

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Gemeinderates
14.09.2021

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung (ö)	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2 B 293, Ortsumgehung Berghausen	
Vorlage BV/840/2021	7
TOP Ö 3.1 Neubau eines Carports, Hauptstr. 37, OT Söllingen	
Vorlage BV/848/2021	19
TOP Ö 3.2 Nutzungsänderung Wohnraum zu Massagepraxis, Pfinzstr. 53, OT Söllingen	
Vorlage BV/849/2021	23
TOP Ö 3.3 Neubau eines Zweifamilienhauses mit Stellplätzen, Bockstalstr. 42/6, OT Kleinsteinbach	
Vorlage BV/850/2021	25
TOP Ö 3.4 Umbau und Erweiterung des Kindergartens "Unterm Regenbogen", Freizeiterrasse für Kleinkinder, Reutweg 11, OT Kleinsteinbach	
Vorlage BV/851/2021	29
TOP Ö 3.5 Nutzungsänderung Gewerbe zu Wohnnutzung, Zusammenlegung Gewerbeflächen im EG und Wohnung im 1. OG zu einer Wohnung, Kiefernstr. 3, OT Berghausen	
Vorlage BV/852/2021	33
TOP Ö 3.6 Neubau eines Zweifamilienhauses, Ochsenstr. 36, OT Kleinsteinbach	
Vorlage BV/853/2021	35



Sitzung des Gemeinderates

Termin: Dienstag, 14.09.2021, 18:00 Uhr

Ort, Raum: Hagwaldhalle,
Industriestraße 2 c, 76327 Pfinztal (Kleinsteinbach)

Hinweis:

Die aktuell bestehenden Corona-Hygiene-Maßnahmen sind einzuhalten.

Vor der Sitzung besteht die Möglichkeit einen Corona-Antigen-Schnelltest durch einen ansässigen Arzt durchführen zu lassen. Die Tests finden ab 17:15 Uhr am Sitzungsort statt.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. B 293, Ortsumgehung Berghausen BV/840/2021
 - Planfeststellungsverfahren zum Neubau der Bundesstraße B 293, Ortsumfahrung Berghausen, auf der Gemarkung Berghausen (Gemeinde Pfinztal) und
 - Neubau der B 10 zwischen der Gemarkungsgrenze und der Ortslage von Pfinztal-Berghausen einschließlich Ersatz eines vorhandenen Entwässerungskanals zur Pfinz auf Gemarkung Durlach (Stadt Karlsruhe, Ortsteil Grötzingen), sowie
 - Durchführung von naturschutzrechtlichen
 - Kompensationsmaßnahmen auf den Gemarkungen Berghausen und Söllingen (Gemeinde Pfinztal)
 - Stellungnahme der Gemeinde Pfinztal
 - Beratung und Beschlussfassung
3. Bauanträge
 - 3.1. Neubau eines Carports, Hauptstr. 37, OT Söllingen BV/848/2021
 - 3.2. Nutzungsänderung Wohnraum zu Massagepraxis, Pfinzstr. 53, OT Söllingen BV/849/2021
 - 3.3. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Stellplätzen, Bockstalstr. 42/6, OT Kleinsteinbach BV/850/2021

- | | | |
|------|--|-------------|
| 3.4. | Umbau und Erweiterung des Kindergartens "Unterm Regenbogen", Freizeiterrasse für Kleinkinder, Reutweg 11, OT Kleinsteinbach | BV/851/2021 |
| 3.5. | Nutzungsänderung Gewerbe zu Wohnnutzung, Zusammenlegung Gewerbeflächen im EG und Wohnung im 1. OG zu einer Wohnung, Kiefernstr. 3, OT Berghausen | BV/852/2021 |
| 3.6. | Neubau eines Zweifamilienhauses, Ochsenstr. 36, OT Kleinsteinbach | BV/853/2021 |
| 4. | Mitteilungen der Bürgermeisterin | |
| 5. | Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium | |
| 6. | Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner | |

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/840/2021

Tagesordnungspunkt		
<p>B 293, Ortsumgehung Berghausen - Planfeststellungsverfahren zum Neubau der Bundesstraße B 293, Ortsumfahrung Berghausen, auf der Gemarkung Berghausen (Gemeinde Pfinztal) und Neubau der B 10 zwischen der Gemarkungsgrenze und der Ortslage von Pfinztal-Berghausen einschließlich Ersatz eines vorhandenen Entwässerungskanals zur Pfinz auf Gemarkung Durlach (Stadt Karlsruhe, Ortsteil Grötzingen), sowie Durchführung von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auf den Gemarkungen Berghausen und Söllingen (Gemeinde Pfinztal) - Stellungnahme der Gemeinde Pfinztal - Beratung und Beschlussfassung</p>		
Fachbereich:	Fachbereich 1 - Gremien und Verwaltung	Datum: 10.08.2021
Bearbeiter:	Kröner	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	14.09.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Der Gemeinderat beschließt die von der Verwaltung ausgearbeitete Stellungnahme zum Planfeststellungsverfahren.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Beschluss über Stellungnahme zum Planfeststellungsverfahren



Sachverhalt:

Das Regierungspräsidium Karlsruhe als zuständige Straßenbaubehörde hat die Planfeststellung für den Neubau der Bundesstraße B 293, Ortsumfahrung Berghausen, auf der Gemarkung Berghausen (Gemeinde Pfinztal) und Neubau der B 10 zwischen der Gemarkungsgrenze und der Ortslage von Pfinztal-Berghausen einschließlich Ersatz eines vorhandenen Entwässerungskanals zur Pfinz auf Gemarkung Durlach (Stadt Karlsruhe, Ortsteil Grötzingen), sowie Durchführung von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auf den Gemarkungen Berghausen und Söllingen (Gemeinde Pfinztal) beantragt.

Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, die nachfolgende Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt und Stadtentwicklung als Stellungnahme der Gemeinde zu beschließen.

Planfeststellungsverfahren nach den §§ 17 ff. des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) i.V.m. den §§ 72 ff. des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes (LVwVfG) B293, Ortsumgehung Berghausen

Stellungnahme

als Träger öffentlicher Belange gibt die Gemeinde Pfinztal folgende Stellungnahme ab:

Der Gemeinderat der Gemeinde Pfinztal hat im Juli 2019 die Grundsatzbeschlüsse „Klimaoffensive“ und „Gemeindeentwicklungskonzept Pfinztal 2035“ gefasst. Beide Beschlüsse bilden die Grundlage für die aktuelle und künftige Gemeindeentwicklung sowie ein lebenswertes Pfinztal.

Basierend auf den o. g. Grundsatzbeschlüssen hat der Gemeinderat in den letzten beiden Jahren verschiedene Konzeptionen auf den Weg gebracht (Weichenstellung). Folgende Konzeptionen sind hier unter anderem zu nennen:

- Radverkehrskonzept
- Parkraumkonzept
- Freiraumkonzept
- Ortsmitten Barrierefrei gestalten
- Spielplatzentwicklungskonzept
- Mobilitätskonzept

Die aufgeführten Konzeptionen sind Bestandteil eines integrierten Gesamtkonzepts und damit ganzheitlich zu betrachten. Die Zielsetzung dieser Konzeptionen die Grundsatzbeschlüsse sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die vorgelegte Trassenführung der b293n wird diese grundsätzlich mitgetragen. Von allen bisher bereits seit Jahrzehnten diskutierten Trassen-Varianten stellt die jetzt zur Planfeststellung vorliegende Trassenplanung die tragfähigste Lösung dar. Die vorliegende Trassenplanung basiert im Grundsatz auf Planungen aus den 1950er Jahren (B 10 Umgehung von Berghausen und Söllingen). Die einzelnen Anmerkungen / Anregungen zur vorgelegten Trassenführung sind nachfolgend aufgeführt.

Unabhängig von den untenstehenden Aufführungen bitten wir jedoch um Überprüfung der Möglichkeit die b293n umfassend zu überdeckeln. Konkret handelt es sich um den Streckenabschnitt zwischen Übergang Weiherstraße / Hummelbergstraße (Höhe Bahnübergang „Hummelberg“) bis zum Anschluss an die bestehende B293 (Höhe Ortsausgang in Richtung Jöhlingen). Hierdurch könnte eine Verbesserung des Lärmschutzes auf nahezu der ganzen Strecke erreicht werden. Weiterhin könnte die Überdeckung begrünt und als Radweg ge-



nutzt werden.

1 Stadtplanung

1.1 Flächenverbrauch für die b293n Trasse im bebauten Siedlungsbereich von Berghausen.

Die Gemeinde Pfinztal hat die städtebauliche Entwicklung für den Ortsteil Berghausen in der Vergangenheit bevorzugt über die Konversion von Gewerbe- und Industriebrachen, Abrundungen am Siedlungsrand und Nachverdichtung von Innenbereichsflächen betrieben. Im aktuellen FNP 2030 sind im Verlauf der b293n zwei gewerbliche Flächen sowie eine gemischte Baufläche enthalten, die für die städtebauliche Weiterentwicklung vorgesehen sind. Diese Potentialflächen (PF-G-014, PF-G-008 sowie PF-M-101) werden durch die Trassenführung der b293n in erheblichem Umfang in Anspruch genommen. Eine sinnvolle Entwicklung dieser FNP Flächen ist unter Berücksichtigung der b293n Trasse (Anbauverbot/Straßenraum) nicht mehr gegeben. Alternativflächen sind aufgrund der bestehenden Flächenkulisse (Landschaftsschutzgebiet, bestehende Verkehrsinfrastruktur, Hochwasserschutz, usw.) nur unter erheblichen Schwierigkeiten bzw. nicht zu generieren. Im Bereich der FNP Flächen (Innenbereichsflächen) ist deshalb auf das Anbauverbot an Bundesstraßen zu verzichten (Planbereich Weiherstraße, Steinwiesen, Tankbau-Ludwig Erweiterung).

1.2 Gesamtkonzeption des Kreisverkehrsknoten

Die Gesamtkonzeption des Kreisverkehrsknoten für die Anbindung der Weiherstraße, des Wohngebiets „Untere Au“ und den Außenbereich (Bahnunterführung Kraichgaubahn) basiert auf einem enormen Flächenverbrauch. Von Seiten der Gemeinde wird hier Potential für eine bauliche Entwicklung gesehen. Parkplatzfläche Vogelpark und Retentionsbecken zusammen sind in ihrer Ausformulierung zu überdenken. Aktuell gibt es Anfragen zu Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen, für die der Standort am Kreisverkehr ideal wäre.

1.3 Rückbaupotential in der Ortsmitte Berghausen

Die in der Ortsmitte von Berghausen in der Vergangenheit hergestellten Verkehrsknoten (Laub-Kreuzung) und Brückenbauwerke für die B293 und B10 wurden unter erheblichem Verlust von bebauten Flächen und historisch wertvollen Gebäuden „erkauft“ ohne dass hierfür eine entsprechende Entlastung vom Durchgangsverkehr für den Ortsteil Berghausen stattfand. Mit der Umsetzung der b293n sollte auch in der **Ortsmitte von Berghausen** die Fläche für die bestehenden Fahrbahnen der Bundesstraße zugunsten des Fußgänger- und Radverkehrs und zur Schaffung von öffentlichen Grünflächen auf das tatsächlich nach Regelwerk notwendige Maß zurückgenommen werden. Entsprechende Planungen und die bauliche Umsetzung sind vom Straßenbauträger (Bund und Land) zu finanzieren.

1.4 Beeinträchtigung bestehender Wohnquartiere durch die Trassenführung b293n:

Die Wohnquartiere „Untere Au“ und „Weiherstraße/Sonnenberg“ werden durch die Trassenführung tangiert. Eine trennende Wirkung der b293n Trasse innerhalb des bebauten Ortes ist grundsätzlich zu vermeiden. Die neue Trasse der b293n verursacht bezogen auf das Wohnquartier „Untere Au“ eine städtebauliche Zäsur; die Untere Au wird damit „abgehängt“.

Die bisher in der Planung dargestellte Anbindung des Wohnquartiers „Untere Au“ an Berghausen genügt den Anforderungen für ein Wohnquartier mit dieser Größenordnung nicht. Hier sind weitere Planungsalternativen zur Schaffung einer zukunftsorientierten Verknüpfung des Wohnquartiers an den Kernort erforderlich. Dabei sind die Belange aller Verkehrsteilnehmer (insbesondere des Fuß- und Radverkehrs) hinreichend zu berücksichtigen. In der aktuellen Planung von 02/2021 ist dies nicht gegeben.



1.5 Inanspruchnahme von Kommunalen Liegenschaften

Zur Herstellung der Verbindungsstraße zum Wohnquartier „Untere Au“ werden Flächen beansprucht, welche aktuell mit kommunalen Wohngebäuden bebaut sind. Die betroffenen Wohnimmobilien dienen u. a. der Wohnraumversorgung für Kommunale Mitarbeiter und sind nicht entbehrlich. Die Erstellung von Ersatzbauten durch den Projektträger auf einem städtebaulich geeigneten Standort mit Baurecht ist zwingend erforderlich.

2 Wasserversorgung:

Im Bereich des Grenzwegs soll die Trafostation abgebaut werden. Nicht dargestellt ist jedoch, ob und wo der Neubau stattfinden wird.

Durch die Maßnahmen bezüglich des Lärmschutzes im Bereich „Untere Au“ werden die vorhandenen Wasserleitungen nicht mehr erreichbar sein. Dies muss bei der Planung berücksichtigt werden.

Durch den geplanten Radweg im Bereich der Grenzwegabfahrt / Pumpwerk müssen Leitungen verlegt werden. Vorschlag hier ist, die Leitungen in die Radwege zu verlegen.

Bei der Zuleitung zum Hochbehälter „Hummelberg“ werden die Wasserleitungen in Richtung des Vogelparks verlegt. Dies erfordert technische Umbauten. Diese sind in den Planungen nicht vollständig berücksichtigt. Aufgrund der ICT Erweiterung (Fraunhofer-Institut für chemische Technologie), sollten hier die Leitungen ausgebaut bzw. vergrößert werden.

3 Entwässerung:

Das Niederschlagswasser des Einzugsgebietes der neu geplanten Bundesstraße soll dem bestehenden Kanalnetz zugeführt werden. Im Erläuterungsbericht Entwässerung steht, dass das bestehende Kanalnetz nach Prandtl-Colebrook im Jahr 2006 durch die Gemeinde überrechnet wurde. Richtig ist, dass die Gemeinde Pfinztal im Jahr 1996 im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan von 1994 ihr Kanalnetz berechnet hat und diese Daten mittlerweile veraltet sind. Deshalb kann keine Aussage über die Aufnahme der Zulaufmengen des Niederschlagswassers bezüglich unseres Kanalnetzes und der Bauwerke z.B. Regenüberläufe getroffen werden.

Ob unser Kanalnetz die Einleitungsmengen des Niederschlagswassers der b293n aufnehmen kann, müsste nach der neuesten hydrodynamischen Kanalnetzberechnung neu bemessen werden. Die dafür anfallenden Kosten hat der Verursacher zu tragen.

Entwässerung des Außenbereichs des Hummelbergs: Geplant ist hier, die Entwässerung des Außenbereichs dem Kanalnetz zuzuführen. Eine bessere Lösung ist die Errichtung eines Rückhaltebeckens im Außenbereich. Des Weiteren sollten grundsätzlich Möglichkeiten geprüft werden, ob und in welcher Form Rückhalteöglichkeiten geschaffen werden können, mit dem Ziel, die Außengebietsentwässerung zu optimieren.

Des Weiteren ergeben sich folgende Fragen bezüglich der Entwässerung:

1. Wie findet die Entwässerung am Bahnübergang Hummelberg statt und was ist diesbezüglich geplant?
2. Wie erfolgt die Entwässerung der Schreibersklamm und wie soll diese zukünftig stattfinden?

4 Verkehr:

4.1 Radverkehr + Fußgänger

Die Planung der Radverkehrs- bzw. Fußgängerführung muss grundlegend überarbeitet werden. Die Belange dieser Gruppe sind nicht ausreichend berücksichtigt. Nachfolgend werden hierfür einige Beispiele genannt.



4.1.1 Radverkehr entlang der B10

Es ergeben sich Bedenken bezüglich der Sicherheit für die Radfahrer entlang der B10, da hier, trotz der Ortsumgehung, weiterhin mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen gerechnet wird. Daher sollte die Trassenplanung bis hin zur Georgstraße weitergeführt werden.

4.1.2 Bereich Pfinzbrücke

Im Bereich der Pfinzbrücke ist die Wegeführung bezüglich des Rad- und Fußgängerverkehrs nicht ausreichend. Zum einen liegen hier Gehwegbreiten unterhalb der Mindestwerte. Zum anderen fehlt die Anbindung der Weiherstraße (als Bestandteil des Radnetzes Baden-Württemberg) für den Radverkehr von Wöschbach und Richtung Bretten kommend.

4.1.3 Rheinstraße

Auch in der Rheinstraße ist die Rad- und Fußgängerverkehrsführung mangelhaft. Hier sind ebenso die Wegbreiten zu gering und eine Anbindung fehlt bzw. ist nicht ausreichend.

4.1.4 Kinderspielplatz Kohlerwiesen

Die Gemeinde Pfinztal plant die Stärkung des Kinderspielplatzes Kohlerwiesen. Hier soll für alle Altersgruppen ein Begegnungsort entstehen. Daher ist eine vernünftige Führung sämtlicher Verkehrsteilnehmer enorm wichtig. Hier müssen Lösungen gefunden werden, da die bisherige Planung nicht alle Verkehrsteilnehmer ausreichend berücksichtigt (dies gilt insbesondere für die Führung des Fußgängerverkehrs).

4.2 KFZ – Verkehr

4.2.1 Kreisellösung am Ortseingang Berghausen

Die geplante Erstellung des Kreisels lässt eine Verschlechterung der Verkehrssituation befürchten. Daher ergeben sich hierzu zwei Fragen:

1. Ist der geplante Kreisellösung mit Beipasslösung ausreichend bzw. liefert er genügend Kapazität, um den Verkehr zu steuern?
2. Ist die Erstellung des Kreisels unter Beachtung des extrem hohen Flächenverbrauchs überhaupt sinnvoll?

4.2.2 KFZ-Anbindung Untere Au

Die Fahrbahnbreite der Rheinstraße, die als Anbindung der unteren Au dient, ist in der derzeitigen Planung zu schmal angelegt. Die Fahrbahnbreite der Rheinstraße wird in diesem Bereich von 6,50 Meter auf 5,50 Meter verengt. Da so eine vernünftige Anbindung der unteren Au nicht möglich ist, muss eine Mindestfahrbahnbreite der Rheinstraße von 6,50 Meter gewährleistet werden.

Die untere Au soll gemäß der Begründung zum Bebauungsplan „Untere Au, 1. Änderung“ außerdem die Funktion als wechselseitige Not-Entlastung für die B10 (Grötzingen – Berghausen) erfüllen. Die derzeitige Planung der Verkehrsführung in diesem Bereich kann diese Entlastungsfunktion lediglich bezogen auf eine Entlastung des Wohngebiets, nicht jedoch bezogen auf den Verkehr der Bundesstraße aufweisen. Dies gilt auch für die bestehenden Bauwerke in Grötzingen.

4.2.3 Auf der Höhe / Grötzingen Straße

Der KFZ-Verkehr im Bereich des Grenzwegs erfährt durch die vorgelegte Planung erhebliche Nachteile, da die Anbindung nach Karlsruhe erschwert wird. Dadurch wird eine Verlagerung des Verkehrs auf die Rappenbergstraße befürchtet. Der Knotenpunkt Rappenbergstraße / B10 hat jedoch nicht die Kapazität, den erhöhten Verkehr aufzunehmen. Daher werden hier enorme Probleme hinsichtlich des KFZ-Verkehrs erwartet. Daher sollte für den KFZ-Verkehr (wie auch beim zuvor erwähnten Radverkehr) die Planung bis zur Georgstraße fortgeführt werden.



4.2.4 Knotenpunkt Jöhlinger Straße / B293

Der geplante Knotenpunkt der Jöhlinger Straße und der neuen B293 Umgehung scheint insgesamt zu schwach bemessen. Fraglich ist hier, ob dieser den Verkehr, auch unter Berücksichtigung des Sonnenbergquartiers, stemmen kann.

4.2.5 Verkehrszahlen

Die Verkehrszahlen, die für die vorgelegte Planung herangezogen wurden, sind anhand einer Studie bemessen. Die Zahlen hierfür basieren auf 2006 und einer Prognose, die die Verkehrszahlen bis zum Jahr 2035 definiert. Fraglich ist hierbei, wie haltbar diese Zahlen sind, und ob hier nicht eine erneute Betrachtung der Verkehrszahlen nötig ist.

4.3 ÖPNV

4.3.1 Barrierefreiheit von Bushaltestellen

Nach der vorgelegten Planung wird nicht für alle Bushaltestellen eine Barrierefreiheit gewährleistet. Hier muss nachjustiert werden.

4.3.2 Neue Buslinie Richtung Jöhlingen + S4 Haltestelle - Hummelberg

Die neue Buslinie, die Ende 2021 verwirklicht werden soll, muss in der Planung berücksichtigt werden, um eine Anbindung dieser sicherzustellen. Ebenso muss eine Anbindung der S4 Haltestelle – Hummelberg realisiert werden, falls es zu einem Schienenersatzverkehr kommt.

4.3.3 Bahnübergang Hummelberg

Fraglich ist hier, ob die aktuellen Planungen zum Bahnübergang Hummelberg (Kreuzungsvereinbarung liegt vor) berücksichtigt sind. Nicht berücksichtigt wurde hier zudem die Planung eines zweiten Gleises für die Bahnstrecke S4 Grötzingen/Bretten. Das geplante Brückenbauwerk entspricht nicht den verkehrsrechtlichen Anforderungen. Auch im Hinblick auf die Anbindung des ICT-Geländes muss hier nachjustiert werden.

5 Lärmschutz

Beim Lärmschutz sind grundsätzlich Defizite in der vorgelegten Planung festzustellen. Dieser wird unzureichend berücksichtigt bzw. verwirklicht. Daher muss die komplette Planung hinsichtlich der Belange des Lärmschutzes überprüft und optimiert werden. Nachfolgend sind Beispiele genannt, in welchen Bereichen und in welcher Art der Lärmschutz unzureichend berücksichtigt wurde. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Von Grötzingen kommend in Höhe der geplanten Einfahrt zum Grenzweg liegt ein unzureichender bzw. fehlender Lärmschutz vor, da hier keine Lärmschutzwände realisiert werden sollen. Ebenso gilt dies für den Bereich Ortseingang Berghausen gegenüber der Esso-Tankstelle.

Im Bereich LA 06 ist der Lärmschutz dahingehend unzureichend, da hier keine Schutzwände auf der ortszugewandten Seite geplant sind. Ebenso sind zwischen der Pfinzbrücke und KM 0+200 bis KM 0+700 auf der ortszugewandten Seite keine Schutzwände geplant. Auch hier müssen diese realisiert werden, um einen vernünftigen Lärmschutz zu gewährleisten. Ein weiterer Punkt bezüglich des Lärmschutzes ist die Temporegelung zwischen KM 0+200 bis KM 0+300. Hier soll eine Tempo 70 Zone entstehen. Fraglich ist hier, inwieweit sich dies auf die Lärmentwicklung auswirkt. Auch da man hier befürchten muss, dass das Tempolimit nicht eingehalten wird und so die Lärmentwicklung noch verstärkt wird.

6 Umweltbelange

6.1 Biotopverbundplanung

Die Maßnahmenplanung des Feststellungsentwurfs B 293 Ortsumgehung Berghausen wurde mit der Kulisse und den Zielsetzungen des Biotopverbunds der Gemeinde Pfinztal (Stand



März 2021) abgeglichen. Am Talberg wurden zudem die Ergebnisse einer Ortsbegehung unseres Büros mit der Gemeinde Pfinztal, der Unteren Naturschutzbehörde und dem Landschaftserhaltungsverband am 20.04.21 berücksichtigt.

Die Überprüfung aller Kernflächen und -räume des Biotopverbunds im Gelände ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erfolgt und soll sukzessive bis 2024 vorgenommen werden. Somit kann im Einzelfall eine Anpassung der Kernraum-Kulisse notwendig werden.

6.1.1 Maßnahmen am Rotberg

Die vorgesehenen Maßnahmen 7.1 A und 7.2 A liegen innerhalb eines BV-Kernraums mit der Zielsetzung „Streuobst“.

Die Maßnahme 7.1 A sieht die Entwicklung von Magerwiesen und Staudensäumen vor. Diese Zielsetzung ist zunächst nicht identisch mit der des kommunalen Biotopverbundplans. Allerdings können sich Magerwiesen (inkl. Saumstrukturen) und Streuobstwiesen ökologisch-funktional ergänzen, und auch für Streuobstwiesen wird ein magerer (artenreicher) Unterwuchs angestrebt. Angesichts der fortgeschrittenen Gehölzsukzession ist die Freistellung und Freihaltung der Flächen prioritär; diese kann mit einer anschließenden flächenhaften Mahd oder Beweidung vermutlich besser gewährleistet werden als wenn zusätzlich Baumpflanzungen zu berücksichtigen sind. Insofern wird der vorgeschlagenen Maßnahme 7.1 A aus Sicht des kommunalen Biotopverbunds zugestimmt. Folgende Hinweise sollten beachtet werden:

Sofern innerhalb des Gehölzbestands einzelne erhaltenswerte und erhaltbare Obstbäume vorhanden sind, sollten diese nicht entfernt, sondern in das Pflegekonzept einbezogen werden

Bei der Pflege von Saumstrukturen sollte darauf geachtet werden, dass kein erneutes Vorrücken der Gehölzsukzession in die Fläche stattfindet.

Die Maßnahmen 7.2 A sehen die Entwicklung und Wiederherstellung von Streuobstwiesen vor und entspricht somit der Zielsetzung des kommunalen Biotopverbunds.

6.1.2 Maßnahmen am Söllinger Talberg

Die vorgesehenen Maßnahmen 9.1 A, 9.2 A und 9.3 A liegen innerhalb eines BV-Kernraums mit der Zielsetzung „Magerwiesen“.

Die Maßnahme 9.1 A sieht die Förderung von Baumwiesen mit extensiver Grünlandnutzung vor. Während Teilaspekte der Maßnahmen aus Sicht des Biotopverbunds begrüßt werden (Freistellung verbuschter / von Sukzession bedrohter Bereiche), wird der Zielsetzung „Baumwiesen“ verbunden mit der Neupflanzung von Obstbäumen und gegebenenfalls auch dem Belassen größerer Gehölzgruppen nicht zugestimmt. Der Kernraum für Magerwiesen wurde wesentlich auf Grundlage der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets ausgewiesen; dabei besitzt die Erhaltung und Wiederherstellung von Mageren Flachland-Mähwiesen aus Sicht des Biotopverbunds eine übergeordnete Priorität, wie u.a. die zahlreichen Mähwiesen-Verlustflächen in diesem Gebiet zeigen. Das schließt den Erhalt einzelner bereits vorhandener Obstbäume und Gehölzstrukturen nicht aus, dieser sollte aber nicht als gleichrangige Zielsetzung verstanden werden. Insbesondere hat sich in der o.g. Ortsbegehung am 20.04.21 gezeigt, dass neben der Sukzession die Beschattung durch vorhandene Bäume die Entwicklung magerer und artenreicher Vegetation erschwert und die zahlreichen Gestrüppe in der Praxis die Pflege behindern.

Die Maßnahme 9.2 A Zurückdrängen der Gehölzsukzession und angepasste Pflege zur Offenhaltung des Söllinger Talbergs entspricht grundsätzlich den Zielsetzungen des kommunalen Biotopverbunds. Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung muss allerdings sein, dass in den ersten Jahren nach Freistellung eine intensive Nachpflege erfolgt und die entstehenden Offenlandflächen anschließend im Regelfall zweimal jährlich gemäht oder in ausreichender Intensität beweidet werden. Die in den Maßnahmenblättern benannte Vorgehensweise „Mahd der offenen Bereiche jährlich bis in mehrjährigen Rhythmus im Herbst/Winter“ ist mindestens missverständlich und wird nicht als zielführend erachtet. Eine so seltene Mahd, zudem erst im Spätjahr, wird vermutlich sehr grasreiche, verfilzte Bestände mit be-



ständig wiederkehrendem Gehölzaufwuchs produzieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der geplanten Maßnahme 9.1 A zahlreiche, im Bereich der Maßnahme 9.2 A mehrere wiederherstellungspflichtige Mähwiesen-Verlustflächen liegen, teilweise im Eigentum der Gemeinde Pfinztal (Flst.nr. 4874, 4907, 4908). Hier muss ein entsprechender Zielzustand zwingend erreicht werden. Eine entsprechende Pflege wurde im Nachgang des o.g. Vor-Ort-Termins seitens der Gemeinde veranlasst.

Die Maßnahme 9.3 A Freistellung von Trockenmauern wird begrüßt. Angesichts des z.T. schlechten Zustands der Mauern sind fachgerechte Ausbesserungsmaßnahmen auf jeden Fall vorzusehen. Anderenfalls wird befürchtet, dass mit der Entfernung von Gehölzen inklusive des stabilisierenden Wurzelwerks die vorhandenen Mauern in Mitleidenschaft gezogen werden können.

6.1.3 Maßnahmen im Deisental

Durch den Eingriff in die Nasswiese (Biotop Nr. 169172159183) entfällt an dieser Stelle ein kleinflächiges, aber angesichts der Fragmentierung und dem Rückgang von Feuchtlebensräumen in Pfinztal bedeutendes Verbundelement. Es ist nicht erkennbar, ob bzw. wie weit dieser Eingriff vermieden werden kann und ob eine teilweise Wiederherstellung vor Ort möglich ist. Die Maßnahme 6.3 A sollte in diesem Sinne überprüft und gegebenenfalls modifiziert werden (z.B. gezielte Herstellung feuchter Hochstaudenfluren statt „Gras- und Saumvegetation“).

Die Maßnahme 8.1 A liegt nicht innerhalb einer Biotopverbundfläche. Die geplante Maßnahme Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivgrünland kann aber aus Sicht des kommunalen Biotopverbunds begrüßt werden, da beidseitig der Ackerfläche bereits artenreiche Magerwiesen bestehen, deren Verbundsituation – untereinander als auch mit Nasswiesenfragmenten im Umfeld – durch die Maßnahme verbessert werden kann. Die Maßnahme sollte allerdings inhaltlich präzisiert werden. So wird aus der Beschreibung der Maßnahme und der Pflege nicht ersichtlich, wie über 2.400 qm Röhricht- und Großseggenesellschaften entwickelt werden sollen. Sollte die fachgerechte Pflege solcher Biotope nicht sichergestellt und das Aufkommen von Sukzession zu befürchten sein, wäre die einheitliche extensive Grünlandbewirtschaftung vorzuziehen.

Die Maßnahmen 8.3 A und 8.4 A liegen im Bereich eines BV-Kernraums mit der Zielsetzung Feuchtflächen.

Die Degradierung verschiedener Feuchtflächen in Pfinztal durch Gehölzsukzession ist im BV-Konzept als Problem beschrieben. Insofern entspricht die Maßnahme 8.3 A (Zurückdrängen der Verbuschung) der Zielsetzung des kommunalen Biotopverbunds. Die Maßnahmenbeschreibung lässt allerdings nicht klar erkennen, ob die angestrebte Etablierung von Nasswiesen, Röhrichten und Großseggen-Rieden allein mit einer einmaligen Auslichtung erreicht werden kann. Die Auslichtung bzw. Freistellung sollte aus Sicht des Biotopverbunds regelmäßig wiederholt werden. Vorhandene bzw. entstehende Nasswiesenflächen sollten zudem jährlich im (Spät-) Sommer gemäht werden, bei hoher Wüchsigkeit auch zweimal jährlich mit einer ersten Mahd bereits im Juni.

Die Maßnahme 8.4 A betrifft einen Bereich, der seit mehreren Jahren unter Federführung des Landschaftserhaltungsverbands mit dem Ziel der Erhaltung von Habitaten des Großen Feuerfalters gepflegt wird. Aus Sicht des kommunalen Biotopverbunds ist diese bereits etablierte Pflege zu begrüßen und sollte fortgeführt werden. Inwiefern die geplante Maßnahme 8.4 A mit dieser vereinbar ist, wird an dieser Stelle nicht bewertet; auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird verwiesen.

Die nach Osten anschließende Maßnahme 8.5 A liegt bislang nicht innerhalb des oben genannten BV-Kernraums. Eine Erweiterung des Kernraums nach Osten – entsprechend auch der Ausweisung im fortgeschriebenen Fachplan Landesweiter Biotopverbund 2020 – erscheint jedoch fachlich sinnvoll. Die Maßnahme 8.5 A wird daher grundsätzlich befürwortet, sofern keine Widersprüche zu den vom LEV koordinierten Pflegemaßnahmen bestehen. Die Maßnahme sollte dauerhaft fortgesetzt werden, da u.a. die nachhaltige Verdrängung der Goldrute in einem Zeitraum von 5 Jahren nicht realistisch erscheint.



6.2 Lärmschutz und Flächenverbrauch

Siehe Ziffer 5 und 1.1

6.3 Artenschutz

Die Gemeinde Pfinztal schließt sich der Stellungnahme der gemeinsamen Stellungnahme des BUND, LNV und NABU im Hinblick auf die Ziffer 5. – Artenschutz und Ziffer 8 – Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanz an.

Hinweise

Die Gemeinde Pfinztal ist Mitglied im Nachbarschaftsverband Karlsruhe (NVK). Der NVK hat mit Schreiben vom 27.08.2021 Stellung zur Planung b293n genommen. Das Schreiben ist dieser Stellungnahme beigelegt.



PFINZTAL
natürlich – liebenswert - modern





Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung:				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil	X			
...ist aktiv	X			
...schafft Raum				
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Stellungnahme Nachbarschaftsverband Karlsruhe

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/848/2021

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Carports, Hauptstr. 37, OT Söllingen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 26.08.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	14.09.2021	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Einfügung nach den gesetzlichen Vorgaben des § 34 BauGB

Sachverhalt:

Beantragt wird die Erstellung eines Carports in der Hauptstraße 37 im Ortsteil Söllingen.

Der Carport mit einer geplanten Grundfläche von 68,28 m² und einer Höhe von ca. 3 m grenzt fast unmittelbar an die Hauptstraße und den dortigen Gehweg an. Rechtlich gibt es in diesem Bereich keine Vorgabe, welche die Einhaltung eines Abstands von baulichen Anlagen (hier: Carport) zur Straße vorschreibt.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Das Vorhaben ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, 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. § 34 BauGB räumt der Gemeinde keine Gestaltungsmöglichkeit ein.

Stellungnahme der Stadtplanung:

Das Vorhaben liegt im historischen Ortskern von Söllingen und ist bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Wie schon bei dem Vorgang zu Hauptstraße 41, so wird auch hier eine Baumaßnahme beantragt, deren Gestaltqualität den Anforderungen nicht genügt, die beim Bauen im historischen Kontext bestehen. Der Carport wird als schlichte Konstruktion zwischen Hauswand und Grenz wand „eingeklemmt“ und erhält eine Länge von ca. 11,8 m. Der historische Hofraum wird dadurch seines Charmes beraubt.

Das Ortsbild erfährt durch diese Baumaßnahme keine Aufwertung. Die Stadtplanung kann aus Gründen des Ortsbildes eine Zustimmung nicht befürworten, im Bewusstsein, dass hier das Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht versagt werden kann.

Die Eigenart der näheren Umgebung wird bestimmt durch die in dem maßgeblichen Bereich tatsächlich vorhandenen baulichen oder sonstigen Anlagen und zwar unabhängig davon, ob



diese Anlagen materiell-rechtlich zulässig sind, diese aufgrund einer Baugenehmigung errichtet worden sind oder nur geduldet werden. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die bauliche Anlage dem Aufenthalt von Menschen dient.

Der Gesetzgeber verlangt nunmehr, dass sich das Vorhaben positiv der vorhandenen Bebauung anpasst. Durch diese Verschärfung wurde erreicht, dass § 34 BauGB ein Instrument zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung geworden ist, auch wenn die Tauglichkeit dieses Instruments sicher deutlich hinter der eines Bebauungsplans zurückbleibt. Der Begriff des Einfügens ist somit zur zentralen Frage des § 34 BauGB geworden.

Bei der Prüfung, ob ein Vorhaben sich in die nähere Umgebung einfügt, ist also zunächst der durch die vorhandene bauliche und sonstige Nutzung gezogene Rahmen zu ermitteln. Dieser Rahmen ist letztlich nur eine Umschreibung des Tatbestandsmerkmals der Eigenart der näheren Umgebung. Dabei ist durch diverse Urteile klargestellt worden, dass nicht nur die vorherrschende bauliche Nutzung den maßgeblichen Rahmen bildet, sondern alle vorhandenen Nutzungen einzubeziehen sind - hiervon auszunehmen sind freilich sogenannte „Fremdkörper“.

Umgekehrt ist aber ein Vorhaben unzulässig, das zwar den Rahmen noch einhält, aber gleichwohl eine negative Vorbildwirkung in dem Sinn entfaltet, dass es gleichartige oder ähnliche Vorhaben nach sich zieht. Eine solche negative Vorbildwirkung ist insbesondere dann anzunehmen, wenn durch die Folgewirkungen des Bauvorhabens die vorhandene städtebauliche Situation zum „Umkippen“ gebracht oder das Vorhaben eine negative Vorbildwirkung haben wird. Eine negative Vorbildwirkung ist regelmäßig anzunehmen, wenn der von der vorhandenen Bebauung vorgegebene Rahmen überschritten wird, ohne dass dies durch spezielle Besonderheiten des Bauvorhabens begründet wird. Von einem Einfügen kann jedenfalls dann nicht mehr gesprochen werden, wenn eine bereits vorhandene städtebauliche Fehlentwicklung verstärkt würde.

In der näheren Umgebung (im Hof von Hauptstr. 52) ist bereits ein Carport vorhanden. Auch in der Unteren Dorfstr. 2 besteht im Innenhof eine Unterstellmöglichkeit für Kraftfahrzeuge. Das direkt angrenzende Nachbargrundstück Hauptstr. 39 weist ebenfalls keinen unbebauten Innenhofcharakter auf. Der Innenhofcharakter von Hauptstraße 37 wird durch den geplanten Carport nicht beeinträchtigt. Es besteht weiterhin ein Innenhof. Über den „Schönheitscharakter“ kann nicht entschieden werden.

Die Voraussetzung des Einfügens in die nähere Umgebung bietet keinen Ansatzpunkt für die Berücksichtigung eines Planungsbedürfnisses, denn es kommt nur auf das Einfügen in die tatsächlich vorhandene Bebauung an.

Das Bundesverfassungsgericht sieht das Ortsbild nur dann als beeinträchtigt an, wenn es schützenswert ist. Das soll nicht der Fall sein, wenn es „überall anzutreffen ist“. Es muss einen besonderen Charakter, eine gewisse Eigenart haben, die dem Ort oder dem Ortsteil eine „aus dem Üblichen herausragende Prägung verleiht“. In diesem Fall liegt kein „über die Maße herausragende Prägung“ des Ortsbilds vor. Diese Anforderungen sind überhöht. § 34 Abs. 1 Satz 2 Hs. 2 BauGB ist keine Vorschrift des Denkmalschutzes, sondern schützt auch „normale“ Ortsbilder vor einer Beeinträchtigung durch wesensfremde Bauten. Keinesfalls muss das Ortsbild „schön“ sein. Die bloße Einheitlichkeit macht das Ortsbild allerdings noch nicht per se schützenswert.

Die Bauordnung empfiehlt aufgrund der Gesetzmäßigkeit, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung:				
XXX				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Lageplan, Planunterlagen, Luftbilder Umgebung, Bilder

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/849/2021

Tagesordnungspunkt		
Nutzungsänderung Wohnraum zu Massagepraxis, Pfinzstr. 53, OT Söllingen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 26.08.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	14.09.2021	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Gewerbefläche

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Nutzungsänderung von Wohnraum zu einer Massagepraxis in der Pfinzstraße im OT Söllingen.

Im Zuge der Umnutzung soll ein Raum im Erdgeschoss als Massageraum eingerichtet werden. Des Weiteren wird ein zusätzlicher Stellplatz ausgewiesen. Dieser soll in der bestehenden Scheune (siehe Bilder) verwirklicht werden. Die Tore der Scheune öffnen sich in Richtung Straße und gehen somit auf den Gehweg hinaus.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und 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.

Stellungnahme des Stadtplaners:

Die Stadtplanung hat keine Bedenken oder Anregungen zum Vorhaben.

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/Klimaaoffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Gewerbefläche				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil		Yellow		
...ist aktiv		Yellow		
...schafft Raum	Green			Schaffung von Gewerbefläche
...bildet und betreut		Yellow		
...verbindet		Yellow		
...bietet Service		Yellow		
...versorgt sich		Yellow		
...ist stolz auf Nachhaltigkeit		Yellow		
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaoffensive		Yellow		
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle		Yellow		
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte		Yellow		

Anlagen:

Lageplan, Planzeichnungen
Bilder

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/850/2021

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Zweifamilienhauses mit Stellplätzen, Bockstalstr. 42/6, OT Kleinsteinbach		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 26.08.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	14.09.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich des Baufensters wird die Befreiung nach § 31 BauGB erteilt.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Nachverdichtung im Innenbereich unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Baufenster kann aufgrund topographischer Umstände nicht eingehalten werden.

Sachverhalt:

Beantragt wird der Neubau eines Zweifamilienhauses mit Stellplätzen in der Bockstalstr. 42/6 im Ortsteil Kleinsteinbach.

Für das Grundstück ist dies die 3. Planung seit 2017. Zuletzt wurde am 02.12.2019 eine Baugenehmigung für den Neubau einer Doppelhaushälfte erteilt. Anstelle eines Doppelhauses plant die Bauherrschaft nun ein Zweifamilienhaus mit integrierter Doppelgarage und zwei Stellplätzen. Die Firstrichtung entspricht der Umgebung. Das Gelände wird zur Straße teilweise abgegraben, um die Einfahrt zur Garage zu ermöglichen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Alte Wingert Kirschenklamm“, rechtskräftig seit 1963. Beantragt wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Überschreitung der Baugrenze.

Stellungnahme Stadtplanung:

Das Vorhaben Neubau Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten liegt im qualifizierten Bebauungsplan Alte Wingert Kirschenklamm rechtskräftig seit 1963, zuletzt geändert 1984.

Mit dem vorliegenden Bauantrag liegt zwischenzeitlich der 3. Bauantrag zu diesem Baugrundstück vor. Für alle bisher vorgelegten Bauanträge war eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich „Errichtung eines Wohngebäudes außerhalb des Baufensters“ erforderlich. Dies ist auch im vorliegenden Fall so.

Die Lage des Baufensters im bestehenden Bebauungsplans, weit oberhalb der Straße, erschwert in erheblichem Maße eine sinnvolle Bebauung, deshalb hat die Stadtplanung schon



zum ersten Bauantrag vor einigen Jahren einer Befreiung von der Baugrenze (Baufenster) zugestimmt.

Anhand einer zeichnerischen Überprüfung mit den Bestandsbauten links und rechts von der Baulücke, kann man erkennen, dass sich das Vorhaben in das Umfeld einfügt (siehe Überlagerungsplan im Anhang).

Mit der Überbauung des vorliegenden Grundstücks wird eine weitere Nachverdichtung des Innenbereichs entlang der Bockstalstraße vollzogen.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Einer Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Baugrenzen kann zugestimmt werden.

Die Zufahrt des Grundstücks Bocktalstr. 42, Flst.Nr. 3004 erfolgt über die Grundstücke Bocktalstr. 42/6, Flst.Nr. 3004/4 und 3004/5. Dies ist öffentlich-rechtlich zu sichern und durch die Baurechtsbehörde zu prüfen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Einer Nachverdichtung von Baulücken innerörtlich kann im vorliegenden Fall befürwortet werden.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil		■		
...ist aktiv		■		
...schafft Raum	■			Nachverdichtung von Baulücken innerörtlich
...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:

Lageplan, Planunterlagen, Bilder, Überlagerungskarte der Stadtplanung

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/851/2021

Tagesordnungspunkt		
Umbau und Erweiterung des Kindergartens "Unterm Regenbogen", Freizeiterrasse für Kleinkinder, Reutweg 11, OT Kleinsteinbach		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 26.08.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	14.09.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 BauGB wird bezüglich der Abweichung vom Bau-fenster zugestimmt.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung Freibereich für den Krippenbereich

Sachverhalt:

Beantragt wird die Schaffung eines Freibereichs für den Krippenbereich im Dachgeschoss im Reutweg 11, Ortsteil Kleinsteinbach.

Für das Grundstück besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Baumschulwiesen, Mehlläcker, Geigersberg“, in Kraft getreten 1962, letzte Änderung 2009. In der Stellungnahme der Stadtplanung ist die Historie und der aktuelle Stand der vorhandenen Bebauung genau beschrieben.

Stellungnahme Stadtplanung:

Das Bauvorhaben „Erweiterung Kindergarten der ev. Kirchengemeinde Kleinsteinbach“ wird bereits baulich umgesetzt.

Der Kindergartenstandort mit dem Gemeindehaus existiert seit 1965 an diesem Standort. Er liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Baumschulwiesen, Mehlläcker, Geigersberg aus dem Jahre 1962, zuletzt geändert 2009.

Das Grundstück der Kirchengemeinde hat eine maßgebliche Grundstücksfläche (=MGF) von 2.033 m². Die genehmigte Überbauung mit Kita/Gemeindehaus wächst von 632 m² (Stand 2009) auf nun 900 m² (Stand 2021) das ist aktuell eine Grundflächenzahl (=GRZ) von 0,44.

Die im Bebauungsplan von 1962 definierten Gebäudestellungen (Baufenster) sind bereits 1965 für den Neubau des Gemeindehauses mit Kindergarten nicht umgesetzt worden.

Hintergrund dieser praktizierten Missachtung von Bebauungsplanvorgaben war, die vom Bebauungsplan abweichende Grundstücksumlegung.

In der Baugenehmigung von 1964 sind aufgeführt der Neubau eines Gebäudes der ev. Kirchengemeinde mit:



- Dreigruppiger Kindergarten im EG
- Zwei Schwesternwohnungen mit gemeinsamen Bad im EG
- Gemeindesaal mit Bühne im UG, zusätzlich wurde das Pfarramt im UG verortet.

Das Gebäude wurde im Jahre 1979 erweitert um den Anbau von zwei Jugendräumen (CVJM) im UG sowie einer „Schattenhalle“ im EG. Im Rahmen des Förderprogramms 2008-2013 zum Ausbau von Einrichtungen für die Kleinkindbetreuung wurde im Jahre 2010 die Erweiterung des Kindergartens um eine Kinderkrippe genehmigt. Die bauliche Erweiterung wurde auf dem Dach der Jugendräume verortet. Für diese Baugenehmigung wurde ein Stellplatz in der Genehmigung gefordert. Die Stellplatzverpflichtung wurde über eine Stellplatzbaulast (auf den öffentlichen Stellplätzen der Erschließungsstraße Geigersbergstraße) von der Gemeinde übernommen.

Im Jahre 2017 wurde mit der Planung für eine weitere bauliche Erweiterung der bestehenden Kindertageseinrichtung begonnen. Die großflächige Erweiterung beinhaltet:

- Neubau Bistro mit Küche und Speiseaufzug, Mehrzweckraum für Ganztagsbetreuung, Umbau Schwesternwohnungen zu Konferenzbereich mit Bibliothek und Teeküche, behindertengerechte WC Anlage
- Einbau Aufzug für drei Geschosse
- Zwei Gruppenräume mit jeweiligem Intensivraum, ein Bistroraum, zusätzliche Kleinkindgruppe, Toilettenanlage, Wickelbereich, Raum für ungestörtes Schlafen und ein Snoozen-Raum im neuen DG

Die Baugenehmigung wurde im November 2018 erteilt, verknüpft mit der Forderung nach zwei zusätzlichen Stellplätzen. Nachgewiesen werden die notwendigen Stellplätze auf der Fläche der Gemeinde Pfinztal.

Im Jahre 2019 wurde ein Bauantrag eingereicht mit umfangreichen Planänderungen:

- Einbau Mehrzweckraum im UG, Einbau WC Anlage für Kindergartennutzung im UG, Umbau Pfarrbüro (Windfang) im UG, Einbau mobile Trennwand zum Mehrzweckraum Kirchchengemeinde, Einbau Küche für Gemeindesaal, Hauswirtschaftsraum für KiGa im UG.
- Neubau Personalbereich mit Umkleideräumen und WC Anlage im EG, WC behindertengerecht entfällt, Wegfall Mehrzweckraum im EG
- Verbreiterung der Fluchtwege für den bauseits erforderlichen zweiten Rettungsweg.
- Anlegen von Stellplätzen auf öffentlicher Grünfläche

Das Bauantragsverfahren wurde ohne Beteiligung GR/TU als Geschäft der laufenden Verwaltung durchgeführt. Die Baugenehmigung wurde im Okt. 2019 erteilt.

Aktuell liegt ein Bauantrag zur Schaffung eines Freibereichs für den Krippenbereich im DG vor. Dieser wird dem Flachdach der 2010 erbauten Kinderkrippe verortet. Für die Umsetzung wird das Flachdach zu einer Dachterrasse mit entsprechender Umwehrung. Die Abstandsflächen der Terrasse zum Nachbargrundstück betragen 3m. Zusätzlich zur Gebäudeerweiterung werden im Außenspielgelände weitere bauliche Anlagen errichtet:

- barrierefreier Zugang zum neuen Haupteingang
- Gebäude für Spielgeräte in den Hang integriert
- Umwidmung Teilbereich der öffentlichen Grünfläche für die Anlegung von 4 Stellplätzen. Neuanlage Gehweg.

Die Stadtplanung hat aufgrund der Bebauungsplanvorgeschichte keine Bedenken zur erforderlichen Befreiung bezüglich Abweichung vom Baufenster.

Die Verwaltung empfiehlt daher, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Der Befreiung der Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 BauGB wird bezüglich der Abweichung des Baufensters zugestimmt.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Freifläche				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Die Freiterrasse bietet für die Gruppe der Kleinkinder eine direkte Möglichkeit im freien zu spielen ohne Treppenanlagen zu nutzen.
...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:

Lageplan, Planunterlagen, Übersicht der Stadtplanung Abweichung des Bebauungsplans, Bilder

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/852/2021

Tagesordnungspunkt		
Nutzungsänderung Gewerbe zu Wohnnutzung, Zusammenlegung Gewerbeflächen im EG und Wohnung im 1. OG zu einer Wohnung, Kiefernstr. 3, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 26.08.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	14.09.2021	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt eine Änderung der Gewerbenutzung in eine Wohnnutzung in der Kiefernstraße im OT Berghausen. Des Weiteren sollen die ehemaligen Gewerbeflächen im EG und die Wohnung im 1. OG zu einer Wohnung zusammengelegt werden.

Im Zuge der Zusammenlegung werden bauliche Veränderungen (z. B. der Abbruch bzw. Neubau von Wänden) im Inneren des Gebäudes vorgenommen. Zudem ist die Errichtung eines Carports geplant. Dieser soll im vorderen Bereich des Grundstücks in Richtung Kiefernstraße entstehen. 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.

Stellungnahme des Stadtplaners:

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich in der ehemaligen Ortsmitte von Berghausen. Das Anwesen, bestehend aus einem Gastronomieteil und einem Wohngebäude, wird nun vollständig zu einem Wohngebäude. Der Gastro-Bereich wird zugunsten der Schaffung von Wohnraum aufgegeben. Zukünftig sind 6 WE vorhanden. Erforderliche Stellplätze werden nachgewiesen. Die Umwidmung ist städtebaulich unproblematisch. Es bleibt zu hoffen, dass durch den Umbau auch das „traurige“ Erscheinungsbild dieser Liegenschaft verbessert wird.

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/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schafft Wohnraum, durch die Umnutzung von Gewerbe zu Wohnraum.
...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:

Lageplan, Planzeichnungen, Bilder

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/853/2021

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Zweifamilienhauses, Ochsenstr. 36, OT Kleinsteinbach		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 27.08.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	14.09.2021	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung eines Zweifamilienhauses in der Ochsenstraße im Ortsteil Kleinsteinbach.

Die Planung weist ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, sowie ein 1. Obergeschoss aus. Die Firsthöhe beläuft sich auf etwas über 9 m (gemessen ab Oberkante Fertigfußboden EG). Außerdem soll je ein Balkon im EG und im 1. OG realisiert werden. Das Vorhaben orientiert sich in der Höhe an die angrenzende Bebauung.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Ochsenstraße 28 – 38“. Die vom Bebauungsplan festgesetzte hintere Baugrenze wird durch das Vorhaben eingehalten. Ansonsten ist das Vorhaben 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.

Stellungnahme des Stadtplaners:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des „einfachen Bebauungsplans „Ochsenstraße“. Dieser einfache Bebauungsplan regelt die zulässige Gebäudehöhe und die hintere Baugrenze /Talseitig für Nebengebäude. Hauptgebäude werden gemäß §34 BauGB beurteilt.

Der Neubau besetzt annähernd die gleiche Grundfläche wie das bisherige dort bestehende Wohngebäude aus den 40er Jahren. Die Höhenentwicklung soll sich gemäß Plandarstellung an die Grenzbebauung Ochsenstraße 34 orientieren. Es werden zwei Wohneinheiten entstehen. Die Aufenthaltsräume im UG beinhalten laut Planunterlagen keine eigenständige Wohneinheit.

Die Stadtplanung hat keine Bedenken.



Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, da die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans eingehalten werden und sich das Vorhaben ansonsten in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB einfügt.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schaffung von Wohnraum
...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:

Lageplan, Planzeichnungen, Bilder