

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

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 11.09.2019
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:45 Uhr
Ort, Raum: Bürgersaal des neuen Rathauses Langensteinbach,
Hirtenstraße 45, 76307 Karlsbad

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Roland Rädle

FDP / Liberale Liste Karlsbad

Herr Björn Kornmüller

Freie Wähler

Herr Alexander Bodemer

Frau Heike Christmann

Herr Jürgen Herrmann

Herr Otto Höger

Herr Hans-Gerhard Kleiner

Frau Heidi Ochs

Herr Karl-Heinz Ried

Herr Michael Wenz

CDU

Herr Jürgen Dummler

Herr Steffen Langendörfer

Herr Norbert Ried

SPD

Herr Reinhard Haas

Herr Michael Nowotny

Frau Cornelia Nürnberg

Herr Jens Walch

Bündnis 90/Die Grünen

Frau Heike Günther

Herr Thomas Guthmann

Herr Andreas Hartmann

Frau Simone Rausch

Herr Uwe Rohrer

von der Verwaltung

Herr Jürgen Augenstein

Frau Petra Goldschmidt

Herr Joachim Guthmann

Herr Ronald Knackfuß

Frau Marielle Reuter

Herr Dr. Klaus Rösch

Abwesend:

Vorsitzender

Herr Jens Timm entschuld.

Freie Wähler

Herr Joachim Karcher entschuld.

CDU

Herr Nicki Konstandin entschuld.

von der Verwaltung

Herr Benedikt Kleiner entschuld.

Tagesordnung:

- 1 Bekanntgaben
- 2 Fragen der Gemeinderäte
- 3 Allgemeine Informationen
 - a) zu laufenden Baumaßnahmen der Gemeinde
 - b) zum Bau-/Planungsrecht
- 4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche
 - 4.1 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Zehntstraße 4
Bauantrag: Neubau eines Dachaufbaus auf bestehenden Wintergarten an Wohnhaus und Neuüberdachung vorh. Garagen
Grundstück: Zehntstraße 4, Auerbach, Flst.Nr. 204/1
Vorlage: 60/0779/2019
 - 4.2 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Lange Straße 35
Bauantrag: Umbau des Vorderhauses zu 4 WE und Anbau von 2 Balkonen, Ausbau des Hinterhauses zu 3 WE
Grundstück: Lange Straße 35, Ittersbach, Flst.Nr. 68, 67/1
Vorlage: 60/0781/2019
 - 4.3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Im Buckeberg 13/1
Bauantrag: Aufbau einer Dachgaube auf ein bestehendes Wohnhaus
Grundstück: Im Buckeberg 13/1, Auerbach, Flst.Nr. 3520/1
Vorlage: 60/0782/2019
 - 4.4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Weinbrennerstraße 17
Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses auf best. Keller mit Garage
Grundstück: Weinbrennerstraße 17, Langensteinbach, Flst.-Nr.: 5888/1
Vorlage: 60/0783/2019

- 4.5 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Im Stöckmädle 23
Bauantrag: Nutzungsänderung: Bürofläche im OG zu Vereinsheim für kulturelle Zwecke
Grundstück: Im Stöckmädle 23, Ittersbach, Flst.Nr. 2702
Vorlage: 60/0787/2019
- 4.6 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Pforzheimer Straße 11/1
Bauantrag: Errichtung eines überdachten Stellplatzes und einer Terrassenüberdachung
Grundstück: Pforzheimer Straße 11/1, Langensteinbach, Flst.Nr. 140
Vorlage: 60/0788/2019
- 4.7 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Enzstraße 9
Bauantrag: Abbruch Nebengebäude und Errichtung einer Garage
Grundstück: Enzstraße 9, Spielberg, Flst.Nr. 17
Vorlage: 60/0789/2019
- 4.8 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Johann-Sebastian-Bach-Straße 15
Bauantrag: Erweiterung der Einliegerwohnung im UG und Anbau eines Keller- raumes mit darüberliegender Fertiggarage
Grundstück: Johann-Sebastian-Bach-Straße 15, Langensteinbach, Flst.Nr. 8653
Vorlage: 60/0790/2019
- 4.9 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Wikingerstraße 29
Bauantrag: Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit zwei Stellplätzen
Grundstück: Wikingerstraße 29, Langensteinbach, Flst.Nr. 76/1
Vorlage: 60/0737/2019/1
- 4.10 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Breitwiesenring 22/1
Bauantrag: Neubau eines REH mit Garage
Grundstück: Breitwiesenring 22/1, Ittersbach, Flst.Nr. 4276
Vorlage: 60/0791/2019
- 4.11 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Dobelstraße 27
Bauantrag: Umbau einer Dachgaube und Einhausung des Hauszuganges
Grundstück: Dobelstraße 27, Spielberg, Flst.Nr. 111
Vorlage: 60/0792/2019
- 4.12 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hans-Thoma-Straße 38
Bauantrag: Errichtung eines Wohnhauses
Grundstück: Hans-Thoma-Straße 38, Langensteinbach, Flst.Nr. 6749/3
Vorlage: 60/0703/2019/1
- 4.13 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Pfinztalstraße 9
Bauantrag mit Befreiung: Neubau eines Wohnhauses mit Garage
Grundstück: Pfinztalstraße 9, Ittersbach, Flst.Nr. 4366
Vorlage: 60/0797/2019

- 4.14 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Speicherstraße 59
Bauantrag: Neubau von 2 Zweifamilienhäusern
Grundstück: Speicherstraße 59, Langensteinbach, Flst.Nr.385/3
Vorlage: 60/0798/2019
- 5 Genehmigung von Protokollen
- 6 Verschiedenes
- 7 Fragen der Zuhörer

zu 1 Bekanntgaben

Keine.

zu 2 Fragen der Gemeinderäte

GR Nowotny erkundigt sich nach dem Straßenbelag in der Gartenstraße in Ittersbach. Seiner Erkenntnis nach wurde die Straße erst im letzten Jahr saniert und trotzdem mussten vor ein paar Wochen Schäden behoben werden.

OBM Knackfuß gibt darüber Auskunft, dass es sich bei der Instandhaltung der Gartenstraße lediglich um eine Dünnbettsanierung gehandelt hat. Die nun erfolgte Rissesanierung war auch aufgrund von Rohrbüchen und anderen Vorkommnissen erforderlich, zudem erfolgte diese im kompletten Gemeindegebiet.

zu 3 Allgemeine Informationen

a) zu laufenden Baumaßnahmen der Gemeinde

b) zum Bau-/Planungsrecht

Da heute der erste Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt nach den Kommunalwahlen 2019 stattfindet, stellt BM-Stellv. Rädle zu Beginn die von der Verwaltung an der Sitzung teilnehmenden Personen vor und übergibt dann das Wort an OBM Knackfuß.

3. a)

Herr Knackfuß gibt den Ratsmitgliedern zunächst einen Überblick über das Organigramm des Bauamtes und berichtet dann über die laufenden Baumaßnahmen der Gemeinde.

Im Bereich Hochbau steht derzeit die Sanierung des Schulzentrums an erster Stelle. Die Container als Übergangslösung wurden errichtet und konnten zu Schulanfang bezogen werden. Die Abbrucharbeiten im Gymnasium schreiten voran. Gerüst und Kran wurden errichtet. Die Arbeiten rund um den Neubau der GMS finalisieren sich. Derzeit erfolgt der Bau der Mülleinhausung. Danach folgen die Pausenhofüberdachung und die Gestaltung der Außenanlagen.

Der kath. Kindergarten „St. Franziskus“ hat einen Wasserschaden erlitten, daher muss der Fußboden ausgetauscht werden. Die Maßnahmen werden durch die BGV betreut. Die Sanierung soll Ende 2019 fertiggestellt werden.

Weiter erfolgte in Langensteinbach eine Dachsanierung des Hochbehälters „St. Barbara“.

In Ittersbach wird derzeit das neue Feuerwehrhaus errichtet. Der Bau ist im Zeitplan, der Stahlbauer beginnt am 16.11.19. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2020 geplant. Es erfolgen nun noch die Ausschreibungen für die Außenanlagen.

Auch der ev. Kindergarten in Spielberg hat einen Wasserschaden zu verzeichnen. Nach der Trocknung wird entschieden, ob Fußboden und Dämmung ausgetauscht werden. Die Maßnahme wird analog zum Kiga „St. Franziskus“ durch die BGV betreut. Die Fertigstellung soll auch noch im November 2019 erfolgen.

Der Fußboden im Kindergarten Mutschelbach wurde planmäßig erneuert. Das Backhaus wurde gestrichen, die Schamottesteine werden ausgetauscht.

Die Installierung von Schallschutzmaßnahmen in der Grundschule Mutschelbach erfolgt nun im Herbst.

In Auerbach wurden an Halle und Schule kleinere Maßnahmen durchgeführt.

Zum Tiefbau:

Die Retentionsbodenfilteranlagen (RBFA) Klettenbach I u. II sind mittlerweile fast fertig saniert, nun erfolgt die Sanierung der RBFA Auerbächle I. Die Maßnahmen sind im Zeitplan.

Der Ausbau der L 623 durch das Land schreitet gut voran, demnächst wird mit den Leitungsführungsarbeiten bei den Aussiedlerhöfen „Steinig“ begonnen. Näheres kann dem Mitteilungsblatt entnommen werden.

Die Entwürfe für die Sanierung der St. Barbara-Straße werden demnächst im BPUA vorgestellt. Die Ausschreibung für die Sanierung der Straße „Zum Wiesengrund“ in Ittersbach wird derzeit vorbereitet.

Im Laufe des Jahres wurde der Breitbandausbau in Karlsbad vorangetrieben, besonders in Langensteinbach. Derzeit wird im „KSC“ und im Bereich Scheffel-/Schillerstraße gearbeitet.

3. b)

Herr Guthmann stellt dem Gremium einige baurechtliche Grundlagen vor.

Zunächst erläutert er die verschiedenen Planungsebenen, Planarten und deren Träger.

Schließlich geht er näher auf das Bebauungsplanverfahren ein und erklärt die einzelnen Schritte. Weiter bringt er den Ratsmitgliedern das baurechtliche Genehmigungsverfahren sowie die Beurteilungsgrundlagen des Baugesetzbuches näher. Im Anschluss erläutert er noch einige Begriffe aus dem Baurecht besonders in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung. Herr Guthmann gibt weiter einen kleinen Exkurs in die Hauptsatzung der Gemeinde. In § 8 wird der Geschäftsbereich des BPUA definiert.

Er schließt seine Ausführungen mit dem Hinweis ab, dass die Gemeinde Baugesuche ausschließlich nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit beurteilen darf. Bauordnungsrechtliche Belange (z.B. Abstandsflächen, Stellplätze, Brandschutz) obliegen der Baurechtsbehörde. Versagt die Gemeinde das Einvernehmen zu Unrecht, kann dies durch das Landratsamt ersetzt werden.

zu 4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche

**zu 4.1 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Zehntstraße 4
Bauantrag: Neubau eines Dachaufbaus auf bestehenden Wintergarten an
Wohnhaus und Neuüberdachung vorh. Garagen
Grundstück: Zehntstraße 4, Auerbach, Flst.Nr. 204/1
Vorlage: 60/0779/2019**

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

Geplant ist die Neuüberdachung der vorhandenen Garagen. In Richtung Südost, zum Angrenzer hin, wird das Dach mit einer Neigung von 45° ohne Kniestock aufgesetzt. In Richtung Hof soll die Dachneigung nur 20° betragen, sodass ein Kniestock von ca. 1,90 m entsteht. Diese Dachform spiegelt sich in ähnlicher Ausgestaltung auf der anderen Hofseite in der Scheune wider.

Als zweite Maßnahme ist geplant das Dach des Wintergartens höher, Richtung First, zu versetzen, damit dieser zweigeschossig ausgebaut werden kann. Durch diesen Dachaufbau entsteht aber kein weiteres Vollgeschoss (i.S.d. § 2 Abs. 6 Nr. 2 LBO).

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

Bauordnungsrechtliche Belange (z.B. die Abstandsflächen) werden von der Baurechtsbehörde im Landratsamt geprüft.

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

OV Kleiner erkundigt sich nach Nachbareinwendungen und der Nutzung der „Garagen“. Frau Reuter gibt Auskunft, dass Angrenzereinwendungen vorliegen und bekannt ist, dass es hier keine normale Garagennutzung gibt. Dementsprechende Hinweise werden an das Landratsamt weitergeleitet. Dies ist aber für die Entscheidung über das bauplanungsrechtliche Gemeindeeinvernehmen nicht ausschlaggebend.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 4.2 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Lange Straße 35
Bauantrag: Umbau des Vorderhauses zu 4 WE und Anbau von 2 Balkonen,
Ausbau des Hinterhauses zu 3 WE
Grundstück: Lange Straße 35, Ittersbach, Flst.Nr. 68, 67/1
Vorlage: 60/0781/2019**

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

Geplant ist der Umbau des alten Gasthauses „Zum Lamm“ zu einem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten. Es sollen je zwei Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss entstehen.

Zudem sieht die Planung für die beiden Wohnungen im Obergeschoss den Anbau von zwei Balkonen im rückwärtigen Teil des Gebäudes vor, die bestehenden kleinen Anbauten dort sollen abgebrochen werden. Die Kubatur des Hauptgebäudes ändert sich sonst nicht. Hier ist auch der Denkmalschutz zu beachten. Dies prüft das Landratsamt.

Weiter ist geplant auch das verfallene Hinterhaus zum Wohnhaus auszubauen. Hier sollen insgesamt 3 Wohneinheiten in Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss entstehen. Die bestehenden Grundmauern sollen erhalten bleiben und darin der Ausbau realisiert werden.

Hinsichtlich Höhe und Kubatur fügt sich der Ausbau auch in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Für die insgesamt 7 Wohneinheiten sind 7 Stellplätze auf einer zusätzlichen Flst.Nr. vorgesehen. Die Zuordnung der Stellplätze zum Baugrundstück muss durch Eintragung einer Bau- last gesichert werden.

Das Vorhaben fügt sich insgesamt nach Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Die Verwaltung hat gegenüber dem Vorhaben keine Bedenken und empfiehlt das Gemein- deeeinvernehmen zu erteilen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemein- deeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben einstimmig mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltun- gen.

**zu 4.3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Im Buckeberg 13/1
Bauantrag: Aufbau einer Dachgaube auf ein bestehendes Wohnhaus
Grundstück: Im Buckeberg 13/1, Auerbach, Flst.Nr. 3520/1
Vorlage: 60/0782/2019**

GR Langendörfer ist befangen und rückt vom Sitzungstisch ab.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans „Im Buckeberg“ in Karlsbad-Auerbach.

Zu besseren Ausnutzung des Dachgeschosses plant der Bauherr den Aufbau einer Dach- gaube mit einer Breite von 4,25 auf das bestehende Wohnhaus. Dieses Maß entspricht ge- nau der Breite des betreffenden Zimmers im Dachgeschoss.

Der Bebauungsplan lässt Dachaufbauten mit einer Breite von bis zu 40% der Trauflänge zu. Mit der geplanten Gaube würde die zulässige Gaubenbreite um 1,35 m überschritten. Daher ist eine Befreiung erforderlich.

Durch die direkt anschließende Dachfläche der Garage tritt die Gaube insgesamt jedoch nur untergeordnet in Erscheinung.

Die Verwaltung hält die Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Länge von Dachauf- bauten dadurch für vertretbar. Der Ausschuss wolle über die Erteilung des Gemein- deeeinvernehmens zur notwendigen Befreiung beraten und entscheiden.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zur im Sachverhalt genannten Befreiung einstimmig mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 4.4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Weinbrennerstraße 17
Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses auf best. Keller mit Garage
Grundstück: Weinbrennerstraße 17, Langensteinbach, Flst.-Nr.: 5888/1
Vorlage: 60/0783/2019

GR Langendörfer nimmt wieder an der Sitzung teil.

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

Geplant ist der Abbruch des bestehenden Wohnhauses. Der Keller soll jedoch erhalten bleiben und darauf das neue Wohnhaus errichtet werden.

Es sollen ein Vollgeschoss, Dachgeschoss und Keller, sowie eine zusätzliche Garage entstehen.

Ein ähnliches Vorhaben wurde bereits genehmigt. Auf die Sitzungsvorlage 60/0096/2016 – BPUA am 20.01.2016 – wird verwiesen.

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

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 mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 4.5 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Im Stöckmädle 23
Bauantrag: Nutzungsänderung: Bürofläche im OG zu Vereinsheim für kulturelle Zwecke
Grundstück: Im Stöckmädle 23, Ittersbach, Flst.Nr. 2702
Vorlage: 60/0787/2019

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stöckmädle“ in Karlsbad-Ittersbach.

Als Art der baulichen Nutzung ist hier ein „Industriegebiet“ (§ 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) festgesetzt.

Geplant ist die Nutzungsänderung der Büroflächen im OG zu einem Vereinsheim für kulturelle Zwecke.

In einem Industriegebiet ist eine solche Einrichtung nicht grundsätzlich zulässig. Nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können aber Anlagen für kulturelle Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei der Zulassung dieser Ausnahmeregelung müssen mögliche Konflikte der zulässigerweise im GI bestehenden Betriebe und der geplanten Nutzung als Kulturzentrum berücksichtigt

tigt werden. Durch die in der Nachbarschaft bestehenden Büro – und Einzelhandelsnutzungen wird das Konfliktpotential allerdings als gering eingeschätzt. Grundsätzlich ist aber zu hinterfragen, ob die ohnehin knappen Gewerbeflächenpotentiale durch anderweitige Nutzungen zweckentfremdet genutzt werden sollten.

Das Vorhaben wurde im OR Ittersbach beraten. Der OR hat sich mehrheitlich für die Nutzungsänderung ausgesprochen.

Das Gremium wolle über das Gemeindeeinvernehmen zur Ausnahme beraten und entscheiden.

GR Kornmüller sieht Engpässe bei Gewerbeflächen. Diese sollten nicht zweckentfremdet werden.

GR Herrmann ist der selben Ansicht. Zudem bemängelt er, dass dem Gremium zu wenige Informationen hinsichtlich der künftigen Nutzung zur Verfügung stehen.

Auch GR Haas kann sich seinen Vorrednern anschließen. Eine solche Nutzung widerspricht einem Industriegebiet. Zudem könnte sie störend für die Tagespflege im EG sein.

GRin Rausch fügt hinzu, dass faktisch schon eine Umnutzung stattgefunden hat, dieser Verein nutzt die Räumlichkeiten bereits.

GR Nowotny kennt den neuen Nutzer näher und bekräftigt, dass hier keine störenden Großveranstaltungen o.ä. stattfinden werden. Zudem ist er der Ansicht, dass die alten Büros so sicher nicht mehr genutzt werden können.

BM-Stellv. Rädle sieht noch weiteren Diskussionsbedarf und möchte den TOP verschieben.

Herr Guthmann entgegnet, dass dies eigentlich nicht möglich ist. Das Bauantragsverfahren ist an Fristen gebunden. Aufgrund der Sommerpause ist die Frist für die Stellungnahme der Gemeinde schon ausgereizt. Er stellt klar, dass auch bereits die Tagespflegeeinrichtung im EG einer Ausnahme vom Bebauungsplan bedurfte. Zudem ist festzuhalten, dass es sich in der Umgebung nach dem Bebauungsplan um ein „Industriegebiet“ handelt. Dies aufgrund der Nutzungen heute aber faktisch nur ein „Gewerbegebiet“ ist. Auch der benachbarte „Edeka“ wäre eigentlich so in einem Industriegebiet nicht zulässig. Weiter gibt er zu bedenken, dass die Tagespflege das Gebäude nur tagsüber nutzt, während dieser Verein die Räumlichkeiten hauptsächlich nachmittags/abends und an den Wochenenden belegt. Zudem ist fraglich wie lange das Gebäude insgesamt noch in dieser Form erhalten bleibt.

BM-Stellv. Rädle erklärt daraufhin, dass somit eine Entscheidung heute herbeigeführt werden sollte.

GR Haas gesteht ein, dass nach den Ausführungen eine veränderte Sachlage vorliegt. Er hält aber eine Vertragung weiterhin für sinnvoll.

BM-Stellv. Rädle gibt den TOP aufgrund der Fristwahrung dennoch zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu der geplanten Nutzungsänderung mit 7 Ja-Stimmen, bei 3 Gegenstimmen und 6 Enthaltungen.

zu 4.6 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Pforzheimer Straße 11/1

Bauantrag: Errichtung eines überdachten Stellplatzes und einer Terrassenüberdachung

Grundstück: Pforzheimer Straße 11/1, Langensteinbach, Flst.Nr. 140

Vorlage: 60/0788/2019

Frau Reuter führt aus, dass sich das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich von Karlsbad-Langensteinbach befindet und daher nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Geplant ist die Errichtung eines Carports vor dem Haus mit einer Größe von rund 6 m x 6 m. Die ursprünglich genehmigte Garage für ein Fahrzeug und der zusätzliche Stellplatz entfallen.

Dieses Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebungsbebauung ein und ist daher bauplanungsrechtlich zulässig. Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen zu erteilen.

Zudem ist geplant die bereits genehmigte Terrasse im rückwärtigen Teil zu überdachen. Grundsätzlich wäre das Vorhaben in dieser Größe nach dem Anhang zu § 50 Landesbauordnung (LBO) verfahrensfrei. Jedoch nur, wenn nicht andere öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

An dieser Stelle würde das Vorhaben die maximal zulässige Bautiefe (hintere Gebäudegrenze der bestehenden Wohnhäuser) überschreiten.

Zu beraten ist, ob die Terrassenüberdachung als Nebenanlage bzw. angebauter Gebäudeteil über die Bautiefe der Hauptgebäude hinaus genehmigt werden soll.

Bauordnungsrechtliche Belange zur Grenzbebauung bzw. etwaigen Abstandsflächen werden vom Landratsamt geprüft.

Das Gremium wolle beraten und entscheiden, ob das Gemeindeeinvernehmen zur Terrassenüberdachung erteilt werden soll.

GR N. Ried erkundigt sich nach Stellungnahmen der Angrenzer.

Frau Reuter erklärt, dass keine negativen Stellungnahmen vorliegen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zur Errichtung des überdachten Stellplatzes und zur Terrassenüberdachung mehrheitlich mit 14 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei 2 Enthaltungen.

zu 4.7 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche -ENZstraße 9

Bauantrag: Abbruch Nebengebäude und Errichtung einer Garage

Grundstück: ENZstraße 9, Spielberg, Flst.Nr. 17

Vorlage: 60/0789/2019

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

Geplant ist das marode Nebengebäude abzubrechen und durch eine Doppelgarage mit den Maßen 7,10 m x 7,00 m zu ersetzen.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebungsbebauung ein.

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 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 4.8 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Johann-Sebastian-Bach-Straße 15
Bauantrag: Erweiterung der Einliegerwohnung im UG und Anbau eines Kellerraumes mit darüberliegender Fertiggarage
Grundstück: Johann-Sebastian-Bach-Straße 15, Langensteinbach, Flst.Nr. 8653
Vorlage: 60/0790/2019

Frau Reuter stellt das Baugesuch vor.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Schneidergärten I“ in Karlsbad-Langensteinbach.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Geplant sind der Ausbau der Einliegerwohnung im rückwärtigen Teil des bestehenden Wohnhauses sowie die Errichtung einer zusätzlichen unterkellerten Garage.

Die Erweiterung des Kellergeschosses im Bereich der Garage stellt eine Überschreitung der Baugrenze dar. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist erforderlich. Da dieses Kellergeschoss vollständig unter der Erdoberfläche liegt und nach außen nicht in Erscheinung tritt, ist eine Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze an dieser Stelle vertretbar. Vergleichbare Befreiungen wurden bereits mehrfach genehmigt. Die Garage selbst ist außerhalb der Baugrenze zulässig.

Zudem soll die Einliegerwohnung erweitert werden. Geplant ist dabei eine Überschreitung der Baugrenze von 0,40 m bei einer Länge von 16 m in Richtung Garten, sowie jeweils rund 3 m (x 3,40m bzw. 5 m) links und rechts der Baugrenze. Nach Abstimmung mit dem Kreisbaumeister ist eine solche Überschreitung der Baugrenze nur in den Maßen 5 m x 1,50 m als untergeordnetes Bauteil genehmigungsfähig. Einer notwendigen Befreiung kann in beantragtem Umfang nicht zugestimmt werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher das Gemeindeeinvernehmen für die Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze für den Kellerraum zu erteilen und das Gemeindeeinvernehmen für die Baugrenzenüberschreitungen für den Ausbau der Einliegerwohnung zu versagen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt fasst folgende Beschlüsse:

1. Das Gemeindeeinvernehmen für die Befreiung zur Unterkellerung der Garage wird einstimmig mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen erteilt.

2. Das Gemeindeeinvernehmen für die Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze in der Einliegerwohnung in beantragtem Maße wird versagt. Der Beschluss erfolgt mehrheitlich mit 14 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei 2 Enthaltungen.

zu 4.9 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Wikingerstraße 29
Bauantrag: Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit zwei Stellplätzen
Grundstück: Wikingerstraße 29, Langensteinbach, Flst.Nr. 76/1
Vorlage: 60/0737/2019/1

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

Eine erste Planung war bereits im Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt am 08.05.2019 beraten und seinerzeit mehrheitlich abgelehnt.

Die geringfügig modifizierte Planung sieht die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses in zweiter Reihe als Anbau zum bestehenden Haus (Außenstelle der Ludwig-Guttman-Schule) vor.

Im Untergeschoss befindet sich eine Garage, 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. Nach einer ersten Einschätzung des Baurechtsamtes ist das Vorhaben inzwischen genehmigungsfähig.

Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen zu erteilen. Frau Reuter weist ausdrücklich darauf hin, dass auch hier nur das Bauplanungsrecht nach § 34 BauGB als Entscheidungsgrundlage dienen kann.

BM-Stellv. Rädle erläutert noch einmal, dass es hier um eine, für die Gemeinderäte, schwierige Entscheidung geht. Die Parksituation in der Wikingerstraße ist äußerst problematisch und wird sich durch das Bauvorhaben verschärfen.

GRin Rausch erkundigt sich, ob die Angrenzer gehört wurden und ob es Einwendungen gegen das Bauvorhaben gibt.

Frau Reuter stellt klar, dass bei allen Bauantragsverfahren die Angrenzer mit gemeinsamer Grundstücksgrenze benachrichtigt werden. So auch hier. Es gibt von Seiten eines Angrenzers Einwendungen, diese werden selbstverständlich an die Baurechtsbehörde, das Landratsamt, weitergeleitet. Jedoch wurden hier in erster Linie bauordnungsrechtliche Belange vorgetragen, dies kann nicht Grundlage der Entscheidung des Gremiums sein.

BM-Stellv. Rädle unterstützt die Verwaltung und appelliert an das Gremium sich an die rechtlichen Vorgaben zu halten. Er bittet jedoch darum, dass das Landratsamt sich die Situation vor Ort gut anschauen soll.

GR Rohrer merkt an, dass hier nun wieder deutlich wird, warum die Gemeinde dringend eine Stellplatzsatzung aufstellen muss. Ihm ist aber auch klar, dass man gegen dies Bauvorhaben rechtlich derzeit wohl nichts ausrichten kann.

GR Guthmann fragt nach, warum die Ratsmitglieder nicht grundsätzlich Informationen zu Angrenzereinwendungen bekommen.

Herr Guthmann erläutert noch einmal, dass die Gemeinde, also das Gremium seine Entscheidung nur nach bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten fällen darf. Angrenzereinwendungen sind natürlich oftmals subjektiv und betreffen meist auch bauordnungsrechtliche Belange. Daher können diese nicht mit in die Beschlussfassung hineinfließen.

GR Höger bittet darum, dass der Bauherr doch wenigstens den dargestellten vierten Stellplatz ertüchtigen sollte. Dieser ist derzeit bepflanzt.

Die Verwaltung sichert zu, dem Landratsamt einen entsprechenden Hinweis zu geben.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeilvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben mehrheitlich mit 6 Ja-Stimmen, bei 5 Gegenstimmen und 5 Enthaltungen.

zu 4.10 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Breitwiesenring 22/1
Bauantrag: Neubau eines REH mit Garage
Grundstück: Breitwiesenring 22/1, Ittersbach, Flst.Nr. 4276
Vorlage: 60/0791/2019

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breitwiesenring“ in Karlsbad-Ittersbach.

Geplant ist der Anbau an das bestehende Wohnhaus „Breitwiesenring 22“ in Form einer Fortführung der bestehenden Reihenausbebauung. Es sollen ebenso wie bei den restlichen Reihenhäusern zwei Vollgeschosse und eine Garage errichtet werden.

Für das Vorhaben ist eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Bauflucht notwendig. Eine vergleichbare Befreiung wurde 1982 für die Erweiterung des Wohnhauses Breitwiesenring 12 erteilt. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Das Vorhaben wurde bereits 2016 in Form einer Bauvoranfrage im Gremium besprochen. Auf die Vorlage Nr. 60/0231/2016 wird verwiesen. Ein genehmigter Bauvorbescheid zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit liegt seither vor.

Die Verwaltung hat somit keine Bedenken und empfiehlt das Gemeindeeilvernehmen zu der Befreiung für die Überschreitung der Bauflucht zu erteilen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeilvernehmen zu dem beantragten Bauvorhaben einstimmig mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 4.11 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Dobelstraße 27
Bauantrag: Umbau einer Dachgaube und Einhausung des Hauszuganges
Grundstück: Dobelstraße 27, Spielberg, Flst.Nr. 111
Vorlage: 60/0792/2019

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

Geplant ist ein Umbau an Dach und Hauseingang.
Auf dem Dach soll das vorhandene Zwerchhaus (Giebelgaube) in Richtung Hof abgebrochen und durch eine Schleppgaube mit einer Länge von 8,50 m ersetzt werden. Der Hauszugang wird neu gestaltet und soll in den Maßen 2,30 m x 6,10 m eingehaust werden.
Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebungsbebauung ein.

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

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben einstimmig mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 4.12 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hans-Thoma-Straße 38
Bauantrag: Errichtung eines Wohnhauses
Grundstück: Hans-Thoma-Straße 38, Langensteinbach, Flst.Nr. 6749/3
Vorlage: 60/0703/2019/1

GR Guthmann ist befangen und rückt vom Sitzungstisch ab.

Frau Reuter erläutert, dass sich das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sauweid-, Ent- und Badwiesen“ in Karlsbad-Langensteinbach befindet.

Nach Abbruch des Wohnhauses und des Schuppens soll ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage errichtet werden.

Gegenüber der ursprünglichen Bauvoranfrage (siehe Vorlage Nr. 60/703/2019) wurde das Vorhaben komplett überplant. Das vorgesehene Flachdach wurde durch ein Satteldach ersetzt, der Baukörper gedreht. Die damals notwendigen Befreiungen für eine Überschreitung der max. Gebäudelänge und für eine Befreiung der Dachform sind damit hinfällig.

Es ist jedoch weiterhin eine Befreiung für die Höhenentwicklung notwendig.

Im Bestand sind zahlreiche Überschreitungen der Festsetzungen zur Geschossigkeit, der Traufhöhen bzw. Kniestockregelungen des B-Plans vorhanden.

Der Bebauungsplan ist alt. Die Baulinien und der überwiegende Teil der getroffenen Festsetzungen wurden bei der Genehmigung der bestehenden Nachbargebäude offensichtlich nicht beachtet. Insoweit ist fraglich, ob der B-Plan (in diesem Umfeld) als obsolet anzusehen ist. Es ist aus Sicht der Verwaltung nach wie vor eher davon auszugehen, dass die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgen müsste.

Die Höhenabwicklung des Bestandes und der Neubauplanung ist in einer Straßenabwicklung im Anhang dargestellt.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Bautiefe (Referenzobjekt „Hans-Thoma-Straße 34“), Kubatur und sonstigen Vorgaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Die Verwaltung hat keine Bedenken und empfiehlt das Gemeindevorhaben zu einer Befreiung von den Festsetzungen zur Höhenentwicklung und somit zum gesamten Bauvorhaben zu erteilen.

GR Höger erkundigt sich nach der geplanten Mauer im rückwärtigen Teil.
Herr Guthmann entgegnet, dass hier die Zulässigkeit geprüft wird.

GR Nowotny fragt nach, ob es nicht sinnvoll wäre hier einen neuen Bebauungsplan zu erlassen.

BM-Stellv. Rädle erklärt, dass die Gemeinde auch weiterhin darauf achten wird, dass bei allen Baugesuchen die noch bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes, soweit möglich und realistisch, eingehalten werden, ansonsten sich ein Vorhaben nach dem Einfügen in die nähere Umgebung beurteilen muss. Ein neuer Bebauungsplan ist derzeit wohl nicht erforderlich und würde die Gemeinde viel Geld kosten.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindevorhaben zur Befreiung der festgesetzten Höhen und damit dem gesamten Bauvorhaben einstimmig mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 4.13 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Pfinztalstraße 9
Bauantrag mit Befreiung: Neubau eines Wohnhauses mit Garage
Grundstück: Pfinztalstraße 9, Ittersbach, Flst.Nr. 4366
Vorlage: 60/0797/2019**

GR Guthmann nimmt wieder an der Sitzung teil.

GRin Christmann ist befangen und rückt vom Sitzungstisch ab.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untere Grabenäcker“ in Karlsbad-Ittersbach.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage. Die Planung sieht ein Vollgeschoss mit Satteldach, angrenzender Terrasse, eine Garage sowie einen Erker am Wohnhaus vor. Da Garage und Erker außerhalb der Baugrenze errichtet werden sollen, sind hierfür Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Für die Errichtung von Garagen außerhalb der Baugrenze gab es im Planungsgebiet schon mehrfach Befreiungen durch das Landratsamt Karlsruhe (Baurechtsbehörde). Auch der Überbau sonstiger Gebäudeteile wurde im Planungsgebiet schon befreit. Die Befreiungen verletzen die Grundzüge der Planung nicht.

Geplant ist zudem die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes innerhalb des Baufensters in östlicher Richtung zu einem späteren Zeitpunkt. Dadurch sind die Baukörper in ihren Ausmaßen begrenzt. Auf Grund dessen sieht die Planung diesen Erkerüberbau vor. Bei dem Erker handelt es sich aufgrund der Maße von 7,60 x 1,25 m nicht um ein „untergeordnetes Bauteil“, jedoch gibt es im Plangebiet einen Berufungsfall (Talwiesenweg 7) bei welchem die Baugrenze in ähnlicher Weise überschritten wurde.

Sonstige Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Die Verwaltung sieht die Befreiungen (auch aufgrund des Berufungsfalles) als städtebaulich vertretbar an, und empfiehlt daher das Gemeindeeinvernehmen zu den beiden genannten Befreiungen (Errichtung der Garage und eines Erkers außerhalb der Baugrenze) zu erteilen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu den Befreiungen und damit zum gesamten Bauvorhaben mehrheitlich mit 14 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei einer Enthaltung.

zu 4.14 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Speicherstraße 59
Bauantrag: Neubau von 2 Zweifamilienhäusern
Grundstück: Speicherstraße 59, Langensteinbach, Flst.Nr.385/3
Vorlage: 60/0798/2019

GRin Christmann nimmt wieder an der Sitzung teil.

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

Geplant ist der Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Scheune sowie der Neubau von zwei Zweifamilienhäusern (4 WE) mit Verbindungsbau und 4 Stellplätzen. Damit sieht die neue Planung eine weniger massive Bebauung als in der Ursprungsplanung vor. Die beiden Häuser sind mit zwei Vollgeschossen und Satteldach geplant, der Verbindungsbau soll ein Flachdach erhalten.

Die geplante Bautiefe entspricht der des Bestandes. Diese ist daher auch weiterhin städtebaulich vertretbar. Die Firsthöhe (FH) beträgt sowohl im Vorderhaus als auch im Hinterhaus 11,08 m, und liegt damit für beide Häuser etwas unter der Nachbarbebauung (11,22 m und 11,39 m).

Somit fügt sich das Vorhaben hinsichtlich Höhe, Kubatur und Bautiefe in die nähere Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB ein.

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

Das Vorhaben wurde bereits mehrfach im Gremium beraten. Auf die Vorlagen Nr. 60/0688/2019 und 60/0688/2019/1 wird verwiesen.

Die Verwaltung hat keine Bedenken, und empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben zu erteilen.

GR Höger regt an, die beiden Stellplätze an der Straße ein Stück nach hinten auf Linie des Baukörpers zu verschieben.

Frau Reuter erklärt, dass die Verwaltung die Anregung aufnehmen und an die Bauherrschaft bzw. das LRA weitergeben wird.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben mehrheitlich mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei einer Enthaltung.

zu 5 Genehmigung von Protokollen

BM-Stellv. Rädle 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 03.07.2019 mehrheitlich mit 10 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei 6 Enthaltungen.

zu 6 Verschiedenes

Es liegen keine weiteren Themen vor.

zu 7 Fragen der Zuhörer

Keine.

gez. Roland Rädle
Vorsitzender

gez. Marielle Reuter
Protokollführerin

Gemeinderat Jürgen Herrmann
Urkundsperson

Gemeinderat Reinhard Haas
Urkundsperson

Gemeinderat Nobert Ried
Urkundsperson

Gemeinderat Uwe Rohrer
Urkundsperson