

# Sitzungsunterlagen

Sitzung des Bau- und  
Wirtschaftsausschusses

05.02.2019



# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	5
Tagesordnung (ö)	5
Vorlagendokumente	7
TOP Ö 2.1 Änderung am südlichen Anbau durch Anhebung des Schleppdaches, Flst.Nr. 6196, Rittnertstr. 99, OT Söllingen	7
Vorlage BV/272/2019	7
TOP Ö 2.2 Errichtung einer Dachgaube, Flst.Nr. 301/5, Weiherstr. 5, OT Berghausen	9
Vorlage BV/274/2019	9
TOP Ö 2.3 Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage nach Abbruch der Bestandsgebäude, Flst.Nr. 8856, Lilienstr. 10, OT Berghausen	11
Vorlage BV/275/2019	11
TOP Ö 3 Bebauungsplan "Östliche Karlsruher Straße" OT Berghausen	13
Vorlage BV/277/2019	13
Anlage 1_Geltungsbereich BV/277/2019	17
Anlage 2_Geltungsbereich mit Luftbild BV/277/2019	19
TOP Ö 4 Bebauungspläne "Westliche Karlsruher Straße" und "Georgstraße / Obere Au", OT Berghausen	21
Vorlage BV/278/2019	21
Anlage 2_Geltungsbereich BP Georgstraße BV/278/2019	23
Anlage 1_Geltungsbereich BP Westliche Karlsruher Straße BV/278/2019	25





## Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses

**Termin:** Dienstag, 05.02.2019, 18:00 Uhr

**Ort, Raum:** Selmnitzsaal (Europaplatz),  
Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)

### **Tagesordnung**

#### **Öffentlicher Teil**

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Bauanträge
- 2.1. Änderung am südlichen Anbau durch Anhebung des Schleppdaches, Flst.Nr. 6196, Rittnertstr. 99, OT Söllingen BV/272/2019
- 2.2. Errichtung einer Dachgaube, Flst.Nr. 301/5, Weiherstr. 5, OT Berghausen BV/274/2019
- 2.3. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage nach Abbruch der Bestandsgebäude, Flst.Nr. 8856, Lilienstr. 10, OT Berghausen BV/275/2019
3. Bebauungsplan "Östliche Karlsruher Straße" OT Berghausen BV/277/2019
  - Aufstellungsbeschluss
  - Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre
4. Bebauungspläne "Westliche Karlsruher Straße" und "Georgstraße / Obere Au", OT Berghausen BV/278/2019
  - Beschluss über die Umstellung der Verfahrensart (Vollverfahren)
5. Mitteilungen der Bürgermeisterin
6. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
7. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner





## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/272/2019

Tagesordnungspunkt		
<b>Änderung am südlichen Anbau durch Anhebung des Schleppdaches, Flst.Nr. 6196, Rittnertstr. 99, OT Söllingen</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 16.01.2019
Bearbeiter:	Willi	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	05.02.2019	öffentlich
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.</b>	

### Sachverhalt:

Am südlichen Anbau des Vereinsgebäudes des DRK Ortsverband Söllingen (Rittnertstr. 99) ist eine Dachsanierung an der flachen Welleternit Dacheindeckung erforderlich. Um zudem eine größere Innenraumhöhe zu erreichen, soll das neue Dach durch den Einbau eines Stahlbetonringankers von 20 cm Höhe angehoben und weiter in das vorhandene Satteldach des Hauptgebäudes gezogen werden. An den sonstigen Grundmaßen des Vereinsgebäudes ergeben sich keine Veränderungen. Die vom Gebäude ausgehenden Abstandsflächen liegen weiterhin auf dem Baugrundstück selbst. Nachbarschützende Belange durch die landwirtschaftliche Nutzung der Angrenzergrundstücke selbst, bestehen nicht.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Das Vorhaben ist gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zulässig.

Dem Gremium wird empfohlen, Dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

### Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planvorlagen



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/274/2019

Tagesordnungspunkt		
<b>Errichtung einer Dachgaube, Flst.Nr. 301/5, Weiherstr. 5, OT Berghausen</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 17.01.2019
Bearbeiter:	Willi	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	05.02.2019	öffentlich
<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.</b>	

### Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen nach dem Erwerb des Anwesens Weiherstr. 5 im OT Berghausen, eine umfangreiche Renovierungs- und Sanierungsmaßnahme des bestehenden Wohnhauses durchzuführen. Mit dem Abbruch des bestehenden WC-Anbaus sowie einer Änderung in der Raumaufteilung und Nutzung, soll zur Hofseite eine weitere Dachgaube (eher traufständiger Nebengiebel) für mehr Wohnfläche im Dachgeschoss sorgen. Die neue Dachgaube soll entgegen Punkt 4 der „Verordnung für den Bau von Dachgauben in Pfinztal“ in Verlängerung der Außenwand des Hauses nach oben gezogen werden. Im Bereich der Aufstockung - was diese Gaube eher darstellt - ist das Treppenhaus bis ins oberste Dachgeschoss geplant, so dass eine Bauhöhe von ca. 3,5 m entsteht. Die Länge der „Gaupe“ hält die 2/3-Regelung in Bezug auf die Gebäudeseite ein. Die Vorderseite (Straßenseite) des Wohnhauses aus dem Jahre 1930 weist auch schon eine Teilaufstockung des Hauses auf.

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) im OT Berghausen. Die südliche Straßenseite der Weiherstraße weist zweigeschossige Wohngebäude auf. Das Bestandsgebäude steht Giebelseitig an der Grenze zum Nachbargrundstück Flst.Nr. 301/6 (Weiherstr. 7). Ein Anbau wäre hier denkbar.

Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein, wenn auch die Vorgaben aus der Gaubenverordnung hier nicht vollständig übernommen sind.

Dem Gremium wird (dennoch) empfohlen, dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

### Anlagen:

Antrag Lageplan, Planvorlagen



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/275/2019

Tagesordnungspunkt		
<b>Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage nach Abbruch der Bestandsgebäude, Flst.Nr. 8856, Lilienstr. 10, OT Berghausen</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 21.01.2019
Bearbeiter:	Willi	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	05.02.2019	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Dem Bauvorhaben ist das gemeindliche Einvernehmen zu versagen, da sich der zweigeschossige Neubau nicht in die Eigenart der näheren eingeschossigen Bebauung der nördlichen Lilienstraße einfügt.</b>
----------------------------	--

### Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen, auf dem Baugrundstück „Lilienstr. 10“ im OT Berghausen das dort befindliche eingeschossige Wohnhaus mit den beiden Nebengebäuden abzubauen und an deren Stelle ein zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit einer Doppelgarage an der Grenze zu Flst.Nr. 8855 (Lilienstr. 8) zu erstellen. Der zweigeschossige Neubau soll ohne Kniestock und mit einer Dachneigung von gerade mal 20 Grad ausgeführt werden. Die geplante Firsthöhe liegt mit 149,78 m ü. NN um lediglich 0,28 m tiefer als die Firsthöhe des östlichen Nachbarhauses Lilienstr. 8. Zum westlich angrenzende Nachbarhaus Lilienstr. 6 entsteht hingegen ein Höhenunterschied von 2,37 m. Durch das starke Gefälle der Lilienstraße hin zum Grenzweg liegen die Höhenunterschiede der einzelnen Sockelhöhen der Bestandsgebäude bei 1,5 bis 2,0 m.

Das Baugrundstück entstand im Zusammenhang mit dem 1955 aufgestellten Bebauungs- und Aufbauplan über die Gewanne „Auf der Höhe“, „Rappenberg“ und „Am Brückle“. Die damaligen Festsetzungen gingen von eingeschossigen Häusern in einer offenen Bauweise aus. Talseitig kann in Hanglagen auch ein zweistöckiges Gebäude entstehen. Die Art der Bebauung wurde auch auf der nördlichen Straßenseite der Lilienstraße, beginnend an der Dahlienstraße über den Rosenweg bis zum Grenzweg hin so bis heute eingehalten. Der Bebauungsplan selbst besitzt nach heutiger Baurechtsordnung jedoch keine Rechtsverbindlichkeit mehr, da zwingende Angaben zum Maß der baulichen Nutzung fehlen. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des betroffenen Gebietes erfolgt nunmehr auf der Grundlage des § 34 BauGB. Danach hat sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung einzufügen.

Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich der zweigeschossige Neubau nicht in die Eigenart der nördlichen Straßenbebauung der Lilienstraße ein. Diese Einschätzung wurde bereits in den ersten Gesprächen 2018 zu einer Neubebauung des Grundstückes Lilienstr. 10 der Bauherrschaft aber auch dem Planer - auf dessen Rückfrage - deutlich gemacht.



Prinzipielles:

Der Bebauungszusammenhang im fraglichen Bereich spiegelt als eines der letzten baulichen Ensembles in der Gemeinde Pfinztal die Baukultur der Jahre kurz nach dem zweiten Weltkrieg wieder. Dieser Zustand sollte aus historischen Gründen auch so beibehalten werden.

Allerdings ist in der heutigen Zeit eine so aufgelockerte, geringe Bebauung nicht mehr zeitgemäß – Stichwort: innerörtliche Verdichtung.

Der Bau- und Wirtschaftsausschuss mag darüber entscheiden, ob er an der bisherigen Situation (aus zeitgeschichtlichen Gründen) festhalten will oder für eine Nachverdichtung „das Tor öffnen“ möchte.

Ob das Landratsamt - Baurechtsamt – dem vorliegenden Bauantrag ohne eine Änderung des bisherigen „einfachen“ Bebauungsplanes zustimmen wird, erscheint fraglich. In diesem Fall müsste wohl ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

**Anlagen:**

Antrag, Lageplan, Planvorlagen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/277/2019

Tagesordnungspunkt		
<b>Bebauungsplan "Östliche Karlsruher Straße" OT Berghausen</b>		
<b>- Aufstellungsbeschluss</b>		
<b>- Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 24.01.2019
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	05.02.2019	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für das unbeplante Gebiet südlich der Brückstraße und östlich der B10 in Berghausen wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im förmlichen Verfahren nach den Vorschriften des BauGB. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Östliche Karlsruher Straße", OT Berghausen.</li> <li>2. Zur Sicherung der Planung wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich erlassen.</li> <li>3. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, Vorarbeiten im Sinne und nach den Vorschriften des § 209 BauGB (insbesondere Bestandserfassungen und Dokumentationen vor Ort) durchzuführen bzw. zu vergeben.</li> </ol>

### Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 24.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Westliche Karlsruher Straße“, OT Berghausen beschlossen. Verschiedene Ansätze und Konzeptionen diesbezüglich wurden bereits in den entsprechenden gemeindlichen Gremien (Ortschaftsrat, Bau- und Wirtschaftsausschuss) beraten. Herzstück der Planung sind der Abstand zur Pfinz, die Überarbeitung und Anpassung der bisherigen Baufenster, die Prüfung zusätzlicher Baufenster sowie die Erarbeitung eines Stellplatzkonzepts / Parkraumkonzepts für das Gebiet, in dem aufgrund der dichten Bebauung entlang der Karlsruher Straße ein hoher Parkdruck besteht (ein Nachweis erforderlicher Stellplätze im Rahmen künftiger Bauanträge wird nur noch schwer möglich sein).

In einem weiteren Schritt wurde für den Bereich des Martinshauses bzw. des angrenzenden Gebiets nach § 34 BauGB ein Aufstellungsbeschluss gefasst (Bebauungsplan „Georgstraße / Obere Au“), so dass der bereits bebaute Bereich nördlich der Karlsruher Straße zwischen dem Ortseingang Berghausen von Grötzingen herkommend sowie der Brückstraße künftig vollständig überplant sein wird. Es wird somit dem Ziel / dem Wunsch der Politik Rechnung getragen, die bislang unbeplanten Innenbereiche nach und nach bauplanungsrechtlich zu fassen, um die künftige Entwicklung in diesen Gebieten aktiv steuern zu können.

Im Rahmen der konsequenten Weiterführung dieser Vorgehensweise ist im nächsten Schritt



die Aufstellung des Bebauungsplans „**Östliche Karlsruher Straße**“ vorgesehen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst das Gebiet zwischen Brückstraße und Ortsausgang Berghausen in Richtung Söllingen, so dass zukünftig der komplette nördliche Abschnitt der Karlsruher Straße bauleitplanerisch erfasst und geregelt sein wird.

Mit der Überplanung dieses Gebiets wird auch dem Antrag von Gemeinderat Dr. Vogel aus der Sitzung am 20.03.2018 entsprochen, den Bereich zwischen Keplerstraße und Mühlstraße entlang der Karlsruher Straße planerisch zu fassen (Stichwort: Einmündungsbereich Karlsruher Straße / Gestaltung öffentlicher Raum / Verkehrsraum).<sup>1</sup>

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teilbereiche (TB 1 und TB 2).

**Teilbereich 1** wird im Norden begrenzt durch die Brückstraße bzw. die Pfinz, im Osten durch die Pfinz bzw. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“ (im Aufstellungsverfahren), im Süden durch die Mühlstraße sowie im Westen durch die Karlsruher Straße.

**Teilbereich 2** wird im Norden und Nordosten begrenzt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“ (im Aufstellungsverfahren), im Osten und Süden durch Flst.Nr. 5567 sowie im Westen durch die Karlsruher Straße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entspricht der Abgrenzung des Geltungsbereichs der Veränderungssperre.

#### Inhalt und Ziele des Aufstellungsverfahrens

Zentrale Aspekte des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:

- Erarbeitung eines Parkraumkonzepts / Stellplatzkonzepts
- Überplanung des Einmündungsbereichs Karlsruher Straße / Gestaltung des öffentlichen Raums und des Verkehrsraums
- Erarbeitung eines Zonenplans (Verdichtungszone, 2. Baureihe, Erhaltungszone, Freihaltungszone)
- Prüfung möglicher Nachverdichtungsflächen in der Verdichtungszone
- Freihaltung und Sicherung der grünen „Inseln“ im Gebiet
- Berücksichtigung und Erfassung des Rad- und Fußgängerwegs im Plangebiets sowie die Stärkung des Uferwegs (Gesamtkonzeption)
- Stärkung der Wohnfunktion im Gebiet
- Stärkung des Gesamtgebiets und Verhinderung der Ausdehnung des bereits zu erkennenden Trading-Down-Effekts im Quartier (insbesondere Bereich Einmündung Brückstraße / Karlsruher Straße)

#### Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im förmlichen Verfahren nach den Vorschriften des BauGB. Eine Anwendung des § 13a BauGB scheidet an der Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup>, da „die Grundflächen von mehreren Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind“ (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) – in diesem Fall die Grundflächen der Bebauungspläne „Westliche Karlsruher Straße“ und „Georgstraße / Obere Au“. Es ist somit das Vollverfahren samt Umweltbericht und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung anzuwenden.

Die zitierte Regelung des § 13a BauGB betrifft – wie bereits dargestellt – auch die Verfahren



„Westliche Karlsruher Straße“ und „Georgstraße / Obere Au“, so dass in diesem Zusammenhang eine Umstellung vom beschleunigten auf das förmliche Verfahren erfolgen muss.

Entsprechende Angebote (Umweltbericht) werden bereits eingeholt.

**Finanzielle Auswirkung:**

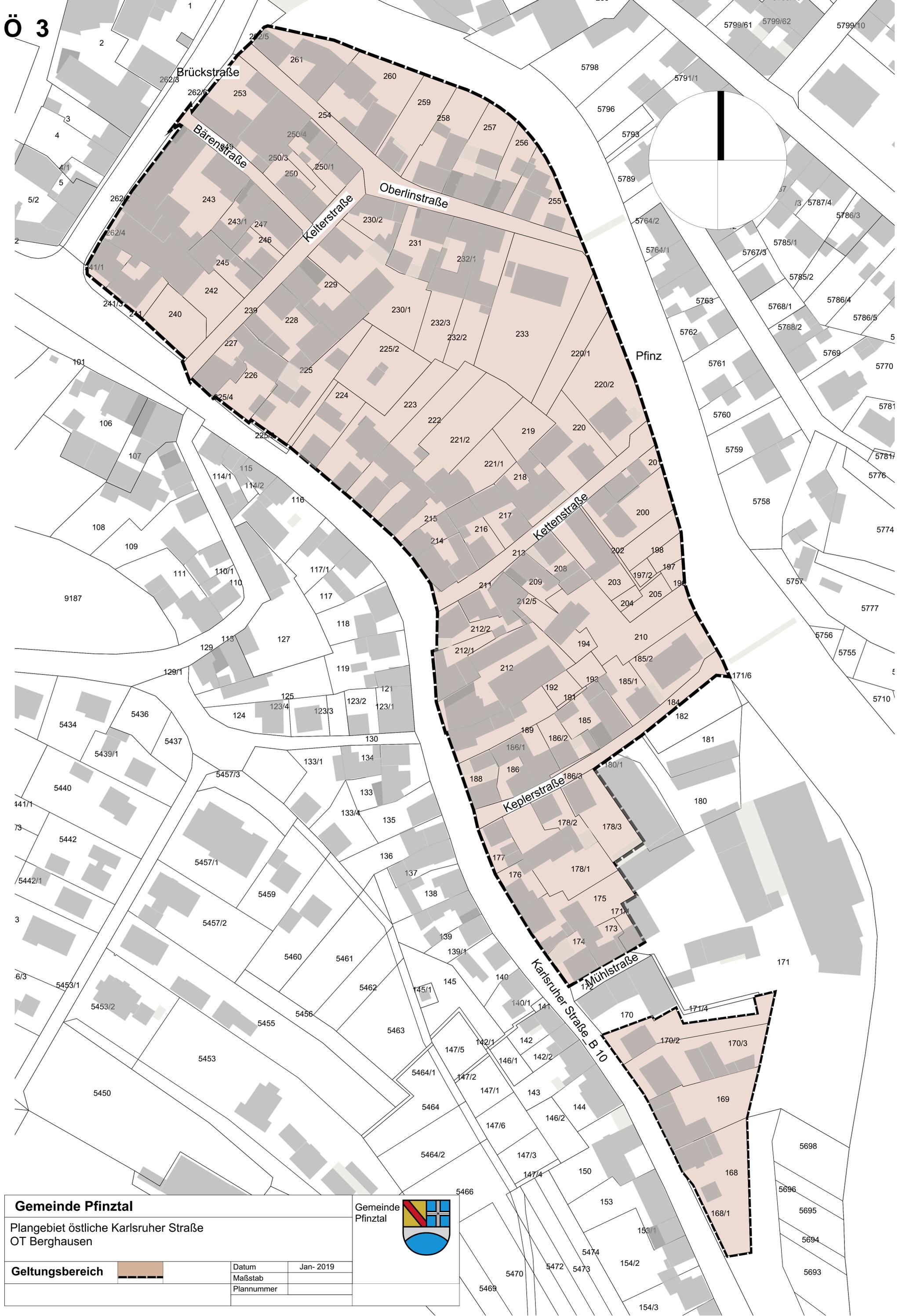
Planungskosten

**Anlagen:**

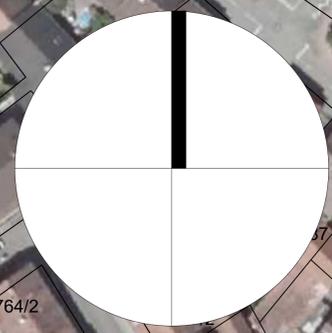
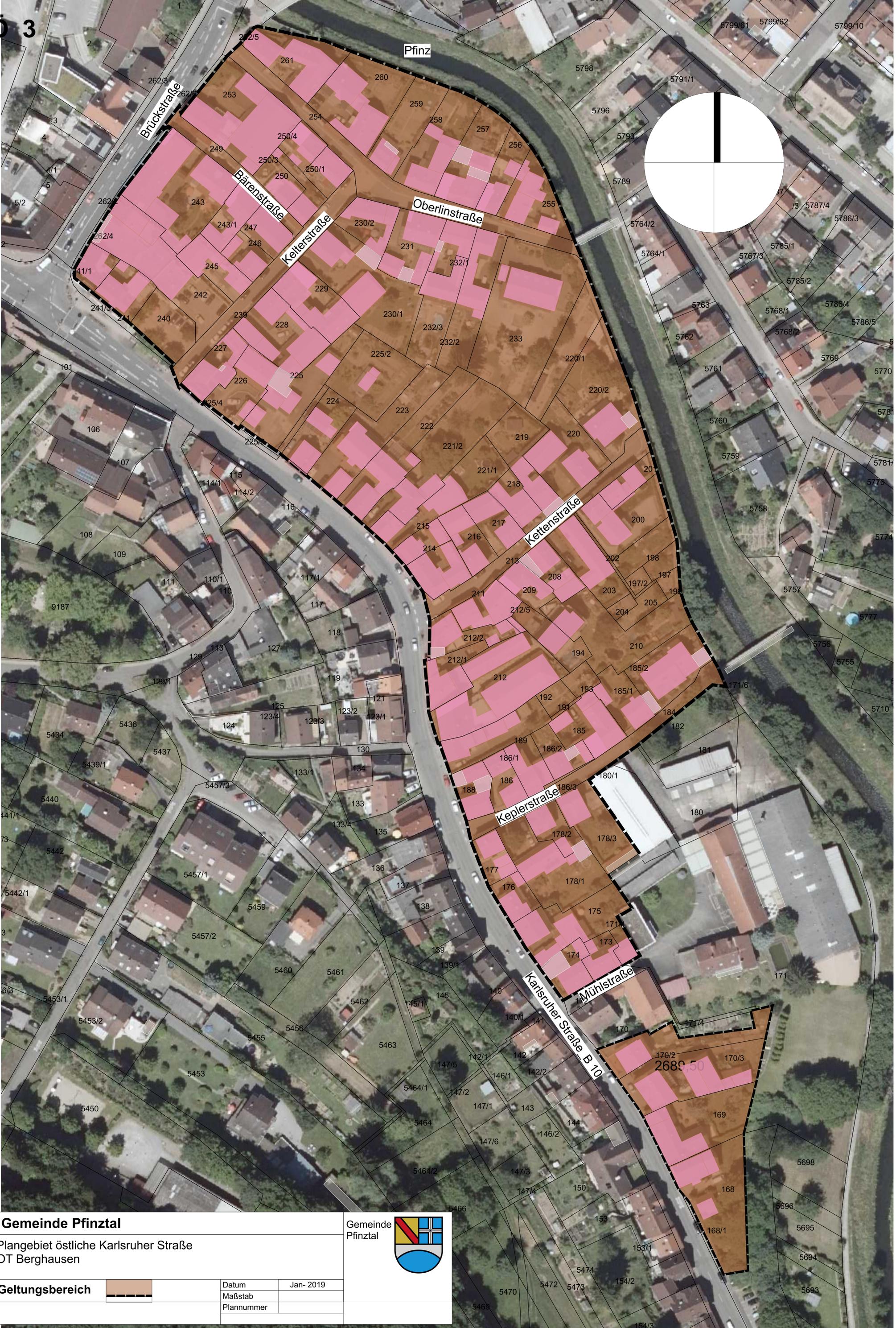
- Anlage 1: Geltungsbereich „Östliche Karlsruher Straße“, OT Berghausen, Stand: Januar 2019
- Anlage 2: Geltungsbereich „Östliche Karlsruher Straße“, OT Berghausen mit Luftbild, Stand: Januar 2019

<sup>1</sup> Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der „Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens betreffend die Flurstücke-Nr. 212, 189, 191 und 193“ verschiedener Anwohner des Gebiets vom 22.01.2019 nicht Anstoß für die Aufstellung des Bebauungsplans gibt. Schon rein rechtlich ist die Prüfung der Aufstellung eines Bebauungsplans auf Antrag nur im Rahmen des Verfahrens nach § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) möglich. Grundsätzlich haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).









<b>Gemeinde Pfinztal</b>			
Plangebiet östliche Karlsruher Straße OT Berghausen		Gemeinde Pfinztal	
<b>Geltungsbereich</b>		Datum	Jan- 2019
		Maßstab	
		Plannummer	



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/278/2019

Tagesordnungspunkt		
<b>Bebauungspläne "Westliche Karlsruher Straße" und "Georgstraße / Obere Au", OT Berghausen</b>		
<b>- Beschluss über die Umstellung der Verfahrensart (Vollverfahren)</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 28.01.2019
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	05.02.2019	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Die Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne „Westliche Karlsruher Straße“ und „Georgstraße / Obere“ im Ortsteil Berghausen werden auf das förmliche Verfahren (Vollverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung) umgestellt. Die Aufstellungsbeschlüsse vom 24.07.2018 bzw. 16.10.2018 haben weiterhin Gültigkeit.</b>
----------------------------	---

### Sachverhalt:

Im Zuge der Überplanung der bislang nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilenden Gebiete „Westliche Karlsruher Straße“ bzw. „Georgstraße / Obere Au“ hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.07.2018 bzw. 16.10.2018 die Aufstellungsbeschlüsse für die entsprechenden Bebauungspläne gefasst. In diesem Zusammenhang wurde die Verfahrensart für das Aufstellungsverfahren jeweils auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) festgelegt.

In der Sitzung des Gemeinderats am 26.02.2019 wird das Gremium über die Aufstellung des Bebauungsplans „Östliche Karlsruher Straße“ entscheiden. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans hat aufgrund der Vorschrift des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Vollverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung) zu erfolgen, da die gesetzlich vorgegebene maximal zulässige Grundfläche von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> überschritten wird und eine Anwendung des § 13a BauGB somit ausgeschlossen ist.

Hintergrund ist, dass „[...] die Grundflächen von mehreren Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind“. In diesem Fall sind, um den gesetzlichen Vorgaben zu genügen, die Grundflächen aller Bebauungspläne in diesem Bereich („Westliche Karlsruher Straße“ / „Georgstraße / Obere Au“ / „Östliche Karlsruher Straße“) zusammenzuzählen, wodurch sich eine Überschreitung der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> ergibt. Daraus ist abzuleiten, dass auch die Bebauungspläne „Westliche Karlsruher Straße“ und „Georgstraße / Obere Au“ auf das Vollverfahren umzustellen sind.

### Finanzielle Auswirkung:

Planungs- und Folgekosten

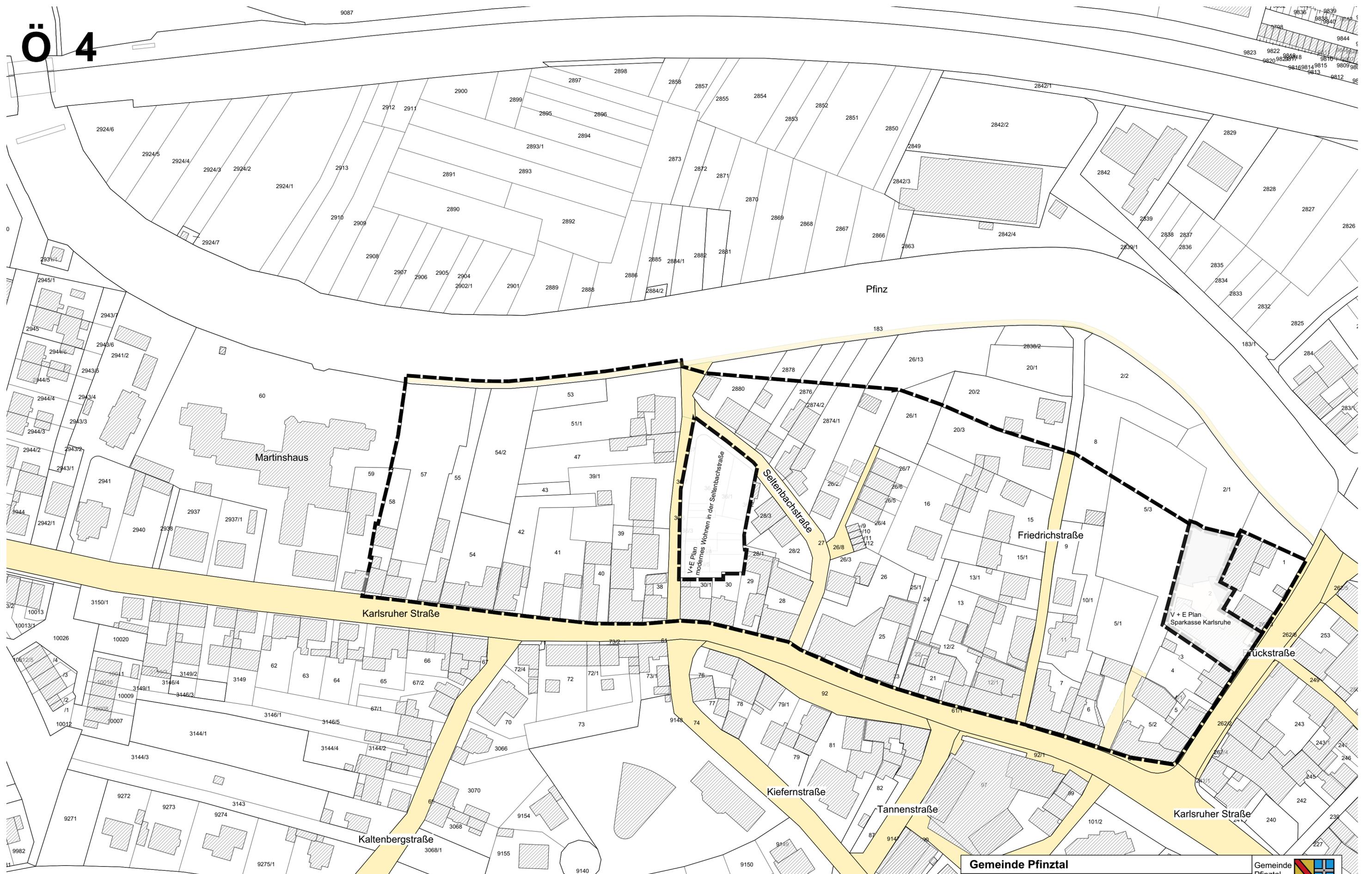
### Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich „Westliche Karlsruher Straße“, Stand: 09-2018
- Anlage 2: Geltungsbereich „Georgstraße / Obere Au“, Stand: 04-2018

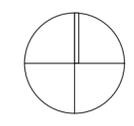








1 westl. Karlsruher Straße  
 Maßstab: 1:1000



<b>Gemeinde Pfinz</b>		 Gemeinde Pfinz
Plangebiet "westliche Karlsruher Straße" OT Berghausen		
<b>Bebauungsplan</b>	Datum 04-2018	621.410.039
 Grenze Geltungsbereich	Maßstab 1:1000	
	Plannummer	

