



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/026/2022

Tagesordnungspunkt		
Errichtung Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten in zwei Gebäudeteilen, Horster Graben 1 und 3, OT Wöschbach		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 01.06.2022
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	05.07.2022	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des Einfügegebots

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft möchte mittels einer Bauvoranfrage die Zulässigkeit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten im Horster Graben 1 und 3 geklärt haben. Fragestellung ist hier, ob sich das Gebäude nach den Vorgaben des § 34 BauGB in die Umgebung einfügt und ob eine Abweichung bezüglich der Baulast auf dem Grundstück 2556 möglich ist.

Geplant ist ein Mehrfamilienhaus bestehend aus zwei Gebäudeteilen auf einem gemeinsamen Untergeschoss mit Tiefgarage. Die Erschließung der Gebäude ist von der Straße barrierefrei über Untergeschoss und Erdgeschoss (zwei Treppenhäuser inkl. Aufzug) geplant. Beide Gebäudeteile sind 3-geschossig vorgesehen. Des Weiteren sind zwei Dachterrassen geplant. Die Tiefgarage bietet 15 Kfz-Stellplätze. Somit wird eine Stellplatzzahl von 1,5 pro Wohneinheit erreicht. Zudem werden zwei Fahrradstellplätze pro Wohneinheit ausgewiesen.

Für das Baugrundstück liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Das Vorhaben beurteilt sich daher nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Das Vorhaben ist demnach dann 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.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung (Wohnen) steht das Vorhaben offenkundig nicht in Konflikt mit der vorhandenen Nutzung im Quartier.

Das Maß der baulichen Nutzung definiert die Höhe, die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit sowie die Baumasse. Die Höhe des geplanten Vorhabens überragt die umliegende Bebauung nicht (siehe Anlage 5 Geländeschnitt). Auch die 3-geschossige Bauweise kommt im Quartier vor. Als Vergleichsobjekt kann hier das Gebäude Horster Graben 2 und 4 herangezogen werden. Bilder zum Objekt sind als Anlage beigefügt. Auch in der Straße „Am Hohberg“ sind bereits Mehrfamilienhäuser vorhanden. Ein Beispiel hierfür ist das Gebäude „Am Hohberg 14 – 18“. Auch hierzu sind Bilder als Anlage beigefügt.



Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche steht das geplante Vorhaben der vorhandenen Bebauung im Quartier demnach nicht entgegen. Das Einfügegebot des § 34 BauGB ist somit gegeben. Verdeutlicht wird dies auch durch die Darstellung des Quartiers (siehe Anlage 3).

Die zweite Fragestellung der Bauvoranfrage bezüglich der Baulast fällt in die Zuständigkeit der unteren Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe).

Stellungnahme des Stadtplaners

Die projektierte Wohnanlage mit 10 WE liegt städtebaulich an der Nahtstelle zwischen der historisch gewachsenen Baustruktur der Wesostrasse bzw. Bruchstrasse (früher Jöhlinger Strasse) und dem Neubaugebiet „Vorderer Alter Berg“ (Rechtskräftig 1981). Die Historische Ortslage ist geprägt von zweigeschossigen traufständigen Wohnhäusern mit landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden (Scheune/Stall) in geschlossener oder halboffener Bauweise, das Baugebiet „Vorderer Alter Berg“ von einer Siedlungsstruktur in offener Bauweise bzw. von Hausgruppen. Im unmittelbaren Umfeld von der projektierten Wohnanlage befinden sich Geschosswohnungsbauten und Hausgruppen.

Die Projektierte Bebauung bildet zusammen mit der bestehenden Bebauung am Horster Graben eine Pforntnerfunktion.

Nach Auffassung der Stadtplanung stellt das Projekt eine sinnvolle Bebauung für die „Restfläche am Horster Graben“ dar.

Die angebotene Lösung entspricht den Zielen des GEP2035.

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



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des Einfügegebots				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schaffung von Wohnraum unter Einhal- tung des Einfügegebots
...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:

1. Antrag
2. Lageplan
3. Darstellung Quartier
4. Grundrisse
5. Geländeschnitt
6. Bilder Horster Graben 2 und 4
7. Bilder Am Hohberg 14 - 18