird zum 01.01.2026 angepasst:
  - a. Reinigungen im Objekt Festhalle werden 1 zu 1 auf den Mieter umgelegt
  - b. Die Hussen- und Tischdeckenreinigung wird 1 zu 1 auf den Mieter umgelegt
2. Anlässlich der 1050-Jahrfeier des Rohrhofs wird eine Umgestaltung des Spielplatzes Gartenstraße/Wielandstraße vorgenommen – römische Anpassung

**TOP: 2 öffentlich**

**Bebauungsplan Traumannswald 2. Änderung**

**-Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

2025-0160

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Brühl beschließt, im Vorgriff auf eine mögliche Aufstellung eines Bebauungsplans „Traumannswald – 2. Änderung“ eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Anlehnung an die Verfahrensbestimmungen in § 3 Abs. 1 und § 4 Abs 1 BauGB durchzuführen.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Vorgriff auf eine mögliche Aufstellung eines Bebauungsplans „Traumannswald – 2. Änderung“ in Anlehnung an die Verfahrensbestimmungen in § 3 Absatz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

Ein Vorhabenträger plant auf seinen Flurstücken 4940 und 4944 die Errichtung von insgesamt vier Gebäuden mit einer Aufteilung von maximal 10 % Gewerbeflächen zu 90 % Wohnflächen. Beabsichtigt ist ein möglichst breites Angebot von Wohntypen, um eine bedarfsorientierte Ausrichtung an unterschiedliche Nutzungsgruppen zu ermöglichen. Insbesondere Zwei- und Dreizimmerwohnungen werden gemischt mit attraktiven Maisonette- und Penthousetypen. Errichtet werden sollen bis zu 6 Gewerbeeinheiten und insgesamt 48 Wohnungen, davon 18 Zwei-Zimmer-Wohnungen, 16 Drei-Zimmer-Wohnungen, 8 Vier-Zimmer-Wohnungen, 6 Fünf-Zimmer-Wohnungen, von diesen 48 Wohnungen 4 Maisonetten und 9 Penthousewohnungen. Die Planungsüberlegungen sind als Anlage beigefügt.

Die betreffenden Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Traumannswald – 1. Änderung“, der am 26.07.2010 durch Veröffentlichung rechtskräftig wurde. Dieser Bebauungsplan **setzt für die betreffenden Flächen ein Gewerbegebiet fest.**

Das geplante Vorhaben kann daher nur nach einer Änderung des bislang gültigen Bebauungsplans planungsrechtlich zugelassen werden. Aufgrund planungsrechtlich relevanter Wechselwirkungen mit angrenzenden Flächen ist es geboten, auch das Anwesen Albert-Bassermann-Straße 27 sowie die Fußwegeverbindung zwischen der Albert-Bassermann-Straße und der Anton-Langlotz-Straße in den Geltungsbereich eines möglichen Bebauungsplanes „Traumannswald – 2. Änderung“ einzubeziehen.

Der mögliche Geltungsbereich eines Bebauungsplans „Traumannswald – 2. Änderung“ wird somit begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 1643/13
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 4685 (Albert-Bassermann-Straße)
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 4939 und 4939/1,
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 4933 (Anton-Langlotz-Straße) und 4938.

In den möglichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans „Traumannswald – 2. Änderung“ einbezogen sind folgende Flurstücke: 4940, 4941, 4942, 4943 und 4944.

Der mögliche Geltungsbereich ergibt sich zudem aus folgendem Lageplan:



Möglicher Geltungsbereich eines Bebauungsplans „Traumannswald – 2. Änderung“

Änderungen der Gebietsabgrenzung nach Durchführung der informellen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bleiben ausdrücklich möglich.

Planerische Absichten einer möglichen Änderung des Bebauungsplanes sind:

- für die Flurstücke 4940 und 4944: Planungsrechtliche Absicherung des geplanten Vorhabens durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets
- für das Flurstück 4943: planungsrechtliche Absicherung des heutigen Gebäudebestands, der in seiner jetzigen Form den Bestimmungen des gültigen Bebauungsplans „Traumannswald – 1. Änderung“ nicht entspricht und daher nicht entwicklungs-fähig ist, durch Einbeziehung in das Urbane Gebiet
- für die Flurstücke 4941 und 4942: Festsetzung eines öffentlichen Fuß- und Radwegs zur Herstellung einer Verbindung zwischen der Albert-Bassermann-Straße und der Anton-Langlotz-Straße

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in Anlehnung an die Verfahrensbestimmungen des BauGB erfolgen.

Eine der verschiedenen Wege und Formen ist die Offenlage im Bauamt. Bei dieser frühzeitigen Bürgerbeteiligung geht es um den Sinn und Zweck der Planaufstellung, nämlich die Umwandlung von Gewerbe in urbanes Gebiet auf Grundlage der vorliegenden Pläne eines Investors.

Bei einer öffentlichen Vorstellung im Rathaus sollen die Grundzüge der Planung vorgestellt werden. Der Termin soll am 03. Dezember, 19.00 Uhr, im Ratssaal stattfinden.

Die öffentliche Auslegung erfolgt im Rathaus, Zi 217, ab Montag, 24. November bis 29. Dezember zu den üblichen Öffnungszeiten.

Mit dem vorgeschlagenen Vorgehen greift die Verwaltung mit Zustimmung der Grundstückseigentümer den gemeinsamen Antrag der Fraktionen von CDU/FDP, SPD, FW und GLB auf.

### **Diskussionsbeitrag:**

Bürgermeister Dr. Ralf Göck führte in den Tagesordnungspunkt ein und machte deutlich, wie lange dieses Projekt schon läuft. Bei dem Grundstück handele es sich um ein Gewerbegrundstück. Im April 2023, also vor zweieinhalb Jahren, hätten die privaten Eigentümer ihr Projekt im Ausschuss für Technik und Umwelt erstmals vorgestellt. Sie regen an, die Fläche in ein Urbanes Wohngebiet umzuwandeln, bei dem das Wohnen (bis zu 90 Prozent) das Gewerbe (mindestens zehn Prozent) überwiegt. Konkret wollen sie zwei dreistöckige und zwei zweistöckige Mehrfamilienhäuser (jeweils mit Dachausbau) mit insgesamt 48 Wohnungen errichten. Danach habe der Gemeinderat ihnen geraten, sich mit den Nachbarn über das weitere Vorgehen abzustimmen. Hier wurde in mehreren Gesprächen über fast zwei Jahre hinweg jedoch keine Einigkeit erzielt – und auch weiter entfernt wohnende Nachbarn wollten einbezogen werden, war zu vernehmen.

Angedacht war von der Verwaltung, diese Bebauungsplanänderung aufgrund der geringen Größe (ca. 5.000 qm) in einem sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu beschließen, das nur eine Bürgerbeteiligung und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach einem Aufstellungsbeschluss vorsieht. Mit einer knappen Mehrheit hatte der Ausschuss 2024 dieses Vorgehen dem Gemeinderat empfohlen.

In öffentlicher Sitzung im Juli 2025 wurde das Thema vertagt und die Fraktionen CDU/FDP, SPD, FW und GLB erarbeiteten einen eigenen Beschlussvorschlag, der nun beraten wurde.

Demnach möchten die Fraktionen vor dem eigentlichen Aufstellungsbeschluss eine erste, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB). Sie wollten damit Transparenz und Vertrauen in die Entscheidung des Rates für eine angemessene und städtebaulich nachhaltige Entwicklung schaffen, zitierte Dr. Göck aus dem vorgelegten Antrag. Je nachdem, was bei diesen Anhörungen herauskomme, werde man das weitere Verfahren gestalten.

Die Verwaltung hat sich dazu Gedanken gemacht und möchte sich auf eine mehrheitlich getragene Lösung zubewegen. Frühzeitige Beteiligungen hat es auch in der Vergangenheit gegeben, beispielsweise im Bebauungsplanverfahren „Am Schrankenbuckel“ und „Bäumelweg Nord“. Diese Bauvorhaben waren jedoch besonders umfangreich, und zunächst war eine frühzeitige Beteiligung bei der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Traumannswald“ nicht vorgesehen, um die vier Häuser rasch zu errichten. Grundsätzlich ist sie aber möglich, auch wenn sie zu Verzögerungen führen kann.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises auch ohne Aufstellungsbeschluss möglich. Zwar ist dieses Vorgehen nicht üblich, aber es liegt im Ermessen der Gemeinde. Die Träger öffentlicher Belange sind anders als im formellen Verfahren nicht verpflichtet, innerhalb bestimmter Fristen zu antworten. Wenn eine Anfrage gestellt wird, antwortet die Behörde nur, wenn sie hierfür Kapazitäten hat. Dadurch kann es zu weiteren Verzögerungen kommen. Die Gemeinde kann aber auch abwarten, bis der Aufstellungsbeschluss gefasst ist. Die Verwaltung schlägt vor, die Bürger vorab zu beteiligen und das Beteiligungsverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss gemeinsam einzuleiten.

Gemeinderat Zirstein erklärte für die CDU/FDP, dass Wohnungsbau zwar wichtig sei, es jedoch auch erforderlich sei, die Öffentlichkeit vor dem Aufstellungsbeschluss zu beteiligen. Er schlug vor, die Unterlagen im Zeitraum vom 24. Dezember bis einschließlich 15. Januar öffentlich auszulegen, damit die Bürgerinnen und Bürger Einsicht nehmen und Stellungnahmen einreichen können. Zudem seien die Träger öffentlicher Belange in das Verfahren einzubeziehen. Gemeinderat Zirstein bat darum, den Beschlussvorschlag entsprechend zu ergänzen.

Gemeinderätin Krug erläuterte für die SPD, dass ihre Fraktion die Entwicklung des Projekts intensiv begleitet habe und die Gemeinde ursprünglich geplant habe, das Verfahren in einem beschleunigten Ablauf durchzuführen, ohne eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vorzusehen. Frühzeitige Beteiligung sei jedoch aus Sicht ihrer Fraktion entscheidend. Deshalb habe man einen Antrag gestellt, um die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig einzubinden. Die Verwaltung habe diese Beteiligung ursprünglich erst nach Einleitung des Verfahrens vorgesehen, doch nun liege immerhin ein anderer Beschlussvorschlag vor. Gemeinderätin Krug sprach sich klar dafür aus, die frühzeitige Beteiligung vor dem Aufstellungsbeschluss durchzuführen, und bat um eine eindeutige Abstimmung zu diesem Punkt.

Gemeinderätin Stauffer erklärte, dass die Fraktion der Freien Wähler eine frühzeitige Beteiligung befürworte. Dabei sei es aus ihrer Sicht wichtig, nicht nur die Bürgerinnen und Bürger, sondern auch die Träger öffentlicher Belange frühzeitig einzubeziehen. Die frühzeitige Beteiligung sei ein wesentliches Instrument im Rahmen von Planvorhaben.

Man unterstütze diese Vorgehensweise und sie habe dazu recherchiert, dass es möglich sei. Die Freien Wähler schlossen sich daher den anderen Fraktionen an und kündigten an, den gemeinsamen Antrag weiter zu unterstützen.

Gemeinderat Dobrotka erklärte für die AfD, dass eine Bürgerbeteiligung bis Ende Dezember aus seiner Sicht nicht angemessen sei, da dieser Zeitraum in die Ferien- und Reisezeit falle. Er schlug daher vor, die Frist verlängern, um den Bürgerinnen und Bürgern eine angemessene Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben. Unter dieser Voraussetzung wäre seine Fraktion bereit, dem Verfahren zuzustimmen.

Gemeinderätin Grüning erklärte, dass sich ihre Fraktion den Vorrednern aus CDU, SPD und FW anschließe. Man sei weiterhin der Meinung, dass die frühe Bürgerbeteiligung auch ohne einen vorherigen Aufstellungsbeschluss durchgeführt werden könne. Sie betonte, dass ein artenschutzrechtliches Gutachten nötig sei für die Entscheidungsfindung.

### **TOP: 3 öffentlich**

#### **Aufnahme einer Stellplatzbaulast - abschließender Bauabschnitt (Baufeld D) des Bauvorhabens "Grüne Mitte"**

2025-0158

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, mit dem Bauherrn und Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „**Am Schrankenbuckel**“ (Baugebiet **WA 2** im Folgenden auch „**Baufeld D**“) die beigefügte öffentlich-rechtliche Vereinbarung abzuschließen.

Die bis zu 20 Stellplätze werden auf dem Parkplatz beim SV Rohrhof nachgewiesen.

#### **Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird ein Geschäftsführer der beteiligten Vorhabenträger anwesend sein.

Im **Baufeld D** (WA 2) sollen weitere *seniorengerechte Wohnungen sowie kompakte, bezahlbare Wohneinheiten entstehen*. Aufgrund der geringeren Wohnungsgrößen erhöht sich bei gleicher Geschossfläche die Anzahl der Wohnungen – und damit der rechnerische Stellplatzbedarf.

Die Zielgruppe solcher Wohnformen sind in der Regel ältere Menschen oder Menschen mit Unterstützungsbedarf, die erfahrungsgemäß seltener ein eigenes Auto besitzen oder nutzen. Viele von ihnen verzichten bewusst auf ein Auto, da sie auf Mobilitätsangebote wie Fahrdienste, den öffentlichen Nahverkehr oder fußläufig erreichbare Infrastruktur zurückgreifen. Der Bedarf an Stellplätzen in diesem Segment ist daher deutlich geringer als bei herkömmlichen Wohnungen.

Für das benachbarte **Baufeld WA 3** (Betreutes Wohnen) wurde daher bereits ein für diese Sonderwohnform üblicher reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt. Eine Übernahme dieses Schlüssels auf Baufeld D (WA 2) würde jedoch ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren erforderlich machen.

Zur Beschleunigung des Projekts soll der Stellplatznachweis daher über eine Baulast erfolgen (§ 39 LBO BW).

Eine **Stellplatzbaulast** gewährleistet allein die Einhaltung der **bauordnungsrechtlichen** Anforderungen; sie begründet keinen Anspruch der zukünftigen Bewohner auf Nutzung der belasteten Stellplätze, somit bleiben diese Stellplätze in ihrer tatsächlichen Benutzung weiterhin frei.

Erfahrungswerte zeigen, dass bei den vorgesehenen Sonderwohnformen der tatsächliche Pkw-Besitz deutlich unter dem Regelansatz liegt, sodass keine zusätzliche Verkehrsbelastung durch diese zusätzlichen Wohnungen entsteht.

Eine Stellplatz-Ablöse wurde rechtlich geprüft, ist jedoch gemäß LBO §37 Abs. 7 bei Wohnungen nicht zulässig (nur bei Gewerbe).

Deswegen soll ohne ein förmliches Bebauungsplan-Änderungsverfahren durch die Eintragung von Stellplatzbaulasten die rechtliche Grundlage geschaffen, um im letzten Bauabschnitt des Projekts „Grüne Mitte“ zeitnah weitere seniorengerechte und bezahlbare Wohnungen realisieren zu können.

Dazu wird eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Bauträger abgeschlossen und dieser vergütet der Gemeinde die Einräumung einer Stellplatzbaulast mit einem Pauschalbetrag und einem Betrag pro Stellplatz.

Hier die finanziellen Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkung:**

<b>Position</b>	<b>Betrag</b>
Bis zu 20 Stellplätze × 10.000,-- €	200.000,-- €
Einmaliger Pauschalbetrag	50.000,-- €
<b>Gesamteinnahmen</b>	<b>Bis zu 250.000,-- €</b>

Da auf dem Parkplatz des SV Rohrhof bereits Stellplätze sind, entstehen der Gemeinde keine Kosten.

In der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt vom 07. Juli wurde diese Sachlage von den Herren Steven Friedewald (Geschäftsführer der Firma Conceptaplan) und Behrendt (Rechtsanwalt bei der Kanzlei Schlatter Rechtsanwälte PartG mbH) mündlich vorgetragen:

Hinsichtlich der Nutzung des Baufeldes D soll ein Teil der Mehrfamilienhäuser (wohl zwei von vier) als Seniorenbetreutes Wohnen entstehen, die an das betreute Wohnen anknüpfen können. Die verbleibenden Mehrfamilienhäuser werden mit kompakten Eigentumswohnungen (2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen) geplant, die preisgünstiger angeboten werden sollen.

Mit dieser Maßnahme soll die Wohnungsnachfrage besser bedient werden und die Nutzung von seniorenrechtlichem Wohnen könne mit einem deutlich geringeren Stellplatzbedarf auskommen, als der dort laut Bebauungsplan gültige Stellplatzschlüssel. Für Betreute Wohnungen gelten in der Regel 0,5 Stellplätze pro Wohnung wie im Baufeld C. Aber, so Herr Friedewald, führe die Konzeption ohne Anwendung eines reduzierten Stellplatzschlüssels (analog WA 3) zu einem hohen Stellplatzbedarf, der mit den vorhandenen Flächen wahrscheinlich nicht abgedeckt werden kann.

Die Angelegenheit habe man baurechtlich untersucht und ist sich einig, dass eine B-Plan-Änderung nicht gewünscht und eine Stellplatzablöse baurechtlich gemäß Landesbauordnung BW nicht möglich sei.

Als Alternativlösung schlug Herr Friedewald die Möglichkeit vor, dass die Verwaltung vom Gemeinderat bevollmächtigt wird, mit dem Bauherrn und Eigentümer eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übernahme einer Stellplatzbaulast abzuschließen.

Rechtsanwalt Behrendt führte aus, dass ein im Eigentum der Gemeinde befindlicher öffentlicher Stellplatz hierzu herangezogen werden kann. Während der Zeit der Baulast muss er das auch bleiben, also solange das Gebäude steht, das die Baulast ausgelöst hat. Er muss nicht einmal in der unmittelbaren Nähe sein, so Behrendt. Wegen der Übernahme der Baulast sei man sich unstrittig darin einig, dass eine Art Ablösung in Form einer Geldleistung erfolge.

Wichtig ist, dass es sich nicht um „Besucherparkplätze“, sondern um zu den Wohnungen gehörige Parkplätze handelt. Sollten die Parkplätze nicht benötigt werden, könne die Baulast auch wieder gelöscht werden. Eine Löschung könne die Gemeinde Brühl später ebenfalls beantragen, bestätigt RA Behrendt.

In der Diskussion ohne den Rechtsanwalt wurde die Frage gestellt, welches das Risiko für die Gemeinde bestehe.

Zu dem Thema „Risiko für die Gemeinde“ ergaben Ausführungen des RA Behrendt und ein Schreiben des Leiters des Baurechtsamtes, Axel Brandenburger, das am 11. August vorgelegt wurde, dass keinerlei Risiko für die Gemeinde bestehe, hier das Schreiben des Leiters des Baurechtsamtes:

*„Nach § 37 Abs. 5 Nr. 2 und 3 LBO ist es rechtlich zulässig notwendige Stellplätze auch außerhalb des Grundstücks herzustellen. Nach Nr. 3 können die Stellplätze mit Zustimmung der Gemeinde auch auf einem Grundstück z.B. in Rohrhof hergestellt werden. Die Baurechtsbehörde benötigt eine entsprechende Baulast, welche die Herstellung der Stellplätze auf den in Frage kommenden Flächen für das Bauvorhaben XY sichert. Soweit rechtlich eindeutig und von uns dem Grunde nach auch so vertreten und praktisch angewendet. Privatrechtliche Vereinbarungen sind für die Baurechtsbehörde nicht relevant. Wir haben auch nicht die Auffassung vertreten, dass die Stellplätze persönlich Nutzenden zugeordnet werden müssen. Die Baulasterklärung muss allerdings erkennen lassen, zugunsten welchen konkreten Vorhabens die Baulast übernommen wird.“*

Da es nicht um Stellplätze für Besucher des Wohnquartiers, sondern um „nachzuweisende“ Stellplätze für „Betreute Wohnungen“ geht, die kaum Stellplatzbedarf generieren, entsteht kein zusätzlicher Parkdruck. Sollten dennoch konkret Stellplätze von Wohnungsbesitzern oder -mietern nachgefragt werden, sind solche in der Tiefgarage unter den Häusern oder in der Tiefgarage „nebenan“ leicht zu erwerben oder auch anzumieten. Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung kann geschlossen werden. Es besteht für die Gemeinde Brühl keinerlei rechtliches Risiko.

Am 11. August wurde dann noch gefragt, ob es denn tatsächlich betreute Wohnungen und wie viele davon geben werde. Dies wird von den anwesenden Vertretern der Bauherren bejaht und die Legaldefinition wurde in die öffentlich-rechtliche Vereinbarung aufgenommen.

Die Anzahl der „betreuten Wohnungen“ könne noch nicht festgelegt werden. Das richte sich nach dem Bedarf. Je nachdem wie viele „Betreute Wohnungen“ erstellt werden, wird die abzulösende Stellplatzanzahl zwischen 10 und 20 Stellplätzen schwanken.

Weiter wurde die Frage gestellt, ob es neben dem Hallenbad-Parkplatz und dem Parkplatz des SV Rohrhof weitere zusammenhängende Parkflächen in Brühl gibt. Hier wurde der Parkplatz beim Brühler Friedhof identifiziert, wo es die benötigten Parkplätze zusammenhängend gibt.

Eigentlich spielt es keine Rolle, wo die Parkplätze ausgewiesen werden, denn es hat niemand einen Rechtsanspruch auf einen solchen Parkplatz. Es ist die rein formale, baurechtliche Zuordnung einer Baulast. Wenn vonseiten des Gemeinderats der Hallenbad-Parkplatz ausscheiden soll, weil womöglich noch andere Baulasten dort ausgewiesen werden müssen, wäre aus Sicht der Verwaltung der Parkplatz des SV Rohrhof genauso geeignet wie der Parkplatz beim Friedhof Brühl.

Der Ausschuss empfahl einstimmig, die beigefügte öffentlich-rechtliche Vereinbarung abzuschließen. Er votierte für den Parkplatz des SV Rohrhof.

### **Diskussionsbeitrag:**

Nach dem großen Verkaufserfolg mit „Betreuten Wohnungen“ in der „Grünen Mitte“ bei mäßiger Nachfrage nach großen Eigentumswohnungen möchten die Bauträger dort mindestens eines der drei rechts des Weixdorfer Rings geplanten Mehrfamilienhäuser mit kleinen „Betreuten Wohnungen“ neu konzipieren, erläuterte Bürgermeister Dr. Ralf Göck. Dafür sind weniger Stellplätze nachzuweisen als bei Eigentumswohnungen für jedes Alter, weil man davon ausgeht, dass Bewohner des Betreuten Wohnens weniger Autos „mitbringen“. Deswegen gelte beim bisherigen „Betreuten Wohnen“ links des Weixdorfer Rings ein geringerer „Stellplatzschlüssel“ als bei den bisher geplanten und noch nicht gebauten Eigentumswohnungen rechts. Wenn man einen Teil der großen Wohnungen in kleine „Betreute Wohnungen“ umwandelt, werden laut Bebauungsplan deutlich mehr Stellplätze fällig. Um eine Änderung des Bebauungsplans zu vermeiden, bieten die Bauträger der Gemeinde Ablösebeträge an, wenn sie ihr rein baurechtliches Stellplatzerfordernis auf einer anderen Fläche in der Gemeinde erfüllt. Das Vorgehen wurde in nichtöffentlichen Sitzungen mit Rechtsanwälten und der Baurechtsbehörde besprochen und bringt für die Gemeinde keinerlei Risiko, aber gute Einnahmen. Sollten Wohnungseigentümer oder Mieter dort mehr Stellplätze mieten oder kaufen wollen als unter den Häusern vorhanden, gebe es in den bereits errichteten Tiefgaragen eine genügende Anzahl bislang noch freier Stellplätze. Die Ablöse beträgt pauschal 50.000,- € und für jeden einzelnen abzulösenden Parkplatz werden 10.000,- € zusätzlich fällig.

Somit könnten es bis zu 250.000,- € sein, wenn bis zu 20 Parkplätze nachgewiesen werden müssten. Der Gemeinderat stimmte der dafür vorgelegten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung einstimmig zu.

**TOP: 4 öffentlich**  
**Änderung der Büchereisatzung**  
2025-0155

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Satzungsänderung zu.

Die Mahngebühr erhöht sich jeweils um 1,-- € und die Gebühr für Vorbestellungen beträgt pro Medieneinheit 1,-- €.

Diese Satzung tritt am 01.01.2026 in Kraft.

**Abstimmungsergebnis:** Mit Stimmenmehrheit zugestimmt

dafür	16
dagegen	4

Durch die Erhöhung der Jahresgebühr bei der Metropolcard ist es erforderlich, die Satzung zum 01.01.2026 zu ändern. Anlässlich der Ausleihmöglichkeiten durch die Metropol-Card ist es zwingend notwendig, die Fassung der bestehenden Büchereisatzung anzupassen.

**Satzungsänderungen im Überblick**

Die gelb markierten Passagen wurden ergänzt respektive geändert; im Einzelnen:

**§ 2 Benutzung**

---

**§ 2, 5**

Anpassung: Die Öffnungszeiten der Gemeindebücherei werden durch Aushang und auf der Bücherei-Website bekanntgegeben.

**§ 3 Anmeldung, Datenschutz**

---

**§ 3, 1**

Der Vollständigkeit halber ergänzt durch: Die Metropol-Card berechtigt zur Nutzung der Onlinedienste und der Ausleihe von e-Medien der Metropol-Card-Bibliotheken.

**§ 5 Ausleihe**

---

**§ 5, 2**

Zusammenfassung: alle digitalen Medien  
Korrektur der Leihfristen von 1 auf 2 Wochen

**§ 5, 3**

wurde gestrichen

**§ 5, 4**

wurde gestrichen, dadurch rutschen alle anderen Unterpunkte eins auf

**§ 5, 6**

ergänzt durch „in Sonderfällen längere oder kürzere Ausleihzeiten festgesetzt“

**§ 5,7**

Bücher ersetzt durch Fachbücher

**§ 8 Überschreitung der Leihfrist**

---

**§ 8, 2**

Gemeindebüchereigentum ersetzt durch Medien

**§ 12 Metropol-Card**

---

**§ 12, 5**

einzelne Büchereiausweise ersetzt durch Einzelausweise

**§ 12, 6**

Wegfall der Internet Kataloge

**§ 13 Änderungen**

---

**§ 13,1**

Anpassung: Die jeweils gültige Fassung dieser Satzung (Benutzungsordnung) wird auf Nachfrage und bei der Anmeldung zur Mitnahme ausgehändigt und auf der Website der Gemeindebücherei veröffentlicht.

*Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO:*

*Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.*

**Gebührenordnung der Gemeindebücherei**

---

Anpassung der Gebühren in Gelb.

**Diskussionsbeitrag:**

Der Bürgermeister erläuterte, dass es durch die Erhöhung der Jahresgebühr bei der Metropolcard erforderlich ist, die Satzung zum 01.01.2026 anzupassen.

Die Jahresgebühr der Metropolcard wird von 24,- € auf 28,- € erhöht. Dazu wurden in der Satzung weiterhin Anpassungen an der Formulierung vorgenommen.

Bevor es zur Abstimmung kam meldete sich Gemeinderat Hufnagel (SPD) und schlug vor, den Preis für Mahnungen jeweils um 1,- € zu erhöhen. Ebenfalls sollte die Vorbestellung von Medien von 0,60 € auf 1,- € erhöht werden.

Der Satzung und den Vorschlägen von Gemeinderat Hufnagel wurde mit Mehrheit bei vier Gegenstimmen zugestimmt.

**TOP: 5 öffentlich**  
**Informationen durch den Bürgermeister**

**TOP: 5.1 öffentlich**

**Anfrage GR Dobrotka v. 20.10.2025 -Kampfsportraum Schillerschulsportthalle-**

Auf die Anfrage von Gemeinderat Dobrotka bezüglich der privaten Anmietung des Kampfsportraums in der Schillerschulsportthalle, antwortete Dr. Göck, dass eine rein private Anmietung nicht der gängigen Praxis entspricht. Der Raum ist nach aktuellem Stand (gemäß Belegungsplan) örtlichen Vereinen/Gruppierungen vorbehalten.

**TOP: 6 öffentlich**  
**Fragen und Anregungen der Mitglieder des Gemeinderats**

**TOP: 6.1 öffentlich**

**Gemeinderat Reffert**

Er fragte, ob es möglich ist, die Ladezone an der „alten“ Post in der Friedrichstraße aufzuheben oder einen Behindertenparkplatz zu schaffen.

Antwort des Bürgermeisters:

Dr. Göck wird dies mit dem Ordnungsamt prüfen.

**TOP: 6.2 öffentlich**

**Gemeinderätin Rösch**

Sie bat zu prüfen, ob die Beleuchtung am Ende der Wiesenstraße in Richtung Brühl beschaut werden kann. Ein Baum würde das Licht einer Laterne einschränken. Weiterhin bat sie zu prüfen, ob eine weitere Laterne installiert werden könnte.

**TOP: 7 öffentlich**  
**Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger**

**TOP: 7.1 öffentlich**

**Herr Moser**

Er fragte an, wie lange die Bauarbeiten in der Neugasse 2 noch gehen. Hier werden Parkplätze abgesperrt, es werde aber nicht gearbeitet. Weiterhin beschwerte er sich über Strafzettel, weil er 45 Minuten zum Ausladen seines Wagens geparkt hatte.

Antwort des Bürgermeisters:

Bürgermeister Dr. Göck gab die Anfrage ans Ordnungsamt weiter.