



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/322/2023

Tagesordnungspunkt		
Energetische Sanierung eines Hauses und Erweiterung auf fünf Wohneinheiten, Oberlinstraße 3, Flst.Nr. 260, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 14.11.2023
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	05.12.2023	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 energetische Sanierung des Wohnhauses und die Erweiterung auf fünf Wohneinheiten in der Oberlinstraße im Ortsteil Berghausen.

Durch bauliche Veränderung innerhalb des bestehenden Gebäudes und dem Bau von Dachgauben sollen zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Im Erdgeschoss und Obergeschoss entstehen jeweils zwei Wohneinheiten, im Dachgeschoss soll eine Maisonette-Wohnung entstehen. Die bestehende Anzahl von zwei Vollgeschossen bleibt durch die baulichen Veränderungen laut Planunterlagen unverändert. Die bestehende Grundfläche des Gebäudes verändert sich lediglich durch den Anbau eines Wintergartens.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben ist demnach 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. Folgende vier Punkte sind beim Einfügungsgebot zu prüfen: die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.

Die beantragte Art der baulichen Nutzung (Wohnen) entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter und ist unproblematisch.

Das Maß der baulichen Nutzung umfasst die Länge, Breite, Höhe und die Anzahl der Vollgeschosse der baulichen Anlage. Eine vergleichbare Bebauung hinsichtlich der Länge und der Breite ist in der Umgebungsbebauung vorhanden. Hier kann die Bebauung der Grundstücke Oberlinstraße 1 und Oberlinstraße 3 a herangezogen werden. Die Firsthöhe verändert sich durch den Umbau nicht und beträgt weiterhin 9,62 m.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Karlsruhe (Untere Baurechtsbehörde), ist hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse, die optische Anzahl der Vollgeschosse der Umgebungs-



bebauung zu betrachten. In der näheren Umgebung sind mehrere Objekte vorhanden, die eine optische, jedoch nicht rechnerische Dreigeschossigkeit aufweisen. Die Bebauung der Oberlinstraße 6, Brückstraße 8 und Oberlinstraße 1 können hier als Beispiele angeführt werden. Auch die Bauweise entspricht der Umgebungsbebauung. Im Gebiet sind offene als auch geschlossene Bauweisen vorhanden.

Der letzte Prüfungspunkt ist die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Nach den Berechnungen in den Antragsunterlagen werden ca. 50 % des Grundstücks mit anrechenbaren baulichen Anlagen überbaut. In der Umgebungsbebauung sind mehrere Grundstücke vorhanden, bei denen eine größere überbaute Grundstücksfläche vorliegt.

Die Prüfungspunkte für das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB sind somit alle erfüllt. Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Bauordnungsrechtliche Punkte, wie die Einhaltung der Abstandsflächen und des Brandschutzes sind vom Landratsamt Karlsruhe (Untere Baurechtsbehörde) zu prüfen.

Nach § 37 Abs. 3 S. 2 LBO ist bei der Teilung von Wohnungen, sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen. Ob dies auch in diesem Fall möglich ist, ist von der unteren Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe zu prüfen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

<u>Gesamtbeurteilung:</u> Die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich ist ein wichtiges Thema.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Es werden fünf Wohneinheiten geschaf- fen, ohne eine größere zusätzliche Fläche zu versiegeln.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...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