

# Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technik- und  
Umweltausschusses

09.11.2021



# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung (ö)	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2.1 Umnutzung von Büroflächen in Erweiterung einer Einrichtung einer ambulanten Pflegeeinheit von Komapatienten	
Vorlage BV/884/2021	7
TOP Ö 2.2 Teilabbruch best. Wohnhaus, Anbau Treppenhaus an Bestand, Umbau zum Einfamilienwohnhaus	
Vorlage BV/885/2021	9
TOP Ö 2.3 Abbruch und Wiederaufbau eines Anbaues an ein best. Wohnhaus, Neue Heimat 2, OT Berghausen	
Vorlage BV/886/2021	13





## Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

**Termin:** Dienstag, 09.11.2021, 18:00 Uhr

**Ort, Raum:** Selmnitzsaal (Europaplatz),  
Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)

### **Tagesordnung**

#### **Öffentlicher Teil**

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Bauanträge
- 2.1. Umnutzung von Büroflächen in Erweiterung einer Einrichtung einer ambulanten Pflegeeinheit von Komapatienten, Jöhlinger Straße 59, OT Berghausen BV/884/2021
- 2.2. Teilabbruch best. Wohnhaus, Anbau Treppenhaus an Bestand, Umbau zum Einfamilienwohnhaus, Zimmerstraße 3, OT Berghausen BV/885/2021
- 2.3. Abbruch und Wiederaufbau eines Anbaues an ein best. Wohnhaus, Neue Heimat 2, OT Berghausen BV/886/2021
3. Mitteilungen der Bürgermeisterin
4. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
5. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/884/2021

Tagesordnungspunkt		
<b>Umnutzung von Büroflächen in Erweiterung einer Einrichtung einer ambulanten Pflegeeinheit von Komapatienten, Jöhlinger Straße 59, OT Berghausen</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 27.10.2021
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Technik- und Umweltausschuss	09.11.2021	öffentlich

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

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Erweiterung der Kapazität der Pflegeeinrichtung im Rahmen des § 34 BauGB

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt die Nutzungsänderung von Büroflächen hin zu einer Einrichtung für die ambulante Pflege von Komapatienten in der Jöhlinger Straße im OT Berghausen.

Durch die Nutzungsänderung der Büroräume soll die bestehende Pflegeeinrichtung um drei Patientenzimmer erweitert werden.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Beurteilung erfolgt daher nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Dies bedeutet, dass Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

**Stellungnahme des Stadtplaners:**

Die Stadtplanung hat keine Bedenken 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 Umgebung einfügt.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Erweiterung der Pflegeeinrichtung im Rahmen des § 34 BauGB				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Erweiterung der Räume für die Pflegeeinrichtung.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				Kapazität der Pflegeeinrichtung wird vergrößert.
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Lageplan, Planzeichnungen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/885/2021

Tagesordnungspunkt		
<b>Teilabbruch best. Wohnhaus, Anbau Treppenhaus an Bestand, Umbau zum Einfamilienwohnhaus, Zimmerstraße 3, OT Berghausen</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 27.10.2021
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	09.11.2021	öffentlich

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

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Schaffung von Wohnraum im Rahmen des § 34 BauGB

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt den Teilabbruch des bestehenden Wohnhauses, den Anbau eines Treppenhauses sowie einen Umbau zum Einfamilienwohnhaus in der Zimmerstraße im OT Berghausen.

Die bestehende Bebauung soll zum Teil abgebrochen werden. Das bisherige Grundstück inkl. der Bebauung wurde geteilt. Die Bebauung auf dem „abgetrennten“ Grundstück soll nun abgebrochen werden. Die Bebauung auf dem Baugrundstück bleibt erhalten. An diesem Gebäude soll ein Treppenhaus angebaut werden, dass mit der neuen Grundstücksgrenze abschließt. So wird die bestehende Bebauung insgesamt zu einem Einfamilienhaus umgebaut.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Beurteilung erfolgt daher nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Dies bedeutet, dass Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen

**Stellungnahme des Stadtplaners:**

*Das Bauvorhaben Zimmerstraße 3 befindet sich bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich. Die Zimmerstraße ist Bestandteil eines Straßen- und Baufluchtenplans aus dem Jahre 1950. Dieser regelt eine neue Bauflucht auf der linken Seite (Hausnummer 3 bis 21) mit 5m Abstand zum öffentlichen Straßenraum.*

*Das betroffene Flurstück 8685/2 mit 738m<sup>2</sup> soll geteilt werden. Das Bestandsgebäude wird um ca. die Hälfte „zurückgebaut“. Der verbleibende Restbaukörper erhält dann einen Treppenhausanbau mit „Brandwand“ für die innere Erschließung. Die freiwerdende Grundstücksfläche soll wieder bebaut werden. So, dass die Ausgangsfläche am Ende mit zwei Doppelhaushälften bebaut ist.*



*Aus städtebaulichen Gründen wäre auch ein Lückenschluss auf der freiwerdenden Fläche vorstellbar, weil das bestehende Anwesen Zimmerstraße 5 ebenfalls mit einer „Brandwand“ an der Grenze zu Zimmerstraße 3 steht.*

*D. h. aktuell bestehen keine Bedenken zur Grundstücksteilung und dem beantragten Rückbau und Neubau Treppenhaus.*

*Die beantragte (bestehende) Gebäudehöhe und beantragte Bebauungstiefe befinden sich im zulässigen Rahmen.*

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



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> 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				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Lageplan, Planzeichnungen



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/886/2021

Tagesordnungspunkt		
<b>Abbruch und Wiederaufbau eines Anbaues an ein best. Wohnhaus, Neue Heimat 2, OT Berghausen</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 27.10.2021
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	09.11.2021	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</li> <li>2. Der Befreiung nach § 31 BauGB wird zugestimmt.</li> </ol>
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Abbruch und den Wiederaufbau eines Anbaues am bestehenden Wohnhaus in der Neuen Heimat im OT Berghausen.

Der Anbau soll aus Gründen der Barrierefreiheit abgebrochen und an gleicher Stelle wieder aufgebaut werden. Aktuell ist der Anbau in beiden Geschossen nur über drei Stufen zu erreichen. Mit dem neuen Anbau soll künftig ein barrierefreier Übergang zwischen Wohnhaus und Anbau möglich sein.

Der derzeitige Anbau gestaltet sich so, dass er eine Fortführung des Hauptdaches bildet. Laut der Bauherrschaft ist dies beim geplanten Anbau nicht möglich, da so keine nutzbare Raumhöhe im OG geschaffen werden kann (Bodenplatte- bzw. Deckenplatte muss angehoben werden). Geplant ist daher die Ausführung eines Flachdaches.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Heimat“. Laut diesem sind die Dächer der Vordergebäude als Satteldächer auszubilden. Die geplante Erstellung eines Flachdaches bedarf daher einer Befreiung vom Bebauungsplan.

Stellungnahme des Stadtplaners:

*Die Befreiung vom Bebauungsplan ist aus stadtplanerischer Sicht unproblematisch.  
Die Baugrenzen sind eingehalten.*

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindlich Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Dachform zuzustimmen.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

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

**Anlagen:**

Lageplan, Planzeichnungen