

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Bau- und
Wirtschaftsausschusses

08.05.2018

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	5
Tagesordnung (ö)	5
Vorlagendokumente	7
TOP Ö 2.1 Abbruch und Neubau einer ESSO Station, Flst.Nr. 3226, 3227 u. 8892, Karlsruher Straße 18, OT Berghausen	7
Vorlage BV/096/2018	7
TOP Ö 2.2 Um- und Erweiterungsbau eines Wohnhauses und Neubau eines Carports, Flst.Nr. 8741, Hans-Thoma-Str. 10, OT Berghausen	9
Vorlage BV/097/2018	9
TOP Ö 2.3 Umbau eines Wohn-Geschäftshauses, Nutzungsänderung von Abstellräume und Lagerfläche zu Wohnungen, Flst.Nr.	11
Vorlage BV/098/2018	11
TOP Ö 3 Werbeanlagesatzung für den Ortsteil Berghausen	13
Vorlage BV/100/2018	13
Fotomontage BV/100/2018	15
TOP Ö 4 Nutzung des Grundstückes 6178/1, Jöhlinger Str. 63, OT Berghausen als Parkplatz / Stellfläche für Gewerbefahrzeuge (Lkw und Container),	17
Vorlage BV/102/2018	17
TOP Ö 5 Errichtung eines zweigruppigen Kindergartens für unter Dreijährige mittels Container-Bauweise	19
Vorlage BV/099/2018	19
Lageplan Bereich BZ BV/099/2018	21



Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses

Termin: Dienstag, 08.05.2018, 18:00 Uhr

Ort, Raum: Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Bauanträge
- 2.1. Abbruch und Neubau einer ESSO Station, Flst.Nr. 3226, 3227 u. 8892, Karlsruher Straße 18, OT Berghausen BV/096/2018
- 2.2. Um- und Erweiterungsbau eines Wohnhauses und Neubau eines Carports, Flst.Nr. 8741, Hans-Thoma-Str. 10, OT Berghausen BV/097/2018
- 2.3. Umbau eines Wohn-Geschäftshauses, Nutzungsänderung von Abstellräume und Lagerfläche zu Wohnungen, Flst.Nr.163, Hauptstr. 54, OT Söllingen BV/098/2018
3. Werbeanlagesatzung für den Ortsteil Berghausen BV/100/2018
 - Erneute Behandlung des Bauantrages für eine Plakatanschlagtafel Anwesen Jöhlinger Straße 57 a, OT Berghausen
 - Beratung und Beschlussfassung
4. Nutzung des Grundstückes 6178/1, Jöhlinger Str. 63, OT Berghausen als Parkplatz / Stellfläche für Gewerbefahrzeuge (Lkw) und Container, BV/102/2018
5. Errichtung eines zweigruppigen Kindergartens für unter Dreijährige mittels Container-Bauweise beim Bildungszentrum BV/099/2018
 - Beauftragung Planer und Bauüberwachung
6. Mitteilungen der Bürgermeisterin
7. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

8. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/096/2018

Tagesordnungspunkt		
Abbruch und Neubau einer ESSO Station, Flst.Nr. 3226, 3227 u. 8892, Karlsruher Straße 18, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 23.04.2018
Bearbeiter:	Willi	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	08.05.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Dem geplanten Abbruch und Neubau der ESSO Station an der Karlsruher Straße im OT Berghausen wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.
----------------------------	--

Sachverhalt:

Nach den vorgelegten Planvorlagen beabsichtigt die ESSO Deutschland GmbH die heutige ESSO Station am Ortseingang von Berghausen komplett abzubauen und durch eine neue ESSO – Tankstation mit einem neuen Erscheinungsbild zu ersetzen.

Zuerst werden hierzu sämtliche bauliche Anlagen, bestehend aus den Gebäuden, Fahrbahndach, Werbung, Entwässerung und die kompletten tanktechnischen Anlagen abgebrochen und demontiert.

Im Zuge der Neubaumaßnahme soll dann der Tankstellen-Shop an die östliche Grenze des Grundstückes Flst.Nr. 3227 verlegt werden. Die Tankanlage selbst rückt ca. 10 m in westliche Richtung und die neue Waschhalle mit Technikraum kommt an die Stelle des heutigen Kassen- und Verkaufsraumes. Die Ein- und Ausfahrten zur Tankanlage werden nach Westen verschoben.

Das Shop-Gebäude erhält, wie die Waschhalle auch, ein Pultdach. Die Gebäudehöhen betragen 4,92 m am höchsten Punkt und reduzieren sich auf 4,00 m. Die Überdachung der Tankanlagen zeigt eine Höhe von 5,40 m. Als höchste Anlage mit 7,50 m wird die Säule mit den Preisangaben und der Firmenwerbung an der westlichen Einfahrt zur Tankanlage erstellt.

Die Neubaumaßnahme erstreckt sich über drei Grundstücke, welche sich alle in einem privaten Eigentumsverhältnis befinden. Für alle drei Grundstücke hat sich die ESSO AG ein Vorkaufsrecht im Grundbuch gesichert. Die Grundstücke befinden sich im unbeplanten Innenbereich. Das Vorhaben ist genehmigungsfähig, da die Grundstücke bisher schon mit einer ähnlichen Tankstelle bebaut sind.

Dem Gremium wird empfohlen, dem Abbruch und Wiederaufbau der ESSO-Station am Ortseingang von Berghausen zuzustimmen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planvorlagen



PFINZTAL
natürlich – liebenswert - modern





Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/097/2018

Tagesordnungspunkt		
Um- und Erweiterungsbau eines Wohnhauses und Neubau eines Carports, Flst.Nr. 8741, Hans-Thoma-Str. 10, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 24.04.2018
Bearbeiter:	Willi	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	08.05.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Der geplanten Baumaßnahme wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.
----------------------------	--

Sachverhalt:

Zur Schaffung von weiterem Wohnraum im Erdgeschoss und Dachgeschoss des Einfamilienwohnhauses auf dem Anwesen Hans-Thoma-Str. 10 im OT Berghausen beabsichtigt die Bauherrschaft, an der Südseite des Hauses einen eingeschossigen Anbau mit einer Grundfläche von ca. 50 m² und einer vorgelagerten Terrasse zu errichten. Die Abstandsflächen zu dem Nachbargrundstück Flst.Nr. 8743 (Hans-Thoma-Str. 12) sind eingehalten. Zudem sollen im Dachgeschoss zwei Gauben die Nutzung der oberen Räume vergrößern. An den bestehenden Trauf- und Firsthöhen des Bestandsgebäudes ergeben sich keine Änderungen. Nachbarschützende Belange werden nicht verletzt.

Des Weiteren ist an der Süd-Ost-Ecke des Grundstückes ein Carport zum Abstellen von zwei Fahrzeugen und ein überdachter Eingangsbereich im Abstand von 2,50 m von der Hans-Thoma-Straße vorgesehen.

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich im OT Berghausen. Bei einer Grundstückgröße von 951 m² weist die bisherige Bebauung mit Wohnhaus und Schuppen, bei einer Fläche von ca. 140 m², lediglich eine GRZ von 0,15 auf. Durch die Erweiterung kommen weitere 140 m² (Anbau, Terrasse und Carport) hinzu, so dass sich die bauliche Nutzung des Grundstückes auf eine GRZ von 0,3 erhöht. Mit der geplanten Baumaßnahme wird die bestehende Ausnutzung der Umgebung nicht erreicht.

Das Bauvorhaben fügt sich demnach in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein und erfüllt somit die Grundsätze des § 34 BauGB.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gremium, dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planvorlagen



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/098/2018

Tagesordnungspunkt		
Umbau eines Wohn-Geschäftshauses, Nutzungsänderung von Abstellräume und Lagerfläche zu Wohnungen, Flst.Nr.163, Hauptstr. 54, OT Söllingen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 24.04.2018
Bearbeiter:	Willi	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	08.05.2018	öffentlich
Beschlussvorschlag:	Der bereits durchgeführten Nutzungsänderung wird das gemeindliche Einvernehmen nachträglich erteilt.	

Sachverhalt:

Mit der Vorlage der eingereichten Pläne möchte die Bauherrschaft eine bereits vor 6 Jahren (so die Aussage der Antragstellerin Frau Heidt) schon durchgeführte Umbaumaßnahme von ehemaligen Abstell- und Lagerräumen im ersten Obergeschoss des Anwesens in zwei Wohneinheiten (Nutzungsänderung) baurechtlich zur Nachgenehmigung bringen. Insgesamt befinden sich somit fünf Wohneinheiten und ein Ladengeschäft auf dem Baugrundstück. Als Stellplatznachweis sind insgesamt acht Stellplätze ausgewiesen.

Die Nutzungsänderung ist baurechtlich genehmigungspflichtig, da es sich vorliegend um ein nach § 2 der Landesbauordnung eingestuftes Gebäude der Gebäudeklasse 4 handelt. Hier sind Fachbehörden – wie Brandschutz – mit im Verfahren eingebunden.

Auslöser für das Genehmigungsverfahren war, wie von der Familie zu erfahren, dass bei einem beabsichtigten Eigentumsübertrag der Notar auf den Missstand der fehlenden Baugenehmigung hingewiesen hat.

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich im OT Söllingen. Bauplanungsrechtlich, widerspricht die Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus nicht dem Gebietscharakter. Unter Berücksichtigung des „Altbestandes“ sind acht Stellplätze als ausreichend anzusehen.

Es wird empfohlen, der bereits durchgeführten Nutzungsänderung das – nachträgliche - gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planvorlagen



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/100/2018

Tagesordnungspunkt		
Werbeanlagesatzung für den Ortsteil Berghausen - Erneute Behandlung des Bauantrages für eine Plakatanschlagtafel Anwesen Jöhlinger Straße 57 a, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 25.04.2018
Bearbeiter:	Knobloch	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	08.05.2018	nicht öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen wird erneut versagt.
----------------------------	---

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 06.03.2018 über den Bauantrag zur Errichtung einer Werbetafel auf dem Grundstück Jöhlinger Straße 57 a beraten (TOP 4) und auf Empfehlung der Gemeindeverwaltung dem Vorhaben sein Einvernehmen versagt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.04.2018 nach Vorberatung durch den Bau- und Wirtschaftsausschuss am 10.04.2018 einen Aufstellungsbeschluss für den Erlass einer Werbeanlagesatzung nach § 74 LBO beschlossen.

Mit Schreiben vom 18.04.2018 hat die Baurechtsbehörde mitgeteilt, dass das seinerzeit versagte Einvernehmen rechtsfehlerhaft versagt worden sei und gab der Gemeinde auf, binnen Monatsfrist ihre Haltung zu überdenken. Hierauf wird zu antworten sein.

Die Verwaltung empfiehlt, hier „zweigleisig“ zu fahren:

1. Auf Vorschlag der Verwaltung hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre zu dem Plangebiet „Sonnenberg-Salbusch“ Richtung Süden soweit ausgedehnt, dass nunmehr – auch - das Grundstück mit der beabsichtigten Aufstellung der Werbeanlage (Flst.Nr. 6161/4) im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Sonnenberg-Salbusch“ liegt. Von daher „greift“ dann auch die beschlossene Veränderungssperre.
2. Gestützt auf ein neuerliches Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg (VGH BW v. 26.07.16, Az: 3 S 1241/15 zu Stutensee) würde die Verwaltung – neben dem Argument der Veränderungssperre – gegenüber der Baurechtsbehörde erklären, dass die Werbetafel auch unter Würdigung des Verunstaltungsverbots nach § 11 Landesbauordnung abzulehnen ist.
3. Inwieweit die konstruierten Rechtspositionen verfangen, liegt letztlich in der Hand einer tatrichterlichen Einzelentscheidung. Von daher bestünde ein gewisses Prozess-/Haftungsrisiko, das sich jedoch nach Ansicht der Verwaltung nicht unbedingt realisieren muss.



Die Verwaltung empfiehlt, am Versagen des gemeindlichen Einvernehmens festzuhalten.

Anlagen:

1 Fotomontage

27 Pfinztal, Jöhlinger Str. 57a



STANDORTFABRIK

ägten Ecken aus Alu-Dru

ent montiert.

en, Sperrholzplatten bele

IT2)

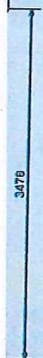
htet.

ückseite.

oder Alu-Ovalrohr für zw
Vorschaltgeräten.

lzrohr.

nierf.



n vorbehalten. Art.Nr.01103002

Tel 07831/788-0 Fax 07831/788-
 Tel 02154/912900 Fax 02154/9129
 Tel 04191/956020 Fax 04191/9560.

STANDORT
 Großer R
 46286 D
 Tel.: 02369/9
 Fax: 02369/9

STANDORTFABRIK
 Großer Ring 6
 46286 Dorsten
 Tel.: 02369/9261985
 Fax: 02369/9261986

Datum: 31.01.2018



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/102/2018

Tagesordnungspunkt		
Nutzung des Grundstückes 6178/1, Jöhlinger Str. 63, OT Berghausen als Parkplatz / Stellfläche für Gewerbefahrzeuge (Lkw) und Container,		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 26.04.2018
Bearbeiter:	Willi	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	08.05.2018	nicht öffentlich

Beschlussvorschlag:	Information an das Gremium
----------------------------	-----------------------------------

Sachverhalt:

Bereits in der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschuss am 10. April wurde im Zusammenhang mit der Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sonnenberg-Salbusch“ dem Gremium mitgeteilt, dass für das Grundstück Flst.Nr. 6178/1, Jöhlinger Str. 63 (Grundstück mit ehemaligem Speditionsgebäude) eine Bauvoranfrage vorliegt.

Mit dieser Bauvoranfrage will der Antragsteller geklärt wissen, ob die Nutzung des Grundstückes als Parkplatz bzw. Stellfläche für Gewerbefahrzeuge (Lkw) und Container baurechtlich genehmigungsfähig ist.

Der Gemeinderat hat am 24.04.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sonnenberg-Salbusch - in dessen Geltungsbereich sich das Grundstück Flst.Nr. 6178/1 befindet – gefasst und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB ausgesprochen. Die Rechtskraft der Veränderungssperre wird demnächst im Mitteilungsblatt der Gemeinde Pfinztal noch bekannt gegeben.

Da zum Zeitpunkt des vorliegenden Antragsverfahrens die Veränderungssperre jedoch noch nicht in Kraft getreten ist, beantragt die Verwaltung bei der Baurechtsbehörde die Zurückstellung der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens auf zwölf Monate auszusetzen.

Diese Maßnahme ermöglicht der Verwaltung, unbeeinflusst von der vorliegenden Bauvoranfrage, die Planungskonzeption des künftigen Bebauungsplangebietes weiter zu erarbeiten.

Anlagen:

Antrag Lageplan, Planvorlagen



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/099/2018

Tagesordnungspunkt		
Errichtung eines zweigruppigen Kindergartens für unter Dreijährige mittels Container-Bauweise beim Bildungszentrum - Beauftragung Planer und Bauüberwachung		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 25.04.2018
Bearbeiter:	Knobloch	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	08.05.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das Büro Rainer Frantz in Pfinztal-Söllingen kann mit der Erbringung der planerischen Leistungen und der Bauüberwachung beauftragt werden.
----------------------------	---

Sachverhalt:

Die Gemeinde ist gehalten, weitere Kindergartenplätze für „unter Dreijährige“ zu schaffen. Da der „Druck“ hierzu auch im Ortsteil Berghausen besonders hoch ist, und weil im Bereich des Bildungszentrums bereits gemeindliche Einrichtungen für die Kinderbetreuung vorhanden sind, sollte zweckmäßigerweise versucht werden, die neuen Kindergartenplätze für den Ortsteil Berghausen im Bereich des Bildungszentrums zu etablieren. – Für den Standort des Bildungszentrums gab es schon in den Vorjahren Überlegungen, jedoch wurden diese aufgrund der Diskussion um die Übernahme der GU nicht mehr weitergeführt.

Nachdem eine gemeindliche Folgenutzung der GU zum Zwecke der Unterbringung von Kindergartenkindern nicht mehr opportun ist, sollen nunmehr die früheren Standort-Überlegungen für den Bereich des Bildungszentrums fortgeführt werden.

Wie schon in der Sitzung des FA am 17. April 2018 angedeutet, böten sich für die Errichtung von zwei zweigruppigen Kindergärten folgende Standorte an:

- a) Standort nahe Julius-Hirsch-Halle, im Bereich der heutigen Fahrradabstellplätze
- b) Standort ehemalige „alte TSV-Halle“.

Nach den bisher sich entwickelten Vorstellungen der Verwaltung soll im Bereich des Standorts „alte TSV-Halle“ ein eingeschossiger, zweigruppiger Kindergarten in Holzmodulbauweise durch die Kommunale Wohnbau erstellt werden, welcher dann der Gemeinde mietweise überlassen wird. – Näheres hierzu muss später noch ausformuliert werden.

Im Bereich des Standorts (a) bei der Julius-Hirsch-Halle (überdachte Fahrradstellplätze) soll eine einfachere Anlage in Form von mobilen Container-Elementen errichtet werden. Dabei ist daran gedacht, diese käuflich zu erwerben und nach einer evtl. Nutzungsaufgabe an diesem Standort gemeindeintern umzusetzen oder zu veräußern.

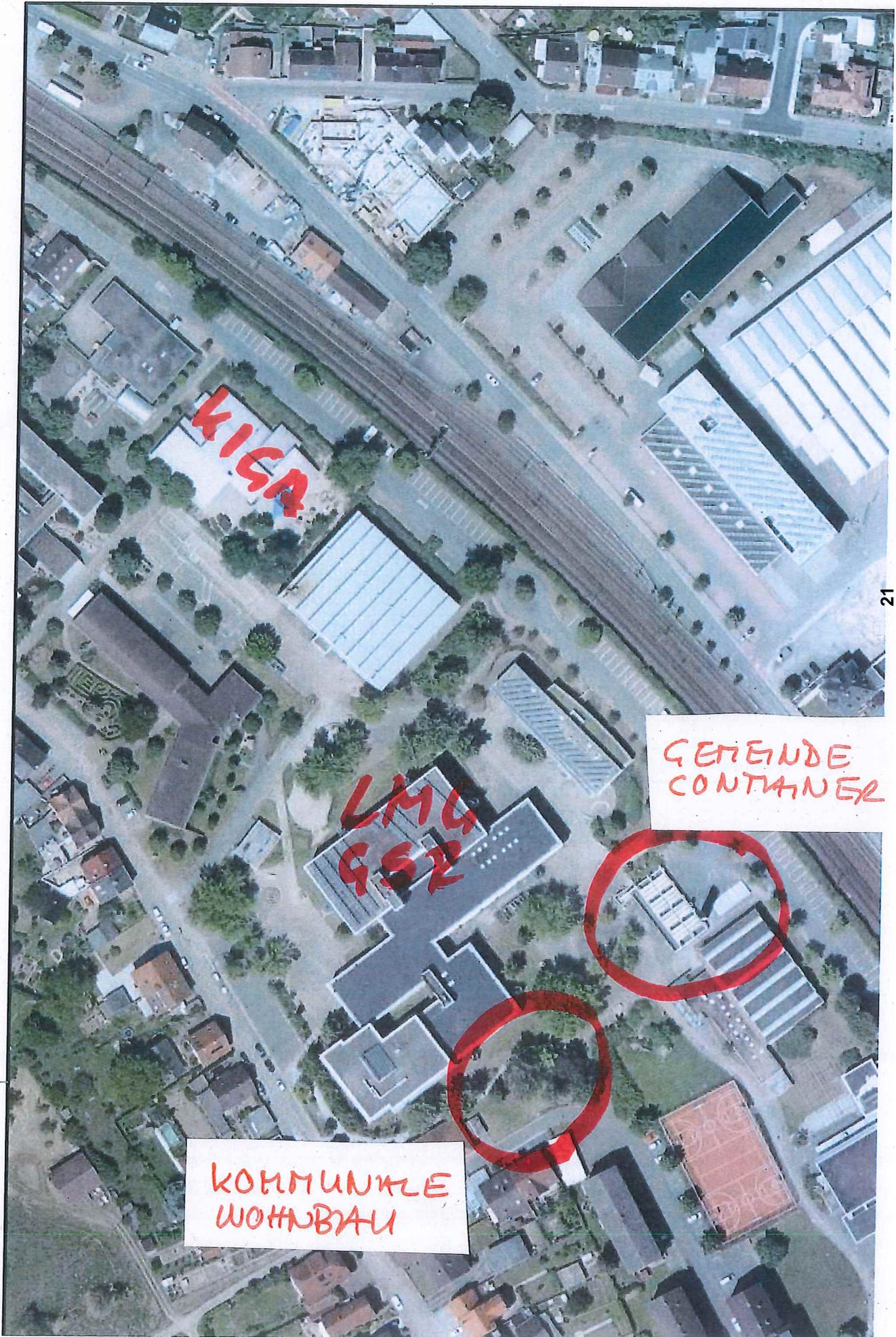
Aus Gründen der Personalknappheit soll dieses von der Gemeinde zu errichtende Gebäude durch ein Fremdbüro geplant werden, ebenso die Bauleitung erfolgen. – Hier schlägt die Verwaltung vor, das Bautechnische Büro Frantz zu beauftragen. Dabei werden die Prinzipien der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieuren) zur Anwendung kommen, was



aber dazu führt, dass hierbei mit einem Brutto-Honorar von rd. 57.000 € zu rechnen ist. Dieser Betrag überschreitet die Bewirtschaftungsbefugnis von Frau Bürgermeisterin Bodner, sodass der Auftrag durch den Bauausschuss zu erteilen wäre. Hierum wird nunmehr gebeten.

Die Finanzierung dieses Projektes wäre über die HH-Stelle 2.4644 940000-100 „Neubau Kinderkrippe, Jöhlinger Straße“ gesichert. – Die zur Dispositin stehende Anlage soll ein Ersatzbau für eben jene in der Jöhlinger Straße angedachte Maßnahme sein. Der HH-Plan weist einen Ansatz von 1,3 Mio. € aus. Die zu erwartenden Baukosten dürften bei 500.000 € liegen.

Anlagen: Lageplan BZ-Bereich



KIGA

LMU
GSR

GEMEINDE
CONTAINER

KOMMUNALE
WOHNBAU

