



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/870/2021

Tagesordnungspunkt		
<b>Nutzungsänderung von 2 Wohnungen im Obergeschoss in Räume für die verlässliche Grundschule, Industriestraße 7, OT Kleinsteinbach</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 20.09.2021
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	05.10.2021	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Der Ausnahme vom Bebauungsplan wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.</b>
----------------------------	---

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Erweiterung der AHS-Schulräume und Gewährleistung eines sicheren Schulwegs

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt die Nutzungsänderung von zwei Wohnungen im Obergeschoss in Räume für die verlässliche Grundschule in der Industriestraße im OT Kleinsteinbach. Damit sollen die Lehrräume der Aloys-Henhöfer-Schule erweitert werden.

**Stellungnahme des Stadtplaners:**

*Das betroffene Bestandsgebäude befindet sich bauplanungsrechtlich im rechtskräftigen (seit 10.8.1995) **Bebauungsplan „Industriestraße“**:*

*Die Nutzungsänderung der Betriebsleiterwohnung zu Flächen für schulische Nutzung bedarf einer Ausnahme nach § 31 BauGB in Verbindung mit § 8 Absatz 3 Ziffer 2 BauNVO.*

§ 8 BauNVO Gewerbegebiete

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

2. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*

*Die Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe) hat die rechtliche Einschätzung bestätigt, dass eine schulische Nutzung hier ausnahmsweise zugelassen werden kann. Mit der Erteilung der Ausnahme nach § 31 BauGB (Planungshoheit Gemeinde Pfinztal) verknüpft ist eine Beurteilung, ob der Erteilung der Ausnahme städtebauliche (oder andere) Belange entgegenstehen.*

*Durch die geplante Nutzungsänderung wird aus einer bisher gewerblich genutzten Liegenschaft ein „Gebäude für schulische Zwecke“. Diesem Nutzungszweck entsprechend ist auch die bestehende Erschließung (Gehwege) anzupassen.*

*Aktueller Zustand: Entsprechend den Planungsvorgaben für ein Industriegebiet wurde 1965 ein Straßenprofil hergestellt für den Begegnungsfall LKW-LKW mit einer Straßenbreite von ca. 6m. Links und rechts von der Fahrbahn wurden Gehwege von 0,6 bis 0,7m breite herge-*



stellt.

*Planung: Zur Herstellung eines sicheren Schulwegs zu den Schulgebäuden der AHS wird eine Gehwegbreite von insgesamt 2,50m benötigt. Geplant ist eine Schulwegführung von 2,50m vom BÜ Kleinsteinbach bis Industriestraße 7 mit einer Querungshilfe (Zebrastrreifen) vor dem Haupteingang der Industriestraße 2b.*

*Eine entsprechende Vereinbarung bezüglich Überlassung der erforderlichen Grundstücksfläche von Seiten der AHS ist in Vorbereitung.*

Mit Schreiben vom 23.09.2021 hat die Bauherrschaft der Gemeinde folgende Punkte zugesichert:

- Der Gehweg vor dem Baugrundstück wird auf eine Breite von 2,50 Meter erweitert. Hierzu werden 1,50 Meter vom Baugrundstück benötigt. Diese Flächen werden an die Gemeinde veräußert.
- Fahrradabstellplätze und behindertengerechte PKW-Stellplätze werden gemäß LBO berücksichtigt. Zudem werden Vorbereitungen für eine spätere E-Ladestation für PKW geplant.

Die Verwaltung empfiehlt der Ausnahme vom Bebauungsplan das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaussage**

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

**Anlagen:**

Lageplan, Planunterlagen