



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/254/2023

Tagesordnungspunkt		
Errichtung eines Wohnhauses mit 2 WE und Laden und Errichtung eines Wohnhauses mit 9 WE, Hauptstr. 77/ Im Bachwinkel, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 17.07.2023
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	08.08.2023	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. Eine zusätzliche mobile Absperrvorrichtung zum Zugang der Kellerräume und Gebäudetechnik (wie im Gutachten S. 4 beschrieben) wird verlangt.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum und Schließung von Baulücken unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB und des Hochwassergefahrenbereichs.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau von zwei Gebäuden. Das vordere Haus an der Hauptstraße 77, ist mit zwei Wohneinheiten, einem Ladengeschäft im EG sowie 2 Stellplätzen geplant. Das hintere Gebäude ist entlang „Im Bachwinkel 1“ mit 9 Wohneinheiten und einer Tiefgarage geplant. In der Tiefgarage werden 11 Stellplätze ausgewiesen.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. 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. Es gilt folgende 4 Punkte für das Einfügungsgebot zu prüfen:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise und
- Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

Die Art der baulichen Nutzung, die beantragt wird (Laden und Wohnen), entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter eines Mischgebiets bzw. eines Urbanen Gebiets. Somit fügt sich das Vorhaben in diesem Punkt in die nähere Umgebung ein.

Das Maß der baulichen Nutzung umfasst das Einfügen der Länge, Breite, Höhe und Anzahl der Vollgeschosse der baulichen Anlage. Eine vergleichbare Bebauung ist in der näheren Umgebung durchaus vorhanden. Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist hier das Objekt



„Pfinzstraße 15-17“ zu nennen, welches ca. 50 m Luftlinie entfernt ist. Die Firsthöhe beträgt hier ca. 14 m (153,30 üNN). Auch hinsichtlich der Breite und Länge sind die Gebäude vergleichbar. Als Vergleichsobjekt bezüglich der Tiefe der Bebauung, kann die Hauptstr. 71 herangezogen werden. Hier wird bis zu 45 m in das Grundstück gebaut. Die Anzahl von zwei Vollgeschossen zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss weisen unter anderem die Hauptstr. 79 und die Pfinzstraße 15-17 auf. Auch die offene Bauweise entspricht der Umgebungsbebauung. Im Gebiet sind offene als auch geschlossene Bauweise vorhanden. Der letzte Prüfungspunkt ist die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll: Nach den Berechnungen des Lageplanfertigers werden ca. 80 % des Grundstücks mit anrechenbaren baulichen Anlagen überbaut. Eine derartige Bebauung des Grundstücks ist in der Pfinzstraße 22, 24, 26, Hauptstr. 89 und 91 bereits vorhanden. Die Prüfungspunkte für das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB sind somit alle erfüllt.

Das Baugrundstück liegt im Bereich eines festgesetzten HQ-100 Überschwemmungsgebietes (§ 78 WHG in Verbindung mit § 65 WG). Hierbei handelt es sich um Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ-100). Das gemeindliche Einvernehmen ist deshalb nach dem Baugesetzbuch (§ 36 BauGB) als auch nach dem Wassergesetz (§ 84 Abs. 2 WG) unabhängig zu erteilen. Die Gemeinde kann im Rahmen der Beurteilung ein wasserwirtschaftliches Gutachten von der Bauherrschaft verlangen. Das Gutachten von Wald & Corbe Consulting GmbH ging mit dem Bauantrag am 14.07.2023 bei der Gemeinde ein und ist dieser Vorlage beigelegt. Laut dem vorgelegten Gutachten sind die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 5 WHG für eine Befreiung erfüllt. Durch den Bau der beiden Wohnhäuser und der geplanten Anpassungen des Außengeländes entsteht ein Retentionsvolumenverlust von $V_{Ret} = 38,2 \text{ m}^3$. Dieser muss an geeigneter Stelle ausgeglichen werden. Der Bauherr und der planende Architekt haben einen Retentionsvolumenverlust auf dem Grundstück vorgesehen. Sie haben vorgegeben, die Tiefgaragen bei einem 100-jährigen Hochwasserereignisses teilweise gezielt zu fluten. Mit einem Retentionsvolumenverlust von $38,2 \text{ m}^3$ und einer Parkfläche von 285 m^2 muss die Tiefgarage mit 14 cm geflutet werden, um einen Retentionsvolumenausgleich zu erzielen. Im Sinne eines hochwassersicheren Bauens sind die im UG angrenzenden Kellerräume und Gebäudetechnik daher 18 cm höher angeordnet. Das Gutachten empfiehlt an dieser Stelle einen zusätzlichen Schutz durch eine mobile Absperrvorrichtung. Weiteres zum Vorgehen der gezielten Flutung der Garage ist dem Gutachten zu entnehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB und nach § 84 Abs. 2 WG zu erteilen. Es liegen nach unserer Sicht keine Gründe vor, die das Einvernehmen versagen. Die Anzahl der Wohnungen ist kein Einfüguungskriterium.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung:				
Die Schaffung von Wohnraum in Verbindung mit der Innenverdichtung ist ein wichtiges Thema. Eine weitere Baulücke innerorts wird geschlossen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Insgesamt können auf dem Grundstück 11 Wohneinheiten geschaffen werden.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				Eine genaue Nutzung des Ladengeschäfts ist noch nicht definiert.
...versorgt sich				Eine genaue Nutzung des Ladengeschäfts ist noch nicht definiert.
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				Die Bauherrschaft hat in Zusammenarbeit mit Wald & Corbe eine Lösung erarbeitet, die es möglich macht in dem Hochwassergefahrenbereich eine Bebauung zu schaffen und zeitgleich den Retentionsvolumenverlust auszugleichen.
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen, wasserwirtschaftliches Gutachten Wald & Corbe Consulting GmbH, Auszug HQ-100 Gefahrenkarte