



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/374/2024

Tagesordnungspunkt		
<b>Bauvoranfrage für 3 Varianten zur Nutzung des hinteren Bereichs des Grundstück, Hauptstraße 107, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 23.01.2024
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Technik- und Umweltausschuss	06.02.2024	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird für alles drei Varianten erteilt.</b>
----------------------------	---

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

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

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft möchte das Grundstück Hauptstraße 107 teilen. Der hintere nördliche Bereich ist aktuell mit einem Wirtschaftsgebäude bebaut. Durch die Bauvoranfrage möchte die Bauherrschaft 3 Varianten bauplanungs- und bauordnungsrechtlich geprüft haben, ob es grundsätzlich möglich wäre dort eine Bebauung genehmigt zu bekommen.

Varianten:

1. Ausbau und ggf. Aufstockung des bestehenden Wirtschaftsgebäudes
2. Abbruch des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes und Neubau eines Zweifamilienhauses, wie es 1959 bereits geplant und genehmigt wurde (Baugenehmigung ist ausgelaufen) – beidseitige Grenzbebauung
3. Abbruch des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes und Neubau eines Fertighauses mit einseitiger Grenzbebauung

Die Gebäudehöhen werden an die Nachbarschaftsbebauung angeglichen. Die Gebäudeabstände zu dem vorderen Haus werden eingehalten und es werden im Bauantrag ausreichend Stellplätze nach der LBO nachgewiesen werden.

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.

Alle drei Varianten sind bisher nicht im Detail ausgearbeitet, da die Bauherrschaft erst grundsätzlich wissen möchte, ob eine Bebauung der drei Varianten überhaupt möglich wäre. Die bauordnungsrechtlichen Punkte (z.B. Abstandsflächen, Stellplätze, Brandschutz usw.) sind durch die untere Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe zu prüfen. Durch die Teilung entsteht ein „gefangenes“ Grundstück, daher wird die Zufahrt und die Leitungen durch eine Baulast zu sichern sein, dies ist durch die untere Baurechtsbehörde zu veranlassen.

Planungsrechtlich spricht seitens der Verwaltung nichts gegen die drei Varianten. Die Tiefe der vorhandenen Bebauung wird nicht überschritten. Die später geplante Gebäudehöhe ist den vorhandenen Nachbargebäuden anzupassen. Die angrenzenden Wirtschaftsgebäude sind teilweise bereits zu Wohnraum umgebaut bzw. neugebaut worden. Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu allen Varianten zu erteilen.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b>				
Planungsrechtlich fügen sich alles drei Varianten in die Umgebung ein. Die Details sind in dem späteren Bauantragsverfahren näher zu prüfen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch die Bebauung in zweiter Reihe wird weiterer Wohnraum geschaffen und keine Fläche des Außenbereichs entzogen. Die Innenverdichtung ist zu fördern.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
<b>Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive</b>				
<b>Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle</b>				
<b>Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte</b>				

**Anlagen:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen