

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technik- und
Umweltausschusses

13.06.2023

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung (ö)	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2.1 Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken und Einbau von zwei Dachgauben, Kapellenstr. 26, OT Söllingen	
Vorlage BV/210/2023	7
TOP Ö 2.2 Aufstellung eines mobilen Containers als Eisdiele, Blumenstraße Flst.Nr. 276/1, OT Söllingen	
Vorlage BV/226/2023	9
TOP Ö 2.3 Erweiterung eines vorh. Wohnhauses im EG, Schützenstraße 19, OT Wöschbach	
Vorlage BV/223/2023	11
TOP Ö 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Grüner Wohnen in der Wesebachstraße", OT Söllingen	
Vorlage BV/224/2023	13



Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

Termin: Dienstag, 13.06.2023, 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. Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken und Einbau von zwei Dachgauben, Kapellenstr. 26, OT Söllingen BV/210/2023
- Beratung und Beschlussfassung
- 2.2. Aufstellung eines mobilen Containers als Eisdiele, Blumenstraße Flst.Nr. 276/1, OT Söllingen BV/226/2023
- Beratung und Beschlussfassung
- 2.3. Erweiterung eines vorh. Wohnhauses im EG, Schützenstraße 19, OT Wöschbach BV/223/2023
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Grüner Wohnen in der Wesebachstraße", OT Söllingen BV/224/2023
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
- Durchführungsvertrag
- Vorberatung für den Gemeinderat
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
6. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/210/2023

Tagesordnungspunkt		
Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken und Einbau von zwei Dachgauben, Kapellenstr. 26, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 13.04.2023
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.06.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. 2. Der Befreiung nach § 31 BauGB zu den Festsetzungen des Bebauungsplans (Dachgauben) wird zugestimmt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Einhaltung des rechtskräftigen Bebauungsplans und dessen Festsetzungen. Es sollen keine Präzedenzfälle geschaffen werden.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Einbau von zwei Dachgauben in der Kapellenstr. 26 in Söllingen. Durch den Ausbau des Dachgeschosses entsteht eine dritte Wohneinheit. Die Gebäudehöhe verändert sich durch die Erweiterung nicht und bleibt bei 8,53 m.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans „Dahnhalden/Dammreetz“, in Kraft getreten am 28.10.1963. Unter anderem setzt der Bebauungsplan fest, dass Dachgauben nicht zulässig sind. Hierzu liegt ein Antrag auf Befreiung nach § 31 BauGB vor. Nach Durchsicht verschiedener Bauakten im Baugebiet konnten wir feststellen, dass in der Vergangenheit bereits diverse Dachgauben genehmigt wurden. Beispiele hierfür sind die Gebäude Kapellenstr. 20, 38, 46, 81.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsbehörde, ist auch in diesem Fall der § 37 Abs. 3 S. 2 LBO anzuwenden. Bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, sind keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und der Befreiung nach § 31 BauGB bzgl. der Dachgauben, zuzustimmen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

<u>Gesamtbeurteilung:</u>				
Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden bezüglich der Dachgauben zwar nicht eingehalten, aber es wird kein Präzedenzfall geschaffen. In dem Baugebiet befinden sich bereits mehrere Dachgauben.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch den Ausbau im Dachgeschoss entsteht eine dritte Wohneinheit.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/226/2023

Tagesordnungspunkt		
Aufstellung eines mobilen Containers als Eisdiele, Blumenstraße Flst.Nr. 276/1, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 24.05.2023
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.06.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. 2. Der Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Fläche Nutzung für Postamt, Bauen außerhalb der überbaubaren Fläche) wird zugestimmt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Einhaltung der Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan. Befreiungen sind im Einzelfall zu berücksichtigen.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt für den Kelterplatz in der Blumenstraße, Flst.Nr. 276/1, OT Söllingen die Aufstellung eines mobilen Containers als Eisdiele. Der Container hat eine Größe von 7 x 3,50 m. Das Grundstück befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortskern nördlich der B10“, in Kraft getreten am 23.04.1981. Weiter befindet sich das Grundstück im Sanierungsgebiet.

Der Bebauungsplan sieht für die betroffene Fläche eine Nutzung für ein Postamt vor und weist auch eine überbaubare Fläche aus. Das alte Gebäude „Postamt“ wurde bereits verfahrensfrei abgerissen. Die Aufstellung des Containers berücksichtigt das ausgewiesene Bau- fenster nicht. Daher benötigt das Vorhaben die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Art der Nutzung und der überbaubaren Fläche.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und den Befreiungen nach § 31 BauGB zuzustimmen. Aufgrund der Neugestaltung des Kelterplatzes kann der Container nur an dieser Stelle aufgebaut werden, damit das Gesamtbild des Platzes nicht beeinträchtigt wird. Die Befreiungen hätten keine nachteilige Konsequenz für das Gebiet, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans sehr klein gefasst ist. Wir halten die Befreiungen für städtebaulich vertretbar.

Die gewerbliche Nutzung bedarf dem Nachweis von Stellplätzen. Diese sind im Bauantrag nicht nachgewiesen worden. Die Baurechtsbehörde, LRA KA, wird gebeten dies zu überprüfen und ggf. Nachforderungen an den Bauherrn zu stellen.

Hinweis: Der OR Söllingen hat sich bereits in der Vergangenheit positiv zur Eisdiele am jetzigen Platz geäußert.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Die Neugestaltung des Kelterplatzes wirkt sich positiv aus. Die Eisdiele verbindet die Bürger und belebt den Kelterplatz.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				Der Kelterplatz wird aktiv von jeder Altersgruppe genutzt. Das Angebot einer Eisdiele lockt die Bürger in das grüne Wohnzimmer.
...schafft Raum				
...bildet und betreut				
...verbindet				Die Eisdiele schafft einen Treffpunkt im grünen Wohnzimmer für alle Altersklassen, der Platz erhält eine höhere Aufenthaltsqualität
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnung

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/223/2023

Tagesordnungspunkt		
Erweiterung eines vorh. Wohnhauses im EG, Schützenstraße 19, OT Wöschbach		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 23.05.2023
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.06.2023	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Einhaltung des einfachen Bebauungsplans und des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Erweiterung eines vorhandenen Wohnhauses im Erdgeschoss innerhalb der vorherigen Gebäudekubatur in der Schützenstraße im Ortsteil Wöschbach.

Aktuell besteht auf der geplanten Fläche für die Erweiterung eine Terrasse mit Überdachung, welche sich aus dem darüber liegenden Geschoss ergibt. Durch den Umbau würde in diesem Bereich zusätzlicher Wohnraum im Erdgeschoss entstehen.

Das Grundstück Schützenstraße 19, Flst.Nr. 2975/1, OT Wöschbach, befindet sich innerhalb des einfachen Bebauungsplans „Im Ziegler – 2. Änderung“, in Kraft getreten am 15.04.1964. Das Bauvorhaben wird darüber hinaus nach den Maßgaben des § 34 BauGB beurteilt. Demnach ist ein Vorhaben 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 und die Erschließung gesichert ist.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Das bereits bestehende Wohnhaus hat die benötigte Grundstücksfläche für die geplante Erweiterung durch die bestehende Terrasse bereits eingenommen.

Die Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, wird darauf hingewiesen, die Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der Abstandsflächen zu prüfen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung:				
Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des einfachen Bebauungsplans und des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch die bauliche Änderung entsteht weiterer Wohnraum, ohne dass durch die Erweiterung zusätzlich Fläche versiegelt werden muss.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				Es werden keine weiteren Flächen versiegelt und in einem angemessenem Umfang Wohnraum geschaffen.
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnung

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/224/2023

Tagesordnungspunkt		
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Grüner Wohnen in der Wesebachstraße", OT Söllingen - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss - Durchführungsvertrag - Vorberatung für den Gemeinderat		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 23.05.2023
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.06.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag: (als Empfehlung für den Gemeinderat)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dem Abschluss des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Söllingen, wird zugestimmt. Die Bürgermeisterin wird ermächtigt den Durchführungsvertrag zu unterzeichnen. 2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander, werden die zum Entwurf des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Synopse der Verwaltung vom 10.05.2023 berücksichtigt bzw. bleiben unberücksichtigt. 3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 10.05.2023 mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 6) wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. 4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.05.2023 werden nach § 74 Landesbauordnung (LBO) i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
--	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von städtebaulich qualitativ hochwertigem Wohnraum unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Grundsatzbeschlüsse „GEK Pfinztal 2035“ und „Klimaoffensive“ (Modellprojekt)

Personelle Auswirkungen:

Bindung Zeitanteile SG Stadtentwicklung



Sachverhalt:

Ein privater Investor plant in der Wesebachstraße 11, Flurstück 432/1 auf der Gemarkung Söllingen, die Errichtung eines Wohngebäudes für generationsübergreifendes Wohnen mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Flachdach mit insgesamt 14 Wohneinheiten. Aus optischen, wie auch ökologisch-klimatologischen Gründen, ist geplant, das Gebäude vergleichsweise stark zu begrünen.

Das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines geltenden Bebauungsplanes und wäre somit nach § 34 BauGB zu beurteilen, was unter anderem erfordert, dass es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die umliegenden Gebäude sind mit Satteldächern errichtet, das geplante Gebäude hingegen mit Flachdach, was trotz ähnlicher Gesamthöhe durch die resultierende erhöhte Masse optisch abweichend wirkt. Zusammen mit der im Vergleich zur Umgebung höheren Versiegelung des Grundstücks fügt sich das Vorhaben daher nicht komplett in die Umgebung ein. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist notwendig. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ ist es deshalb, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen.

Bebauungsplanverfahren:

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren wurde mit Sitzung vom 22.02.2022 gefasst. Auf BV/814/2021/2 wird an dieser Stelle verwiesen.

Von Juli 2022 bis August 2022 wurde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Die entsprechenden Beschlüsse hierzu wurden in den Sitzungen am 10.02.2022 bzw. am 13.06.2022 gefasst. Auf BV/814/2021/3 bzw. BV/814/2021/3 wird an dieser Stelle verwiesen. Das Ergebnis ist mit entsprechenden Abwägungsvorschlägen den beigefügten Unterlagen zu entnehmen.

Mit Sitzung vom 31.01.2023 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage erfolgte vom 17.03.2023 bis zum 18.04.2023. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 07.03.2023 bis zum 18.04.2023. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist aus beigefügter Synopse zu entnehmen.

Durchführungsvertrag:

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan richtet sich nach den Vorschriften des BauGB, insbesondere nach § 12 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan“. Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist noch vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu schließen, der insbesondere Regelungen über die zeitliche Umsetzung des Vorhabens sowie über die Kostentragung enthalten muss. Der Beschluss über den Abschluss des Durchführungsvertrages und der Satzungsbeschluss können in einer Sitzung gefasst werden, solange der Beschluss über den Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss erfolgt. Der entsprechende Durchführungsvertrag ist als Anlage beigefügt.

Weiteres Vorgehen:

Die entsprechenden Beteiligungsschritte nach dem BauGB wurden durchgeführt und die eingegangenen Stellungnahmen wurde abgewogen. Nächster Schritt ist nun den Satzungsbeschluss zu fassen. Die Verwaltung empfiehlt daher, die oben genannten Beschlussvorschläge als Empfehlung für den Gemeinderat zu fassen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung:				
<i>Ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Baurecht für das Modellprojekt „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ steht den Zielen der Grundsatzbeschlüsse „GEK Pfinztal 2035“ und „Klimaauffensive“ nicht (hemmend) entgegen.</i>				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				Ziel A.4: Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgarage
...ist aktiv				
...schafft Raum				Ziel C.1: Maßvolle und bedarfsgerechte Auswei- sung von Wohnbau- und Gewerbeflächen unter prioritärer Berücksichtigung vorhan- dener Innenentwicklungspotentiale
...bildet und betreut				
...verbindet				Ziel E.4: Bei entsprechender Umsetzung kann das Vorhaben einen Beitrag zur optischen Aufwertung/Gestaltung des OT Söllingen leisten
...bietet Service				Ziel F.2: Aktive Einbeziehung der Bürgerschaft (hier: privater Investor) in kommunale Planungs- und Entwicklungsprozesse
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				Zielbereich H: - Doppelte Innenentwicklung - Beitrag zur Klimaneutralität
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtenaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				



Anlagen:

1. Abwägungssynopse - frühzeitige Beteiligung
2. Abwägungssynopse – Offenlage
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan_Textteil
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan_zeichnerischer Teil
5. Begründung
6. Vorhaben- und Erschließungsplan
7. Artenschutzrechtliche Vorprüfung
8. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
9. Schalltechnische Untersuchung
10. Durchführungsvertrag

