

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technik- und
Umweltausschusses

08.02.2022

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung (ö)	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2.1 Errichtung eines Mobilstalls für Legehennen, Außenbereich OT Kleinsteinbach Vorlage BV/937/2022	7
TOP Ö 2.2 Neubau eines Aufzugs, Neubau einer überdachten Pausenfläche mit Verbindungsbau (barrierefrei), Errichtung von 3 Stellplätzen, Industriestr. 5-7, OT Kleinsteinbach Vorlage BV/938/2022	9
TOP Ö 2.3 Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Bahnhofstr. 9 a, OT Söllingen Vorlage BV/939/2022	11
TOP Ö 2.4 Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen, Bühlstraße/ Lessingstraße, OT Söllingen Vorlage BV/941/2022	13
TOP Ö 2.5 Erweiterung der Produktion des bestehenden Metzgereibetriebes und Neubau eines Wohnhauses (3 WE) nach Rückbau der vorhandenen Scheune Vorlage BV/945/2022	17



Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

Termin: Dienstag, 08.02.2022, 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. Errichtung eines Mobilstalls für Legehennen, Außenbereich OT Kleinsteinbach BV/937/2022
 - 2.2. Neubau eines Aufzugs, Neubau einer überdachten Pausenfläche mit Verbindungsbau (barrierefrei), Errichtung von 3 Stellplätzen, Industriestr. 5-7, OT Kleinsteinbach BV/938/2022
 - 2.3. Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Bahnhofstr. 9 a, OT Söllingen BV/939/2022
 - 2.4. Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen, Bühlstraße/ Lessingstraße, OT Söllingen BV/941/2022
 - 2.5. Erweiterung der Produktion des bestehenden Metzgereibetriebes und Neubau eines Wohnhauses (3 WE) nach Rückbau der vorhandenen Scheune BV/945/2022
3. Mitteilungen der Bürgermeisterin
4. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
5. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/937/2022

Tagesordnungspunkt		
Errichtung eines Mobilstalls für Legehennen, Außenbereich OT Kleinsteinbach		
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:

Erteilung von Baurecht im Rahmen des § 35 BauGB

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 05.10.2021 behandelt und positiv beschlossen. Auf die Sitzungsvorlage BV/861/2021 wird hiermit verwiesen.

Die Bauherrschaft hat weitere Grundstücke als betroffene Grundstücke ergänzt. Daher die erneute Beteiligung des Ausschusses.

Betroffen von dem Vorhaben sind folgende Grundstücke im Außenbereich OT Kleinsteinbach: Flst.Nrn. 729, 832, 833, 834, 1520, 1521/1, 571/2, 573, 574, 574/1, 575, 576, 578, 579 und 580.

Das Landwirtschaftsamt Landratsamt Karlsruhe hatte der Bauherrschaft eine größere Fläche zur Haltung der Legehennen auferlegt oder die Anzahl der Legehennen zu reduzieren. Die Bauherrschaft hat daher weitere Grundstücke dem Bauantrag hinzugefügt. Der mobile Hühnerstall ist in regelmäßigen Abständen umzusetzen.

Im beiliegenden Lageplan sind die betroffenen Grundstücke blau umrandet.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung:				
XXX				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- 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/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Lageplan, Planzeichnungen, Datenblatt Mobilstall, Mail Landwirtschaftsamt LRA Karlsruhe

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/938/2022

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Aufzugs, Neubau einer überdachten Pausenfläche mit Verbindungsbau (barrierefrei), Errichtung von 3 Stellplätzen, Industriestr. 5-7, OT Kleinsteinbach		
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. Der Ausnahme und den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird zugestimmt.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Fortentwicklung der AHS unter Gewährleistung eines sicheren Schulwegs.

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 05.10.2021 behandelt und positiv beschlossen. Auf die Sitzungsvorlage BV/869/2021 wird hiermit verwiesen.

Das Grundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriestraße“. Aufgrund der geforderten Änderungen (Gehwegbreite, Fahrradabstellplätze und behindertengerechte Pkw-Stellplätze, Vorbereitung E-Ladestation) des Vorhabens sind Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenze erforderlich für:

- Pausenfläche auf Garage
- Balkon an der südwestlichen Gebäudeecke
- Ballspielfläche
- Sandspielfläche

Stellungnahme Stadtplanung:

Die AHS hat zur Sicherstellung der verlässlichen Grundschule (Hortbetreuung) das Gebäude der Fa. Krauss (Fliesen) erworben und die Umnutzung der bestehenden Wohnungen im 1.OG beantragt. Als Ergänzung zur Umnutzung soll eine barrierefreie Erschließung und ein Ballspielplatz im Freibereich realisiert werden. Das betroffene Flurstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriestraße“. Festgesetzt ist ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ mit klar definierten Nutzungen (welches Gewerbe ist dort zulässig). Für die beantragte Nutzung ist der § 8 Absatz 3 Ziffer 2 anzuwenden, d. h. für die beantragte Nutzung ist eine Ausnahme zu gewähren. Die Stadtplanung empfiehlt die Ausnahme zu gewähren und die vorgehene Nutzung als Spielfläche zuzulassen da sie für den Schulbetrieb erforderlich ist. Die Stadtplanung empfiehlt, das Quartier „Industriestraße“ entsprechend der vorherrschenden Nutzungen mit Schulgebäude, öffentlichen Einrichtungen (Hagwaldhalle) und Wohngebäuden neu zu überplanen. Die bestehenden Bebauungspläne mit Festsetzung Industriege-



biet GI und eingeschränktes Gewerbegebiet GEE sind überholt.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und der Ausnahme und den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zuzustimmen.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Fortentwicklung der AHS unter Gewährleistung eines sicheren Schulwegs				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	Fördernd	Kein Beitrag	Hemmend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Aufwertung und Vergrößerung der AHS
...bildet und betreut				Eine ausreichende und qualitative Betreuung kann sichergestellt werden
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umweltschutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/939/2022

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Bahnhofstr. 9 a, 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 Neubau eines Wohnhauses mit Garage in der Bahnhofstr. 9a in Söllingen. Auf dem Grundstück stand eine alte Scheune. Für diese gab es im Sommer 2021 einen Antrag auf Abbruch im Kenntnisgabeverfahren.

Geplant ist ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen, Firsthöhe 8,51 m, Satteldach 35°, Garage mit Abstellfläche für Fahrräder und einem Stellplatz. Ein Teil des Gebäudes befindet sich direkt auf der Grundstücksgrenze zum Grundstück Flst.Nr. 291.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Daher ist das Vorhaben 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 Stadtplanung:

Das Vorhaben Bahnhofstraße 9 a befindet sich im alten Ortsetter Söllingen, Gewann „Kirch-wiesen“. Die Lage des Neubaus 9 a entspricht ungefähr dem Standort der zwischenzeitlich abgebrochenen historischen Scheune und Küferwerkstatt. Gemäß Kataster befindet sich an den Neubau angrenzend eine Scheune (Flurstück 291) Diese Grenzbebauung ist nicht mehr vorhanden. Das Gebäude ist zusammengefallen und somit abgängig. Aus Sicht der Stadtplanung fügt sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 34 BauGB) ein. Gestalterische Fragen sind nicht Gegenstand der Beurteilung nach § 34 BauGB.

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



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Die abgebrochene Scheune stand leer, durch den Neubau wird das Grundstück zu Wohnzwecken ausgenutzt und nachverdichtet.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch den Neubau entsteht ein neues Einfamilienhaus für eine Familie.
...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/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 Abstandes 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/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Die geplante Bebauung bietet ausreichenden und qualitativen Wohnraum.
...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/945/2022

Tagesordnungspunkt		
Erweiterung der Produktion des bestehenden Metzgereibetriebes und Neubau eines Wohnhauses (3 WE) nach Rückbau der vorhandenen Scheune		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 25.01.2022
Bearbeiter:	Schmid	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 + Erhalt des Metzgereibetriebs

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Erweiterung der Produktion des bestehenden Metzgereibetriebs, sowie den Neubau eines Wohnhauses nach Rückbau der vorhandenen Scheune.

Im Untergeschoss werden ausschließlich Räume für den Metzgereibetrieb entstehen bzw. bestehende Räumlichkeiten werden erweitert oder umgeändert. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss der ehemaligen Scheune ist Wohnraum geplant. Insgesamt werden drei Wohneinheiten entstehen. Der Zugang zum neuen Wohnhaus erfolgt künftig über die Saldinger Straße.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Stellungnahme der Stadtplanung

Das Vorhaben Wesostraße 57 befindet sich in der historisch gewachsenen Ortsmitte von Wöschbach. Gemäß FNP wird das Gebiet als „M“ = gemischte Nutzungen eingestuft. Auf dem Grundstück befindet sich ein Handwerksbetrieb (Metzgerei) mit einem Ladengeschäft. Die bestehende Nutzung (fleischverarbeitender Betrieb) soll mit der Baumaßnahme gefestigt und für die Zukunft bedarfsgerecht ausgebaut werden. Bestehende bauliche und technische Mängel sollen beseitigt werden und der bestehende Scheunenraum für eine Wohnnutzung ausgebaut bzw. neu gebaut werden.

Das Flurstück Wesostraße 57 ist aktuell mit GRZ 0,7 überbaut. Mit der Umsetzung des Vorhabens geht die Überbauung hoch auf GRZ 0,73. Der bestehende Hof ist aus betrieblichen Gründen bereits teilweise überdacht.

Grenzbebauung und Höhenentwicklung der Gebäude liegen im Rahmen der Bestandsbebauung. Aufgrund der bereits bestehenden Vorprägung mit Metzgerei und Verkauf bestehen aus Sicht der Stadtplanung keine Bedenken gegen die beantragten Baumaßnahmen.



Nach Aussage des Antragstellers wurden die Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Metzgerei im Vorfeld mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

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

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum + Erhalt des Metzgereibetriebs				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	Fördernd	Kein Beitrag	hemmend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schaffung von Wohnraum + Erweiterung des Metzgereibetriebs
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				Erhaltung des Metzgereibetriebs für die Zukunft.
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umweltschutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:
Lageplan, Planzeichnungen

