

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

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 22.06.2022
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:55 Uhr
Ort, Raum: Bürgersaal des neuen Rathauses Langensteinbach,
Hirtenstraße 45, 76307 Karlsbad

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Karl-Heinz Ried (Vertreter)

FDP / Liberale Liste Karlsbad

Herr Björn Kornmüller (beratend)

Freie Wähler

Frau Heike Christmann

Herr Jürgen Herrmann

Herr Otto Höger

Herr Joachim Karcher (Vertreter)

Herr Hans-Gerhard Kleiner (beratend)

Herr Michael Wenz

CDU

Herr Günter Denninger (Vertreter)

Herr Jürgen Dummler (Vertreter)

Herr Norbert Ried

SPD

Herr Reinhard Haas

Herr Klaus Steigerwald (Vertreter)

Herr Jens Walch

Bündnis 90/Die Grünen

Frau Heike Günther

Herr Thomas Guthmann

Frau Simone Rausch

von der Verwaltung

Frau Sarah Esaias

Herr Joachim Guthmann

Herr Ronald Knackfuß

Frau Marielle Reuter

Sachverständige

Herr Andreas Adler zu TOP 7

Herr Michael Gottlieb zu TOP 7

Abwesend:

Vorsitzender

Herr Jens Timm (entsch.)

Freie Wähler

Frau Heidi Ochs (entsch.)

CDU

Herr Steffen Langendörfer (entsch.)

Herr Roland Rädle (entsch.)

SPD

Frau Cornelia Nürnberg (entsch.)

Bündnis 90/Die Grünen

Herr Uwe Rohrer (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 - Friedrich-Dietz-Straße 18/1**
Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit best. Garage
Grundstück: Friedrich-Dietz-Straße 18, Ittersbach, Flst.Nr. 735/7
Vorlage: 60/1306/2022
 - 3.4 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Lange Straße 49**
Bauantrag: Umbau der vorhandenen Bäckerei und Backstube zu Wohneinheiten
Grundstück: Lange Straße 49, Ittersbach, Flst.Nr. 40
Vorlage: 60/1317/2022

- 3.5 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Bockstalstraße 62**
Bauantrag: Erweiterung Einliegerwohnung eines Einfamilienhauses
Grundstück: Bockstalstraße 62, Mutschelbach, Flst.Nr. 79
Vorlage: 60/1307/2022
- 3.6 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Feldblickstraße 24**
Antrag auf Befreiung: Erstellung einer Terrassenüberdachung
Grundstück: Feldblickstraße 24, Mutschelbach, Flst.Nr. 3715
Vorlage: 60/1309/2022
- 3.7 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Wiesenstraße 17**
Bauantrag: Umbau und Erweiterung des Wohnhauses
Grundstück: Wiesenstraße 17, Mutschelbach, Flst.Nr. 3331
Vorlage: 60/1316/2022
- 3.8 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Spielberger Straße 10/1**
Bauantrag: Umnutzung und Umbau Werkstattgebäude zu einer Wohneinheit
Grundstück: Spielberger Straße 10, Langensteinbach, Flst.Nr. 326
Vorlage: 60/1315/2022
- 3.9 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Ettlinger Straße 17**
Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Arztpraxis u. Tiefgarage
Grundstück: Ettlinger Straße 17, Langensteinbach, Flst.Nr. 6182
Vorlage: 60/1310/2022
- 3.10 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hirtenstraße 17-23**
Bauantrag: Abbruch Bestand - Neubau von 4 Doppelhaushälften und 8 Stellplätzen
Grundstück: Hirtenstraße 17-23, Langensteinbach, Flst.Nr. 193, 194
Vorlage: 60/1314/2022
- 3.11 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Obere Hohlgasse 8**
Bauantrag: Einbau von Dachgauben
Grundstück: Obere Hohlgasse 8, Spielberg, Flst.Nr. 89
Vorlage: 60/1308/2022
- 4 Beratung und Beschlussfassung über die Auftragsvergabe der Akustikdecken für die Sanierung des ev. Kindergarten in Karlsbad-Spielberg**
Vorlage: 60/1305/2022
- 5 Beratung und Beschlussfassung über die Auftragsvergabe der Fassadensanierung für Maler- und Putzarbeiten an der Grundschule Karlsbad-Mutschelbach**
Vorlage: 60/1311/2022

- 6 **Beratung und Beschlussfassung über die Auftragsvergabe des Torsystems für das Feuerwehrgerätehaus in Karlsbad-Mutschelbach**
Vorlage: 60/1312/2022
- 7 **Beratung und Beschlussfassung über die Beauftragung der Dachrandsanierung am Gymnasium Karlsbad-Langensteinbach**
 - a) Vergabe Dacharbeiten
 - b) Vergabe GerüstbauVorlage: 60/1313/2022
- 8 **Genehmigung von Protokollen**
- 9 **Verschiedenes**
- 10 **Fragen der Zuhörer**

zu 1 Bekanntgaben

Keine.

zu 2 Fragen der Gemeinderäte

GRin Rausch erkundigt sich, ob bei den vertraglichen Regelungen zum Bau der Flächenphotovoltaik-Anlage in Spielberg ein Vorkaufsrecht für die Gemeinde eingetragen wird. Herr Guthmann erläutert, dass es bisher nur eine erste Vorstellung des Projekts gab. Das Thema kann in den weiteren Beratungen, hin zum städtebaulichen Vertrag aufgegriffen werden.

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

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

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses als profilgleicher Anbau an das bestehende Wohnhaus.

Dabei ist ein offener Durchgang im Erdgeschoss zwischen den beiden Häusern vorgesehen.

Die Höhe und Dachneigung des Bestandes werden aufgenommen.

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

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden erfüllt.

Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindeeilvernehmen zu erteilen.

Ovin Chrismann gibt Auskunft, dass das Vorhaben im Ortschaftsrat Ittersbach besprochen wurde. Man hatte Bedenken bzgl. des einen fehlenden Stellplatzes, dieser wurde nun entsprechend eingeplant. Zudem war der Ortschaftsrat gegen den Verkauf oder die Verpachtung der öffentlichen Grünanlage am Rande des Baugrundstücks. Dieser wurde von Seiten des Bürgermeisters auch nicht zugestimmt. Eine Empfehlung zur Erteilung des Gemeindeeilvernehmens wurde dann mehrheitlich ausgesprochen.

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

**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**

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

Geplant ist die Scheune in Teilen umzunutzen, auszubauen und mit dem bestehenden Wohnhaus neu zu verbinden.

Der angrenzende Schuppen soll abgebrochen werden.

Das EG der Scheune ist rein als Nutzfläche vorgesehen. Der Zwischenbau wird baulich verändert, sodass man in diesem künftig vom EG auf eine Terrasse im OG gelangt. Der Balkon am Wohnhaus wird auch entsprechend im Hof erweitert. Die Grenzwände bleiben im Bestand unverändert. Die eigentliche Terrassenfläche rückt entsprechend der Abstandsvorschriften von der Grenze zum Nachbar ab.

Im OG der Scheune ist der Ausbau zu zwei größeren Nebenräumen des angrenzenden Wohnhauses geplant. Es entsteht somit keine neue Wohneinheit.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebungsbebauung ein. Die Verwaltung hat daher keine Bedenken und empfiehlt das Gemeindeeilvernehmen zu erteilen.

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

zu 3.3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Friedrich-Dietz-Straße 18/1
Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit best. Garage
Grundstück: Friedrich-Dietz-Straße 18, Ittersbach, Flst.Nr. 735/7
Vorlage: 60/1306/2022

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

Geplant ist zunächst die bestehenden Schuppen abzurechen. Die Garage soll erhalten bleiben.

Neben der Garage ist der Neubau eine Einfamilienwohnhauses „in zweiter Reihe“ geplant. Es sollen zwei Vollgeschosse mit Satteldach errichtet werden.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere bzgl. der Bautiefe und Höhe in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden erfüllt.

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, 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 3.4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Lange Straße 49
Bauantrag: Umbau der vorhandenen Bäckerei und Backstube zu Wohneinheiten
Grundstück: Lange Straße 49, Ittersbach, Flst.Nr. 40
Vorlage: 60/1317/2022

Der Tagesordnungspunkt musste von dieser Sitzung abgesetzt werden. Die Planunterlagen wurden nicht rechtzeitig eingereicht, sodass eine Beratung im Gremium nicht möglich war.

zu 3.5 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Bockstalstraße 62
Bauantrag: Erweiterung Einliegerwohnung eines Einfamilienhauses
Grundstück: Bockstalstraße 62, Mutschelbach, Flst.Nr. 79
Vorlage: 60/1307/2022

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

Geplant ist die bestehende Einliegerwohnung mit einem zweigeschossigen Anbau mit zwei Zimmern zu erweitern. Der Anbau erfolgt zu den öffentlichen Verkehrsflächen. In der näheren Umgebung stehen die meisten Gebäude grenzständig, somit würde sich dieser Anbau nach vorne städtebaulich gut einfügen. Es entsteht keine neue Wohneinheit.

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

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

GRin Rausch hat im Luftbild entdeckt, dass an der Stelle der Wohnhauserweiterung Stellplatz angelegt sind. Sie erkundigt sich, ob diese ersetzt werden.

Frau Reuter gibt Auskunft, dass es sich dabei um baurechtlich nicht notwendige Stellplätze handelt. Ein Stellplatz ist für die Wohnung ausgewiesen. Weitere Stellplätze sind in der Garage und dem großen Hof vorhanden.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben mehrheitlich, mit 14 Ja-Stimmen, bei einer Gegenstimme, ohne Enthaltungen.

**zu 3.6 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Feldblickstraße 24
Antrag auf Befreiung: Erstellung einer Terrassenüberdachung
Grundstück: Feldblickstraße 24, Mutschelbach, Flst.Nr. 3715
Vorlage: 60/1309/2022**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Oberer Sonnenberg“ in Karlsbad-Mutschelbach und ist daher nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist die Errichtung einer Terrassenüberdachung aus Glas in den Maßen 5,90 m x 3,26 m auf einer bestehenden Terrasse.

Das Bauvorhaben überschreitet die vorgegebene Baugrenze mit 2,50 m x 5,90 m. Eine Überschreitung der Baugrenze mit einer Terrassenüberdachung wird in der Regel nach § 23 Abs. 5 i.Vm. § 5 Abs. 6 LBO mit einer Tiefe von 1,50 m befreit.

Das Wohnhaus steht rund 2,00 m von der vorderen Baugrenze zurück.

Im Bebauungsplangebiet gibt es mehrere gleichartige Terrassenüberdachungen, jedoch war bisher keine entsprechende Befreiung erforderlich.

Der Ausschuss wolle über die Befreiung beraten und entscheiden.

OV Wenz möchte wissen, ob bereits bestehende Terrassenüberdachungen im Gebiet auch eine Genehmigung hätten, oder ob diese illegal entstanden sind.

Frau Reuter klärt auf, dass eine solche Terrassenüberdachung in diesen Maßen grundsätzlich verfahrensfrei errichtet werden kann, wenn keine sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Dies ist hier mit der Baugrenzüberschreitung der Fall. Alle anderen Terrassenüberdachung im Gebiet stehen innerhalb der Baugrenze.

OV Kleiner erkundigt sich, ob es keine Alternative zu dem Bau gibt.

Frau Reuter erläutert, dass mit dem Bauherrn die Problematik besprochen wurde und dabei auch über Alternativen wie Markise oder Sonnensegel, die keine baulichen Anlagen darstel-

len, gesprochen wurde. Der Bauherr sieht insbesondere auf Grund der Windverhältnisse auf der Kuppe keine adäquate Alternative zu einer festen Überdachung.

GRin Rausch fragt nach, ob eine Befreiung Folgewirkungen für das Gebiet haben kann. Frau Reuter bestätigt dies. Diese Befreiung der Baugrenzüberschreitung kann als Referenz für das gesamte Gebiet herangezogen werden. Jedoch nur für eine vergleichbare Überschreitung.

GR Walch möchte wissen, ob dies nur ein Referenzobjekt für ein Dach sein kann. Frau Reuter bestätigt dies.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu der beantragten Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze mehrheitlich. Der Beschluss erfolgt mit 8 Ja-Stimmen, bei einer Gegenstimme und 6 Enthaltungen.

**zu 3.7 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Wiesenstraße 17
Bauantrag: Umbau und Erweiterung des Wohnhauses
Grundstück: Wiesenstraße 17, Mutschelbach, Flst.Nr. 3331
Vorlage: 60/1316/2022**

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

Geplant ist der Teilabbruch einer bestehenden Nebenanlage, anschließend soll ein Anbau zur Wohnraumerweiterung erfolgen. Aus dem bisherigen Einfamilienhaus soll somit ein Dreifamilienhaus werden.

Der rückwärtige Anbau ist dreigeschossig mit Flachdach und einer zweiten Erschließung in den Garten vorgesehen.

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

Ein zusätzlicher Stellplatznachweis ist nach § 37 Abs. 3 LBO nicht erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen zu erteilen.

GRin Christmann erkundigt sich nach den Stellplätzen für das Bauvorhaben.

Frau Reuter gibt an, dass ein entsprechender Stellplatznachweis beim Aus- oder Anbau zusätzlicher Wohneinheiten nicht gefordert werden kann.

Diese können in den vorgeschriebenen Maßen im Erschließungsbereich des Grundstücks auch nicht nachgewiesen werden. In der Praxis wird mit 2-3 Autos schräg vor dem Haus geparkt. Die Parkplätze haben aber nicht die vorgeschriebenen Maße, daher wurden sie vom Architekten auch nicht aufgeführt.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben mehrheitlich. Der Beschluss erfolgt mit 10 Ja-Stimmen, bei 3 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen.

zu 3.8 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Spielberger Straße 10/1
Bauantrag: Umnutzung und Umbau Werkstattgebäude zu einer Wohneinheit
Grundstück: Spielberger Straße 10, Langensteinbach, Flst.Nr. 326
Vorlage: 60/1315/2022

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Sauweid, Ent- und Badwiesen“. Für die rückwärtige Bebauung verfügt der Bebauungsplan über keine konkreten Festsetzungen, daher ist das Vorhaben letztlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist das bestehende Werkstattgebäude in ein Wohngebäude mit Atelier umzubauen. Die Kubatur bleibt unverändert, rückwärtig sollen letztlich nur größere Glasfronten eingesetzt werden.

Es ist eine Wohneinheit im OG vorgesehen, im EG befinden sich lediglich Funktionsräume.

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

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden erfüllt.

Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben 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 3.9 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Ettlinger Straße 17
Bauantrag: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Arztpraxis u. Tiefgarage
Grundstück: Ettlinger Straße 17, Langensteinbach, Flst.Nr. 6182
Vorlage: 60/1310/2022

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 Gewerbeeinheit und Tiefgarage.

Es sollen 3 Vollgeschosse mit 6 Wohneinheiten und einer Arztpraxis im 1. OG errichtet werden.

Die Ettlinger Straße ist, wie alle Hauptdurchfahrtstraßen in Langensteinbach, mischgebietsgeprägt. Entsprechend wird dieser Teil im Flächennutzungsplan auch als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Das geplante Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit entspricht daher nach Art der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung.

Das Gebäude ist mit Satteldach, Dachgauben und Zwerchhaus geplant.

Die Firsthöhe soll 14,34 m betragen., die absolute Höhe 259,97 mNN. In der näheren Umgebungsbebauung gibt es mehrere Gebäude mit ähnlichen Firsthöhen (Wikingerstraße 6: 14,31 m; 259,50 mNN, Eisenbahnstraße 9: 16,02 m; 264,61 mNN).

Um die bestehende maßgebliche Umgebungsbebauung aufzuzeigen, stellt Frau Reuter das Luftbild vor, und zeigt insbesondere die Vergleichsobjekte zur Kubatur in der Eisenbahnstraße 11 und 13.

Da sich das Bauvorhaben auch hinsichtlich Kubatur und Bautiefe in die nähere Umgebungsbebauung einfügt, wird insgesamt auch das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB eingehalten.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden erfüllt.

Aufgrund der Kubatur des Vorhabens (> 3.000 m³) ist nach der Hauptsatzung der Gemeinderat zur Entscheidung über die Abgabe der Gemeindestellungnahme zuständig.

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

GR Höger sieht die Bebauung direkt an der Gehweggrenze problematisch. Diese würde die Sicht bei der Ausfahrt aus der Eisenbahnstraße erschweren.

Zudem wird das Grundstück aktuell als Parkplatz genutzt, wenn dieser wegfällt, gebe es keine Parkmöglichkeiten für die Praxen weiter vorne in der Ettlinger Straße.

Herr Guthmann entgegnet, dass sich der Bau an der Grundstücksgrenze an der bestehenden Bauflucht orientiert. Mit dem Bauherrn kann über ein Abrücken gesprochen werden. Die aktuell vorgehaltenen Stellplätze auf dem Baugrundstück sind keine baurechtlich notwendigen Stellplätze, die einer Gewerbeeinheit fest zuzuordnen sind. Die Anlage dieser war vom Eigentümer eine reine Freiwilligkeitsleistung.

GR Denninger ist der Auffassung, dass das Vorhaben nicht unabhängig von der Parkproblematik im Gebiet beurteilt werden kann. Es muss zunächst ein Stellplatzkonzept erarbeitet werden. Er schlägt vor, dass Arbeitnehmern in der Ortsmitte auch die freien öffentlichen Stellplätze im Gewerbegebiet nutzen sollten und in den Ort laufen.

Es bedarf ein entsprechendes Konzept, um die Ettlinger Straße parkfrei zu bekommen.

Herr Guthmann klärt auf, dass ein Konzept zur Parkraumbewirtschaftung von einem Ingenieurbüro erarbeitet werden könnte. Dies war bereits auch Thema bei der Aufstellung der Stellplatzsatzung.

Er weist jedoch darauf hin, dass der Bauherr hier nicht in seinen Rechten auf Bau des Objekts beschnitten werden kann, nur weil die Gemeinde über Jahre versäumt hat, der Parkproblematik auf der Straße Herr zu werden.

Die rechtlichen Vorgaben sind bei diesem Bauvorhaben erfüllt.

GR Denninger spricht sich nicht direkt gegen das Vorhaben aus. Jedoch möchte er noch einmal auf die Parkproblematik hinweisen, die ein solches Objekt mit sich bringen kann, z.B. das Bauvorhaben in der Speicherstraße 59. Die Gemeinde kann sich seiner Auffassung nach nicht weiter so treiben lassen.

Herr Guthmann weist darauf hin, dass eine Parkraumbewirtschaftung ausführlicher Untersuchungen und rechtliche Grundlagen bedarf. Die Erstellung eines solchen Konzeptes ist nicht so schnell möglich. Die Thematik wird aber in der Verwaltung weitergegeben.

GRin Rausch schließt sich ihren Vorrednern an. Die Stellplätze auf dem Grundstück werden von den Fachärzten in der Umgebung benötigt. Zudem ist sie der Auffassung, dass das Vorhaben nicht zur Nachbarbebauung, insbesondere zur gegenüberliegenden alten Apotheke passt. Es sollten auch die Festsetzungen zum Sanierungsgebiet abgewartet werden.

OV Kleiner sieht eine Vernachlässigung bzw. Kapitulation der Verwaltung gegenüber der Parkproblematik in ganz Karlsbad. Es bedarf einer konkreten Planung für den gesamten Ort. Auch der Verkehrstag sollte wieder stattfinden, um Problem aufzuzeigen. Es müssen wohl seitens der Fraktionen entsprechenden Anträge gestellt werden.

GR Kornmüller gibt zu bedenken, dass im Gemeinderat seit Jahren über die gleiche Thematik gesprochen wird. Die Gemeinderäte müssen wissen, was sie wollen und versuchen es politisch durchzusetzen.

GR Herrmann würde es begrüßen, wenn mit dem Bauherrn über ein Zurücksetzen des Gebäudes gesprochen wird. Zudem schlägt er vor, vor dem Gebäude eine Parkbucht zum Anhalten und Aussteigen lassen einzurichten.

Herr Guthmann gibt an, dass im Bauausschuss nur eine Beschlussempfehlung gegeben werden kann. Der Beschluss erfolgt auf Grund der Größe des Vorhabens im Gemeinderat. Man könnte heute auf eine Beschlussempfehlung verzichten und die Beratung und Beschlussfassung dem Gesamtgremium überlassen.

GRin Rausch möchte das Vorhaben bereits heute ablehnen.

GR Walch widerspricht und ist der Auffassung, dass das Vorhaben sowieso nicht aufgehalten werden kann.

Herr Guthmann schlägt weiter vor, das Vorhaben im kommenden BPUA am 20.07.2022 erneut zu beraten. Die nächste Gemeinderatssitzung ist erst am 27.07.2022, somit wäre diese Bauausschusssitzung noch davor. Entsprechend könnte eine Beschlussempfehlung im Ausschuss vertagt werden, sodass die Verwaltung bis dahin weitergehende Gespräche führen kann.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt verträgt die Beschlussempfehlung zu dem Bauvorhaben auf die nächste Ausschusssitzung am 20.07.2022. Der Beschluss erfolgt mehrheitlich mit 13 Ja-Stimmen, bei einer Gegenstimme und einer Enthaltung.

**zu 3.10 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hirtenstraße 17-23
Bauantrag: Abbruch Bestand - Neubau von 4 Doppelhaushälften und 8 Stellplätzen
Grundstück: Hirtenstraße 17-23, Langensteinbach, Flst.Nr. 193, 194
Vorlage: 60/1314/2022**

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

Nach Abbruch der Bestandsgebäude ist die Errichtung von 4 Doppelhaushälften mit je einer Wohneinheit geplant.

Alle vier Häuser werden mit Satteldach und einer Dachneigung von 38° versehen.

Es sollen jeweils zwei Wohngeschosse mit Untergeschoss und Dachgeschoss entstehen. Die beiden vorderen Häuser sind mit zwei Vollgeschossen, sowie dem Untergeschoss als Keller vorgesehen. Die beiden hinteren Häuser sind im Aufbau identisch. Auf Grund der Topographie wird das Untergeschoss in Richtung Straße jedoch herausragen, sodass hier faktisch drei Vollgeschosse errichtet werden sollen.

Hinsichtlich der Bautiefe fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung ein. Das Gebäude Hirtenstraße 31/1 weist eine größere Bautiefe auf. Auch die überbaute Grundstücksfläche entspricht der, der Umgebungsbebauung.

Die Vorderhäuser sollen mit einer Firsthöhe von 10,31 m und absoluten Höhe von 255,68 mNN errichtet werden. Diese fügen sich in die Straßenabwicklung (Hirtenstraße 13 = 254,98 mNN, Hirtenstraße 25 = 256,37 mNN) gut ein.

Auf Grund der bereits oben genannten Topographie liegen die beiden rückwärtigen Gebäude rund 3 m höher als die Vorderhäuser. Im Garten verfügen die zweigeschossig wirkenden Häuser über eine Firsthöhe von 10,33 m, in Richtung Hirtenstraße liegt die Firsthöhe auf Grund des freiliegenden Kellergeschosses bei 13,07 m. Die absolute Höhe der beiden rückwärtigen Gebäude beträgt 258,57 mNN. Das Gebäude Hirtenstraße 15 hat eine Höhe von 257,10 mNN, das Gebäude Hirtenstraße 31/1 von 259,60 mNN. Somit fügt sich auch die rückwärtige Bebauung in Bezug auf die Höhe in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden erfüllt. Trotzdem wird die Problematik der Anfahrbarkeit, der vorhandenen Bepflanzung und der Straßenerhöhung im Bereich der Zufahrt zu den beiden letzten Stellplätzen gesehen. Der Bauherr hat die Anordnung der Stellplätze dahingehend überplant, dass die bestehende Baumscheibe der Gemeinde erhalten bleibt. Auch wenn die Zufahrt im unmittelbaren Kreuzungsbereich schwierig ist, können aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Ablehnungsgründe vorgetragen werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher das Gemeindeeilvernehmen zu erteilen.

GR N. Ried erkundigt sich nach den aktuell dort lebenden Personen. Was mit diesen passiert, wenn die Gebäude abgerissen werden.

Herr Guthmann klärt auf, dass wenn eine Person keine neue Wohnung findet, das Obdachlosenrecht greift. Davor würde aber zunächst eine Zwangsäumung durch einen Gerichtsvollzieher anstehen. Dieser informiert dann die Gemeinde, dass sie diesen Obdachlosen aufzunehmen hat.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeilvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben einstimmig, mit 9 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen, bei 6 Enthaltungen.

**zu 3.11 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Obere Hohlgasse 8
Bauantrag: Einbau von Dachgauben
Grundstück: Obere Hohlgasse 8, Spielberg, Flst.Nr. 89
Vorlage: 60/1308/2022**

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

Geplant ist die Errichtung von zwei Dachgauben zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses.

Der hintere Gebäudeteil verfügt bereits über einer Dachgaube, ebenso das angrenzende Mehrfamilienhaus.

Durch die Veränderung im Dachgeschoss wird keine zusätzliche Wohneinheit generiert.

Das Vorhaben fügt sich daher nach § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung ein.

Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben 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 4 Beratung und Beschlussfassung über die Auftragsvergabe der Akustikdecken für die Sanierung des ev. Kindergarten in Karlsbad-Spielberg
Vorlage: 60/1305/2022**

OBM Knackfuß erläutert den Sachverhalt.

Nachdem im Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt am 03.03.2021, Vorlagen Nr. 60/1065/2021, das Architekturbüro Suedes den Auftrag für die Planung und Bauleitung zur Sanierung des ev. Kindergartens erhalten hat, wurden vom Architekturbüro die Leistungen für die Akustikdecken geplant und ausgeschrieben.

Nach beschränkter Ausschreibung wurden 8 Unternehmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Zur Submission am 02.06.2022 lag 1 Angebot vor.

Nach Prüfung (siehe Vergabevorschlag Architekturbüro Suedes) ist die Firma GFT GmbH, Karlsruhe, einziger Bieter mit einem Bruttoendpreis von 42.447,06 €.

Die Fa. GFT GmbH, hat schon mehrfach Aufträge für die Gemeinde Karlsbad (z. B. Schule Ittersbach) fach- und termingerecht ausgeführt.

Die Kosten wurden vom Büro Suedes für das Gewerk mit ca. 29.155 € (brutto) berechnet. Die Mehrkosten zur Kostenberechnung von ca. 13.000 € können nicht durch Einsparungen bei anderen Gewerken in der Baumaßnahme kompensiert werden. Die überplanmäßigen Kosten in Höhe von ca. 13.000 € werden durch nichtverbrauchte Haushaltsmittel bei der Erschließung des Baugebietes Holderäcker – IBA3-20005 – gedeckt.

Aus der beiliegenden Kostenaufstellung wird ersichtlich, dass bei der Gesamtmaßnahme und den jetzt vergebenen Aufträgen die derzeitige Situation im Bereich der Bauwirtschaft zum Tragen kommt. Es ist relativ schwierig, entsprechende Handwerksfirmen zu bekommen. Meistens liegen die Auftragssummen über der aufgestellten Kostenberechnung. Preissteigerungen von bis zu 25% sind keine Seltenheit. Unabhängig davon kann eine Aufhebung von Ausschreibungen und eine damit verbundene Verschiebung der Baumaßnahme nicht befürwortet werden. Zum einen ist nicht damit zu rechnen, dass bei einer erneuten Ausschreibung günstigere Preise erzielt werden. Zum anderen führt eine Verschiebung der Baumaßnahme zu weiteren Problemen bezüglich Bauablauf bei anderen Gewerken. Hinzu kommt, dass auch aufgrund der angemieteten Container (die dann ebenfalls Zusatzkosten verursachen) keine Verbesserung der Gesamtkostensituation erwartet werden kann. Insoweit bittet die Verwaltung um Zustimmung zur beantragten Vergabe.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt vergibt den Auftrag für die Akustikdecken im Rahmen der Sanierung des ev. Kindergartens in Karlsbad- Spielberg an den einzigen Bieter, die GFT GmbH aus Karlsruhe, mit einem Bruttoendpreis von 42.447,06 €. Die überplanmäßigen Kosten von ca. 13.000 € zur Kostenberechnung werden durch nichtverbrauchte Haushaltsmittel aus der Baugebieterschließung Holderäcker II gedeckt. Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 5 Beratung und Beschlussfassung über die Auftragsvergabe der Fassaden-
sanierung für Maler- und Putzarbeiten an der Grundschule Karlsbad-
Mutschelbach
Vorlage: 60/1311/2022**

OBM Knackfuß erläutert den Sachverhalt.

Als Unterhaltsmaßnahme für das Schulgebäude wurden von der Verwaltung für eine Fassadensanierung (Anstrich) Mittel im Haushalt eingeplant. Bei der durchgeführten Untersuchung und detaillierteren Planung der Maßnahme zur Ausschreibung wurde festgestellt, dass dringend notwendige Maßnahmen im Umfeld der Schule bei Ausführung der Fassadenarbeiten erfolgen sollten.

Untersucht und diskutiert wurden im Vorfeld die energetische Sanierung des Schulhauses (Fassadendämmung). In der Ausschusssitzung am 08.12.2021 wurde über die Dämmmöglichkeiten sowie deren Vor- und Nachteile berichtet. Neben dem zu erneuernden Sockelputz sollte allerdings zwingend die fehlende Sockelabdichtung mit einem Spritzschutz versehen werden. Auf dieser Grundlage wurde, wie im Ausschuss auch beschlossen, eine beschränkte Ausschreibung vorgenommen.

In der beschränkten Ausschreibung wurden 12 Unternehmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Zur Submission am 09.06.2022 lagen 2 Angebote vor.

Nach Prüfung (siehe Vergabevorschlag Architekturbüro Adler & Retzbach) ist die Firma Pulfer aus Remchingen, preisgünstigster Bieter mit einem Bruttoendpreis von 32.153,21 €.

Die Kosten wurden vom Büro A&R für das Gewerk mit ca. 41.650 € (brutto) berechnet.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt vergibt den Auftrag Fassadensanierung, Maler- und Putzarbeiten an der Grundschule Karlsbad-Mutschelbach an den preisgünstigsten Bieter, die Firma Pulfer aus Remchingen, zu einem Bruttoendpreis von 32.153,21 €. Der Beschluss erfolgt einstimmig mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 6 Beratung und Beschlussfassung über die Auftragsvergabe des Torsystems für das Feuerwehrgerätehaus in Karlsbad-Mutschelbach
Vorlage: 60/1312/2022**

Die defekten Tore am Feuerwehrhaus Mutschelbach sind teilweise so undicht, dass Ungezieferbefall nicht verhindert werden kann. Gleichzeitig entsprechen die Tore nicht mehr den Normanforderungen (Fensterenteil). Im Haushalt 2021/2022 stehen für die baulichen Maßnahmen der Feuerwehr insgesamt 120.000 € zur Verfügung.

Nach beschränkter Ausschreibung wurden 19 Unternehmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Zur Submission am 09.06.2022 lagen 3 Angebote vor.

Die Fa. Bergheimer Tore aus Appenweier, die nach dem ungeprüften Submissionsergebnis günstigster Bieter war, erfüllt nicht die technischen Anforderungen (sh. Vergabevorschlag) und muss daher von der Wertung ausgeschlossen werden.

Nach Prüfung ist daher die Firma Hodapp aus Achern, preisgünstigster Bieter mit einem Bruttoendpreis von 72.128,28 €.

Die Kosten wurden vom Büro A&R für das Gewerk mit ca. 79.000 € (brutto) berechnet.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt vergibt den Auftrag des Torsystems für das Feuerwehrgerätehaus in Karlsbad-Mutschelbach an den preisgünstigsten Bieter, die Firma Hodapp aus Achern zu einem Bruttoendpreis von 72.128,28 €. Der Beschluss erfolgt einstimmig mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 7 Beratung und Beschlussfassung über die Beauftragung der Dachrandsanierung am Gymnasium Karlsbad-Langensteinbach
a) Vergabe Dacharbeiten
b) Vergabe Gerüstbau
Vorlage: 60/1313/2022**

Herr Gottlieb vom Büro Adler + Retzbach informiert über den Sachverhalt und zeigt an Hand einer Präsentation die Thematik auf.

Aufgrund von diversen Wassereintrittsstellen in den Flurbereichen vor den Musiksälen und im Flachbaubereich des Gymnasiums wurde am 21./22.02.22 eine Flachdachuntersuchung durch die Firma IDL durchgeführt. Die gewonnenen Erkenntnisse machten zusätzliche Materialuntersuchungen durch den Hersteller, Fa. Sarnafil, im Labor notwendig. Untersucht wurde

unter anderem der Weichmachergehalt mit dem Ziel, eine ungefähre Resthaltbarkeit der Folie prognostizieren zu können.

Zusammengefasst ergeben die Untersuchungsergebnisse einen relativ guten Zustand der Dachbahnen bis hin zur Attika. Allerdings weisen die bekiesten Anschlussbahnen unterhalb der Oberfläche der Dachbegrünung starke Versprödung und Verhärtung auf. Microorganismen am Kies haben die Bahnen porös gemacht. Eine entsprechende Brüchigkeit bei mechanischer Belastung (Begehung, Hagel) ist gegeben. Eine Sanierung dieser Anschlussbahnen einschl. Attikaabdichtung wird daher dringend empfohlen, um Wasserschäden in den neuen Fachräumen durch Dachundichtigkeiten auszuschließen und die Lebensdauer der Flächenabdichtung möglichst weit auszuschöpfen.

Nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse wird folgender Sanierungsvorschlag empfohlen:

- Sanierung der umlaufenden Attikaabdichtung sowie der Dacheinläufe
- Erhalt der Flächenabdichtung und des bestehenden extensiven Gründachaufbaus

Für die Attikasanierung werden begleitende Arbeiten verschiedener Gewerke benötigt. Die Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahmen werden auf ca. 130.000 Euro brutto geschätzt. Die Sanierung des Dachrands wird unter Berücksichtigung der Restlaufzeit der Flächenabdichtung als wirtschaftliche Maßnahme gegenüber einer Gesamtsanierung empfohlen. Die Kosten der Dachrandsanierung sind im Budget der Gesamtsanierung nicht enthalten, können aber momentan durch Einsparungen bei bisher vergebenen Gewerken kompensiert werden.

Um die dringend notwendigen Arbeiten in den Sommerferien ausführen zu können, wird vorgeschlagen, die Fa. Marquardt mit den Arbeiten zu beauftragen. Die Fa. Marquardt ist der Gemeinde bestens bekannt.

Die Firma führt bereits die Dachabdichtungsarbeiten im 3. Bauabschnitt durch, sanierte alle 3 Pyramidendächer und aktuell das Dach der Trafostation in der Gutenbergstraße.

Die Beauftragung soll als Nachtrag zum Auftrag 3. BA mit einer Auftragssumme von 88.050,81 Euro beauftragt werden.

Die Verwaltung empfiehlt die Vergabe des Nachtrags für die Dachabdichtungsarbeiten 3.BA an die Firma Marquardt, Waghäusel, zum Bruttoendpreis von 88.050,81 €.

Nach beschränkter Ausschreibung für die Gerüstbauarbeiten wurden 10 Unternehmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Zur Submission am 09.06.2022 lagen 5 Angebote vor.

Nach Prüfung und Wertung ergibt sich die Firma Burkart Gerüstbau, Rheinstetten, als preisgünstigster Bieter mit einem Bruttoendpreis von 25.986,51 €.

Der Vergabevorschlag liegt unter der Kostenberechnung vom Architekturbüro Adler & Retzbach. Die vom Büro berechneten Kosten für das Gewerk Gerüstarbeiten zur Dachrandsanierung belaufen sich auf 27.273,61 € (brutto).

Die Verwaltung empfiehlt die Vergabe für das Gewerk Gerüstarbeiten zur Dachrandsanierung an die Firma Burkart, Rheinstetten, zum Bruttoendpreis von 25,986,51 €.

GR Herrmann möchte wissen warum nur die Stellen am Dachrand betroffen sind und nicht noch weitere mit Kies bedeckte Stellen.

Herr Gottlieb erläutert, dass Kies nur am besagten Dachrand verteilt wurde. Das restliche Dach ist extensiv begrünt, hier liegen keine Schadstellen vor. Die Flächenbahnen sind zudem ein anderes Material.

GR Höger erkundigt sich, ob die Bleche auf der Attika wiederverwendet werden können. Herr Gottlieb gibt Auskunft, dass an der Attika kein zusätzliches Blech ist, es wird rein eine Folie darüber gespannt.

GR Herrmann fragt nach, ob das Problem mit dem Kies weiterkommuniziert wird. Herr Gottlieb bestätigt dies. Der Folienhersteller wurde über die Problematik in Kenntnis gesetzt.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt stimmt folgenden Auftragsvergaben zu:

- a) **der Auftragsvergabe als Nachtragsvereinbarung Nr. 1 für die Dachabdichtungsarbeiten 3.TA, an die Fa. Marquardt GmbH, Waghäusel, zum Preis von 88.050,81 €.**
- b) **der Auftragsvergabe der Gerüstarbeiten für die Dachrandsanierung, an die Fa. Burkart, Gerüstbau, Rheinstetten, zum Preis von 25.986,51 €.**

Der Beschluss erfolgt einstimmig, mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 8 Genehmigung von Protokollen

Der Vorsitzende gibt an, dass das Protokoll der letzten beiden Sitzung durchgereicht wurde und aus den Reihen des Gremiums keine Änderungswünsche vorgetragen wurden.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt genehmigt die Protokolle der öffentlichen Sitzung vom 13.04.2022 und 11.05.2022 einstimmig mit 15 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 9 Verschiedenes

9.1 Beleuchtung Berghalle

OBM Knackfuß weist darauf hin, dass die Beleuchtung in der Berghalle Spielberg immer wieder durchbrennt. Diese muss schnellstmöglich in Stand gesetzt werden. Es sind keine Haushaltsmittel vorhanden. Nähere Informationen folgen.

9.2 BV Pforzheimer Straße 2

Herr Guthmann informiert, dass die Baurechtsbehörde im Landratsamt Karlsruhe beabsichtigt das Versagen des Gemeindeeinvernehmens zum Bauvorhaben Gastropavillon auf dem Grundstück Pforzheimer Straße 2 zu ersetzen.

Er trägt das Schreiben einschließlich der rechtlichen Erläuterungen und der Rechtsauffassung der Baurechtsbehörde vor.

Die Gemeinde ist aufgefordert noch einmal Stellung zu beziehen. Die Bauverwaltung würde ein entsprechendes Schreiben aufsetzen, in dem dargelegt wird, dass sich an der Haltung

der Gemeinde Karlsbad nichts geändert hat und man am Versagen des Gemeindeeinvernehmens festhält.

Von Seiten des Gremiums gibt es keine Einwendungen.

zu 10 Fragen der Zuhörer

Keine.

gez. Karl-Heinz Ried
Vorsitzender

gez. Marielle Reuter
Protokollführerin

Gemeinderat Jürgen Herrmann
Urkundsperson

Gemeinderat Reinhard Haas
Urkundsperson

Gemeinderat Norbert Ried
Urkundsperson

Gemeinderat Heike Günther
Urkundsperson