

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technik- und
Umweltausschusses

03.11.2020

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung (ö)	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2.1 Umbau einer Praxis in zwei Wohnungen, Hauptstraße, OT Söllingen	
Vorlage BV/657/2020	7
TOP Ö 2.2 Errichtung eines Carports, Bruchsaler Weg, OT Wöschbach	
Vorlage BV/658/2020	9
TOP Ö 2.3 Nutzungsänderung und Sanierung/ Neubau des bestehenden Nebengebäudes, Jöhlinger Straße, OT Berghausen	
Vorlage BV/659/2020	11
TOP Ö 2.4 Umnutzung der vorhandenen Scheune in Wohnraum, Wärmedämmung und Innenausbau, Hauptstraße, OT Söllingen	
Vorlage BV/660/2020	13
TOP Ö 2.5 Umbau und Umnutzung des Obergeschosses der bestehenden Scheune zu Wohnraum, innerer Umbau des bestehenden Wohnhauses, Errichtung eines Carports mit Dachbegrünung, Schwanenstraße, OT Wöschbach	
Vorlage BV/662/2020	15
TOP Ö 2.6 Errichtung von 2 Gauben zum Ausbau des Dachgeschosses für Wohnzwecke, Haydnstraße, OT Berghausen	
Vorlage BV/663/2020	19
TOP Ö 3.1 Abbruch Wohnhaus - Neubau Wohnhaus, Grenzweg, OT Berghausen	
Vorlage BV/664/2020	21
TOP Ö 4 Arbeitstitel "Immobilie Schlecker" - Nutzungs- und Raumkonzept	
Vorlage BV/654/2020/1	23
TOP Ö 5 Lieferung und Einbau des Digitalfunk für die Freiwillige Feuerwehr Pfinztal	
Vorlage BV/655/2020	29



Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

Termin: Dienstag, 03.11.2020, 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. Umbau einer Praxis in zwei Wohnungen, Hauptstraße, OT Söllingen BV/657/2020
 - 2.2. Errichtung eines Carports, Bruchsaler Weg, OT Wöschbach BV/658/2020
 - 2.3. Nutzungsänderung und Sanierung/ Neubau des bestehenden Nebengebäudes, Jöhlinger Straße, OT Berghausen BV/659/2020
 - 2.4. Umnutzung der vorhandenen Scheune in Wohnraum, Wärmedämmung und Innenausbau, Hauptstraße, OT Söllingen BV/660/2020
 - 2.5. Umbau und Umnutzung des Obergeschosses der bestehenden Scheune zu Wohnraum, innerer Umbau des bestehenden Wohnhauses, Errichtung eines Carports mit Dachbegrünung, Schwanenstraße, OT Wöschbach BV/662/2020
 - 2.6. Errichtung von 2 Gauben zum Ausbau des Dachgeschosses für Wohnzwecke, Haydnstraße, OT Berghausen BV/663/2020
3. Bauanfragen
 - 3.1. Abbruch Wohnhaus - Neubau Wohnhaus, Grenzweg, OT Berghausen BV/664/2020
4. Arbeitstitel "Immobilie Schlecker" BV/654/2020/1
Nutzungs- und Raumkonzept
- Beratung und Beschlussfassung

5. Lieferung und Einbau des Digitalfunk für die Freiwillige Feuerwehr Pfinztal BV/655/2020
 - Auftragsvergabe
 - Beratung und Beschlussfassung
6. Mitteilungen der Bürgermeisterin
7. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
8. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/657/2020

Tagesordnungspunkt		
Umbau einer Praxis in zwei Wohnungen, Hauptstraße, OT Söllingen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 16.10.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	03.11.2020	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Umbau einer Praxis im Erdgeschoss zu zwei Wohneinheiten in der Hauptstraße im Ortsteil Söllingen.

Die zugeordneten Stellplätze sind im Lageplan nicht dargestellt. Dies ist durch das Landratsamt zu prüfen. Ein entsprechender Hinweis wird an das Landratsamt, Baurechtsbehörde, weitergegeben.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Stellungnahme der Stadtplanung:

Das Vorhaben ist planungsrechtlich unproblematisch.

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

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/658/2020

Tagesordnungspunkt		
Errichtung eines Carports, Bruchsaler Weg, OT Wöschbach		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 16.10.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	03.11.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt. Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht zugestimmt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Einhaltung der planungsrechtlichen Vorgaben (Bebauungsplan)

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft möchte einen Carport an der südwestlichen Grundstücksgrenze errichten (B 3,60 m, L 6,60 m, H 2,85 m). Hierzu wird vom Antragssteller eine Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplans (Überschreitung des Baufensters) beantragt. Bisher besteht an der Stelle ein nichtüberdachter Stellplatz.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorderer Alter Berg“ (zeichnerischer Teil gültige Fassung 2. Änderung 02.04.1992; schriftlicher Teil gültige Fassung 5. Änderung, in Kraft getreten am 02.10.1996).

Im zeichnerischen Teil (2. Änderung) des Bebauungsplans ist für das betroffene Grundstück keine gesonderte Fläche für überdachte Stellplätze oder Garagen vorhanden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind laut schriftlicher Festsetzungen, auch in der Fassung der 5. Änderung, nur Stellplätze erlaubt.

Das Reihenhaus erhielt im Jahr 1993 eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus mit einem überdachten Stellplatz im hinteren Bereich des Grundstücks. Eine gesonderte Befreiung für den überdachten Stellplatz wurde nicht aufgeführt. Der geplante überdachte Stellplatz wurde bis zur Schlussabnahme und bis heute jedoch nie umgesetzt und hat daher seinen Genehmigungsschutz verloren.

Im ganzen Baugebiet sind keine Überschreitungen der Baufenster für Garagen und überdachte Stellplätze vorhanden. Durch die Befreiung würde ein Präzedenzfall für das Baugebiet geschaffen. Dies ist städtebaulich nicht vertretbar. Der vorliegende Antrag stellt keinen Anlass für eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans dar.

Daher empfiehlt die Verwaltung, den Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB abzulehnen und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen



PFINZTAL
natürlich – liebenswert - modern



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/659/2020

Tagesordnungspunkt		
Nutzungsänderung und Sanierung/ Neubau des bestehenden Nebengebäudes, Jöhlinger Straße, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 16.10.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	03.11.2020	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum

Sachverhalt:

Beantragt werden die Nutzungsänderung und die Sanierung eines bestehenden Nebengebäudes. Das Dach und die Geschossdecke sind einsturzgefährdet und es wird in die Statik eingegriffen, daher ist das Nebengebäude baurechtlich als Neubau zu bewerten.

Das Nebengebäude befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Planung sieht zwei Vollgeschosse und ein Pultdach vor. Die Firsthöhe wird dem Nachbargebäude angepasst, ebenso das Obergeschoss (Bautiefe).

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Da es sich um ein Neubau handelt ist laut der Landesbauordnung pro Wohnungseinheit ein Stellplatz vorzuweisen. Zusätzliche Stellplätze sind neben dem vorderen Wohnhaus ausgewiesen. Die Anfahrbarkeit wird allerdings angezweifelt.

Die Verwaltung wird das Landratsamt auffordern, einen entsprechenden Hinweis an die Bauherrschaft weiterzugeben.

Stellungnahme Stadtplanung:

Das Vorhaben ist planungsrechtlich unproblematisch.

Es wird dem Ausschuss empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/660/2020

Tagesordnungspunkt		
Umnutzung der vorhandenen Scheune in Wohnraum, Wärmedämmung und Innenausbau, Hauptstraße, OT Söllingen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 16.10.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	03.11.2020	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum

Sachverhalt:

Beantragt wird die Umnutzung der westlich an der Grundstücksgrenze gelegenen bestehenden Scheune zu Wohnraum.

Bereits im Juli erging für die Umnutzung des DG zu Wohnraum (angrenzendes Gebäude auf dem gleichen Grundstück) eine Baugenehmigung.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Baurechtsbehörde hat aufgrund Vorschriften für die Anforderungen an Aufenthaltsräume zu prüfen, ob das Dachgeschoss als Wohnfläche genutzt werden darf.

Stellungnahme der Stadtplanung:

Das Vorhaben ist planungsrechtlich unproblematisch und fügt sich ein.

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

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/662/2020

Tagesordnungspunkt		
Umbau und Umnutzung des Obergeschosses der bestehenden Scheune zu Wohnraum, innerer Umbau des bestehenden Wohnhauses, Errichtung eines Carports mit Dachbegrünung, Schwanenstraße, OT Wöschbach		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 16.10.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	03.11.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<p>1. Umnutzung und Umbau des Obergeschosses der bestehenden Scheune zu Wohnzwecken</p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.</p> <p>2. Innerer Umbau des bestehenden Wohnhauses</p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</p> <p>3. Errichtung eines Carports mit Dachbegrünung</p> <p>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</p>
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum



Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Umnutzung und den Umbau des Obergeschosses der bestehenden Scheune zu Wohnzwecken sowie den inneren Umbau des Wohnhauses. Weiterhin ist die Errichtung eines Carports mit Dachbegrünung beantragt. In der Bezeichnung des beantragten Bauvorhabens nicht separat aufgeführt wird der in den Plänen dargestellte Dachneubau bzw. die Dachneugestaltung der bestehenden Scheune (Neubau eines Dachgeschosses mit Dachterrasse).

Bestehende Scheune

Im Untergeschoss befinden sich Abstellräume und Kellerräume. Im Erdgeschoss sind ein Kellerraum und ein Scheunenraum vorzufinden. Diese Flächen werden keiner Nutzungsänderung zugeführt. Die Wohnflächen im Obergeschoss dienen als Erweiterung des bestehenden Wohnhauses. Im Obergeschoss ist ein Balkon; im Dachgeschoss eine Dachterrasse geplant.

Wie in der Ansicht Süd zu erkennen, wird die Firsthöhe des Nachbargebäudes nicht überschritten.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Somit ist das Vorhaben grundsätzlich nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Voraussetzung für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 34 Abs. 1 BauGB ist das Einfügungsgebot. Eine derartig tiefe Bebauung zu Wohnzwecken liegt in der Schwanenstraße bisher nicht vor und fügt sich nach § 34 Abs. 1 BauGB auch nicht ein.

Im Einzelfall kann gemäß § 34 Abs. 3a BauGB jedoch vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden, wenn die Abweichung

„[...] der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung [...]“ dient, städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 34 Abs. 3a Nr. 1 c BauGB).

Diese Voraussetzungen sind nach Ansicht der Verwaltung nicht bzw. nur teilweise erfüllt. Der geplante Dachneubau / die beantragte Dachneugestaltung samt Dachterrasse können nicht mehr unter dem Begriff der Änderung oder der Erneuerung subsumiert werden, sondern sind vielmehr einem Neubau gleichzusetzen. Die Vorschrift des § 34 Abs. 3a Nr. 1 c BauGB ist aber nicht auf Neubauten anwendbar.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

Hinweis:

Eine Nutzungsänderung des Erd- bzw. Obergeschosses der bestehenden Scheune zu Wohnzwecken einschließlich erforderlicher Änderungen oder Erneuerung im Sinne des § 34 Abs. 3a Nr. 1 c) BauGB (Ausmaß / Dimension) könnte aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich genehmigungsfähig sein. Diesem Hinweis liegt die Annahme zugrunde, dass die nördlich angrenzenden rückwärtigen Teilflächen der Grundstücke Flst.Nr. 118 – 121 dem Außenbereich zugerechnet werden.

Der beantragte innere Umbau des bestehenden Wohnhauses sowie die Errichtung eines Carports mit Dachbegrünung sind grundsätzlich als unkritisch zu werten.



Hinweis: Im Antrag nicht beziffert werden in diesem Zusammenhang die Anzahl der neu entstehenden Wohnungen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/663/2020

Tagesordnungspunkt		
Errichtung von 2 Gauben zum Ausbau des Dachgeschosses für Wohnzwecke, Haydnstraße, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 19.10.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	03.11.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Befreiung nach § 31 Abs. 1 BauGB bezüglich der Überschreitung der Geschossflächenzahl um 35 % wird <u>nicht</u> erteilt. 2. Das <u>gemeindliche</u> Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung von Dachgauben unter Einhaltung der Vorschriften des Bebauungsplans wird erteilt. 3. Der Erstellung von Stellplätzen (Nebenanlagen) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 5 BauNVO wird <u>nicht</u> zugestimmt.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe

Freiwillige Aufgabe

Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Sachverhalt:

Beantragt wird die Errichtung von 2 Dachgauben zum Ausbau des Dachgeschosses für Wohnzwecke. Enthalten ist auch ein Antrag auf Befreiung zur Überschreitung der Geschossflächenzahl um 35 %. Im Lageplan sind zwei zusätzliche Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingezeichnet.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Bebauungs- und Aufbauplans „Katzenlöchle, Schleichling, Rohräcker“ in der Fassung der 2. Änderung vom 28.01.1967.

Grundsätzlich steht laut Bebauungsplan einem Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken nichts entgegen, solange die Vorschriften eingehalten sind. Bei dem Ausbau handelt es sich nicht um ein drittes Vollgeschoss, allerdings wird die Geschossflächenzahl um 35 % überschritten.

Soweit nichts Anderes im Bebauungsplan geregelt ist, können Nebenanlagen (Stellplätze zählen als Nebenanlagen) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Allerdings würden durch die Herstellung der zwei beantragten Stellplätze mehr als zwei Stellplätze in der Haydnstraße entfallen. Nach der geltenden Fassung der Landesbauordnung sind für Wohnraumerweiterung im Bestand außerdem keine zusätzlichen Stellplätze vorzuweisen.



Stellungnahme Stadtplanung:

Eine Befreiung der Überschreitung der Geschossflächenzahl von 35 % ist städtebaulich nicht vertretbar und ist daher abzulehnen. Eine Umnutzung der Vorgartenzone zu Stellplatzzwecken ist städtebaulich nicht gewünscht. Im Hinblick auf die beantragte Errichtung von Dachgauben ist das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Beschlussfassung zum besseren Verständnis zu untergliedern.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/664/2020

Tagesordnungspunkt		
Abbruch Wohnhaus - Neubau Wohnhaus, Grenzweg, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 19.10.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	03.11.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<p>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.</p> <p>Die Bauvoranfrage wird wie folgt beantwortet:</p> <p><i>„Die Planung beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es liegt keine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB vor. Auch stehen dem Vorhaben regelmäßig öffentlich-rechtliche Vorschriften (LSG-VO) entgegen, so dass auch die Voraussetzungen für eine Zulassung nach Einzelfall bzw. eine Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 BauGB nicht vorliegen. Die Anfrage ist deshalb zu verneinen.“</i></p>
----------------------------	--

Pflichtaufgabe

Freiwillige Aufgabe

Ziel der Verwaltung:

Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft möchte durch eine Bauvoranfrage klären, ob der Neubau eines Wohnhauses nach Abbruch des bestehenden Gebäudes an gleicher Stelle genehmigungsfähig ist.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Des Weiteren liegt das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Pfinzgau.

Das Gebäude erfährt Bestandsschutz aufgrund der Genehmigung der Baurechtsbehörde von 1998 (Um- und Erweiterungsbau). Das Grundstück samt Gebäude stand im Frühjahr 2019 zum Verkauf.

Aufgrund einer formlosen Anfrage vom April 2019 von Interessenten / der Bauherrschaft, gab die untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Karlsruhe vorab entsprechende Hinweise:

- Grundvoraussetzung ist, dass es sich bei den vorhandenen Bauten um einen genehmigten Gebäudezustand handelt
- Notwendige Sanierungen/ Instandhaltung zur Bestandserhaltung von genehmigten Gebäuden sind möglich. Möglich ist auch eine energetische Optimierung, sofern die



Kubatur des Gebäudes beibehalten wird (eine Fassadendämmung von wenigen Zentimetern ist dabei vernachlässigbar). Die Erneuerung von Dach, Fenster, Türen etc. fällt ebenfalls unter die Instandhaltung.

- *Zusätzliche Neubauvorhaben sind normalerweise nicht möglich. Geringfügige Erweiterung von (genehmigten) Gebäudebestand kommen allenfalls in sehr begrenztem Umfang und nach Würdigung der Gesamtumstände in Betracht. Zusätzliche Versiegelungen sollten nicht erfolgen.*

Weiter teilte die untere Naturschutzbehörde mit, „[...] dass notwendige Sanierungen zur Bestandserhaltung nach der LSG-VO möglich sind (Landschaftsschutzgebiet Verordnung). Die Sanierung darf allerdings nicht so umfangreich sein, dass sie quasi einer Neuerrichtung des Gebäudes gleichkommt. [...]“. Im Falle eines Abbruchs entfällt der Bestandsschutz.

Die Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde lässt darauf schließen, dass öffentlich-rechtliche Belange (konkret: LSG-VO / Urteil BVerwG 02.02.2000 – 4 B 104.99) im Sinne des § 35 Abs. 2 bzw. 3 BauGB beeinträchtigt sein könnten.

§ 35 Abs. 4 BauGB regelt sog. „begünstigte“ oder „teilprivilegierte“ Vorhaben, denen das Entgegenstehen von öffentlich-rechtlichen Belangen grundsätzlich nicht entgegengehalten werden kann. Da Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, worunter nach der oben zitierten Rechtsprechung auch die LSG-VO fallen dürfte, aber von dieser „Teilprivilegierung“ regelmäßig ausgenommen sind, kann aus Sicht der Verwaltung auf dieser Grundlage – unabhängig vom Vorliegen / einer Prüfung weiterer Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 BauGB – die Bauvoranfrage nicht positiv beschieden werden.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, die Bauvoranfrage wie folgt zu beantworten:

Frage des Antragstellers:

„Ist der Abbruch des Bestandsgebäudes und die Neubebauung entsprechend den eingereichten Plänen planungsrechtlich zulässig?“

Stellungnahme der Gemeinde (Vorschlag der Verwaltung):

„Die Planung beurteilt sich nach § 35 BauGB. Es liegt keine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB vor. Auch stehen dem Vorhaben regelmäßig öffentlich-rechtliche Vorschriften (LSG-VO) entgegen, so dass auch die Voraussetzungen für eine Zulassung nach Einzelfall bzw. eine Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 BauGB nicht vorliegen. Die Anfrage ist deshalb zu verneinen.“

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/654/2020/1

Tagesordnungspunkt		
Arbeitstitel "Immobilie Schlecker"		
Nutzungs- und Raumkonzept		
- Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Fachbereich 1 - Gremien und Verwaltung	Datum: 23.10.2020
Bearbeiter:	Kröner	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat		öffentlich
Technik- und Umweltausschuss	03.11.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Dem Nutzungskonzept wird zugestimmt. Die Raumplanung wird in der Sitzung erörtert und beschlossen.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe

Freiwillige Aufgabe

Ziel der Verwaltung:

Verbesserung des inhaltlichen wie auch räumlichen Angebotes für die gemeindliche Sozialarbeit, das Beratungsangebot und die ehrenamtlich Tätigen div. Gruppierungen

Personelle Auswirkungen:

Interne Umsetzungen

Sachverhalt:

Dieser Tagesordnungspunkt war Gegenstand in der letzten Gemeinderatsitzung. Aus dem Gremium wurde um mehr Informationen zur Nutzung und zur räumlichen Situation gebeten.

Die geplante Nutzung ist folgend ausführlich dargestellt.

Für die räumliche Situation haben wir in der Anlage unsere Planungsgedanken dargestellt. Wir werden überlegen, wo wir den Wunsch nach einer Kinder- oder Spielecke realisieren können, welchen Raum wir für vertrauliche Gespräche deklarieren werden und wie der Freibereich kinderfreundlich gestaltet werden kann.



Nutzungskonzept „Beratungs- und Begegnungszentrum“ –unter Berücksichtigung der neuen räumlichen Möglichkeiten und Optionen

1. Allgemeines

In Pfinztal soll ein neues Beratungs- und Begegnungszentrum als lebendiger Ort der Begegnung und des Austausches über Generationen hinweg entstehen, das für alle Einwohner*innen offen ist. Die hier stattfindenden, unterstützenden und begleitenden Angebote in Wohnortnähe für Menschen unterschiedlicher Lebenslagen fördern den gesellschaftlichen Zusammenhalt und tragen zur Gemeinsamkeit in der Nachbarschaft bei. Zusammen mit ehrenamtlich Engagierten sollen neue individuelle Freizeit- und Bildungsangebote entstehen, die aktiv, bedarfsgerecht und zukunftsorientiert gestaltet werden. Um auf die zunehmende Vielfalt unserer Gesellschaft zu reagieren, ist die Gemeinde Pfinztal für neue Formate offen.

2. Ziele

- Schaffung eines generationenübergreifenden Begegnungszentrums
- als Treffpunkt des sozialen Miteinanders aller Generationen wird dabei die Lebenskultur in Pfinztal gefördert und das „Wir-Gefühl in der Nachbarschaft gestärkt
- Inhaltliche Erweiterung des Konzepts zum Familientreff Pfinztal zu einem umfassenden Beratungs- und Begegnungszentrum für Personen unterschiedlicher Lebenslagen (Alter, Menschen mit Behinderung, Migranten etc.)
- Gestaltung und Erweiterung der sozialen Infrastruktur (zielgerichtete Zukunftsplanung)
- Initiierung neuer sozialer Projekte
- Unterstützungsangebote für alleinerziehende Mütter und Väter
- Austauschplattform
- Förderung des lebenslangen Lernens durch Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen
- Weiterentwicklung des sozialen Engagements und der ehrenamtlichen Strukturen zur Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts
- Integrationsfördernde Angebote, die einen positiven Beitrag zur gesellschaftlichen Teilhabe von Personen unterschiedlicher Herkunft leisten sowie Reaktivierung der Flüchtlingshilfe Pfinztal
- Förderung der Chancengleichheit durch die Berücksichtigung von Menschen unterschiedlichen Alters, Geschlechts, Herkunft, Religionszugehörigkeit und gesundheitlichen Einschränkungen
- Realisierung von Präventionsmaßnahmen im Suchtbereich
- Barrierefreie Zugangsmöglichkeiten schaffen
- Bündelung externer Beratungsangebote



3. Begründung

- Erfüllung mehrerer im GEK festgehaltener Ziele, insbesondere:
 - Pfinztal verbindet, schafft Orte der Begegnung und stärkt das Miteinander über alle Generationen und Ortsteile hinweg
 - bietet die Chance, das ehrenamtliche Potenzial zu fördern
 - Pfinztal bildet und betreut, schafft Orte für Beratungs- und Bildungsangebote für alle Altersgruppen, als auch niederschwellige Betreuungsangebote (z.B. Miniclub, evtl. Kinderbetreuung während eines Kurses für Erwachsene, niederschwellige Hausaufgabenbetreuung)
 - Stärkung des Wir-Gefühls, indem sich Pfinztaler*innen aktiv mit Ideen in das Begegnungszentrum einbringen können und sich vernetzen
- Zusammenlegung verschiedener soziale Angebote unter einem Dach, die derzeit an verschiedenen Orten angeboten werden
- Raumknappheit im Rathaus I, Auslagerung der Gemeindesozialarbeit und weitere externe Beratungsangebote an einem geeigneten und geschützten Ort, der soziale Anliegen zusammenführt
- Raumangebot wird benötigt für ehrenamtliches Engagement, das auch aus dem Projekt „Lebensqualität durch Nähe“ hervorgeht
- Bevorstehender Abriss des Familientreffs Pfinztal
- Heizungsanlage im Familientreff Pfinztal in der Blumenstraße ist defekt und wird nicht mehr saniert, familienbildende Angebote können daher aktuell nicht mehr stattfinden
- Diverse Gruppen verfügen über keine Räumlichkeiten, um sich zu entfalten
- Mangelnde Räume für Gespräche mit sensiblen Inhalt
- Gruppenraum, der unabhängig von den Schließzeiten des Rathauses genutzt werden kann

4. Anforderungen

- Anmietung der Bahnhofstraße 1 - ist bereits erfolgt –
- Aufstellung mehrerer Entwurfsplanungen für die Raumaufteilung unter der Berücksichtigung baulicher Möglichkeiten, finanzielle Auswirkungen und sinnvolle Gestaltung in Bezug auf das ausgearbeitete Nutzungskonzept
- Zentrale Lage und gute Erreichbarkeit aus allen Ortsteilen
- Barrierefreiheit im gesamten Nutzungsbereich inklusive behindertengerechte Sanitäreinrichtungen sowie Ein- und Ausgänge
- Multifunktional nutzbarer Mehrzweckraum (u.a. durch eine geeignete Ausstattung)
- Gestaltung einer einladenden Atmosphäre für Personen aller Altersgruppen
- Familienfreundlicher Eingangs- und Wartebereich



- Kinderspielecke
- Wickeltisch
- Küchenzeile und Bereich mit Caféfeeling für Angebote wie Mehrgenerationenbrunch, Weihnachtsbacken, Eltern-Kind-Gruppen etc.
- Ausreichender Einbau von Lichtquellen
- Zugang zum Innenhof
- Lagerfläche für Materialien (Spielsachen, Textile, Utensilien für Vorträge etc.)
- Telefon- und Internetanschluss
- Abschließbare Aktenschänke der Sozialberatung zur Einhaltung des Datenschutzes
- Erstellung eines Belegungsplans mit zeitlicher und räumlicher Erfassung der Nutzung und Festlegung von Nutzungsrechten
- Strategische sozialraumorientierte Planung und Konzeptentwicklung sowie Koordinierung der Angebote durch die Sozialarbeiterin der Gemeinde Pfinztal
- Leitung und Koordinierung der Arbeiten ehrenamtlich engagierter Mitarbeiter/-innen
- Berücksichtigung sicherheitsrelevanter Aspekte (Fluchtwege, Brandschutz etc.)

5. Raumnutzungskonzept

Das Beratungs- und Begegnungszentrum sollte folgende Räumlichkeiten und Belegungen beinhalten:

- Mehrzweckraum: flexible Nutzung durch die Frühen Hilfen, Stärkekurse, Familientreff/ Miniclub, andere niederschwellige Kinderbetreuung, Familienbesuchsdienst, Seniorenakademie, Seniorenbeirat, Arbeitskreise, Komitees, Kuratorien, VHS, Vorträge, ehrenamtliches Engagement, Raum für kleinere Veranstaltungen und Thementage der Gemeinde Pfinztal sowie neu initiierte Projekte, wie etwa ein Mehrgenerationencafé, Sprachtandem, Bewerbungstraining, Spielenachmittage, Kreativtage und Bastelnachmittage etc.
- Büroräume für die Verwaltung: Koordination und Leitung des Begegnungszentrums, Sprechstunde und Arbeitsbüro der Sozialberatung, Verwaltungsmitarbeiter*in zur Unterstützung im Büro und Koordination der Veranstaltungen, Schreibtisch für die Betreuung und Einarbeitung von zugeordneten Schülerpraktikanten, Auszubildenden und Studierenden
- Beratungsbüro: Sprechstunden des Rentenberaters, Pflegestützpunkt, Forst, Sozialpsychologischer Dienst, Diakonie/AWO, Suchtberatung, Behindertenbeauftragte, Flüchtlingshilfe Pfinztal etc.
- Besprechungsmöglichkeit für vertrauliche Gespräche
- Abstellraum, der den Nutzer*innen des Mehrzweckraums zur Verwendung steht (weitere Abstellräume für z.B. selten gebrauchte Materialien im UG vorhanden, allerdings nicht barrierefrei zu erreichen)



- Foyer mit familienfreundlichem Wartebereich und einladender Atmosphäre, Infomaterial, evtl. Ausstellungen
- Behindertengerechtes WC mit Wickeltisch (zwei weitere Toiletten befinden sich im UG)

6. Öffentlichkeitsarbeit

- Über die Aktivitäten und Angebote des Begegnungszentrums sollen regelmäßig Berichte auf den gemeindeeigenen Plattformen veröffentlicht werden
- Anwerbung sozial engagierter Mitarbeiter*innen
- Motivierung der Pfinztaler*innen zur Annahme des Beratungs- und Begegnungsangebots
- Anregung des Dialogs mit Einwohner*innen zu spezifischen Themen
- Sensibilisierung der Öffentlichkeit im sozialen Bereich (z.B. leichte Sprache, Integration, gesellschaftlicher Wandel)

7. Regelmäßige Evaluation

Eine regelmäßige Evaluation soll unter anderem folgende Fragen beantworten:

- Wurden die Anforderungen an das Beratungs- und Begegnungszentrum umgesetzt?
- Gibt es Änderungsbedarf für die Raumaufteilung und Belegungsplan?
- Werden die Ziele des GEK erfüllt? wird das Begegnungszentrum als Ort des Austauschs und der Kommunikation genutzt? Können sich ehrenamtlich engagierte Mitarbeiter*innen mit dem Konzept identifizieren und sich entsprechend entfalten? Werden niederschwellige Betreuungsangebote angenommen?
- Werden alle Generationen in dem Konzept berücksichtigt und Themen angeboten, die Personen verschiedener Lebenslagen erreicht?
- Wie werden die Räumlichkeiten von den Nutzer*innen bewertet? Ist eine Umgestaltung notwendig?
- Wie oft werden die Beratungsgespräche in Anspruch genommen? Gibt es Bedarf an weiteren Beratungsinhalten bei den Einwohner*innen?
- Wie ist die Atmosphäre unter den Nutzer*innen? Gibt es Vermittlungsbedarf?
- Ständige Qualitätsverbesserung

Um dem Bedarf in der Gesellschaft gerecht zu werden, wird die inhaltliche Weiterentwicklung der spezifischen Angebote durch die Sozialarbeiterin der Gemeinde Pfinztal fortsetzend neu konzipiert.

Anlagen:

Raumkonzept

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/655/2020

Tagesordnungspunkt		
Lieferung und Einbau des Digitalfunk für die Freiwillige Feuerwehr Pfinztal		
- Auftragsvergabe		
- Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 08.10.2020
Bearbeiter:	Sutter-Müller	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	03.11.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none"> Der Auftrag für die Beschaffung und den Einbau des Digitalfunks kann an die von der Verwaltung vorgeschlagene Firma KTF Feuchter GmbH erteilt werden. Im Haushalt 2021 wird der Restbetrag für den Digitalfunk nach Abfluss der Mittel aus 2020 eingestellt.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe X
Freiwillige Aufgabe

Ziel der Verwaltung:
Zukunftsfähige Ausstattung der gemeindlichen Feuerwehr mit modernen Kommunikationseinrichtungen.

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Produktgruppe/Name	1260		
Ordentlicher Ertrag (gesamt)	112.000,00€		
Ordentlicher Aufwand (gesamt)	112.020,46€		
davon Abschreibungen	112.020,46€		
Jahr	Erträge	Aufwand	Sachkonto
2020	€	€	---
2021	€	€	1.714 Auflösung von Zuschüssen Aufwand 16.002 Bilanzielle Abschreibungen
2022	€	€	1.714 Auflösung von Zuschüssen Aufwand 16.002 Bilanzielle Abschreibungen
2023	€	€	1.714 Auflösung von Zuschüssen Aufwand 16.002 Bilanzielle Abschreibungen
2024	€	€	1.714 Auflösung von Zuschüssen Aufwand 16.002 Bilanzielle Abschreibungen

außer-/überplanmäßiger Aufwand



Personelle Auswirkungen:

Wird mit bestehendem Personal bearbeitet. *Der Gesamtumfang ist derzeit noch nicht fertig abschätzbar.* Wir gehen von einem Personalaufwand von ca. 200 Std. über einen Ausführungszeitraum von 8 bis 10 Wochen aus.

Sachverhalt:

Die Einführung des Digitalfunks für die Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) ist eines der derzeit größten technischen Modernisierungsvorhaben in Deutschland. In Baden-Württemberg wurden unter der Federführung des Innenministeriums Baden-Württemberg hierfür bereits seit Anfang 2004 Maßnahmen getroffen und insbesondere der Aufbau des Funk-Netz begonnen. Mit Ablauf des Jahres 2013 wurden die wesentlichen Maßnahmen zum Aufbau des Netzes für den Digitalfunk BOS in Baden-Württemberg und dessen Einführung in der Polizei des Landes abgeschlossen. In Baden-Württemberg wird seither nach und nach in den Landkreisen der Digitalfunk bei den Feuerwehren eingeführt. Im Landkreis Karlsruhe wird die wesentliche Einführung im Jahr 2021 begonnen. Teilweise haben Feuerwehren bereits mit der Umstellung bzw. Beschaffung der Funkgeräte in diesem Jahr begonnen.

Die Beschaffung der Funkgeräte wird vom Land mit einer Zuwendung (Festbetrag) von 600,- € pro Funkgerät gefördert. Der Zuwendungsantrag wurde im Februar 2019 gestellt und mit Bescheid vom 24.07.2019 in Höhe von 12.000,-€ bewilligt. Zur Wahrung der Fristen muss die Maßnahme bis zum 31.12.2020 mit der Beauftragung der Beschaffung begonnen werden.

Laut Feuerwehrbedarfsplan ist für die Feuerwehr Pfinztal im Jahr 2020 die Beschaffung vorgesehen. Im Haushalt 2020 ist dafür der Betrag von 115.000,-€ bereitgestellt. Die Lieferung der Funkgeräte soll noch in 2020 erfolgen. Der Einbau in den Fahrzeugen und Feuerwehrhäusern ist im Laufe des Jahres 2021 vorgesehen. Somit soll im Haushalt 2021 der Restbetrag für den Digitalfunk nach Abfluss der Mittel aus 2020 eingestellt werden.

Die Ausschreibung wurde in einem Los erstellt und beinhaltet das jeweils notwendige Funkgerät, die Antennentechnik, die Verkabelung und den Einbau für die Fahrzeuge und Feuerwehrhäuser.

Die Ausschreibung erfolgte als beschränkte Ausschreibung. Es wurden 4 Lieferanten zur Angebotsabgabe aufgefordert, davon haben zwei Firmen ein Angebot abgegeben. Die Submission hat am 08.11.2020 stattgefunden und nach Prüfung und Wertung der Angebote ist folgendes Ergebnis in der Bieterreihenfolge festzuhalten:

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1. Firma KTF Feuchter GmbH, 71139 Ehingen | 112.020,46 € inkl.16% MwSt. |
| 2. XXX, 68309 Mannheim | 118.163,98 € inkl.16% MwSt. |

Die Verwaltung empfiehlt dem günstigsten Bieter, Firma KTF Feuchter GmbH zu beauftragen.

Anlagen:

Referenznachweise Firma KTF Feuchter GmbH

