

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technik- und
Umweltausschusses

07.03.2023

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung (ö)	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2.1 Teilabbruch einer Scheune und Umnutzung zu Wohnraum, Abbruch und Wiederaufbau eines Wohnhauses, Hauptstr. 41, OT Söllingen	
Vorlage BV/024/2022/2	7
TOP Ö 2.2 Nutzungsänderung Kinderzimmer zu Büro Heilpraktiker + Errichtung Stellplatz, Am Hohberg 10, OT Wöschbach	
Vorlage BV/171/2023	9



Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

Termin: Dienstag, 07.03.2023, 18:00 Uhr

Ort, Raum: Selmnitzsaal (Europaplatz),
Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Bauanträge
- 2.1. Teilabbruch einer Scheune und Umnutzung zu Wohnraum, Abbruch und Wiederaufbau eines Wohnhauses, Hauptstr. 41, OT Söllingen BV/024/2022/2
- Beratung und Beschlussfassung
- 2.2. Nutzungsänderung Kinderzimmer zu Büro Heilpraktiker + Errichtung Stellplatz, Am Hohberg 10, OT Wöschbach BV/171/2023
- Beratung und Beschlussfassung
3. Mitteilungen der Bürgermeisterin
4. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
5. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/024/2022/2

Tagesordnungspunkt		
Teilabbruch einer Scheune und Umnutzung zu Wohnraum, Abbruch und Wiederaufbau eines Wohnhauses, Hauptstr. 41, OT Söllingen		
- Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 07.02.2023
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	07.03.2023	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Städtebaulich verträgliche Schaffung von (zusätzlichem) Wohnraum.

Sachverhalt:

Das Vorhaben war bereits Bestandteil der Sitzungen vom 18.01.2022 (BV/925/2021), 06.07.2021 (BV/812/2021) sowie 05.07.2022 (BV/024/2022) und 06.12.2022 (BV024/2022/1). Auf die Sitzungsvorlagen wird hiermit verwiesen.

Im Rahmen der Anhörung durch das Landratsamt Karlsruhe zum Ersetzen des Einvernehmens der Gemeinde, wurde die Bauvoranfrage positiv vom Landratsamt beschieden. Der Bauvorbescheid wurde am 09.03.2022 erteilt.

In der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses vom 06.12.2022 wurde entgegen des Vorschlags der Verwaltung der Beschluss gefasst, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen.

Mit Schreiben vom 18.01.2023 (siehe Anlage Anhörung LRA)) weist das Landratsamt die Gemeinde darauf hin, dass nur aus Gründen der §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB (Planungshoheit der Gemeinde) das gemeindliche Einvernehmen versagt werden darf. Regelungen über Kfz-Stellplätze (Anzahl Geeignetheit etc.) werden in der Landesbauordnung getroffen und sind somit bauordnungsrechtlich zu beurteilen und nicht bauplanungsrechtlich. Nach § 54 Abs. 4 LBO hat die zuständige Genehmigungsbehörde (LRA Karlsruhe) das fehlende Einvernehmen zu ersetzen, wenn die Gemeinde ihr nach § 36 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BauGB erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt. Die Gemeinde ist hier vor Erteilung der Genehmigung anzuhören. Aus diesem Grund wird das Vorhaben erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: Städtebaulich verträgliche Schaffung von (zusätzlichem) Wohnraum				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar. Es wird keine zusätzliche Grundfläche versiegelt.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				Es wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Es erfolgt eine innerörtliche Nachverdichtung ohne weitere Grünflächen zu versiegeln.
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Lageplan, Planzeichnungen, Schreiben LRA vom 18.01.2023 (Anhörung)

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/171/2023

Tagesordnungspunkt		
Nutzungsänderung Kinderzimmer zu Büro Heilpraktiker + Errichtung Stellplatz, Am Hohberg 10, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 06.02.2023
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	07.03.2023	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Nutzungsänderung von Kinderzimmern in Heilpraktiker-Büros sowie die Errichtung eines Stellplatzes am Hohberg im Ortsteil Wöschbach.

Geplant ist die Umnutzung von zwei Kinderzimmern im Obergeschoss zu Heilpraktiker-Büros. Weiter soll vor dem Gebäude ein Stellplatz errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorderer Grund und Hassert“. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Laut dem Bebauungsplan ist das Baugebiet für Wohnzwecke bestimmt. Weiter sind jedoch auch gewerbliche Kleinbetriebe zulässig, die die Nachbarschaft nicht durch Rauch, Ruß, Geruch oder Geräusche belästigen können. Die Büros für Heilpraktiker sollten hier unproblematisch sein. Weiter zählen Heilpraktiker zur Gruppe der freiberuflich Tätigen. Nach § 13 BauN-VO von 1962 sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger in den meisten Baugebieten zulässig (Ausnahme: Wochenendhausgebiete und Sondergebiete). Das geplante Vorhaben ist nach Ansicht der Verwaltung daher zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Das geplante Vorhaben steht den Zielen nicht (hemmend) entgegen				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil		Yellow		
...ist aktiv		Yellow		
...schafft Raum	Green			Ziel C.1
...bildet und betreut		Yellow		
...verbindet		Yellow		
...bietet Service		Yellow		
...versorgt sich	Green			Ziel G.2
...ist stolz auf Nachhaltigkeit		Yellow		
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive		Yellow		
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle		Yellow		
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte		Yellow		

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen