



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/839/2021

Tagesordnungspunkt		
<b>Neubau Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen, Hans-Thoma-Straße 3, OT Berghausen</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 10.08.2021
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Technik- und Umweltausschuss	24.08.2021	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</b>
----------------------------	--

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Schaffung von Wohnraum

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Wohnhauses in der Hans-Thoma-Straße im OT Berghausen. Die bisherige Bebauung des Grundstücks wird hierfür abgebrochen.

Die vorgesehene Baumaßnahme besteht aus zwei aufgereihten Baukörpern, die über einen niedrigeren Baukörper verbunden werden.

Für den vorderen Baukörper (Nordteil) sind zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss geplant. Der hintere Gebäudeteil soll eingeschossig mit Dachgeschoss werden.

Insgesamt sollen fünf Wohnungen entstehen. Die notwendigen Stellplätze werden im hinteren Bereich des Grundstücks in Form von Rasenpflastern realisiert.

Der Planung liegt ebenfalls ein Freiflächengestaltungsplan bei, in dem erläutert wird, in welchen Bereichen des Grundstücks Grünflächen, Bäume und Sträucher entstehen sollen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Das Vorhaben ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dies bedeutet, dass das Vorhaben nur dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Als Vergleichsfall zur Beurteilung kann beim vorliegenden Bauvorhaben die Bebauung der Scheffelstraße 3 herangezogen werden. Hier wurde eine ähnliche Bebauung realisiert. Für den Bauantrag wurde damals das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB versagt. Begründung hierfür war, dass sich die Bebauung nicht nach den Vorgaben des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfüge.

Die untere Baurechtsbehörde vertrat jedoch die Meinung, dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einfüge, erteilte die Baugenehmigung und ersetzte damit das versagte gemeindliche Einvernehmen. Die Sache wurde im weiteren Verlauf vom Verwaltungsgericht entschieden. Laut Urteil fügt sich das Bauvorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung ein. Das Gericht entschied also zugunsten der unteren Baurechtsbehörde.



Stellungnahme des Stadtplaners:

*Das Flurstück 6145/19, Hans-Thoma-Str 3 befindet sich im Quartier „Weiher“, „Steinert“, „Äußere Krautgärten“.*

*Für das Quartier besteht ein einfacher Bebauungsplan aus dem Jahre 1939, der eine Bauflucht, die Giebelstellung, die Art der Nutzung als Wohngebiet, sowie die Straßenbreiten definiert.*

*Beurteilung des Bauantrags erfolgt nach § 34 BauGB.*

*Das Planungskonzept greift die Gebietsstrukturen in Gebäudestellung und Höhenentwicklung geschickt auf und entwickelt eine Bebauung in die Grundstückstiefe mit einem gegliederten Baukörper mit steilem Satteldach mit Giebel zur Straße.*

*Die im GEP 2035 formulierten Ziele der Gemeinde Pfinztal werden mit dem Bauprojekt berücksichtigt. Zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Hans-Thoma-Straße 3 wurden die Vorhaben der Grant-Bau in der Scheffelstraße 3 und in der Scheffelstraße 11, aus dem Jahre 2015, herangezogen.*

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, da sich das Vorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Schaffung von Wohnraum durch eine verträgliche Nachverdichtung				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil		Yellow		
...ist aktiv		Yellow		
...schafft Raum	Green			Die Maßnahme schafft Wohnraum durch eine verträgliche Nachverdichtung.
...bildet und betreut		Yellow		
...verbindet		Yellow		
...bietet Service		Yellow		
...versorgt sich		Yellow		
...ist stolz auf Nachhaltigkeit		Yellow		
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive		Yellow		
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle		Yellow		
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte		Yellow		

**Anlagen:**

- Lageplan, Planzeichnungen
- Bilder Bestandsgebäude
- Freiflächengestaltungsplan