Presse | Zuhörer | Internet

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

08.03.2022

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente
Tagesordnung (ö) 5
Vorlagendokumente
TOP Ö 2.1 Umbau Betriebsgebäude und Scheune zu Wohnungen, Bockstalstraße 28, OT Kleinsteinbach
Vorlage BV/948/2022 7
TOP Ö 2.2 Aufbau einer DHL-Packstation, Wöschbacher Straße 29. OT Berghausen
Vorlage BV/951/2022 9
TOP Ö 2.3 Umbau und Erweiterung eines Wohngebäudes, Rißweg 11, OT Söllingen
Vorlage BV/952/2022 11
TOP Ö 3.1 Umbau / Aufstockung / Anbau einer Doppelgarage, Grenzweg 12, OT Berghausen
Vorlage BV/949/2022 15

Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

Termin: **Dienstag, 08.03.2022, 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.	Umbau Betriebsgebäude und Scheune zu Wohnungen, Bockstalstraße 28, OT Kleinsteinbach	BV/948/2022
2.2.	Aufbau einer DHL-Packstation, Wöschbacher Straße 29. OT Berghausen	BV/951/2022
2.3.	Umbau und Erweiterung eines Wohngebäudes, Rißweg 11, OT Söllingen	BV/952/2022
3.	Bauanfragen	
3.1.	Umbau / Aufstockung / Anbau einer Doppelgarage, Grenzweg 12, OT Berghausen	BV/949/2022
4.	Mitteilungen der Bürgermeisterin	
5.	Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium	
6.	Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner	

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/948/2022

Tagesordnungspunkt			
Umbau Betriebsgebäude und Scheune zu Wohnungen, Bockstalstraße 28, OT Kleinsteinbach			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum:	15.02.2022
Bearbeiter:	Schmid	AZ:	
Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	
Technik- und Umweltausschuss	08.03.2022	öffentlich	

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

Pflichtaufgabe ☒ **Freiwillige Aufgabe** ☐

Ziel der Verwaltung:
Schaffung von Wohnraum

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Nutzungsänderung sowie den Umbau eines Betriebsgebäudes und einer Scheune zu Wohnungen in der Bockstalstraße im Ortsteil Kleinsteinbach.

Die im hinteren Bereich liegenden Gebäude der ehemaligen Betriebsräume der Metzgerei bzw. die bestehenden Scheunen sollen zu Wohnraum umgenutzt und umgebaut werden. Im Zuge dessen sollen drei Wohneinheiten entstehen.

Für das Baugrundstück besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dies bedeutet, dass das Vorhaben nur dann zulässig ist, 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.

Stellungnahme Stadtplanung
Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich. Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Das angrenzende Flurstück 708, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Durlacher Weg Süd. Festgesetzt ist dort eine private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, eine Wiese / Baumwiese.
Die Nutzungsänderung zu Wohnraum ist aus städtebaulicher Sicht unproblematisch. Sie entspricht in Art und Maß der baulichen Nutzung dem Gebietscharakter.

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				
Ziele: Pfinztal…	**Bewertung**			**Bemerkung**
	Für-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				
Querschnittsziele				
Umwelt-schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/951/2022

Tagesordnungspunkt			
Aufbau einer DHL-Packstation, Wöschbacher Straße 29. OT Berghausen			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum:	22.02.2022
Bearbeiter:	Schmid	AZ:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Technik- und Umweltausschuss	08.03.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	**Der Befreiung vom Bebauungsplan wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.**

Pflichtaufgabe ☒ **Freiwillige Aufgabe** ☐

Ziel der Verwaltung:
Schaffung der baurechtlichen Voraussetzung zur Errichtung der Packstation

Sachverhalt:

Die Deutsche Post AG plant die Aufstellung einer DHL-Packstation in der Wöschbacher Straße 29 im Ortsteil Berghausen (Gelände des Aldi-Marktes). Die Maße sowie der Standort der Packstation sind den beigefügten Plänen zu entnehmen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wöschbacher Straße“. Die Fläche ist als Sondergebiet „Lebensmittel-Nahversorgungsmarkt“ festgesetzt. Da sich eine Packstation - als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb - nicht direkt aus dem Bebauungsplan ableiten lässt, wird ein Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB gestellt.

Stellungnahme Stadtplanung:
Die Stadtplanung hat keine Bedenken bezüglich Erteilung einer Befreiung. Die wesentlichen Elemente der Gebietsfestsetzung Sondergebiet Nahversorgung mit Schwerpunkt Lebensmittel werden von der Paketstation nicht tangiert.

Die Verwaltung empfiehlt der Befreiung vom Bebauungsplan das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Erteilung der Befreiung unbedenklich				
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:
Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/952/2022

Tagesordnungspunkt			
Umbau und Erweiterung eines Wohngebäudes, Rißweg 11, OT Söllingen			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum:	22.02.2022
Bearbeiter:	Schmid	AZ:	
Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	
Technik- und Umweltausschuss	08.03.2022	öffentlich	

Beschlussvorschlag:	**Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu den erforderlichen Befreiungen wird versagt.**

Pflichtaufgabe ☒ **Freiwillige Aufgabe** ☐

Ziel der Verwaltung:
Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Umbau sowie die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes im Rißweg im Ortsteil Söllingen.

Das bestehende Gebäude soll durch Gauben auf beiden Dachseiten erweitert werden. Des Weiteren soll im vorderen Bereich des Grundstücks ein Anbau entstehen. Dieser soll den Eingangsbereich des Wohngebäudes bilden. Die Maße des Anbaus belaufen sich auf eine Breite von 4,76 Meter und eine Länge von 2,88 Meter. Der Anbau soll zweigeschossig ausgebildet werden.

Im hinteren Bereich des Grundstücks ist ein weiterer Anbau geplant. Dieser soll auf Stelzen verwirklicht werden, sodass im 1. OG bzw. DG Raum geschaffen wird. Die Maße des hinteren Anbaus belaufen sich auf eine Breite von 6,30 Meter und eine Länge von 15,93 Meter.

Stellungnahme der Stadtplanung:

Das Vorhaben Rissweg 11 befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Riss“ aus dem Jahre 1962.
Festgesetzt wurde:

- *WR, reines Wohngebiet*
- *Die zul. überbaubare Grundstücksfläche beträgt 30% = GRZ 0,3*
- *Anzahl der Vollgeschosse 1*
- *Offene Bauweise*
- *Firstrichtung Giebel zur Straße*
- *Gebäudeabstand 6m (Grenzabstand mindestens 2,5m)*
- *Kniestock bei I VG = 0,8m*
- *Dachform: Satteldach mit Dachneigung ca.45°*

Die vorliegende Planung für die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses bedarf folgender

Befreiungen:

- *Überschreitung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse I, beantragt II VG*
- *Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 6m²*
- *Befreiung von der zulässigen Dachform und Dachneigung*
- *von der vorgegebenen Firstrichtung*

Die erforderlichen Befreiungen berühren in Summe die Grundzüge des Bebauungsplans und sind abzulehnen.

Das geplante Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Verwaltung empfiehlt den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans Erforderlichen Befreiungen wird das gemeindliche Einvernehmen versagt.				
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:
Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/949/2022

Tagesordnungspunkt			
Umbau / Aufstockung / Anbau einer Doppelgarage, Grenzweg 12, OT Berghausen			
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum:	15.02.2022
Bearbeiter:	Schmid	AZ:	
Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	
Technik- und Umweltausschuss	08.03.2022	öffentlich	

Beschlussvorschlag:	**Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.**

Pflichtaufgabe ☒ **Freiwillige Aufgabe** ☐

Ziel der Verwaltung:
Einhaltung der planungsrechtlichen Vorschriften des § 35 BauGB

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft möchte durch eine Bauvoranfrage verschiedene Fragestellungen geklärt haben (siehe Anlage). Geplant sind ein Umbau und eine Aufstockung des Einfamilienhauses sowie der Anbau einer Doppelgarage am Grenzweg 12 im OT Berghausen. Das Baugrundstück liegt im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Dem Gremium lagen schon am 03.11.2020 (Abbruch + Neubau) und am 20.09.2021 (Umbau, Aufstockung und Doppelgarage) Bauvoranfragen zum vorliegenden Objekt vor. Auf BV/664/2020 bzw. BV/868/2021 wird verwiesen. Beiden Anfragen wurde das gemeindliche Einvernehmen versagt, da die Voraussetzungen des § 35 BauGB nicht gegeben sind. Auch von der Baurechtsbehörde wurden beide Anfragen abgelehnt.

Stellungnahme Stadtplanung:
*Auch wenn die beantragte Baumaßnahme sich geändert hat, bei den bauplanungsrechtlichen Grundlagen ist **keine** Veränderung eingetreten. Das betroffene Flurstück 3371 liegt im Außenbereich und im LSG Pfinzgau. Beurteilung erfolgt gemäß § 35 BauGB Absatz 2 in Anwendung von Absatz 3 und Absatz 4. Die öffentlichen Belange sind nach Auffassung der Stadtplanung beeinträchtigt. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Intensivierung der Nutzung des Areals abzulehnen.*

- *Das Vorhaben widerspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans des NVK*
- *Das Vorhaben widerspricht der Darstellung des Landschaftsplans des NVK.*
- *Es besteht die Gefahr der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung.*

Aufgrund der komplexen Rechtsmaterie des § 35 Absatz 4 ist anzunehmen, dass eine endgültige Klärung der Zulässigkeit des Vorhabens auf juristischem Wege erfolgt.

Die Voraussetzungen nach § 35 BauGB sind unserer Ansicht nach nicht gegeben. Daher empfiehlt die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Die Voraussetzungen des § 35 BauGB sind nicht erfüllt				
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:
Lageplan, Planzeichnungen
Fragestellungen