

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

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 11.05.2022
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:50 Uhr
Ort, Raum: Talblickhalle Auerbach, Am Rain 7, 76307 Karlsbad

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Jens Timm

Freie Wähler

Herr Alexander Bodemer (Vertreter)

Herr Otto Höger

Herr Joachim Karcher (Vertreter)

Herr Karl-Heinz Ried (Vertreter)

CDU

Herr Günter Denninger (beratend)

Herr Steffen Langendörfer

Herr Roland Rädle

Herr Norbert Ried

SPD

Herr Reinhard Haas

Herr Michael Nowotny (Vertreter)

Frau Cornelia Nürnberg

Bündnis 90/Die Grünen

Herr Thomas Guthmann

Frau Simone Rausch

Herr Uwe Rohrer

von der Verwaltung

Frau Sarah Esaias

Herr Joachim Guthmann

Frau Marielle Reuter

Sachverständige

Herr Andreas Adler zu TOP 6

Frau Petra Schippalies zu TOP 5

Herr Thomas Treiber zu TOP 4

Abwesend:

Freie Wähler

Frau Heike Christmann	(entsch.)
Herr Jürgen Herrmann	(entsch.)
Frau Heidi Ochs	(entsch.)
Herr Michael Wenz	(entsch.)

SPD

Herr Jens Walch	(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 - Bahnhofstraße 1**
Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses an ein bestehendes Gebäude
Grundstück: Bahnhofstraße 1, Ittersbach, Flst.Nr. 310/1
Vorlage: 60/1282/2022
 - 3.2 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Bahnhofstraße 1**
Bauantrag: Umnutzung einer Scheune
Grundstück: Bahnhofstraße 1, Ittersbach, Flst.Nr. 310/1
Vorlage: 60/1283/2022
 - 3.3 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hirtenstraße 11**
Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage im Untergeschoss
Grundstück: Hirtenstraße 11, Langensteinbach, Flst.Nr. 188, 187/1, 186/2
Vorlage: 60/1297/2022
 - 3.4 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hauptstraße 20**
Bauantrag: Neubau von einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten
Grundstück: Hauptstraße 20, Langensteinbach, Flst.Nr. 48/2
Vorlage: 60/1300/2022

- 4 **Beratung und Beschlussfassung über Umgestaltungsmaßnahmen zum Hochwasserschutz im Umfeld des Alten Rathauses in Karlsbad-Langensteinbach**
Vorlage: 60/1294/2022
- 5 **Beratung und Beschlussempfehlung über den Planentwurf zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Badwiesen" in Karlsbad-Langensteinbach**
Vorlage: 60/1295/2022
- 6 **Beratung und Beschlussfassung über Auftragsvergaben zum Neubau der Aussegnungshalle in Karlsbad-Langensteinbach**
 - a) Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärarbeiten
 - b) Estricharbeiten
 - c) SargkühlzellenVorlage: 60/1296/2022
- 7 **Genehmigung von Protokollen**
- 8 **Verschiedenes**
- 9 **Fragen der Zuhörer**

zu 1 Bekanntgaben

BM Timm weist das Gremium darauf hin, dass die Tagesordnungspunkte 3.1 und 3.2 auf Grund des nach wie vor fehlenden Stellplatznachweises abgesetzt werden.

1.1 Corona in Karlsbad

BM Timm informiert darüber, dass die Corona-Zahlen in der Gemeinde und im gesamten Landkreis Karlsruhe weiter zurück gehen. Die Verwaltung war bisher recht restriktiv bzgl. der Corona-Maßnahmen. Insbesondere um die eigenen Mitarbeiter zu schützen und die Ausfallquote gering zu halten, sodass stets gewährleistet war die anfallenden Aufgaben in der Verwaltung zu erledigen. Die Maßnahmen werden nun aber auch in der Verwaltung gelockert. So wird der Schichtdienst im TD aufgehoben. Eine Maskenpflicht besteht nicht mehr. Das mobile Arbeiten soll aber weiterhin angeboten werden, ebenso bleibt die Pflicht zur Terminvereinbarung bestehen.

1.2 Flüchtlingskrise

BM Timm erläutert, dass die Flüchtlinge, die aktuell noch privat untergekommen sind, nun selbst Wohnungen anmieten könnten. Das Café International wird gut angenommen, die Vorbereitungsklassen sind angelaufen. Die Flüchtlinge sind froh und dankbar, dass Sie in der Gemeinde gut aufgenommen werden. Er dankt noch einmal allen Ehrenamtlichen und den Mitarbeitern der Gemeinde für ihr Engagement.

zu 2 Fragen der Gemeinderäte

2.1 Vorlage Kindergartenbedarfsplanung

GR Rohrer weist drauf hin, dass die Vorlage zur Kindergartenbedarfsplanung immer noch nicht vollständig öffentlich vorliegt. Er bittet darum dies nachzuholen.

2.2 Feuerwehrhaus Ittersbach

GR Nowotny ist zu Ohren gekommen, dass es teilweise eine mangelhafte Verarbeitung im neuen Feuerwehrhaus gibt, z.B. seien Fliesen von der Wand gefallen. Er möchte wissen, ob dies zutrifft. Zudem erkundigt er sich, ob das Dach mit einer Photovoltaikanlage nachgerüstet werden könnte.

BM Timm erläutert, dass kleine Ausbesserungsmaßnahmen im Rahmen der Gewährleistung durchgeführt werden. Das Thema Photovoltaikanlage muss geprüft werden, ist aber eigentlich aufgrund der nicht dafür ausgelegten Statik des Daches wohl nicht umsetzbar.

2.3 Starkregenbegehung

GRin Rausch fand die Starkregenbegehungen sehr eindrücklich. U.a. wurde darauf hingewiesen, dass der Kanal beim Schuppen des Männerkellers in der Hirtenstraße nicht in Ordnung ist und marode ist. Sie möchte wissen was dort nun weiter geplant ist.

BM Timm klärt auf, dass die Dinge, die bei den Begehungen angesprochen wurden von der Verwaltung zusammen mit dem Ingenieurbüro aufgearbeitet werden. Gräben und Rinnen werden aktuell schon in Stand gesetzt. Die genannten Themen werden nach und nach angegangen. Auch in der Danziger Straße erfolgen erste Maßnahmen. Die Flussgebietsuntersuchung wird gemeinsam mit Pfinztal durchgeführt, die Kosten werden von beiden Kommunen anteilig getragen. BM Timm bestätigt weiter, dass auch er die Begehungen als positiv und sehr konstruktiv empfand.

GR Rohrer ergänzt zum Thema, dass die Bevölkerung nach einem Jahr erwartet, dass sich etwas tut, und zumindest Kleinigkeiten sichtbar angegangen werden.

2.4 Sanierungsgebiet Langensteinbach

GR Denninger erkundigt sich nach dem aktuellen Stand zum beantragten Sanierungsgebiet in Langensteinbach.

BM Timm gibt Auskunft, dass der Antrag abgelehnt wurde, ein schriftlicher Bescheid liegt zum Zeitpunkt der Sitzung noch nicht vor. Er möchte Gespräche mit Landtagsabgeordneten führen, mit dem Ziel im nächsten Jahr aufgenommen zu werden.

2.5 Fahrradständer

GR Nowotny plädiert dafür an öffentlichen Orten, wie Rathäusern und Hallen, die Infrastruktur für das Fahrradparken nachzurüsten. An manchen Orten gäbe es überhaupt keine Fahrradständer.

BM Timm möchte das Thema innerhalb der Verwaltung besprechen.

zu 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche

zu 3.1 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

Da der überarbeitete Stellplatznachweis zu TOP 3.1 noch nicht vorliegt, muss der Tagesordnungspunkt erneut vertagt werden.

zu 3.2 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Bahnhofstraße 1
Bauantrag: Umnutzung einer Scheune
Grundstück: Bahnhofstraße 1, Ittersbach, Flst.Nr. 310/1
Vorlage: 60/1283/2022

Da der überarbeitete Stellplatznachweis zu TOP 3.1 noch nicht vorliegt, muss auch dieser Tagesordnungspunkt erneut vertagt werden.

zu 3.3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hirtenstraße 11
Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage im Untergeschoss
Grundstück: Hirtenstraße 11, Langensteinbach, Flst.Nr. 188, 187/1, 186/2
Vorlage: 60/1297/2022

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

Nach Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit angrenzendem Wirtschaftsgebäude ist die Errichtung eines Einfamilienhauses geplant.

Es sollen zwei Vollgeschosse mit Satteldach entstehen. Im Erdgeschoss ist neben Funktionsräumen eine Garage vorgesehen. Die Wohnräume befinden sich auf Grund der Topographie im Ober- und Dachgeschoss.

Die geplante Firsthöhe bleibt unter der des Bestandes und fügt sich gut in die umliegende Höhenentwicklung ein. Ebenso entspricht die Bautiefe und die Kubatur den Vorgaben des § 34 BauGB, daher fügt sich das Vorhaben insgesamt nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden erfüllt.

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

GRin Rausch gibt an, dass die Straße wohl Schäden von Abbrucharbeiten erlitten hat. Durch die schweren Gerätschaften hätte sich der Pflasterbelag gelockert.

BM Timm erläutert, dass etwaige Schäden von der Bauherrschaft zu tragen sind.

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

**zu 3.4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hauptstraße 20
Bauantrag: Neubau von einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten
Grundstück: Hauptstraße 20, Langensteinbach, Flst.Nr. 48/2
Vorlage: 60/1300/2022**

Frau Reuter erläutert den Sachverhalt.

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

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten. Das Bauvorhaben wurde bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage unter der Vorlagen-Nr. 60/1265/2022 im Gremium beraten und mehrheitlich das Gemeindeeinvernehmen erteilt. Der finale Bauvorbescheid des Landratsamtes liegt noch nicht vor.

Die Planung hat sich zu der, der Bauvoranfrage grundsätzlich nicht verändert. Außer, dass nun eine kleine „Traufgasse“ zwischen den Wohnhäusern Nr. 20 und 22 eingehalten werden soll, sodass auch künftig die Fassade beider Häuser saniert werden kann.

Es sollen zwei Vollgeschosse mit Satteldach errichtet werden. Die Planung sieht eine deutlich niedrigere First- und Traufhöhe als die der näheren Umgebungsbebauung vor, somit fügt sich die Planung hinsichtlich der Höhenentwicklung in die Umgebung ein. Die überbaute Grundstücksfläche ist nach Auffassung der Verwaltung ebenfalls genehmigungsfähig.

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

Die Erschließung der dahinterliegenden Flurstücke muss mittels Baulast auf dem Baugrundstück, Flst. 48/2, gesichert werden. Die Anzahl und Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Wohneinheiten wurde dargestellt und erfüllt die Vorgaben der Stellplatzsatzung (Hinweis: Diese war bei Baugenehmigung des ersten Bauabschnitts noch nicht in Kraft.) Anfahbarkeit, Größe etc. prüft die Baurechtsbehörde im Landratsamt Karlsruhe.

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

GR Denninger würde es besser finden, wenn das Haus bzw. das bereits errichtete Mehrfamilienhaus weiter von der Straße zurückgesetzt wäre. BM Timm entgegnet, dass entlang der Hauptstraße nahezu alle Häuser an der Straße stehen. Wenn dies gewünscht wäre, müsste dies über einen Bebauungsplan geregelt werden.

GRin Rausch kann sich der Skepsis von GR Denninger anschließen. Sie tut sich mit einer Entscheidung schwer, die Häuser stehen zu dicht an der Straße.

Herr Guthmann stellt klar, dass fast alle Häuser grenzständig an der Straße stehen, nicht nur alte Gebäude, auch die aus den 70er und 80er Jahren. Er sieht eine städtebaulich gelungene Planung. Die Bauflucht, Höhe und Dachform der umliegenden Häuser werden aufgenommen. Es ist vom Bauherrn auch nicht zu erwarten, dass er teures Bauland einfach unbebaut lässt. Eine Überplanung des Innenorts ist möglich, damit kann in kurzer Zeit aber kein Abrücken von der Straße erreicht werden. Es gilt Bestandschutz. Eine Überplanung würde möglicherweise ein verändertes Straßenbild erst in 40 oder 50 Jahren mit sich bringen.

GR Rädle sieht keinen Sinn darin hier ein Gebäude zurückzusetzen. Auch einen Bebauungsplan an dieser Stelle über den Bestand zu legen erscheint ihm nicht unbedingt als sinnvoll, da nahezu alles bereits bebaut ist. Die Gegebenheiten müssten so akzeptiert werden. Ärgerlich ist seiner Auffassung nach nur die offensichtlich schlechte Anfahrbarkeit der Stellplätze.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben einstimmig, mit 11 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei 3 Enthaltungen.

**zu 4 Beratung und Beschlussfassung über Umgestaltungsmaßnahmen zum Hochwasserschutz im Umfeld des Alten Rathauses in Karlsbad-Langensteinbach
Vorlage: 60/1294/2022**

BM Timm findet einige einleitende Wort zu dem Tagesordnungspunkt. Nachdem die Starkregeneignisse im Juni/Juli 2021 zu massiven Überflutungsschäden im Alten Rathaus in Karlsbad-Langensteinbach geführt haben, wurde intensiv nach Möglichkeiten des Hochwasserschutzes für das Gebäude gesucht. Auf der Suche nach einem geeigneten Planer für gestalterische Maßnahmen zum Hochwasserobjektschutz im Umfeld des Alten Rathauses in Langensteinbach wurden im September 2021 erste Gespräche mit dem Büro für Landschaftsarchitektur SETUP, Leonberg/Karlsruhe, aufgenommen. Nach Klärung von Detailfragen liegt jetzt ein Entwurf mit Kostenschätzungen zu gestalterischen Maßnahmen am Rathausplatz Langensteinbach zum wirksamen Hochwasserschutz des Alten Rathauses vor.

Herr Thomas Treiber, einer der Geschäftsführer von SETUP, stellt die Umgestaltungsmaßnahmen am Rathausplatz in Langensteinbach zur Verbesserung des Hochwasserschutzes vor.

Bei Starkregen schießt das Wasser von der Friedhofstraße und dem darüberliegenden Einzugsgebiet über die in der Straße integrierten Rinnen hinweg. Entsprechende Wassermassen sind von normalen Rinnen nicht fassbar.

Um das Alte Rathaus zu schützen, ist als tragendes Element der gestalterischen Hochwasserschutzmaßnahme eine Wand, die bei Starkregen das anströmende Oberflächenwasser aus der Friedhofstraße um das Rathaus ableiten soll, geplant. Durch Veränderung des Gefälles im Pflasterbelag mit integrierter Ablaufrinne zwischen Mauer und Rathaus soll das dort anfallende Regenwasser dann zusätzlich gefasst und abgeleitet werden.

Neben der technischen Ableitung des Oberflächenwassers besteht die Planungsaufgabe insbesondere darin, die Hochwasserschutzmaßnahme als Gebäudeschutz gestalterisch in

das Umfeld des Rathausplatzes zu integrieren. Wobei weiterhin die behindertengerechte Zugänglichkeit des Rathauses erhalten bleiben muss.

Herr Treiber stellt für die geschwungene Mauer (40-60 cm Höhe) verschiedene Materialvorschläge zur Gestaltung vor, die sich kostenmäßig unterscheiden.

Es besteht die Möglichkeit die Mauer mit Ortbeton zu gießen, dies ist allerdings insbesondere aus optischen Gründen, auf Grund von auftretenden Unebenheiten, nicht unbedingt zu empfehlen.

Die zweite Variante aus Beton wäre eine Herstellung von Fertigteilen. Diese sind schlicht und sauber verarbeitet.

Ansonsten könnte die Mauer auch aus Naturstein wie z.B. Granit, Muschelkalk oder Sandstein, gefertigt werden.

Vor der Tür ist kleines Granitpflaster vorgesehen, um die Verschwenkung und das Gefälle entsprechend herzustellen. Rechts und links hinter der Mauer sind zwei Pflanzbeete mit Bäumen, ähnlich der heutigen Positionierung geplant. Dort sollten ausdauernde Pflanzen und Stauden gepflanzt werden.

BM Timm zeigt nach der Vorstellung der Planung durch Herrn Treiber die Kostenvarianten auf.

Die kleine Mauer soll mit integrierten Sitzmöglichkeiten mittig bzw. auf der Mauerkrone zur Ausführung kommen. Die Kosten für die Varianten mit Beton liegen zwischen 76.000 € bzw. 84.000 € (siehe Kostenschätzung). Natursteinmauern würden zusätzliche Kosten von ca. 50.000 € verursachen.

Aus technischen, gestalterischen und finanziellen Gesichtspunkten wird die Variante – Betonfertigteile mit Sitzmöglichkeiten – präferiert und von der Verwaltung vorgeschlagen. Die außerplanmäßigen Kosten werden aus nicht verbrauchten Haushaltsmitteln bei der Erschließung des Baugebietes Holderäcker II (IBA3-20005) gedeckt.

Man hat die Hoffnung, dass mit dieser Maßnahme das Rathaus besser geschützt ist.

GR N. Ried hinterfragt die Fließrichtung des Wassers. Ob dies hinter der Mauer nicht doch in die Tür eindringen kann.

BM Timm sieht diese Gefahr nicht. Das Gefälle geht entsprechend von dem Gebäude weg.

GR Rädle sieht die Baumaßnahme mit der Mauer als notwendig an. Auch er erkundigt sich, ob das Gefälle vom Rathaus weg ausreichend ist. Er erkundigt sich weiter nach den seitlichen Vertiefungen und Öffnungen am Rathaus, ob diese entsprechend berücksichtigt wurden.

BM Timm bemerkt, dass der Platz um das Rathaus und auch die seitlichen Vertiefungen vom Planer mit aufgenommen wurden aber noch einmal genau untersucht werden.

GR Rädle merkt weiter an, dass die Planung optisch zum Rest des Rathausplatzes passen muss.

Auch GR Denninger ist skeptisch, ob das Wasser nicht um die Mauer herumfließen kann.

GR Guthmann erkundigt sich, ob die Planung mit Herrn Koch vom Ingenieurbüro Wald + Corbe abgestimmt wurde, was von Herrn Treiber bestätigt wird.

GR Guthmann bittet weiter darum mit diesem Thema offen umzugehen. Da man mit "Mauern" am Rathausplatz keine allzu guten Erfahrungen gemacht hat, sollten die Bürger entsprechend über die Maßnahme im Mitteilungsblatt informiert werden.

GR Karcher sieht die Mauer auch als erforderlich und sinnvoll an. Er bittet darum, dass in einer der nächsten Sitzungen aufgezeigt wird, welche Maßnahmen bereits mit Mitteln aus der Erschließung des BG Holderäcker finanziert wurden.

GR Rohrer ist der Ansicht, dass die vorhandenen Rinnen nicht ausreichend sind, was absehbar. Er möchte noch einmal wissen was gegen den Ortbeton als günstigste Version spricht. Auch er befürchtet, dass sich Wasser vor dem Eingang sammelt, dies müsste gut abgeleitet werden.

Herr Treiber gibt an, dass es sich bei diesen Zeichnungen zunächst nur um einen Entwurf handelt. Bei der Ausführungsplanung werden die Höhen natürlich noch einmal genau ermittelt und überprüft.

GR Nowotny kann die Befürchtungen seiner Vorredner teilen.

GR Haas ist der Auffassung, dass sich die Planung optisch gut einfügt. Wenn Herr Koch keine Einwände hat sieht er keinen Grund die Planung zu kritisieren.

GR N. Ried erkundigt sich, ob man das gleiche Pflaster wie an der ev. Kirche verwenden könnte. BM Timm lässt dies durch die Planer prüfen.

GRin Rausch fragt nach, ob die Maßnahme mit Tipps von Herrn Koch auch vom Bauhof umgesetzt werden könnte um Kosten zu sparen. Ist ein Planungsbüro notwendig?

BM Timm erläutert, dass Anschlüsse neu angepasst werden müssen und die Höhe für das Gefälle genau stimmen müssen, dies ist recht komplex.

Herr Treiber spricht sich noch einmal für eine Mauer aus Betonfertigteilen aus. Diese ist schlicht und die Oberfläche kann sauber hergestellt werden.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt stimmt der vorgestellten Hochwasserschutzmaßnahme für das Alte Rathaus in Karlsbad-Langensteinbach als Betonfertigteilmauer (geschwungen, mit integrierten Sitzmöglichkeiten) in Höhe von 84.000 € zu. Die außerplanmäßigen Kosten werden aus nicht verbrauchten Haushaltsmitteln bei der Erschließung des Baugebietes Holderäcker II gedeckt.

Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 12 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei 2 Enthaltungen.

zu 5 Beratung und Beschlussempfehlung über den Planentwurf zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Badwiesen" in Karlsbad-Langensteinbach
Vorlage: 60/1295/2022

Die beauftragte Stadtplanerin, Frau Schippalies, erläutert eingangs des Tagesordnungspunktes noch einmal den bisherigen Verfahrensverlauf.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.01.2019 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Badwiesen“ in Karlsbad-Langensteinbach einzuleiten und dieses im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchzuführen.

Weiteres zur Vorgeschichte kann der Vorlage Nr. 60/1295/2022 entnommen werden.

Am 17.06.2020 erfolgte die Vorstellung des Vorentwurfs im Gemeinderat. Die Frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden fanden in der Zeit vom 02.07.2020 bis 07.08.2020 statt.

Im weiteren Verfahrensablauf wurde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durch das Büro Zieger-Machauer im Gebiet durchgeführt. Ebenso wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Koehler-Leutwein erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden bewertet und in die Festsetzungen des Entwurfes eingearbeitet.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden inzwischen in einer Synopse zusammengefasst und bewertet. Die Synopse ist der Vorlage Nr. 60/1295/2022 als Anlage beigefügt. Ferner sind der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften (zeichnerischer und textlicher Teil), die artenschutzrechtliche Beurteilung und die schalltechnische Untersuchung beigefügt.

Zu dem Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden: Die Hinweise des Denkmalmates wurden nachrichtlich übernommen. Die Anmerkungen zu den fehlenden Unterlagen durch das Landratsamt Karlsruhe wurden zur Kenntnis genommen. Alle erforderlichen Unterlagen liegen zwischenzeitlich vor und wurden in die Entwurfsfassung eingearbeitet.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit waren sehr ausführlich. Frau Schippalies betont, dass es ihr wichtig war diese ausführlich aufzuarbeiten. Zugleich verweist sie auf die ausführliche Abwägungsvorlage, da sie hier in der Sitzung die Themenblöcke lediglich stichpunktartig zusammenfassen kann.

Es wurde die Notwendigkeit der Planaufstellung bezweifelt. Die Notwendigkeit ist in der Begründung des Bebauungsplanes ausführlich erläutert (WA sichern, Nachverdichtung insgesamt und Nutzungsmischung entlang Spielberger Straße ermöglichen, aber steuern)

Das "Urbane Gebiet" (MU) wurde kritisiert, da keine Gewerbeflächen notwendig seien. Festzuhalten ist, dass mehr als Dreiviertel der Baugrundstücksflächen Allgemeines Wohngebiet (WA) bleiben. Das MU ist nur ein schmaler Streifen ca. 20 m entlang Spielberger Straße. Im MU ist nicht nur Gewerbe, sondern auch Wohnen und andere Nutzungen möglich. Dabei ist keine gleichgewichtige Mischung notwendig wie z. B. im MI. Das MU birgt Po-

tential für kleinräumige – dem dörflichen Charakter entsprechende - gewerbliche Einheiten in den EG-Zonen, auch kulturelle und soziale Einrichtungen (Sozialstation, Treffpunkt, Kunsträume, Trauercafé usw.) Dies sind nicht störende Gewerbeeinheiten die über die Versorgung des Gebietes hinausgehen. Das Konzept der gemischten Nutzungen entlang aller Hauptstraßen ist Ziel der Planung und soll beibehalten bleiben. Daher sollte auch die Festsetzung entsprechend nicht geändert werden.

Die Einschränkung der Bebaubarkeit durch Baugrenzen und den vorgesehenen Abstand zu Straßen wurde moniert. Zunächst war ein einheitlicher Abstand der Baugrenzen zu den Straßen vorgesehen. Hier wurden nun in der weiteren Planung die Baugrenzen unter Berücksichtigung der Stellungnahmen angepasst. Diese variieren nun in den Abständen. Zudem gilt für außerhalb der Baugrenzen liegende Gebäude oder Gebäudeteile Bestandschutz.

Nach Aussage einer Stellungnahme ist die Erhöhung der Lärmbelastung durch das MU nicht zumutbar. Dem kann entgegnet werden, dass bereits heute eine hohe Lärmvorbelastung durch Verkehr im MU und WA vorhanden ist, es ist nicht zu erwarten, dass sich dieser extrem verstärkt. Die Nutzungen im MU sind zur Spielberger Straße orientiert und müssen einen entsprechenden Nachweis bringen, dass die zulässigen Richtwerte der TA Lärm im angrenzenden WA eingehalten werden.

Im MU liegen derzeit 9 potentielle Grundstücksteile die bebaut werden könnten, der Bebauungsplan gibt lediglich die Option, ohne Bauverpflichtung.

Es ist deshalb nicht zu erwarten, dass alle Baugrundstücke sofort bebaut werden.

Weiter wurde angeregt, dass die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) nicht vorgegeben werden sollte. Dies wird allerdings als wichtiges Element gesehen um das Erschließungssystem nicht zu überlasten und um die bestehende Struktur zu sichern. Daher sollte daran weiter festgehalten werden.

Frau Schippalies geht weiter auf die Anpassung der Nutzungsziffern in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes ein. Im MU soll eine einheitliche Bebauung entstehen, die die Ortseinfahrt prägt. Es sind Satteldach und Walmdach zulässig. Im WA sind weitere Dachformen und entsprechende Höhen möglich. Bei einem Pultdach ist eine Gebäudehöhe von 10,00 m nur mit einrücken des Daches zulässig, sodass das Gebäude nicht dreigeschossig wird. Ebenso das obere Geschoss eines Flachdaches bei einer Gebäudehöhe von 9,50 m.

Weiter erläutert Frau Schippalies eindrücklich das Thema Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) im Gebiet, welches rechtlich zulässig ist. Aktuell genehmigt sind 54 WE (20 WE/ha). Der Vorschlag von ihr und der Verwaltung lautet die Nachverdichtung auf 1 WE je angefangene 400 m² Grundstück zu reglementieren, sodass im Gebiet 77 Wohneinheiten (29WE/ha) entstehen können. Grund dafür ist, dass das bestehende Erschließungssystem die Nachverdichtung fassen können muss. Die Römerstraße ist eine 3,00 m breite Sackgasse, die Alemannenstraße ist schmal und der Fischerweg auch nur 5,00 m breit, es liegt eine gemischte Verkehrsfläche ohne Gehweg vor.

Würde man 1 WE je angefangene 250 m² zulassen, wären 111 WE (42 WE/ha) möglich.

Nach Auffassung der Verwaltung ist diese Verdichtung in diesem Gebiet zu stark, dafür wäre ein adäquates Erschließungssystem erforderlich, dies liegt nicht vor.

An Hand eines Dichtemodells aus dem Rhein-Neckar-Raum zeigt Frau Schippalies verschiedene Verdichtungsgrade auf. Dieses zeigt auf, dass bei einer verdichteten Einfamilien-

hausbebauung im Innenbereich 38 WE/ha durchschnittlich errichtet werden. Dies würde im Bebauungsplan "Badwiesen" einer Bebauung von 1 WE je angefangenen 350 m² entsprechen. Auf diesen Wert könnte man sich verständigen.

Zum Thema Niederschlagsbeseitigung werden folgende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan gegeben.

Es ist im Bestand ein Mischsystem vorhanden, die bestehenden Gebäude sind daran angeschlossen. Zukünftig soll bei Änderungen oder Neubebauung eine Rückhaltung von Niederschlagswasser durch Zisternen mit gedrosseltem Ablauf vorgegeben werden, dies um das bestehende Kanalsystem zu entlasten. Zusätzlich werden eine Dachbegrünung für Flachdächer und Tiefgaragendächer, sowie Rasenfugen für Stellplätze zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Weitere Empfehlungen gibt es in den Hinweisen, alles Weitere wird auf die Baugenehmigungsebene abgeschichtet.

Abschließend geht Frau Schippalies auf die Einarbeitung des Lärmgutachtens und der artenschutzrechtlichen Untersuchung ein.

Es liegt eine aktuelle Verkehrszählung zugrunde. Die Berechnungen erfolgen unter verschiedenen Annahmen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV bereits im Bestand deutlich überschritten sind. Durch die Planung als solche, verändert sich diese Situation jedoch nicht.

Eine Bebauung im MU könnte zu einer Lärminderung im dahinterliegenden WA um ca. 2-3 dB(A) führen. Laut Berechnung bei freier Schallausbreitung liegt die Bebauung im MU im Lärmpegelbereich V. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen nicht in Betracht, es werden allerdings als Folge passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu beachten.

Auch der Freizeitlärm durch das Freibad in unmittelbarer Nähe wurde betrachtet. Dieser Lärm entsteht nicht über den gesamten Jahreszeitraum, es handelt sich um ein bereits gewachsenes Miteinander. Bei Vollauslastung des Bades werden die Werte eines MI eingehalten. Es sind keine weiteren Vorkehrungen erforderlich.

Geprüft wurden im Gebiet Vögel, Fledermäuse und Reptilien und sonstige Arten. Es sind die üblichen Vogelarten zu erwarten. Das Gebiet ist als Lebensraum für Fledermäuse nur bedingt geeignet, aber nicht auszuschließen.

Es ist nicht absehbar, wann welche Gebäude in welcher Art und Weise ersetzt oder umgenutzt oder Baulücken bebaut werden.

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen können bereits nach wenigen Jahren veraltet sein. Es muss daher bei Veränderungen der Artenschutz in jedem Einzelfall geprüft werden. Deshalb wurden im Bebauungsplan lediglich Vermeidungsmaßnahmen in die Hinweise und Festsetzungen eingearbeitet, wie die zeitlichen Vorgaben für Rodungsarbeiten und Gebäudeabbruch, die Außenbeleuchtung und das Verbot von Schottergärten (sind bereits nach LBO unzulässig).

BM Timm dankt Frau Schippalies für die Ausführungen. Der Bebauungsplan und insbesondere die Ausarbeitung ist sehr komplex und zur Sicherheit wurden die Planung und die Festsetzungen mit einer beratenden Rechtsanwaltskanzlei abgestimmt.

Die Gemeinde ist an einer gewissen Nachverdichtung interessiert, diese muss aber verträglich sein. Einem Kompromiss auf 1 WE je angefangene 350 m² Grundstücksfläche steht er offen gegenüber.

GRin Rausch steht der Festsetzung zum "Urbanen Gebiet" positiv gegenüber. Sie fragt sich allerdings, ob die Begrenzung der Wohneinheiten tatsächlich notwendig ist, oder ob eine Regulierung durch Baugrenzen und Größen der Gebäude ausreichend ist. Zudem müssen ja auch ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

GR Haas dankt Frau Schippalies für die Präsentation. Das Spannungsfeld bzgl. der Anzahl der Wohneinheiten kann nicht aufgelöst werden. Es liegt der Antrag eines betroffenen Grundstückseigentümers vor, der eine Herabsetzung auf 1WE/250 m² fordert. Die Gemeinde ist hier in einem Dilemma. Man möchte verdichten, es gibt jedoch Zwangspunkte durch den gebietsprägenden Charakter und die Erschließung. Er möchte wissen, welche Auswirkungen eine Herabsenkung der Grundstücksfläche auf 1WE/300 m² oder 1WE/250 m² auf die betreffenden Grundstücke hat.

BM Timm entgegnet, dass die Gemeinde nicht auf einzelne Grundstücke eingehen kann. Die Festsetzungen können nicht für alle gleich gerecht sein. Es liegen immer Grenzfälle vor.

Frau Schippalies ergänzt, dass es viele bereits bebaute Grundstücke gibt, auf denen in absehbarer Zeit vermutlich keine Bautätigkeit stattfinden wird. Es gibt jedoch im Gebiet zwei Grundstücke, die über ca. 700 m² verfügen. Wenn man ein einzelnes Grundstück betrachtet, mag die Veränderung der Festsetzung marginal sein, es muss aber die Summe betrachtet werden. Sie kann eine Herabsetzung der Festsetzung auf 1 WE je angefangene 350 m² mittragen, weiter herunter sollte die Gemeinde jedoch nicht gehen. Es ist verständlich, dass in der heutigen Zeit die Grundstücke ausgereizt werden sollen, die Struktur im Gebiet sollte aber erhalten bleiben.

GR Denninger plädiert dafür die lockere Struktur im Süden von Langensteinbach zu erhalten. Es gibt im weiteren Verlauf der Hauptstraße einige Leerstände, daher sieht er keinen Bedarf für eine entsprechende Nachverdichtung durch ein "Urbanes Gebiet" an der Spielberger Straße. Er ist der Auffassung, dass durch diese Festsetzung "gewisse Dinge legitimiert" werden sollen.

BM Timm erläutert, dass das "Urbane Gebiet" positiv zu sehen ist. Dort ist vieles an nicht störendem Gewerbe möglich, jedoch ebenso das Wohnen. Die birgt daher keinen schlechten Charakter.

GR Nowotny hat die Befürchtung, dass egal welche Entscheidungen der Gemeinderat trifft, verschiedene Personen nicht einverstanden sein werden. Es muss ein Kompromiss gefunden werden. Auch er kann einer Festsetzung auf 1 WE/ 350 m² zustimmen.

GR Rädle warnt davor einen "Kuhhandel" über Zahlen zu betreiben. Der Gemeinderat muss das Gebiet als Ganzes betrachten und sich an Fakten orientieren. Es gibt große Grundstücke und kleine Straßen im Gebiet. Man wird es nicht schaffen für alle Eigentümer eine gute Lösung zu finden. Eine Herabsetzung der Grundstücksfläche auf unter 350 m² pro Wohneinheit, würde die Struktur des Gebietes verändern.

GR Rohrer sieht keinen Grund für eine weitere Diskussion über die Festsetzung eines MU. Dies hat sich aus der Gesamtbegebenheit entwickelt. Auch er plädiert dafür die Verdichtung ganzheitlich zu betrachten. Er persönlich kann den richtigen Dichtewert nur schwer beurteilen. Jedoch möchte er aber mögliche Folgen für die Kanalisation, mehr Begegnungsverkehr in den kleinen Straßen etc. vermeiden. Es ist zu befürchten, dass dadurch entsprechende

Folgekosten auf die Gemeinde zukommen könnten und das Gebiet einer solchen Nachverdichtung nicht standhalten könnte.

BM Timm bestätigt die schwierige Situation durch das vorhandene Erschließungssystem. 1 WE/ 350 m² als Kompromiss gangbar, aber die ursprüngliche Festsetzung von 400 m² hatte ja seine Begründung.

GR Denninger sieht jegliches Kleingewerbe auch in einem WA als möglich an und sieht weiter keinen Grund für ein MU, außer die Legitimierung eines bestehenden Gewerbes. Herr Guthmann entgegnet, dass diese Thematik bereits 2019 ausführlich diskutiert wurde. Das MU wurde bereits damals als Art der Nutzung durch den Gemeinderat beschlossen. Die Systematik an den Durchfahrtsstraßen sollte fortgeführt werden. Dies nun wieder in Frage zu stellen würde dazu führen, die Diskussion über den Bebauungsplan von vorne zu beginnen.

GR Karcher schließt sich Herrn Guthmann an. Die Fraktion der Freien Wähler hat nicht vor noch einmal über das MU zu diskutieren. 1 WE je angefangene 400 m² wäre eigentlich die richtige Festsetzung, Die Fraktion kann sich jedoch dem Kompromissvorschlag auf 1 WE/ 350 m² anschließen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen zu vernehmen sind, lässt der Vorsitzende, BM Timm, zunächst über die Festsetzung der Grundstücksfläche pro Wohneinheit separate abstimmen, ehe über den ursprünglichen Beschlussvorschlag abgestimmt wird.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der Ausnutzung der Grundstücke auf 1 Wohneinheit je angefangene 350 m² anzupassen und entsprechend festzusetzen.

Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 13 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei einer Enthaltung.

Mit der zuvor empfohlenen Anpassung empfiehlt der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt dem Gemeinderat weiter:

- a) sich den Abwägungsvorschlag zu eigen zu machen und entsprechend zu beschließen.
- b) den Entwurf zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Badwiesen“ zu billigen.
- c) die Verwaltung mit der Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beauftragen.

Der Beschluss erfolgt ebenfalls einstimmig, mit 13 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei einer Enthaltung.

zu 6 Beratung und Beschlussfassung über Auftragsvergaben zum Neubau der Aussegnungshalle in Karlsbad-Langensteinbach
a) Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärarbeiten
b) Estricharbeiten
c) Sargkühlzellen
Vorlage: 60/1296/2022

Herr Adler vom Architekturbüro Adler + Retzbach, stellt dem Gremium die Vergaben vor.

Am 02.11.2021 wurde mit den Bauarbeiten zum Neubau der Aussegnungshalle in Karlsbad-Langensteinbach begonnen. Die bisherigen Gewerke wurden in 3 Ausschreibungspaketen a) – g) vergeben.

Im 4. Ausschreibungspaket stehen die nachfolgenden Gewerke h) – j) zur Vergabe an.

h) Heizungs- Lüftungs- und Sanitärarbeiten

Nach beschränkter Ausschreibung wurden 15 Unternehmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Zur Submission am 03.05.2022 lagen 3 Angebote vor.

Nach Prüfung (siehe Vergabevorschlag Architekturbüro Adler & Retzbach) ist die Firma Sanizentra, Baden-Baden, preisgünstigster Bieter mit einem Bruttoendpreis von 195.547,04 €.

Die Kosten wurden vom Büro A&R für das Gewerk mit ca. 130.900 € (brutto) berechnet.

Herr Adler berichtet, dass es sich hierbei aktuell um ein sehr kritisches Gewerk handelt. Die Firmen sind ausgelastet, es herrscht Materialknappheit. Vor diesem Hintergrund kann man froh sein, ein entsprechendes Angebot erhalten zu haben.

i) Estricharbeiten

Nach beschränkter Ausschreibung wurden 8 Unternehmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Zur Submission am 03.05.2022 lagen keine Angebote vor. Die Ausführung ist für August/September 2022 vorgesehen. Die frühzeitige Preisabgabe für die Dämmmaterialien stellt für die Firmen aufgrund der unsicheren Kostensituation ein enormes Risiko dar. Die Rückmeldungen von Firmen an das Architekturbüro lassen erwarten, dass zu einem späteren Zeitpunkt und damit näher am Ausführungstermin mit der Abgabe von Angeboten zu rechnen ist.

Es wird darum gebeten, dass der Ausschuss daher der nochmaligen beschränkten Preisabfrage zu einem späteren Zeitpunkt zustimmt.

Die Kosten wurden vom Büro A&R für das Gewerk mit ca. 26.030 € (brutto) berechnet.

h) Sargkühlzellen

Nach beschränkter Ausschreibung wurden 6 Unternehmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Zur Submission am 03.05.2022 lagen 3 Angebote vor.

Nach Prüfung (siehe Vergabevorschlag Architekturbüro Adler & Retzbach) ist die Firma

UFSK International GmbH & CoKG, Regensburg, preisgünstigster Bieter mit einem Bruttoendpreis von 33.989,97 €.

Die Kosten wurden vom Büro A&R für das Gewerk mit ca. 31.059 € (brutto) berechnet.

Laut Herrn Adler beschränkt sich der Auftrag hier nicht nur auf die beiden Sargkühlzellen, sondern es sind auch ein 3. Reserveplatz, ein Waschtisch etc., sowie Kühlaggregate beinhaltet. Die örtlichen Bestatter wurden in die Ausschreibung eingebunden.

Die Gesamtkostenübersicht wurde nach Auswertung der vorgenannten Gewerke fortgeschrieben und ist der Vorlage Nr. 60/1296/2022 beigefügt.

BM Timm dankt Herrn Adler für die Vorstellung des Ausschreibungspaketes und teilt mit, dass in Kürze ein Termin für die Arbeitsgruppe für die weitere Ausstattung der Leichenhalle anstehen wird.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt vergibt zum Bau der neuen Aussegnungshalle auf dem Friedhof in Karlsbad-Langensteinbach den Auftrag für

- a) die Heizungs- Lüftungs- und Sanitärarbeiten an den preisgünstigsten Bieter, die Firma Sanizentra, Baden-Baden, zum Bruttoendpreis von 195.547,04 €.
- c) die Lieferung und den Einbau der Sargkühlzellen an den preisgünstigsten Bieter, die Firma UFSK Int. GmbH & Co KG, zum Bruttoendpreis von 33.989,97 €.

Für b), die Estricharbeiten, soll nochmal eine beschränkte Preisabfrage zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden.

Der Beschluss erfolgt jeweils einstimmig, mit 14 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 7 Genehmigung von Protokollen

Die Genehmigung des öffentlichen Protokolls vom 13.04.2022 wird auf die kommende Sitzung vertagt.

zu 8 Verschiedenes

BM Timm informiert das Gremium, dass die Wiesengräber im Friedhof Ittersbach inzwischen mit Rollrasen belegt wurden.

zu 9 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