

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

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 13.03.2019
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:35 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 Otto Höger
Herr Hans-Gerhard Kleiner
Herr Roni Lörch
Herr Willibald Müller
Herr Karl-Heinz Ried
Frau Hielta Schlifkowitz

CDU

Herr Roland Rädle
Herr Dr. Martin Rupp
Frau Dr. Karla Schelp

SPD

Herr Reinhard Haas
Herr Walter Hoffer
Herr Edgar Huck

Bündnis 90/Die Grünen

Frau Heike Günther
Herr Andreas Hartmann
Herr Uwe Rohrer

von der Verwaltung

Frau Petra Goldschmidt
Herr Joachim Guthmann
Herr Benedikt Kleiner
Herr Ronald Knackfuß
Frau Marielle Reuter
Herr Dr. Klaus Rösch

- 3.7 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hans-Thoma-Straße 38
Bauvorbescheid: Abbruch mehrerer Gebäudeteile und Neubau eines Wohnhauses mit Garage
Grundstück: Hans-Thoma-Straße 38, Langensteinbach, Flst.Nr. 6749/1, 6749/3
Vorlage: 60/0703/2019
- 3.8 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Fischerweg 5
Bauvorbescheid: Abbruch best. Wohnhaus und Errichtung von 2x3 Reihenhäusern mit Tiefgarage
Grundstück: Fischerweg 5, Langensteinbach, Flst.Nr. 464 und 464/1
Vorlage: 60/0697/2019
- 4 Genehmigung von Protokollen
- 5 Verschiedenes
- 6 Fragen der Zuhörer

zu 1 Bekanntgaben

Keine.

zu 2 Fragen der Gemeinderäte

OV Lörch klärt darüber auf, dass in Mutschelbach ein Auto mit der Aufschrift "Prüftechnik" unterwegs war und wohl verschiedene Messungen vorgenommen hat. Er möchte von der Verwaltung wissen, ob dazu etwas bekannt ist.

HAL Kleiner entgegnet, dass von Seiten der Gemeinde nichts zu Messungen bekannt ist. Dies muss aber auch nicht sein, es können Überprüfungen von verschiedenen Dingen sein, die auch ohne Wissen der Verwaltung stattfinden können.

OV Kleiner berichtet, dass in Auerbach an verschiedenen Stellen, teils auf Privatgrundstücken, Altkleidercontainer aufgestellt wurden. Hierzu möchte er eine Auskunft darüber, ob so etwas zulässig ist, bzw. wer eine Aufstellung genehmigen muss.

BM Timm erklärt, dass für öffentliche Flächen eine Genehmigung von Seiten des Landratsamtes oder von Seiten der Gemeinde erforderlich ist. Für Privatgrundstücke muss ein Einverständnis des Eigentümers vorliegen.

HAL Kleiner ergänzt, dass es sich bei den Altkleidercontainern meist um unterschiedliche Unternehmen handelt, diese Container sind beschriftet. Hier ist mit dem Unternehmen direkt zu klären, ob es den Container aufstellen darf, oder nicht.

zu 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche

**zu 3.1 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Weilermer Straße 6
Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE und Stellplätzen
Grundstück: Weilermer Straße 6, Ittersbach, Flst.Nr. 271
Vorlage: 60/0674/2019**

Frau Reuter erläutert das Vorhaben. Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich von Ittersbach, daher ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Es handelt sich um den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten. Die Planung sieht zudem 8 Stellplätze auf dem Grundstück vor.

Geplant sind zwei Vollgeschosse, das Dachgeschoss mit Penthousewohnung und Dachterrasse sowie das Kellergeschoss stellen keine Vollgeschosse dar.

Das Gebäude ist mit Satteldach geplant. Die Firsthöhe (FH) beträgt 327,66 m ü.N.N. Die Höhenentwicklung zeigt, dass Haus Nr. 8/1 mit 328,01 m noch etwas über dem geplanten Gebäude liegt. Haus Nr. 8 (in einer Senke hinter dem geplanten Gebäude) hat allerdings nur eine Firsthöhe von 325,02 m und Haus Nr. 4 an der Weilermer Str. nur eine Höhe von 324,57 m.

Die Planung sieht eine überbaute Grundfläche mit einer GRZ von 0,75 vor. Die überbaute Grundfläche der Nachbargrundstücke liegt teilweise deutlich darunter. Die Höhenentwicklung der Traufhöhe, sowie die GRZ sind insgesamt kritisch zu bewerten.

Von Seiten der Angrenzer wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Das Vorhaben wurde am 11.03.2019 im Ortschaftsrat besprochen.

Ovin Christmann klärt darüber auf, dass sich der Ortschaftsrat gegen das Vorhaben in der vorgestellten Version ausgesprochen hat. Man ist der Ansicht, dass die überbaute Grundfläche zu groß ist und das Gebäude mit der geplanten Traufhöhe zu hoch und insgesamt zu wuchtig erscheint.

GR Rohrer geht auf die Stellplätze ein. Er sieht es positiv, dass zumindest mehr als ein Stellplatz pro Wohneinheit geplant ist, dennoch ist er der Ansicht, dass die geplante Anzahl nicht ausreichend ist. Er verweist auf den Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen zu einer Stellplatzsatzung. Diese soll klären wie viele Stellplätze künftig in Karlsbad erforderlich sind.

BM Timm entgegnet, dass der Antrag bei der Verwaltung eingegangen ist. Nun wird nach einem Planungsbüro für die Ausarbeitung einer solchen Satzung gesucht. Es ist zu klären, ob und in welchen Bereichen von Karlsbad künftig 1, 1,5 oder 2 Stellplätze pro WE per Satzung festgeschrieben werden können. Wann es im Gremium darüber zur Beratung kommen kann ist noch unklar. Die Rahmenbedingungen müssen zunächst abgesteckt werden, eine solche Satzung sollte letztlich auch rechtssicher sein.

GR Hoffer berichtet, dass die Stellplätze in der Diskussion im Ortschaftsrat kein Problem darstellten. Das Problem wurde eher bei der Traufhöhe und dem zu groß wirkenden Dachgeschoss gesehen. Nach der jetzigen Planung fügt sich das Vorhaben nicht harmonisch ein.

GR Rädle gibt zu bedenken, dass die Gemeinde zur Nachverdichtung angehalten ist und dies auch weiterhin ein Ziel sein sollte. Ein Vorhaben rein nach der Optik zu beurteilen ist seiner Ansicht nach nicht mehr zeitgemäß. Ein Ortsbild verändert sich, die Nachfrage nach Wohnraum besteht. Zudem bemerkt er, dass von Seiten der Angrenzer keine Einwendungen vorliegen, somit sollte die Gemeinde auch keine Einwendungen haben.

BM Timm entgegnet, dass die Meinung, dass das Vorhaben aus städtebaulicher Sicht nicht in die Umgebung passt, vertretbar ist. Die Gemeinde hat eine städtebauliche Verpflichtung, somit kann man nicht allen Bauvorhaben zustimmen, nur weil die Angrenzer nichts dagegen hätten. Eine Überplanung des Vorhabens wäre sinnvoll.

GR Hoffer ergänzt, dass einer der Angrenzer wohl nicht glücklich mit der Planung ist, jedoch der Ansicht ist, dass eine Einwendung keinen Sinn machen würde.

GRin Schelp ist der Meinung, dass mindestens ein Stellplatz mehr notwendig ist. Grundsätzlich sieht sie die Planung aber positiv, besonders da auch eine solche Penthousewohnung sicherlich gut zu vermarkten ist.

Ovin Christmann klärt noch einmal darüber auf, dass vor allem auch die überbaute Grundfläche auf dem Grundstück zu hoch ist, eine so massive Überbauung passt nicht in die Umgebung.

BM Timm formuliert den Beschlussvorschlag - dem Ortschaftsrats folgend - negativ.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt versagt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben mehrheitlich mit 11 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen.

zu 3.2 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Speicherstraße 59
Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienhauses, Umnutzung einer Scheune
zu Wohnraum
Grundstück: Speicherstraße 59, Langensteinbach, Flst.Nr. 385/3
Vorlage: 60/0688/2019

Der Tagesordnungspunkt wird auf Antrag von Ovin Günther abgesetzt und zur Beratung zunächst an den OR übergeben.

zu 3.3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Enzstraße 43 (Ein-
kaufmarkt)
Bauantrag mit Befreiung: Errichtung von zwei unbeleuchteten Werbetafeln
Grundstück: Enzstraße 43, Spielberg, Flst.Nr. 4272/1
Vorlage: 60/0695/2019

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplans „Einkaufsmarkt Spielberg“. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet festgesetzt.

Geplant sind zwei unbeleuchtete Werbetafeln mit Maßen von jeweils 2,83 m x 3,83 m.

Die erste Werbeanlage soll an der Gebäudewand des Einkaufsmarktes parallel zur Straße (innerhalb der Baugrenze) angebracht werden. In den Festsetzungen des Bebauungsplans gibt es keine weitergehenden Vorschriften zu Werbeanlagen, daher ist die Werbeanlage im Mischgebiet (innerhalb der Baugrenze) bauplanungsrechtlich zulässig.

Die zweite (zweiseitige) Werbeanlage soll außerhalb der Baugrenze auf zwei Pfosten mit einer Höhe von 1,40 m errichtet werden. Der Abstand zum Fahrbahnrand beträgt 5,50 m. Da diese zweite Werbeanlage außerhalb des Baufensters errichtet werden soll bedarf es eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus Sicht der Verwaltung widerspricht die Planung dem Bebauungsplan und den städtebaulichen Interessen der Gemeinde.

Die Verwaltung empfiehlt daher das Gemeindeeinvernehmen zu der Befreiung für den Bau außerhalb der Baugrenze zu versagen, das Einvernehmen zu der Werbeanlage an am Gebäude kann erteilt werden.

GR Haas sieht die Werbetafel außerhalb der Baugrenze nicht kritisch. Aus seiner Sicht ist genug Abstand zur Straße, somit werden Autofahrer nicht beeinflusst. Herr Guthmann entgegnet, dass eine solche Genehmigung ein grundsätzliches Problem darstellen könnte. Die Verwaltung befürchtet bei Zustimmung einen „Wildwuchs“ an Werbetafeln im Ortsbild. Zudem ist in unmittelbarer Nähe der geplanten Tafel bereits eine große Leuchtreklame installiert.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu der Werbeanlage am Gebäude, das Einvernehmen für die Befreiung zu der Werbeanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird versagt. Die Abstimmung erfolgt mehrheitlich mit 13 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen.

**zu 3.4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - In den Falzäckern 14
Bauantrag mit Befreiung: Neubau eines Wohnhauses mit Carport
Grundstück: In den Falzäckern 14, Mutschelbach, Flst.Nr. 3597
Vorlage: 60/0696/2019**

Frau Reuter stellt die Planung vor. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Falzäcker“ in Karlsbad-Mutschelbach.

Nach Art der baulichen Nutzung entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden bis auf eine Überschreitung der Traufhöhe alle Festsetzungen eingehalten. Geplant ist eine Überschreitung der max. Traufhöhe von 3,80 m auf 4,65 m. Der Kniestock beträgt damit 1,25 m.

Da die EFH jedoch 30 cm unter den max. Festsetzungen des Bebauungsplans liegt, beträgt die Differenz in der Höhe tatsächlich nur 0,55 cm statt 0,85 m. Auch die max. Firsthöhe wird unterschritten.

Für diese Überschreitung der max. Traufhöhe ist eine Befreiung erforderlich. Eine solche Befreiung wurde auch schon für das Haus Nr. 8 erteilt. Da alle anderen Festsetzungen eingehalten wurden und das Vorhaben insbesondere hinsichtlich der moderaten Kubatur hinter

den Volumen der Nachbarbebauung zurückbleibt, ist diese Befreiung aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

Die Verwaltung hat keine Bedenken und empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen zur Befreiung der Überschreitung der zulässigen Traufhöhe zu erteilen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu der genannten Befreiung und damit zu dem gesamten Bauvorhaben einstimmig mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 3.5 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Wiesenstraße 31/1
Bauantrag: Wiederaufbau eines Wohnhauses nach Brand
Grundstück: Wiesenstraße 31/1, Mutschelbach, Flst.Nr. 3341
Vorlage: 60/0699/2019

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich von Mutschelbach und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die ursprüngliche Bebauung fiel einem Brand zum Opfer, nun soll das Wohnhaus wieder aufgebaut werden.

Es handelt sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Garage und zwei Stellplätzen. Geplant sind zwei Vollgeschosse mit Satteldach und Dachgaube.

Das Haus wird an das angrenzende Haus Nr. 31 angebaut, die Firsthöhe entspricht in etwa der der Nachbarbebauung.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung (Bautiefe, Höhe, Kubatur, überbaute Grundstücksfläche etc.) in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Die Verwaltung hat keine Bedenken und empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen zu dem Vorhaben zu erteilen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem beantragten Bauvorhaben einstimmig mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 3.6 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Schillerstraße 3
Bauantrag: Anbau eines zweigeschossigen Balkons und Vordachs
Grundstück: Schillerstraße 3, Langensteinbach, Flst.Nr. 8443
Vorlage: 60/0700/2019

Frau Reuter führt aus, dass das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Strietwiesen“ in Karlsbad-Langensteinbach liegt.

Es handelt sich hier um einen Bauflichtenplan aus den 60er-Jahren, daher ist der Anbau im rückwärtigen Teil nach dem Einfügen in die nähere Umgebung zu beurteilen.

Geplant ist der Anbau eines zweigeschossigen Balkons mit Vordach über dem oberen Balkon. Die Maße der einzelnen Balkone betragen 4,50 m x 4,60 m.

Maßgeblich ist hier besonders die Bautiefe. Dabei ist festzustellen, dass der Anbau des Balkons in seiner Tiefe nicht die Umgebungsbebauung überragt (Referenzobjekt ist hier Haus Nr. 7). Der Balkon beeinträchtigt die Nachbarbebauung nicht. Die Abstandsflächen liegen auf dem Baugrundstück.

Die Verwaltung hat keine Bedenken und empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen zu den Bauvorhaben zu erteilen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem beantragten Bauvorhaben einstimmig mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 3.7 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hans-Thoma-Straße 38
Bauvorbescheid: Abbruch mehrerer Gebäudeteile und Neubau eines Wohnhauses mit Garage
Grundstück: Hans-Thoma-Straße 38, Langensteinbach, Flst.Nr. 6749/1, 6749/3
Vorlage: 60/0703/2019

Der Tagesordnungspunkt wird auf Antrag von Ovin Günther abgesetzt und zur Beratung zunächst an den OR übergeben.

zu 3.8 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Fischerweg 5
Bauvorbescheid: Abbruch best. Wohnhaus und Errichtung von 2x3 Reihenhäusern mit Tiefgarage
Grundstück: Fischerweg 5, Langensteinbach, Flst.Nr. 464 und 464/1
Vorlage: 60/0697/2019

Herr Guthmann erläutert die Rahmenbedingungen für das Bauvorhaben. Der alte Bebauungsplan „Badwiesen“ wurde durch den VGH für nichtig erklärt, der Gemeinderat hat bereits beschlossen den Bebauungsplan neu aufzustellen.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Planungsüberlegungen zur Ausgestaltung des Bebauungsplanes noch nicht so weit fortgeschritten, dass über ein derartiges Projekt (Näheres ist der Vorlage Nr. 60/0697/2019 zu entnehmen) abschließend entschieden werden kann. Es wird daher empfohlen um eine Zurückstellung des Bauvorhabens nach § 15 BauGB bei der Baurechtsbehörde zu bitten.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt beauftragt die Verwaltung bei der Baurechtsbehörde einen Zurückstellungsantrag nach § 15 BauGB für ein Jahr zu stellen. Der Beschluss erfolgt einstimmig mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 4 Genehmigung von Protokollen

BM Timm gibt an, dass das Protokoll durchgereicht wurde und aus den Reihen des Gremiums keine Änderungswünsche vorgetragen wurden.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt genehmigt das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 13.02.2019 einstimmig mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 5 Verschiedenes

OBM Knackfuß klärt über die Sanierung von Ortsstraßen auf. In diesem Jahr ist keine DSK-Sanierung (Asphaltdünnschichteinbau) vorgesehen, sondern lediglich das Vergießen von Rissen bis zu 5 cm Breite. Umfangreichere Sanierungsmaßnahmen erfolgen nur bei schon vorgestellten Straßenzügen.

zu 6 Fragen der Zuhörer

Keine.

gez. Jens Timm
Vorsitzender

gez. Marielle Reuter
Protokollführer/in

Gemeinderat Jürgen Herrmann
Urkundsperson

Gemeinderat Reinhard Haas
Urkundsperson

Gemeinderat Roland Rädle
Urkundsperson

Gemeinderat Uwe Rohrer
Urkundsperson