

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

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 08.05.2019
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:30 Uhr
Ort, Raum: Bürgersaal des neuen Rathauses Langensteinbach,
Hirtenstraße 45, 76307 Karlsbad

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Jens Timm

Freie Wähler

Frau Heike Christmann
Herr Dipl.-Ing. Jürgen Herrmann
Herr Otto Höger
Herr Joachim Karcher
Herr Hans-Gerhard Kleiner
Herr Willibald Müller
Herr Karl-Heinz Ried

CDU

Herr Roland Rädle
Herr Norbert Ried ab TOP 3 (19:10)
Frau Dr. Karla Schelp
Herr Günter Sing

SPD

Herr Reinhard Haas
Frau Cornelia Nürnberg
Herr Klaus Steigerwald

Bündnis 90/Die Grünen

Herr Uwe Rohrer
Frau Dr. Susanna Vollmer

von der Verwaltung

Herr Jürgen Augenstein
Frau Petra Goldschmidt
Herr Joachim Guthmann
Herr Ronald Knackfuß
Frau Marielle Reuter
Herr Dr. Klaus Rösch

Sachverständige

Herr Christian Kurz
Frau Stadtplanerin Petra Schippalies
Herr Thomas Pfeifle

- 3.5 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Waldenserstraße 103
Bauantrag: Errichtung einer beleuchteten Plakattafel
Grundstück: Waldenserstraße 103, Mutschelbach, Flst.Nr. 234/2
Vorlage: 60/0726/2019
- 3.6 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Herrenalber Straße 5/1
Bauvoranfrage: Neubau eines Wohnhauses
Grundstück: Herrenalber Straße 5/1, Spielberg, Flst.Nr. 1781/1, 179
Vorlage: 60/0731/2019
- 3.7 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Wikingerstraße 29
Bauantrag: Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit zwei Stellplätzen
Grundstück: Wikingerstraße 29, Langensteinbach, Flst.Nr. 76/1
Vorlage: 60/0737/2019
- 4 Beratung und Beschlussfassung über die Beschaffung/Einführung des Programms "Kommunales Energiemanagement KEM"
Vorlage: 60/0733/2019
- 5 Beratung und Beschlussempfehlung über die Planungsüberlegungen zum Baugebiet "Schaftrieb" in Karlsbad-Langensteinbach
Vorlage: 60/0729/2019
- 6 Verschiedenes
- 7 Genehmigung von Protokollen
- 8 Fragen der Zuhörer

zu 1 Bekanntgaben

Keine.

zu 2 Fragen der Gemeinderäte

Ovin Christmann möchte wissen in weit sich die Vereine hier selbst melden müssen, um im Veranstaltungskalender der BNN zu erscheinen.

BM Timm gibt an hierzu keine Auskunft geben zu können.

GR Hartmann erkundigt sich nach dem Lärmgutachten der A8.

BM Timm erläutert, dass am 14. Mai eine Besprechung mit dem Ingenieurbüro stattfinden wird. Die Messergebnisse sollen dann im GR vorgestellt werden.

GR Haas weist darauf hin, dass jetzt im Frühjahr viele Hecken auf den Grundstücken stark wachsen, die Gemeinde soll im Amtsblatt darauf hinweisen, dass die Eigentümer die Hecken zurückschneiden.

BM Timm erklärt, dass man hier bei Privateigentum nur begrenzt Einfluss hat und so etwas nicht im Amtsblatt veröffentlicht werden kann.

zu 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche

zu 3.1 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: 60/0688/2019/1

Das Vorhaben wurde schon mehrfach im Gremium besprochen. Die letzte Planung wurde am 10.04.2019 durch den Ausschuss abgelehnt.

Grundsätzlich liegt die Entscheidung zur Erteilung des Gemeindeeinvernehmens nach § 36 BauGB bei Bauvorhaben über 3000 m³ Raumvolumen nach der Hauptsatzung der Gemeinde Karlsbad beim Gemeinderat. In der letzten Sitzung des Gemeinderates am 27.03.2019 wurde die Entscheidung zur Wahrung der durch die Landesbauordnung (LBO) vorgegebenen Fristen an den Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt übertragen.

Der Ortschaftsrat hat das Vorhaben in seiner Sitzung am 28.03.2019 besprochen und abgelehnt und eine Änderung der Planung dahingehend empfohlen, dass nur noch 4 Wohneinheiten bei weiterhin 6 Stellplätzen errichtet werden. Grundsätzlich wurde vom Ortschaftsrat die Bebauung als zu massiv angesehen.

Dem Anliegen auf weniger Wohneinheiten ist der Bauherr nun nachgekommen. Es sind nur noch 4 Wohneinheiten bei 6 Stellplätzen geplant.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass sich das Vorhaben trotz der massiven Bebauung in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB einfügt.

GR Rohrer ist weiterhin skeptisch gegenüber dem Bauvorhaben. Die Kubatur ist zu groß. Dem schließt sich GR Höger an.

BM Timm ist ebenfalls aufgrund der massiven Kubatur gegen das Vorhaben und formuliert auch angesichts der Reaktionen aus dem Gremium einen negativen Beschlussvorschlag.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt versagt das Gemeindeeinvernehmen zu dem beantragten Bauvorhaben mehrheitlich mit 12 Ja-Stimmen, bei einer Gegenstimme und einer Enthaltung.

zu 3.2 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Remchinger Straße 43/1 Bauantrag: Umbau eines UG-Raumes zu Friseursalon, Versetzung Garage, Rückbau zweier Garagen, Neubau Kfz-Stellplätze Grundstück: Remchinger Straße 43/1, Auerbach, Flst.Nr. 102/1 Vorlage: 60/0722/2019

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

Geplant ist die Umnutzung des Kellers in einen Friseursalon. Dafür erfolgt ein Umbau im Untergeschoss des Wohnhauses.

Weiter sollen die beiden vorhandenen Garagen entfernt und durch Stellplätze ersetzt werden.

Bauliche Veränderungen hinsichtlich der Kubatur des Gebäudes ergeben sich nicht. Ein Friseursalon ist ein nicht störendes Gewerbe, das sich in die Umgebung der Remchinger Straße einfügt.

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

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem beantragten Bauvorhaben einstimmig mit 14 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 3.3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Becker-Göring-Straße 5
Bauantrag: Erweiterung eines Produktions- und Lagergebäudes
Grundstück: Becker-Göring-Straße 5, Ittersbach, Flst.Nr. 4579
Vorlage: 60/0724/2019

Frau Reuter führt aus, dass das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Stöckmädle“ in Karlsbad-Ittersbach liegt. Als Art der baulichen Nutzung ist im Bereich des Vorhabens ein Gewerbegebiet festgelegt.

Die Entscheidung zur Erteilung des Gemeindeeinvernehmens nach § 36 BauGB ist bei Bauvorhaben über 3000 m³ Raumvolumen nach der Hauptsatzung der Gemeinde Karlsbad dem Gemeinderat zugeordnet. Das Bauvorhaben verfügt nach den Bauvorlagen über ein Raumvolumen von 8423 m³. Daher kann das Vorhaben im Ausschuss nur vorberaten werden.

Der Bebauungsplan sieht eine Gebäudehöhe von max. 6 m vor. Das geplante Bauvorhaben würde mit einer Höhe von 8 m diese Festsetzungen überschreiten. Eine Befreiung von dieser Festsetzung wurde allerdings auch schon für die anderen Gebäude auf dem Grundstück erteilt, an diese das neue Vorhaben profilgleich angebaut werden soll.

Sämtliche anderen Festsetzungen des Bebauungsplans zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden eingehalten.

Die Verwaltung empfiehlt daher das Gemeindeeinvernehmen zu der Befreiung einer Überschreitung der Gebäudehöhe um 2 m von 6 m auf 8 m zu erteilen.

GR Rohrer fragt sich einmal mehr welchen Wert die Bebauungspläne der Gemeinde Karlsbad haben, wenn regelmäßig solche Befreiungen erteilt werden. Aber aufgrund der schon genehmigten Überschreitung des ersten Baus ist hier nichts dagegen einzuwenden.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Gemeinderat das Gemeindeeinvernehmen zur Befreiung der Wandhöhe und damit zum gesamten Bauvorhaben zu erteilen. Der Beschluss erfolgt einstimmig mit 14 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltung.

zu 3.4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Wikinger Straße 33/2
Bauantrag: Umbau Scheune/Werkstatt in Einfamilienwohnhaus mit Garage,
teilweise Abbruch von Gebäudeteilen
Grundstück: Wikinger Straße 33/2, Langensteinbach, Flst.Nr. 78/5
Vorlage: 60/0725/2019

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

Geplant sind der Teilabbruch einer Scheune sowie der Neubau eines Einfamilienwohnhauses.

Auf dem Grundstück wurde schon einmal ein Bauantrag in ähnlicher Form gestellt. Dieser scheiterte allerdings an der Übernahme einer Baulast durch den Angrenzer. Nun wurde etwas umgeplant. (vgl. Vorlage 60/0496/2018). Das geplante Wohnhaus ist weiterhin mit einer Bautiefe von 40,5 m vorgesehen. Ein weiteres Wohnhaus in zweiter Reihe ist bereits auf dem Grundstück Wikingerstraße 43 u. 43/1 vorhanden (Bautiefe 38 m).

Im Zuge der Förderung der Innenentwicklung und da es sich bei dem Gebäude um einen Bestandsumbau handelt, kann dem Vorhaben grundsätzlich aus bauplanungsrechtlicher Sicht zugestimmt werden. Das Gemeindeeinvernehmen wurde auch beim ersten Bauantrag erteilt.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich sonstiger Voraussetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Die Überprüfung der Abstandsflächen und sonstiger bauordnungsrechtlicher Vorschriften obliegt der Zuständigkeit des Landratsamtes.

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

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben einstimmig mit 14 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 3.5 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Waldenserstraße 103
Bauantrag: Errichtung einer beleuchteten Plakattafel
Grundstück: Waldenserstraße 103, Mutschelbach, Flst.Nr. 234/2
Vorlage: 60/0726/2019

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich von Karlsbad-Mutschelbach und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist die Errichtung einer durch Oberlicht angestrahlten Werbetafel an der Hauswand der Waldenserstraße 103.

Die Maße der Werbeanlage betragen rund 3,80 m auf 2,70 m. Die Montage erfolgt auf einer Höhe von rund 1,50 m.

Es handelt sich hier um einen Fall von § 34 BauGB. Jedoch ist zu beachten, dass die Waldenserstraße hier einen Mischgebietscharakter besitzt. In Mischgebieten ist eine solche Werbeanlage grundsätzlich zulässig.

Aus Sicht der Verwaltung behindert die Werbeanlage den Verkehr an dieser Stelle nicht.

Der Ausschuss wolle über das Bauvorhaben beraten und entscheiden.

GR Herrmann ist gegen das Vorhaben. Es sieht am Ortseingang nicht gut aus.

BM Timm entgegnet, dass es wohl schwer ist gegen dieses Vorhaben etwas vorzubringen.

Evtl. muss sich die Gemeinde Gedanken über eine Gestaltungssatzung machen.

GRin Dr. Schelp möchte wissen, ob es hier wechselnde Werbung oder einen Bezug zum Haus geben wird.

Frau Reuter weist darauf hin, dass es hier keinen Bezug zum Haus gibt. Es ist mit wechselnder, überregionaler Werbung durch eine Werbeagentur zu rechnen.

GR Rädle schließt sich seinen Vorrednern an.

BM Timm kann die Bedenken verstehen. Es ist eine schwierige Situation.

Herr Guthmann klärt auf, dass eine Gestaltungssatzung nur auf Basis der LBO erlassen werden könnte. Damit kann man solche Vorhaben nur schwer verhindern.

OR Denninger erklärt, dass hier für die Grundstückseigentümer viel Geld durch die Miete verdient werden kann. Diese Vorhaben sind nicht schön, man muss dagegenhalten.

BM Timm gibt an, dass das Vorhaben wie gewünscht zur Beratung zunächst in den OR Mutschelbach verwiesen wird.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt übergibt auf Antrag des Ortsvorstehers das Vorhaben zur Vorberatung an den OR Mutschelbach.

**zu 3.6 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Herrenalber Straße 5/1
Bauvoranfrage: Neubau eines Wohnhauses
Grundstück: Herrenalber Straße 5/1, Spielberg, Flst.Nr. 1781/1, 179
Vorlage: 60/0731/2019**

GR Hartmann ist befangen und rückt vom Sitzungstisch ab. Frau Reuter erläutert, dass das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich von Karlsbad-Spielberg liegt und daher nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Der Bauherr möchte ein Einfamilienwohnhaus in zweiter Reihe errichten. Laut mündlicher Aussage durch den Kreisbaumeister wäre eine Bebauung bis 42 m Tiefe an dieser Stelle vorstellbar. Seiner Auffassung nach wäre ein Referenzobjekt für eine Bebauung in zweiter Reihe in diesem Quartier die „Dobelstraße 4“.

Die Bauherren möchten dies noch einmal vom Kreisbaumeister mittels eines Bauvorbescheides bestätigt wissen.

Die Verwaltung sieht eine Bebauung hier kritisch. Mit dieser Genehmigung könnten wohl alle Anlieger der Herrenalber Straße 5-15 in zweiter Reihe bauen. Für eine solche Bebauung gibt es in der Herrenalber Straße selbst kein Referenzobjekt. Das Gebäude würde zudem in der Grünzone zwischen Herrenalber Straße und Dobelstraße liegen. Diese ist aus Sicht der Verwaltung erhaltenswert. Weiter ist auch die Erschließung, insbesondere die Entwässerung im Gebiet kritisch zu beachten

Das Vorhaben wird am 26.04.2019 im OR behandelt. OV Karcher wird in der Ausschusssitzung berichten.

Zu beraten ist, ob die Gemeinde eine Bebauung in zweiter Reihe in diesem Straßenzug befürwortet.

OV Karcher gibt an, dass der OR einstimmig für das Vorhaben gestimmt hat.

BM Timm sieht auch die Erschließung kritisch.

GRin Dr. Schelp ist für eine innerörtliche Verdichtung. Auf den großen Grünzug sollte verzichtet werden. Sie findet es sinnvoll einen Bebauungsplan über das Gebiet zu legen.

BM Timm gibt noch einmal zu bedenken, dass eine vermehrte Bebauung in zweiter Reihe in der Herrenalber Straße problematisch für die Kanalisation werden könnte.

GR Rädle sagt mit Blick auf den Lageplan, dass dort ein roter Fleck eingezeichnet wurde, der dort nicht hingehört. Hier wird nicht die zweite Reihe, direkt am Anschluss an die Bebauung der Herrenalber Straße geplant, sondern eher eine „dritte Reihe“ weit in den Gärten.

Sollte man für das Vorhaben stimmen, muss Chancengleichheit für alle herrschen, also auch weitere Vorhaben werden ermöglicht.

GR Rohrer ist der Ansicht, innerörtliche Nachverdichtung, ja, aber kein solcher „Wildwuchs“. Auch er sieht Probleme bei Zufahrt und Erschließung. Wenn Bebauung, dann nur über einen Bebauungsplan.

Auch für GR Haas stellt sich hier eine schwierige Sachlage dar. Dem Antragsteller sollte empfohlen werden an das Vorderhaus anzubauen. Die Planung hier sieht eine Bebauung in der „dritten Reihe“ vor.

GRin Christmann ist der Ansicht, dass es sich grundsätzlich anbietet dort zu bauen, aber nur mit einem Bebauungsplan.

BM Timm formuliert aufgrund der vorgebrachten Bedenken einen negativen Beschlussvorschlag.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt versagt das Gemeindeeinvernehmen zu der Bauvoranfrage (Bebauung in zweiter Reihe; Bautiefe von 42 m) mehrheitlich. Der Beschluss erfolgt mit 11 Ja-Stimmen, bei einer Nein-Stimme und einer Enthaltung.

**zu 3.7 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Wikingerstraße 29
Bauantrag: Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit zwei Stellplätzen
Grundstück: Wikingerstraße 29, Langensteinbach, Flst.Nr. 76/1
Vorlage: 60/0737/2019**

GR Hartmann nimmt wieder an der Beratung teil. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich von Langensteinbach und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses in zweiter Reihe als Anbau zum bestehenden Haus (Außenstelle der Ludwig-Guttmann-Schule).

Im Untergeschoss befindet sich eine Garage und Werkstatt der Schule, im Obergeschoss und Dachgeschoss ist je eine Wohnung geplant. Für die Wohnungen sind auf dem Grundstück im hinteren Bereich zwei Stellplätze vorgesehen.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Bautiefe (Referenzobjekt 43/1) und Kubatur in die nähere Umgebung ein. Das Bestandsgebäude an der Straße hat eine Firsthöhe von 11,80 m, beim Neubau beträgt die FH 9,70 m. Die angrenzende Scheune überragt den Neubau um rund 1,20 m. Somit ist das Vorhaben städtebaulich vertretbar.

Die bauordnungsrechtlichen Belange werden vom Landratsamt geprüft.

Frau Reuter bekräftigt, dass bauplanungsrechtlich gegen dieses Vorhaben wohl nichts einzuwenden ist, daher empfiehlt die Verwaltung das Gemeindeeinvernehmen zu erteilen.

GR Rädle sieht die Verkehrssituation in der Wikingerstraße sehr problematisch. In der unmittelbaren Nähe ist nicht nur die Außenstelle der Ludwig-Guttman-Schule sondern auch die Grundschule und eine Krankengymnastikpraxis. Im Bauantrag sind Stellplätze vermerkt, die so nie benutzt werden. Aber baurechtlich ist wohl nichts dagegen zu sagen.

GR Haas schließt sich Herrn Rädle an. Er möchte wissen wie die andere Bebauung in der zweiten Reihe aussieht, ob es hier Wohnhäuser sind, oder in erster Linie Scheunen.

Frau Reuter erklärt, dass derzeit noch überwiegend Scheunen vorhanden sind, das Referenzobjekt Wikinger Straße 43/1 stellt ein Wohnhaus dar.

GR Rohrer ist auch der Ansicht, dass es wohl baurechtlich zulässig ist, aber die Parkplatzsituation schwierig ist.

BM Timm ist ebenfalls dieser Meinung. Die Gemeinde bemüht sich um eine Stellplatzsatzung, solange diese nicht in Kraft ist, ist eine solche Planung aber zulässig.

GR Müller sagt, man solle den Bauherrn bitten umzuplanen.

BM Timm weist darauf hin, dass es ohne eine rechtliche Grundlage schwierig ist einzuwirken.

GRin Dr. Schelp, möchte Auskunft bzgl. der Grenzbebauung.

Herr Guthmann gibt an, dass dies kein Problem darstellen sollte, da der Angrenzer auch auf der Grenze steht und somit angebaut werden kann.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindecinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben nicht. Beschluss erfolgt mehrheitlich bei 3 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen und 4 Enthaltungen.

zu 4 Beratung und Beschlussfassung über die Beschaffung/Einführung des Programms "Kommunales Energiemanagement KEM" **Vorlage: 60/0733/2019**

Das Energiemanagement ist in der Gemeinde Karlsbad im Produktplan unter Teilhaushalt 7 - Bau und Gebäudemanagement - dem Technischen Gebäudemanagement zugeordnet. Bisher beschränkte sich die Tätigkeit im Energiemanagement im Wesentlichen auf die Umsetzung effizienter Energieeinsparmaßnahmen (z.B. Umstellung Straßenbeleuchtung auf LED). Um ein funktionierendes Energiemanagement in der Gemeinde Karlsbad zu installieren, ist es notwendig, Voraussetzungen nicht nur für die Beschaffung von Energie, sondern auch für die Erfassung sowie die Auswertung von Energieverbräuchen zu erhalten. Dazu bietet die EnBW ein Programm - Kommunales Energiemanagement KEM -, das in einer Vielzahl von Städten und Kommunen in Baden-Württemberg hinsichtlich der sinnvollen Nutzung von Energie und Energieeinsparung eingesetzt wird.

Herr Kurz von der EnBW stellt das Programm vor. Weiteres kann der Vorlage Nr. 60/0733/2019 entnommen werden.

KEM ist ein Energiemanagementsystem (EnMS), welches die Erfassung, Visualisierung, Analyse und das Controlling von Energieverbrauchsdaten ermöglicht.

Vorteile sind vor allem ein jährlicher Energiebericht, sowie insbesondere das tägliche Monitoring, um auch kurzfristig auf Probleme oder Veränderungen reagieren zu können. Beispielsweise wird der Energieverbrauch wöchentlich dargestellt, sollte am Wochenende zu viel verbraucht werden, kann schnell reagiert werden.

Der Aufbau des Kommunalen Energiemanagements für Karlsbad wird mit dem Förderprogramm Klimaschutz Plus der L-Bank BW zu 50% gefördert. Bei jährlichen Kosten von ca.

12.800,00 € beträgt der Gemeindeanteil bei 50%-iger Förderung 6.400 €. Diese jährlichen Kosten reduzieren sich ab dem 4. Jahr auf 3.600 € (geringerer Aufwand nach Programmeinführung). Herr Kurz zeigt weitere Leistungen und die Förderfähigkeit in den einzelnen Bereichen auf.

Der Klimaschutz ist wichtig, aber besonders auch nachhaltig und effektiver zu handeln. Hier haben Kommunen eine Vorreiterrolle. Mit KEM lassen sich Energieverbräuche und CO₂-Emissionen nachhaltig reduzieren.

In den Kosten enthalten sind neben dem Erfassen der Anlagen im KEM-System und dem Aufbau der Datenanalyse und dem Energiemonitoring sowie Schulungen auch der jährliche Energiebericht zur Bewertung aller 66 kommunalen Liegenschaften.

BM Timm gibt zu bedenken, dass es sicherlich Einsparpotential gibt und es sinnvoll ist auf die erhobenen Daten zurückgreifen zu können.

GRin Vollmer möchte wissen, ob man direkt reagieren kann, wenn jemand das Licht brennen lässt.

Herr Kurz kann dies bejahen. Natürlich muss dann ein Hausmeister hin. Es kann nicht ferngesteuert werden wie z.B. in einem „Smart-Home“.

GR Rädle merkt an, dass die EnBW früher in erster Linie „Stromversorger“ war, heute ist sie „Stromsparer“. Er hält das Projekt für eine gute Sache.

GRin Schelp erkundigt sich noch einmal, was in den Kosten alles enthalten ist, und wer Ansprechpartner in der Verwaltung sein wird.

Herr Kurz sagt: enthalten ist die Software, die Datenerfassung. Die Pflege wird dann von der Verwaltung übernommen. Alles geschieht zunächst in enger Absprache.

OBM Knackfuß gibt an, dass sich Herr Fingberg vom Bauamt hauptverantwortlich zeigen wird, da das Energiemanagement vom GUA mittlerweile beim Bauamt angesiedelt ist.

BM klärt auf, dass Herr Fingberg nun rund 40% seiner Zeit für das KEM arbeiten wird. Die Arbeiterstruktur wird sich ansonsten aber nicht verändern.

GR Herrmann erkundigt sich wie viele Gebäude bereits mit geeigneten Sensoren ausgestattet sind und welche Kosten hier noch zusätzlich anfallen.

Herr Kurz sagt, dass nicht bei allen Liegenschaften Sensoren vorhanden sind, aber eine Nachrüstung erfolgen wird.

OBM Knackfuß gibt Auskunft, dass wohl noch 10.000 € zusätzlich aufgebracht werden müssen.

GR Herrmann sagt weiter, dass es sehr gut ist, eine Analyse machen zu können, er möchte aber noch wissen ob sich die Gemeinde nach Referenzen zum Projekt erkundigt hat.

OBM Knackfuß erwidert, dass keine Referenzen eingeholt wurden, dass aber mittlerweile 77 Kommunen dieses System nutzen spricht für sich. GR Herrmann ist weiter der Ansicht, dass sich bei der Verwaltung zwei Personen mit dem System beschäftigen sollten. .

GR Sing möchte wissen, was „unter dem Strich“ an Einsparung herauskommen kann.

Herr Kurz sagt, dass dies im Detail vorher nicht gesagt werden kann. Jedoch kann man von 5-10% Einsparung ausgehen. Das lohnt sich bei Energiekosten von rund 1 Mio € im Jahr.

BM Timm ergänzt, dass für ihn derzeit noch nicht das Finanzielle im Vordergrund steht. Aber dadurch, dass Fehler erkannt und aufgezeigt werden, kann dies zu einem Umdenken und Sensibilisieren führen und damit auch zu Einsparpotentialen..

GR Hartmann erwidert, dass finanzielle Aspekte nicht unerheblich sind, es kommt vor, dass in den öffentlichen Räumen im Winter zu kalt ist und im Frühjahr zu warm. Eine Optimierung ist sicher sinnvoll. Man könnte darüber nachdenken dem Hausmeister mit den meisten Einsparungen einen Bonus o.ä. am Ende des Jahres zu geben. Er möchte weiter wissen wie lange die Kündigungsfrist für das Projekt ist. Zudem sieht er auch die Vorreiterrolle der Gemeinde, es sollten auch andere Stellschrauben gedreht werden, wie etwa Photovoltaik auf den Dächern der Kommune.

BM Timm gibt an, dass die Gemeinde natürlich eine Vorbildfunktion hat, auch bzgl. Photovoltaik führt man Gespräche. Das Projekt ist zunächst auf drei Jahre angelegt, danach kann jährlich gekündigt werden.

GR Haas äußert sich ebenfalls grundsätzlich positiv zum Projekt. Er möchte wissen wie die praktisch gehandhabt wird, z.B. mit Licht und Heizung am Wochenende.

OBM Knackfuß erklärt, dass die Heizungen mit Wochenendabsenkung gesteuert werden, wenn jedoch ein Licht brennt ist man nach wie vor auf Ansprachen und manuelle Steuerung angewiesen. Herr Kurz ergänzt, dass die Wochenendabsenkung im System angezeigt wird. Wenn hier etwas nicht stimmt, kann reagiert werden.

BM Timm fügt weiter hinzu, dass die Hausmeister dann nicht sofort vor Ort sein werden, aber man könne z.B. gleich montags nach dem Problem schauen und sensibilisieren.

GR Rohrer ist auch der Ansicht, dass für dieses Projekt Geld in die Hand genommen werden sollte.

GR Müller lobt das große Monitoringsystem. Er erkundigt sich wer alles darauf zugreifen kann.

Herr Kurz gibt an, dass bzgl. Nutzerrechte alles möglich ist, von Vollzugriff mehrerer Personen, bis hin zum einfachen Lesezugriff.

BM Timm bedankt sich bei Herrn Kurz und Herrn Pfeifle und verliest den Beschlussvorschlag.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt beschließt die Beschaffung und Nutzung des Programmes „Kommunales Energiemanagement KEM“ einstimmig bei 14 Ja-Stimme, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 5 Beratung und Beschlussempfehlung über die Planungsüberlegungen zum Baugebiet "Schaftrieb" in Karlsbad-Langensteinbach
Vorlage: 60/0729/2019**

BM Timm erläutert zunächst die allgemeinen Rahmenbedingungen.

Nachdem die Einigung mit allen Grundstückseigentümern für den Teilbereich „Schaftrieb“ erzielt war, konnten die Planungsaufträge ausgelöst werden.

Wesentliche Grundlagen für die planerischen Ansätze bildeten die Lärmunteruntersuchungen und die neuen Anforderungen an die Dichtewerte durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Erfreulicherweise können entgegen erster Erwartungen auch Teilbereiche als allg. Wohngebiet ausgewiesen werden.

Erste Planungsüberlegungen wurden Ende 2018 bereits im Ortschaftsrat Langensteinbach vorgestellt und fanden dort die Zustimmung.

In den nächsten Wochen soll die Planung dann weiter konkretisiert werden, bevor eine Informationsveranstaltung für die Grundstückseigentümer durchgeführt werden kann.

Es ist beabsichtigt mit dem aktuellen Vorentwurf die nach dem Baugesetzbuch vorgesehene frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen durchzuführen, um die für die weiteren Planungen notwendigen Informationen zu erhalten. Die Inhalte und Planungsziele werden von Frau Schippalies in der Sitzung des Ausschusses erläutert.

Frau Schippalies geht zu Beginn auf die Vorgaben des Gebiets ein. Der Verlauf der AVG-Linie, die Heldrunger Straße und die Gewerbegebiete bilden komplizierte Eingrenzungen. Zu beachten ist besonders der Verkehrslärm, aber auch Artenschutz und Topographie.

Die anfangs geplante Zufahrt in der Kurve der Heldrunger Straße ist nicht gut geeignet, da hier viel vom Hang abgetragen werden müsste, um die Sichtbeziehungen zu gewährleisten. Daher hat man sich entschlossen die Zufahrt näher an den Kreisverkehr zu schieben. Eine Notausfahrt soll es zusätzlich entlang der Bahnstrecke zur Ettlinger Straße geben.

Der bestehende Fußweg vom Kreisverkehr zum Bahnübergang bleibt erhalten.

Wichtig für die Planung ist hier besonders der Verkehrs- und Gewerbelärm. Am Rand des Gebietes ist es durch die Bahn und das Gewerbe doch recht laut. Jedoch sind das KSC, der Gartencenter und der Einkaufsmarkt so gebaut, dass die Baukörper selbst als Lärmschutz zum neuen Baugebiet dienen. Dadurch ist der tatsächliche Lärmwert nicht so hoch. Jedoch könnte sich der Lärmwert bzgl. des „Paradigma“-Geländes im Süden bei voller Ausnutzung erhöhen. Der hier geltende Bebauungsplan „Ettlinger Straße“ wird hin zum neuen Plangebiet künftig als Mischgebiet ausgewiesen.

Zum Artenschutz: Hier wurden kleine Kolonien von Zauneidechsen gefunden. Daher gilt es Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen. Auch müssen Ersatzflächen für Schmetterlinge im BPL-Verfahren berücksichtigt werden.

Frau Schippalies geht weiter auf die Planungsziele ein.

Grundsätzlich muss bei der Planung immer der Lärm beachtet werden. So soll nun an Stellen mit erhöhtem Lärmvorkommen (Einfahrt zum Gebiet, Haltestelle Bahn) Mischgebiet ausgewiesen werden. Wo es möglich ist, ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Weiter ist ein sinnvolles Erschließungssystem bzgl. der Topographie eine wichtige Planungsgrundlage. Hier ist die neue Zufahrt zum Gebiet ein wichtiger Faktor. Diese soll direkt zu einem zentralen Platz (höchster Punkt im Gebiet) in Nähe der Bahnhaltestelle führen. Die Grundstücke rechts und links der Hauptachse sollen dann durch Ringstraßen erschlossen werden. An den öffentlichen Straßen ist Senkrechtparkierung vorgesehen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist zudem im Festsetzungsentwurf aufgenommen. Geplant sind Fuß- und Radwege sowie ausreichend Grün- und Freiflächen. Diese sind hauptsächlich als „Pufferzone“ hin zur Bahnstrecke vorgesehen. Die gestalteten Grünflächen von der Bahn aus gesehen werden sich auch gut auf das Ortsbild auswirken.

Man strebt zudem verschiedene Bauformen für das Gebiet an. Neben Einfamilienhäusern und Doppelhäusern (WA 2), sind im WA 1 auch Mehrfamilienhäuser zur Verdichtung geplant. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf die Grundstücksgröße bezogen. Derzeit sind rund 200 WE vorgesehen. Im Mischgebiet an der Einfahrt zum Plangebiet sind Wohn- und Geschäftshäuser sowie kleinere Gewerbebetriebe vorstellbar. Rund um den zentralen Platz, hin zum Gewerbegebiet „Schießhüttenäcker“ sind ebenso größere Wohn- und Geschäftshäuser

sowie besondere Wohnformen angedacht. In WA 1 und im MI sollen drei Vollgeschosse (evtl. vier) möglich sein, im WA 2 zwei VG.

Zum weiteren Verfahren sagt Frau Schippalies, dass nun mit dem Bebauungsplanvorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gestartet werden kann. Parallel erfolgen die weitere Erarbeitung der Bautypologien und die Ausarbeitung der Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro. Zudem wird ein Umweltbericht mit Artenschutz erstellt und das Verkehrs- und Schallgutachten bearbeitet. Sie zeigt sich zufrieden mit dem ersten Planentwurf, gibt aber zu bedenken, dass es noch viel zu erarbeiten gibt.

BM Timm bedankt sich bei Frau Schippalies für die bisherige Planung und den nun gebotenen „Schnelldurchlauf“, der aber bereits viele Informationen für das Gremium beinhaltet. Er ergänzt, dass im Vergleich zu alten Verfahren heutzutage immer mehr beachtet werden muss, besonders in Bezug auf Lärm, Boden, Artenschutz. Dies erhöht die Kosten. Jetzt werden weitere Gespräche mit den Eigentümern geführt.

GR Sing erkundigt sich was „besondere Wohnformen“ bedeuten soll.

Frau Schippalies erklärt, dass hier z.B. Mehrgenerationenhäuser bzw. Kindergarten, oder Seniorenwohnen entstehen könnten. Dies ist aber keine Pflicht. Der Standort wird aber als geeignet angesehen.

GRin Christmann fragt bzgl. einer Pflicht zum Bau eines Kindergartens.

Frau Schippalies kann dies bestätigen, sagt aber, dass es noch nicht sicher ist, wo dieser entstehen soll.

GR Rohrer bekundet, dass man sich noch mehr Verdichtung gewünscht hätte und fragt nach weiteren Möglichkeiten. Eine Verdichtung würde schließlich auch günstigeren Wohnraum bieten. Aus seiner Sicht wäre eine Chance vertan, wenn nur Doppel- oder Einzelhäuser entstehen würden.

BM Timm sagt, dass hier noch Spielraum besteht, jedoch muss dabei auch der Verkehrsfluss beachtet und mit den Eigentümern gesprochen werden.

Frau Schippalies ergänzt, dass links der Hauptachse noch Möglichkeiten für eine weitere Verdichtung bestehen. Aber ja, die Eigentümerstruktur gilt es zu beachten.

GR Rädle findet die Planung grundsätzlich gelungen. Er sieht eine Chance für eine gute strukturelle Entwicklung. Die Drittelung zwischen Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern ist gut. Die Zu- und Abfahrt an der Heldrunger Straße sieht er kritisch an der Kurve. Er erkundigt sich nach einem 5. Strahl am Kreisverkehr, dies wäre seines Erachtens besser, aber wohl nur schwer zu realisieren. Die jetzige Planung sollte aber zunächst in die Offenlage gehen und die Gespräche mit den Eigentümern gesucht werden. Frau Schippalies entgegnet, dass die Option eines 5. Strahls des Kreisels mit Herrn Janarelli (KiB) besprochen wird.

GR Haas bestätigt, dass die Geländeform und die Vorgaben des Umfeldes für die Planungen wohl nicht gerade einfach sind. Daraus ist aber ein gelungener Planentwurf entstanden.

GR Müller fragt nach der angedachten Notausfahrt, der Parkplatzsituation, Zisternen auf den Grundstücken sowie nach der Südausrichtung der Dächer für Solarnutzung.

Frau Schippalies antwortet auf die einzelnen Fragen. Die Notausfahrt ist am rechten Rand des Plangebiets vorgesehen. Wie diese Ausfahrt letztlich gesichert werden soll, durch Poller,

oder Schranke steht noch nicht fest. An öffentlichen Straßen ist das Senkrechtparken vorgesehen. Sobald eine Wohneinheit größer als 50 m² groß ist, werden 2 Stellplätze vorgeschrieben. Die Stellplätze müssen aufgrund der Grundstücksgröße bei Mehrfamilienhäusern über Tiefgaragen geregelt werden. Eine Südausrichtung der Häuser ist vorgesehen, dies ist auch bereits auf dem jetzigen Planentwurf zu erkennen. Bzgl. Zisternen gibt es noch keine konkreten Festsetzungen, es darf aber nicht versickert werden.

BM Timm ergänzt, dass solche Detailfragen erst nach weiteren Planungen geregelt werden können.

Herr Guthmann kündigt an, dass mit diesem Planentwurf nun direkt in die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Bürger gegangen werden soll. Dies wird jetzt vom BPUA entschieden. Eine weitere Vorstellung im GR ist terminlich ohne großen Zeitverlust nicht realisierbar. Dies stellt rechtlich aber kein Problem dar.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, verliert BM Timm den Beschlussvorschlag.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Gemeinderat die Planung auf Grundlage des vorgelegten städtebaulichen Entwurfes weiter zu betreiben. Der Beschluss erfolgt einstimmig mit 14 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 6 Verschiedenes

Keine Anmerkungen.

zu 7 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 10.04.2019 einstimmig mit 14 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 8 Fragen der Zuhörer

Eine Bürgerin äußert ihre Bedenken zu dem Bauvorhaben Wikinger Straße 29 insbesondere in Bezug auf die Parksituation. Zudem solle doch nicht immer nur verdichtet gebaut werden, sondern auch Häuser und Wohnungen für Menschen mit Behinderung, die mehr Platz brauchen.

BM Timm erklärt, dass er die Bedenken verstehen kann, jedoch sind die baurechtlichen Vorgaben hier eindeutig. Wenn alle Vorschriften eingehalten werden, muss eine Baugenehmigung erfolgen. Auch bzgl. barrierefreien Wohnens gibt es rechtliche Vorgaben. Bei drei, oder mehr Wohnungen in einem Haus muss mindestens eine barrierefrei (d.h. natürlich auch Fahrstuhl) errichtet werden.

Ein Bürger äußert sich zur Einmündung Ittersbacher Straße/ Hauptstraße und Alemannenstraße/ Hauptstraße. Hier besteht für Fußgänger derzeit aufgrund der Baumaßnahmen keine Sicherheit.

Weiter bemängelt er, dass die Gärten im Ort zunehmend geschottert, oder gekiest werden. Er erkundigt sich, ob dies zulässig bzw. gewünscht ist.

Herr Augenstein gibt darüber Auskunft, dass die Bauarbeiten auf der Hauptstraße bis Montag (13.05.19) abgeschlossen sein sollen.

BM Timm antwortet zur zweiten Frage. Dieses Thema ist der Gemeinde bekannt, innerhalb der Verwaltung wird überlegt wie man dies regulieren kann. Grundsätzlich gelten aber Eigentumsrechte.

gez. Jens Timm
Vorsitzender

gez. Marielle Reuter
Protokollführerin

Gemeinderat Jürgen Herrmann
Urkundsperson

Gemeinderat Reinhard Haas
Urkundsperson

Gemeinderat Roland Rädle
Urkundsperson

Gemeinderat Uwe Rohrer
Urkundsperson