



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/072/2022

Tagesordnungspunkt		
Nutzungsänderung und Umbau Werkstatt zu Wohnraum, Pfinzstr. 71, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 09.08.2022
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	04.10.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Nutzungsänderung der Werkstatt zu Wohnraum wird versagt. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Bauen außerhalb der Baugrenze) wird nicht zugestimmt. 2. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Errichtung einer überdachten Terrasse innerhalb der überbaubaren Fläche wird erteilt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Nutzungsänderung und den Umbau einer Werkstatt zu Wohnraum sowie die Errichtung einer überdachten Terrasse in der Pfinzstr. 71 im Ortsteil Söllingen.

Das Grundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Salzwiesen“, in Kraft getreten 1972. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist das Baufenster klar dargestellt (siehe Lageplan). Die Werkstatt/Scheune bestand bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans und hat daher Bestandsschutz. Allerdings entspricht die Nutzungsänderung nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das angrenzende Grundstück (Lützelwiesenstr. 1) kann nicht als Vergleichsobjekt herangezogen werden, da die Wohnraumnutzung im hinteren Bereich bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bestand.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen, da die Grundzüge der Planung in diesem Fall berührt sind. Eine Befreiung würde im Baugebiet „Salzwiesen“ die Möglichkeit schaffen, dass Bauen (Wohnraum) außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) befreit werden kann. Es handelt sich hier um keine geringfügige Überschreitung der Baugrenze. Innerhalb des Baufensters könnte auf dem Grundstück aber ein Neubau entstehen. Die überdachte Terrasse innerhalb der überbaubaren Fläche ist dagegen genehmigungsfähig.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung:				
Zwar entspräche das Vorhaben den Zielsetzungen von Pfinztal 2035/Klimaauffensive n vollem Umfang, jedoch sind die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Das Vorhaben widerspricht dem Bebauungsplan und den Grundzügen der Planung.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Der Ausbau einer Scheune zu Wohnraum schafft neue Wohnungen.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				Bereits versiegelte Fläche könnte als Wohnraum ge- nutzt werden.
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen