



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 09.11.2021

Ort:	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	18:21 Uhr

Anwesende Personen

Vorsitzende/r:

Bodner, Nicola

Ordentliche Mitglieder:

Frensch, Kristin
Gutgesell, Andreas
Hörter, Frank
Hruschka, Andreas
Lüthje-Lenhart, Monika
Nickles, Helmut
Rahn, Klaus-Helimar, Dr.
Rothweiler, Edelbert
Schaier, Barbara
Vortisch, Volker Hans

Stv. Mitglieder:

Eisenbusch-Costerousse, Dagmar - Vertretung für Herrn
Tilo Reeb

Schriftführer/in:

Schmid, Lukas

Verwaltung:

Schönhaar, Tamara

Ortsvorsteher/in:

Oberle, Gebhard

Nichtanwesende Personen

Ordentliche Mitglieder:

Reeb, Tilo - entschuldigt

1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 28.10.2021.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 04.11.2021.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:
Gemeinderätin Frensch
Gemeinderätin Schaier



T A G E S O R D N U N G

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Bauanträge
 - 2.1. Umnutzung von Büroflächen in Erweiterung einer Einrichtung einer ambulanten Pflegeeinheit von Kompatienten, Jöhlinger Straße 59, OT Berghausen **BV/884/2021**
 - 2.2. Teilabbruch best. Wohnhaus, Anbau Treppenhaus an Bestand, Umbau zum Einfamilienwohnhaus, Zimmerstraße 3, OT Berghausen **BV/885/2021**
 - 2.3. Abbruch und Wiederaufbau eines Anbaues an ein best. Wohnhaus, Neue Heimat 2, OT Berghausen **BV/886/2021**
3. Mitteilungen der Bürgermeisterin
4. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
5. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner



1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Bürgermeisterin Bodner eröffnet die Sitzung. Es liegen keine Wortmeldungen zum ersten Tagesordnungspunkt vor.

2. Bauanträge

2.1. Umnutzung von Büroflächen in Erweiterung einer Einrichtung einer ambulanten Pflegeeinheit von Komapatienten, Jöhlinger Straße 59, OT Berghausen

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Nutzungsänderung von Büroflächen hin zu einer Einrichtung für die ambulante Pflege von Komapatienten in der Jöhlinger Straße im OT Berghausen.

Durch die Nutzungsänderung der Büroräume soll die bestehende Pflegeeinrichtung um drei Patientenzimmer erweitert werden.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Beurteilung erfolgt daher nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Dies bedeutet, dass Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Stellungnahme des Stadtplaners:

Die Stadtplanung hat keine Bedenken zum Vorhaben.

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

Da keine Wortmeldungen vorliegen, leitet **Bürgermeisterin Bodner** die Abstimmung ein.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einheitlich folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

2.2. Teilabbruch best. Wohnhaus, Anbau Treppenhaus an Bestand, Umbau zum Einfamilienwohnhaus, Zimmerstraße 3, OT Berghausen

Sachverhalt:



Die Bauherrschaft beantragt den Teilabbruch des bestehenden Wohnhauses, den Anbau eines Treppenhauses sowie einen Umbau zum Einfamilienwohnhaus in der Zimmerstraße im OT Berghausen.

Die bestehende Bebauung soll zum Teil abgebrochen werden. Das bisherige Grundstück inkl. der Bebauung wurde geteilt. Die Bebauung auf dem „abgetrennten“ Grundstück soll nun abgebrochen werden. Die Bebauung auf dem Baugrundstück bleibt erhalten. An diesem Gebäude soll ein Treppenhaus angebaut werden, dass mit der neuen Grundstücksgrenze abschließt. So wird die bestehende Bebauung insgesamt zu einem Einfamilienhaus umgebaut.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Beurteilung erfolgt daher nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Dies bedeutet, dass Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen

Stellungnahme des Stadtplaners:

Das Bauvorhaben Zimmerstraße 3 befindet sich bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich. Die Zimmerstraße ist Bestandteil eines Straßen- und Baufluchtenplans aus dem Jahre 1950. Dieser regelt eine neue Bauflucht auf der linken Seite (Hausnummer 3 bis 21) mit 5m Abstand zum öffentlichen Straßenraum.

Das betroffene Flurstück 8685/2 mit 738m² soll geteilt werden. Das Bestandsgebäude wird um ca. die Hälfte „zurückgebaut“. Der verbleibende Restbaukörper erhält dann einen Treppenhausanbau mit „Brandwand“ für die innere Erschließung. Die freiwerdende Grundstücksfläche soll wieder bebaut werden. So, dass die Ausgangsfläche am Ende mit zwei Doppelhaushälften bebaut ist.

Aus städtebaulichen Gründen wäre auch ein Lückenschluss auf der freiwerdenden Fläche vorstellbar, weil das bestehende Anwesen Zimmerstraße 5 ebenfalls mit einer „Brandwand“ an der Grenze zu Zimmerstraße 3 steht.

D. h. aktuell bestehen keine Bedenken zur Grundstücksteilung und dem beantragten Rückbau und Neubau Treppenhaus.

Die beantragte (bestehende) Gebäudehöhe und beantragte Bebauungstiefe befinden sich im zulässigen Rahmen.

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

Da keine Wortmeldungen vorliegen, leitet **Bürgermeisterin Bodner** die Abstimmung ein.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

2.3. Abbruch und Wiederaufbau eines Anbaues an ein best. Wohnhaus, Neue Heimat 2, OT Berghausen

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Abbruch und den Wiederaufbau eines Anbaues am beste-



henden Wohnhaus in der Neuen Heimat im OT Berghausen.

Der Anbau soll aus Gründen der Barrierefreiheit abgebrochen und an gleicher Stelle wieder aufgebaut werden. Aktuell ist der Anbau in beiden Geschossen nur über drei Stufen zu erreichen. Mit dem neuen Anbau soll künftig ein barrierefreier Übergang zwischen Wohnhaus und Anbau möglich sein.

Der derzeitige Anbau gestaltet sich so, dass er eine Fortführung des Hauptdaches bildet. Laut der Bauherrschaft ist dies beim geplanten Anbau nicht möglich, da so keine nutzbare Raumhöhe im OG geschaffen werden kann (Bodenplatte- bzw. Deckenplatte muss angehoben werden). Geplant ist daher die Ausführung eines Flachdaches.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Heimat“. Laut diesem sind die Dächer der Vordergebäude als Satteldächer auszubilden. Die geplante Erstellung eines Flachdaches bedarf daher einer Befreiung vom Bebauungsplan.

Stellungnahme des Stadtplaners:

Die Befreiung vom Bebauungsplan ist aus stadtplanerischer Sicht unproblematisch. Die Baugrenzen sind eingehalten.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindlich Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Dachform zuzustimmen.

Da keine Wortmeldungen vorliegen, leitet **Bürgermeisterin Bodner** die Abstimmung ein.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einstimmig folgenden Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.
Den Befreiungen nach § 31 BauGB wird zugestimmt.

3. Mitteilungen der Bürgermeisterin

Bürgermeisterin Bodner teilt mit, dass die Post in Söllingen geschlossen werde. Man sei aber in Kontakt mit Herrn Fichtner, um hier eine Lösung zu finden. Des Weiteren informiert sie über die aktuellen Stände der Baustellen in der Gemeinde.

4. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

Gemeinderat Nickles bringt vor, dass die Brunnenfigur an der Brückstraße nach dem Abriss in Berghausen wieder aufgestellt werden solle.

Weiter führt er an, dass beim Fußweg in der Oberlinstraße in Richtung Söllingen der Zaun abgebaut worden sei. Hier entstehe eine Gefahr durch offene Hohlrohre im Boden. Des Weiteren sei die Ausschilderung der Baustellen nicht optimal, da LKWs über den Schulweg fahren. Hier solle die Beschilderung erweitert bzw. verbessert werden.



Gemeinderätin Schaier erkundigt sich über die Verzögerungen bezüglich der Baustellen.

Frau Schönhaar informiert, dass man hier in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium stehe. Hier werde eine Presse-Info kommen. Geplant sei eine Pause über die Weihnachtszeit und Fortsetzung im neuen Jahr.

Gemeinderat Nickles erkundigt sich, wie Gelenkbusse fahren sollen, wenn die Laub-Kreuzung gesperrt sei.

Frau Schönhaar bringt vor, dass hierzu eine Umleitung über die Gewerbe- und Weiherstraße eingerichtet werde. Im Zuge dessen werde, in Abstimmung mit den Einwohnern, eine Einbahnstraße entstehen.

Gemeinderat Gutgesell führt an, dass die Baustelle an der Wöschbacher Straße ein Problem für größere Fahrzeuge darstelle.

Frau Schönhaar bringt vor, dass die Planung hier ausgereift sei.

Gemeinderat Gutgesell fragt weiter nach, wie es bezüglich der Beleuchtung an der Busquerung stehe.

Frau Schönhaar informiert, dass hier das Pflaster erneuert werden musste. Dadurch sei es zu einer Verzögerung bezüglich der Beleuchtung gekommen. Die Beleuchtung sei jedoch bestellt. Die Baustelle werde im Laufe der nächsten Woche abgeschlossen sein.

Gemeinderat Hörter bringt vor, dass es in der Reetzstraße aufgrund von falsch fahrender Autos auf der Brücke zu gefährlichen Situationen für Radfahrer komme. Dies solle kontrolliert werden.

Frau Schönhaar werde dies weitergeben.

Gemeinderat Hörter bringt weiter vor, dass die Einwohner der Brückstraße froh seien, wenn der Straßenbelag nicht aus Pflaster bestehe, da dieser Abrollgeräusche verursache.

Frau Schönhaar informiert, dass auf die Fahrbahn kein Pflaster kommen werde.

Gemeinderätin Lüthje-Lenhart führt an, dass man Bauanträge auch im Umlaufverfahren durchführen könne.

Bürgermeisterin Bodner bringt vor, dass ein Umlaufverfahren risikobehaftet sei.

Gemeinderat Nickles fragt nach, ob eine Grünfläche an der Brückstraße entstehen werde.

Frau Schönhaar antwortet, dass keine Grünflächen vorgesehen seien. Es werden Pflanzenkübel errichtet.

5. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Frau Haller meldet sich zu Wort und erkundigt sich nach dem Löwen vom Löwenbrunnen.

Frau Schönhaar informiert, dass dieser im Bauhof eingelagert sei.



Frau Haller bringt weiter vor, dass Bürger mehr einbezogen werden sollen. Weiter stehe vor der Infotafel am Löwenbrunnen ein Verkehrsschild. Nicht Ortskundige sehen diese Infotafel daher nicht. Dieses solle umgestellt werden.

Sie bringt weiter vor, dass der Verkehr an der Schule problematisch sei. Die Umleitung sei nicht gut.

Außerdem werden Tempo 30 Vorschriften nicht eingehalten. Hier solle mehr kontrolliert werden.

Bürgermeisterin Bodner führt an, dass das Landratsamt bezüglich der Kontrollen informiert sei. Weiter werde man versuchen die Bürger noch mehr einzubeziehen, wobei schon jetzt viele Infos gegeben werden.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, beendet **Bürgermeisterin Bodner** die Sitzung um 18:21 Uhr.

Die Vorsitzende

Die Urkundspersonen

Der Schriftführer

Bürgermeisterin Bodner

Gemeinderätin Frensch

Schmid

Gemeinderätin Schaier