

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technik- und
Umweltausschusses

19.01.2021

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung (ö)	5
------------------	---

Vorlagendokumente

TOP Ö 2.1 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen, Bockstalstraße OT Kleinsteinbach	
Vorlage BV/706/2020	7
TOP Ö 2.2 Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre für die Errichtung eines überdachten Stellplatzes, Karlsruher Straße OT Berghausen	
Vorlage BV/708/2020	11
TOP Ö 2.3 Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten, Doppelgarage und einem Stellplatz, Kettenstraße OT Berghausen	
Vorlage BV/711/2021	13
TOP Ö 3.1 Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Scheffelstraße, OT Berghausen	
Vorlage BV/707/2020	15



Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

Termin: Dienstag, 19.01.2021, 18:00 Uhr

Ort, Raum: Selmnitzsaal (Europaplatz),
Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen) -> Öffentlichkeit

Online-Meeting -> Gremiumsmitglieder

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Bauanträge
 - 2.1. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen, Bockstalstraße OT Kleinsteinbach BV/706/2020
 - 2.2. Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre für die Errichtung eines überdachten Stellplatzes, Karlsruher Straße, OT Berghausen BV/708/2020
 - 2.3. Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten, Doppelgarage und einem Stellplatz, Kettenstraße, OT Berghausen BV/711/2021
3. Bauanfragen
 - 3.1. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Scheffelstraße, OT Berghausen BV/707/2020
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
6. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/706/2020

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen, Bockstalstraße OT Kleinsteinbach		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 16.12.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	19.01.2021	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Einhaltung der Ziele der Dorfentwicklung entlang des Bocksbachs

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 15.09.2020 (Vorlage Nr. BV/641/2020) war das Vorhaben bereits Bestandteil der Tagesordnung des Technik- und Umweltausschusses. Das gemeindliche Einvernehmen wurde versagt.

Die Bauherrschaft hat eine neue Planung zur Beschlussfassung vorgelegt. Es wurden kleinere Änderungen vorgenommen, so dass keine Baulastenübernahme durch die Angrenzer nötig wird. Weiter wurden die Garage (südöstlich an der Grundstücksgrenze) und die begrünte Überdachung als Nebengebäude dargestellt. Die Zahl der Wohneinheiten sowie die Firsthöhe haben sich nicht geändert.

Ein Spielplatz findet weiterhin keine Berücksichtigung.

Dem Antrag wurde ein Plan mit Darstellung der Schleppkurve zu den Garagenstellplätzen nachgereicht. Die dargestellte Anfahrbarekeit ist allerdings nur möglich, wenn auf den Stellplätzen keine Fahrzeuge stehen, die länger als 4,60 m sind (das abgebildete Fahrzeug hat eine Länge von 5,14 m). In dem Bereich, in dem das Fahrzeug zurücksetzen muss, dürfen keinerlei Gegenstände (z.B. Fahrräder, Mülleimer) stehen. Das Verlassen der Zufahrt auf die Bockstalstraße ist nur rückwärts möglich. **Die tatsächliche Nutzbarkeit der Garagen wird daher stark angezweifelt.**

Der hintere Teil des Grundstücks zum Bocksbach befindet sich in der Hochwassergefahrenzone HQ-100. Eine Stellungnahme der Gemeinde nach dem Wasserrecht ist erforderlich. Hierzu wurde von der Bauherrschaft ein wasserwirtschaftliches Gutachten verlangt. Dieses liegt bisher noch nicht vor, wurde aber laut Aussage der Bauherrschaft beauftragt. Die Stellungnahme nach dem Wasserrecht ist unabhängig von der Stellungnahme nach dem Bau-recht möglich und kann dem Landratsamt deshalb auch zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt werden.



Stellungnahme der Stadtplanung

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB). Es grenzt im Norden an die Bockstalstraße an und im Süden direkt an den Verlauf des Bocksbachs.

Im FNP wird das Umfeld als M für Gemischtes Gebiet eingestuft. Die bestehenden Gewerbebetriebe und die Verkehrsbelastung unterfüttern die Annahme des Gebietscharakters Mischgebiet.

*Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten mit 9 Stellplätzen. Die vorgesehene **Nutzung** als Wohngebäude ist städtebaulich vertretbar. Der angrenzende Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieb (Schreinerei) ist hinsichtlich bestehender Lärm- und Geruchsentwicklung jedoch **nicht unproblematisch**.*

Für Mischgebiete gibt die Baunutzungsverordnung § 17 als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung einen Wert von (GRZ) 0,6 vor. Die Obergrenzen können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Das Vorhaben überschreitet mit einer GRZ von 0,67 deutlich die nach BauNVO definierte Obergrenze von GRZ 0,6 ohne einen städtebaulichen Grund anzuführen oder Kompensationsmaßnahmen anzubieten. Im Gegenteil, die nicht überbaute Fläche wird für Stellplätze und Zufahrtsrampe in Anspruch genommen. Im Ergebnis ist durch das Neubauvorhaben eine Nutzungsüberfrachtung der zu überplanenden Fläche festzustellen. Der vorgenommene Abgleich des Umfeldes untermauert diese Feststellung durch die ermittelten GRZ-Werte.

Das Grundrisskonzept des o. a. Bauantrags geht auf die bestehende Lärmbelastung der Bockstalstraße nicht ein. Alle Schlafräume der 6 Wohneinheiten sind zur Bockstalstraße hin orientiert.

Von den im UG Plan dargestellten Stellplätzen sind 6 Stellplätze überdeckt, 3 sind entlang der Abfahrtsrampe (Rampensteigung nicht angegeben) angeordnet. Die Aufgabenstellung einer funktionierenden Ein- und Ausfahrt von und zur Parkierungsebene zur bzw. aus der Bockstalstraße zu gewährleisten, ist nach Auffassung der Stadtplanung nicht gelöst. Sichtwinkel sind nicht dargestellt.

Die beantragten Trauf- und Firsthöhen sowie die Bautiefe von ca. 15 m überschreiten das Maß der angrenzenden Bebauung Bockstalstraße (nordöstlich). Eine Nichtbeachtung der nachbarlichen Belange kann durch das Vorhaben attestiert werden.

*Das Vorhaben steht zudem den **Zielen der Dorfentwicklungsmaßnahme** aus dem Jahre 1979 entgegen. Das formulierte Ziel damals war, den Verlauf des Bocksbachs durch öffentliche Fußwege, Bepflanzung mit Laubbäumen, Herstellung von Grünanlagen und Brücken sowie der Umgestaltung des alten Dreschplatzes vom LKW Abstellplatz zu einer Freizeitanlage aufzuwerten. Diese durchgeführten Maßnahmen wirken bis in die heutige Zeit nach. Der Bocksbach und Skulpturenweg weisen eine hohe Aufenthaltsqualität auf (innerörtliche, vom Durchgangsverkehr verschonte Erholungslandschaft).*

Das Vorhaben kann durch seine Bebauungsdichte (Nutzungsüberfrachtung) negative Folgen auf das bestehende Umfeld auslösen.

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



Die Frist zur Abgabe von Einwendungen (Angrenzer) läuft noch; bisher ist eine Einwendung eingegangen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung:				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch die Ausweisung von 6 Wohneinheiten wird zwar Raum geschaffen, allerdings nicht maßvoll und ohne bedarfsgerechte Ausweisung von Freizeit- bzw. Spielflächen
...bildet und betreut				Das Vorhaben weist keine Spielfläche für Kinder aus
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				Nahezu vollständige Versiegelung geplant
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen, PKW-Wendekreis und Hochwassergefahrenkarte (HQ-100)

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/708/2020

Tagesordnungspunkt		
Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre für die Errichtung eines überdachten Stellplatzes, Karlsruher Straße, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 16.12.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	19.01.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Der Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Verbesserter Verkehrsfluss durch Schaffung von Parkplätzen

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Ausnahme von einer geltenden Veränderungssperre in Berghausen.

Für den bestehenden Stellplatz im Hof soll ein Carport errichtet werden.

Das Vorhaben wäre in diesem Fall als verfahrensfreies Vorhaben nach § 50 Abs. 1 Nr. 1b) Anhang der Landesbauordnung zulässig.

Die mittlere Wandhöhe von 3 m ist einzuhalten, genau wie die Grundfläche von 30 m².

Laut Skizze der Antragssteller ist die mittlere Wandhöhe 2,90 m hoch und weist eine Grundfläche von unter 30 m² auf. Die Vorgaben sind somit eingehalten.

Das Grundstück befindet sich an der Karlsruher Straße und innerhalb des Geltungsbereichs der Veränderungssperre „Östliche Karlsruher Straße“, in Kraft getreten am 08.03.2019.

Das Vorhaben ist städtebaulich nicht relevant und bedarf daher keine Stellungnahme der Stadtplanung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Skizzen, Bilder

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/711/2021

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten, Doppelgarage und einem Stellplatz, Kettenstraße, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 04.01.2021
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	19.01.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:	1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. 2. Der Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorschriften

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten, Doppelgarage und einem Stellplatz.

Das Vorhaben wurde bereits am 08.10.2019 als Bauvoranfrage mit zwei Varianten im Technik- und Umweltausschuss (Sitzungsvorlage Nr. BV/416/2019) vorgestellt und positiv entschieden. Auch der Ausnahme von der Veränderungssperre wurde zugestimmt. Der Bauvorbescheid wurde am 19.11.2019 durch das Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsamt, erteilt.

Die Bauherrschaft hat sich für die Variante I entschieden. Der vorgelegte Antrag weicht nur minimal in den Außenmaßen von der Bauvoranfrage ab. Die First- und Traufhöhen, sowie die Struktur haben sich nicht geändert.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Am 26.02.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfinztal in seiner öffentlichen Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „östliche Karlsruher Straße“, OT Berghausen aufzustellen. Zur Sicherung dieses Beschlusses wurde am 26.02.2019 auch die Veränderungssperre beschlossen. Diese trat am 08.03.2019 in Kraft.

Das Bauvorhaben entspricht den künftigen Planungszielen des Bebauungsplanes „östliche Karlsruher Straße“.

Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Antrag das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und der Ausnahme von der Veränderungssperre zuzustimmen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung der Planungsziele				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Im Rahmen frühzeitiger Absprachen zwischen Planer, Bauherrschaft und Stadtplanung wird qualitativer Wohnraum geschaffen. Dieser entspricht dem Planungsziel der Stadtplanung.
...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, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/707/2020

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Scheffelstraße, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 16.12.2020
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	19.01.2021	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Einheitliche Bau- und Straßenflucht

Sachverhalt:

Auf Basis einer Bauvoranfrage möchte die Bauherrschaft folgende Fragestellung klären:

„Können wir das geplante Wohnhaus, die Garage und Terrassenüberdachung gemäß der beigefügten Lageskizze errichten? Ist die Einfügung in die Nachbarschaft gegeben?“

Die zu klärenden Einzelfragen sind als Anlage „Einzelfragen“ beigefügt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Fertighaus mit Walmdach (25°), Keller und zwei Vollgeschossen. Die Firsthöhe ist mit ca. 7,99 m ausgewiesen und die Wandhöhe ca. 5,45 m. Vor dem Wohnhaus soll zur Straße hin orientiert eine Doppelgarage mit Flachdach errichtet werden. Auf der Garage und auch auf der überdachten Terrasse im Garten sollen jeweils Dachterrassen entstehen.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Es ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Aus dem Jahr 1939 besteht eine vorgegebene Bauflucht. Diese wird in den Planungen nicht berücksichtigt; ebenso wenig die anzutreffende Giebelstellung der umliegenden Gebäude.

Stellungnahme Stadtplanung:

Die vorgefundene Städtebauliche Situation in der Scheffelstraße ist geprägt von der stringenter Anordnung der Wohnhäuser entlang der vorgegebenen Bauflucht aus den Jahren 1939.

Alle Wohnhäuser haben eine giebelständige Stellung mit Satteldach. Diese städtebauliche Ordnung wird durch das Neubauvorhaben empfindlich gestört. Sowohl das Gestaltungskonzept des Wohnhauses mit flachgeneigten Walmdach und vorangestellter Flachdachgarage



als auch die Abweichung von der Bauflucht mit dem Hauptgebäude sind aus Sicht der Stadtplanung abzulehnen.

Dass neuzeitliches Bauen auch in diesem Umfeld möglich ist zeigt die Bebauung auf dem Nachbargrundstück (südlich).

Aus Sicht der Stadtplanung muss die Bauflucht durch das Hauptgebäude besetzt werden. Die Garagenanordnung vor dem Hauptgebäude fügt sich nicht in das Straßenbild ein.

Wünschenswert wäre auch die Änderung der Dachform hin zu einem giebelständigen Satteldach mit einer Mindestdachneigung von 18°.

Aus den vorgenannten Gründen wird dem Ausschuss empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen.

Die Frist zur Abgabe von Einwendungen (Angrenzer) läuft noch. Bisher liegen keine Einwendungen der Angrenzer vor.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen, Luftbild, Nachbargrundstück (südlich), Einzelfragen und Bauflucht 1939