



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/743/2026

Tagesordnungspunkt		
Erweiterung von Wohnungen im Erdgeschoss und Ausbau Dachgeschoss, Am Bahnhofsplatz 13, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 26.05.2026
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	09.06.2026	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt und der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB (teilweise Wohnnutzung im EG zur Straßenseite) wird nicht zugestimmt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung der Festsetzungen bestehender Bebauungspläne.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Erweiterung von Wohnungen im Erdgeschoss und den Ausbau von Teilen des Dachgeschosses zur Wohnnutzung.

In den Jahren 2024 – 2026 wurden bereits mehrere Vorhaben für dieses Objekt durch das Landratsamt Karlsruhe genehmigt. Unter anderem die Errichtung eines Eiscafé/einer Konditorei und einer weiteren Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, die Schaffungen von Wohnungen im hinteren Bereich des Erdgeschosses Richtung Hof sowie im Obergeschoss und im Dachgeschoss. Da die Vorhaben jeweils den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Am Bahnhofsplatz“ entsprachen, war keine Behandlung im Technik- und Umweltausschuss erforderlich. Zum besseren Verständnis wurden die zuletzt genehmigten Planunterlagen angehängt.

Der Bebauungsplan setzt für den betroffenen Bereich des Geltungsbereichs ein urbanes Gebiet fest. In diesem schließt der Bebauungsplan eine Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Straßenseite aus. Mit dieser Festsetzung soll dem städtebaulichen Ziel eines angemessenen Verhältnisses zwischen Wohnraum sowie Dienst- und Versorgungszentren Rechnung getragen und der Gebietscharakter gesichert werden. Ab den Obergeschossen ist jeweils ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

Die geplanten Wohnungen im Dachgeschoss des „Vorderhauses“ sind planungsrechtlich unproblematisch. Die bereits genehmigte Gewerbeeinheit im „Hinterhaus“ wird im vorliegenden Antrag als Massagepraxis konkretisiert. Für diese liegt keine genauere Betriebsbeschreibung vor. Sollte es sich um eine medizinische bzw. therapeutische Massagepraxis (freiberufliche Tätigkeit) oder eine gewerbliche Massagepraxis handeln, würde dies den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Eine abschließende Beurteilung kann jedoch ohne Konkretisierung nicht vorgenommen werden.



In der vorliegenden Planung wurden die bereits genehmigten Wohnungen im Erdgeschoss des „Hinterhauses“ vergrößert, sodass diese nicht mehr vollständig auf der Hofseite, sondern teilweise auch an der Straßenseite liegen würden. Hierfür wurde ein entsprechender Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB eingereicht. Die Begründung kann den Antragsunterlagen entnommen werden.

Da es sich um eine Befreiung von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung handeln würde, wäre ein Grundzug der Planung betroffen. Weiter würde durch die Befreiung ein Präzedenzfall für die sonstigen Objekte im urbanen Gebiet geschaffen werden, der dazu führen würde, dass der vorhandene Gebietscharakter (Versorgung und Dienstleitungen in den Erdgeschossen zur Straße hin) entfällt. In diesem Fall liegen die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB nicht vor.

Da weiter die geplante Massagepraxis nicht konkretisiert wurde und keine abschließende Beurteilung zu dieser Nutzung vorgenommen werden kann, empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen und der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht zuzustimmen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung:				
Das Vorhaben entspricht nicht vollständig den verfolgten Zielen und hält die planungsrechtlichen Vorschriften nicht ein.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil		Yellow		
...ist aktiv		Yellow		
...schafft Raum	Green			Durch das Vorhaben wären 9 Wohneinheiten im Objekt vorhanden.
...bildet und betreut		Yellow		
...verbindet		Yellow		
...bietet Service		Yellow		
...versorgt sich			Red	Durch die geplante Nutzung würde die Fläche, die gemäß den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans grundsätzlich Dienst- und Versorgungszentren zur Verfügung stehen soll, verringert werden.
...ist stolz auf Nachhaltigkeit		Yellow		
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive		Yellow		
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle		Yellow		
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte		Yellow		

Anlagen:

Antrag, AAB-Antrag, Lageplan, Planzeichnungen