



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/082/2022

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines 6-Familienhauses, Pfinzstr. 46-48, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 22.08.2022
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.09.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none">1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.2. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 84 Abs. 2 WG wird erteilt und der Befreiung nach § 78 Abs. 5 WHG zugestimmt.3. Einer Befreiung vom Gewässerrandstreifen nach § 29 WG i. V. m. § 38 Abs. 5 WHG wird nicht zugestimmt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB und des Hochwassergefahrenbereichs HQ-100.

Sachverhalt:

Beantragt wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und 7 Stellplätzen in der Pfinzstraße 46-48 in Söllingen. Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 31.05.2022 behandelt. Auf die Sitzungsvorlage BV/003/2022 wird hiermit verwiesen.

Aufgrund der damaligen Ablehnungsgründe des Technik-und Umweltausschusses hat die Bauherrschaft das Bauvorhaben in Absprache mit der Bauordnung überplant. Die Traufstellung ist nun parallel zur Straße angeordnet, sodass sich diese der Straßenabwicklung anpasst. Das Dachgeschoss wirkt aufgrund der Dachgauben von der Straße nicht mehr wie ein drittes Vollgeschoss. Weiterhin bleibt das Wohnhaus etwas nach hinten versetzt, da die Stellplätze aufgrund des Gewässerrandstreifens nicht hinter dem Haus geplant werden können. In der Praxis würden die Parkplätze hinter dem Haus auch nicht so oft genutzt werden, wie vor dem Haus.

Verständlicherweise fehlt dadurch vor dem Haus der „grüne Vorgarten“. Allerdings ist dies eine Abwägungssache des Bauherrn, ob die Bewohner das Grün hinter dem Haus besser annehmen und vor dem Haus unkompliziert parken können. Die versetzte Bauflucht ist keine Abweichung vom erforderlichen Einfügen, da es in der Pfinzstraße bereits mehrere Fälle gibt, in denen Wohnhäuser von der vorderen Bauflucht abweichen und auch Stellplätze vor dem Haus vorweisen (Beispiele: Pfinzstraße 34, 25, 52, 76, 78, 80, 82).

Ein weiterer Ablehnungsgrund war die Bautiefe gewesen. Diese beträgt im vorliegenden Antrag von Gehweg Hinterkante bis Ende Gebäudeaußenwand (ohne Balkon) 17,50 m. Vergleichbare Fälle sowie solche mit größerer Bautiefe sind:



Pfinzstr. 31 – 23,50 m; Pfinzstr. 40 – 22 m; Pfinzstr. 34 - 17,80 m; Pfinzstr. 25 – 20,30 m;
Pfinzstr. 47 – 19,90 m).

Der beigefügten Straßenabwicklung ist zu entnehmen, dass sich das Vorhaben höhenmäßig ebenfalls einfügt. Das gegenüberliegende Objekt Pfinzstr. 35 wirkt optisch massiver als das beantragte Vorhaben.

Das vorgelegte Gutachten zum Hochwassergefahrenbereich HQ-100 aus dem Bauantrag vom 14.04.2022 hat weiterhin Bestandskraft, da sich das Volumen nicht verändert hat (BV/003/2022).

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. Auf Grundlage des Gutachtens wird 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. Eine evtl. hierfür notwendige Befreiung wird nicht erteilt.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung:				
Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB und des Hochwassergefahrenbereichs HQ-100 ist mit den Zielen von Pfinztal 2035 und der Klimaauffensive vereinbar.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Der Neubau bietet mehr Wohnraum als das alte bestehende Gebäude. Zudem wird innerörtlich die Baufläche ausgenutzt und nachverdichtet.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				Die Hochwassergefahr HQ-100 wurde von der Bauherr-schaft berücksichtigt. Durch ein Gutachten einer fach-spezifischen Firma werden die Voraussetzungen für eine Befreiung bestätigt.
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen, wasserwirtschaftliches Gutachten, Lageübersicht zur Bautiefe und Bauflecht