



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/779/2021

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines 6 Familienhauses, Pfinzstr. 46 + 48, OT Söllingen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 21.04.2021
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	04.05.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none">1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.2. Dem von der Verwaltung vorgeschlagenem Vorgehen wird zugestimmt (Abstimmung mit der Bauherrschaft / ggfs. Vorbereitung Aufstellungsbeschluss sowie Veränderungssperre).3. Das gemeindliche Einvernehmen bezüglich des Wasserrechts wird nach § 84 Abs. 2 Wassergesetz erteilt; die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz sind erfüllt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Beachtung zukunftsorientierter und nachhaltiger Stadtplanung

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung eines 6-Familienhauses mit 9 Stellplätzen im hinteren Grundstücksbereich (an der Pfinz) und einem Nebengebäude für 12 Fahrradabstellplätze. Weiterhin ist auf dem Grundstück ein nach der Landesbauordnung vorgeschriebener Kinderspielplatz geplant.

Für den Neubau ist eine Traufhöhe von 9,03 m, eine Firsthöhe von 12,09 m und drei Vollgeschosse dargestellt.

Das Bestandsgebäude (Pfinzstraße 46 / siehe beiliegende Bilder zum Bestandsobjekt) soll abgerissen werden.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Ein Teil des hinteren Grundstücks befindet sich im Hochwassergefahrenbereich (HQ-100). Die Bauherrschaft hat dem Bauantrag ein wasserwirtschaftliches Gutachten beigelegt (siehe Anlage). In diesem wird bescheinigt, dass die Vorgaben des § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz eingehalten sind und keine weiteren Forderungen an die Bauherrschaft gestellt werden.



Stellungnahme der Stadtplanung:

Der Flächennutzungsplan definiert das Quartier als Wohnbaufläche. Die Hochwassergefahrenkarte zeigt eine Betroffenheit für das Flurstück auf.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich der 1. Siedlungserweiterungsplanung des OT Söllingen aus der Zeit um 1900/1937. Es besteht ein Baufluchtenplan Kirchwiesen/ Bettelhäuslewiesen/ Badstubenwiesen.

Das Quartier wird geprägt durch Wohngebäude mit rückwärtigen ehemaligen Wirtschaftsgebäuden (Scheune/Stall). Die bestehende städtebauliche Struktur an der Pfinzstraße wird in diesem Straßenabschnitt geprägt von der halboffenen Bauweise mit 1 ½ -2 Geschossen, teilweise auch mit drei Vollgeschossen, ohne Vorgartenzone. Die vorhandenen Traufhöhen und Firsthöhen variieren zwischen Traufhöhe 5 m und 7,5 m sowie Firsthöhe von 10 m bis 12 m.

Das reizvolle Bestandsgebäude (Pfinzstr. 46 / eine Wohneinheit) soll durch den Neubau mit drei Vollgeschossen und sechs Wohneinheiten ersetzt werden.

Die Planung von Dürr Massivhaus verortet das neue Gebäudevolumen mit den Grundmaßen 13 x 18,5 m ohne Abstand unmittelbar an die historische Bauflucht. Der rückwärtige Bereich zur Pfinz wird mit der befestigten Fläche zur Zufahrt und den neun Stellplätzen, dem notwendigen Spielplatz und die Fahrradabstellanlage „befüllt“.

Das Vorhaben erfüllt meines Erachtens alle Anforderungen, die im § 34 BauGB für das Einfügen genannt sind. Ebenso wird im beigefügten Gutachten zur Hochwasserthematik die Verträglichkeit mit den gesetzlichen Vorgaben bescheinigt.

Aus Sicht der Stadtplanung entspricht das Vorhaben den Zielen des GEK (Gemeindeentwicklungskonzepts) „Pfinztal schafft Raum“. Die städtebauliche Konzeption des Projektes widerspricht jedoch dem Ziel einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Stadtplanung und somit weiteren Zielen des GEK sowie den Zielen der Klimaoffensive. Die „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ mündet hier in einer Planung, die keine Rücksicht nimmt auf die örtlichen Gegebenheiten und Strukturen.

Zu bemängeln sind:

- Die dargestellte Anordnung von Wohnungen im EG. Die im EG vorhandenen Wohnungen „kleben“ direkt an der Straße, die hier keine Gehwege aufweist.
- 6 Wohneinheiten verursachen zusätzlichen Verkehr, den die Pfinzstraße in diesem Abschnitt nicht mehr problemlos aufnehmen kann. Eine Nutzungsüberfrachtung kann attestiert werden.
- Die nahezu vollständige Versiegelung des Grundstücks sowie fehlende Freiflächen im Quartier schaffen ungesunde Wohnverhältnisse
- Die Lage des Gebäudevolumens ohne Abstand zum Straßenraum.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB (bauplanungsrechtlich) aus den oben genannten Gründen zu versagen.

Das gemeindliche Einvernehmen bezüglich des Wasserrechts nach § 84 Abs. 2 Wassergesetz wird erteilt, die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG sind erfüllt.

Weiteres Vorgehen

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. Für entsprechende Gespräche steht die Bauverwaltung / Stadtplanung gerne zur Verfügung.

Sollte sich herausstellen, dass im Rahmen einer Abstimmung mit Bauherrschaft / Planverfasser kein Konsens erreicht werden kann, so empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplans (Überplanung des Gebiets) sowie die Sicherung einer entsprechenden Planung über eine Veränderungssperre.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaussage

<u>Gesamtbeurteilung:</u>				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil		■		
...ist aktiv		■		
...schafft Raum			■	Nachverdichtung innerorts
...bildet und betreut		■		
...verbindet		■		
...bietet Service		■		
...versorgt sich		■		
...ist stolz auf Nachhaltigkeit			■	Fast vollständige Versiegelung der beiden Grundstücke, keine Freiflächen, Wohnbebauung im EG direkt an der Straße
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaussage			■	
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle		■		
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte		■		

Anlagen:

Lageplan, Planzeichnungen, Ausschnitt Karte HQ-100, wasserwirtschaftliches Gutachten, Bilder zum Bestandsobjekt und Auszüge aus den Gesetzen: § 84 WG, § 78 WHG und § 65 WG