Presse | Zuhörer | Internet

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

18.01.2022

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente
Tagesordnung (ö) 5
Vorlagendokumente
TOP Ö 2.1 Abriss vorhandenes Wohngebäude und Neuerstellung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohnungen - geänderte Pläne - Hans-Thoma-Str. 3, OT Berghausen
Vorlage BV/921/2021 7
TOP Ö 2.2 Neubau eines Einfamilienhauses, Am Steinweg 19, OT Söllingen
Vorlage BV/922/2021 11
TOP Ö 2.3 Neubau Trinkwasserbehälter II Niederzone Söllingen (HB II NZ Söllingen), Riethstraße Flst.Nr. 906, 907, 908, OT Söllingen
Vorlage BV/923/2021 15
TOP Ö 2.4 Umbau, energetische Sanierung von zwei Wohnhäusern mit Einliegerwohnung, Neubau Verbindungsbau, Reetzstr. 51, OT Söllingen
Vorlage BV/924/2021 17
TOP Ö 3.1 Abbruch des vorhandenen Wohnhauses, Neubau von Wohnungen, Teilabbruch rückwärtige Scheune und Ausbau mit Wohnungen, Hauptstr. 41, OT Söllingen - Erneute Beteiligung
Vorlage BV/925/2021 19

Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

Termin: **Dienstag, 18.01.2022, 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.	Abriss vorhandenes Wohngebäude und Neuerstellung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohnungen - geänderte Pläne - Hans-Thoma-Str. 3, OT Berghausen	BV/921/2021
2.2.	Neubau eines Einfamilienhauses, Am Steinweg 19, OT Söllingen	BV/922/2021
2.3.	Neubau Trinkwasserbehälter II Niederzone Söllingen (HB II NZ Söllingen), Riethstraße Flst.Nr. 906, 907, 908, OT Söllingen	BV/923/2021
2.4.	Umbau, energetische Sanierung von zwei Wohnhäusern mit Einliegerwohnung, Neubau Verbindungsbau, Reetzstr. 51, OT Söllingen	BV/924/2021
3.	Bauanfragen	
3.1.	Abbruch des vorhandenen Wohnhauses, Neubau von Wohnungen, Teilabbruch rückwärtige Scheune und Ausbau mit Wohnungen, Hauptstr. 41, OT Söllingen - Erneute Beteiligung	BV/925/2021
4.	Mitteilungen der Bürgermeisterin	
5.	Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium	
6.	Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner	

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/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 Antragssteller 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/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum durch eine verträgliche Nachverdichtung				
Ziele: Pfinztal…	**Bewertung**			**Bemerkung**
	Für-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/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:
Lageplan, Planunterlagen, Übersicht Gebiet, Bilder der Referenzobjekte

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/922/2021

Tagesordnungspunkt			
Neubau eines Einfamilienhauses, Am Steinweg 19, OT Söllingen			
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.** **Den Befreiungen nach § 31 BauGB zur Firstrichtung und Aufschüttungen/ Abgrabungen von mehr als 50 cm werden zugestimmt.**

Pflichtaufgabe ☒ **Freiwillige Aufgabe** ☐

Ziel der Verwaltung:
Schaffung von Wohnraum

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses mit integrierter Garage im Kellergeschoss und einem Stellplatz im Freien.

Das Objekt ist mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss geplant. Das Dachgeschoss ist nordöstlich mit einem Zwerchgiebel und bodentiefen Fenstern ausgewiesen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Am Steinweg“, in Kraft getreten am 30.08.1979. Für das Vorhaben werden zwei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt:

1. Abweichende Ausführung der Firstrichtung:
   Die geplante Firstrichtung des Gebäudes verläuft parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, um so eine maximale Ausnutzung der Dachfläche, genau wie eine energieeffiziente Positionierung für die PV-Anlage auf der Süd-West-Seite zu ermöglichen. Bei gedrehter Stellung (parallel zur Straße) wäre eine effiziente Positionierung der PV-Anlage auf Grund des Quergiebels in solcher Form nicht möglich gewesen.
   Weiterhin ist es das Ziel die PV-Anlage mit einem Energiespeicher zu erweitern, um dann zur Ladung eines E-Autos und der Stromversorgung der Luft-Wasser-Wärmepumpe zu dienen. Mit diesen Maßnahmen kann eine maximale Nutzung von erneuerbaren Energien gewährleistet werden.
   Durch die Befreiung werden ökologische und nachbarliche Interessen gewürdigt, sowie das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt.

2. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 50 cm der natürlichen Grundoberfläche sind genehmigungspflichtig.

Aufgrund der Hanglage werden die zulässigen 50 cm für Aufschüttungen und Abgrabungen überschritten. Durch das Herstellen von Stützmauern wird das natürliche Gelände abgefangen. Das Haus ist mit einem Kellergeschoss geplant, sodass es sich natürlich in das vorhandene Gelände einfügt.
Durch die Befreiung werden die nachbarlichen Interessen gewürdigt.

Stellungnahme der Stadtplanung:
Festgesetzt wurde für das Grundstück allgemeines Wohngebiet, 1 Vollgeschoss zulässig, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,7. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
Der Antragsteller hat eine Befreiung von der Firstrichtung beantragt, gemäß Bebauungsplan ist die Stellung des Gebäudes mit der Traufe zur Straße vorgegeben. Im Rahmen der Umlegung wurden schmale Grundstücke zugeschnitten, für welche eine Giebelstellung zur Straße vorteilhafter ist. Durch die Änderung der Firstrichtung verbessert sich die Abstandsflächenthematik, das Gebäude fügt sich gut in die bereits bestehende Gruppe der giebelständigen Häuser ein.
Der Befreiung kann aus der Sicht der Stadtplanung zugestimmt werden

In der Vergangenheit wurde bereits von der Firstrichtung befreit (Am Steinweg 21). Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und den beiden Befreiungen nach § 31 BauGB zuzustimmen.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Bebauungsplans und der energieeffizienten Nutzung				
Ziele: Pfinztal…	**Bewertung**			**Bemerkung**
	Fördernd	**Kein Beitrag**	**hemmend**	
…macht mobil				
…ist aktiv				
…schafft Raum				Schließung einer Baulücke, Schaffung von Wohnraum
…bildet und betreut				
…verbindet				
…bietet Service				
…versorgt sich				
…ist stolz auf Nachhaltigkeit				Nutzung einer PV-Anlage
Querschnittsziele				
Umwelt-schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive		Nutzung einer PV-Anlage, erneuerbare Energie		
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:
Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/923/2021

Tagesordnungspunkt			
Neubau Trinkwasserbehälter II Niederzone Söllingen (HB II NZ Söllingen), Riethstraße Flst.Nr. 906, 907, 908, OT Söllingen			
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:
Sicherstellung der gemeindlichen Pflichtaufgaben

Sachverhalt:

Die Gemeinde Pfinztal beantragt den Neubau eines Trinkwasserbehälters II Niederzone Söllingen (HB II NZ Söllingen). Das Vorhaben umfasst zwei Wasserkammern mit Vorkammer und 600 m³ Speicherinhalt. Dem Antrag ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan beigelegt (siehe Anlage). Die Grundstücke Flst.Nrn. 906, 907 und 908 befinden sich im Außenbereich am Ende der Riethstraße, Gewann Rieth im Ortsteil Söllingen.

Im bestehenden Hochbehälter II Niederzone Söllingen (HB II NZ) wurden erhebliche Mängel festgestellt. Hierbei stellte sich heraus, dass der Umfang der Sanierungskosten so hoch wäre, dass ein Neubau des Hochbehälters mit Anpassung an die gestiegenen Verbraucherzahlen und dem neusten Stand der Technik die bessere Variante darstellt.

Nach Festlegung der Gemeinde anhand der Verbraucherzahlen der letzten Jahre, wurde das Volumen des neu zu planenden Hochbehälters auf 600 m³ (400 m³ Verbrauchsinhalt + 200 m³ Brandreserve) beschlossen. Die detailreiche Ausarbeitung ist den Antragsunterlagen zu entnehmen. Als Standort wurde eine Ackerfläche neben dem bestehenden Hochbehälter gewählt, die ausreichend Fläche für eine bedarfsgerechte Anlage bietet, welche an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden kann.

Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es der öffentlichen Versorgung dient. Die betroffenen Grundstücke liegen zudem im Landschaftsschutzgebiet Pfinzgau. Eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks durch den Neubau des Hochbehälters kann durch die vorgeschlagenen Begrünungen weitgehend vermieden werden. Näheres ist durch die untere Naturschutzbehörde zu entscheiden.

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

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Die Pflichtaufgaben der Gemeinde müssen sichergestellt werden				
Ziele: Pfinztal…	**Bewertung**			**Bemerkung**
	Für-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/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:
Antragsunterlagen, landschaftspflegerische Begleitplanung

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/924/2021

Tagesordnungspunkt			
Umbau, energetische Sanierung von zwei Wohnhäusern mit Einliegerwohnung, Neubau Verbindungsbau, Reetzstr. 51, OT Söllingen			
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 unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Umbau und die energetische Sanierung der bestehenden beiden Wohnhäuser, Dachanhebung des hinteren Objektes, Neubau eines Verbindungsbaus im Obergeschoss mit einer Dachterrasse, Erweiterung des vorderen Objektes, sowie die Errichtung von zwei Dachgauben.

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 und die Erschließung gesichert ist.

Stellungnahme der Stadtplanung:
Das Vorhaben befindet sich im Quartier Reetz, einer Siedlungsentwicklung der Nachkriegszeit. Das Baugrundstück Reetzstraße 51 wurde bereits in der jüngsten Vergangenheit (2004) intensiv überbaut.

Der aktuell vorliegende Bauantrag beinhaltet eine weitere Nachverdichtung. Es entsteht eine Einliegerwohnung im EG. Im OG und DG entsteht eine weitere Wohneinheit. Das Grundstück erfährt durch die neue Baumaßnahme eine zusätzliche Überbauung. Die Grundflächenzahl liegt mit 0,37 im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets nach dem Baugesetzbuch. Die zukünftige Höhenentwicklung entspricht dem Umfang der bereits vorhandenen Gebäude in der Reetzstraße.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB ist erfüllt, städtebaulich bestehen keine Einwendungen.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB.				
Ziele: Pfinztal…	**Bewertung**			**Bemerkung**
	Für-dernd	**Kein Beitrag**	**hem-mend**	
…macht mobil				
…ist aktiv				
…schafft Raum				Durch die Gauben, Dachanhebung und den Verbindungsbau entstehen weitere Wohneinheiten.
…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

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/925/2021

Tagesordnungspunkt			
Abbruch des vorhandenen Wohnhauses, Neubau von Wohnungen, Teilabbruch rückwärtige Scheune und Ausbau mit Wohnungen, Hauptstr. 41, OT Söllingen - Erneute Beteiligung			
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:
Städtebaulich verträgliche Schaffung von (zusätzlichem) Wohnraum

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Technik-und Umweltausschusses am 06.07.2021 öffentlich behandelt. Auf die Sitzungsvorlage BV/812/2021 wird an dieser Stelle verwiesen. Ergebnis des damaligen Beschlusses war, dass das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB mit 6 Ja-Stimmen und 6 Nein-Stimmen abgelehnt wurde.

Die Prüfung des Antrags durch die untere Baurechtsbehörde hat ergeben, dass das Vorhaben genehmigungsfähig ist.

Vor Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens hat die Gemeinde die Gelegenheit bis zum 31.01.2022 erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

Das Schreiben der unteren Baurechtsbehörde ist der Vorlage beigefügt.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein				
Ziele: Pfinztal…	**Bewertung**			**Bemerkung**
	Für-dernd	**Kein Beitrag**	**hem-mend**	
…macht mobil				
…ist aktiv				
…schafft Raum				Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar. Es wird keine zusätzliche Grundfläche versiegelt.
…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, Schreiben LRA 21.12.2021