



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/003/2022

Tagesordnungspunkt		
<b>Neubau eines 6-Famileinhauses, Pfnzstr. 46-48, OT Söllingen</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 02.05.2022
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	31.05.2022	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</li> <li>2. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 84 Abs. 2 WG wird erteilt und der Befreiung nach § 78 Abs. 5 WHG zugestimmt.</li> </ol>
----------------------------	--

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



### **Ziel der Verwaltung:**

Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB und des Hochwassergefahrenbereichs.

### **Sachverhalt:**

Beantragt wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Stellplätzen in der Pfnzstraße 46 - 48 in Söllingen. Geplant ist das Vorhaben mit 6 Wohneinheiten, die auf das 1. + 2.Obergeschoss aufgeteilt sind. Die dazugehörigen Kellerräume befinden sich im Erdgeschoss. 12 Fahrradstellplätze sind separat ausgewiesen, ebenso ein Spielplatz. Insgesamt weist die Planung 3 Vollgeschosse aus bei einer Firsthöhe von 12,07 m.

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

Da für das Grundstück keine rechtsgültige Satzung über eine erhöhte Stellplatzzahl besteht, gilt die Landesbauordnung. Gem. § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO ist bei Errichtung von Gebäuden pro Wohneinheit ein Stellplatz auszuweisen. Die Prüfung, ob die Zahl der Stellplätze eingehalten ist, obliegt der unteren Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe.

Das Baugrundstück liegt im Bereich eines festgesetzten HQ-100 Überschwemmungsgebietes (§ 78 Wasserhaushaltsgesetz = WHG in Verbindung mit § 65 Wassergesetz = WG). Hierbei handelt es sich um Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ-100). Das gemeindliche Einvernehmen ist deshalb nach dem Baugesetzbuch (§ 36 BauGB) als auch nach dem Wassergesetz (§ 84 Abs. 2 WG) unabhängig zu erteilen. Die Gemeinde kann im Rahmen der Beurteilung ein wasserwirtschaftliches Gutachten von der Bauherrschaft verlangen. Das Gutachten von Aquantec Gesellschaft für Wasser und Umwelt mbH ging mit dem Bauantrag am 14.04.2022 bei der Gemeinde ein und ist dieser Vorlage beigelegt. Laut dem vorgelegten Gutachten sind die Voraussetzungen nach



§ 78 Abs. 5 WHG für eine Befreiung erfüllt.

Stellungnahme Stadtplanung:

*Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Ortsbauplans von 1937. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Beantragt wird als Ersatz für ein Wohngebäude (Baujahr 1910) und einer Gartenfläche der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten. Aufgrund der Größe des Baukörpers wurde ein Abrücken von der Bauflucht erforderlich. Der Bauherr hat „bezahlbaren Wohnraum“ beim Bauträger/Projektentwickler bestellt. Die Stadtplanung hat hohen Wert daraufgelegt, dass der Grünraum zur Pfinz frei von PKW-Stellplätzen bleibt. Stichwort Klimaanpassung und Hochwasserschutz. Die Überbauung mit 0,34 für GRZ entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Aufgrund der Vorprägung im Umfeld des Projektes mit bereits bestehenden dreigeschossigen Wohngebäuden hat die Stadtplanung keine Bedenken vorzubringen.*

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Es liegen nach § 34 BauGB keine Gründe vor, die das Versagen des Einvernehmens begründen können.

Weiter wird auf Grundlage des Gutachtens empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 84 Abs. 2 WG zu erteilen. Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Vorgaben für eine Befreiung nach § 78 Abs. 5 WHG erfüllt sind.

Die Prüfung, ob der Gewässerrandstreifen eingehalten wird, obliegt der unteren Baurechtsbehörde und den entsprechenden Fachbehörden.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaussage**

<b>Gesamtbeurteilung:</b>				
Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB und des Hochwassergefahrenbereichs.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil		Yellow		
...ist aktiv		Yellow		
...schafft Raum	Green			Der Neubau bietet mehr Wohnraum, als das alte bestehende Gebäude. Die Voraussetzungen des Hochwasserschutzes sind gegeben, sowie das Einfügungsgebot.
...bildet und betreut		Yellow		
...verbindet		Yellow		
...bietet Service		Yellow		
...versorgt sich		Yellow		
...ist stolz auf Nachhaltigkeit		Yellow		
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaussage		Yellow		
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle		Yellow		
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte		Yellow		

**Anlagen:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen, Gutachten HQ-100