

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Bau- und
Wirtschaftsausschusses

04.06.2019

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	5
Tagesordnung (ö)	5
Vorlagendokumente	7
TOP Ö 2.1 Umbau des Ladengeschäftes im Erdgeschoss in ein Fitnessstudio, Flst.Nr. 26, Karlsruher Str. 69, OTBerghausen	7
Vorlage BV/334/2019	7
TOP Ö 2.2 Errichtung eines Regio Stall für Legehennen mit Voliere Vorraum und Big Bag Ständer sowie Regio Stall Wintergarten	9
Vorlage BV/335/2019	9
TOP Ö 2.3 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Doppelparker, Flst.Nr. 7985/25, Waldstr. 28, OT Söllingen	11
Vorlage BV/341/2019	11
TOP Ö 2.4 Errichtung einer Funkübertragungsstelle mit einem Stahlgittermast, Flst.Nr. 1034/1, Gewinn Rieth, OT Söllingen	13
Vorlage BV/342/2019	13



Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses

Termin: Dienstag, 04.06.2019, 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. Umbau des Ladengeschäftes im Erdgeschoss in ein Fitnessstudio, BV/334/2019
Flst.Nr. 26, Karlsruher Str. 69, OT Berghausen.
 - 2.2. Errichtung eines Regio Stall für Legehennen mit Voliere Vorraum und Big Bag Ständer sowie Regio Stall Wintergarten, Flst.Nr. 6724, 6726 - 6737, Gewinn Maueräcker, OT Söllingen. BV/335/2019
 - 2.3. Neubau eines Mehrfamilienhauses, Flst.Nr. 7985/25, Waldstr. 28, OT Söllingen BV/341/2019
 - 2.4. Errichtung einer Funkübertragungsstelle mit einem Stahlgittermast, Flst.Nr. 1034/1, Gewinn Rieth, OT Söllingen BV/342/2019
3. Mitteilungen der Bürgermeisterin
4. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
5. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/334/2019

Tagesordnungspunkt		
Umbau des Ladengeschäftes im Erdgeschoss in ein Fitnessstudio, Flst.Nr. 26, Karlsruher Str. 69, OT Berghausen.		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 06.05.2019
Bearbeiter:	Willi	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	04.06.2019	öffentlich
Beschlussvorschlag:	Der Nutzungsänderung vom Ladengeschäft in ein Fitnessstudio wird zugestimmt.	

Sachverhalt:

Nachdem schon im Januar dieses Jahres der Betreiber des bereits im Betrieb befindlichen Fitnessstudios von der Verwaltung darauf hingewiesen wurde, dass vor der Umwandlung des bisherigen Ladengeschäfts zum Fitnessstudio eine baurechtliche Nutzungsänderung erforderlich ist, liegen nunmehr - nach einer weiteren Fristsetzung der Baurechtsbehörde – die Planvorlagen zur Beratung und Beschlussfassung dem Bau- und Wirtschaftsausschuss vor.

Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Prüfung weist die Verwaltung darauf hin, dass sich das Baugrundstück im Geltungsbereich des künftigen B-Plan „Westliche Karlsruher Straße“ mit Aufstellungsbeschluss vom 24.07.2018 befindet. Das vorliegende Planungskonzept sieht als Gebietscharakter entlang der vorderen Bebauung der Karlsruher Straße die Nutzungszulassungen eines besonderen Wohngebietes (WB) nach der Baunutzungsverordnung vor. Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

Das schon im Betrieb befindliche Fitnessstudio entspricht gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Anlagen zu sportliche Zwecken) der Zulässigkeit an dieser Stelle. Was die Ausstattung, Brandschutz und das Thema der fehlenden Barrierefreiheit betrifft, so ist dies die Angelegenheit der Baurechtsbehörde. Zu den erforderlichen Stellplätzen liegt ein Berechnungsnachweis vor. Demnach wären 8 Stellplätze nachzuweisen, abzüglich des ÖPNV-Abzugs auf 60 % verbleiben noch 5 (notwendige) Stellplätze. Hiervon weist die Antragstellerin jedoch nur 4 Stellplätze nach. Für den fehlenden 5. Stellplatz besteht nach § 37 LBO die Möglichkeit der Ablösung, da ein sonstiger Nachweis nach § 37 Abs. 5 LBO in den Planvorlagen fehlt.

Die Prüfung der Verwaltung kommt zu dem Ergebnis, dass der bereits bestehende Betrieb (Fitnessstudio) den Anforderungen für den geplanten Gebietscharakter entspricht und hier auch zulässig wäre. Die fehlenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind durch die Baurechtsbehörde zu klären. Zum fehlenden Stellplatz sollte sich das Gremium bereits heute schon erklären, ob eine Ablösevereinbarung zwischen der Gemeinde und der Antragstellerin gewollt ist.



Abschließend möchte die Verwaltung noch darauf hinweisen, dass ein vorgelegter Antrag einer Werbeagentur für eine großflächige Werbeanlage für Fremdwerbung an der westlichen Giebelseite des Hauses bereits mit einer Zurückweisung an die Baurechtsbehörde weitergeleitet wurde. Der vorgenannte Gebietscharakter eines besonderen Wohngebietes lässt grundsätzlich nur Werbung an der Stätte der eigenen Leistung zu. Das Vorhaben ist demnach nicht zulässig.

Für die rund um das Fitnessstudio angebrachte, beleuchtete Außenwerbung besteht ebenfalls noch keine baurechtliche Genehmigung. Auch hierzu hat nun - auf Hinweise der Verwaltung – die Baurechtsbehörde die Antragstellerin aufgefordert, den noch fehlenden Antrag einzureichen. Sobald dieser Antrag vorliegt, ist dieser auf der Grundlage der in der Ausarbeitung befindlichen Werbeanlagensatzung für den Ortsteil Berghausen zu prüfen.

Zusammengefasst stellt sich die Situation nun so dar, dass gegen die Nutzungsänderung selbst keine bauplanungsrechtlichen Vorgaben sprechen. Hierzu sollte das Gremium nach § 36 Abs. 1 BauGB das gemeindliche Einvernehmen erteilen.

Zum noch fehlenden 5. Stellplatz möge das Gremium entscheiden, ob einer evtl. Stellplatzablösung zugestimmt werden kann.

Über die Außenwerbung an der Stätte der Leistung sollte erst entschieden werden, wenn der noch ausstehende Antrag vorliegt.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planvorlagen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/335/2019

Tagesordnungspunkt		
Errichtung eines Regio Stall für Legehennen mit Voliere Vorraum und Big Bag Ständer sowie Regio Stall Wintergarten, Flst.Nr. 6724, 6726 - 6737, Gewann Maueräcker, OT Söllingen.		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 06.05.2019
Bearbeiter:	Willi	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	04.06.2019	öffentlich
Beschlussvorschlag:	Der Errichtung eines Legehennenstalls mit Vorraum und Wintergarten wird zugestimmt.	

Sachverhalt:

Der Antragsteller betreibt mit seiner Ehefrau einen Aussiedlerhof im OT Söllingen im Nebenerwerb. Der Hirschtalhof umfasst eine Bewirtschaftungsfläche von rund 25 ha, wovon 15 ha Grünland sind. Zu dem auf dem Hof befindlichen Nutztieren gehören, 7 Rinder, 15 Pferde, 17 Stück Damwild und ca. 400 Hühner – siehe beigefügte Betriebsbeschreibung. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch. Im Außenbereich sind nur solche Vorhaben zulässig, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Zudem wird vom Landwirtschaftsamt geprüft, ob es sich bei der Baumaßnahme um eine für den Antragsteller sinnvolle, betriebswirtschaftliche Investition handelt.

Der mobile Legehennenstall wird innerhalb den betriebseigenen Flächen der Grundstücke Flst.Nr. 6724 und 6726 – 6737 aufgestellt und je nach Bedarf weiter versetzt. Die Anlage besteht aus zwei Gebäuden (Stall und Wintergarten). Beim geplanten Pultdach beträgt die größte Höhe 3,27 m, die auf 2,10 m abfällt. Die Dachneigung beträgt 13,5 Grad.

Nach Aussage des Antragstellers sieht das Landwirtschaftsamt den Antrag als zulässig an. Der Betrieb „Hirschtalhof“ erfüllt die Vorgaben eines privilegierten Betriebs im Sinne des § 35 BauGB.

Dem Gremium wird empfohlen, dem Antrag das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planvorlagen.

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/341/2019

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Mehrfamilienhauses, Flst.Nr. 7985/25, Waldstr. 28, OT Söllingen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 16.05.2019
Bearbeiter:	Willi	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	04.06.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen versagt. Das Vorhaben fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein.
----------------------------	--

Sachverhalt:

Nach dem Abbruch der sich noch auf dem Grundstück befindlichen desolaten Gebäude beabsichtigt der Antragsteller, ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten auf dem Baugrundstück zu erstellen. Der Neubau ist - entgegen der bisherigen halboffenen Bauweise - in einer geschlossenen Bauweise von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze geplant. Dies würde auch der vorhandenen Umgebungsbebauung entsprechen.

Zur Waldstraße hin sind zwei sichtbare Vollgeschosse mit einer Kniestockhöhe von 57 cm und einem abgeschrägten Dachansatz vorgesehen. Zur tiefer gelegenen Gebrüder-Räuchle-Straße erscheint der neue Baukörper mit fünf Geschossen. Das unterste Geschoss dient hierbei der Aufnahme der Parkflächen für vier Doppelparker und eines Einzelplatzes. Das darüber geplante Geschoss dient als Kellergeschoss. Darüber befinden sich dann noch drei weitere Vollgeschosse mit jeweils zwei Wohneinheiten.

Das Gebäude hat ein Flachdach. Die geplante überbaute Fläche (Wohngebäude einschließlich Garagengeschoss) beträgt 251 m² - bei einer Grundstücksgröße von 283 m².

Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich im OT Söllingen. Ein neues Bauvorhaben dort hat sich nach den Grundregeln des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung einzufügen.

Die Umgebungsbebauung weist durch die unterschiedliche Höhenlage der Baugrundstücke entlang der Waldstraße eine ein- bis zweigeschossige Bebauung auf. Talseitig - von der Gebrüder-Räuchle-Straße aus betrachtet - zeigen die bestehenden Gebäude zwischen zwei- und drei Geschosse. Vereinzelt sind auch Garagen an dieser Grundstücksseite vorhanden.

Der geplante Neubau nimmt die zweigeschossige Bauweise an der Waldstraße auf, wobei durch den geplanten Kniestock - bei den Nachbargebäuden ist dieser nicht vorhanden - die Trauf- und Firsthöhe deutlich über jener der anzubauenden Gebäude ragt. Talseitig erscheint der Baukörper mit einer Höhe von über 14 m über der Straßenebene recht massiv. Dies wird noch dadurch verstärkt, da der Neubau auf der Rückseite keine Trauflinie eines Schrägdaches aufweist. Das geplante Flachdach lässt das oberste Geschoss (4. Ebene über dem Garagengeschoss) in voller Höhe in Erscheinung treten.



Die Ermittlung der überbauten Grundflächen der Nachbaranwesen führt zu dem Ergebnis, dass umliegend zum Baugrundstück eine Flächenüberbauung zwischen einer GRZ von 0,37 bis 0,81 (bei Hausnummer 32) vorhanden ist. Das Bauvorhaben der Antragsteller liegt bei einer GRZ von 0,7 - Garagengeschoss unberücksichtigt - und liegt somit an der obersten Grenze der Kennzahlen aus der Nachbarschaft.

Zusammengefasst kommt die Verwaltung zu folgendem bauplanungsrechtlichen Prüfungsergebnis:

Der geplante Baukörper fügt sich **nicht** in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein.

Der Neubau weist an der Waldstraße höhere Trauf- und Firsthöhen als die anzubauenden Nachbargebäude auf. Talseitig ergibt sich durch den kastenförmigen Kubus ein Erscheinungsbild, das in seiner Massivität von der bisherigen Bebauung der rückseitigen Waldstraße völlig abweicht. Hierdurch wird ein städtebauliches Spannungsfeld (bodenrechtliche Spannungen) erzeugt, was nicht gewollt sein kann.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorhaben aus den vorgenannten Gründen das gemeindliche Einvernehmen zu versagen. Ein neues Bauvorhaben hat sich der Umgebungsbebauung anzupassen. Hierbei ist eine GRZ von 0,6 an maximaler Flächenüberbauung bei drei talseitig sichtbaren Geschossen zuzüglich einem eingeschossigen Garagengeschoss als Maßstab zu berücksichtigen

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/342/2019

Tagesordnungspunkt		
Errichtung einer Funkübertragungsstelle mit einem Stahlgittermast, Flst.Nr. 1034/1, Gewann Rieth, OT Söllingen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 21.05.2019
Bearbeiter:	Willi	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	04.06.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Der Errichtung einer Funkübertragungsstelle mit einem 35 m hohen Gittermasten auf dem Grundstück Flst.Nr. 1034/1 im Gewann Rieth, OT Söllingen wird zugestimmt.
----------------------------	--

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschuss am 15.01.2019 befasste sich das Gremium mit der Errichtung einer Funkübertragungsstelle auf einem Stahlgittermast auf dem ehemaligen Gelände eines aufgefüllten Steinbruches im Gewann Rieth im OT Söllingen.

Die Verwaltung hat in ihrer Sitzungsvorlage vom 18.12.2018 darauf hingewiesen, dass für die geplante Anlage der Telekom bereits eine Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur ausgestellt ist. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass sich der Standort der Anlage im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ befindet. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens im Außenbereich ist nach § 35 Abs. 1 Pkt. 3 BauGB gegeben. Inzwischen hat auch der Naturschutz unter Einhaltung entsprechender Auflagen keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert.

Die Baurechtsbehörde hat den Antrag inzwischen geprüft und kommt zum Ergebnis, dass das Vorhaben genehmigungsfähig ist. Ein Verstoß gegen bauplanungsrechtliche Bestimmungen kann die Baurechtsbehörde nicht erkennen.

Bevor die Baurechtsbehörde nunmehr das gemeindliche Einvernehmen hierzu ersetzen wird, soll dem Gremium nochmals die Gelegenheit eingeräumt werden, über das gemeindliche Einvernehmen erneut zu entscheiden.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Schreiben der Baurechtsbehörde vom 09.05.2019

