Presse | Zuhörer | Internet

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

22.07.2020

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung (ö) 5

Vorlagendokumente

TOP Ö 2.1 Nutzungsänderung von Hotel-Gastraum zu Imbiss-Verkaufsraum

Vorlage BV/600/2020 7

TOP Ö 2.2 Errichtung von einer doppelseitigen beleuchteten Plakattafel mit wechselnder werblicher Nutzung

Vorlage BV/604/2020 9

TOP Ö 2.3 Neubau einer Dachgaube, Ausbau Speicher zu Wohnraum

Vorlage BV/605/2020 11

TOP Ö 3 Grundsätze zur Baulandentwicklung - Auftaktveranstaltung

Vorlage BV/574/2020 13

Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

Termin: **Mittwoch, 22.07.2020, 17:00 Uhr**

Ort, Raum: **Hagwaldhalle,**
Industriestraße 2 c, 76327 Pfinztal (Kleinsteinbach)

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1.	Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner	
2.	Bauanträge	
2.1.	Nutzungsänderung von Hotel-Gastraum zu Imbiss-Verkaufsraum	BV/600/2020
2.2.	Errichtung von einer doppelseitigen beleuchteten Plakattafel mit wechselnder werblicher Nutzung	BV/604/2020
2.3.	Neubau einer Dachgaube, Ausbau Speicher zu Wohnraum	BV/605/2020
3.	Grundsätze zur Baulandentwicklung - Auftaktveranstaltung - Einstieg und Information (Vorträge externer Fachbüros) - Erarbeitung möglicher Schwerpunkte und Ziele - Workshop	BV/574/2020
4.	Mitteilungen der Bürgermeisterin	
5.	Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium	
6.	Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner	

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/600/2020

Tagesordnungspunkt			
Nutzungsänderung von Hotel-Gastraum zu Imbiss-Verkaufsraum			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	25.06.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Technik- und Umweltausschuss	07.07.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	**Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB und die damit verbundene Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 BauGB wird versagt**

Pflichtaufgabe ☒
Freiwillige Aufgabe ☐

Ziel der Verwaltung:
Ein Beschluss kann erst mit vollständig vorgelegten Unterlagen erfolgen.

Sachverhalt:

Die Antragssteller beantragen die Umnutzung des Hotel-Gastraums zu einem Imbiss-Verkaufsraum. Aus den eingereichten Unterlagen ist leider nicht zu erkennen, um welche Art von Imbiss es sich hier handelt und wie viele Stellplätze nachgewiesen werden müssen

Das Grundstück befindet sich an der Karlsruher Straße, es liegt kein Bebauungsplan vor, allerdings liegt das Grundstück im Bereich der Veränderungssperre für das Plangebiet „östliche Karlsruher Straße“.

Ein gesonderter Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre mit Begründung wurde, auch nach mehrmaliger Erinnerung, von den Antragsstellern nicht nachgereicht. Das Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsbehörde, hatte bereits am 28.05.2020 sämtliche Unterlagen vom Antragssteller nachgefordert, aber bisher ist nichts eingegangen. Im gleichen Zuge hatte die Baurechtsbehörde von der Gemeinde eine Stellungnahme zum Vorhaben angefordert, mit Fristsetzung innerhalb eines Monats.
Aus diesem Grunde muss das Vorhaben zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen vorsorglich zu versagen, da noch nicht alle Unterlagen zur Entscheidungsfindung vorliegen.
Sobald die Unterlagen vollständig sind, kann ein weiteres Mal über den Antrag entschieden werden.

Das Sachgebiet Bauordnung hatte bereits ein Gespräch mit der Baurechtsbehörde bezüglich der Fristsetzungen. In Zukunft wird die Vorgehensweise in der Baurechtsbehörde berücksichtigt werden.

Anlagen: Antrag, Lageplan, Planunterlagen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/604/2020

Tagesordnungspunkt			
Errichtung von einer doppelseitigen beleuchteten Plakattafel mit wechselnder werblicher Nutzung			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	26.06.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Technik- und Umweltausschuss	07.07.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	**Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird erteilt.**

Pflichtaufgabe ☒
Freiwillige Aufgabe ☐

Ziel der Verwaltung:
Werbefläche zur Unterstützung von Gewerbetreibenden

Sachverhalt:

Das Vorhaben war bereits zur Beschlussfassung in der Sitzung vom 05.05.2020 mit der Vorlage Nr. BV/565/2020 vorgelegen. Die Verwaltung hatte die Zustimmung zum gemeindlichen Einvernehmen, aus rechtlichen Gründen, vorgeschlagen. Der Technik- und Umweltausschuss hatte das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Am 28.05.2020 erging ein Schreiben vom Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsbehörde, dass das Vorhaben genehmigungsfähig sei und ein Verstoß gegen die bauplanungsrechtlichen Bestimmungen nicht ersichtlich ist. Es wird dem Ausschuss nochmal die Möglichkeit gegeben, erneut über das Vorhaben zu beschließen, ansonsten wird das gemeindliche Einvernehmen ersetzt.

Auf das Schreiben vom Landratsamt (Anlage) und die Sitzungsvorlage BV/565/2020 wird hiermit verwiesen.

Daher empfiehlt die Verwaltung, dem Vorhaben zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: xxx				
Ziele: **Pfinztal…**	**Bewertung**			**Bemerkung**
	Fördernd	**Kein Beitrag**	**hemmend**	
…macht mobil				
…ist aktiv				
…schafft Raum				
…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, Schreiben der Baurechtsbehörde,

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/605/2020

Tagesordnungspunkt			
Neubau einer Dachgaube, Ausbau Speicher zu Wohnraum			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum:	26.06.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:	
Beratungsfolge		**Termin**	**Behandlung**
Technik- und Umweltausschuss		07.07.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	**Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird erteilt.**

Pflichtaufgabe ☒
Freiwillige Aufgabe ☐

Ziel der Verwaltung:
Schaffung von Wohnraum

Sachverhalt:

Die Antragssteller beantragen die Errichtung einer Dachgaube zur nordwestlichen Grundstücksgrenze und den Ausbau des Speichers zu Wohnraum.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich im OT Kleinsteinbach und somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die bestehende Verordnung zu Dachgauben wird eingehalten. In dem Gebiet sind bereits Dachgauben vorhanden.

Im Dachgeschoss entsteht eine Wohnraumerweiterung zur Wohnung Nr. 2 im OG.
Die Schleppgaube mit 5° Dachneigung umfasst eine Länge von 6,20 m bei der zulässigen Höhe von 2,30 m (gemessen ab Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Decke). Ein drittes Vollgeschoss wird nicht erreicht.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: XXX				
Ziele: **Pfinztal…**	**Bewertung**			**Bemerkung**
	Fördernd	**Kein Beitrag**	**hemmend**	
…macht mobil				
…ist aktiv				
…schafft Raum				Wohnraumerweiterung
…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 (ohne Grundrisse)

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/574/2020

Tagesordnungspunkt			
Grundsätze zur Baulandentwicklung - Auftaktveranstaltung - Einstieg und Information (Vorträge externer Fachbüros) - Erarbeitung möglicher Schwerpunkte und Ziele - Workshop			
Fachbereich: Bearbeiter:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen Schönhaar	Datum: AZ:	13.07.2020
Beratungsfolge		**Termin**	**Behandlung**
Technik- und Umweltausschuss		22.07.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag (als Empfehlung für den Gemeinderat)	**1. Die Verwaltung wird mit der Erarbeitung von Grundsätzen zur Baulandentwicklung auf Grundlage der im Rahmen der Planungswerkstatt am 22.07.2020 entwickelten Ansätze beauftragt. 2. Grundsätze nach Ziffer 1 müssen im Einklang mit den Zielen der Grundsatzbeschlüsse „Gemeindeentwicklungskonzept Pfinztal 2035“ bzw. „Klimaoffensive“ stehen. 3. Grundsätze nach Ziffer 1 sind vor weiteren Beratungen und Beschlussfassungen anwaltlich prüfen zu lassen.**

Pflichtaufgabe ☐
Freiwillige Aufgabe ☒

Ziel der Verwaltung:
Aufbau einer kommunalen Baulandstrategie; Schaffung einer verbindlichen Grundlage im Hinblick auf künftige Flächenentwicklungen

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Produktgruppe/Name	56.10.06.00 Klimakommission bzw. Konzeptionen zum Immissionsschutz / Klimaschutz
Ordentlicher Ertrag (gesamt)	--- €
Ordentlicher Aufwand (gesamt)	ca. 15.000 € (geschätzt)

☐ außer-/überplanmäßiger Aufwand

Personelle Auswirkungen:
Bindung Zeitanteile FBL / Stadtplaner

Sachverhalt:
Die Klimakommission hat sich in ihrer Arbeitssitzung am 29.04.2020 auf Grundlage eines entsprechenden Impulsvortrages (Herr Hildebrandt, Büro ebök, Tübingen) mit dem Thema „Klimagerechte Stadtplanung – Stadtplanung und Klimaschutz“ befasst und folgende Empfehlung formuliert:

1. *Die Verwaltung wird beauftragt, das Instrument des Baulandbeschlusses für eine Beratung und Beschlussfassung in den zuständigen kommunalen Gremien aufzubereiten. In diesem Zusammenhang soll auch darauf hingewiesen werden, dass die Erarbeitung eines entsprechenden Grundsatzbeschlusses durch eine Projektgruppe erfolgen sollte.*

2. *Der Baulandbeschluss hat – wie die künftige städtebauliche Entwicklung selbst – den Zielen des GEK „Pfinztal 2035“ und der Klimaoffensive Rechnung zu tragen.*

Das Steuerungsinstrument des Baulandbeschlusses (auch „baulandpolitische Grundsätze“ oder – schöner – „Grundsätze zur Baulandentwicklung“) wird im Rahmen der Sondersitzung (Planungswerkstatt) des Technik- und Umweltausschusses am 22.07.2020 durch die Verwaltung vorgestellt werden (auch: Anlass Pfinztal / Beispiele aus der Region). Es werden außerdem externe Experten verschiedener Fakultäten und Fachausrichtungen beratend und unterstützend an der Planungswerkstatt teilnehmen. Geplant ist ferner eine Erarbeitung möglicher Inhalte an „Thementischen“.

Um den politischen Entscheidungsträgern bereits vorab eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit diesem Thema zu ermöglichen, werden im Folgenden kurz die wichtigsten Aspekte behandelt:

Ausgangssituation / Anlass

Allgemein
Die Stadtplanung und –entwicklung hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Zusätzlich zu den deutlich „verschärften“ gesetzlichen Rahmenbedingungen (Natur- und Artenschutz, Abwägungsinhalte, Dichtemodelle etc.) treten – so die Erfahrung des Fachbereichs 4 – insbesondere aufgrund der Tatsache, dass potentielle (geeignete) Bauflächen nur in überschaubarer Anzahl vorhanden sind, verstärkt Konflikte mit Vorhabenträgern und Bauwilligen auf, die in der Hauptsache die (Aus)Nutzung der Flächen betreffen. Diese Entwicklung und Beobachtung findet sich auch in der Abhandlung „Strategisches Flächenmanagement und Bodenwirtschaft“ des Deutschen Städtetags wieder:

„[…] Fläche ist ein zunehmend knappes Gut […] Integrierte, an strategischen Zielen ausgerichtete Stadtentwicklung findet ihren Niederschlag in den unterschiedlichsten Ansprüchen an Fläche. Die Konkurrenz der Nutzungsansprüche hat sich verschärft. So stehen zum Beispiel Wohnen oder soziale Infrastruktur als Nutzungsart oft mit gewerblicher Fläche im Wettbewerb um die Fläche. Wohnen und Gewerbe wiederum rivalisieren mit dem ebenfalls erforderlichen Freiraum. Diese konkurrierenden Nutzungen setzen zwingend voraus, dass Städte sich über die strategischen Ziele der Stadtentwicklung verständigen und ihr Handeln daran orientieren. Strategisches Flächenmanagement und strategische Stadtentwicklung bedingen sich gegenseitig. Nur in dieser Verbindung können die Städte Zielkonflikte lösen und den vielfältigen und wachsenden Anforderungen gerecht werden, die an sie gestellt werden. […]

Schlagworte, wie Globalisierung und Internationalisierung, Klimawandel und Umweltkonflikte, Demografischer Wandel sowie Heterogenisierung und soziale Polarisierung der Gesellschaft, enge Vorgaben zur Nachhaltigkeit bei der Flächeninanspruchnahme (30-Hektar-Ziel) – und damit der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung – skizzieren neben immer enger werdenden Spielräume die aktuellen Herausforderungen, vor denen die Städte heute stehen. […].“ [1]

[1] ***Quelle: Deutscher Städtetag „Strategisches Flächenmanagement und Bodenwirtschaft, Kurzfassung“, Februar 2014***

Die Abhandlung schließt mit einer Auflistung möglicher Lösungsansätze (sog. „Handlungsempfehlungen“) ab. Empfohlen werden u. a. die Verfolgung einer konsequenten Innenentwicklung, die Freiraumsicherung und –entwicklung, Sanierungsmaßnahmen als Instrumente des besonderen Städtebaurechts, eine stärkere Bürgerbeteiligung, die Einführung eines Prozessmanagements sowie die **Erarbeitung baulandpolitischer Grundsätze.**

„Pfinztalspezifisch“
Die Gründe, warum ein entsprechender Grundsatzbeschluss für Pfinztal als sinnvoll und notwendig erachtet wird, werden im Rahmen des Sachvortrags der Verwaltung dargestellt.

Begriffsklärung, Inhalte und Zielsetzung

Begriffsklärung
Ein Baulandbeschluss ist eine klare Willensbekundung des Gemeinderates in Form eines Grundsatzbeschlusses mit Selbst- und Drittbindung.

Inhalte
Ein Grundsatzbeschluss über die künftige Baulandentwicklung kann verschiedenste Aspekte und Themenbereiche regeln. Im Hinblick auf die Pfinztaler Rahmenbedingungen und die im Juli 2019 einstimmig und fraktionsübergreifend gefassten Grundsatzbeschlüsse „GEK Pfinztal 2035“ und „Klimaoffensive“ hält die Verwaltung eine Gliederung in folgenden Themenblöcke für sinnvoll:

1) **Grundsätze zur Klimaanpassung und (alternativen) Mobilität**
   Büro faktorgruen, Freiburg

2) **Klimaschutzpolitische Grundsätze**
   Büro ebök, Tübingen / Umwelt- und Energieagentur, Kreis Karlsruhe

3) **Planungs- und baukulturelle Grundsätze**
   Büro fahle stadtplanung, freiburg

4) **Wohnungspolitische Grundsätze**
   Holzleiter architekten, Karlsruhe

Zielsetzung
Übergeordnetes Ziel einer entsprechenden Beschlussfassung mit Formulierung und verbindlicher Festschreibung von Standards zu verschiedenen Themen, muss – aus Sicht der Verwaltung – eine grundsätzliche Selbstbindung des Gemeinderats und somit eine dauerhafte und spürbare Entlastung von Politik und Verwaltung im Hinblick auf künftige Flächenentwicklungen sein. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Investoren und (sonstigen) Bauwilligen.

Speziell für Pfinztal erarbeitete Standards sollen ihren Niederschlag in einem Grundsatzpapier finden, das im Rahmen von Flächenentwicklungen jeglicher Art (insbesondere Bebauungspläne Dritter / Bebauungspläne der Gemeinde) als verbindliche Grundlage herangezo-

gen werden kann (muss). Vorhersehbare Ausnahmetatbestände sind – sofern möglich – im Rahmen der Erarbeitung der Grundsätze zu berücksichtigen. Sonstige Ausnahmen sind auf ein Minimum zu reduzieren und müssen regelmäßig vom Gemeinderat beraten und beschlossen werden.

Hinweis:
Die oben aufgeführten Themenblöcke enthalten zum Teil Querschnittsthemen, welche unter verschiedenen Gesichtspunkten in verschiedenen Themenblöcken diskutiert werden müssen.

Es ist davon auszugehen, dass ein entsprechendes Grundsatzpapier in unregelmäßigen Abständen fortgeschrieben werden muss (Erfahrungswerte, veränderte Rahmenbedingungen, Anpassung gesetzliche Vorgaben etc.).

Geplantes Vorgehen / Format
Eine Erarbeitung möglicher Inhalte und Schwerpunkte soll im Rahmen eines partizipativen Prozesses unter Einbindung von verschiedensten Akteuren stattfinden (VertreterInnen aus Politik und Verwaltung / externe ExpertInnen).

Die Verwaltung hat als Auftaktveranstaltung das Format der **Planungswerkstatt** (Dauer ca. 2,5 – 3 h) gewählt. Folgender Ablauf ist vorgesehen:

1. *Kurze Einführung / Sachvortrag der Verwaltung*
2. *Vorstellung der verschiedenen externen ExpertInnen / Büros bzw. Vorstellung der zentralen Inhalte und Schwerpunkte der verschiedenen Themenblöcke*
3. *Aufteilung in Kleingruppen / Erarbeitung von möglichen Grundsätzen und Zielen an den einzelnen Thementischen*
4. *Dokumentation und kurze Vorstellung der Ergebnisse*
5. *Beratung und Beschlussfassung*

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: *Die Erarbeitung von baulandpolitischen Grundsätzen steht den Zielen des GEK 2035 / der Klimaoffensive nicht (hemmend) entgegen.*				
Ziele: **Pfinztal…**	**Bewertung**			**Bemerkung**
	Fördernd	**Kein Beitrag**	**hemmend**	
…macht mobil				
…ist aktiv				
…schafft Raum				Ziele C.1 und C.2 (Strategisches Flächenmanagement / Erhalt und Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum)
…bildet und betreut				
…verbindet				
…bietet Service				Ziele F.1, F.3 und F.4 (Erhöhung Transparenz, Optimierung der kommunalen Verwaltungsstrukturen und Bürgerservice-Angebote, aktives und serviceorientiertes Ansiedlungsmanagement)
…versorgt sich				
…ist stolz auf Nachhaltigkeit				Ziel H.1 (Pfinztal wird klimaneutral)
Querschnittsziele				
Umwelt-schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				Mittel- bis langfristig wird eine Entlastung des gemeindlichen Haushalts erwartet (Übernahme von Folgekosten – auch sozialer Art)
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen: