



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/921/2021

Tagesordnungspunkt		
Abriss vorhandenes Wohngebäude und Neuerstellung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohnungen - geänderte Pläne - Hans-Thoma-Str. 3, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 30.12.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	18.01.2022	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Technik-und Umweltausschusses am 24.08.2021 beraten und beschlossen. Auf die Sitzungsvorlage BV/839/2021 wird hiermit verwiesen. Der Ausschuss hatte das Vorhaben mit 11 Nein-Stimmen entgegen des Vorschlags der Verwaltung abgelehnt.

Die untere Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, hat mit Schreiben vom 04.10.2021 bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Problempunkte angemerkt. Diese wurden durch die vorliegende geänderte Planung vom Antragsteller berücksichtigt.

Die bauordnungsrechtlichen Problempunkte sind durch die untere Baurechtsbehörde zu prüfen und zu beurteilen. Die Gemeindeverwaltung und der Ausschuss können hierüber aufgrund fehlender Zuständigkeit rechtlich nicht entscheiden.

Folgende bauplanungsrechtliche Punkte hat die untere Baurechtsbehörde aufgeführt und wurden durch den Antragsteller berücksichtigt bzw. wurden in den Plänen per Grüneintrag durch das Landratsamt vorgenommen:

Ziffer 6: Die Bautiefe wird mit dem geplanten nicht untergeordneten südlichen Balkon überschritten. Die maßgebende Bautiefe wird durch das Referenzobjekt auf Flst.Nr. 676/11 mit max. 32 m vorgegeben. Das Bauvorhaben fügt sich daher hinsichtlich der Bautiefe nicht in die nähere Umgebung ein.

Ziffer 7: Es sind Straßenabwicklungen der Hans-Thoma-Straße und der Jöhlinger Straße (insbesondere Hausnummer 23+27) nachzureichen. Die geplante Firsthöhe bezogen auf die GOK sind durch Referenzobjekte im Geviert nachzuweisen und in den Straßenabwicklungen anzugeben.



Ziffer 8: Hinsichtlich der „optischen wahrnehmbaren Geschosszahl“ fügt sich das geplante nördliche Wohnhaus mit „optischen 3 Geschossen“ nicht in die nähere Umgebung ein. Ein Referenzobjekt mit optisch 3 Geschossen konnte im Geviert nicht gefunden werden.

Erläuterungen der Bauordnung zu den oben genannten Punkten:

Zu Ziffer 6: Die Bautiefe wird durch die Umplanung des südlichen Balkons (jetzt westlich des hinteren Gebäudes geplant) eingehalten. Bautiefe = 28 m
Das vom LRA genannte Grundstück Flst.Nr. 676/11 ist im beiliegenden Übersichtsplan des Gebietes aufgeführt.

Zu Ziffer 7: Die Bauherrschaft hat Referenzobjekte genannt. Unter anderem Jöhlinger Straße 23/ 27/ 31. Die Firsthöhen der vorgenannten Objekte wurden von einem Vermessungsbüro vor Ort ermittelt. Es wurden Firsthöhen von 11,04 m, 9,84 m und 11,16 m gemessen. Ein weiteres Referenzobjekt ist die Scheffelstraße 11 mit einer Firsthöhe von 10,85 m. Das geplante Gebäude aus dem Bauantrag weist eine Firsthöhe von 10,63 m auf.

Zu Ziffer 8: Sollte der Einsatz von Dachgauben im Dachbereich zur Bezeichnung „optisch wahrnehmbare 3 Geschosse“ führen, so wird auf mehrere Objekte in der Siedlung mit zwei vollgeschossen und Dachgauben verwiesen (z.B. Scheffelstr. 5, Jöhlinger Str. 27 und 29).

Stellungnahme Stadtplanung:

Es wird auf die Sitzungsvorlage BV/839/2021 verwiesen.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum durch eine verträgliche Nachverdichtung				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil		■		
...ist aktiv		■		
...schafft Raum	■			Die Maßnahme schafft Wohnraum durch eine verträgliche Nachverdichtung
...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, Übersicht Gebiet, Bilder der Referenzobjekte