

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

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 13.09.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:00 Uhr
Ort, Raum: Bürgersaal des neuen Rathauses Langensteinbach,
Hirtenstraße 45, 76307 Karlsbad

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Björn Kornmüller

Freie Wähler

Herr Otto Höger

Herr Joachim Karcher (Vertreter)

Frau Heidi Ochs

Herr Karl-Heinz Ried (beratend)

Herr Michael Wenz

CDU

Herr Günter Denninger (Vertreter)

Herr Jürgen Dummler (beratend)

Herr Roland Rädle

Herr Norbert Ried

SPD

Herr Manuel Haas (beratend)

Herr Reinhard Haas

Herr Michael Nowotny (beratend)

Frau Cornelia Nürnberg

Herr Jens Walch

Bündnis 90/Die Grünen

Frau Heike Günther

Herr Andreas Hartmann (Vertreter)

Herr Uwe Rohrer

Gemeinderat

Herr Hans-Gerhard Kleiner (beratend)

von der Verwaltung

Frau Sarah Esaias

Herr Joachim Guthmann

Herr Ronald Knackfuß

Frau Marielle Reuter

Abwesend:

Freie Wähler

Frau Heike Christmann (entsch.)
Herr Jürgen Herrmann (entsch.)

CDU

Herr Steffen Langendörfer (entsch.)

Bündnis 90/Die Grünen

Frau Simone Rausch (entsch.)
Herr Thomas Guthmann (entsch.)

Tagesordnung:

- 1 **Bekanntgaben**
- 2 **Fragen der Gemeinderäte**
- 3 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche**
- 3.1 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hertzstraße 5**
Bauantrag mit Ausnahme: Umbau und Erweiterung eines Möbelhauses in ein Gewerbe- und Dienstleistungszentrum
Grundstück: Hertzstraße 5, Langensteinbach, Flst.Nr. 8504-8507
Vorlage: 60/1526/2023
- 3.2 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Benzstraße 10**
Bauvoranfrage: Neubau einer Bäckerei mit Bistro/Café, sowie Praxis inkl. Labor
Grundstück: Benzstraße 10, Langensteinbach, Flst.Nr. 8901
Vorlage: 60/1527/2023
- 3.3 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Herrenalber Straße 8**
Bauantrag: Anbau an ein 2-Familienhaus in Spielberg
Grundstück: Herrenalber Straße 8, Spielberg, Flst.Nr. 164
Vorlage: 60/1492/2023/1
- 3.4 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Marktstraße 14**
Bauantrag: Errichtung eines Carports/ Hofüberdachung
Grundstück: Marktstraße 10, Spielberg, Flst.Nr. 3288
Vorlage: 60/1528/2023
- 3.5 **Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Feldbergstraße 18**
Antrag auf Befreiung: Aufstellen eines Außengerätes einer Wärmepumpe außerhalb der Baugrenze
Grundstück: Feldbergstraße 18, Ittersbach, Flst.Nr. 5871
Vorlage: 60/1523/2023

- 3.6 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Schauinslandstraße 6**
Bauantrag mit Befreiung: Dachgeschossausbau; Errichtung von zwei Gauben und Balkon
Grundstück: Schauinslandstraße 6, Ittersbach, Flst.Nr. 4461
Vorlage: 60/1524/2023
- 4 Beratung und Beschlussempfehlung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Am Talberg 18 - AWO" in Karlsbad-Spielberg**
a) Abschluss des Durchführungsvertrages
b) Abwägung über die Stellungnahmen
c) Fassen des Satzungsbeschlusses
Vorlage: 60/1530/2023
- 5 Genehmigung von Protokollen**
- 6 Verschiedenes**
- 7 Fragen der Zuhörer**

zu 1 Bekanntgaben

Keine.

zu 2 Fragen der Gemeinderäte

2.1 Verlängerung Freibadsaison

GRin Günther spricht ein Lob an die Verwaltung und entsprechende Mitarbeiter bzgl. der Verlängerung der Freibadsaison aus.

2.2 Waldbegehung am 20.09.2023

GR Karcher erkundigt sich, ob die Zusammenkunft nach der Waldbegehung am 20.09.23 tatsächlich nicht öffentlich sein soll.

BM Kornmüller bestätigt dies auf Grund von Platzmangel.

GR Wenz ist hier ebenfalls bzgl. zwei Einladungen zur Waldbegehung irritiert.

BM Kornmüller wird den Umstand prüfen.

2.3 Falsche Liste der Bauherren

GR Wenz fragt weiter nach der Liste der Bauherren zur heutigen Sitzung. Diese weist die Bauherren zur letzten Sitzung aus.

Frau Reuter räumt diesen Fehler ein und entschuldigt sich für die Unannehmlichkeiten. Die Liste wird am nächsten Tag aktualisiert.

2.4 Beleuchtung Stichwege Danziger Straße

OV Kleiner bedankt sich für die Installation von Straßenlampen in den Stichwegen der Danziger Straße in Auerbach. Die Anwohner sind jedoch irritiert, da es in einer Straße nur eine Lampe gibt, in einer anderen jedoch zwei. Ein Grund ist nicht ersichtlich.

OBM Knackfuß kann ad hoc nicht sagen warum dies so ist. Die Thematik wird geprüft.

2.5 Zustand Fußwege

GR Denninger bemängelt den Zustand einiger Fußwege. Dies insbesondere, da sie vom Gebüsch privater Grundstücke verengt sind. Hier ist nicht der Technische Dienst der Gemeinde in der Pflicht, sondern die Eigentümer. Er bittet darum, dass der Vollzugsdienst die Wege begeht und die Angrenzer entsprechend anschreibt und einen Rückschnitt fordert. BM Kornmüller wird dies weitergeben.

2.6 Veröffentlichung Wege- und Gewässerplan/ Sachstand Arbeit Wald+Corbe

GR Hartmann bittet erneut darum einen Wege- und Gewässerplan der Gemeinde auf der Homepage zu veröffentlichen. Zudem möchte er den aktuellen Stand der Ausarbeitungen von Wald+Corbe zum Hochwasserschutz wissen.

BM Kornmüller gibt an, dass Wald+Corbe aktuell noch eine Übersicht zusammenstellt. Hier insbesondere alle was Maßnahmen für den künftigen Doppelhaushalt betrifft.

Bzgl. der Pläne weiß er nicht, ob dies digital vorliegt.

Herr Guthmann ergänzt, dass die Flurbereinigung im Liegenschaftsamt abgewickelt wird. Es muss die Flurbereinigungsbehörde im Amt für Vermessung im Landratsamt nach digitalen Fassungen der letzten Verfahren gefragt werden.

zu 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche

zu 3.1 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Hertzstraße 5 Bauantrag mit Ausnahme: Umbau und Erweiterung eines Möbelhauses in ein Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Grundstück: Hertzstraße 5, Langensteinbach, Flst.Nr. 8504-8507 Vorlage: 60/1526/2023

GR Denninger erklärt sich für befangen und verlässt den Ratstisch.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schießhüttenäcker I und ist daher nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist das bestehende Möbelhaus einer Kernsanierung zu unterziehen und Teilbereiche durch Versetzung von Wänden, Fenstern, Treppen und Türen umzubauen. Der bestehende Zwischenbau zum Getränkehandel wird abgerissen, der Haupteingang mit Parkplätzen soll in den hinteren Grundstücksbereich verlagert werden.

Der Gebäudekubus wird an zwei Stellen baulich leicht erweitert, ansonsten bleibt die bisherige Kubatur weitestgehend bestehen.

Künftig sollen im EG eine Apotheke und Möbelladen untergebracht sein, im 1. OG eine Hausarztpraxis, eine Außenstelle der Ludwig-Guttman-Schule und Büroräume, im 2. OG ebenfalls Büroräume und eine Betriebswohnung.

Die Büroräumlichkeiten, die Praxis, der Möbelladen, die Schule sowie die Wohnung sind in den geplanten Umfängen laut Bebauungsplan allgemein zulässig. Für die Wohnung bedarf es jedoch zur Sicherung der Betriebsbezogenheit der Übernahme einer Baulast durch den Bauherrn im Laufe des Genehmigungsverfahrens bzw. einer Bedingung in der Baugenehmigung.

Der Bebauungsplan schließt nach Nr. 1.4 der Änderung zur Nutzung im Gebiet an dieser Stelle eigentlich Drogerie- und Apothekenwaren aus, sieht jedoch eine Ausnahmeregelung für kleinere Läden mit einer Verkaufsfläche unter 80 m² vor.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt eine entsprechende Beschlussempfehlung an den Gemeinderat über die Ausnahme bzw. Befreiung zur Unterbringung der Apotheke.

Da das Bauvorhaben ein Volumen von insgesamt mehr als 3.000 m³ hat, fällt die Entscheidung letztlich im Gemeinderat.

GRin Ochs sieht eine Konkurrenzsituation für die beiden bestehenden Apotheken in Langensteinbach. Sie möchte wissen wie die Verwaltung dazu steht.
BM Kornmüller merkt an, dass ein weiterer Betrieb immer eine zusätzliche Konkurrenz für die bestehenden Betriebe darstellt. Mit den geplanten Praxen sieht er hier ein stimmiges Gesamtkonzept.

GR Kleiner bittet darum die baurechtlichen Fragen und nicht den Wettbewerb zu thematisieren. Davon sollte man die Entscheidung nicht abhängig machen.

GR Haas möchte wissen wer alles die betreffende Mail zur Konkurrenzsituation erhalten hat. BM Kornmüller erläutert, dass er und ein paar weitere ausgewählte Gemeinderäte die Mail einen Tag vor der Sitzung bekommen haben.

GR Nowotny ist der Ansicht, dass es wichtig ist Ärzte zu bekommen, daher kann er das Bindeglied zur Apotheke verstehen.

GR Rohrer gibt an, dass ein Hausarzt aus dem Ort in die neue Praxis soll. Es wird kein neuer Arzt kommen.

Er möchte weiter wissen, ob es schon vergleichbare Ausnahmen im Gebiet gibt.
Herr Guthmann verneint dies. Die meisten Objekte waren bei dieser Bebauungsplanänderungen schon im Bestand und haben einen Objektschutz bekommen.

GR Rädle sieht ein Dilemma. Die Apotheke passt zur Praxis. Als Gemeinderat will man aber eigentlich auch nicht Betriebe im Ort schwächen. Er geht auch davon aus, dass die Apotheke in diesem Komplex nur eine Option ist und noch nicht fix geplant. Für ihn ist es schwer dagegen zu stimmen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Gemeinderat eine Ausnahme bzw. Befreiung für den Verkauf von Drogerie- und Apothekenwaren für das Bauvorhaben auszusprechen.

Der Beschluss erfolgt mehrheitlich mit 10 Ja-Stimmen, bei einer Gegenstimme und 2 Enthaltungen.

**zu 3.2 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Benzstraße 10
Bauvoranfrage: Neubau einer Bäckerei mit Bistro/Café, sowie Praxis inkl. Labor
Grundstück: Benzstraße 10, Langensteinbach, Flst.Nr. 8901
Vorlage: 60/1527/2023**

GR Denninger nimmt wieder an der Sitzung teil.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Schießhüttenäcker II in Karlsbad-Langensteinbach.

Der Bauherr stellt eine Bauvoranfrage für einen 2-3 geschossigen Gewerbekomplex mit verschiedenen Fragestellungen, welche die Verwaltung wie folgt beantwortet:

1. Wird dem Bau einer Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von 55 m² und Verzehr-/Sitzbereich von jeweils 200 m² im Innen- und Außenbereich zugestimmt?

Eine Bäckerei für den Verkauf von Backwaren bis 80 m² Verkaufsfläche ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig. Eine explizite Zustimmung der Gemeinde zur Ausnahme wäre erforderlich. Eine solche kann in Aussicht gestellt werden. Das Café ist darüber hinaus ein dort allgemein zulässiger Gewerbebetrieb ohne Größenbeschränkung.

2. Wird dem Bau einer Arztpraxis mit einer Gesamtfläche von 600 m² zugestimmt?

Die geplante Arztpraxis ist gem. §13 BauNVO als freiberufliche Tätigkeit einzustufen. Im hier vorliegenden Gewerbegebiet sind grundsätzlich Räume und auch Gebäude für freiberuflich Tätige zulässig. Auch dies ohne Größenbeschränkung.

3. Kann die von der im Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot belegten Fläche reduziert werden?

Es liegen vergleichbare Befreiungen im Gebiet vor (z.B. KSC). Daher kann eine entsprechende Befreiung in Aussicht gestellt werden.

4. Wird der Parkierung, die direkt von der Benzstraße angefahren wird, zugestimmt?

Im Gebiet gibt es mehrere vergleichbar genehmigte Stellplatzanlagen, z.B. Benzstraße 6 und Benzstraße 9.

5. Die auf dem Grundstück nachweisbaren 19 Stellplätze reichen nach Berechnung nicht aus. Dürfen die fehlenden Stellplätze auf dem Grundstück des Edeka Piston nachgewiesen werden?

Es handelt sich hier um eine bauordnungsrechtliche Frage, die wir dennoch laut Aktenlage wie folgt beantworten können:

Nach der Stellplatzberechnung sind für Edeka und Aldi 152 Stellplätze erforderlich. 199 wurden errichtet. Nach vorgelegter Stellplatzberechnung werden für dieses Vorhaben ca. 10 weitere Stellplätze (oder 18 bei 3 VG) neben den 19 auf dem Baugrundstück geplanten Stellplätzen benötigt. Da die Entfernung weniger als 300 m beträgt, könnten diese somit bei Edeka/Aldi ausgewiesen werden. Die Stellplätze sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch eine Baulast zu sichern.

6. Kann für die Stellplatzberechnung für die jeweilige Nutzung der günstigste Faktor angesetzt werden (z.B. Gaststätte: 1 Stellplatz pro 12 m²)?

Es handelt sich hier um eine bauordnungsrechtliche Frage, welche nur durch die Baurechtsbehörde beantwortet werden kann.

7. Durch die Nutzung des EG als Bistro/Café mit einer erhöhten Raumhöhe, können mit einer max. Gebäudehöhe von 10 m keine drei Vollgeschosse errichtet werden. Kann die max. Gebäudehöhe um ca. 1,40 m überschritten werden, um ein drittes Vollgeschoss zu errichten?

Es gibt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei Gebäude mit einer genehmigten Gebäudehöhe über 10 m. Für die Dieselstraße 4 liegt eine Befreiung für eine Gebäudehöhe von rund 11 m vor. Das KSC verfügt über eine noch höhere Gebäudehöhe, hier liegt jedoch keine explizite Befreiung vor. Eine Befreiung für eine Überschreitung von 1,40 m kann in Aussicht gestellt werden.

GR Haas sieht bei diesem Antrag eine ähnliche Thematik wie bei dem zuvor diskutierten Bauantrag. Es stellt sich die Frage, ob die Gemeinde eine Praxis und eine weitere Bäckerei will. Er ist der Ansicht, dass die Gemeinde das wollen sollte. Daher kann er den vorgestellten Antworten zu den Fragen zustimmen.

GR Nowotny sieht das ähnlich. Insbesondere mit Blick auf den Flächenverbrauch sollte man zudem einen Bau in solchen Höhenverhältnissen unterstützen.

GR Kleiner fragt, ob bei der vorgestellten Stellplatzthematik die Park & Ride-Parkplätze für die Stadtbahn inkludiert sind.

Frau Reuter kann das vereinen. Die genannte Zahl von 199 Stellplätzen sind nur diese auf dem Parkplatz vor den Geschäften. Das Parkdeck verfügt noch einmal über rund 100 Stellplätze zusätzlich.

GR Kleiner sieht es dennoch kritisch diese Stellplätze an der Benzstraße 10 wegzulassen. Der Parkraum ist knapp.

Herr Guthmann erläutert, dass die Gemeinde hier eigentlich nicht mitzureden hat. Dies ist Sache der Baurechtsbehörde im Landratsamt.

GR Rädle ist der Auffassung, dass die Kunden dort parken, wo sie Platz finden. Er hält auf jeden Fall ein großes Labor für sinnvoll. Ob eine weitere Bäckerei mit Bistro notwendig ist, kann er nicht beurteilen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu den bauplanungsrechtlichen Fragestellungen entsprechend des Sachverhaltes. Der Beschluss erfolgt einstimmig mit 13 Ja-Stimmen, bei einer Enthaltung.

zu 3.3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Herrenalber Straße 8
Bauantrag: Anbau an ein 2-Familienhaus in Spielberg
Grundstück: Herrenalber Straße 8, Spielberg, Flst.Nr. 164
Vorlage: 60/1492/2023/1

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

Eine erste Planung wurde bereits am 14.06.2023 im Gremium beraten. Dieses Bauvorhaben wurde schließlich zurückgezogen und es erfolgte eine Umplanung.

Geplant ist nun das bestehende Wohnhaus profilgleich um 1,51 m zur Hofdurchfahrt zu erweitern und rückwärtig mit einem Flachdachanbau um 4,62 m zu verlängern. Daran anschließend sollen zwei Balkone errichtet werden.
Im EG und OG soll zudem über der Durchfahrt ein Vorbau in den Maßen 1,45 m x 4,96 m angesetzt werden. Dieser stellt ein untergeordnetes Bauteil dar, entsprechend sind weniger Abstandsflächen einzuhalten.

Rückwärtig soll ein bestehender Carport abgebrochen werden. Die darin bisher genutzten Stellplätze werden durch einen offenen Stellplatz an selber Stelle und einen Stellplatz unter dem rückwärtigen Anbau ersetzt.

Weiter sind verschiedene kleinere Baumaßnahmen am bestehenden Gebäude und eine Sanierung vorgesehen.

Die Erweiterung des Wohnhauses fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere in Bezug auf die Bautiefe, in die nähere Umgebungsbebauung ein.

Daher empfiehlt die Verwaltung das Gemeindeeinvernehmen zu erteilen.

GR Hartmann fragt, ob hier die Stellplatzsatzung der Gemeinde greift.
Frau Reuter muss dies verneinen. Diese kann nicht das Landesrecht über § 37 LBO brechen. Sie gilt nur für Neubauten. Es bleibt auch bei zwei Wohneinheiten somit sollten dennoch genügend Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden sein.

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 - Marktstraße 14
Bauantrag: Errichtung eines Carports/ Hofüberdachung
Grundstück: Marktstraße 10, Spielberg, Flst.Nr. 3288
Vorlage: 60/1528/2023

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Kalkäcker/ Im Birke“ in Karlsbad-Spielberg und ist daher nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Bebauungsplan trifft keine Gestaltungsvorschriften zu etwaigen Garagen/ Carports, Überdachungen oder Nebenanlagen.

Geplant ist die Errichtung einer größeren Hofüberdachung, welche zum Teil als Carport genutzt werden soll.

Die Überdachung soll als begrüntes Flachdach ausgeführt werden.

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

Da das Vorhaben die bauordnungsrechtlichen Maximalmaße für eine Grenzbebauung nach § 6 Abs. 2 S. 3 LBO überschreitet, ist die Übernahme einer Baulast durch den Angrenzer erforderlich.

Eine entsprechende Bereitschaft dazu wurde signalisiert.

Letztlich obliegt die Prüfung dieser Thematik jedoch der Zuständigkeit der Baurechtsbehörde.

Die Verwaltung empfiehlt daher das Gemeindecinvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben zu erteilen.

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

**zu 3.5 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Feldbergstraße 18
Antrag auf Befreiung: Aufstellen eines Außengerätes einer Wärmepumpe
außerhalb der Baugrenze
Grundstück: Feldbergstraße 18, Ittersbach, Flst.Nr. 5871
Vorlage: 60/1523/2023**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gruppenhof“ in Karlsbad-Ittersbach.

Geplant ist die Errichtung eines Außengerätes einer Wärmepumpe im Zuge der Modernisierung der Heizung des Gebäudes.

Dieses soll außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Bei einer solchen Anlage handelt es sich um einen Teil der Feuerungsanlage, die baurechtlich gesehen Teil der Hauptanlage ist. Daher ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Karlsruhe werden entsprechende Befreiungen für solche Geräte außerhalb der Baugrenze jedoch großzügig erteilt. Die Gesetzgebung entspricht hier noch nicht den Anforderungen, da die Wärmepumpen aktuell nicht als Nebenanlagen gesehen werden und deshalb bisher nicht durch einen rechtlichen Befreiungstatbestand ohne weiteres außerhalb der Baugrenze errichtet werden können.

Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindeeinvernehmen, zur Überschreitung der Baugrenze mit dem Außengerät der Wärmepumpe, zu erteilen.

GR Karcher fragt nach, ob man für diese Fälle nicht eine Art "Grundsatzbeschluss" fassen könne, sodass diese nicht mehr beraten werden müssen.

Frau Reuter verneint dies. Die Hauptsatzung sieht eine solche Möglichkeit nicht vor. Herr Guthmann ergänzt, dass man jedoch davon ausgehen kann, dass sich die Gesetzeslage hier vermutlich anpassen wird, bzw. die Gemeinde diese Thematik bei künftigen Bebauungsplänen berücksichtigt.

GR Kleiner fragt, ob die Abstandsflächen eingehalten sind.

Herr Guthmann erläutert, dass solche Anlagen innerhalb von Abstandsflächen zulässig sind und keine eigenen auslösen. Bzgl. Emissionen ist die TA-Lärm zu beachten und von der Baurechtsbehörde zu prüfen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu der beantragten Befreiung einstimmig, mit 14 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

**zu 3.6 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Schauinslandstraße 6
Bauantrag mit Befreiung: Dachgeschossausbau; Errichtung von zwei Gauen und Balkon
Grundstück: Schauinslandstraße 6, Ittersbach, Flst.Nr. 4461
Vorlage: 60/1524/2023**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Dorfgärten“ in Karlsbad-Ittersbach und ist daher nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Geplant ist das bestehende Haus zu sanieren. Das Dachgeschoss soll mit Hilfe von zwei Dachgauben zur Straße besser nutzbar gemacht werden. Zudem ist die Errichtung eines Balkons in Richtung Süd analog der Balkone im EG und OG vorgesehen.

Der Bebauungsplan schließt grundsätzlich Dachaufbauten aus.

Es wurden jedoch vergleichbare Befreiungen zu Dachaufbauten in der Schauinslandstraße 12 und 14 erteilt.

Eine Befreiung entspricht auch dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates Dachgauben bis zu 50 % der Trauflänge zuzulassen.

Daher empfiehlt die Verwaltung die Befreiung für die beiden Dachgauben zu erteilen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt erteilt das Gemeindeeinvernehmen zu der Befreiung für Dachaufbauten einstimmig, mit 14 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

- zu 4 Beratung und Beschlussempfehlung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Am Talberg 18 - AWO" in Karlsbad-Spielberg**
- a) Abschluss des Durchführungsvertrages**
 - b) Abwägung über die Stellungnahmen**
 - c) Fassen des Satzungsbeschlusses**
- Vorlage: 60/1530/2023**

GR Haas erklärt sich für befangen und verlässt den Ratstisch.

Herr Guthmann erläutert noch einmal die Hintergründe zur Planung und den Verfahrensstand.

Details können der Vorlage Nr. 60/1530/2023 entnommen werden.

Auf Antrag der AWO hat der Gemeinderat am 11.12.2019 beschlossen einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) für die notwendigen Bauvorhaben aufzustellen.

Das erforderliche Einzeländerungsverfahren zur Anpassung des Flächennutzungsplanes wurde vom Nachbarschaftsverband Karlsruhe eingeleitet. Die Offenlage des FNP fand vom 19.06.23-21.07.23 statt. Voraussichtlich wird die Verbandsversammlung im November 2023 final über die Einzeländerung beschließen.

Sachstand Durchführungsvertrag

Voraussetzung der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB in der Form des Durchführungsvertrags nach § 12 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Dabei muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, das Vorhaben auszuführen.

Inhalte des Durchführungsvertrages sind im Wesentlichen:

- die Durchführung der Maßnahme gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans
- die Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist
- die gänzliche Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten

Da der Neubau mit vermindertem Abstand zum Wald errichtet werden soll, musste mit der Forstverwaltung eine Regelung bezüglich der Kostenübernahme für die Waldrandbewirtschaftung sowie eines Haftungsverzichts getroffen werden. Diese sind im Durchführungsvertrag, der dieser Vorlage ebenfalls beigefügt ist, in § 13 aufgenommen.

Zur Entwässerung gibt es noch folgendes zu sagen: Das Schmutzwasser wird in den Kanal eingeleitet. Das Oberflächenwasser wird über eine belebte Bodenzone vorgefiltert und der Überlauf darf dann nach Absprache mit der Forstverwaltung in den Wald eingeleitet werden.

Abwägung über die Stellungnahmen

Die Ergebnisse der ersten Beteiligungsrunde wurden im Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt (10.04.23), sowie im Gemeinderat (24.05.23) beraten. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplanentwurf gebilligt. Im Anschluss wurde der Beschluss im Amtsblatt veröffentlicht

und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Offenlage (vom 12.06.23 bis 12.07.23) durchgeführt.

Die Ergebnisse der 1. + 2. Beteiligungsrounden sind in den beigefügten Synopsen zusammengefasst, bewertet, sowie ein Abwägungsvorschlag unterbreitet.

Fassen des Satzungsbeschlusses

Das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Talberg 18 – AWO“ wird mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats abgeschlossen.

Mit der Veröffentlichung des Beschlusses im Amtsblatt erlangt der Bebauungsplan dann die Rechtskraft.

Hinweis:

Da das Verfahren der Einzeländerung des FNP noch nicht abgeschlossen ist, wird die Bekanntmachung erst nach der Rechtskraft der FNP-Änderung erfolgen.

Der Bauantrag liegt bereits vor und kann dann nach § 33 BauGB genehmigt werden. Die Beratung dazu erfolgt im Gemeinderat parallel zum Satzungsbeschluss.

GR Hartmann fragt nach, ob zusätzliche Stellplätze vorgesehen sind.

Herr Guthmann erläutert, dass die dargestellte Anzahl nach der Berechnung ausreichend ist.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt empfiehlt dem Gemeinderat:

- a) den Abschluss des Durchführungsvertrags zu beschließen.
- b) sich den Abwägungsvorschlag (Anhang: „Am Talberg 18-Synopse1“ und „Am Talberg 18-Synopse2“) zu eigen machen und diesen zu beschließen.
- c) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtl. Bauvorschriften „Am Talberg 18 – AWO“ als Satzung zu beschließen.

Die Beschlussempfehlung erfolgt einstimmig, mit 13 Ja-Stimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 5 Genehmigung von Protokollen

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

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt nimmt das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 19.07.2023 somit ohne Änderung zur Kenntnis.

zu 6 Verschiedenes

6.1 Aufnahme der „Allionsäcker“ in das Sanierungsgebiet Langensteinbach

Herr Guthmann geht auf die Frage von GR Hartmann von der letzten Sitzung ein. Er hatte darum gebeten zu prüfen, ob eine Aufnahme des Gebiets „Allionsäcker“ in Mutschelbach in

das Sanierungsgebiet Langensteinbach möglich ist, um entsprechende Fördermittel zu Erlangen.

Herr Guthmann hat dies mit dem beauftragten Büro STEG besprochen. Eine Erweiterung des Gebietes über die Ortsteilgrenzen hinaus ist nicht möglich.

6.2 Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB

Herr Guthmann informiert weiter, dass das Verwaltungsgericht eine Bebauungsplanentwicklung nach § 13b BauGB gekippt hat. Diesem Mittel zur Abrundung der Ortschaften hin zum Außenbereich hatten sich viele Kommunen bedient. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung. Nach letzter Aussage haben die Bebauungspläne, die bereits schon ein Jahr rechtskräftig sind, Gültigkeit, sie sind nicht mehr anfechtbar. In Karlsbad wurde das Gebiet "Gartenstraße" nach § 13b BauGB entwickelt. Dieser Bebauungsplan ist jedoch auch schon über ein Jahr rechtskräftig. Daher ist die Gemeinde von der Thematik aktuell nicht betroffen.

zu 7 Fragen der Zuhörer

Keine.

gez. Björn Kornmüller
Vorsitzender

gez. Marielle Reuter
Protokollführerin

Gemeinderat Joachim Karcher
Urkundsperson

Gemeinderat Reinhard Haas
Urkundsperson

Gemeinderat Roland Rädle
Urkundsperson

Gemeinderat Uwe Rohrer
Urkundsperson