



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/941/2022

Tagesordnungspunkt		
Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen, Bühlstraße/ Lessingstraße, OT Söllingen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 17.01.2022
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	08.02.2022	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 Abbruch des bestehenden Betriebsgebäudes und den Neubau von zwei Wohnhäusern, zwei Garagen und zwei Stellplätzen in der Bühlstraße. Geplant sind die Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen, einem ausgebauten Dachgeschoss mit Pultdach und Dachterrasse.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich, somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bauvorhaben ist demnach 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.

Die Firsthöhe (FH) des Bauvorhabens bemisst sich auf 158,13 m ü. N.N. Angrenzende Grundstücke weisen eine ähnliche Höhe auf, z. B. Lessingstr. 13 a (FH 159,09 m ü. N.N.), Lessingstr. 13 (FH 157,13 m ü. N.N.), Bühlstr. 8 (FH 157,20 m ü. N.N.), Lessingstr. 14 (FH 157,56 m ü. N.N.).

Die Anzahl der Stellplätze berechnet sich nach der Landesbauordnung (§ 37 LBO) und ist durch die Bauherrschaft einzuhalten. Die Überprüfung erfolgt durch die untere Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe. Laut Landesbauordnung ist ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen.

Stellungnahme der Stadtplanung:

Das Baugrundstück befindet sich im Quartier „Bühl“. Das Quartier wurde über Baufluchtenpläne (1900/1937) erschlossen und bebaut. Diese Baufluchtenpläne sind als einfache Bebauungspläne zu betrachten. Die Beurteilung des Bauantrags erfolgt nach § 34 BauGB. Der Ortsbauplan 1937 legt eine Bauflucht von ca. 4 m fest. Der Bauantrag sieht ein Abstand (Grenze zu Hauswand) von ca. 2,30 m vor. Die Lage der Baukörper (Doppelhausbebauung)



ist aus Sicht der Stadtplanung nicht zu beanstanden, die Unterschreitung des Abstandsmaßes der Bauflucht ist an diesem Standort vertretbar. Die vorgesehene Nutzung als Wohngebäude entspricht dem Gebietscharakter. Zur Kirche gewandt befinden sich die Zugänge zu den Doppelhaushälften, somit bleibt der öffentliche Platzcharakter vor der katholischen Kirche gewahrt.

Das Bauvorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein und ist bauplanungsrechtlich zulässig. Bauordnungsrechtlich ist das Vorhaben durch die untere Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, zu prüfen.

Die Bauverwaltung steht mit der Bauherrschaft in Kontakt und hat die Empfehlung abgegeben, die Garagen durch Carports zu ersetzen, da die Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich dadurch besser gewährleistet werden können. Die Bauherrschaft steht dem Vorschlag positiv gegenüber. Ein Ablehnungsgrund kann hieraus rechtlich nicht entstehen.

Für das Grundstück wurden in der Vergangenheit bereits verschiedene Bauanträge eingereicht. Diesen wurde seitens der Verwaltung bzw. des Ausschusses aufgrund des fehlenden Einfügens keine Zustimmung erteilt.

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



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung:				
Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil		Yellow		
...ist aktiv		Yellow		
...schafft Raum	Green			Die geplante Bebauung bietet ausreichenden und qualitativen Wohnraum.
...bildet und betreut		Yellow		
...verbindet		Yellow		
...bietet Service		Yellow		
...versorgt sich		Yellow		
...ist stolz auf Nachhaltigkeit		Yellow		
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive		Yellow		
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle		Yellow		
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte		Yellow		

Anlagen:
Lageplan, Planzeichnungen