

## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 07.12.2016  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:10 Uhr  
Ort, Raum: Bürgersaal des neuen Rathauses Langensteinbach,  
Hirtenstraße 45, 76307 Karlsbad

### Anwesend:

#### Vorsitzende/r

Herr Jens Timm

#### Freie Wähler

Frau Heike Christmann

Herr Dipl.-Ing. Jürgen Herrmann

Herr Joachim Karcher

Herr Hans-Gerhard Kleiner

Herr Roni Lörch

Herr Karl-Heinz Ried

Frau Hielta Schlifkowitz

ab TOP 3.2

Herr Oliver Walch

#### CDU

Herr Roland Rädle

Herr Norbert Ried

ab nö. TOP 3

Herr Dr. Martin Rupp

Frau Dr. Karla Schelp

Herr Günter Sing

#### SPD

Herr Reinhard Haas

Herr Edgar Huck

Frau Cornelia Nürnberg

ab TOP 3.2

Herr Klaus Steigerwald

#### Bündnis 90/Die Grünen

Frau Heike Günther

Herr Andreas Hartmann

Herr Uwe Rohrer

Frau Dr. Susanna Vollmer

#### von der Verwaltung

Herr Joachim Guthmann

Herr Benedikt Kleiner

Herr Ronald Knackfuß

Herr Dr. Klaus Rösch

Frau Saskia Strauß

Abwesend:

**Freie Wähler**

Herr Otto Höger entsch.

**CDU**

Herr Reinhard Dummler entsch.

**SPD**

Herr Walter Hoffer

**von der Verwaltung**

Frau Petra Goldschmidt entsch.

**Tagesordnung:**

- 1 Bekanntgaben
- 2 Fragen der Gemeinderäte
- 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche
  - 3.1 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche -  
 Speicherstraße 5  
 Bauherr: ImmoCasa GmbH, Karl-Deubel-Straße 15, 76316  
 Malsch  
 Bauvorbescheid: Errichtung eines 6-Familien-  
 Wohnhauses mit Garagen  
 Grundstück: Speicherstraße 5, Langensteinbach, Flst.Nr.  
 232  
 Vorlage: 60/0273/2016
  - 3.2 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche -  
 Bergstraße 24  
 Bauherr: Wilhelm u. Brigitte Stranz, Bergstraße 24, 76307  
 Karlsbad  
 Bauantrag: Errichtung eines Carports mit Dachterrasse  
 Grundstück: Bergstraße 24, Mutschelbach, Flst.Nr. 3461  
 Vorlage: 60/0293/2016
  - 3.3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Wil-  
 ferdinger Straße 15  
 Bauherr: Momin Jamil Sandhu, Hermann-Löns-Weg 54,  
 76307 Karlsbad  
 Bauantrag: Neubau Einfamilienhaus mit Garage und Kfz-  
 Stellplatz  
 Grundstück: Wilferdinger Straße 15, Langensteinbach,  
 Flst.Nr. 2063/5

**Vorlage: 60/0294/2016**

- 3.4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche -  
Karlsruher Straße 16/1 u. 16/2  
Bauherr: BSP Wohnkonzepte GmbH, In den Rauhweiden  
17, 67354 Römerberg  
Bauantrag: Neubau von zwei Doppelhaushälften  
Grundstück: Karlsruher Straße 16/1 u. 16/2, Spielberg,  
Flst.Nr. 2951/3 u. 2951/4  
Vorlage: 60/0297/2016**
- 3.5 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche -  
Waldenserstraße 99  
Bauherr: Sven Reuther, Tiefentalstraße 25, 76228 Karls-  
ruhe  
Bauantrag: Umnutzung einer bestehenden Scheune zu  
Wohnzwecken und Anhebung des Dachstuhls des vor-  
handenen Wohnhauses  
Grundstück: Waldenserstraße 99, Mutschelbach, Flst.Nr.  
231/1  
Vorlage: 60/0298/2016**
- 4 Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe der  
Abbruch- und Rohbauarbeiten zur Erweiterung Kinder-  
gartens in Auerbach  
Vorlage: 60/0301/2016**
- 5 Genehmigung von Protokollen**
- 6 Fragen der Zuhörer**
- 7 Verschiedenes**

**zu 1 Bekanntgaben**

Keine.

**zu 2 Fragen der Gemeinderäte**

GR Rohrer fragt, warum auf den Breitbandformularen, die an die Gewerbetreibenden ausgegeben wurden, Kosten von 2.000 – 10.000 Euro angegeben sind. Dies schreckt aus seiner Sicht die Gewerbetreibenden ab.

OBM Knackfuß erläutert, dass es sich hierbei um eine Abfrage von Gewerbebetrieben handelt, da die Förderung für den Breitbandausbau höher ist, wenn in der betreffenden Straße

Gewerbebetriebe ansässig sind. Es handelt sich bei dem Formular um ein Formblatt von tkt, das rein der Informationsbeschaffung dient.

### **zu 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche**

#### **zu 3.1 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Speicherstraße 5 Bauherr: ImmoCasa GmbH, Karl-Deubel-Straße 15, 76316 Malsch Bauvorbescheid: Errichtung eines 6-Familien-Wohnhauses mit Garagen Grundstück: Speicherstraße 5, Langensteinbach, Flst.Nr. 232 Vorlage: 60/0273/2016**

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es handelt sich um die Errichtung eines 6-Familien-Wohnhauses mit Garagen anstelle eines bestehenden Wohnhauses, das abgebrochen werden soll.

Die Garagen sollen ebenerdig von der Speicherstraße aus angefahren werden können und befinden sich somit im Untergeschoss des Wohnhauses.

Das neu geplante Gebäude soll zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss und Pultdach, eine Traufhöhe von 8,0 m und eine Firsthöhe von 12,90 m haben und fügt sich damit von der Höhenentwicklung in die nähere Umgebung ein. Die Höhen der umliegenden Gebäude sind im Lageplan angegeben.

Der Ortschaftsrat Langensteinbach hat die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie den Beschluss einer Veränderungssperre für die Grundstücke Speicherstraße 1 – 11 beantragt. GRin Günther berichtet, dass der Ortschaftsrat Langensteinbach sich mehrheitlich gegen das Bauvorhaben ausgesprochen hat und daher die Empfehlung der Erstellung eines Bebauungsplans und einer Veränderungssperre ausspricht. Diese Empfehlung richtet sich nicht grundsätzlich gegen das MOKKA Programm, es ist allerdings auch im Rahmen dessen keine Nachverdichtung um jeden Preis gewünscht. Der Ortschaftsrat wird künftig soweit möglich für alle §34er-Bereiche die Erstellung von Bebauungsplänen beantragen.

GR Haas sieht bei der Höhenabwicklung keine Probleme, wohl aber bei der Anzahl der Wohneinheiten und der überbaubaren Grundstücksflächen. Auch die Stellplatzproblematik wird von ihm angesprochen. Er fragt, ob die Möglichkeit besteht, mit dem Bauherrn einen Kompromiss zu schließen, dass das Gebäude mit nur 4 Wohneinheiten geplant wird.

GR Rädle betont, dass der Bauherr grundsätzlich im Recht ist, auch wenn dadurch ein massiver Eingriff für die Nachbarn entsteht. Er fragt, ob ein Bebauungsplan aufgrund einer Einzelmaßnahme überhaupt rechtmäßig ist. Weiterhin weist er auf andere Vorhaben im Gemeindegebiet hin, die der vorgelegten Planung entsprechen oder ebenfalls massive Bebauungen im Innenbereich sind.

GR Karcher erinnert an das Bauvorhaben Dobelstraße in Spielberg, bei dem das Landratsamt das Einvernehmen der Gemeinde ersetzt hat.

BM Timm stellt klar, dass diesen Planungen nur mit Bebauungsplänen vorgebeugt werden kann, was letztendlich auch Aufgabe der Gemeinde ist, wenn sich eine Fehlentwicklung abzeichnet. Dazu hat die Gemeinde Planungshoheit.

Joachim Guthmann berichtet, dass sich die Kosten der Bebauungsplanaufstellung im Bereich der Speicherstraße auf ca. 10.000 Euro belaufen würden, zusammengesetzt aus dem Honorar entsprechend der HOAI von 5.000 Euro sowie weiteren anfallenden Kosten, wie beispielsweise Vermessungskosten.

Entscheidet sich die Gemeinde für den Weg der Bebauungsplanaufstellung sollte aber die Zukunftsentwicklung im Auge behalten werden. Der FNP Wohnen ist in Arbeit und bei künfti-

gen Baulanderschließungen wird in Zukunft auch eine höhere Belegungsdichte von voraussichtlich bis zu 110 Einwohner/Hektar gefordert werden. Dies bedeutet, dass bei neuen Baulanderschließungen vermehrt mit mindestens zwei Vollgeschossen, aber auch teilweise mit Geschosswohnungsbau geplant werden muss.

BM Timm erkennt die Problematik der Parkplatzsituation an, weist aber darauf hin, dass diese nicht speziell mit diesem Bauvorhaben zusammenhängt.

Eine Entscheidung über das Vorhaben erst im Gemeinderat zu treffen, ist zwar möglich, aber eine Grundsatzentscheidung sollte im Ausschuss bereits getroffen werden.

Die Strukturen des gesamten Gebiets werden sich auch noch weiter verändern, wenn vermehrt Altbestände im Innenbereich abgebrochen und neue Gebäude gestellt werden.

GR Herrmann erkundigt sich, welcher Bereich mit einem Bebauungsplan überplant werden könne.

Joachim Guthmann erläutert, dass die Grundstücke Speicherstraße 1-11 und Ecke Friedhofstraße in den Geltungsbereich fallen würden, was eine Fläche von ca. 0,45 Hektar ergibt.

Eine Nachjustierung mit Hilfe eines Bebauungsplans wäre allerdings nur über die Festsetzung von Baugrenzen und eine Begrenzung der Wohneinheiten möglich. Weitere Faktoren werden von der Umgebungsbebauung vorgegeben. Städtebaulich ist eine Überplanung hier nicht einfach zu begründen.

GR Hartmann weist darauf hin, dass Einschränkungen der Bebauung, die Grundstücke für Bauträger uninteressant machen, künftig gegebenenfalls zu noch mehr Baulücken führen. Der Ausschuss lehnt die Erstellung eines Bebauungsplans und den Beschluss einer Veränderungssperre mit 6 Jastimmen, 7 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen ab.

Das Gemeindeeinvernehmen zu dem Bauvorhaben wird mit 7 Jastimmen, 3 Gegenstimmen und 5 Enthaltungen erteilt.

**zu 3.2 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Bergstraße 24**  
**Bauherr: Wilhelm u. Brigitte Stranz, Bergstraße 24, 76307 Karlsbad**  
**Bauantrag: Errichtung eines Carports mit Dachterrasse**  
**Grundstück: Bergstraße 24, Mutschelbach, Flst.Nr. 3461**  
**Vorlage: 60/0293/2016**

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Ob den Gärten/Am Nöttinger Weg“.

Der Carport wurde bereits errichtet, zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit wurde ein Bauantrag nachgefordert.

Für das Vorhaben ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Festsetzung, das Nebengebäude nur eingeschossig mit einer Traufhöhe von 4 m errichtet werden dürfen. Aufgrund des Erscheinungsbildes des Bauwerks ist aus Sicht der Verwaltung eine Befreiung von der festgesetzten Traufhöhe notwendig, da die Höhe an der Oberkante der Brüstung 5,18 m beträgt.

Weiterhin müssen Nebengebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes in angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen.

GR Herrmann erkundigt sich, wann die Anzeige zu dem errichteten Carport eingegangen ist, weil das Landratsamt erst jetzt tätig wird.

GR Lörch weist darauf hin, dass der Carport vorher ohne Terrasse bereits bestand.

GR Sing erklärt, dass die Situation erst wahrgenommen wurde, als der Nachbar sich beschwert hat.

Der Ausschuss erklärt, dass dem Carport an sich zugestimmt werden könne, aber zu der Terrasse obenauf kein Einvernehmen erteilt wird und daher das Einvernehmen zu der notwendigen Befreiung versagt wird.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt versagt das Gemeindeeinvernehmen zu der beantragten Befreiung einstimmig ohne Jastimmen, mit 15 Gegenstimmen und ohne Enthaltungen.

**zu 3.3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Wilferdinger Straße 15**  
**Bauherr: Momin Jamil Sandhu, Hermann-Löns-Weg 54, 76307 Karlsbad**  
**Bauantrag: Neubau Einfamilienhaus mit Garage und Kfz-Stellplatz**  
**Grundstück: Wilferdinger Straße 15, Langensteinbach, Flst.Nr. 2063/5**  
**Vorlage: 60/0294/2016**

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es handelt sich um die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und Garage. Das Vorhaben hat eine Bautiefe von ca. 25 m, vergleichbar der Bebauung auf dem Grundstück Wilferdinger Straße 17.

Das Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem beantragten Vorhaben einstimmig mit 15 Jastimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 3.4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Karlsruher Straße 16/1 u. 16/2**  
**Bauherr: BSP Wohnkonzepte GmbH, In den Rauhweiden 17, 67354 Römerberg**  
**Bauantrag: Neubau von zwei Doppelhaushälften**  
**Grundstück: Karlsruher Straße 16/1 u. 16/2, Spielberg, Flst.Nr. 2951/3 u. 2951/4**  
**Vorlage: 60/0297/2016**

Das Vorhaben liegt im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Karlsruher Straße“. Es handelt sich um die Errichtung von zwei Doppelhaushälften.

Für die Bebauung des Grundstücks wurde im Rahmen der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Durchführungsvertrag mit dem damaligen Grundstückseigentümer geschlossen. Das geplante Vorhaben wurde dann allerdings nur teilweise umgesetzt (Mehrfamilienhaus, Karlsruher Straße 16). Der damals geschlossene Durchführungsvertrag muss nun, was die Bebauung der Doppelhausgrundstücke betrifft, auf die neuen Grundstückseigentümer übertragen werden, damit diese die rechtliche Berechtigung erhalten, die Grundstücke zu bebauen.

Die neu eingereichte Planung ist an die ursprüngliche Planung angeglichen und entspricht den Vorhabensplänen des VEP Karlsruher Straße.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig mit 15 Jastimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen, das Einvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben und den geänderten Durchführungsverträgen zu erteilen.

**zu 3.5 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Waldenserstraße 99**  
**Bauherr: Sven Reuther, Tiefentalstraße 25, 76228 Karlsruhe**  
**Bauantrag: Umnutzung einer bestehenden Scheune zu Wohnzwecken und**  
**Anhebung des Dachstuhls des vorhandenen Wohnhauses**  
**Grundstück: Waldenserstraße 99, Mutschelbach, Flst.Nr. 231/1**  
**Vorlage: 60/0298/2016**

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es handelt sich um den Umbau, die Modernisierung und die teilweise Nutzungsänderung eines Bestandsgebäudes.

Das bestehende Wohnhaus wird umgebaut, wobei der Dachstuhl um 70 cm angehoben wird, um den Dachraum als Wohnraum nutzbar zu machen. Weitere Umbauarbeiten finden im Inneren des Gebäudes statt.

Die bestehende Scheune soll teils zur Garage, teils zu Wohnraum umgenutzt werden.

Das Gebäude fügt sich bauplanungsrechtlich nach wie vor in die nähere Umgebung ein.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Einvernehmen zu dem geplanten Vorhaben einstimmig mit 14 Jastimmen, ohne Gegenstimmen und 1 Enthaltungen.

**zu 4 Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe der Abbruch- und Rohbauarbeiten zur Erweiterung Kindergartens in Auerbach**  
**Vorlage: 60/0301/2016**

Abbruch- und Rohbauarbeiten

Das Architekturbüro Adler & Retzbach wurde am 11.10.2016 mit der Planung und Bauüberwachung zur Erweiterung des 3-gruppigen Kindergartens in Auerbach um eine 4. Gruppe beauftragt.

Die Baumaßnahme beginnt im Januar und soll im Sommer 2017 abgeschlossen werden.

Vom Architekturbüro Adler & Retzbach wurden die Abbruch- und Rohbauarbeiten ausgeschrieben.

Nach beschränkter Ausschreibung wurden 10 Unternehmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Zur Submission am 22.11.2016 lagen 3 Angebote vor.

Nach Wertung ergibt sich folgende Bieterangfolge:

Bieter		Brutto
1.	Firma Bach-Bau, Karlsruhe	54.300,89 €
2.	Firma All-Bau, Karlsruhe	67.258,80 €
3.	Firma Luigi & Antonio, Karlsruhe	68.389,53 €

Nach Prüfung (siehe Vergabevorschlag Architekturbüro Adler & Retzbach) ist die Firma Bach-Bau, Karlsruhe, preisgünstigster Bieter mit einem Bruttoendpreis von 54.300,89 €. Die Kosten wurden vom Büro A&R für das Gewerk mit ca. 90.4000 € (brutto) berechnet.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt einstimmig mit 15 Jastimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen den Auftrag für die Abbruch- und Rohbauarbeiten zur Erweiterung des 3-gruppigen Kindergartens in Karlsbad-Auerbach an den preisgünstigsten Bieter, die Firma Bach-Bau, aus Karlsruhe, zum Bruttopreis von 54.300,89 € zu vergeben.

#### **zu 5 Genehmigung von Protokollen**

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt genehmigt das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 19.10.2016 einstimmig mit 15 Jastimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

#### **zu 6 Fragen der Zuhörer**

Herrn Knab, Speicherstraße 11, erkundigt sich, ob das Überfahrtsrecht, das auf seinem Grundstück zugunsten des Nachbargrundstücks als Baulast eingetragen ist, auch für das neu geplante Bauvorhaben auf dem Grundstück Speicherstraße 5 gilt.

Saskia Strauß, Bauverwaltung, erläutert, dass die Baulast auf Antrag gelöscht werden kann, wenn das neue Bauvorhaben wie geplant errichtet wird, da dann die Zufahrt direkt von der Speicherstraße aus erfolgt und kein Überfahrtsrecht mehr notwendig ist.

Herrn Knab fragt weiterhin, was die Verwaltung bezüglich der Parksituation unternehmen wird.

BM Timm erklärt, dass dies momentan nicht beantwortet werden kann und verweist auf eine notwendige gesonderte Sitzung.

#### **zu 7 Verschiedenes**

Nichts.

---

gez. Jens Timm  
Vorsitzender

---

gez. Saskia Strauß  
Protokollführer/in

---

Gemeinderat Jürgen Herrmann  
Urkundsperson

---

Gemeinderat Reinhard Haas  
Urkundsperson

---

Gemeinderat Roland Rädle  
Urkundsperson

---

Gemeinderat Uwe Rohrer  
Urkundsperson