



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/254/2023/1

Tagesordnungspunkt		
Errichtung eines Wohnhauses mit 2 WE und Laden und Errichtung eines Wohnhauses mit 9 WE, Hauptstr. 77/ Im Bachwinkel, OT Söllingen - geänderte Planung - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 19.02.2024
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	05.03.2024	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

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

Sachverhalt:

Das Vorhaben war bereits auf der Sitzung des Gemeinderates am 08.08.2023. Auf die Sitzungsvorlage BV/254/2023 wird hiermit verwiesen. Der damalige Beschlussvorschlag der Verwaltung, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, wurde mit 5 Ja-Stimmen, 12 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen abgelehnt.

Die untere Baurechtsbehörde hat mit Schreiben vom 27.09.2023 Nachforderungen von Unterlagen zur Darstellung und Nachweise als Vergleichsobjekte verlangt. Daraufhin hat die Bauherrschaft kleinere Veränderungen an der Planung vorgenommen.

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 Einfügungsgebots 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 (153,61 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 Bauweisen 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 Grundstücksüberbauung 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 durch die Bürgermeisterin zu entscheiden und nicht Teil des Beschlusses des Technik- und Umweltausschusses. Das wasserwirtschaftliche Gutachten wird unter anderem vom Landratsamt, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Gewässer, geprüft und eine Stellungnahme wird der Verwaltung als Grundlage für die Entscheidung der Bürgermeisterin vorgelegt.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Es liegen nach unserer Sicht keine Gründe für das Versagen des Einvernehmens vor. Die Anzahl der Wohnungen ist kein Einfügungskriterium.



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				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen, Anschreiben der Bauherrschaft (geänderte Planungen)