



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/987/2022

Tagesordnungspunkt		
Neubau von Gauben, Nutzungsänderung Garage in Abstellraum und Keller zu Wohnraum, Beethovenstr. 5, OT Söllingen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 12.04.2022
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	03.05.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. Der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans zu Dachgauben nach § 31 BauGB wird zugestimmt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau von zwei Dachgauben und Nutzungsänderungen für eine Garage zu Abstellraum, sowie Teile vom Untergeschoss zu Wohnraum. Es werden insgesamt 4 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Durch die Umbauten und Nutzungsänderung entsteht eine dritte neue Wohneinheit im Untergeschoss. Bereits im Jahr 1985 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und zu einer zweiten Wohneinheit genehmigt.

Für das Grundstück besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Rieth II“, in Kraft getreten am 02.09.1971; geändert 22.06.1973. Nach dem Bebauungsplan sind Dachgauben unzulässig. Hierzu wird von der Bauherrschaft eine Befreiung nach § 31 BauGB beantragt. In dem Baugbiet wurden bereits für die Beethovenstr. 1, 1/1, 1/2 und 9 Baugenehmigungen für Dachgauben erteilt.

Stellungnahme Stadtplanung:

Das Vorhaben hat zum Ziel, zusätzlichen Wohnraum im Dachgeschoss zu schaffen.

Die Stadtplanung hat keine Bedenken bezüglich der beantragten Befreiung zu den Dachaufbauten. Die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (I VG) ist zu beachten.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Dachgauben zuzustimmen. Die untere Baurechtsbehörde wird gebeten die Berechnung der Vollgeschosse zu überprüfen (max. I VG). Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsbehörde, ist auch in diesem Fall der § 37 Abs. 3 S. 2 LBO anzuwenden. Bei der Teilung von Wohnungen, sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, sind keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung:				
Die Schaffung von zusätzlich Wohnraum ist wichtig und sollte unterstützt werden. Es werden keine zusätzlichen Flächen mit Wohnraum versiegelt.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil		■		
...ist aktiv		■		
...schafft Raum	■			Die Nutzungsänderung des Untergeschosses schafft eine zusätzliche Wohneinheit.
...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