

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

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 13.04.2022
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:45 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 Joachim Karcher (beratend)

Herr Hans-Gerhard Kleiner (beratend)

Frau Heidi Ochs

Herr Karl-Heinz Ried (beratend)

Herr Michael Wenz

CDU

Herr Günter Denninger (Vertreter)

Herr Roland Rädle

Herr Norbert Ried

SPD

Herr Reinhard Haas

Herr Michael Nowotny (beratend)

Frau Cornelia Nürnberg

Herr Jens Walch

Bündnis 90/Die Grünen

Herr Thomas Guthmann

Frau Simone Rausch

Herr Uwe Rohrer

Frau Dr. Susanna Vollmer (Vertreter)

von der Verwaltung

Frau Sarah Esaias

Herr Joachim Guthmann

Frau Marielle Reuter

Sachverständige

Herr Andreas Adler zu TOP 4

Abwesend:

CDU

Herr Steffen Langendörfer (entsch.)

Bündnis 90/Die Grünen

Frau Heike Günther (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 - Birkenstraße 3/1**
Bauantrag: Neubau Wohnhaus; Teilabbruch Scheune
Grundstück: Birkenstraße 3, Spielberg, Flst.Nr. 26
Vorlage: 60/1281/2022
 - 3.2 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Schwarzwaldstraße 20**
Bauantrag mit Befreiung: Umbau Dachgeschoss an bestehenden Wohnhaus; Aufbau einer Dachgaube
Grundstück: Schwarzwaldstraße 20, Spielberg, Flst.Nr. 3833/1
Vorlage: 60/1284/2022
 - 3.3 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Belchenstraße 50**
Bauantrag mit Befreiung: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Carport
Grundstück: Belchenstraße 50, Ittersbach, Flst.Nr. 4546
Vorlage: 60/1280/2022
 - 3.4 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Bahnhofstraße 1**
Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses an ein bestehendes Gebäude
Grundstück: Bahnhofstraße 1, Ittersbach, Flst.Nr. 310/1
Vorlage: 60/1282/2022
 - 3.5 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Bahnhofstraße 1**
Bauantrag: Umnutzung einer Scheune
Grundstück: Bahnhofstraße 1, Ittersbach, Flst.Nr. 310/1
Vorlage: 60/1283/2022

- 3.6 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Gartenstraße 7**
Bauantrag: Abbruch bestehendes Wohnhaus; Neubau eines Dreifamilienhauses mit Anbau/Gaube
Grundstück: Gartenstraße 7, Ittersbach, Flst.Nr. 4247/16
Vorlage: 60/1285/2022
- 3.7 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Martin-Luther-Straße 13/1**
Bauantrag mit Befreiung: Neubau eines Einfamilienhauses
Grundstück: Martin-Luther-Straße 13, Langensteinbach, Flst.Nr. 1618/7
Vorlage: 60/1286/2022
- 3.8 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Schulstraße 12**
Bauvoranfrage: Umbau und Erweiterung eines Nebengebäudes in ein Wohnhaus
Grundstück: Schulstraße 12, Mutschelbach, Flst.Nr. 3241
Vorlage: 60/1287/2022
- 4 **Information und Beratung über die Dachsanierung der Wasenhalle in Karlsbad-Ittersbach**
Vorlage: 60/1236/2022
- 5 **Genehmigung von Protokollen**
- 6 **Verschiedenes**
- 7 **Fragen der Zuhörer**

zu 1 Bekanntgaben

1.1 Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine

BM Timm informiert das Gremium zu Beginn der Sitzung über die aktuelle Situation rund um die Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine. Es sind mittlerweile schon sehr viele Flüchtlinge in Karlsbad angekommen. Er dankt insbesondere denjenigen, die Wohnraum zur Verfügung stellen. Am 20.04.2022 werden wieder 30 Personen aus der Ukraine erwartet. Mit diesen ist das Kontingent von 200 Personen, welches Karlsbad - Stand jetzt - aufnehmen muss, bereits erfüllt. Aktuell ist man dabei Räumlichkeiten für Deutschkurse für Schüler zu organisieren, Kurse für Erwachsene sollen, wenn möglich, folgen. Bislang ist es nicht erforderlich vorübergehend Hallen mit Flüchtlingen zu belegen. Das bleibt hoffentlich auch so. BM Timm dankt weiter allen Ehrenamtlichen und den zuständigen Mitarbeitern der Gemeindeverwaltung für ihr Engagement.

zu 2 Fragen der Gemeinderäte

2.1 Instandhaltungsmaßnahmen im Außenbereich Auerbach

GR Guthmann bittet darum, dass der Bolzplatz in Auerbach instandgehalten wird, weiter sollten die Schlaglöcher bei den Pferdefreunden ausgebessert werden. Zudem ist ihm aufgefallen, dass am Radweg, verlängerte Poststraße, in Richtung Eichbusch/ Langensteinbach die Radwegbeschilderung nicht mehr befestigt ist, und auch nicht mehr in die richtige Richtung zeigt.

ALin Esaias gibt Auskunft, dass die beiden ersten Punkte bereits auf der "To-do-Liste" stehen, die Beschilderung wird mit aufgenommen.

2.2 Fahrradkonzeption

Ovin Christmann erkundigt sich was aktuell außer dem Radweg von Auerbach nach Langensteinbach im Rahmen der Radwegekonzeption noch geplant ist.

BM Timm erläutert, dass im aktuellen Haushalt Gelder für die Planung der Wegführung von Auerbach nach Langensteinbach eingestellt sind, zudem die Umsetzung der Maßnahme Überdachung der Radständer an der Jahnhalle. Daneben die Planung des Radweges mit Brücke von Auerbach nach Langensteinbach. Daneben werden soweit nötig auch Strecken aus der Radwegkonzeption hergerichtet. Möglich weitere Maßnahmen müssen dann für den kommenden Doppelhaushalt besprochen werden.

2.3 Geschwindigkeitsmessenanlagen und der Verkehrszählung

Ovin Christmann fragt weiter, wann die neuen Geschwindigkeitsmessenanlagen installiert werden und wann die Ergebnisse der Verkehrszählung für den Lärmaktionsplan vorliegen.

BM Timm gibt an, dass die Messstationen bestellt, aber noch nicht geliefert wurden. Zu den Ergebnissen und dem aktuellen Sachstand wird nachgefragt und im Gremium berichtet.

2.4 Holzablagerungen und freie Gewerbeflächen

GR Denninger möchte wissen, ob die massiven Holzablagerungen am Grundstück Draistraße/ Ecke Hertzstraße zulässig bzw. genehmigt sind. Zudem möchte er wissen, ob es noch freie Gewerbegrundstücke gibt.

Herr Guthmann gibt Auskunft, dass man das genannte Grundstück zur Überprüfung bei der Baurechtsbehörde anzeigen kann. BM Timm ergänzt, dass es von Seiten der Gemeinde keine Gewerbegrundstücke zum Verkauf gibt. Grundstück die ansonsten unbebaut sind, befinden sich in privatem Besitz.

2.5 Baugrundstück Benzstraße

GRin Rausch erkundigt sich, ob es Baupläne für das freigeräumte Grundstück neben dem Lidl-Parkplatz gibt.

Herr Guthmann erläutert, dass die Gemeinde eine Bauvoranfrage erreicht hatte, da dieses Vorhaben grundsätzlich dem Bebauungsplan widersprach wurde das Vorhaben nach Gesprächen mit dem Antragsteller schon vor der weiteren Einleitung des Verfahrens zurückgezogen. Zu weiteren Plänen ist der Verwaltung derzeit nichts bekannt.

2.6 Zeitplan Starkregenisikomanagement

GR Nowotny möchte wissen, ob das Konzept zum Starkregenschutz schon vor den Haushaltsberatungen vorliegt.

BM Timm geht nicht davon aus, dass dies in Gänze vorliegt. Für einzelne vorhersehbare Maßnahmen kann dann aber dennoch Geld in den Haushalt eingestellt werden. Ansonsten sind die Beratungen bis dahin abzuwarten.

zu 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche

**zu 3.1 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Birkenstraße 3/1
Bauantrag: Neubau Wohnhaus; Teilabbruch Scheune
Grundstück: Birkenstraße 3, Spielberg, Flst.Nr. 26
Vorlage: 60/1281/2022**

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

Geplant ist ein Teilabbruch der bestehenden Scheune im rückwärtigen Bereich des Grundstücks, sowie der Abbruch der Garage.

Anschließend ist der Neubau eines kleinen, eingeschossigen, Wohnhauses mit Garage geplant.

Auf Grund der geplanten Bautiefe, Höhenentwicklung und Kubatur fügt sich das Vorhaben 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 3.2 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Schwarzwaldstraße 20
Bauantrag mit Befreiung: Umbau Dachgeschoss an bestehendem Wohnhaus; Aufbau einer Dachgaube
Grundstück: Schwarzwaldstraße 20, Spielberg, Flst.Nr. 3833/1
Vorlage: 60/1284/2022**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Im obern Berg“ in Karlsbad-Spielberg und ist daher nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist der Umbau des Dachgeschosses, einschließlich der Errichtung einer Dachgaube. Es ist keine weitere Wohneinheit vorgesehen.

Wie bereits in Vorlagen Nr. 60/1244/2022 erläutert, ist der Bebauungsplan schon alt und relativ restriktiv. Die Vorgaben zu Dachgauben stehen in heutiger Zeit in keiner Relation mehr zum „üblichen Bau“ von Dachgauben in Wohngebieten. Die Gaube fügt sich nach aktuellen Maßstäben in die Dachfläche ein.

Dachgauben sind auch in der Schwarzwaldstraße Nr. 7 und Nr. 13 vorhanden und in der hier geplanten Größe insbesondere am Nachbargebäude Schwarzwaldstraße 18. Befreiungen wurden dort entsprechend erteilt.

Formal ist auch hier eine Befreiung von den Festsetzungen zu Dachgauben im Gebiet nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, zudem ist eine solche Befreiung nach Auffassung der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

Bauordnungsrechtliche Belange sind durch die Baurechtsbehörde im Landratsamt zu prüfen.

Die Verwaltung hat keine Bedenken und empfiehlt, das Gemeindeeinvernehmen zu der Befreiung von den Festsetzungen für Dachgauben zu erteilen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu der genannten Befreiung und damit zum gesamten Bauvorhaben. Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 3.3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Belchenstraße 50
Bauantrag mit Befreiung: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Carport
Grundstück: Belchenstraße 50, Ittersbach, Flst.Nr. 4546
Vorlage: 60/1280/2022**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Freyenäcker“ in Karlsbad-Ittersbach.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten.
Es sollen zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss und Satteldach entstehen.

Der Bebauungsplan setzt als Maß der baulichen Nutzung u.a. eine Geschossflächenzahl fest. Die Geschossflächenzahl nach BauNVO von 1977 wird laut Antragsteller um 14,5 % überschritten. Ohne diese Überschreitung wäre eine Ausnutzung des Dachgeschosses nicht möglich. Nach neuer BauNVO würden diese Flächen auf die Geschossflächen nicht mit angerechnet werden. Eine Befreiung aus denselben Gründen und im selben Maße gab es bereits beim Bauvorhaben Belchenstraße 54-56.

Nach Auffassung der Verwaltung werden durch diese Überschreitung der GFZ die Grundzüge der Planung nicht berührt, eine Befreiung ist auch hier städtebaulich vertretbar.

Die Verwaltung empfiehlt daher das Gemeindeeinvernehmen zur Befreiung für die Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl zu erteilen.

GR Denninger erkundigt sich nach der Anzahl der Fahrradstellplätze.
Herr Guthmann gibt Auskunft, dass 2 Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen werden müssen. Diese sind in den Nebenräumen des Erdgeschosses geplant.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zur Befreiung für die Überschreitung der GFZ im genannten Maße, und damit zum gesamten Bauvorhaben. Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 14 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei zwei Enthaltungen.

**zu 3.4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Bahnhofstraße 1
Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses an ein bestehendes Gebäude
Grundstück: Bahnhofstraße 1, Ittersbach, Flst.Nr. 310/1
Vorlage: 60/1282/2022**

Das Vorhaben wird zur Vorberatung an den Ortschaftsrat Ittersbach übergeben, im Anschluss soll die Beschlussfassung im Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt am 11. Mai 2022 erfolgen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt verweist das Vorhaben zur Vorberatung an Ortschaftsrat Ittersbach.

**zu 3.5 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Bahnhofstraße 1
Bauantrag: Umnutzung einer Scheune
Grundstück: Bahnhofstraße 1, Ittersbach, Flst.Nr. 310/1
Vorlage: 60/1283/2022**

Das Vorhaben wird zur Vorberatung an den Ortschaftsrat Ittersbach übergeben, im Anschluss soll die Beschlussfassung im Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt am 11. Mai 2022 erfolgen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt verweist das Vorhaben zur Vorberatung an den Ortschaftsrat Ittersbach.

**zu 3.6 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Gartenstraße 7
Bauantrag: Abbruch bestehendes Wohnhaus; Neubau eines Dreifamilienhauses mit Anbau/Gaube
Grundstück: Gartenstraße 7, Ittersbach, Flst.Nr. 4247/16
Vorlage: 60/1285/2022**

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

Geplant ist das bestehende Wohnhaus an der Straße abzurechen und stattdessen ein Dreifamilienhaus zu errichten. Es sollen zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss, Satteldach und Gauben entstehen, die Erschließung erfolgt über ein rückwärtiges Treppenhaus.

Das Gebäude soll auf der Bauflucht der Umgebungsbebauung errichtet werden. Da die Firsthöhe in etwa der der Nachbarbebauung entspricht, fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich der Gebäudehöhe in die Umgebungsbebauung ein.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden erfüllt. Die erforderliche Baulast wurde bereits vorab durch den Angrenzer übernommen.

Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben zu erteilen.

GRin Rausch möchte wissen wie viele Wohneinheiten im hinteren Gebäude vorliegen. Frau Reuter gibt Auskunft, dass es sich um eine Wohneinheit in der Gartenstraße 7/1 handelt.

OVin Christmann erkundigt sich nach der Stellplatzanzahl des Bauvorhabens und ob die rückwärtige Garage weiterhin angefahren werden kann. Frau Reuter erläutert, dass für die drei neuen Wohneinheiten nach Stellplatzsatzung 5 Stellplätze erforderlich sind. Der Hof ist breit genug, sodass trotz Parkplätzen neben dem Vordergebäude die rückwärtige Garage angefahren werden kann.

GR Wenz fragt nach den erforderlichen Abständen des Neubaus. Frau Reuter erklärt, dass dies von dem beauftragten Vermesser berechnet und im Abstandsflächenlageplan dargestellt wird. Danach liegen in diesem Fall die Abstandsflächen nicht alle auf dem eigenen Grundstück, sodass eine Übernahme einer Abstandsbaulast erforderlich ist. Diese berechneten Abstände werden nicht von der Gemeindeverwaltung, sondern nur von der Baurechtsbehörde im Landratsamt Karlsruhe überprüft.

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

**zu 3.7 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Martin-Luther-Straße 13/1
Bauantrag mit Befreiung: Neubau eines Einfamilienhauses
Grundstück: Martin-Luther-Straße 13, Langensteinbach, Flst.Nr. 1618/7
Vorlage: 60/1286/2022**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterhalb der Hohl-gass“ in Karlsbad-Langensteinbach und ist daher nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses in „zweiter Reihe“ nach Abbruch der bestehenden Wirtschaftsgebäude.

Das Wohnhaus soll mit zwei Vollgeschossen und Satteldach errichtet werden.

Der Bebauungsplan sieht grundsätzlich sowohl in erster als auch in zweiter Reihe eine giebelständige Bebauung vor. Auf Grund der rückwärtigen Baugrenze und dem einzuhaltenden Abstand zum vorderen Gebäude ist ein giebelständiges Gebäude mit ansprechender Größe nicht zu realisieren. Die Planung sieht daher die Drehung der Firstrichtung um 90° vor, sodass das Gebäude traufständig errichtet werden soll. Für die Drehung der Firstrichtung ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Da im Geltungsbereich bereits einige Gebäude in zweiter Reihe mit traufständiger Firstrichtung errichtet wurden und auch jüngst in der Martin-Luther-Straße 7/1 eine entsprechende Befreiung erteilt wurde, empfiehlt die Verwaltung auch hier eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Das Bauvorhaben überschreitet zudem die rückwärtige Baugrenze mit den Maßen eines untergeordneten Bauteils (max. 1,50 m x 5,00 m). Diese Überschreitung der Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO wird von der Baurechtsbehörde in der Regel genehmigt. Formal sollte auch dazu eine Befreiung erteilt werden, die Überschreitung ist, ebenfalls analog zur Martin-Luther-Straße 7/1, städtebaulich vertretbar.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere zur Höhenentwicklung und Dachneigung, werden eingehalten, ebenso die Vorgaben der Stellplatzsatzung.

Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen zu den zwei genannten Befreiungen und damit zu dem gesamten Bauvorhaben zu erteilen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu den Befreiungen

1. Drehung der Firstrichtung

2. Überschreitung der Baugrenze, und damit zu dem gesamten Bauvorhaben.

Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei einer Enthaltung.

zu 3.8 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Schulstraße 12
Bauvoranfrage: Umbau und Erweiterung eines Nebengebäudes in ein
Wohnhaus
Grundstück: Schulstraße 12, Mutschelbach, Flst.Nr. 3241
Vorlage: 60/1287/2022

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Brunnenstraße“. Der Bebauungsplan setzt lediglich eine vordere Bauflucht/Baulinie fest, die weiteren Faktoren messen sich am Einfügen in die Umgebungsbebauung. Daher ist das Vorhaben nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist das rückwärtige Nebengebäude zum Teil zurückzubauen und auf der Grundfläche ein Wohnhaus zu errichten.

Konkret stellt der Bauherr folgende Frage:

Ist das geplante Wohnhaus in der vorgestellten Größe realisierbar?

Die Verwaltung antwortet wie folgt und übergibt die Thematik dem Gremium zur Diskussion:

Das Wohnhaus soll zwar auf der Grundfläche des bestehenden Nebengebäudes errichtet werden, jedoch findet sich in der Umgebungsbebauung keine Wohnbebauung oder ein Objekt mit vergleichbarer Qualität in entsprechender Bautiefe. Das Ende der Wohnhäuser Schulstraße 6 und 14 markiert nach Rechtsauffassung der Verwaltung die max. Bautiefe. Diese liegt bei rund 22,50 m. Geplant ist hier eine Bautiefe von 27,50 m. Somit ist die geplante Bautiefe nicht genehmigungsfähig.

In Bezug auf die Höhenentwicklung sind hier die topographischen Verhältnisse zu beachten. Die Firsthöhe würde die des Straßenzuges natürlich überragen, im Schnitt, einschließlich der angrenzenden Bebauung oberhalb in der Brunnenstraße, würde sich das Vorhaben jedoch hinsichtlich der Höhenentwicklung einfügen. Die Dachneigung wird von den Gauben des Vorderhauses übernommen. Das flachere Dach trägt dazu bei, dass der First nicht zu hoch wird. Nach Auffassung der Verwaltung wäre die Höhenentwicklung mit Dachneigung genehmigungsfähig.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist bei einem Bauantrag zu beachten.

Das Gremium wolle über die Bauvoranfrage beraten und entscheiden.

OV Wenz gibt an, dass der Ortschaftsrat vorab über die Bauvoranfrage informiert wurde, nach den Rückmeldungen wird die Auffassung der Verwaltung zu den genannten Punkten geteilt.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt versagt das Gemeindeeinvernehmen zu der geplanten Bautiefe. Die Höhenentwicklung wird grundsätzlich als genehmigungsfähig angesehen.

Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei einer Enthaltung.

**zu 4 Information und Beratung über die Dachsanierung der Wasenhalle in Karlsbad-Ittersbach
Vorlage: 60/1236/2022**

Herr Adler vom Architekturbüro Adler + Retzbach stellt die vorgenommenen Untersuchungen zum Wassereintritt und Möglichkeiten der Dachsanierung vor. Es handelt sich um eine komplexe Situation mit verschiedenen inhaltlichen Ebenen.

Die Wasenhalle in Ittersbach wurde in den Jahren 1981-1983 als eine Einfeldhalle (15 x 27 Meter / 7 Meter Raumhöhe im Lichten) mit einer Tribüne, Umkleideräumen und verschiedenen Vereinsräumen erbaut.

Da die Halle gut funktioniert und frequentiert genutzt wird für Schulen, Vereine, Kinder und Wettkämpfe, gab es immer wieder laufende sinnvolle Unterhaltungsmaßnahmen.

(Brandschutz, Sanierung Besucher-WC, Einbau Beh.-WC, Barrierefreiheit, Lüftungsanlage, Steuerung, Hackschnitzelheizung). Die Halle an sich hat keine großen technischen Schwächen.

Herr Adler zeigt weiter an Hand von Statikplänen und Fotos den „Schwachpunkt“ der Halle, die Dach- und Dachrandsituation, auf. Die Dachdeckung ist eine flach geneigte Kalzip-Deckung (Alu) mit schwierigen Anschlussdetails, innenliegenden Rinnen am Dachüberstand, deutlichen Schwächen in der Unterkonstruktion und statischen Mängeln in der Koppelpfettenebene. Das Dach ist zudem zu flach und führt zu stehendem Wasser.

Reparaturversuche mit Flüssigkunststoff, vor allem im innenliegenden Kehlbereich am Übergang Hallendachfläche zum Sheddach, waren nur von kurzfristigem Erfolg.

Nach längeren Beobachtungen verstärkt sich der Wassereintritt vor allem in der Übergangs- und Winterzeit, hauptsächlich im vorher beschriebenen Bereich.

Als Ursache des Wassereintritts/Wasseranfalls kristallisieren sich Undichtigkeiten am Dach/Blechanschlüsse bzw. Tau-/Kondensationswasseranfall durch mangelhafte/fehlende Hinterlüftung heraus.

Durch Bauteilöffnungen und bauphysikalische/statische Berechnungen und Betrachtungen konnte sich ein Bild über den aktuellen Zustand des bestehenden Daches der Wasenhalle verschafft werden.

Auf Grund aktueller und geänderter statischer Anforderungen, wie z. B. Schneelastansatz und Erdbebensicherheit sollte die Statik der Halle unter dem Aspekt eines langfristigen Wertsicherungsaspekts alle aktuellen gesetzlichen Anforderungen erfüllen.

Mit ca. 40 Jahren ist das Dach an Grenzen seiner Nutzungsdauer angekommen, die eine dringende Sanierung erforderlich machen.

Im Halleninnern sind die Hallendecke und die Beleuchtung veraltet.

Sanierungsvorschläge sehen wie folgt aus:

- Komplette Erneuerung der Dachhaut inklusive der Lichtkuppeln und RWA-Fenster: Foliendach mit verlängerter Garantie
- Ausbildung von flächiger PV Anlage auf allen Hallenteilen: Energiegewinn 80-100 KWP, mehr als der Stromverbrauch von Halle, Grundschule und Kindergarten zusammen
- Ausbildung zusätzlicher Gründachflächen (Reduzierung des Regenabflusses auf 30 %) wo statisch möglich z.B Nebenflächen der Halle: Regenwasserzurückhaltung bei Starkregen
- Dachränder künftig mit Außenentwässerung und Notüberläufen
- Statische Ertüchtigung der Dachhaut verbunden mit energetischer Optimierung
- Neue Sporthallendecke mit LED Beleuchtung für eine längere Laufzeit (bis zu 100.000 Stunden)

Vorbehaltlich abschließender statischer Prüfungen würde das Dach als Foliendach (wenn möglich begrünt) mit flächendeckender Photovoltaik-Anlage vorgesehen. Die vorab geschätzten Kosten belaufen sich einschließlich statischer Ertüchtigung, neuer Dachhaut, Wärmedämmung, PV-Anlage und Gründach auf ca. 990.000 € brutto.

Herr Adler weist noch darauf hin, dass es mittlerweile eine Photovoltaik-Pflicht bei Dachsanierungen ab dem 01.01.2023 gibt. Die Fertigstellung der Entwurfsplanung ist bis Juli 2022 vorgesehen, es folgt eine Kostenberechnung, Förderanträge sind zu stellen. Es ist während der Sanierung mit Sperrzeiten der Halle von 3-4 Monaten zu rechnen.

Unter der gegebenen Situation am Bau sollten die notwendigen Sanierungsarbeiten sorgfältig geplant werden. Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt die Dachsanierungsmaßnahme der Wasenhalle in den Haushalt 2023/24 aufzunehmen.

OVin Christmann ist froh, dass die Thematik angegangen wird. Eine Sanierung ist dringend notwendig. Sie möchte noch wissen, ob eine größere Dachneigung erforderlich ist. Herr Adler erläutert, dass die Dachneigung 2% beträgt. Für das bestehende Blechdach ist dies zu wenig, für ein Foliendach allerdings problemlos, da künftig insbesondere auch das Wasser nach außen abfließen soll.

GR Höger erkundigt sich, ob die innenliegenden Rinnen keinen Überlauf haben. Herr Adler gibt Auskunft, dass es keine geplanten Überläufe gibt.

GR Nowotny geht von einer baulichen Situation dem Alter der Halle entsprechend aus. Er zeigt sich zufrieden, dass Photovoltaik installiert werden soll.

BM Timm und Herr Adler sind von der Thematik ebenfalls überzeugt. Zumal die Einspeisevergütung wieder angehoben werden soll. Es ist erfreulich, dass Strom für alle drei Gebäude gewonnen werden kann.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt nimmt die Informationen zur Dachsanierung der Wasenhalle zur Kenntnis und empfiehlt dem Gemeinderat die Ausführung der Sanierungsarbeiten in den Haushalt 2023/24 aufzunehmen.

zu 5 Genehmigung von Protokollen

BM Timm gibt an, dass die Protokolle der letzten beiden Sitzungen durchgereicht wurden. GR Herrmann wünscht eine Anpassung bei TOP 3.1 des Protokolls der Sitzung vom 16.02.2022. Es soll ergänzt werden "bei größer/gleich 15° Dachneigung könnte man dem Bauvorhaben zustimmen." Das Protokoll wird entsprechend nachgebessert.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt genehmigt die Protokolle der öffentlichen Sitzungen vom 16.02.2022 und 16.03.2022 einstimmig mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 6 Verschiedenes

6.1 Jagdpacht Auerbach

BM Timm informiert das Gremium, dass es in diesem Jahr keine Jagdverpachtung in Auerbach gibt. Die Gemeinde wird gebührenpflichtige Begehungsscheine an Jäger ausgeben. Für das Wildbret ist ebenfalls ein zusätzliches Entgelt zu entrichten.

zu 7 Fragen der Zuhörer

Keine.

gez. Jens Timm
Vorsitzender

gez. Marielle Reuter
Protokollführerin

Gemeinderat Jürgen Herrmann
Urkundsperson

Gemeinderat Reinhard Haas
Urkundsperson

Gemeinderat Roland Rädle
Urkundsperson

Gemeinderat Uwe Rohrer
Urkundsperson

