

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

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 16.11.2022
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:00 Uhr
Ort, Raum: Bürgersaal des neuen Rathauses Langensteinbach,
Hirtenstraße 45, 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 (Vertreter)

Herr Hans-Gerhard Kleiner (beratend)

Herr Karl-Heinz Ried (Vertreter)

CDU

Herr Günter Denninger (beratend)

Herr Steffen Langendörfer

Herr Roland Rädle

Herr Norbert Ried

SPD

Herr Reinhard Haas

Frau Cornelia Nürnberg

Herr Jens Walch

Bündnis 90/Die Grünen

Frau Heike Günther

Herr Andreas Hartmann (Vertreter)

Frau Simone Rausch

Herr Uwe Rohrer

von der Verwaltung

Frau Sarah Esaias

Herr Joachim Guthmann

Frau Marielle Reuter

Abwesend:

Freie Wähler

Frau Heidi Ochs (entsch.)
Herr Michael Wenz (entsch.)

Bündnis 90/Die Grünen

Herr Thomas Guthmann (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 - Friedrich-Dietz-Straße 16**
Bauantrag: Umbau einer bestehenden Schlosserwerkstatt in 3 Wohnungen
Grundstück: Friedrich-Dietz-Straße 16, Ittersbach, Flst.Nr. 735/3
Vorlage: 60/1386/2022
- 3.2 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Jahnstraße 3**
Bauantrag: Abbruch Bestandsgebäude und Neubau eines Einfamilienhauses
Grundstück: Jahnstraße 3, Langensteinbach, Flst.Nr. 6848
Vorlage: 60/1387/2022
- 3.3 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Jahnstraße 5**
Bauantrag: Abbruch Bestandsgebäude und Neubau eines Einfamilienhauses
Grundstück: Jahnstraße 3, Langensteinbach, Flst.Nr. 6848/2 u. 6848/4
Vorlage: 60/1388/2022
- 3.4 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Jahnstraße 65**
Bauantrag: Neubau einer Mehrzweckhalle zur Lagerung von Sportgeräten
Grundstück: Jahnstraße, Langensteinbach, Flst.Nr. 10023
Vorlage: 60/1385/2022
- 4 **Beratung und Beschlussempfehlung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Schaftrieb“ in Karlsbad-Langensteinbach**
 - a) **Beratung und Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen**
 - b) **Fassen des Satzungsbeschlusses****Vorlage: 60/1390/2022**

- 5 **Beratung und Beschlussempfehlung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Ettlinger Straße“ in Karlsbad-Langensteinbach**
 - a) **Beratung und Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen**
 - b) **Fassen des Satzungsbeschlusses****Vorlage: 60/1389/2022**
- 6 **Genehmigung von Protokollen**
- 7 **Verschiedenes**
- 8 **Fragen der Zuhörer**

zu 1 **Bekanntgaben**

1.1 **Umlegung Baugebiet Holderäcker II**

BM Timm gibt bekannt, dass der Umlegungsausschuss der Gemeinde die Einleitung der Umlegung des Baugebiets "Holderäcker II" beschlossen hat.

1.2 **Fragen aus der Sitzung vom 19.10.2022**

BM Timm beantwortet die Fragen aus der vorangegangenen Sitzung.

1. Bei der **Bushaltestelle für das SRH-Klinikum** ist man nach einer Kostenschätzung von Kosten von unter 200.000 € ausgegangen. Diese können aufgrund der vorhandenen Topographie und den erforderlichen Baumaßnahmen nicht gehalten werden, daher gilt es noch weitere Gespräche zu führen und eine neue Planung für den Umbau des Bereiches zu erstellen.

2. Zur **Kleiderkammer "Asyl"**: Im alten Feuerwehrhaus Ittersbach soll die alte Drehleiter untergebracht werden. Der Kleiderkammer wird eine Garage angeboten. Der Verkauf der Kleidung findet dann voraussichtlich im ev. Gemeindehaus statt.

3. Für den Rückbau und die Entsorgung der **Minigolfanlage** haben verschiedene Firmen Angebote abgegeben. Die Bahnen waren entgegen der ersten Aussagen nicht asbesthaltig und wurden entsprechend rückgebaut. Das Angebot von der Firma war so aufgebaut, dass eine Untersuchung der Bahnen beim Ausbau erfolgt und je nachdem werden die

Platten ausgebaut und entsorgt. Insoweit ist hier für die Gemeinde Karlsbad kein höherer Preis entstanden, sondern es wurden im Vorfeld alle Möglichkeiten berücksichtigt und ein kostengünstiges Angebot, das aber alle Eventualitäten abdeckt eingeholt.

1.3 Änderung der BPUA Sitzung vom 7.12.2022

Für den 7. Dezember war bisher eine Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt geplant. Diese Sitzung wird nun auf Grund der Themenfülle durch eine Gemeinderatssitzung ersetzt.

zu 2 Fragen der Gemeinderäte

2.1. Veränderungssperre Sanierungsgebiet Langensteinbach

GR Hartmann erkundigt sich, ob es nicht sinnvoll wäre über das Sanierungsgebiet Langensteinbach eine Veränderungssperre zu legen.

BM Timm gibt an, dass eine Veränderungssperre in der Regel mit einem Bebauungsplan verbunden ist. Die Verwaltung kann aber gerne Sinn und Zweck, sowie die rechtlichen Gegebenheiten in diesem Falle prüfen.

2. Verstopfte Abwasserleitungen in Langensteinbach

GR Rädle weist auf die Problematik bzgl. eines verstopften Kanalteils in Langensteinbach hin. Dort kam es wohl zum Rückstau bis in die Toilette.

BM Timm ist die Thematik bekannt. Die Kanalreinigungsfirma hat den Kanal gespült. Problematisch war dort aber auch die verstopfte Dachentlüftung und zudem ist am Gebäude keine Rückstauklappe vorhanden.

3. Mobiliar Berghalle

GR Haas fragt nach dem alten Mobiliar der Berghalle. Hier hätten wohl verschiedene Vereine Interesse gehabt. Wie er erfahren hat, wurde aber bereits alles verteilt.

OV Karcher gibt Auskunft, dass es diesbezüglich eine Veröffentlichung im Mitteilungsblatt gab. Man konnte beim Hausmeister sein Interesse bekunden. Dieser hat dann die Verteilung koordiniert.

4. Lärmaktionsplan

GR Denninger möchte wissen, ob die Lärmaktionsplanung mittlerweile fertiggestellt wurde.

Herr Guthmann erläutert, dass die Verkehrszahlen erhoben wurden. Die weitere Bearbeitung liegt noch beim zuständigen Ingenieurbüro.

zu 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche

zu 3.1 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Friedrich-Dietz-Straße 16

Bauantrag: Umbau einer bestehenden Schlosserwerkstatt in 3 Wohnungen

Grundstück: Friedrich-Dietz-Straße 16, Ittersbach, Flst.Nr. 735/3

Vorlage: 60/1386/2022

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

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Grundstücks als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Geplant ist der Umbau der bestehenden Schlosserwerkstatt in drei Wohneinheiten.

Die Baumaßnahmen finden in erster Linie im Inneren des Gebäudekomplexes statt. Nach außen verändert sich die Kubatur nur dahingehend, dass das Satteldach des vorderen Gebäudeteiles abgetragen und durch ein Flachdach ersetzt wird. Der Rest wird in der bestehenden Kubatur saniert.

Das Grundstück weist eine enorme Bautiefe auf, welche die der Umgebung überschreitet. Eine Umnutzung/Sanierung im Bestand ist dennoch zulässig.

Stellplätze sind im vorderen Grundstücksbereich ausreichend vorhanden.

Das Vorhaben fügt sich daher 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 möchte wissen, ob durch die Änderungen neue Möglichkeiten für die Nachbarbebauung entstehen würden. Insbesondere bzgl. Bautiefe.

Frau Reuter verneint dies. Die vorgegebene Bautiefe dieses Objekts konnte vor dem Umbau schon als Referenz herangezogen werden.

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 - Jahnstraße 3
Bauantrag: Abbruch Bestandsgebäude und Neubau eines Einfamilienhauses
Grundstück: Jahnstraße 3, Langensteinbach, Flst.Nr. 6848
Vorlage: 60/1387/2022**

Die Gemeinderäte Rausch, Rädle und Hartmann erklären sich für befunden und verlassen die Sitzung.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Strietwiesen“ in Karlsbad-Langensteinbach.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Nach Abbruch des Bestandsgebäudes ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage im Kellergeschoss und zusätzlichen Stellplatz geplant. Es sollen dabei zwei Vollgeschosse mit Satteldach entstehen.

Im Bereich des geplanten Gebäudes Jahnstraße 3, setzt der Bebauungsplan eine vordere Bauflucht fest. Von dieser soll minimal abgewichen werden. Diese Abweichung wird als städtebaulich vertretbar angesehen. Eine diesbezügliche Befreiung sollte daher erteilt werden. Der Bebauungsplan trifft für den weiteren Bereich der „Strietwiesen“ auch konkrete Festsetzungen zur Geschossigkeit. An diese sind grundsätzlich auch Traufhöhe und Dachneigung gekoppelt.

Dieser Bereich der Jahnstraße war jedoch schon bebaut bevor der Bebauungsplan „Strietwiesen“ in Kraft trat. Der Bereich wurde zwar in den neuen Bebauungsplan mit eingebunden, es wurden dort jedoch außer der Bauflucht keine weiteren Festsetzungen getroffen. Entsprechend richtet sich die Geschossigkeit, Höhenentwicklung und Dachneigung nach dem Einfügen in die Umgebungsbebauung bzw. der Bebauung im Straßenzug.

Im Gesamtkontext, der Straßenabwicklung und insbesondere auf Grund der besonderen topographischen Begebenheiten des Grundstücks sieht die Verwaltung das Einfügen gegeben und empfiehlt daher das Gemeindeeinvernehmen zu erteilen.

GR Langendörfer erkundigt sich, ob es möglich wäre noch weiter von der Bauflucht abzurücken.

Frau Reuter erläutert, dass die max. Bautiefe mit der Planung ausgereizt ist. Würde weiter von der Bauflucht abgerückt, müsste das Gebäude insgesamt entsprechend eingekürzt werden, um die max. Bautiefe nicht zu überschreiten.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zum minimalen Abrücken von der Bauflucht und zu dem geplanten Bauvorhaben einstimmig, mit 13 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 3.3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Jahnstraße 5
Bauantrag: Abbruch Bestandsgebäude und Neubau eines Einfamilienhauses
Grundstück: Jahnstraße 3, Langensteinbach, Flst.Nr. 6848/2 u. 6848/4
Vorlage: 60/1388/2022**

Die Gemeinderäte Rausch, Rädle und Hartmann erklären sich für befangen und nehmen auch bei diesem Tagesordnungspunkt nicht an der Sitzung teil.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Strietwiesen“ in Karlsbad-Langensteinbach.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Nach Abbruch des Bestandsgebäudes Jahnstraße 3 ist direkt daneben die Errichtung eines zweiten Einfamilienwohnhauses mit Garage im Kellergeschoss und zusätzlichen Stellplatz geplant. Es sollen auch hier zwei Vollgeschosse mit Satteldach entstehen.

Der Bebauungsplan „Strietwiesen“ setzt für den Bereich dieses Neubaus keine Bauflucht oder sonst eine überbaubare Grundstücksfläche fest.

Auch hier gilt: Dieser Bereich der Jahnstraße war schon bebaut bevor der Bebauungsplan „Strietwiesen“ in Kraft trat. Der Bereich wurde zwar in den neuen Bebauungsplan mit eingebunden, es wurden dort jedoch keine weiteren Festsetzungen getroffen.

Entsprechend richtet sich die Geschossigkeit, Höhenentwicklung und Dachneigung nach dem Einfügen in die Umgebungsbebauung bzw. der Bebauung im Straßenzug.

Im Gesamtkontext, der Straßenabwicklung und insbesondere auf Grund der besonderen topographischen Begebenheiten des Grundstücks sieht die Verwaltung das Einfügen gegeben und empfiehlt daher das Gemeindeeinvernehmen zu erteilen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben einstimmig, mit 13 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 3.4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Jahnstraße 65
Bauantrag: Neubau einer Mehrzweckhalle zur Lagerung von Sportgeräten
Grundstück: Jahnstraße, Langensteinbach, Flst.Nr. 10023
Vorlage: 60/1385/2022

Die Gemeinderäte Rausch, Rädle und Hartmann nehmen wieder an der Sitzung teil.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich von Karlsbad-Langensteinbach und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben, die nicht unter Abs. 1 gelistet sind, im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Geplant ist die Errichtung einer Gerätehalle in den Grundmaßen von 10,00 x 7,00 m für den Sportbetrieb des SV Langensteinbach. Ein solches Vorhaben kann nur im Außenbereich an den Anlagen des SVL errichtet werden. Die Erschließung ist durch entsprechende Wege von den öffentlichen Verkehrsanlagen in den hinteren Bereich des Areals gesichert.

Nach Auffassung der Verwaltung stehen von Seiten der Gemeinde auch keine sonstigen öffentlichen Belange entgegen. Somit kann das Gemeindeeinvernehmen erteilt werden.

Themen wie Natur- und Umweltschutz werden von der Baurechtsbehörde im Landratsamt geprüft.

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

zu 4 Beratung und Beschlussempfehlung zum Bebauungsplan und den örtlichen
Bauvorschriften „Schaftrieb“ in Karlsbad-Langensteinbach
a) Beratung und Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen

b) Fassen des Satzungsbeschlusses
Vorlage: 60/1390/2022

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.03.2018 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Schaftrieb“ in Karlsbad-Langensteinbach einzuleiten.

Vom beauftragten Erschließungsträger (KiB, Pforzheim) wurden daraufhin die Bebauungsplanung und alle notwendigen Fachgutachten beauftragt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) fand vom 16.05.2019 bis 21.06.2019 statt.

Die durch die Fachgutachten sowie die frühzeitigen Beteiligungsrounds gewonnen Erkenntnisse wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

In seiner Sitzung am 27.07.2022 hat der Gemeinderat – nach erfolgter Vorberatung und Beschlussempfehlung durch den Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt – den Planentwurf gebilligt sowie die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und TöBs nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Offenlage und die Trägeranhörung fanden vom 15.08.22 – 16.09.22 statt.

Die Ergebnisse der Stellungnahmen aus beiden Beteiligungsrounds wurden in einer Synopse (Anhänge: S04_Schaftrieb_Abwaegung:221104) aufgearbeitet und bewertet, sowie ein Abwägungsvorschlag für den Gemeinderat unterbreitet.

Die beauftragte Stadtplanerin, Frau Schippalies stellt weiter die wesentlichen Planinhalte und die abwägungsrelevanten Themenschwerpunkte vor.

Die eingegangenen Stellungnahmen haben zu keinen großen Änderungen geführt, sodass keine erneute Offenlage erforderlich ist.

Das Umweltamt des LRA hat Änderungswünsche vorgetragen, denen teilweise im Umweltbericht entsprochen wird.

Die Baurechtsbehörde hat auf den Ausnahmeantrag nach § 33 NatSchG bzgl. der Streuobstwiesen hingewiesen. Diese Genehmigung liegt mit Datum vom 04.10.2022 bereits vor.

Es gab weiter Anregungen zu einzelnen Festsetzungen. Diese wurden zum größten Teil übernommen. Die Vorgaben für die Planung im Nahbereich der AVG sind im Rahmen der Erschließungs- und Freiraumplanung zu berücksichtigen.

Aus der Öffentlichkeit wird die Vorgabe eines Flachdaches im Mischgebiet kritisiert. Flachdächer würden nur Probleme machen. Es wird alternativ ein Pultdach gewünscht. Die Dachbegrünung würde keinen Sinn machen, wenn das ganze Dach mit PV belegt ist.

Frau Schippalies erläutert, dass ein Flachdach die übliche Dachform und ökologisch sinnvoll zur Regenwasserrückhaltung ist. Der Bebauungsplan sieht auch mit der Festsetzung „Flachdach“ eine Neigung bis 7 Grad vor, diese ist ausreichend für die Ableitung von Niederschlagswasser. Eine Dachbegrünung und Photovoltaik schließen sich nicht aus.

Die Einhaltung der Vorgabe Flachdach im MI wird daher gegenüber den Grundstückseigentümern für vertretbar gehalten

Entsprechend der Erläuterungen gibt es bis zum Satzungsbeschluss jeweils lediglich redaktionelle Anpassung und kleinere Ergänzungen, die sich aus der Beteiligung der Behörden ergeben haben, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

GR Rädle gibt an, dass auch seine Fraktion Kontakt zu dem betreffenden Bauherrn hatte, aber auch die CDU bei der bisherigen Planung bleiben möchte. Es wird gebeten mit dem Bauherrn noch einmal das Gespräch zu suchen und die entsprechenden Möglichkeiten aufzuzeigen.

GR Denninger erkundigt sich, ob es möglich wäre nur ein Gründach zu installieren und auf PV zu verzichten.

Frau Schippalies gibt an, dass die Errichtung von PV-Anlagen auf Neubauten eine Vorgabe des Landes ist. Eine Ausnahme oder Reduzierung durch eine entsprechende Begründung möglich.

Weiter wird eine Errichtung von Beschriftung oder Werbung in 6 m Höhe kritisch gesehen. Frau Schippalies erläutert, dass bei einer Gebäudehöhe von 10,50 m eine Installation von Werbung in 6 m Höhe durchaus passend ist. Möglicherweise kann im Kaufvertrag bei den Gemeindegroßstücken jedoch darauf Einfluss genommen werden. Auch BM Timm sieht hier ein verträgliches Maß.

GR Haas sieht die Flachdach-Vorgabe ebenfalls kritisch.

Frau Schippalies sieht darin eine gängige Bauart.

BM Timm ergänzt, dass die 7 Grad Dachneigung Möglichkeiten zur guten Entwässerung bieten würden.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Gemeinderat die Abwägung gemäß der beigefügten Synopse vorzunehmen und den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften „Schaftrieb“ als Satzung zu beschließen.

Der Beschluss erfolgt einstimmig. Mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 5 Beratung und Beschlussempfehlung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Ettlinger Straße“ in Karlsbad-Langensteinbach

a) Beratung und Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen

b) Fassen des Satzungsbeschlusses

Vorlage: 60/1389/2022

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.01.2019 (Vorl. 60/0673/2019) beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Ettlinger Straße“ in Karlsbad-Langensteinbach einzuleiten.

Durch den direkten Bezug zum angrenzend durchzuführenden Bebauungsplanverfahren „Schaftrieb“ sollten beide Verfahren gleichzeitig zur Planreife geführt werden. Das Ände-

rungsverfahren konnte nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

Im Änderungsverfahren wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet (GE) zu Mischgebiet (MI) nach der Baunutzungsverordnung geändert. Die weiteren Festsetzungen, einschließlich der Baubereiche, bleiben alle unverändert.

In seiner Sitzung am 27.07.2022 (Vorlage: 60/1329/2022) hat der Gemeinderat – nach erfolgter Vorberatung und Beschlussempfehlung durch den Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt – den Planentwurf gebilligt sowie die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und TöBs nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage und die Trägeranhörung fanden vom 15.08.22 – 16.09.22 statt.

Die Ergebnisse der Stellungnahmen aus der vorgenannten Beteiligungsrunde wurde in einer Synopse (Anhänge: S02_Ettlinger Straße_1.Aenderung_Abwaegung_221104) aufgearbeitet und bewertet, sowie ein Abwägungsvorschlag für den Gemeinderat unterbreitet.

Die beauftragte Stadtplanerin, Frau Schippalies erläutert die Thematik.

Durch geschickte Planung konnte erreicht werden, dass der angrenzende "Schaftrieb" größtenteils als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden kann. In Richtung Bebauungsplan "Ettlinger Straße" ist es am ruhigsten. Dort ist aber Gewerbegebiet ausgewiesen. Damit entsteht ein Zielkonflikt. In der Bebauungsplanänderung ist nun ausschließlich für das Baufenster im Nordosten eine Änderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet vorgesehen.

An dieser Stelle gibt es mittlerweile ein kartiertes Biotop, warum dieses kartiert wurde, obwohl an der Stelle Baurecht besteht, lässt sich heute nicht mehr nachvollziehen. Die Naturschutzbehörde gab Auskunft, dass das Biotop nicht aufgehoben werden kann, diese Thematik muss dann aber im Rahmen der Baugenehmigung abgehandelt werden.

OV Kleiner möchte wissen, ob der interessierte Bauherr weiß, was damit auf ihn zukommt. BM Timm gibt an, dass dieses Problem beim Bau besteht. Egal ob es beim Gewerbegebiet bleibt, oder ob die Anpassung in Mischgebiet erfolgt.

Herr Guthmann ergänzt, dass gegen die Kartierungsanleitung des Landes verstoßen wurde. Es gibt ein Bestandsrecht für den Bauherrn.

GRin Rausch möchte wissen, ob der Bauherr beim Bau dann Ausgleichsflächen schaffen muss.

Herr Guthmann erläutert, dass es Auflagen in der Baugenehmigung geben kann. Gegen diese könnte wiederum vorgegangen werden, dann würde im Extremfall das Gericht entscheiden.

BM Timm hält abschließend fest, dass hier nun nur die Art der Nutzung von Gewerbegebiet in Mischgebiet geändert werden soll, das Weitere ist Sache des Landratsamtes.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Gemeinderat die Abwägung gemäß der beigefügten Synopse vorzunehmen und die 1. Bebauungsplanänderung "Ettlinger Straße" als Satzung zu beschließen.

Der Beschluss erfolgt mehrheitlich, mit 14 Ja-Stimmen, bei einer Gegenstimme und einer Enthaltung.

zu 6 Genehmigung von Protokollen

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

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt genehmigt das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 19.10.2022 einstimmig mit 16 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 7 Verschiedenes

BM Timm informiert, dass aktuell wieder Informationsveranstaltungen zur Starkregenkonzeption durchgeführt werden. Näheres kann dem Mitteilungsblatt entnommen werden.

zu 8 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