



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/251/2023

| Tagesordnungspunkt | | |
|--|-----------------------------------|-------------------|
| Anbau einer Lagerhalle, Dieselstraße 1/1, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung | | |
| Fachbereich: | Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung | Datum: 13.07.2023 |
| Bearbeiter: | Maier | AZ: |
| Beratungsfolge | Termin | Behandlung |
| Gemeinderat | 08.08.2023 | öffentlich |

| | |
|----------------------------|--|
| Beschlussvorschlag: | 1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird bezüglich des Anbaus der Lagerhalle erteilt. 2. Dem Antrag auf Befreiung gemäß § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Überschreitung der-Baugrenze und des Sichtwinkels durch die Überdachung der Stellplätze) wird nicht zugestimmt. |
|----------------------------|--|

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Einhaltung der Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Anbau einer Lagerhalle und die Überdachung von Stellplätzen in der Dieselstraße im Ortsteil Berghausen.

Geplant ist, die Lagerhalle zur Lagerung von Steinbearbeitungswerkzeugen zu nutzen. Die Lagerhalle ist mit einer Länge von 9,74 m, einer Breite von 8,98 m und einer Höhe von 7,60 m geplant. Das Dach ist als Flachdach ausgeführt, auf dem eine Dachterrasse entstehen soll. Auf dieser ist die Aufstellung einer Stahlträgerkonstruktion für PV-Anlagen geplant. Die Höhe der Lagerhalle entspricht mit der Stahlträgerkonstruktion der Höhe des Bestandsgebäudes. Die PV-Anlage dient gleichzeitig der Überdachung der Dachterrasse.

Das Grundstück Dieselstraße 1/1 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Steinwiesen“, in Kraft getreten am 12.10.1968 und „Steinwiesen West“, in Kraft getreten am 19.05.1993. Für den Bebauungsplan „Steinwiesen West“ besteht eine 1. Änderung, in Kraft getreten am 16.03.1995. Ein Vorhaben ist hier zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Bebauungsplan weist hier ein Gewerbegebiet aus, weshalb der Bau einer Lagerhalle grundsätzlich zulässig ist. Allerdings überschreitet die geplante Überdachung der Stellplätze in Richtung der Dieselstraße die festgesetzte Baugrenze sowie den Sichtwinkel. Daher benötigt das Vorhaben in Bezug auf die Überdachung der Stellplätze eine Befreiung nach § 31 BauGB.

Die Bauherrschaft plant, die Überdachung der Stellplätze zur Dieselstraße zur Anbringung einer PV-Anlage zu errichten. Die Stellplätze selbst bestehen bereits an dieser Stelle, es handelt sich also nur um die geplante Überdachung. Das gesamte Bauteil der Überdachung



liegt außerhalb der Baugrenze und ragt teilweise über den Sichtwinkel hinaus. Hier handelt es sich deshalb nicht nur um eine geringfügige Überschreitung. Zudem ist die Anbringung einer PV-Anlage auf überdachten Stellplätzen erst ab einer Stellplatzanzahl von 35 verpflichtend (Klimaschutzgesetz i.V.m. Verordnung zu PV-Anlagen). Bezüglich des Anbaus der Lagerhalle ist die Bauherrschaft verpflichtet eine PV-Anlage anzubringen. Die Planungen sehen hierfür deshalb die Stahlträgerkonstruktion über der Dachterrasse vor. Die Überdachung der Stellplätze müsste deshalb aufgrund des Neubaus nicht in Anspruch genommen werden. Zudem bestehen auf dem Grundstück Bestandsgebäude, die man für zusätzliche PV-Anlagen nutzen könnte, ohne dass eine Überschreitung der Baugrenze durch einen Neubau einer Überdachung entsteht. Die Verwaltung sieht deshalb die Notwendigkeit der Stellplatzüberdachung im Hinblick auf die umfangreiche Überschreitung der Baugrenze nicht gegeben.

Das Vorhaben entspricht hinsichtlich des Anbaus der Lagerhalle den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB hierfür zu erteilen.

Da die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überdachung der Stellplätze zur PV-Nutzung nicht nur geringfügig wäre und somit Präzedenzfälle für andere Grundstücke im Bebauungsplangebiet „Steinwiesen West“ geschaffen werden würden, empfiehlt die Verwaltung, der Befreiung nach § 31 BauGB bezüglich der Überschreitung der Baugrenze und des Sichtwinkels nicht zuzustimmen. Durch die Ablehnung der Befreiung nach § 31 BauGB entsteht für die Bauherrschaft keine besondere Härte, da genügend Dachflächen am Bestandsobjekt vorhanden sind.

Hinweise bezüglich der Einhaltung von Abstandsflächen werden an die Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe) weitergegeben. Das gemeindliche Einvernehmen kann nicht aufgrund bauordnungsrechtlicher Prüfungspunkte versagt werden.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

| Gesamtbeurteilung: | | | | |
|--|---------------|-----------------|--------------|---|
| Das Vorhaben steht den verfolgten Zielen nicht hemmend entgegen. | | | | |
| Ziele: Pfinztal... | Bewertung | | | Bemerkung |
| | För- dernd | Kein Beitrag | hem- mend | |
| ...macht mobil | | ■ | | |
| ...ist aktiv | | ■ | | |
| ...schafft Raum | ■ | | | Die Erweiterung durch den Anbau der Lagerhalle schafft weitere Gewerbefläche. |
| ...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, Bild des Bestandsgebäudes