

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technik- und
Umweltausschusses

01.12.2020

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung (ö)	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2.1 Umnutzung ehemaliger Schlecker - Verkaufsraum zu Büroflächen mit Mehrzweckraum	
Vorlage BV/690/2020	7
TOP Ö 2.2 Einbau einer Gaube, Aufdach-Dachdämmung neu WDVS, Fassade-Fensteränderungen, Ertüchtigung Heizanlage, Frommelstraße, OT Söllingen	
Vorlage BV/691/2020	11
TOP Ö 2.3 Umbau/ Ausbau Wohnhaus in 2-ter Reihe, Kelterstraße, OT Berghausen	
Vorlage BV/696/2020	13
TOP Ö 3.1 Abbruch der vorhandenen Bebauung und Neubau von Wohnungen (5 Wohneinheiten), Hauptstraße, OT Söllingen	
Vorlage BV/694/2020	15



Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

Termin: Dienstag, 01.12.2020, 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. Umnutzung ehemaliger Verkaufsraum zu Büroflächen mit Mehrzweckraum, Bahnhofstraße, OT Söllingen BV/690/2020
 - 2.2. Einbau einer Gaube, Aufdach-Dachdämmung neu WDVS, Fassade-Fensteränderungen, Ertüchtigung Heizanlage, Frommelstraße, OT Söllingen BV/691/2020
 - 2.3. Umbau/ Ausbau Wohnhaus in 2-ter Reihe, Kelterstraße, OT Berghausen BV/696/2020
3. Bauanfragen
 - 3.1. Abbruch der vorhandenen Bebauung und Neubau von Wohnungen (5 Wohneinheiten), Hauptstraße, OT Söllingen BV/694/2020
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
6. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/690/2020

Tagesordnungspunkt		
Umnutzung ehemaliger Verkaufsraum zu Büroflächen mit Mehrzweckraum, Bahnhofstraße, OT Söllingen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 16.11.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	01.12.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. 2. Der Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe

Freiwillige Aufgabe

Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Räumlichkeiten zu öffentlichen Zwecken / Gemeinbedarfszwecken

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Nutzungsänderung ehemaliger Verkaufsräume (Einzelhandel und Lebensmittel) zu Büroräumen und Mehrzweckraumnutzung.

Äußerlich werden an dem Objekt Fensteröffnungen geschaffen (siehe Pläne in der Anlage). Im Untergeschoss sind ein Archivraum sowie ein Raum für die Archiveinsicht geplant. Des Weiteren sind Kellerräume, Räume für technische Anlagen und Sanitäranlagen dargestellt. Das Erdgeschoss wird mit einem großen Foyer, zwei Büroräume für jeweils 1-2 Personen, ein Abstellraum, Sanitäranlage und einem Mehrzweckraum geplant.

Für das Grundstück besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Ortskern nördlich der B10“ von 1981 und eine Veränderungssperre vom 26.09.2019 (Datum der öffentlichen Bekanntmachung). Zudem befindet sich das Grundstück innerhalb des Sanierungsgebiets „Neue Ortsmitte Söllingen“.

Der Gemeinderat hat am 17.09.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Ortskern nördlich der B10“ OT Söllingen im beschleunigten Verfahren zu ändern.

Die Ziele und Zwecke der Änderung des entsprechenden Verfahrens sind als Anlage beigelegt und stehen dem beantragten Vorhaben nicht entgegen.

Ein Stellplatzablösevertrag für die Bahnhofstraße wurde 1972/1973 für 12 Stellplätze abgeschlossen. Die Stellplätze sind wie folgt ausgewiesen:

- 6 Stellplätze auf dem Rathausparkplatz (hinter dem Rathaus I Hauptstr. 70)
- 6 Stellplätze hinter der alten Post (Hauptstr. 57)

Städtebauliche Stellungnahme:

Die Nutzungsschablone gibt vor: MI, GRZ 0,7/ GFZ 2,0/ g (geschlossene Bauweise), WD für



Walmdach. Die bisherige Lagerfläche und Anlieferung liegt abweichend von den festgesetzten Baufenstern außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die im Antragsverfahren vorgesehene öffentliche Nutzung ist im MI allgemein zulässig.

Die Vorgesehene Nutzung entspricht auch den Zielen des zukünftigen Bebauungsplans (Neue Ortsmitte Söllingen).

Eine Ausnahme von der Veränderungssperre ist aus städtebaulicher Sicht möglich“.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und der Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.

P.S. Die beigefügten Pläne wurden vor der letzten TU-Sitzung eingereicht. Die dortigen Anregungen werden noch berücksichtigt.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: <i>Das Vorhaben steht den Zielen des GEK / der Klimaauffensive nicht hemmend entgegen.</i>				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				Durch einen Aufzug und den ebenerdigen Eingang an der Hauptstraße ist die Barrierefreiheit gegeben
...ist aktiv				In dem Mehrzweckraum werden entsprechende Angebote für die Bürger/innen zur Verfügung gestellt
...schafft Raum				Das Raumangebot im Mehrzweckraum für entsprechende Angebote für die Bürger/innen wird fortgesetzt
...bildet und betreut				Im Mehrzweckraum werden entsprechende Angebote für Bürger/innen gefördert und unterstützt
...verbindet				Es wird ein Begegnungsraum für die Bürger/innen fortgesetzt und durch entsprechende Angebote unterstützt
...bietet Service				Die neuen Büroräume bieten einen barrierefreien Zugang und größere Büroräume für den Kundenkontakt
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen, Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern nördlich der B10“

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/691/2020

Tagesordnungspunkt		
Einbau einer Gaube, Aufdach-Dachdämmung neu WDVS, Fassade-Fensteränderungen, Ertüchtigung Heizanlage, Frommelstraße, OT Söllingen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 16.11.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	01.12.2020	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Verbesserung der Wohnraumsituation

Sachverhalt:

Beantragt wird der Einbau einer Dachgaube, Aufdach-Dachdämmung neu (Wärmedämmverbundsystem), Fassade-Fensteränderungen sowie die Ertüchtigung der Heizanlage.

Der Neubau der Dachgaube ist an der nordwestlichen Dachseite mit einer Länge von 8,50 m und einer Höhe 2,28 m geplant. Durch den Ausbau des Dachgeschosses entsteht eine zweite Wohneinheit im Dachgeschoss.

Da es sich eine Wohnraumerweiterung im Bestand handelt, sind keine weiteren Stellplätze vom Antragssteller nachzuweisen.

Für das Grundstück besteht ein Aufbauplan nach § 30 Abs. 3 BauGB „Mehläcker“ von 1951. Demnach ist eine Bauflucht sowie die Anzahl von zwei Vollgeschossen und die Dachform (Satteldach) vorgegeben.

Die weitere Beurteilung des vorgelegten Antrags erfolgt nach § 34 BauGB, da der Aufbauplan keine weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, vorgibt.

Städtebauliche Stellungnahme:

Das Vorhaben ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch.

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

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/696/2020

Tagesordnungspunkt		
Umbau/ Ausbau Wohnhaus in 2-ter Reihe, Kelterstraße, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 18.11.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	01.12.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. 2. Der Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Um- bzw. Ausbau des bestehenden Gebäudes im hinteren Bereich des Grundstücks (Hinterhaus).

Laut den Unterlagen sind diverse innerliche Umbau- und Sanierungsarbeiten geplant sowie die Errichtung von insgesamt 4 kleineren Dachgauben auf beiden Giebelseiten (drei Gauben an der südöstlichen Grundstücksgrenze und eine Gaube zum Innenhof hin liegend). Die Gauben sind jeweils 1,50 m breit. Zur Hofseite ist zusätzlich eine Dachterrasse geplant. Es entsteht eine neue Wohneinheit.

Das Gebäude in zweiter Reihe wurde nach dem Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu einer Sportübungsstätte für Judo (bis 1986). Im Anschluss wurde das Gebäude für andere sportliche Aktivitäten genutzt. Die derzeitige Nutzung geht aus der Aktenlage nicht hervor.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Allerdings liegt das Grundstück innerhalb einer Veränderungssperre für das Plangebiet „Östliche Karlsruher Straße“, in Kraft getreten am 08.03.2019.

Dem Bauantrag ist ein Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre beigelegt.

Weitere Stellplätze müssen aufgrund § 37 Abs. 3 Satz 1 LBO nicht nachgewiesen werden, da es sich hier um die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum aufgrund eines Ausbaus bzw. Nutzungsänderung handelt.

Stellungnahme der Stadtplanung:

Das Objekt liegt im „Mitteldorf“ im Bereich mit einer Veränderungssperre „östliche Karlsruher Straße“. Planungsrechtlich gilt aktuell § 34 BauGB.



Die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet „östliche Karlsruher Straße“ sieht für diesen Bereich, abgeleitet aus der Darstellung (M) im FNP ein MU (Urbanes Gebiet) vor.

Die vorgesehene Nutzung ist in den vorliegenden Plänen für das 1.OG nicht nachvollziehbar.

Die bestehende städtebauliche Struktur, bestehend aus einer geschlossenen Bauweise an der Kelterstraße sowie einer geschlossenen Bauweise in 2. Reihe (Scheunen) ist auch das städtebauliche Leitbild des Planungskonzepts für den BP „östliche Karlsruher Straße“.

Das Vorhaben ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch.

Eine Ausnahme von der Veränderungssperre möglich.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und der Ausnahme von der Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/694/2020

Tagesordnungspunkt		
Abbruch der vorhandenen Bebauung und Neubau von Wohnungen (5 Wohneinheiten), Hauptstraße, OT Söllingen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 16.11.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	01.12.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt. 2. Der Technik- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, das Gebiet einer städtebaulichen Überplanung zuzuführen (Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens). Die entsprechende Planung ist über eine Veränderungssperre zu sichern.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe

Freiwillige Aufgabe

Ziel der Verwaltung:

Städtebaulich verträgliche Schaffung von (zusätzlichem) Wohnraum

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft möchte auf Basis der vorliegenden Bauvoranfrage eine Antwort auf folgende Fragestellung:

„Darf auf dem Flurstück 269 die bestehende Bebauung abgebrochen und ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten neu gebaut werden?“

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Es ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Laut Antrag sollen das an der Hauptstraße stehende Wohnhaus (Fachwerkhaus) und das alte Betriebsgebäude mit Scheune abgebrochen werden. Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten.

Die Wohneinheiten verteilen sich auf ein Vorder- bzw. Hinterhaus. Beide Objekte sind durch ein Treppenhaus und Nebenräume miteinander verbunden. Das Vorhaben ist in geschlossener Bauweise geplant. Der Zugang zu den 8 Stellplätzen und 5 Wohnungen erfolgt über eine ca. 3,50 m breite überbaute Zufahrt im Erdgeschoss. Die Nutzbarkeit (Anfahrbarkeit / Schleppkurven) der angedachten Stellplätze wird angezweifelt.

Durch den Abbruch verliert die bestehende Bebauung ihren Bestandsschutz. Bei einem Neubau ist pro Wohneinheit mind. 1 Stellplatz vorzuweisen. Des Weiteren hat sich das Vorhaben nach § 34 BauGB in die Umgebung einzufügen.

Ein intensiver Austausch zwischen Bauherr / Planer und der Stadtplanung ist aus Sicht der



Verwaltung bei einem Vorhaben wie dem vorliegenden (Ausmaß der Nutzung) zwingend notwendig, um städtebauliche Spannungen zu vermeiden und eine verträgliche Lösung zu finden.

Städtebauliche Stellungnahme:

„Das Objekt liegt im Unterdorf von Söllingen. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von denkmalgeschützten Gebäuden. [...] Bei Neubaumaßnahmen ist auch die Mittelalterarchäologie betroffen. Die Denkmalschutzbehörde ist am Verfahren zu beteiligen.

Gegenstand der Anfrage ist der komplette Abriss der vorhandenen Bausubstanz bestehend aus einem traufständigen Fachwerkhaus aus dem 18. Jahrhundert mit dazugehöriger Scheune und der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses bestehend aus einem traufständigen Vorderhaus und einem rückwärtigen Hinterhaus, jeweils beidseitig angebaut an die Grenzen der bestehenden Nachbargebäude. Die Gebäudekonzeption sieht vor, dass über einen zentralen Erschließungskern sowohl Vorder- als auch Hinterhaus erschlossen werden. Die angebotenen 8 Stellplätze werden vollständig in der EG Ebene nachgewiesen. Die Zufahrt von der Hauptstraße ist gleichzeitig auch der Zugang für die Bewohner. Die Vorgaben der GaVO bezüglich Stellplatzbreite und erforderliche Fahrgassenbreite (6,5m) sind nicht beachtet.

Die vorgesehene Nutzung als Wohngebäude entspricht der Gebietscharakteristik. Die angefragte Anzahl von 5 WE stellt für das bestehende Umfeld eine Belastung dar. Zwei WE je Gebäudeteil (Insgesamt 4WE) sind aus der Sicht der Stadtplanung als Obergrenze anzunehmen.

Die angefragte überbaute Grundfläche beträgt: 347m² das entspricht einer Überbauung mit GRZ von 0,75. In Mischgebieten soll die GRZ nach BauNVO bei maximal 0,6 liegen. Die GFZ bei 1,2.

Aufgrund der fehlenden Bestandsaufnahmen der Nachbargebäude, straßenseitig und im Bereich der Hofbebauung, lässt sich nicht abschließend feststellen, ob die angefragten zukünftigen Baumassen sich gemäß § 34 BauGB einfügen.

Die angefragte „geschlossene Bauweise“ für das Vorderhaus ist aus städtebaulicher Sicht abzulehnen. Hier wäre eine giebelständige Lösung in „halboffener Bauweise“ angebracht (siehe Anlage Skizzen 1)

Ergebnis:

[...] Die mit der Bauvoranfrage eingereichten Planunterlagen für eine Neubaumaßnahme dieser Größenordnung lassen bisher keine städtebauliche und gestalterische Qualität erkennen, die dem Ort und der Bauaufgabe angemessen wäre.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben abzulehnen.“

Die Verwaltung empfiehlt im Hinblick auf die Stellungnahme der Stadtplanung, die Bauvoranfrage abzulehnen. Es wird weiterhin die Vorbereitung eines Aufstellungsbeschlusses sowie einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung empfohlen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung:				
Das Vorhaben steht den Zielen des GEK / der Klimaauffensive größtenteils hemmend entgegen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Zusätzlicher Wohnraum durch Nachverdichtung; Erzeugung von städtebaulichen Spannungen
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				Das Grundstück wird zu 100 % versiegelt und verdichtet
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen
Skizzen 1

