

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

Sitzungsdatum: Mittwoch, den 13.04.2016
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:45 Uhr
Ort, Raum: Bürgersaal des neuen Rathauses Langensteinbach,
Hirtenstraße 45, 76307 Karlsbad

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Jens Timm

Freie Wähler

Frau Heike Christmann
Herr Dipl.-Ing. Jürgen Herrmann
Herr Otto Höger
Herr Joachim Karcher
Herr Roni Lörch
Herr Karl-Heinz Ried
Herr Oliver Walch

CDU

Frau Ingeborg Haese-Sandner
Herr Roland Rädle
Herr Norbert Ried
Herr Dr. Martin Rupp
Frau Dr. Karla Schelp

SPD

Herr Reinhard Haas
Herr Edgar Huck
Herr Klaus Steigerwald

Bündnis 90 / Die Grünen

Frau Heike Günther
Herr Tasso Mund
Herr Uwe Rohrer
Frau Dr. Susanna Vollmer

von der Verwaltung

Frau Petra Goldschmidt
Herr Benedikt Kleiner
Herr Ronald Knackfuß
Herr Dr. Klaus Rösch
Frau Saskia Strauß

Abwesend:

Freie Wähler

Herr Hans-Gerhard Kleiner entschuldigt

CDU

Herr Reinhard Dummmler entschuldigt

SPD

Herr Walter Hoffer entschuldigt

von der Verwaltung

Herr Joachim Guthmann

Tagesordnung:

- 1 Bekanntgaben
- 2 Fragen der Gemeinderäte
- 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche
 - 3.1 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Drehergasse 4/1
Bauherr: Nicole Dannewitz, Großmüllergasse 3, 76307 Karlsbad
Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Carport
Grundstück: Drehergasse 4/1, Ittersbach, Flst.Nr. 60/6
Vorlage: 60/0151/2016
 - 3.2 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Bockstalstraße 16
Bauherr: Marianne Guthmann, Bockstalstraße 16, 76307 Karlsbad
Bauantrag: Erneuerung einer Garagendecke und Aufbau einer Dachterrasse
Grundstück: Bockstalstraße 16, Mutschelbach, Flst.Nr. 3247
Vorlage: 60/0152/2016
 - 3.3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Mozartstraße 5/1
Bauherr: Jan Renz, Ittersbacher Straße 25, 76307 Karlsbad
Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses
Grundstück: Mozartstraße 5/1, Langensteinbach, Flst.Nr. 534/43
Vorlage: 60/0153/2016

- 3.4** Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Benzstraße 5
Bauherr: Schießhütten-Center GdbR, Wilferdinger Straße 20.
76307 Karlsbad
Bauantrag: Umnutzung Ladenfläche in Wettannahmestelle
Grundstück: Benzstraße 5, Langensteinbach, Flst.Nr. 8922
Vorlage: 60/0154/2016
- 4** Beratung und Beschlussfassung über überplanmäßige Ausgaben bei der Sanierung des Gebäudes "Wilferdinger Straße 14" in Karlsbad-Langensteinbach
Vorlage: 60/0156/2016
- 5** Genehmigung von Protokollen
- 6** Verschiedenes
- 7** Fragen der Zuhörer

zu 1 Bekanntgaben

Keine.

zu 2 Fragen der Gemeinderäte

GRin Günther fragt, ob nach dem Gasunfall in Langensteinbach nun Ursachenforschung betrieben wird und ob es noch andere Stellen gibt, an denen Leitungen mit zu niedriger Tiefe verlegt wurden.

OBM Knackfuß erklärt, dass die Leitung von der GVP verlegt wurde und somit diese auch für den Schaden verantwortlich ist. Die Leitung wurde außer Betrieb genommen und wird im beschädigten Abschnitt auch künftig nicht mehr genutzt.

Die Gemeinde wird beim Betreiber nachhaken, ob noch weitere Fälle bekannt sind.

Die Baufirma hat einen Stillstand angemeldet, dadurch kommt es zu einer Verzögerung der Bauzeit um etwa eine Woche. Die Kosten für den Stillstand wird die GVP als Verursacher des Schadens tragen müssen, in Absprache mit dem Regierungspräsidium, da es sich bei der Deckensanierung um eine Landesmaßnahme handelt.

BM Timm ergänzt, dass die GVP ebenfalls die Kosten für den Einsatz der Feuerwehr zu tragen hat.

GRin Vollmer fragt, wann die Baustelle auf der L622 an der Kreuzung zum Industriegebiet Ittersbach wieder freigegeben wird.

HAL Kleiner gibt an, dass mit einer Baustellendauer von ca. 10 Tagen gerechnet wird.

OV Karcher erfragt den Stand des Abbruchverfahrens des Zauns auf dem Grundstück Flst.Nr. 4724 am Ortseingang Spielberg, da hier nun auch noch Zirkusplakate angebracht wurden.

BM Timm gibt an, dass die Verwaltung die Anbringung der Plakate prüfen wird.

Saskia Strauß erläutert, dass der Fall beim Landratsamt keine oberste Priorität hat, da es sich dabei nicht um Gefahr im Verzug handelt.

GR Rädle schlägt vor, dass sich BM Timm direkt an die Amtsleitung des Baurechtsamtes im Landratsamt wendet, da von dort momentan oftmals die Auskunft kommt, dass aufgrund des hohen Arbeitspensums nichts unternommen werden kann.

GR Rohrer berichtet, dass das Problem selbst Landrat Schnaudigel bekannt ist und das Landratsamt an einer Ausgliederung der Sachgebiete Liegenschaften und Asyl in ein neues Amt arbeitet.

zu 3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche

zu 3.1 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Drehergasse 4/1 Bauherr: Nicole Dannewitz, Großmüllergasse 3, 76307 Karlsbad Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Carport Grundstück: Drehergasse 4/1, Ittersbach, Flst.Nr. 60/6 Vorlage: 60/0151/2016

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Es handelt sich um die Bebauung des letzten Teilgrundstücks der ehemaligen „Drehergasse 4“, Flst.Nr. 60. Geplant ist eine Bebauung mit einem Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen, versetztem Pultdach und Carport. Die Erschließung, Zugang und Zufahrt zum Gebäude erfolgen von der Drehergasse aus.

Saskia Strauß erläutert, dass die ursprünglich geplante Einliegerwohnung mit zweitem Carport nun nicht mehr vorgesehen ist und der Gemeinde bereits geänderte Pläne vorliegen. Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein, die Verwaltung hat daher keine Bedenken.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt wolle das Einvernehmen zu dem geplanten Bauvorhaben erteilen. Der Ausschuss stimmt dem Antrag der Verwaltung einstimmig mit 16 Jastimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen zu.

zu 3.2 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Bockstalstraße 16 Bauherr: Marianne Guthmann, Bockstalstraße 16, 76307 Karlsbad Bauantrag: Erneuerung einer Garagendecke und Aufbau einer Dachterrasse Grundstück: Bockstalstraße 16, Mutschelbach, Flst.Nr. 3247 Vorlage: 60/0152/2016

Das Vorhaben liegt im Bereich des Baufluchtenplans „Brunnenstraße“ und ist im weiteren nach § 34 BauGB zu bewerten.

Es handelt sich um die Erneuerung der Decke einer bestehenden Garage sowie den Neuaufbau einer Dachterrasse auf dieser Garage.

Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein, die Verwaltung hat keine Bedenken.

GR Hermann fragt, ob hier auch ein Wintergarten möglich wäre.

Saskia Strauß erklärt, dass hierfür ein neuer Bauantrag gestellt werden müsste und ein Wintergarten nicht ohne Abstandsflächen errichtet werden könnte.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt wolle das Gemeindecinvernehmen erteilen. Der Ausschuss stimmt dem Antrag der Verwaltung einstimmig mit 16 Jastimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen zu.

zu 3.3 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Mozartstraße 5/1
Bauherr: Jan Renz, Ittersbacher Straße 25, 76307 Karlsbad
Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses
Grundstück: Mozartstraße 5/1, Langensteinbach, Flst.Nr. 534/43
Vorlage: 60/0153/2016

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Sauweid-, Ent- und Badwiesen“. Es handelt sich um die geplante Errichtung eines Einfamilienhauses mit einem Vollgeschoss und Satteldach. Für das Vorhaben sind verschiedene Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig.

Der Bebauungsplan sieht eine Dachneigung von 45-55° bei eingeschossigen Gebäuden vor. In der vorliegenden Planung ist eine Dachneigung von 42° vorgesehen.

Weiterhin wird die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe von 4,50 m aufgrund der Lage des Grundstücks im Verhältnis zur Straße um wenige Zentimeter überschritten, sowie der Kniestock, der laut Bebauungsplan maximal 0,8 m hoch sein darf, mit einer Höhe von 1,20 m geplant.

Alle drei beantragten Befreiungen dienen der besseren Ausnutzung des Dachgeschosses als Wohnraum.

Von dem Bebauungsplan wurde auf den umliegenden Grundstücken bereits mehrfach abgewichen und vergleichbare Befreiungen wurden beispielsweise für die neu geplanten Gebäude auf dem Grundstück Mozartstraße 1 erteilt.

Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein, Nachbareinwendungen liegen nicht vor. Die Verwaltung hat keine Bedenken.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt wolle das Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen erteilen. Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt stimmt dem Antrag der Verwaltung einstimmig mit 16 Jastimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen zu.

zu 3.4 Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Benzstraße 5
Bauherr: Schießhütten-Center GdbR, Wilferdinger Straße 20. 76307 Karlsbad
Bauantrag: Umnutzung Ladenfläche in Wettannahmestelle
Grundstück: Benzstraße 5, Langensteinbach, Flst.Nr. 8922
Vorlage: 60/0154/2016

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Schießhüttenacker I“ im Sondergebiet 2, Einzelhandel. Es handelt sich laut Antrag um die geplante Umnutzung einer Ladenfläche in eine Wettannahmestelle in den Räumlichkeiten der Triangel Sportsbar.

Der Bebauungsplan schließt nach § 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO die Errichtung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans aus. Das Vorhaben widerspricht also den Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus Sicht der Verwaltung wäre eine Befreiung städtebaulich nicht vertretbar und auch nicht aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich. Ein vergleichbarer Antrag für eine Vergnügungsstätte wurde im Jahr 2014 für das Gebäude Benzstraße 4 ebenfalls abgelehnt.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt das Gemeindevorhaben zu dem geplanten Vorhaben zu versagen.

GRin Dr. Schelp fragt, warum Vergnügungsstätten gegen das Wohl der Allgemeinheit sind. BM Timm erklärt, dies wäre nicht der Fall, aber der Bebauungsplan schließt Vergnügungsstätten aus.

GR Karcher fragt, ob der Begriff "Umnutzung" korrekt ist, da es die Einrichtung ja bereits gibt und möchte wissen, ob es sich tatsächlich um ein Wettbüro oder nur um eine Wettannahmestelle handelt.

BM Timm weist darauf hin, dass ein Bestand die Einrichtung nicht automatisch rechtmäßig macht.

GR Rädle erfragt den Unterschied zwischen einer Wettannahmestelle und einem Wettbüro. Saskia Strauß erläutert, dass nur Geschäft als Wettannahmestellen gewertet werden, in denen das Wetten nicht im Vordergrund steht, sondern in welchen man tatsächlich nur einen Wettschein abgeben und einen Gewinn ausgezahlt bekommen kann.

Ein Wettbüro ist durch die Einrichtung darauf ausgerichtet, dass die Kunden sich dort länger aufhalten, es gibt Sitzgelegenheiten, um die Wettscheine vor Ort auszufüllen, Bildschirme, um die Wetten zu verfolgen und gemeinsam mit anderen Kunden zu wetten. Die bestehende Einrichtung verfügt über mehrere Hochtische mit Sitzhockern, sechs Wandbildschirmen, sowie drei Bildschirmautomaten, einer Theke und einer separaten Toilette. Aus Sicht der Verwaltung ist die Einrichtung auf den längeren Aufenthalt der Kunden ausgerichtet und daher keine einfache Annahmestelle mehr, sondern ein Wettbüro, also eine Vergnügungsstätte, die im Bereich des Bebauungsplans nicht zugelassen ist.

BM Timm schlägt dem Gremium vor, den Antrag zurückzustellen, bis die Verwaltung eine Begehung durchgeführt hat, bei der festgestellt wird, ob es sich bei der Einrichtung um eine Vergnügungsstätte handelt.

Das Gremium stimmt dem Vorschlag zu.

Der Ausschuss stellt die Entscheidung über den Antrag zurück, bis die Verwaltung festgestellt hat, ob es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Wettannahmestelle oder ein Wettbüro handelt.

zu 4 Beratung und Beschlussfassung über überplanmäßige Ausgaben bei der Sanierung des Gebäudes "Wilferdinger Straße 14" in Karlsbad-Langensteinbach Vorlage: 60/0156/2016

In nichtöffentlicher Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt am 22.10.2014 wurde im Zuge der Gebäudekonzeption für weitere Unterbringungsmöglichkeiten über die Sanierung / Abbruch der Gebäude Wilferdinger Straße 14 beraten. Aufgrund der maroden Gebäudesubstanz wurde beschlossen, den vorderen Altbau abzureißen und den hinteren Gebäudeteil zu sanieren.

Nach einer ersten Grobkostenschätzung beliefen sich die Kosten auf 180.000 €. Die Summe wurde im Haushalt 2015 für die Gebäudesanierung eingestellt.

Mit der Sanierung wurde im Frühjahr 2015 begonnen. Aufgrund der massiven Schädigung der Bausubstanz durch Feuchtigkeit wurden insbesondere im Rohbaugewerk zusätzliche Arbeiten notwendig. Ursprünglich sollte der vorhandene Estrich im Erdgeschoss erhalten bleiben. Aufgrund der extremen Durchfeuchtung und der fehlenden Sperre zwischen Beton-

platte und Mauerwerk war eine Feuchtigkeitssperre nicht gegeben. Als wirtschaftlichste Möglichkeit, eine Sperrpappe anzubringen, mussten die ersten Steinreihen an den Innen- und Außenwänden ausgebaut und untersetzt werden.

Nach Abbruch der angrenzenden Nachbargarage (Kostentragung Nachbar) konnte eine notwendige Außenabdichtung an der nördlichen Fassade zum Nachbargrundstück ausgeführt werden. Zusätzlich wurden in die alten Verbindungstüren zwischen abgerissenem Altbau und saniertem hinteren Gebäudeteil bodentiefe Fenster zur natürlichen Belichtung der Treppen eingebaut.

Die Heizungsanlage sollte ursprünglich weiter genutzt werden, war aber nach Prüfung und Wiederinbetriebnahme nicht möglich und musste erneuert werden. Durch zusätzliche brandschutzrechtliche Auflagen wurde die Erneuerung und Umsetzung der elektrischen Verteiler- und Zähleinrichtung notwendig.

Kosten eingespart wurden beim Abbruch (ca. 6.000,00 €), die die Mehrkosten nicht kompensieren konnten. Im Saldo fallen Mehrkosten in Höhe von ca. 30.000,00 € an.

Mehrkosten:

- Abdichtung / Dämmung, Begradigung, Spritzschutz (Kiesrabatte) nördliche Fassade	12.000 €
- Austausch Boden (Estrich) EG mit Einbau Feuchtigkeitssperre	8.000 €
- Einbau bodentiefe Fenster Westfassade (Straßenseite)	4.000 €
- Erneuerung Heizung; zusätzliche Rohrinstallation; Beseitigung vorhandener, nicht sichtbarer Rohrbrüche in Frisch- und Abwasserleitungen	6.000 €
- notwendige Erneuerung Elektroverteiler- und Zählerschrank (nachträglich Brandschutzaufgabe)	5.000 €
- Entwässerungsanschluss Scheune (vorher Entwässerung über Hoffläche)	1.000 €
	36.000 €

Minderkosten:

Einsparung bei Abbruch	6.000 €
	30.000 €

Durch die beantragte Zuwendung aus dem Landesförderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ werden 25 % der Investkosten gemäß DIN 276 (ohne Berücksichtigung der Kostengruppe 600 - Ausstattung und Kunstwerke), also ca. 33.000 €, bezuschusst. Die Mehrkosten

können somit, nachdem bisher im Haushalt keine Zuschussmittel eingestellt waren, vollständig über die Förderung gedeckt werden.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt stimmt den überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von ca. 30.000 € einstimmig mit 16 Jastimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen zu. Die Mehrkosten werden im Haushalt durch den Zuschuss (25% der förderfähigen Investkosten) aus dem Landesförderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ ausgeglichen.

zu 5 Genehmigung von Protokollen

GRe Karcher und Ried weisen darauf hin, dass sie in der Sitzung vom 16.03. anwesend waren, aber im Protokoll nicht als anwesend aufgeführt sind. Dies wird von der Verwaltung geändert.

Der Ausschuss von Bau, Planung und Umwelt genehmigt die Protokolle vom 24.02.2016 und 16.03.2016 einstimmig mit 16 Jastimmen, ohne Gegenstimmen und Enthaltungen.

zu 6 Verschiedenes

Nichts.

zu 7 Fragen der Zuhörer

Keine.

gez. Jens Timm
Vorsitzender

gez. Saskia Strauß
Protokollführer

Gemeinderat Jürgen Herrmann
Urkundsperson

Gemeinderat Reinhard Haas
Urkundsperson

Gemeinderat Roland Rädle
Urkundsperson

Gemeinderat Uwe Rohrer
Urkundsperson