

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

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 09.06.2021
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:05 Uhr
Ort, Raum: Schelmenbuschhalle Langensteinbach, Am
Schelmenbusch, 76307 Karlsbad

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Jens Timm

FDP / Liberale Liste Karlsbad

Herr Björn Kornmüller (beratend)

Freie Wähler

Frau Heike Christmann

Herr Jürgen Herrmann

Herr Otto Höger

Herr Hans-Gerhard Kleiner (beratend)

Herr Karl-Heinz Ried (beratend)

Herr Michael Wenz

CDU

Herr Günter Denninger (beratend)

Herr Jürgen Dummler (Vertreter)

Herr Steffen Langendörfer

Herr Norbert Ried

SPD

Herr Reinhard Haas

Frau Cornelia Nürnberg

Herr Jens Walch

Bündnis 90/Die Grünen

Frau Heike Günther

Herr Thomas Guthmann

Herr Andreas Hartmann (beratend)

Frau Simone Rausch

Herr Uwe Rohrer

von der Verwaltung

Frau Sarah Esaias

Herr Joachim Guthmann

Frau Marielle Reuter

Abwesend:

Freie Wähler

Frau Heidi Ochs (entsch.)

CDU

Herr Nicki Konstandin (entsch.)

von der Verwaltung

Herr Ronald Knackfuß (entsch.)

Tagesordnung:

- 1 **Bekanntgaben**
- 2 **Fragen der Gemeinderäte**
- 3 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche**
 - 3.1 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Zehntstraße 6/1**
Bauvoranfrage: Errichtung einer Halle oder eines Wohnhauses
Grundstück: Zehntstraße 6/1, Auerbach, Flst.Nr. 41/4
Vorlage: 60/1107/2021
 - 3.2 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hornisgrindestraße 18**
Bauantrag mit Befreiung: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage
Grundstück: Hornisgrindestraße 18, Spielberg, Flst.Nr. 5762
Vorlage: 60/1129/2021
 - 3.3 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Albtalstraße 40/1**
Bauantrag mit Befreiung: Errichtung einer Dachgaube
Grundstück: Albtalstraße 40/1, Spielberg, Flst.Nr. 1022/5
Vorlage: 60/1130/2021
 - 3.4 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hirtenstraße 17**
Bauvoranfrage: Abbruch von Gebäuden; Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
Grundstück: Hirtenstraße 17-23, Langensteinbach, Flst.Nr. 193, 194
Vorlage: 60/1131/2021
 - 3.5 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Schubertstraße 9**
Bauantrag mit Befreiungen: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport
Grundstück: Schubertstraße 9, Langensteinbach, Flst.Nr. 8623
Vorlage: 60/1133/2021

- 3.6 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Steinstraße 1**
Bauantrag: Abbruch und Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage
Grundstück: Steinstraße 1, Mutschelbach, Flst.Nr. 2597
Vorlage: 60/1134/2021
- 3.7 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Waldenserstraße 86-88**
formlose Bauvoranfrage: Neubau von Mehrfamilienhäusern
Grundstück: Waldenserstraße 86-88, Mutschelbach, Flst.Nr. 2/1 u. 228/1
Vorlage: 60/1135/2021
- 4 **Genehmigung von Protokollen**
- 5 **Verschiedenes**
- 6 **Fragen der Zuhörer**

Zu Beginn der Sitzung informiert BM Timm über die aktuelle Corona-Lage.

In Karlsbad sind im Vergleich zu den anderen Kommunen im Landkreis aktuell noch recht viele Infektionen zu verzeichnen. Dies liegt in erster Linie an einem Ausbruch im Seniorenzentrum "Kurfürstenbad". Ansonsten verteilen sich die Infektionen nach wie vor auf alle Ortsteile. Im Landkreis ist die Inzidenz insgesamt deutlich gesunken.

Das Freibad konnte inzwischen öffnen, eine Testpflicht besteht derzeit nicht. Wetterbedingt blieb ein großer Besucheransturm bisher aus. Nach wie vor gibt es ständig neue Verordnungen für die Schulen und die Nutzung der Hallen. Dies beansprucht viel Zeit, insbesondere im Hauptamt und Gebäudemanagement. Die Hallen können auch wieder von Vereinen in Absprache mit der Verwaltung genutzt werden. Die Duschbereiche müssen aktuell noch geschlossen bleiben.

zu 1 Bekanntgaben

Keine.

zu 2 Fragen der Gemeinderäte

2.1 Sachstand Minigolf Langensteinbach

GR Herrmann erkundigt sich nach dem Sachstand zur Minigolfanlage in Langensteinbach. BM Timm gibt Auskunft, dass die Anlage aktuell weiterhin geschlossen ist. Es werden Gespräche zur Überplanung geführt. Das Fällen von Bäumen wurde verschoben bis die Planung der Außenanlagen steht. Die Verwaltung hatte Kontakt mit einem Interessenten aus Karlsbad. Man versucht noch in diesem Jahr ein Konzept zu erarbeiten.

2.2 Diverse Fragen zu Haushaltsansätzen

OV Kleiner möchte wissen:

1. Gibt es schon mittlerweile eine Planung für einen behindertengerechten Zugang zur Talblickhalle Auerbach?
2. Gibt es schon eine Planung für eine Fußgängerbrücke über die L 562?
3. Gibt es schon konkretere Pläne zum weiteren landwirtschaftlichen Weg von Auerbach nach Langensteinbach?
4. Für die Ersatzpflanzung der Linde in Auerbach waren 10.000 € im Haushalt eingeplant. Ein Baum wurde nun gepflanzt, dieser sieht aber nicht nach einem "10.000 €-Baum" aus. Er möchte wissen was dieser Baum gekostet hat.
5. Er erinnert noch einmal an das Schild am Radweg von Langensteinbach nach Auerbach. Hier führt ein Pfeil in die falsche Richtung.

BM Timm gibt wie folgt Antwort:

Zu 1.: Es gibt noch keine Planung aber es finden Gespräche mit Planern statt.

Zu 2.: Es gibt noch keine Planung, da dieses Vorhaben nicht nur die Brücke sondern den Anschluss bis ans Schulzentrum umfasst.

Zu 3.: Eine erste Planung liegt vor, aber diese ist noch nicht fertiggestellt.

Zu 4.: Die Frage kann ad hoc nicht beantwortet werden. Man erkundigt sich.

Zu 5.: Das GUA sorgt für eine Anpassung der Beschilderung.

zu 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche

zu 3.1 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Zehntstraße 6/1 Bauvoranfrage: Errichtung einer Halle oder eines Wohnhauses Grundstück: Zehntstraße 6/1, Auerbach, Flst.Nr. 41/4 Vorlage: 60/1107/2021

Frau Reuter erläutert dem Gremium den Sachverhalt.

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

Der Bauherr möchte durch die Bauvoranfrage die Bebaubarkeit des Grundstücks geklärt wissen.

Konkret stellt er folgende Fragen:

1. Abriss der Scheune und Neubau eines Einfamilienhauses:

a) Ist das Vorhaben hinsichtlich Art der Nutzung gem. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?

b) Ist das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung mit Wohnfläche von 150 m², einer Grundfläche von 80 m² und einer Firsthöhe von 10,00 m planungsrechtlich zulässig?

2. Abriss der Scheune und Neubau einer Industriehalle:

a) Ist das Vorhaben hinsichtlich Art der Nutzung gem. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?

b) Ist das Vorhaben mit einer Grundfläche von 250 m² und einer Firsthöhe von 10,00 m planungsrechtlich zulässig?

Die Verwaltung beantwortet die Fragen zunächst wie folgt und gibt diese zur Beratung ins Gremium.

Zu 1. a) Das Grundstück liegt im Mischgebiet. Als Art der baulichen Nutzung ist eine Wohnbebauung grundsätzlich zulässig.

Zu 1. b) Bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung, explizit zur Bautiefe, gibt es hier keine eindeutige Rechtslage. Die Definition des „Quartiers“ und entsprechende Referenzobjekte sind Auslegungssache. Ein Umbau im Bestand wäre nach Aussage des Kreisbaumeisters genehmigungsfähig, nach Abbruch erlischt aber der Bestandsschutz.

Eine Firsthöhe von 10,00 m wäre genehmigungsfähig, hier gibt es entsprechend vergleichbare Höhen in der näheren Umgebungsbebauung.

Zu 2. a) Das Grundstück liegt im Mischgebiet. Als Art der baulichen Nutzung ist dort neben dem Wohnen allgemein auch Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, zulässig. (Vgl. § 6 BauNVO) Ob eine bestimmte Nutzung letztlich zulässig ist, oder nicht, kann nicht abschließend beantwortet werden.

Zu 2. b) Antwort analog zu Frage 1. b).

Nach erster Vorstellung im Ausschuss am 05.05.2021 wurde das Vorhaben zur Beratung in den Ortschaftsrat Auerbach verwiesen.

OV Kleiner berichtet, dass der Ortschaftsrat der Auffassung ist, dass sich eine Neubebauung mit Wohnhaus oder Halle in das Quartier einfügt, der Ortschaftsrat hält dies für städtebaulich vertretbar. Die Überfahrt über das vorderliegende Grundstück muss abschließend geregelt werden, dies hat aber nichts mit der Entscheidung hier im Gremium zu tun.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt folgt der Empfehlung des Ortschaftsrates Auerbach und erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu den in der Bauvoranfrage gestellten Fragen. Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 14 Ja-Stimmen, bei einer Enthaltung.

**zu 3.2 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hornisgrindestraße 18
Bauantrag mit Befreiung: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage
Grundstück: Hornisgrindestraße 18, Spielberg, Flst.Nr. 5762
Vorlage: 60/1129/2021**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im obern Berg/ Im untern Berg/ Im Zeil“, 8. Änderung „Hornisgrindestraße“ in Karlsbad-Spielberg. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Walmdach.

Der Bebauungsplan sieht für die Errichtung von Garagen eine separate Baufläche vor. Dieses Baufenster soll auf Grund einer Verschiebung der Garage überschritten werden.

Die Verschiebung (1,00 m) der Garage ist erforderlich um die natürliche Belichtung und Belüftung des Bades im EG zu ermöglichen.

Für diese Überschreitung des Baufensters ist eine Befreiung erforderlich. Eine Befreiung wird als städtebaulich vertretbar angesehen. Da nur noch ein Grundstück unbebaut ist, wird die Folgewirkung als gering eingeschätzt.

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

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu der beantragten Befreiung zur Überschreitung des Garagenbaufensters und damit zum gesamten Bauvorhaben einstimmig, mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 3.3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Albtalstraße 40/1
Bauantrag mit Befreiung: Errichtung einer Dachgaube
Grundstück: Albtalstraße 40/1, Spielberg, Flst.Nr. 1022/5
Vorlage: 60/1130/2021**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Albtalstraße“ in Karlsbad-Spielberg. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Der alte Bebauungsplan schließt grundsätzlich Dachaufbauten aus. In der näheren Umgebung wurden jedoch schon Befreiungen für Dachaufbauten erteilt. Z.B. in der Albtalstraße 38/1, 38/2. Solche Befreiungen sieht auch ein alter Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vor.

Die geplante Dachgaube fügt sich harmonisch in die Doppelhaushälfte und das Erscheinungsbild des Straßenzuges ein.

Die Verwaltung hat keine Bedenken und empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen zur Befreiung für die Errichtung einer Dachgaube zu erteilen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zur Errichtung einer Dachgaube einstimmig, mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 3.4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hirtenstraße 17
Bauvoranfrage: Abbruch von Gebäuden; Neubau eines Mehrfamilienwohn-
hauses
Grundstück: Hirtenstraße 17-23, Langensteinbach, Flst.Nr. 193, 194
Vorlage: 60/1131/2021**

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

Die zum Abbruch vorgesehene Bausubstanz ist im Abbruchlageplan gelb markiert.

Mit der Bauvoranfrage soll die Möglichkeit der Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus grundsätzlich abgeklärt werden.

Der Bauherr stellt folgende Fragen:

1. *Ist ein Gebäude in der dargestellten Form und Größe genehmigungsfähig?*
2. *falls nein, welche Änderungen/ Anpassungen wären nötig?*

Die Verwaltung beantwortet die Fragen wie folgt:

Hinsichtlich Bautiefe ist die Bebauung wie im Lageplan dargestellt unbedenklich. In der näheren Umgebung gibt es mehrere Gebäude, die deutlich tiefer in den Grundstücken stehen. Die weitere Kubatur und die überbaute Grundstücksfläche entspricht ebenfalls der Umgebungsbebauung. Die bauordnungsrechtlichen Belange wie z.B. Abstandsflächen sind im Bauantrag zu beachten, ebenso die Errichtung von Stellplätzen.

Kritisch wird die Höhe des Gebäudes gesehen. Die absolute NN-Höhe ist zwar in etwa ebenso hoch wie die der Hirtenstraße 33, hier ist aber ein Anstieg der Straße zu verzeichnen. Somit ist die reine Firsthöhe ab Straßenmitte beim geplanten Bauvorhaben deutlich höher. Die Gebäude in der direkten Umgebung, Hirtenstraße 15 und Hirtenstraße 25, sind mit leicht niedrigeren Firsthöhen zwischen 0,50 m und 1,00 m ausgestattet.

GRin Günther möchte wissen, ob schon bekannt ist wie viele Wohneinheiten entstehen sollen. Zudem fragt sie nach, ob es möglich wäre die massive Kubatur etwas aufzubrechen. Frau Reuter gibt Auskunft, dass die Anzahl der Wohneinheiten noch nicht feststeht, möglich wären eventuell plus, minus sechs Wohneinheiten. Dies aber natürlich auch davon abhängig wie viele Stellplätze ober- oder unterirdisch generiert werden können.

GR Denninger erkundigt sich, ob das rückwärtig befindliche Haus Nr. 21 auch abgerissen werden soll.

Frau Reuter erläutert, dass das Gebäude unter Denkmalschutz steht. Ein Abbruch ist derzeit nicht möglich. Was damit geplant ist, ist der Verwaltung derzeit nicht bekannt.

OV Kleiner erinnert daran, dass das Gremium nur über die in der Bauvoranfrage gestellten Fragen diskutieren und entscheiden kann.

GR Höger sieht die Höhenentwicklung auch kritisch. Die Höhe sollte der direkten Umgebung angepasst werden.

GR Rohrer stellt fest, dass er sich ohne Angaben zu Wohneinheiten, Stellplätzen etc. schwer mit einer Beurteilung tut. Ihm fehlen einige Angaben von Seiten des Antragstellers.

Herr Guthmann weist darauf hin, dass die Anzahl der Wohneinheiten kein Kriterium des Einfügens ist. Entscheidend ist in erster Linie die Kubatur. Es kann in eine solche Bauvoranfrage nicht zu viel interpretiert werden. Die Verwaltung sieht die Planung mit reduzierter Firsthöhe als genehmigungsfähig an.

GRin Rausch erkundigt sich, ob die vorderen Gebäude auch denkmalgeschützt sind. Es wäre schade, wenn diese abgerissen werden.

BM Timm verneint dies. Er stellt aber klar, dass man einem Eigentümer nicht vorschreiben kann, ob ein Gebäude erhaltenswert ist, oder nicht.

BM Timm stellt fest, dass keine weiteren Wortmeldungen vorliegen und formuliert somit den Beschlussvorschlag.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt versagt das Gemeindeeinvernehmen zu der aktuellen Planung. Insbesondere in Bezug auf die Höhe. Der Beschluss erfolgt mehrheitlich mit 2 Ja-Stimmen, bei 13 Nein-Stimmen, ohne Enthaltungen.

**zu 3.5 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Schubertstraße 9
Bauantrag mit Befreiungen: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport
Grundstück: Schubertstraße 9, Langensteinbach, Flst.Nr. 8623
Vorlage: 60/1133/2021**

Frau Reuter erläutert den Sachverhalt.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schneidergärten I“ in Karlsbad-Langensteinbach. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein reines Wohngebiet festgesetzt.

Hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung gibt es u.a. eine Festsetzung für die max. Traufhöhe, die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinie und Baugrenze festgesetzt. Zudem sieht der Bebauungsplan noch verschiedene Gestaltungsvorschriften vor.

Die Bauherrschaft hat nun mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

1. Überschreitung der Baugrenze mit Balkon und Erker

Bei dem geplanten Wohnhaus handelt es sich um ein Holzskeletthaus. Es verfügt über ein festes Konstruktionsraster. Geplant ist östlich ein Erker. Dieser hat die Maße von 1,86 m x 4,76 m. Es handelt sich somit nicht um ein „untergeordnetes Bauteil“ (max. 1,50 x 5,00 m). Auf Grund des Konstruktionsrasters lässt sich der Anbau nicht um 30-40 cm einkürzen. Es bedarf somit einer Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze in östlicher Richtung. Beim Nachbaranwesen Schubertstraße 7 gibt es ebenfalls eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze eines nicht untergeordneten Bauteils. Dies kann als Referenzobjekt dienen.

Weiter sollen die Balkone in den Maßen eines untergeordneten Bauteils über die Baulinie im Süden bzw. die Baugrenze im Norden hinausragen. Diese treten aber nicht weiter als der große Dachvorsprung hervor. Eine Befreiung in diesen Maßen kann ebenso erteilt werden, dies trägt das Landratsamt mit.

2. Zurücktreten des Gebäudes von der Baulinie

Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Bauvorhabens zur Straßen hin eine „Baulinie“ fest (im Lageplan rot gekennzeichnet). Anders als bei der „Baugrenze“ (blau) muss grundsätzlich direkt an eine solche Baulinie angebaut werden. Um einen Carport vor dem Haus und einen Eingang zur Einliegerwohnung errichten zu können, soll das Haus um rund 1,00 m von der Baulinie zurückrücken. Dadurch, dass in diesem vorderen Bereich des Hauses ein großer Dachüberstand und der Balkon errichtet werden, ist das Zurückrücken optisch nicht wahrnehmbar.

Auch hier dient das Nachbaranwesen Schubertstraße 7 als Referenzobjekt. Dieses rückte ebenfalls von der vorderen Baulinie ab.

3. Überschreitung der Traufhöhe

Geplant ist eine Überschreitung der Traufhöhe talseits von rund 0,50 m. Diese ist nach dem Bebauungsplan durch einen natürlichen Bezugspunkt im Gelände festgesetzt. Die topographischen Verhältnisse des Grundstücks weisen am Bezugspunkt eine Senke auf, sodass dies zum Nachteil der Höhenfestsetzung ist. Die max. Traufhöhe bergseits wird deutlich unterschritten. Im Gesamtbild zu den Nachbargebäuden fügt sich die Planung in die Höhenentwicklung ein. Im selben Baugebiet wurde in der Johann-Sebastian-Bach-Straße 10 eine vergleichbare Befreiung erteilt. .

4. Abgrabung und Aufschüttungen von > 1,00 m

Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Einliegerwohnung und einen entsprechenden Eingang sicherzustellen, muss eine Abgrabung zwischen Garagenzufahrt und Eingang Einliegerwohnung von rund 1,80 m vorgenommen werden. Die max. Aufschüttung rund um den Erker beträgt 1,50 m.

Nach den Gestaltungsvorschriften dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen nicht mehr als 1,00 m zum natürlichen Gelände betragen.

Vergleichbare Befreiungen gibt es mehrfach im Gebiet.

5. Garage mit Flachdach

Zudem sind Garagen, anders als Carports, grundsätzlich nicht als Flachdach zulässig, außer sie sind begehbar.

Geplant ist die Garage als Flachdach auszubilden. Sie soll somit nicht zu dominant wirken, insbesondere soll hiermit auch auf die Belange der Angrenzer Rücksicht genommen werden. Garagen mit Flachdach wurden schon mehrfach im Gebiet errichtet.

Insgesamt sieht die Verwaltung die genannten Befreiungen als städtebauliche vertretbar an und empfiehlt somit das Gemeindevorhaben zu den genannten Befreiungen zu erteilen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindevorhaben zu folgenden Befreiungen -

- 1. Überschreitung der Baugrenze mit Balkon und Erker**
- 2. Zurücktretan des Gebäudes von der Baulinie**
- 3. Überschreitung der Traufhöhe**
- 4. Abgrabungen und Aufschüttungen von > 1,00 m**
- 5. Garage mit Flachdach**

- und damit zum gesamten Bauvorhaben. Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 3.6 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Steinstraße 1
Bauantrag: Abbruch und Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage
Grundstück: Steinstraße 1, Mutschelbach, Flst.Nr. 2597
Vorlage: 60/1134/2021

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

Geplant ist der Abbruch des Bestandsgebäudes und die Neuerrichtung eines Einfamilienwohnhauses.

Das Wohnhaus soll ebenso wie das Bestandsgebäude an das Haus Steinstraße 1/1 angebaut werden.

Die geplante Firsthöhe ist identisch der des angrenzenden Gebäudes.

Für die Bautiefe gibt es in der Steinstraße selbst kein Referenzobjekt. Jedoch kann das Objekt Schützenstraße 2, Ecke Steinstraße, durch die optische Erscheinung von der Steinstraße aus gesehen nach Auffassung der Verwaltung als Referenz herangezogen werden.

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

Die Verwaltung empfiehlt daher das Gemeindeeinvernehmen zu erteilen.

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

zu 3.7 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Waldenserstraße 86-88
formlose Bauvoranfrage: Neubau von Mehrfamilienhäusern
Grundstück: Waldenserstraße 86-88, Mutschelbach, Flst.Nr. 2/1 u. 228/1
Vorlage: 60/1135/2021

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

Geplant ist der Abbruch der Bestandsgebäude und die Errichtung mehrerer Mehrfamilienhäuser.

Die Bauvoranfrage mit fünf Baukörpern wurde vorab bereits im OR Mutschelbach beraten. Dieser ist der Auffassung, dass die ursprünglich geplanten fünf Häuser eine zu große Verdichtung darstellen und die Baumassen reduziert werden sollen.

Der Antragsteller hat daraufhin die Planung modifiziert und plant nur vier Baukörper.

Geplant sind zwei Vollgeschosse mit Satteldach und Gauben, oder ein aufgesetztes Staffelgeschoss (siehe Skizze).

Die Gebäude sollen in erster Linie dem Wohnen dienen. Denkbar ist aber, dass im Gebäude Waldenserstraße/ Ecke Bockstalstraße auch eine Arztpraxis und/oder eine Apotheke untergebracht werden.

OV Wenz berichtet über die Beratung in der Ortschaftsratssitzung. Der OR sieht ein Spannungsfeld zwischen dörflichem Charakter und der Nachverdichtung. Festzustellen ist, dass die nun vier geplanten Häuser eine größere überbaute Fläche darstellen, als die fünf Häuser zuvor. Die überbaute Grundstücksfläche würde deutlich über einer GRZ von 0,3 oder 0,4 liegen. Dies ist nicht im Sinne des OR, der insgesamt eine zu starke Verdichtung mit der Planung der fünf Häuser gesehen hat.

Die Realisierung einer Tiefgarage dürfte auf Grund der nahen Bocksbachverdolung schwierig sein. Dass möglicherweise 30 Autos auf den Grundstücken parken ist kaum vorstellbar. Der Bereich der Grundstücke ist durch die Straßenführung, die Nähe zum Rathaus ortsbildprägend. Man befürwortet eine Nachverdichtung grundsätzlich, aber nicht so an dieser Stelle. Für den OR wäre es wünschenswert den bisherigen Charakter mit Sandsteinmauer zu erhalten. Laut BM Timm liegt kein Denkmalschutz vor. Positiv ist, dass es sich um einen regionalen Bauträger handelt, und natürlich wäre es für den Ort gut, wenn sich eine Arztpraxis, oder eine Apotheke ansiedeln würde.

In der OR-Sitzung waren rund 25 Interessierte, insbesondere Nachbarn anwesend. Nach Beratung des TOP haben sich diese ansonsten ebenfalls nur negativ zum Bauvorhaben geäußert.

GR Herrmann zeigt sich verärgert. Der OR hat fünf Häuser auf Grund der zu starken Verdichtung abgelehnt. Nun wird ein Plan mit vier Häusern vorgelegt, die eine größere überbaute Grundstücksfläche aufweisen, als die fünf Häuser zuvor. Zudem weist er darauf hin, dass es sich bei dem Gelände um ein Überflutungsgebiet handelt. Ebenso müssten die vorgeschriebenen Abstände zu Gewässer eingehalten werden. Ferner sollen die Häuser direkt an die Straße gebaut werden. Diese Erscheinung ist zu massiv. Nach seiner Auffassung fügt sich die aktuelle Planung nicht in den Ortskern ein.

GR Haas möchte wissen wie groß die Baugrundstücke sind.
Herr Guthmann gibt Auskunft, dass es sich um nicht ganz 2000 m² handelt.

BM Timm stellt fest, dass keine weiteren Wortmeldungen vorliegen. Und stellt die Bauvoranfrage zum Beschluss.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt versagt das Gemeindeeinvernehmen zu der formlosen Bauvoranfrage einstimmig, mit 12 Nein-Stimmen, ohne Ja-Stimmen, bei 3 Enthaltungen.

zu 4 Genehmigung von Protokollen

Da noch kein für das Gremium genehmigungsfähiges Protokoll vorliegt, wird der TOP auf die nächste Sitzung vertagt.

zu 5 **Verschiedenes**

5.1 GR-Sitzung am 16.06.2021

BM Timm erinnert das Gremium daran, dass am 16.06.2021 eine zusätzliche GR-Sitzung geplant ist. In dieser soll u.a. über das mögliche Sanierungsgebiet für Langensteinbach und ein neues Feuerwehrfahrzeug beraten werden.

5.2 Bauantrag Aussegnungshalle Langensteinbach

BM Timm informiert, dass der Bauantrag für die Aussegnungshalle in Langensteinbach ausgearbeitet wurde. Da die Planung bereits im Gremium besprochen wurde, geht dieser direkt zur Prüfung und Genehmigung an die zuständige Baurechtsbehörde im Landratsamt Karlsruhe.

5.3 Außerplanmäßige Auszahlung Pumptrack Langensteinbach

BM Timm und ALin Esaias legen dem Gremium eine Tischvorlage mit der Nr. 67/1137/2021 über eine außerplanmäßige Auszahlung für die Verlegung des Pumptrack vor. Die Verlegung wurde vom Gremium in der Vergangenheit befürwortet. Das Angebot belief sich auf 25.751,60 €. Im Haushalt 2020 wurde dafür ein Teilbetrag von 10.000 € veranschlagt. Diese erste Abschlagszahlung wurde auch entsprechend ausbezahlt. Es wurde jedoch versäumt die restlichen Kosten von rund 16.000 € im Haushalt 2021 zu melden. Die Abrechnung der Gesamtkosten beläuft sich nun auf 25.6974,34 €. Es wird somit um die Zustimmung zu der außerplanmäßigen Auszahlung von 15.834.34 € gebeten.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt stimmt einstimmig, mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen der außerplanmäßigen Auszahlung zu.

zu 6 **Fragen der Zuhörer**

Keine.

gez. Jens Timm
Vorsitzender

gez. Marielle Reuter
Protokollführerin

Gemeinderat Jürgen Herrmann
Urkundsperson

Gemeinderat Reinhard Haas
Urkundsperson

Gemeinderat Steffen Langendörfer
Urkundsperson

Gemeinderat Uwe Rohrer
Urkundsperson