



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/420/2024

Tagesordnungspunkt		
<b>Nutzungsänderung in zwei Wohneinheiten mit separatem Eingang, Kiefernstraße 5, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 19.03.2024
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	09.04.2024	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</li><li>2. Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze wird zugestimmt.</li></ol>
----------------------------	---

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



### **Ziel der Verwaltung:**

Einhaltung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. Befreiungen sind im Einzelfall zu betrachten.

### **Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft plant in der Kiefernstraße im Ortsteil Berghausen durch Nutzungsänderung zwei eigenständige Einheiten zu schaffen. Die Wohnung im Erdgeschoss soll als Pfarrwohnung erhalten bleiben. Das Obergeschoss soll künftig für die Jugendarbeit der evangelischen Kirchengemeinde genutzt werden. Diese Einheit soll durch einen separaten Eingang über eine Stahltreppe erreichbar sein.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alter Friedhof“, der am 08.11.1973 in Kraft getreten ist. Dieser setzt für das Teilgebiet ein Sondergebiet fest. Weiter wird die überbaubare Grundstücksfläche durch ein Baufenster festgesetzt. Das Vorhaben würde mit der Stahltreppe dieses Baufenster um 2,20 m überschreiten. Hierfür wurde durch die Bauherrschaft eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB beantragt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Überschreitung der Baugrenze unproblematisch. Die Treppe wird benötigt, um einen separaten Zugang zu den im Obergeschoss geplanten Räumen des CVJM zu schaffen. Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze zuzustimmen.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b>				
Das Vorhaben steht den verfolgten Zielen nicht entgegen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch die Nutzungsänderung werden dem CVJM Räumlichkeiten im Pfarrhaus zur Verfügung gestellt.
...bildet und betreut				
...verbindet				Das Vorhaben unterstützt die Vereinstätigkeit des CVJM.
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen