

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technik- und
Umweltausschusses

16.06.2020



Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

Termin: Dienstag, 16.06.2020, 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. Nutzungsänderung Gemeinschaftsunterkunft in Monteurhotel BV/576/2020
- Bestätigung des Beschlusses vom 24.07.2018 (Versagen des Einvernehmens einer Ausnahme von der Veränderungssperre)
- Beratung und Beschlussfassung
 - 2.2. Umbau eines Schuppens in Werkstatt und Hobbyraum BV/583/2020
 - 2.3. Errichtung eines Balkons BV/586/2020
 - 2.4. Umnutzen des Dachgeschosses von Speicher in Wohnraum, Wärmedämmung und Innenausbau, Errichtung von zwei Dachgauben BV/587/2020
 - 2.5. Errichtung eines beleuchteten und doppelseitigen City-Star-Boards auf Monofuß BV/588/2020
 - 2.6. Nutzungsänderung im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses. Umbau der Innenräume zu einem Schnellrestaurant für Pizza- und Dönerkebab-Ausgabe BV/589/2020
 - 2.7. Einbau einer Dachgaube BV/590/2020
 - 2.8. Neubau eines Gewerbegebäudes mit Doppelgarage BV/591/2020
3. Bauanfragen
 - 3.1. Sanierung eines Einfamilienhauses mit Anbau BV/584/2020

4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
6. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Notizen



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/576/2020

Tagesordnungspunkt		
Nutzungsänderung Gemeinschaftsunterkunft in Monteurshotel - Gemeindliches Einvernehmen zum Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 14.05.2020
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	24.07.2018	öffentlich
Technik- und Umweltausschuss	16.06.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag	Die beantragte Nutzungsänderung wird – auch und insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Planung (Festsetzung des Gebiets als „Urbanes Gebiet“ / MU) gem. § 6a BauNVO – abgelehnt. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 14 Abs. 2 BauGB wird versagt.
---------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Sicherung der Planung



Sachverhalt:

Hinsichtlich des Antrags auf Umwandlung der bestehenden Gemeinschaftsunterkunft des Landkreises Karlsruhe in ein Monteurhotel, hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.07.2018 beschlossen, keine Ausnahme / Befreiung von der rechtskräftigen Veränderungsperre zugunsten dieses Vorhabens zuzulassen.

Dem Antrag liegt folgender Sachverhalt zugrunde (Auszug aus BV 145/2018):

„Die im Jahr 2015 errichtete Gemeinschaftsunterkunft mit 180 Plätzen wird durch den Landkreis Karlsruhe seit einigen Wochen nicht mehr genutzt. Der Landkreis gedenkt, die Unterkunft an einen privaten Investor zu veräußern, der dann – gemäß vorliegendem Antrag auf Nutzungsänderung – das vorhandene Gebäude als Monteurhotel für 134 Personen nutzen will.

Das entsprechende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenberg-Salbusch“. Die Gemeinde Pfinztal hat hier mit Datum vom 14.05.2018 (ist Veröffentlichungsdatum im Mitteilungsblatt) sowohl den Aufstellungsbeschluss als auch die danach gefasste Veränderungsperre öffentlich bekannt gegeben.

Nachdem für diesen Bereich eine Veränderungsperre besteht, kann ein solches Vorhaben nicht ohne eine Befreiung hiervon realisiert werden. – Hierüber gilt es nun zu entscheiden.

Es sei an dieser Stelle zu erwähnen, dass die bisherige Planintention der Gemeinde - als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes - diejenige war, Bauflächen für gewerbliche Kleinunternehmer zu generieren und dabei Beherbergungsbetriebe sowie Verbrauchermärkte auszuschließen.

Der designierte Bauherr beschreibt, dass das Gebäude im Hinblick auf die angestrebte Nutzung nicht umgebaut werden muss. Es sollen lediglich neue Stellplätze geschaffen werden, sodass deren Gesamtsumme bei 31 liegt.

Der Gemeinderat mag sich erklären und einen entsprechenden Beschluss fassen.“

Die Ablehnung des Antrags auf Nutzungsänderung wegen entgegenstehender Veränderungsperre durch die untere Baurechtsbehörde erging rechtsmittelfähig mit Bescheid vom 07.01.2019. Gegen die Ablehnung erhob die Klägerin im Februar 2019 Widerspruch. Dieser Widerspruch wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe zurückgewiesen. Hiergegen wurde im April 2019 Klage erhoben.

Im Zuge der mündlichen Verhandlung am 29.04.2020 wurde das Ruhen des Verfahrens mit dem Recht des jederzeitigen Wiederanrufs beschlossen. Das Gericht empfiehlt der unteren Baurechtsbehörde in dem im Nachgang zum Verhandlungstermin verfassten Schreiben vom 05.05.2020, eine „ausdrückliche“ Äußerung der Gemeinde im Hinblick auf die „neue“ Veränderungsperre einzuholen. Das Gericht begründet dies damit, dass, aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Planungsgrundlage zur Veränderungsperre (die ursprüngliche Planung sah für den entsprechenden Bereich eine Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet vor; die aktuelle Planung geht von einer Ausweisung als urbanes Gebiet aus), eine erneute Entscheidung der zuständigen kommunalen Entscheidungsträger erforderlich sei, um eine Beeinträchtigung der kommunalen Planungshoheit auszuschließen. Mit Schreiben vom 15.05.2020 hat das Landratsamt diese Empfehlung aufgegriffen und die Verwaltung gebeten, eine erneute Beschlussfassung in den politischen Gremien herbeizuführen.



Der Technik- und Umweltausschuss hat im Rahmen seiner Zuständigkeit deshalb über folgende Fragestellung zu befinden:

„Soll der beantragten Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB für die Nutzungsänderung der bestehenden Gemeinschaftsunterkunft in eine Monteursunterkunft unter Berücksichtigung der der rechtskräftigen Veränderungssperre vom 15.05.2020 (Datum des In-Kraft-Tretens der 1. Verlängerung) zugrundeliegenden Entwurfsplanung (Ausweisung als urbanes Gebiet) das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden?“

Nach § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erteilt werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Verwaltung sowie die Kanzlei Caemmerer Lenz der Auffassung sind, dass ein Anspruch auf Ausnahmeerteilung schon aufgrund des Entgegenstehens öffentlich-rechtlicher Belange nicht bestehen kann.

Über die Erteilung der Ausnahme entscheidet nach § 14 Abs. 2 BauGB die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Während § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre formuliert, bestimmt Satz 2 die zuständige Behörde (LRA) und regelt die Beteiligung der Gemeinde. Deshalb setzt die Zulassung einer Ausnahme (Satz 1) stets voraus, dass dem Vorhaben überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Das ist sozusagen die für alles weitere entscheidende Tatbestandsvoraussetzung. Wann überwiegende öffentliche Belange entgegenstehen, ist in der obergerichtlichen Rechtsprechung geklärt. Entsprechend dem Zweck des Sicherungsinstruments steht vor allem die angestrebte Sicherung der künftigen Planung dem Vorhaben entgegen, wenn die künftigen Festsetzungen noch nicht mit einem ausreichenden Maß an Wahrscheinlichkeit endgültig geklärt sind, also vor Erreichen der materiellen Planreife oder wenn das beabsichtigte Vorhaben den künftigen Festsetzungen – wenn auch nur möglicherweise – widerspricht (vgl. dazu BVerwG Urt. v. 30.8.2012 – 4 C 1.11, BVerwGE 144, 82 Rn. 34 = NVwZ 2013, 304 = ZfBR 2013, 42; EZBK/Stock, 136. EL Oktober 2019, BauGB § 14 Rn. 96). Dementsprechend darf ein solches Vorhaben, auch dann nicht im Wege der Ausnahme zugelassen werden, wenn vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre die Baugenehmigung rechtswidrig versagt worden sein sollte, denn liegen die Tatbestandsvoraussetzungen des § 14 Abs. 2 BauGB nicht vor, weil das Vorhaben die Durchführung der Planung erschweren oder unmöglich machen würde, setzt sich die Veränderungssperre gegen den Ausnahmeantrag durch.

Da die beabsichtigte und hinreichend konkretisierte Planung dem Vorhaben widerspricht (wobei bereits ein wesentliches Erschweren ausreichen würde), fehlt es bereits an der Tatbestandsvoraussetzung für die Erteilung einer Ausnahme.

Weiteres Vorgehen

Aufgrund des derzeit ruhenden Verfahrens sind zunächst keine weiteren Schritte von Seiten der Gemeinde einzuleiten. Es ist vielmehr die Äußerung des Klägers abzuwarten (Entscheidung über Fortsetzungsfeststellungsantrag mit dem Ziel eines Amtshaftungsanspruchs/Schadensersatzanspruchs).

Anlagen:

- Bauantrag 2018



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung:

Das Versagen des gemeindlichen Einvernehmens nach § 14 Abs. 2 BauG steht den Zielen des GEK Pfinztal 2035 / der Klimaauffensive nicht entgegen. Bezüglich möglicher Auswirkungen der der Veränderungssperre zugrundeliegenden Planung wird auf die Beurteilungsmatrix zu BV/539/2020 verwiesen.

Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/583/2020

Tagesordnungspunkt		
Umbau eines Schuppens in Werkstatt und Hobbyraum		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 27.05.2020
Bearbeiter:	Willi	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	16.06.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Erweiterte Nutzung innerörtlicher Bausubstanz

Sachverhalt:

Ein bereits als Pkw-Garage mit einem privaten Werkstattbereich bestehendes Nebengebäude soll auf der Grundlage der vorliegenden Planvorlagen im Erdgeschoss umgebaut und das Obergeschoss zu einem Hobbyraum ausgebaut werden. Für den geplanten Hobbyraum ist es - aufgrund der derzeitigen baulichen Situation - erforderlich, eine eigenständige Brandwand zum Nachbargebäude zu erstellen und die bestehende (steile) Dachneigung des Nebengebäudes auf 15 Grad zu reduzieren. Die bereits vorhandene Firsthöhe, des an die Grenze zum Nachbargrundstück angebauten Gebäudes, wird hierdurch nicht verändert. Auch was die überbaute Grundfläche betrifft, sind keine Flächenerweiterungen vorgesehen. Für den Teil der Garagennutzung ist ein begrüntes Flachdach geplant.

Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich im OT Söllingen. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein.

Aus Sicht der Verwaltung stehen dem Vorhaben keine bauplanungs- bzw. bauordnungsrechtliche Bestimmungen entgegen, so dass einer Zustimmung zum Bauvorhaben durch das Gremium empfohlen werden kann.

Der Baurechtsbehörde will die Verwaltung noch den Hinweis geben, dass die Werkstatt nur zu privaten Zwecken genutzt werden kann. Einer gewerblichen Nutzung wird nicht zugestimmt.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planvorlagen



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/586/2020

Tagesordnungspunkt		
Errichtung eines Balkons		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 28.05.2020
Bearbeiter:	Willi	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	16.06.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Dem Antrag auf Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre wird nach § 14 Abs. 2 BauGB zugestimmt.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

XXX

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen an Ihrem Wohngebäude einen Balkon (< 40 m³ umbauter Raum) anzubauen, welcher aufgrund seiner Größe als verfahrensfreies Bauvorhaben im Sinne des § 50 Abs. 1k der Landesbauordnung Baden-Württemberg erstellt werden könnte.

Dem steht derzeit jedoch eine bestehende Veränderungssperre entgegen, welche der Gemeinderat mit Beschluss vom 24.07.2018 zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mit dem Arbeitstitel „Westliche Karlsruher Straße“ zur Sicherung der Planung erlassen hat.

Auf Rückfrage beim Sachgebiet Bauleitplanung innerhalb der Verwaltung kam es zu folgendem Prüfungsergebnis, wonach sich der geplante Balkon an die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westliche Karlsruher Straße“ hält und keine Bedenken gegen eine Ausnahme von der vorhandenen Veränderungssperre bestehen.

Dem Ausschuss für Technik und Umwelt wird deshalb empfohlen, dem vorliegenden Antrag auf Ausnahme von einer Veränderungssperre - zur Errichtung des Balkons - zuzustimmen.

Anlagen:

Antrag auf Ausnahme von einer Veränderungssperre



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/587/2020

Tagesordnungspunkt		
Umnutzen des Dachgeschosses von Speicher in Wohnraum, Wärmedämmung und Innenausbau, Errichtung von zwei Dachgauben		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 28.05.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	16.06.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Den beantragten Baumaßnahmen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum

Sachverhalt:

Zur Schaffung von weiterem Wohnraum für die Wohnung im Obergeschoss des Anwesens der Antragsteller soll nun auch das (leere) Dachgeschoss mit ausgebaut werden. Da keine Änderungen in der bestehenden Kniestockhöhe oder der Dachneigung (Kniestock 0,0 m, Dachneigung 30 Grad) geplant sind, sollen zwei Dachgauben – beidseitig des Gebäudes – die für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss erforderliche Raumgröße erbringen. Die Maße der beiden Gauben orientieren sich an der Verordnung über den Bau von Dachgauben in Pfinztal.

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich im OT Söllingen. Das Vorhaben fügt sich auf der Grundlage des § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebungsbebauung ein.

Dem Gremium wird empfohlen, dem Antrag auf Nutzungsänderung der Speicherfläche im Dachgeschoss des Hauses in Aufenthaltsräume und dem Einbau von Dachgauben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung:				
XXX				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Erhöhung der Wohnqualität. Raum für die Familie.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planvorlagen



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/588/2020

Tagesordnungspunkt		
Errichtung eines beleuchteten und doppelseitigen City-Star-Boards auf Monofuß		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 28.05.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	16.06.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird versagt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Einfügung baulicher Anlagen in die nähere Umgebung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beabsichtigt, in der Jöhlinger Straße ein doppelseitiges beleuchtetes City-Star-Board (Plakattafel) auf Monofuß zu errichten. Diese soll insgesamt 5,45 m hoch sein. Davon ist die Werbefläche 3,89 m breit und 2,87 m hoch. Der Standort der Werbefläche ist im Lageplan rot eingezeichnet.

Das Grundstück befindet sich im ungeplanten Innenbereich im OT Berghausen und somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Stellungnahme der Stadtplanung

Aufgrund der vorherrschenden Nutzung im näheren Umfeld ist als Gebietscharakteristik „Mischgebiet“ anzunehmen. Im Mischgebiet sind Anlagen der Fremdwerbung generell zulässig, wenn die Werbeanlage sich in ihrer Maßstäblichkeit in das Umfeld einfügt.

Auf der westlichen Seite der Jöhlinger Straße besteht ein Aufstellungsbeschluss für den zukünftigen Bebauungsplan „Sonnenberg-Salbusch“. Als vorgesehene Gebietsausweisung für diesen Bebauungsplan ist ein Urbanes Gebiet (MU) vorgesehen. Somit wären dort ebenfalls Werbeanlagen für Fremdwerbung in bestimmten noch festzulegenden Flächen/ Größen allgemein zulässig.

Die beantragte Werbeanlage soll vor der Bauflucht von Flst.Nr. 6228/7 errichtet werden. Die Bebauungsstruktur an diesem Abschnitt der Jöhlinger Straße ist als halboffene bzw. offene Bauweise zu betrachten. Der Abstand der Bauflucht der Bestandsgebäude zum Straßenverlauf bzw. Bürgersteig beträgt 5,0 m. In diesem Bereich zwischen Straße und Hausfassade sind bauliche Anlagen in Form von offenen Stellplätzen und Vorgärten zum Teil mit 2,0 m hohen Sichtschutzwänden vorhanden. Es treten ansonsten keine baulichen Anlagen in der beantragten Höhe der Werbeanlage hervor. Dies wäre der Einschätzung der Stadtplanung nach ein Kriterium, dass bei der Zulässigkeitsprüfung durch das Baurechtsamt eine Rolle spielen könnte.



Daher empfiehlt die Verwaltung, aus den von der Stadtplanung genannten Grünen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan und Planzeichnungen



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/589/2020

Tagesordnungspunkt		
Nutzungsänderung im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses. Umbau der Innenräume zu einem Schnellrestaurant für Pizza- und Dönerkebab-Ausgabe		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 28.05.2020
Bearbeiter:	Willi	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	16.06.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Dem Antrag auf Ablösung eines Stellplatzes nach § 37 Abs. 6 LBO wird zugestimmt.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Erhaltung von gewerblichen Flächen und Vermeidung von Leerständen in den Ortsmitten.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am 03.12.2019 wurde der Antrag auf Umnutzung gewerblicher Räume im EG eines Wohn- und Geschäftshauses in ein Schnellrestaurant im Ortsteil Kleinsteinbach behandelt. Das Gremium hat dem Antrag mehrheitlich zugestimmt.

In der Beschlussvorlage vom 13.11.2019 wies die Verwaltung bereits darauf hin, dass der neuen Nutzung der gewerblichen Räume im Erdgeschoss des Anwesens bauplanungsrechtlich nichts entgegen sprechen würde, jedoch fehlen hierzu die erforderlichen Stellplätze. Dies hat die Baurechtsbehörde im Landratsamt Karlsruhe gleichermaßen gesehen und macht die Erteilung einer Baugenehmigung vom Nachweis (mindestens) eines Stellplatzes abhängig. Bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl wurde der Bestandsschutz der vorhandenen Gewerberäume sowie der ÖPNV-Abzug von der Baurechtsbehörde berücksichtigt

Da das Grundstück bereits nahezu zu 100 % überbaut ist, hat nunmehr der Bauherr einen Antrag auf eine Stellplatzablösung an die Gemeinde gestellt.

Das Gremium möge nunmehr darüber entscheiden, ob im Sinne des § 37 Abs. 6 LBO eine Stellplatzablösung durch Zahlung eines Geldbetrages vom Antragsteller an die Gemeinde zugestimmt wird.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaoffensive

Gesamtbeurteilung:				
XXX				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				Parkplätze sind nicht vorhanden.
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch die Nutzung bestehender Räume und gewerblicher Nutzung werden innerörtliche Potenziale genutzt.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag auf Ablösung der Stellplatzverpflichtung



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/590/2020

Tagesordnungspunkt		
Einbau einer Dachgaube		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 29.05.2020
Bearbeiter:	Willi	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	16.06.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Dem Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen zu § 3 Pkt. 3 und Pkt. 4 über die Gestaltung von Dachgauben wird die erforderliche Befreiung erteilt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Verbesserte Raumnutzung

Sachverhalt:

Wie die Antragsteller im beiliegenden Antrag auf Zustimmung einer Befreiung von den bestehenden Festsetzungen zur Errichtung von Dachgauben im Baugebiet begründen, soll die defekte Fensterkonstruktion durch den Einbau einer Dachgaube ersetzt werden. Durch den bereits vorhandenen Dacheinschnitt und der dort befindlichen Kniestockhöhe, lässt sich die Konstruktion der neuen Dachgaube nur in Fortsetzungen – aufgesetzt auf die Außenwand des Hauses – realisieren. Zudem entsteht eine lichte Höhe von < 2,10 m an der Vorderseite der Dachgaube. Diese beiden Ausführungen widersprechen jedoch den schriftlichen Festsetzungen gemäß § 3 Pkt 3 und Pkt. 4 aus dem maßgeblichen Bebauungsplan „Kirschenklamm“.

Bereits 2001 wurde - im gleichen Baugebiet jedoch - an einem benachbarten Baugrundstück eine in vergleichbarer Konstruktionsweise errichtete Gaube genehmigt.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass - schon aus Gründen der Gleichbehandlung – dem vorliegenden Antrag auf Errichtung einer Dachgaube unter Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan zugestimmt werden kann. Dem Gremium wird empfohlen, die erforderliche Befreiung zur abweichenden Konstruktion (Pkt. 4) sowie der Höhe (Pkt. 3) zu erteilen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planvorlagen, Antrag auf Befreiung.



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/591/2020

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Gewerbegebäudes mit Doppelgarage		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 03.06.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	16.06.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. Den Befreiungen, bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplans zur Grundflächenzahl und Nutzung als Tanzschule, wird nach § 31 BauGB zugestimmt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung Raum zur gewerblichen Nutzung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Gewerbegebäudes zur Nutzung einer Tanzschule und einer Betriebswohnung für die Betreiberin. Für das Vorhaben werden durch die Bauherrschaft folgende Ausnahmen bzw. Befreiungen beantragt:

- Ausnahme für die beantragte Wohnung nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO
- Ausnahme für die Tanzschule nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Befreiung Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

Für das Grundstück besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Steinwiesen“, in Kraft getreten am 12.10.1968.

Die geplante Wohnung soll durch die Betreiberin der Tanzschule selbst genutzt werden, da es abends sehr spät wird. Laut des bestehenden Bebauungsplans „Steinwiesen“ sind Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen allgemein zulässig und bedarf in diesem Fall keiner gesonderten Ausnahme. Die Verwaltung weist die Baurechtsbehörde darauf hin, dass dies durch eine Baulast gesichert werden sollte.

Für das vordere Gebäude wurde in der Baugenehmigung vom Juni 2019 bereits eine Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, für die Betreibung einer Tanzschule zu schulischen bzw. therapeutischen Zwecken, erteilt.

Die Bauherrschaft begründet den Neubau damit, dass die bereits genehmigte Tanzschule sich als zu klein erwies und zusätzlicher Übungsraum benötigt wird.

Laut Antrag wird die anrechenbare Grundflächenzahl um 3 m² überschritten und bedarf daher einer Befreiung nach § 31 BauGB.

Für das Angrenzende Grundstück Flst.Nr. 2800/1 wurde bereits einer Überschreitung der Grundflächenzahl zugestimmt und von der Baurechtsbehörde in der Baugenehmigung be-



freit.

Die Zahl der Stellplätze, für das vordere bestehende und das neu beantragte Gebäude, ist durch die Baurechtsbehörde zu prüfen.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und den beantragten Ausnahmen bzw. Befreiungen nach § 31 BauGB zuzustimmen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Das geplante Vorhaben leistet insgesamt einen positiven Beitrag				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				Das kulturelle und sportliche Angebot wird erweitert
...schafft Raum				Das vorhandene Grundstück wird strate- gisch und bedarfsgerecht ausgenutzt
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

xxx



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/584/2020

Tagesordnungspunkt		
Sanierung eines Einfamilienhauses mit Anbau		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 27.05.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	16.06.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Eine Bebauung im Außenbereich ohne Privilegierung ist nicht zulässig.

Sachverhalt:

Bereits in der Sitzung vom 03.12.2019 des Technik und Umweltausschusses wurde eine Bauvoranfrage (Neubau eines Einfamilienhauses) der Bauherrschaft zu dem Grundstück in der Lessingstraße gestellt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde versagt, da das Vorhaben sich im Außenbereich befand und nach § 35 BauGB nicht privilegiert ist.

Das Landratsamt Karlsruhe teilt die Auffassung der Verwaltung, wonach das Vorhaben nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und auch nicht mehr innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt. Der Trennungsstrich zwischen Innen- und Außenbereich ist grundsätzlich hinter dem letzten zur zusammenhängenden Bebauung gehörenden Haus zu ziehen. Somit endet der Innenbereich in diesem Fall an der nördlichen und westlichen Wand des Wohnhauses auf dem Grundstück. Schlussfolgernd befindet sich der Neubau als auch der geplante Anbau im Außenbereich und es liegt keine Begründung der Bauherrschaft einer Privilegierung vor.

Daraufhin hat die Bauherrschaft den Antrag zum Neubau zurückgezogen und einen Antrag zur Bauvoranfrage eines Anbaus gestellt.

Das geplante Vorhaben soll ca. 7,50 m von der Außenwand, rückseitig des Wohnhauses, hervortreten, eine Grundfläche von ca. 42 m² und zwei Geschosse haben.

Die Baurechtsbehörde hat zu prüfen, ob eine Privilegierung der Bauherrschaft für den Anbau besteht. Eine Begründung der Antragssteller liegt der Verwaltung nicht vor.

Daher empfiehlt die Verwaltung, auf Grundlage der letzten Ablehnung durch das Landratsamt Karlsruhe, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

