



Sitzung des Gemeinderates

Termin: Dienstag, 08.08.2023, 20:00 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. Neubau einer öffentlichen WC-Anlage, Rokycany-Platz, Flst.Nr. 31, OT Kleinsteinbach
- Beratung und Beschlussfassung BV/249/2023
 - 2.2. An- und Umbau eines Wohnhauses mit Dachgaube, Am Bruch 1, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung BV/250/2023
 - 2.3. Anbau einer Lagerhalle, Dieselstraße 1/1, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung BV/251/2023
 - 2.4. Umbau eines Schuppens zu einem Wohngebäude, Schwanenstraße 1, Flst.Nr. 128, OT Wöschbach
- Beratung und Beschlussfassung BV/252/2023
 - 2.5. Erweiterung des Wohnhauses, Ochsenstr. 77, OT Kleinsteinbach
- Beratung und Beschlussfassung BV/253/2023
 - 2.6. Errichtung eines Wohnhauses mit 2 WE und Laden und Errichtung eines Wohnhauses mit 9 WE, Hauptstr. 77/ Im Bachwinkel, OT Söllingen
- Beratung und Beschlussfassung BV/254/2023
 - 2.7. Erstellung von Stellplätzen und Pflasterflächen im Vorgarten, Winterstraße 21 Flst.Nr. 3037, OT Wöschbach
- Beratung und Beschlussfassung BV/257/2023
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pfinzaue - Wohnen in der Mitte", OT Berghausen BV/262/2023

- Aufstellungsbeschluss
- Beratung und Beschlussfassung

4. Fraktionsübergreifender Antrag der Zählergemeinschaft Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke; SPD; CDU über die Öffnung der Sport-Mehrzweckhallen in den Sommerferien
- Beratung und Beschlussfassung BV/263/2023
5. Mitteilungen der Bürgermeisterin
6. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
7. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/249/2023

Tagesordnungspunkt		
Neubau einer öffentlichen WC-Anlage, Rokycany-Platz, Flst.Nr. 31, OT Kleinsteinbach - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 13.07.2023
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	08.08.2023	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Treffpunkte der Bürger attraktiver gestalten.

Sachverhalt:

Am Rokycany-Platz in Kleinsteinbach ist die Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage durch die Gemeinde Pfinztal geplant.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist somit 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.

Die WC-Anlage hat eine Grundfläche von 7,3 m² (ohne Vordach), eine Höhe von 2,80 m und ist behindertengerecht zugänglich. Die Anlage wird regelmäßig gereinigt werden.

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



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: Die Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage am Rokycany-Platz bietet vielen Menschen die Möglichkeit, an einem Ort der Begegnungen länger zu verweilen und ein sauberes Umfeld vorzufinden.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				Durch die Schaffung einer öffentlichen WC-Anlage kann das Potenzial der Begegnungsstätte „Rokycany-Platz“ noch weiter ausgeschöpft werden.
...schafft Raum				
...bildet und betreut				
...verbindet				Orte der Begegnungen sind wichtig für die Gemeinschaft, dazu zählt auch, dass an diesen Orten ein Zugang zu öffentlichen Toiletten gegeben ist.
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/250/2023

Tagesordnungspunkt		
An- und Umbau eines Wohnhauses mit Dachgaube, Am Bruch 1, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 13.07.2023
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	08.08.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:	1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. 2. Der Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Überschreitung der Baugrenze) wird zugestimmt.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans sollen berücksichtigt und eingehalten werden. Es gilt der Gleichheitsgrundsatz.

Sachverhalt:

Beantragt wird von der Bauherrschaft der An- und Umbau eines Wohnhauses mit Dachgaube in „Am Bruch 1“ im OT Söllingen. Die Dachgaube ist zur östlichen Grundstücksseite hin geplant. Die Erweiterung des Wohnhauses ist südlich durch einen Wintergarten im Erdgeschoss und eine Balkonerweiterung im Obergeschoss beabsichtigt. Für den Balkon soll eine neue Treppe auf der westlichen Seite entstehen.

Für das Grundstück besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Bruch“, in Kraft getreten am 13.11.1969 mit der 1. Änderung vom 21.07.1972. Der Bebauungsplan setzt unter anderem eine Baugrenze fest. Durch die Erweiterung im EG und OG wird diese teilweise überschritten und benötigt hierzu eine Befreiung nach § 31 BauGB. Es wird davon ausgegangen, dass das Dachgeschoss rechnerisch nach der LBO kein Vollgeschoss ist. Weitere Berechnungen hierzu sind den Unterlagen nicht zu entnehmen. In dem Baugebiet wurden bereits Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenze erteilt, daher würde hier kein Präzedenzfall geschaffen werden. Beispiele für Überschreitung der Baugrenze sind: Am Bruch 3, 3 a, 3 b und 5.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und der Befreiung nach § 31 BauGB für die Überschreitung der Baugrenze zuzustimmen. Das Dachgeschoss darf aufgrund der Dachgaube kein 3. Vollgeschoss ergeben. Dies ist durch die Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, zu überprüfen und ggf. Unterlagen nachzufordern. Eine Zustimmung zur Befreiung von den festgesetzten Vollgeschossen (max. II) würden wir nicht empfehlen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaoffensive

Gesamtbeurteilung: Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten. Aufgrund bereits erteilter Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenze, empfehlen wir der Befreiung zuzustimmen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Es wird mehr Wohnraum geschaffen.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen, Auszug zeichnerischer Teil Bebauungsplan zur Überschreitung der Baugrenze



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



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/252/2023

Tagesordnungspunkt		
Umbau eines Schuppens zu einem Wohngebäude, Schwanenstraße 1, Flst.Nr. 128, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 13.07.2023
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	08.08.2023	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB.

Sachverhalt:

Geplant ist der Umbau eines Schuppens zu einem Wohngebäude in der Schwanenstraße im Ortsteil Wöschbach. Das Vorhaben wurde bereits in den Sitzungen vom 07.02.2023 und 09.03.2023 behandelt. Auf die Sitzungsvorlagen BV/159/2023 und BV/159/2023/1 wird hiermit verwiesen. Das gemeindliche Einvernehmen war versagt worden, weil die damals geplante Außendämmung zu einer weiteren Verschmälerung der Schwanenstraße geführt hätte, deren Breite hier ohnehin schon sehr schmal ist.

Der Bauantrag ging am 26.06.2023 neu ein und liegt aufgrund von Änderungen der Planung nun erneut zur Beschlussfassung vor. Die Planung sieht nun die Grenzbebauung zur Schwanenstraße mit einer Innendämmung vor. Somit würde hier am Bestand, der bereits etwas in die Straße hineinragt, nichts verändert werden.

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 Prüfung der Stellplätze obliegt der unteren Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe.

Die verbleibenden Bedenken bezüglich der Stellplatzanzahl und der Einhaltung von Abstandsflächen sind durch die untere Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe) zu klären. Dem Landratsamt werden die entsprechenden Hinweise weitergegeben. Das gemeindliche Einvernehmen kann aufgrund bauordnungsrechtlicher Prüfungspunkte nicht versagt werden.

Da sich das Vorhaben grundsätzlich in die nähere Umgebung einfügt und sich die Überbauung der Grundstücksgrenze in den öffentlichen Bereich der Schwanenstraße auf den Bestand begrenzt, empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des Einfügungsgebots.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schaffung von Wohnraum unter Einhal- tung des Einfügungsgebots.
...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, Bilder der bestehenden Grenzbebauung



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/253/2023

Tagesordnungspunkt		
Erweiterung des Wohnhauses, Ochsenstr. 77, OT Kleinsteinbach - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 17.07.2023
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	08.08.2023	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Erweiterung des Wohnhauses in der Ochsenstr. 77, OT Kleinsteinbach. Die Erweiterung besteht aus einer Garage mit Fahrradstellplätzen im Keller, jeweils einem Zimmer im Erd- und Obergeschoss, sowie einer Terrasse im Obergeschoss. Es bleiben zwei Wohneinheiten bestehen. Der Anbau wird als Flachdach geplant. Die Terrasse ist durch die Hanglage fast ebenerdig.

Für das Grundstück besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan und auch keine weitere Satzung zur Regelung des Baurechts. 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.

Das Vorhaben erstreckt sich über zwei Grundstücke. Hierzu ist eine Baulast durch die Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, zu veranlassen. Die Prüfung erfolgt dort. Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Es liegen nach § 34 BauGB keine Gründe vor, die das Versagen des Einvernehmens begründen können. Die Erweiterung ist städtebaulich vertretbar.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaoffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum in Innenbereich				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch die Erweiterung entstehen keine zusätzlichen Wohneinheiten, allerdings wird der bestehende Wohnraum größer und die Wohnqualität wird dadurch gesteigert.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen



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:	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 Einfügungskriterium.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

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/ Klimaoffensive				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



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/257/2023

Tagesordnungspunkt		
Erstellung von Stellplätzen und Pflasterflächen im Vorgarten, Winterstraße 21 Flst.Nr. 3037, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 18.07.2023
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	08.08.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Der Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Gestaltung der Vorgärten als Ziergärten oder Rasenfläche) wird zugestimmt.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

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

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, um im Vorgarten des Grundstücks in der Winterstraße im Ortsteil Wöschbach eine Pflasterfläche zu erstellen. Diese soll als Stellplatzfläche genutzt werden.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hegenberg und Eigen“ in Kraft getreten am 01.07.1964. Dieser enthält die Festsetzung, Vorgärten als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Gemeinde kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreien, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Bei der Winterstraße handelt es sich um eine Sackgasse, die durch beidseitig parkende Fahrzeuge sehr schmal und schwer befahrbar ist, insbesondere für größere Fahrzeuge, wie z.B. der Müllabfuhr. Zudem haben bereits viele andere Grundstücke (u.a. Winterstraße 18, 20 und 22) den Bereich des Vorgartens als Pflasterfläche gestaltet, um dort Fahrzeuge abzustellen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hegenberg und Eigen“ zuzustimmen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Verbesserung der Parkplatzsituation in der Winterstraße.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				Erleichtert die Durchfahrt insbesondere für größere Fahrzeuge wie solche der Müllabfuhr durch die Möglichkeit, dass Anwohner auf dem eigenen Grundstück parken anstatt den Straßenrand zu nutzen.
...ist aktiv				
...schafft Raum				
...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/262/2023

Tagesordnungspunkt		
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pfinzaue - Wohnen in der Mitte", OT Berghausen - Aufstellungsbeschluss - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 24.07.2023
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	08.08.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Für den im Plan dargestellten Geltungsbereich wird nach § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Pfinzaue – Wohnen in der Mitte“.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Städtebauliche Neuordnung einer innerörtlichen Freifläche im OT Berghausen

Personelle Auswirkungen:

Bindung Zeitanteile SG Stadtentwicklung

Sachverhalt:

Die Überplanung des Areals hinter der Laub-Gaststätte war bereits Thema der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses vom 31.05.2022. Auf BV/009/2022 wird an dieser Stelle verwiesen. In der damaligen Sitzung wurde die Idee einer Entwicklung des Gebiets beraten. Der Ausschuss stimmte grundsätzlich zu, die Überplanung des Gebiets weiter zu betreiben. Dem Planungsträger wurde jedoch mitgegeben, die Erschließung des Gebiets zu betrachten, zu optimieren und mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen. Weiter sei die Maßnahme mit der Laub-Gaststätte abzustimmen. Die Gaststätte solle nicht beeinträchtigt werden.

Der Planungsträger hat nun die Planung überarbeitet und wird diese in der Sitzung im Detail anhand beigefügter Präsentation vorstellen.

Nach Ansicht der Verwaltung stellt das Vorhaben rein städtebaulich eine vernünftige innerörtliche Entwicklung dar. Die geplanten Wohngebäude fügen sich gut in das bestehende Quartier ein. Nicht unproblematisch stellt sich die Erschließungssituation dar. Sowohl durch den Anschluss an die B10 sowie die beiden „engen“ Zufahrten zum Quartier ist die Erschließung nicht einfach zu regeln. Die neue Konzeption bietet nun eine, den Umständen entsprechend, gute Lösung dar und scheint nach Ansicht der Verwaltung tragbar. Die Konzeption wurde auch mit der Unteren Verkehrsbehörde im Landratsamt Karlsruhe abgestimmt. Ebenfalls fanden Abstimmungsgespräche zwischen der Laub-Gaststätte und dem Planungsträger statt,



um auch hier eine annehmbare Lösung für beide Seiten zu finden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt werden. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach 13 a BauGB durchgeführt.

Fazit:

Die Entwicklung des Gebiets ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und die Konzeption stellt eine gute Lösung für eine Entwicklung dar. Die Erschließung des Gebiets bleibt zwar weiterhin kompliziert, es wurde jedoch nun eine, den Umständen entsprechend, gute Lösung erarbeitet. Im Verfahren werden weitere Fachbehörden angehört werden und eventuell kann das Konzept im Laufe des Verfahrens noch an gewissen Stellen verbessert bzw. durch Gutachten untermauert werden. Um dem Planungsträger jedoch Planungssicherheit zu geben empfiehlt die Verwaltung einen Aufstellungsbeschluss für das genannte Vorhaben zu fassen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Die Maßnahme steht den gesetzten Zielen nicht (hemmend) entgegen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schaffung von Wohnraum durch Nutzung innerörtlicher Entwicklungspotentiale
...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:

1. Präsentation „Pfinzaue – Wohnen in der Mitte“
2. Kenndatenblatt
3. Geltungsbereich

PFINZAUE – WOHNEN IN DER MITTE



PFINZAUE – WOHNEN IN DER MITTE

Innerörtliche Entwicklung

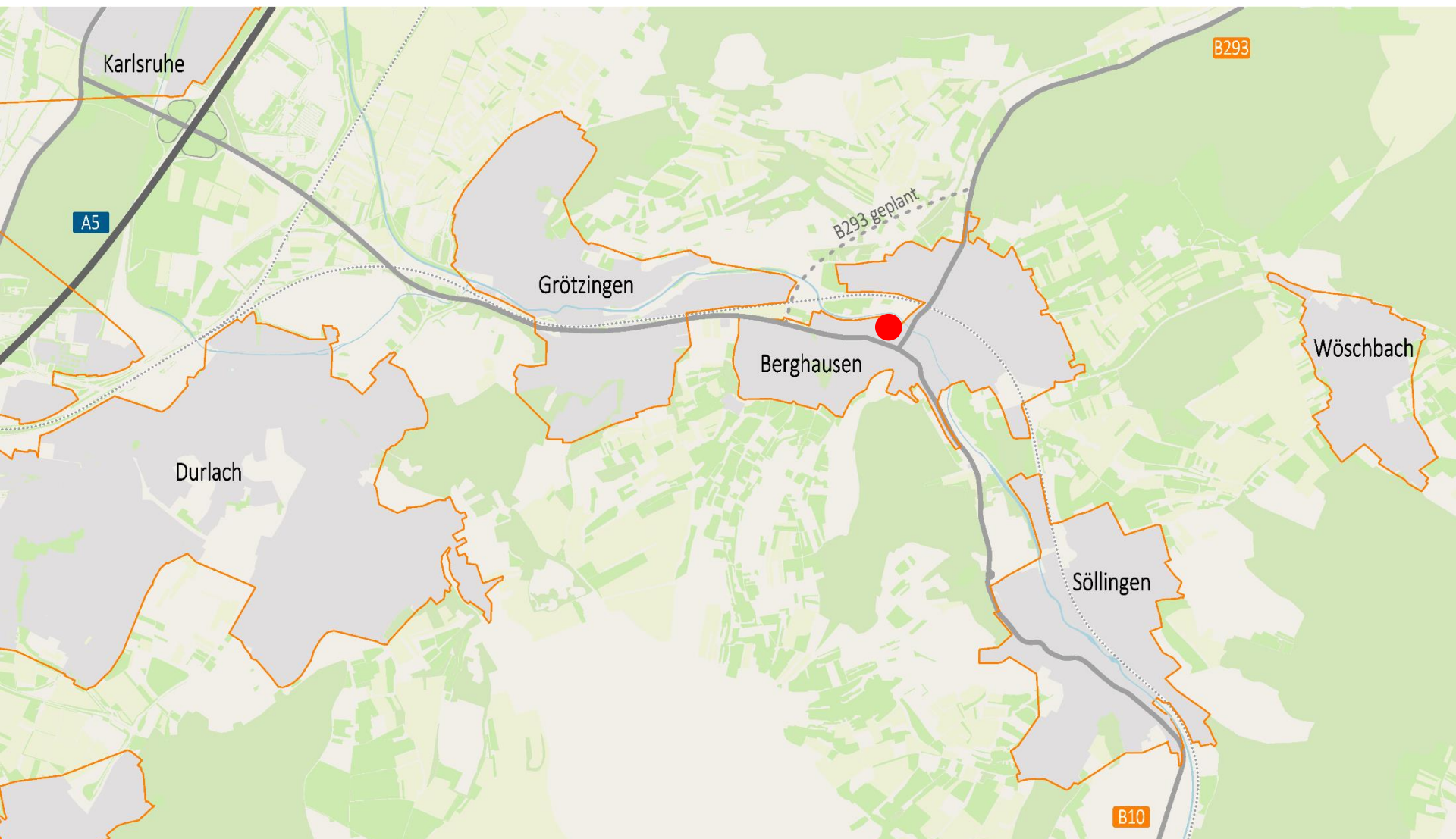
Planung

Projektentwicklung + Architektur

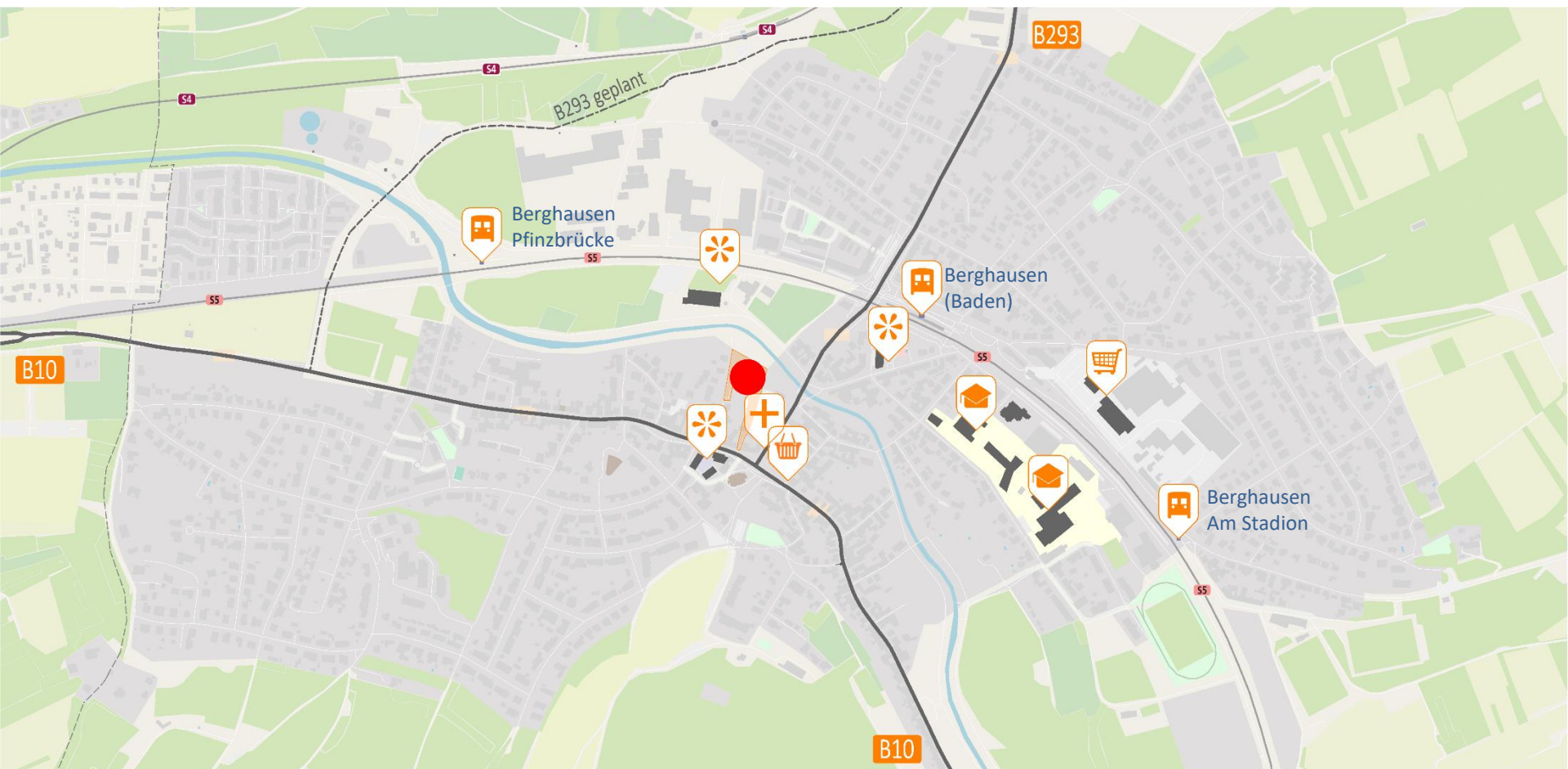
Ibele + Partner Architekten | Stadtplaner

PartGmbH, Pfinztal

Übersicht Pfinztal



Übersicht Berghausen



● Wohnen in der Mitte

✱ Öffentlicher Platz

🚊 ÖPNV

🛒 Nahversorgung

🎓 Bildungszentrum
Kindergarten

⊕ Apotheke

🛒 Einkaufsmöglichkeit

Luftbild Projektgrundstück



- Plangebiet umfasst Grundstück Lgb. Nr. 5/1, 5/3, 8 und 9 auf Gemarkung Berghausen.
- Gesamtfläche, ca. 4330 qm.
- Bebaubare Fläche ca. 2970 qm.
- Landschaftsschutzgebiet ca. 850 qm. (rot hinterlegt)
- Lage innerörtlich, im alten Ortskern in der Nähe der Kirche, des Gemeindesaals und der zentralen Einkaufsmöglichkeiten
- Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Pfinzaue mit einer aufgelockerten Begrünung und einem direkten Zugang zum Wasser an.



Umgebung / Bestand

- Torbogen an der evangelischen Kirche errichtet aus ortstypischem Sandstein.
- Gasthaus „zum Laub“, ortsbildprägend.
- Seit 1558 bewirtschaftet.
- Charakteristischer Torbogen als Einfahrt zum Quartier.
- Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet mit Pfinzufer.
- Pfinzaue mit aufgelockerter Bepflanzung aus Büschen und Bäumen.



Torbogen Evangelische Kirche



Gasthaus „zum Laub“



Pfinz

Umgebung / Grundstück

- Auf dem Grundstück befindet sich keine erhaltenswerte Bausubstanz.
- Derzeit untergeordnete Nutzung mit Abstellflächen, landwirtschaftlichem Fuhrpark, Kleintierhaltung und Parkflächen Gasthaus „zum Laub“.
- Keine erhaltenswerten Bäume.
- Ein Großteil der Fläche besteht aus einer wassergebundenen Decke.
- Zurzeit ist das bestehende Landschaftsschutzgebiet auf dem Grundstück nicht als solches erkennbar.
- Erhaltenswerte Biotope nicht vorhanden. Rechtliche Maßnahmen sind durch den Artenschutz zu untersuchen.



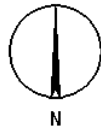
Gasthaus „zum Laub“ Hinterhof



Projektgrundstück Blick Nach Süd



Projektgrundstück



Übersichtsplan

- Fortführung der dörflichen Struktur in Bezug auf Grundfläche und Höhe der Bebauung.
- Neubebauung eines kleinteiligen, in sich geschlossenen Quartiers mit Wohnungen und Einfamilienhäusern.
- Ausbildung eines definierten Ortsrandes zur Pfinzaue hin.
- Fußwegverbindungen zur Pfinz, zur Ortsmitte und zum benachbarten Wohnquartier.
- Schaffung eines multifunktionalen Außenraumes, der für Mobilitätszwecke und Aufenthalt gleichermaßen genutzt werden kann.
- Abbruch eines bestehenden, nicht erhaltenswerten Wohnhauses
- Landschaftsschutzgebiet: Detailmaßnahmen sind noch in Absprache mit dem Landratsamt festzulegen.



Gestaltungskonzept

- Dreigeschossige Bauweise mit Satteldach.
- Im zentralen Bereich gemeinschaftliches Wohnen.
- Gemeinschaftseinrichtungen (zum Beispiel Quartierstreff und Urban Gardening über das ganze Quartier verteilt).
- Zur Pfinzaue hin „Junges Wohnen“ für Familien.
- Parkplätze für Gasthaus und Wohnbebauung, gegliedert mit einheimischen Laubbäumen.
- Angrenzende Mauern mit ortstypischem Sandstein verkleidet.



Wohneinheiten

- Wohnen junge Familien 4 WE
 - Gemeinschaftliches Wohnen 3 WE
 - Barrierefreies Wohnen 8-12 WE
 - Stadthäuser 2 WE
-
- Unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen.
 - Barrierefrei erreichbare Wohnungen.

Axonometrie Süd - Ost

Pfinzaue – Wohnen in der Mitte

Gasthaus „zum Laub“

Pfinz

Pfinzaue

Brückstraße

Martinskirche

Karlsruherstraße



Ansicht Ost – aus Richtung Sparkasse

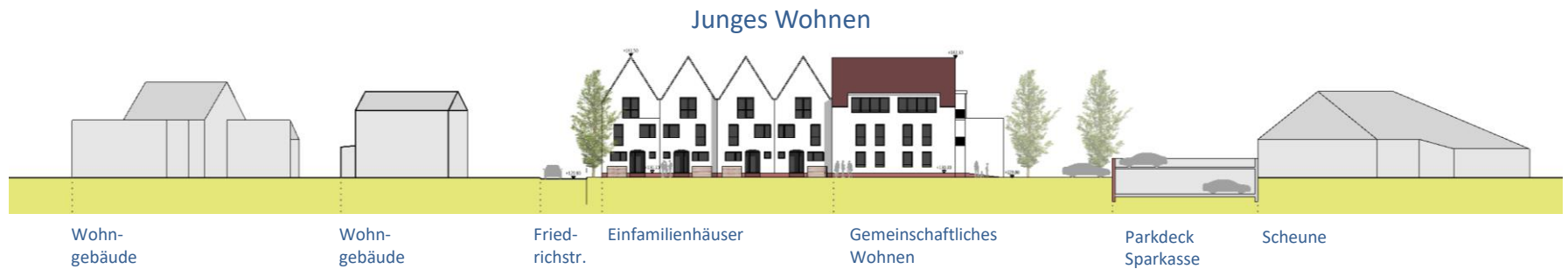


Gestaltungsbeispiele

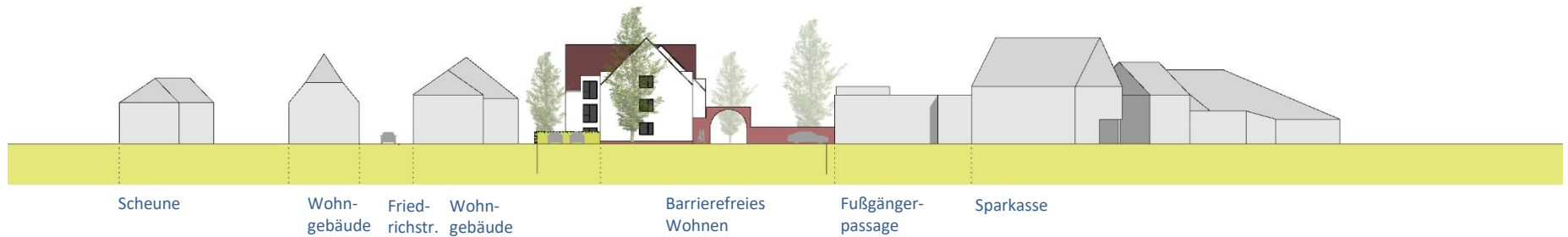
Stilelemente der ortstypischen Bebauung:
Sockel, Sandsteinmauern, Außentreppen, Dachneigung und Fensteranordnung.



Ansichten Süd



Gemeinschaftliches Wohnen



Perspektive – Zugang von der Karlsruher Straße



Perspektive – Zugang von der Friedrichstraße



Mobilitätskonzept Fuß, Rad und ÖPNV



●●● Fuß- /Radweg

⊖ Verbot

🚊 ÖPNV

🛵 E-Bike
Ladestation

🚗 E-Auto
Ladestation

🚶 Verkehrsberuhigter
Bereich

🅐 Parkplätze
Bewohner

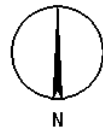
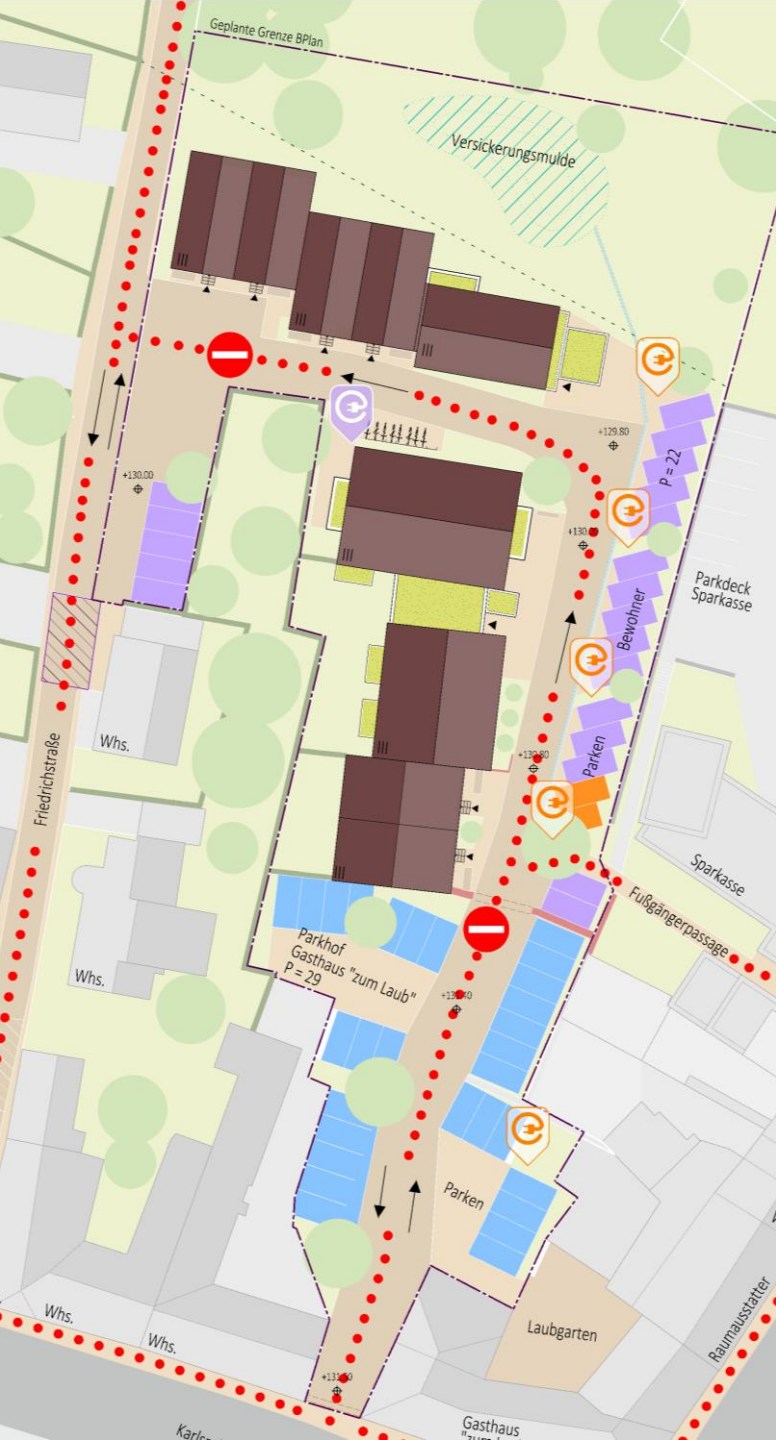
🅑 Parkplätze
Laub

🚗 Carsharing

↕ Fahrtrichtung

16

- Durchgängiges Fuß- und Radwegnetz bindet das Quartier lokal und regional an (zukünftiger Radschnellweg).
- Haltestellen der Stadtbahnlinie S5 sind in maximal 500m erreichbar. Durch einen 10 Minuten Takt ist die Stadtmitte von Karlsruhe am schnellsten mit dem ÖPNV erreichbar.
- Das Wohnquartier wird auf unterschiedlichen Wegen mit der zukünftig lebenswert gestalteten Ortsmitte verknüpft.
- Fußläufig sehr gut erreichbar, Passage zur Brückstraße, Sparkasse und Apotheke.
- Bikesharing soll zukünftig angeboten werden.
- Die genannten Maßnahmen führen zu einer Steigerung der Attraktivität des nicht motorisierten Individualverkehrs, dadurch werden in Zukunft Autofahrten aus dem Quartier heraus weitgehend vermieden.



⋯ Fuß- /Radweg

⊖ Verbot

⚡ ÖPNV

⚡ E-Bike
Ladestation

⚡ E-Auto
Ladestation

▭ Verkehrsberuhigter
Bereich

▭ Parkplätze
Bewohner

▭ Parkplätze
Laub

▭ Carsharing

↕ Fahrtrichtung

17

Mobilitätskonzept Kraftfahrzeuge

- Zufahrt Gasthaus und Wohnquartier über Torbogeneinfahrt.
- Ausfahrt Wohnquartier (Einbahnregelung) über Friedrichstraße zurück zur B293.
- Ausfahrt Gasthaus über Torbogeneinfahrt, wie bisher.
- Anwohner Friedrichstraße befahren diese in beide Richtungen.
- Verbesserung der Verkehrssituation in der Friedrichstraße durch Anordnung eines Wendehammers.
- Parkplatzflächen Bodenbelag wasserdurchlässig, offene Rinnen zur Versickerung.
- Verzicht auf eigenes Automobil durch Carsharing Angebot möglich.
- Verkehrsgutachten liegt vor und wird als Anlage der Präsentation beigelegt.
- Wendemöglichkeiten für Müll und Rettungsfahrzeuge.

Mobilitätskonzept Kraftfahrzeuge

- Ergebnis des Verkehrsgutachtens

- Grundlage: Verkehrszählung aus dem Jahr 2018 (vor Corona-Pandemie)
- Aussage: Kreuzung B10-B293 ist ein zu bestimmten Zeiten sehr belasteter Verkehrsknoten
- Aussage: Die geplante Maßnahme belastet den Verkehrsknoten zusätzlich mit 65 Pkw- und einer LKW-Fahrt pro Tag
- Aussage: Wegen der bisher schon stattfindenden 24.000 Fahrten pro Tag auf der B 10 (davon 1.800 LKW-Fahrten) bedeutet die zusätzliche Belastung durch die Maßnahme keine Verschlechterung der Verkehrssituation
- Aussage: Nach der Realisierung der B 293-Ortsumfahrung ist eine wesentliche Verbesserung der Verkehrssituation an der Kreuzung B10-B293 zu erwarten

4. Zusammenfassung der verkehrlichen Bewertung

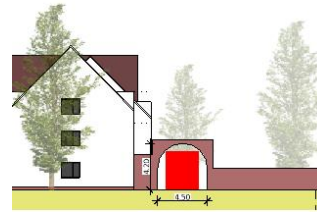
In Pfinztal ist hinter dem historischen Gasthaus "Zum Laub" eine Neuordnung der Parkflächen sowie eine Neubebauung eines kleinteiligen, in sich geschlossenem Wohnquartiers geplant.

Als Datengrundlage wird eine Verkehrszählung an den Knotenpunkten B10 / Friedrichstraße und B10 / Hinterm Laub durchgeführt. Zur Harmonisierung und Bereinigung von Baustelleneffekten wird eine Verkehrszählung vom Knotenpunkt B10 / B293 aus dem Jahr 2018 herangezogen. Diese Zählungen werden unter Verwendung von Hochrechnungsfaktoren aus der Verflechtungsprognose des BVWP auf das Prognosejahr 2035 hochgerechnet, um die Belastung zu erhalten, die durch die allgemeine Verkehrsentwicklung zu erwarten ist. Außerdem wird die Wirkung der geplanten B293-Ortsumgehung von Berghausen übernommen und auf die Verkehrsbelastungen angewendet. Zusätzlich wird die Verkehrsmenge prognostiziert, die durch die geplante Neubebauung entsteht und auf das umliegende Straßennetz umgelegt. Insgesamt werden für das Plangebiet 65 Kfz-Fahrten, davon 1 SV-Fahrt/d prognostiziert.

Die Leistungsfähigkeitsbewertung ergibt in der maßgeblichen nachmittäglichen Spitzenstunde für beide Knotenpunkte in den beiden Planfällen mit und ohne Ortsumgehung eine nicht ausreichende Qualitätsstufe E für den Gesamtknoten, die allerdings schon im Bestand aufgrund der hohen Belastung der B 10 vorliegen und nicht durch das Planvorhaben zusätzlich belastet werden. So kann die Rückstaulänge in der östlichen Zufahrt in der nachmittäglichen Spitzenstunde bereits schon im Bestand den benachbarten Knotenpunkt beeinträchtigen.

Die bewerteten Effekte werden dennoch nicht als planbedingt eingestuft und können insofern nicht zu Verschlechterung der Situation führen, zumal die Signalisierung des benachbarten Knotenpunktes B10 / B293 auch positive Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der betrachteten Knotenpunkte hat, da es aufgrund der Phasenfolge am signalisierten Knotenpunkt B10 / B293 immer wieder zu Verkehrslücken kommt, die von den einbiegenden Fahrzeugen genutzt werden können, die im Rahmen der Leistungsfähigkeitsbewertung nach dem HBS nicht berücksichtigt werden können, sodass die Bewertungsergebnisse stets den worst case darstellen. Zudem ist durch die B293-Ortsumgehung von Berghausen in der Zukunft eine positive Reduktion der Verkehrsmenge zu erwarten.

Mobilitätskonzept im Detail: Feuerwehr



Durchfahrtmaße
Torbogen

 Aufstellfläche nach
VwV Feuerwehrflächen
5. Bewegungsflächen

 Ausweichfläche
vorhanden

 Ausweichfläche
neu

 Ausfahrt für FW
Gemäß Absprache mit
Landratsamt möglich

- Zufahrt Feuerwehr im Einsatzfall über Friedrichstraße
- Aufstellfläche Feuerwehr in Friedrichstraße
- Aufstellfläche Feuerwehr vor dem Mehrfamilienhaus
- Ausfahrt Feuerwehr nach Einsatz über den Torbogen. Die zulässigen Maßen werden geringfügig unterschritten. Dies wird vom Amt für Bevölkerungsschutz toleriert.
- Das Konzept des vorbeugenden Brandschutz wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe abgestimmt.



Wendefläche Müllfahrzeug
nach RAST Abb. 59:
Flächenbedarf für einen
einseitigen Wendehammer
Für Fahrzeuge bis 10m Länge
(3-Achsiges Müllfahrzeug)



Ausweichfläche
vorhanden



Ausweichfläche
neu

Mobilitätskonzept im Detail: Müllabfuhr

- Zufahrt Lieferverkehr über Friedrichstraße
- Schaffung eines neuen Wendehammers für dreiachsige Müllfahrzeuge in der Friedrichstraße, d.h. das Müllfahrzeug kann nach Leerung der Behälter vorwärts wieder ausfahren. Das ist eine wesentliche Verbesserung gegenüber der bisher bestehenden Regelung
- Das Konzept wurde im Vorfeld mit der Verkehrsbehörde des Landratsamts Karlsruhe und der Gemeinde Pfinztal abgestimmt.



Mobilitätskonzept im Detail: Lieferverkehr

- Zufahrt Müllabfuhr über Friedrichstraße.
- Schaffung eines neuen Wendehammers für LKW mit 7,5 t Gesamtgewicht im Quartier.
- Das Konzept wurde im Vorfeld mit dem Bauamt der Gemeinde Pfinztal abgestimmt.



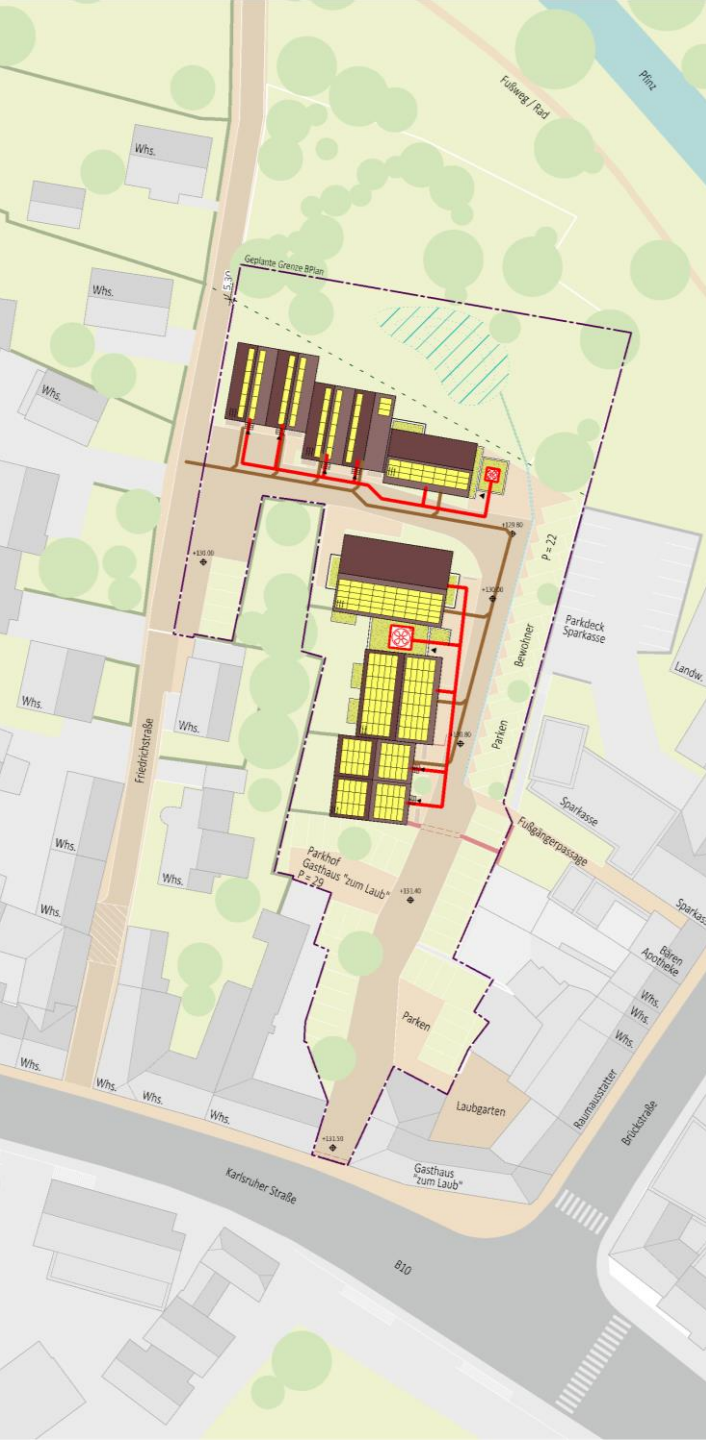
Schleppkurven
Kleintransporter
Bis 7,5 t



Ausweichfläche
vorhanden



Ausweichfläche
neu



-  Entwässerung
Oberflächen über
offene Rinnen
-  Versickerungsfläche
-  Schmutzwasserkanal
-  Nahwärme
Energieträger
Geothermie
-  Photovoltaikflächen

Energiekonzept

- Energieversorgung mittels Nahwärmenetz und Geothermie Wärmepumpe für das gesamte Quartier.
- Die Reihenhäuser und das Mehrfamilienhaus mit Doppelhaushälfte werden jeweils zu einer Einheit zusammengefasst.
- Photovoltaik-flächen auf den Dächern.
- Möglichst hoher Eigen-verbrauch an Strom durch Wärmepumpen und Ladestationen für E-Bike und E-Auto.
- Die Gebäude werden im Standard nach der bei Bauplanung gültigen GEG errichtet.
- Regenwasser im Quartier wird über offene Rinnen direkt an eine Versickerungsmulde angeschlossen.
- Schmutzwasseranschluss des Wohnquartiers an öffentlichen Kanal.

Grünflächenplan/ Landschaftsplan

Die Fläche des Landschaftsschutzgebiets in der Maßnahme soll möglichst naturbelassen ausgeführt werden.

Ein Zugang zum Landschaftsschutzgebiet für die Allgemeinheit ist nicht vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen werden nach Rücksprache mit dem Amt für Umweltschutz beim Landratsamt ergriffen

Die Versickerung von anfallendem Regenwasser wird vom Amt für Umweltschutz positiv gesehen.

Das artenschutzrechtliche Gutachten muss im Zuge der Bauantragsstellung aktualisiert werden.

Das Konzept wurde im Vorfeld mit der Umweltschutzbehörde des Landratsamts Karlsruhe abgestimmt.



Resümee

- Durch eine maßvolle Bebauung wird dringend benötigter Wohnraum in Innenbereich geschaffen
- Fortführung der dörflichen Struktur
- Im zentralen Bereich barrierefreies Wohnen für alle
- Zur Pfinzaue hin entsteht „Junges Wohnen“ für Familien
- Gemeinschaftseinrichtungen (zum Beispiel Quartierstreff und Urban Gardening) sind über das ganze Quartier verteilt
- Schaffung eines Wohnquartiers der kurzen Wege in der Ortsmitte, welches durch Stärkung der Verkehrsmittel ÖPNV und Fahrrad zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs beiträgt
- nachhaltiges Energiekonzept mit Nahwärmewärmeversorgung, regenerativer Energiegewinnung (Wärmepumpe) und positiver Energiebilanz
- Urban Gardening und eine aufgelockerte durchgrünte Bebauung sind die wesentlichen landschaftsplanerischen Elemente im Quartier

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Kenndaten (Näherungswerte)

Grundstücksflächen gesamt	4330 qm
Davon LSG	850 qm

Bruttobaulandfläche mit Zufahrt	2.970 qm
Parkplatz Laub	510 qm
Zufahrt gemeinschaftlich	320 qm

Grundfläche (überbaute Fläche) geplant	Stadthäuser	135 qm
	Barrierefreies Wohnen	340 qm
	Wohnen junge Familien	270 qm
	Gemeinschaftliches Wohnen	100 qm

Summe	845 qm
--------------	---------------

Geschossfläche (EG, OG, DG)	2.820 qm
Wohnfläche (2.820 qm x 78%)	2.200 qm

Stellplätze Wohnen

Stellplatznachweis notwendig bei 1 Stp/WE	Stadthäuser	2 WE	2 Stp
	Barrierefreies Wohnen	8-12 WE	12 Stp
	Wohnen junge Familien	4 WE	5 Stp
	Gemeinschaftliches Wohnen	3 WE	3 Stp
	Summe	17-21 WE	22 Stp

Stellplätze geplant:	22 Stp
-----------------------------	---------------

Stellplätze Gaststätte

gefordert gem. Formbl. Stellplatznachweis

Nutzfläche Gaststätte ca. 170 qm.

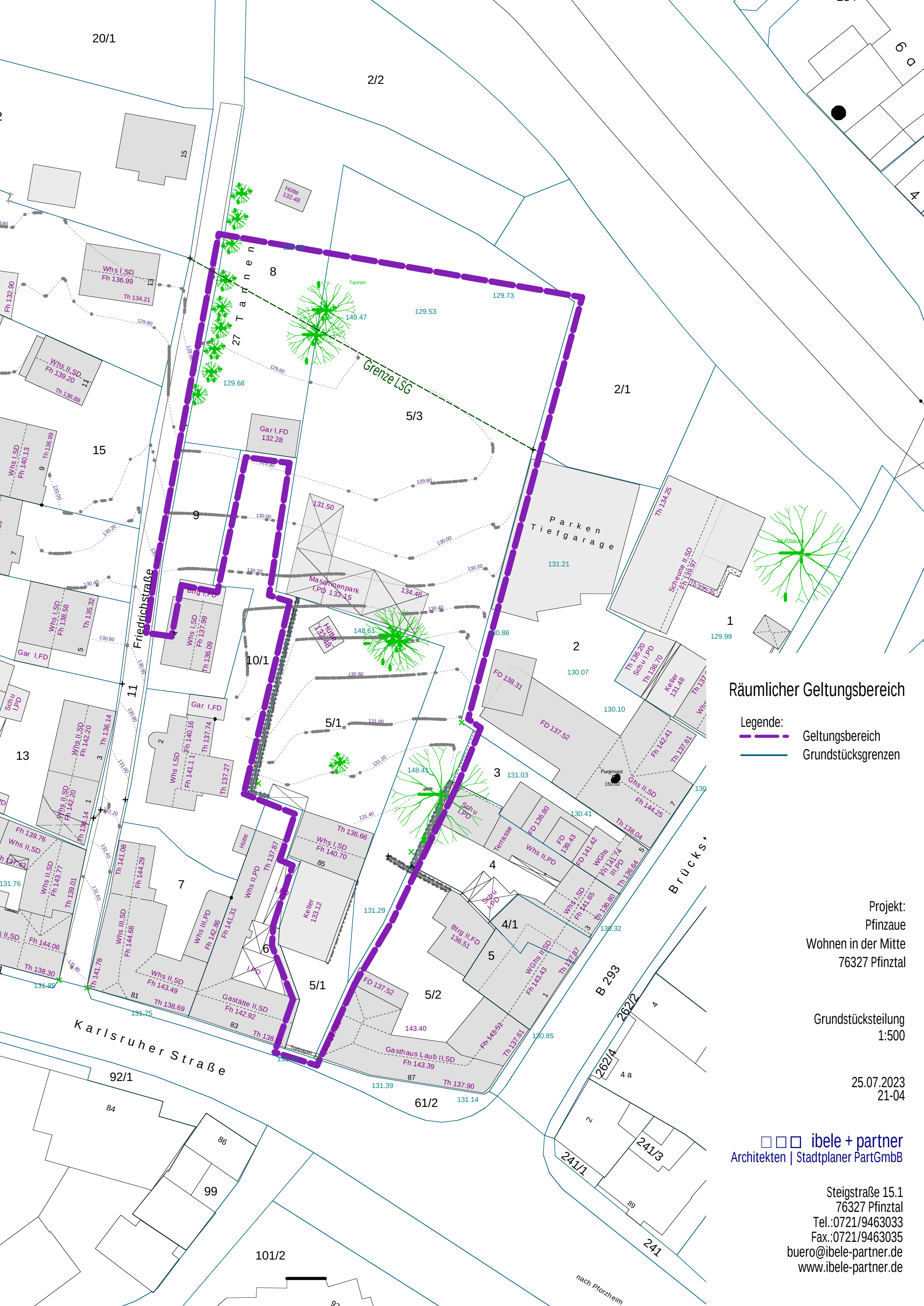
Annahme 1 Stellplatz je 9 qm Gastraum
(Nutzfläche) ergibt:

19 Stp

Gemäß der Berechnungsformel im Formblatt Stellplatznachweis kann die Anzahl der Parkplätze für die Gaststätte bei Anrechnung des ÖPNV um 40 % reduziert werden.

$19 \cdot 0,6 = 11,4$ gerundet auf 12 Stp

Stellplätze geplant:	29 Stp
-----------------------------	---------------



Räumlicher Geltungsbereich

- Legende:
- Geltungsbereich
 - Grundstücksgrenzen

Projekt:
Pfnzau
Wohnen in der Mitte
76327 Pfnztal

Grundstücksteilung
1:500

25.07.2023
21-04

 **ibele + partner**
Architekten | Stadtplaner PartGmbH

Steigstraße 15.1
76327 Pfnztal
Tel.: 0721/9463033
Fax.: 0721/9463035
buer@ibele-partner.de
www.ibele-partner.de



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/263/2023

Tagesordnungspunkt		
Fraktionsübergreifender Antrag der Zählgemeinschaft Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke; SPD; CDU über die Öffnung der Sport-Mehrzweckhallen in den Sommerferien - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt I - Hauptamt	Datum: 31.07.2023
Bearbeiter:	Riegel	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	08.08.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Über den Antrag der Zählgemeinschaft Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke, SPD und CDU über die Öffnung der Sport-Mehrzweckhallen in den Sommerferien vom 28.07.2023 ist abzustimmen.
----------------------------	---

Sachverhalt:

Der Antrag der Zählgemeinschaft Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke sowie der Fraktionen SPD und CDU über die Öffnung der Sport-Mehrzweckhallen in den Sommerferien (Anlage 1) ging am 28.07.2023 bei der Gemeindeverwaltung ein.

Gemäß § 34 Abs. 1 S. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) wäre der Antrag eigentlich erst auf die Tagesordnung der übernächsten Sitzung des Gemeinderates, also am 26.09.2023, zu setzen.

Aufgrund der Dringlichkeit, da die diesjährigen Sommerferien bereits begonnen haben, wurde der Antrag ausnahmsweise schon auf die Tagesordnung der Gemeinderatssitzung am 08.08.2023 gesetzt.

Aufgrund der Kurzfristigkeit sind der Beschlussvorlage keine weiteren Unterlagen beigelegt.

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag der Zählgemeinschaft Bündnis 90/Die Grünen und die Linke; SPD; CDU vom 28.07.2023

Antrag Fraktionsübergreifend: Zählgemeinschaft Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke; SPD; CDU

Der Gemeinderat Pfinztal möge eine bessere Zugänglichkeit der Sport-Mehrzweckhallen in den Sommerferien für Vereine (unter Punkt 1. und 2. näher bezeichnet) beschließen:

Öffnung der Hallen für drei Wochen in den Sommerferien abgestimmt auf die jeweils anstehenden Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten.

1. Für Vereine die keine anderen Ausweichmöglichkeiten haben und für ein adäquates Training auf eine Halle angewiesen sind.
2. Vereine deren Liga/Spielbeginn/Spielbetrieb bereits im September/Okttober startet und die fehlenden Trainingszeiten nicht kompensiert werden können.

Für Vereine auf die beide genannten Punkte zutreffen, soll die Verwaltung eine Hallennutzung ermöglichen.

Falls nicht alle Vereine berücksichtigt werden können, so wird in Abhängigkeit der Spielklasse und des Ligabetriebs die Priorisierung vorgenommen.

Grundsätzlich besteht kein Nutzungsrecht. Falls sich die anstehenden Maßnahmen der Gemeinde nicht anders planen lassen oder verzögern, haben die Vereine das Nachsehen. Insbesondere kann bei Verstoß gegen die unten genannten Auflagen oder bei kurzfristigem Hinderungsgrund die Bereitstellung der Halle untersagt werden.

Auflagen:

Auf Antrag der Vereine prüft die Verwaltung die Möglichkeit einer Hallennutzung in den Ferien unter Beachtung folgender Punkte:

1. Die Nutzung der Duschen wird in diesem Zeitraum ausgeschlossen.
2. Sämtliche durch den Verein verursachten Putz- und Aufräumarbeiten werden durch den jeweiligen Verein übernommen. Die Gemeinde behält sich vor dies, gegebenenfalls durch den Hausmeister, zu kontrollieren.

Wir schlagen vor, dass die Vorstände der Vereine für diesen Zeitraum einen Schlüssel bekommen.

gez. Kristin Frensch; gez. Monika Lüthje-Lenhardt; gez. Dagmar Elsenbusch; gez. Markus Ringwald