



# Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Ortsteil Karlsdorf

## Bebauungsplan "Verlängerte Bahnhofstraße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf  
12.06.2023

**Begründung**

---

**BIT** | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH  
Standort Karlsruhe  
Am Storrenacker 1 b  
76139 Karlsruhe  
Telefon: +49 721 96232-70  
info@bit-stadt-umwelt.de  
www.bit-stadt-umwelt.de

07KDN17007

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „Verlängerte Bahnhofstraße“

## Inhaltsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Inhaltsverzeichnis .....  | 1  |
| Vorbemerkungen .....  | 3  |
| 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes .....                      | 4  |
| 2 Lage und Größe des Plangebietes .....                               | 4  |
| 3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart .....                   | 5  |
| 4 Bestand .....   | 6  |
| 5 Städtebauliches Konzept .....                                       | 7  |
| 6 Übergeordnete Planungen .....                                       | 8  |
| 6.1 Regionalplan .....  | 8  |
| 6.2 Flächennutzungsplan .....   | 8  |
| 7 Schutzvorschriften und Restriktionen .....                          | 9  |
| 7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) .....       | 9  |
| 7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete ..... | 9  |
| 7.3 Gesetzlich geschützte Biotop .....                                | 9  |
| 7.4 Denkmalschutz .....   | 9  |
| 7.5 Gewässerschutz .....  | 9  |
| 7.5.1 Offene Gewässer .....   | 9  |
| 7.5.2 Wasserschutzgebiete .....                                       | 9  |
| 7.6 Hochwasserschutz .....  | 9  |
| 7.7 Artenschutz .....   | 10 |
| 7.8 Immissionsschutz .....  | 10 |
| 7.9 Altlasten .....   | 12 |
| 8 Gutachten und Untersuchungen .....                                  | 12 |
| 8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung .....                          | 12 |
| 9 Beschreibung der Umweltauswirkungen .....                           | 12 |
| 10 Planungsrechtliche Festsetzungen .....                             | 13 |
| 10.1 Art der baulichen Nutzung .....                                  | 13 |
| 10.2 Maß der baulichen Nutzung .....                                  | 14 |
| 10.3 Bauweise .....   | 14 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 10.4  | Nebenanlagen .....   | 14 |
| 10.5  | Garagen, Stellplätze, Carports.....  | 14 |
| 10.6  | Verkehrsfläche .....   | 14 |
| 10.7  | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur<br>und Landschaft ..... | 15 |
| 10.8  | Flächen zur Einräumung von Geh- und Fahrrechten .....  | 15 |
| 10.9  | Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen<br>Umwelteinwirkungen.....       | 15 |
| 10.10 | Pflanzgebote.....  | 15 |
| 11    | Örtliche Bauvorschriften .....   | 16 |
| 11.1  | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....  | 16 |
| 11.2  | Werbeanlagen .....   | 16 |
| 11.3  | Einfriedungen .....  | 16 |
| 11.4  | Gestaltung der unbebauten Flächen.....   | 16 |
| 11.5  | Zahl der Stellplätze.....  | 16 |
| 12    | Städtebauliche Kenngrößen.....   | 16 |

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

## 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Durch ihre Lagegunst in direkter Angrenzung zum Mittelzentrum Bruchsal, die kurze Entfernung zu den Oberzentren Karlsruhe und Heidelberg/Mannheim sowie die gute verkehrliche Anbindung an das Straßen- und Schienennetz hat sich Karlsdorf-Neuthard in den letzten Jahrzehnten zu einem beliebten Wohn- und Gewerbestandort entwickelt. Insbesondere durch die Ausweisung neuer Bauflächen wurde die Bewohnerzahl dabei deutlich gesteigert und beträgt derzeit knapp 11.000 Personen. Damit verbunden war eine erhebliche Ausdehnung der Siedlungsfläche, welche mit einer erheblichen Inanspruchnahme von bisherigen Außenbereichsflächen verbunden war.

Zwar wird auch in Zukunft nicht auf die Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich vollständig verzichtet werden können, die Gemeinde ist jedoch seit vielen Jahren auch auf dem Gebiet der Innenentwicklung engagiert. Durch die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne wurde die Reaktivierung von innerörtlichen Potenzialflächen ermöglicht oder die Nachverdichtung von bestehenden Siedlungsgebieten in einem städtebaulich verträglichen Maß geregelt. Auch in Zukunft soll auf diese Weise insbesondere neuer Wohnraum ohne Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen generiert werden.

An der Bruchsaler Straße in Karlsdorf besteht eine Fläche, welche durch den Bau der Bürgermeister-Huber-Straße als Zubringer zur Autobahn vom westlich anschließenden Freibereich abgegrenzt wurde und eine hohe Eignung für eine bauliche Nutzung aufweist. Durch die Lage an zwei Hauptverkehrsstraßen der Gemeinde und die Funktion eines „Eingangstors“ zum Ortskern von Karlsdorf wird hierfür eine Bebauung mit gemischter Nutzung (Wohnen, Dienstleistung, etc.) als angemessen eingestuft. Aufbauend auf dieser städtebaulichen Zielsetzung wurde ein Bebauungskonzept erstellt, welches zwei mehrgeschossige Baukörper mit einer flexiblen Nutzung z. B. mit Dienstleistung, Gewerbe, Gesundheit in Verbindung mit Wohnen vorsieht.

Seitens der Verwaltung wird dieses Bebauungskonzept unterstützt, da es zum einen neuen Wohnraum generiert, durch die Bereitstellung von geeigneten Flächen für Dienstleister jedoch auch die Versorgung in der Gemeinde verbessert.

Derzeit ist die Fläche zwar als Innenbereich einzustufen, ein Bebauungsplan besteht jedoch nicht. Mit einem Bebauungsplan, welcher auf Grundlage des Bebauungskonzeptes erarbeitet wurde, sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Bebauung dieser Fläche definiert und unverträgliche Nutzungen und Gebäudedimensionierungen ausgeschlossen werden.

## 2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortszentrum von Karlsdorf und umfasst voll- oder teilumfänglich die Flurstücke 866/1, 2156, 2157 und 2157/1. Es wird im Westen durch die Bürgermeister-Huber-Straße, im Süden durch die Bruchsaler Straße und im Osten durch die Bahnhofstraße begrenzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,38 ha.



Bild 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Geltungsbereich

### 3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Das Plangebiet ist derzeit nicht mit einem Bebauungsplan überplant, befindet sich jedoch in einer baulich geprägten Umgebung. Vorhaben könnten damit bereits jetzt als Ergänzung der Siedlungsstruktur nach § 34 BauGB genehmigt werden.

Zur Sicherung weitergehender städtebaulicher Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen ist, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen sind dabei erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 0,2 ha. Der in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 2,0 ha wird damit deutlich unterschritten.
- Durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich keine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG.
- Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter von Natura 2000-Gebieten.
- Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Umfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung. Auch sind Eingriffe in den Naturhaushalt nicht zu bewerten und durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Natur- wie auch artenschutzrechtliche Belange sind bei der Planung jedoch zu berücksichtigen.

#### 4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortskerns von Karlsdorf. Es wird eingefasst durch die Bruchsaler Straße im Süden, die Bahnhofstraße im Osten, die Bürgermeister-Huber-Straße im Westen sowie den Saalbachkanal im Norden.

Die Fläche ist zu großen Teilen derzeit unbebaut und als Wiesengrundstück ausgebildet. Der westliche Teil wird von der Rampe der Bürgermeister-Huber-Straße mit Gehölzstrukturen eingenommen. Im östlichen Teil besteht ein öffentlicher Parkplatz mit einzelnen Baumpflanzungen.

Die für eine Bebauung vorgesehenen Teile der Fläche sind weitgehend eben, befinden sich derzeit jedoch unterhalb des Niveaus der angrenzenden Straßen. Es ist davon auszugehen, dass das Gelände für eine Bebauung um ca. einen Meter auf ein Niveau von ca. 109,50 m ü. NN aufgefüllt wird.

Östlich und südlich des Plangebietes besteht an der Bahnhofstraße sowie der Bruchsaler Straße eine überwiegend dem Wohnen dienende Bebauung mit zwei bzw. drei Vollgeschossen und Sattel- bzw. Pultdächern. Im Westen befindet sich Bürgermeister-Huber-Straße, welche auf einer Rampe ansteigt und als Zubringer zur Autobahn fungiert. Dahinter schließen sich Wiesenflächen und Kleingärten an. Im Norden grenzt das Plangebiet an ein technisches Betriebsgebäude. Weiterhin verläuft hier der Saalbachkanal sowie die Bahnlinie Richtung Bruchsal mit der Haltestelle Karlsdorf.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 3: Blick von Südosten (Einnündung Bahnhofstraße in Bruchsaler Straße)

## 5 Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet liegt ein Bebauungskonzept des Büros BIT Stadt + Umwelt, Karlsruhe vor. Vorgeschlagen werden zwei mehrgeschossige Baukörper für eine gemischte Nutzung längs und senkrecht zur Bahnhofstraße. Angedacht sind hierbei Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße, von der eine Stichstraße in das Plangebiet abzweigt. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf oberirdischen Stellplätzen vorgesehen, alternativ oder zusätzlich können Tiefgaragen errichtet werden. Die bestehenden öffentlichen Parkplätze entlang der Bahnhofstraße bleiben dabei zu großen Teilen erhalten.

Der Böschungsbereich der Rampe der Bürgermeister-Huber-Straße wird durch die Bebauung nicht angetastet. Ebenso können überwiegende Teile der dort bestehenden Grünstrukturen gesichert werden.



Bild 4: Bebauungskonzept (Quelle: BIT Stadt + Umwelt GmbH)

## 6 Übergeordnete Planungen

### 6.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist das Plangebiet nicht als Siedlungsfläche enthalten. Der Regionalplan befindet sich derzeit jedoch in der Fortschreibung. In diesem Zuge soll das Plangebiet in den Siedlungsbereich miteinbezogen werden.

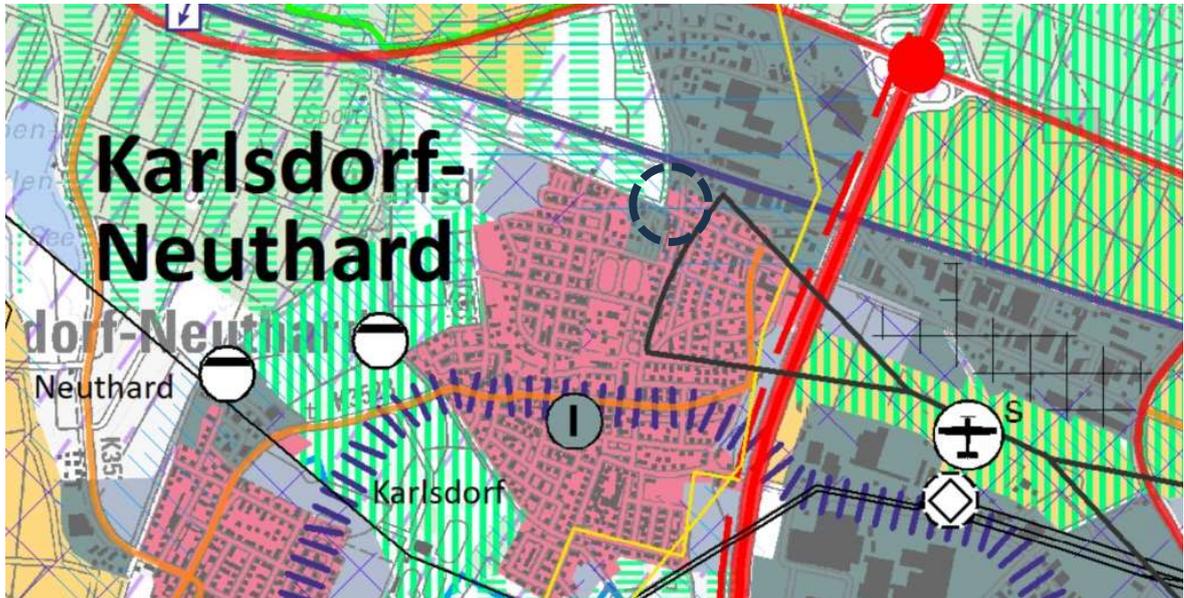


Bild 5: Raumnutzungskarte zum Entwurf des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2022, Ausschnitt Karlsdorf mit Plangebiet

### 6.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist das Plangebiet als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

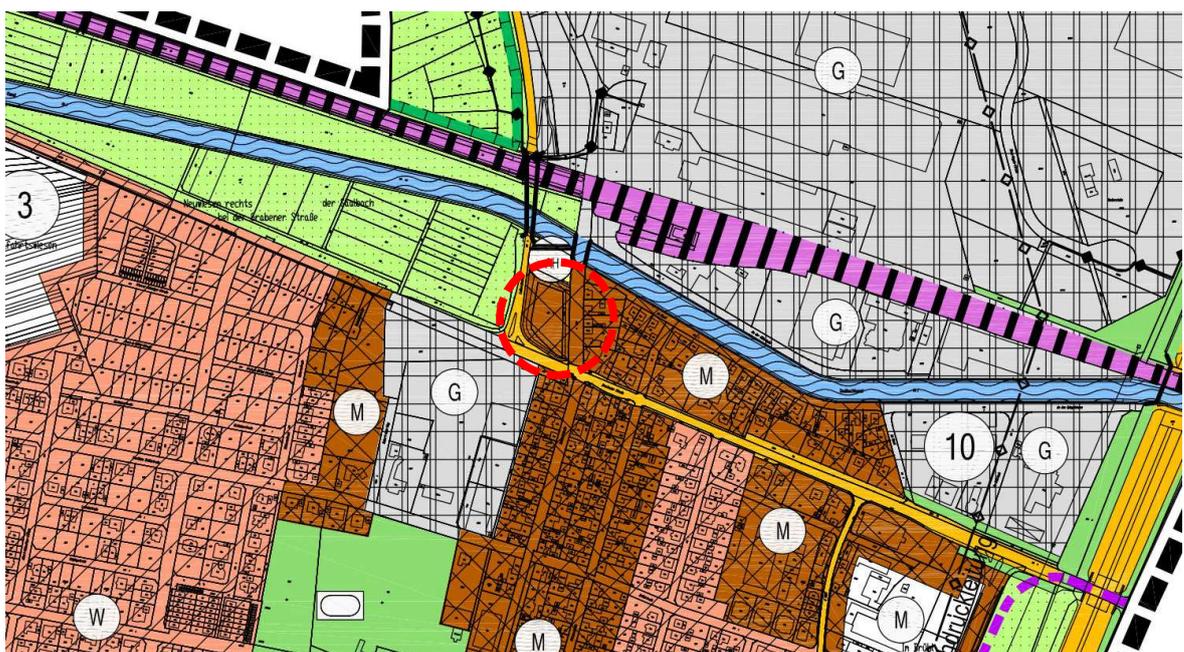


Bild 6: Flächennutzungsplan des VVG Bruchsal, Ausschnitt Karlsdorf

## **7 Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich nicht mit Natura 2000-Gebieten. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

### **7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich nicht mit Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern oder Landschaftsschutzgebieten. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

### **7.3 Gesetzlich geschützte Biotope**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich nicht mit gesetzlich geschützten Biotopen. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

### **7.4 Denkmalschutz**

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

### **7.5 Gewässerschutz**

#### **7.5.1 Offene Gewässer**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine offenen Gewässer. Ca. 50 m nördlich verläuft der Saalbachkanal (Gewässer I. Ordnung). Von einer Beeinträchtigung des Gewässers durch die Planung ist nicht auszugehen.

#### **7.5.2 Wasserschutzgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet sich nicht mit festgesetzten oder vorläufig angeordneten Wasserschutzgebieten. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

### **7.6 Hochwasserschutz**

Gemäß der maßgebenden Hochwassergefahrenkarte (HWGK) befindet sich das Plangebiet zu überwiegenden Teilen innerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Innerhalb des Überschwemmungsbereiches ist gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Neuausweisung von Baugebieten nur unter sehr erschwerten Bedingungen möglich.

Der Überschwemmungsbereich resultiert aus Ausbordungen des ca. 50 m nördlich des Plangebietes verlaufenden Saalbachkanals. Jedoch wurden im Zuge anderer Planungen der Gemeinde im Bereich des Kanals die in der HWGK dargestellten Überschwemmungsflächen überprüft. Die Untersuchungen hatten zum Ergebnis, dass die dargestellten Überschwemmungsflächen aus ungenauen Höhermittlungen resultieren und die Hochwassergefahr weitaus geringer einzustufen ist.

In der HWGK ist der Bereich mit einer violetten Schraffur gekennzeichnet. Dies bedeutet, dass für diese Bereiche bei der nächsten Fortschreibung der Karten eine Aktualisierung der Überrechnung vorgesehen ist.

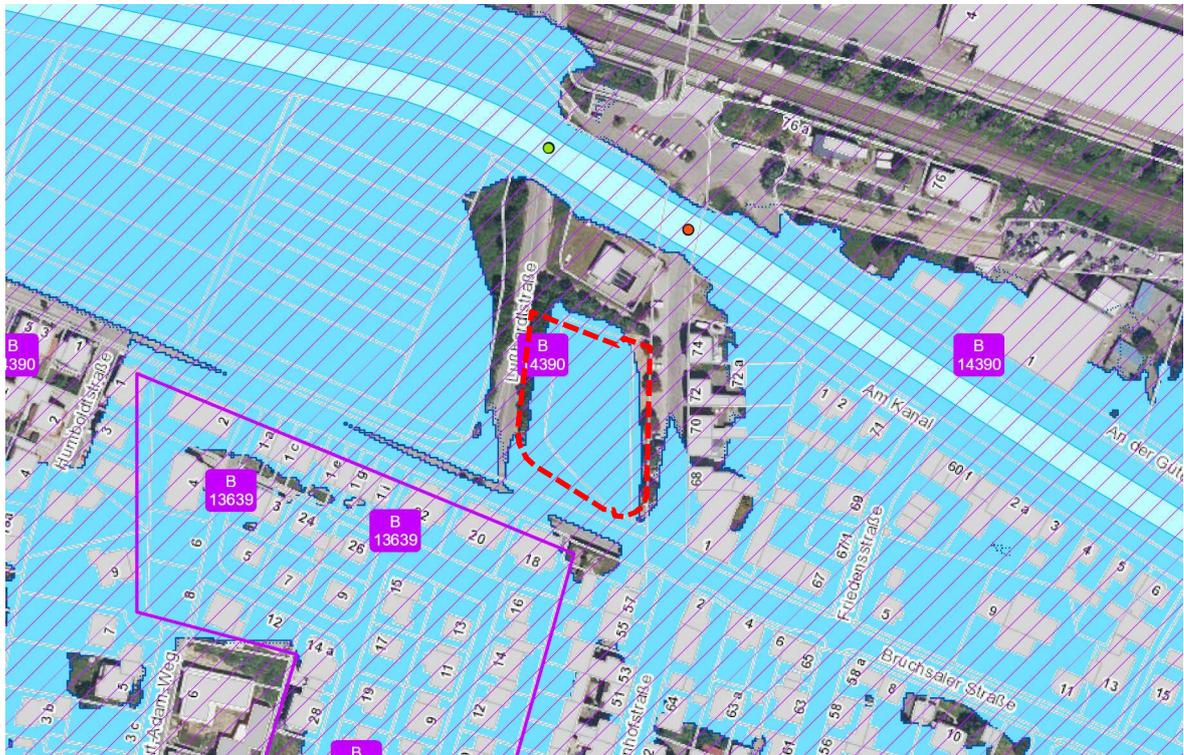


Bild 7: Hochwassergefahrenkarte, Ausschnitt Karlsdorf mit Plangebiet

## 7.7 Artenschutz

Das Plangebiet ist zu großen Teilen als Wiesenfläche ausgebildet, am westlichen Plangebietsrand entlang der Straßenrampe bestehen darüber hinaus ausgeprägte Gehölzstrukturen. An der Bahnhofstraße wird die bestehende Parkplatzfläche durch Baumpflanzungen gegliedert. Potenziell ergeben sich insbesondere Lebensräume für Brutvögel und Reptilien.

Durch Umsetzung der Planung werden die Wiesenflächen aufgeschüttet. Auch ist der Erhalt der Bäume an der Bahnhofstraße fraglich. Dagegen können die Gehölzstrukturen an der Rampe weitgehend erhalten werden.

Aufgrund der möglichen Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Tierarten wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Ergebnisse werden im Bebauungsplan ergänzt.

## 7.8 Immissionsschutz

Südlich und westlich des Plangebietes verlaufen zwei wichtige Gemeindeverbindungsstraßen. Die Bruchsaler Straße im Süden stellt durch Anschluss der Bahnhofstraße eine Verbindung zum Ortskern sowie - die Autobahn A 5 unterquerend - nach Bruchsal her. Die westlich verlaufende Bürgermeister-Huber-Straße überquert leicht ansteigend den Saalbachkanal sowie die Bahnlinie Richtung Bruchsal bzw. Graben-Neudorf und fungiert als Zubringer zur B 35 bzw. zur Autobahn. Auf den genannten Straßen ist die Fahrgeschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt.

Im Zuge des derzeit in Aufstellung befindlichen Lärmaktionsplans wurde auf der Bürgermeister-Huber-Straße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 6.700 Kfz ermittelt. Die Bruchsaler Straße weist östlich des Plangebietes eine DTV von 6.200 Kfz auf, von denen jedoch ca. 3.000 Kfz bereits über die Bahnhofstraße Richtung Süden gelenkt werden und somit das Plangebiet nicht tangieren. Der Schwerlastanteil beträgt für beide Straßen ca. 3 bis 3,5 %.

Auf Grundlage dieser Verkehrsstärkenermittlung ergeben sich im Plangebiet Mittelungspegel von über 60 dB(A). Da der Abstand der geplanten Bauflächen zu den o.g. Straßen im Süden des Plangebietes mit ca. 10 m am geringsten ist, liegen hier die Pegelhöchstwerte mit über 65 dB(A).

Eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h ist in dem genannten Bereich nicht vorgesehen. Ebenso sind aktive Schallschutzmaßnahmen z. B. in Form von Lärmschutzwänden aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Zur Vermeidung von übermäßigen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm werden daher erhöhte Schallschutzanforderungen an Außenbauteile (passive Schallschutzmaßnahmen) gestellt. Die den o.g. Hauptstraßen zugewandten Gebäudeseiten sind dabei dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. An anderen Fassadenseiten ist vom Lärmpegelbereich III auszugehen.

Innerhalb des Plangebietes sind gewerbliche Nutzungen nicht ausgeschlossen. Jedoch besitzt auch die nähere Umgebung eine teilweise gewerbliche Prägung und ist als gemischte Baufläche einzustufen. Aus diesem Grund sind immissionschutzrechtlich negative Auswirkungen der Planung auf die umgebende Bebauung nicht zu erwarten.



Bild 8: Lärmaktionsplan, 3. Runde, Ausschnitt Karlsdorf mit Plangebiet (Quelle: Modus Consult)

## 7.9 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

## 8 Gutachten und Untersuchungen

### 8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

- wird noch ergänzt -

## 9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und als Wiesenfläche ausgebildet. Es besitzt keinerlei Funktion für die Naherholung und verfügt auch nicht über eine entsprechende Ausstattung. Ein Fußweg führt nördlich des Plangebietes von der Bahnhofstraße zur Bürgermeister-Huber-Straße. Durch Umsetzung der Planung wird die Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt. Hierdurch werden Flächen zum Wohnen wie auch für Dienstleistungen generiert. Das Schutzgut Mensch ist insgesamt nicht negativ betroffen.

Das Plangebiet weist potenziell unterschiedliche Habitatstrukturen insbesondere für Brutvögel und Reptilien auf. Für Fledermäuse ist die Attraktivität begrenzt. Durch Beseitigung der Wiesenfläche und Fällung von Bäumen gehen mögliche Quartiere verloren. Diese sind durch Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Der Umfang des Eingriffs wird noch durch eine artenschutzrechtliche Analyse ermittelt. Durch Umsetzung der Planung werden in begrenztem Umfang neue Lebensräume entstehen, die jedoch insbesondere für ubiquitäre, an Menschen gewohnte Arten attraktiv sind. Es ist davon auszugehen, dass das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die Planung betroffen ist.

Derzeit ist das Plangebiet nur im Bereich der Parkplätze versiegelt. Übrigen Teile sind unbebaut und weisen natürliche Bodenstrukturen auf. Diese werden durch eine Bebauung zerstört. Dennoch ist die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen, der absolute Verlust an natürlichem Boden aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes begrenzt. Das Schutzgut Boden ist durch die Planung ebenso betroffen wie das Schutzgut Wasser, da die Versickerungsfähigkeit der natürlichen überwiegend sandigen Böden bei einer Versiegelung nicht mehr gewährleistet ist.

Durch die Bebauung von bisher unversiegelten Flächen ist von einer stärkeren Aufheizung auszugehen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur sind bei Umsetzung der Planung keine Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten.

Für das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich keine negativen Auswirkungen. Die Festsetzungen werden in der Form gewählt, dass sich die Bebauung in die Bebauungsstruktur der Umgebung einfügt.

Mit der Planung wird den gesetzlichen Anforderungen nach flächensparender Siedlungsentwicklung unter Einbezug von innerörtlichen Potenzialen vollumfänglich entsprochen. Der Druck zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich wird damit gedämpft.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine bauliche Nutzung auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes bereits zulässig. Die Nachverdichtung im geplanten Umfang wäre jedoch nicht möglich.

## 10 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baukonzept sieht zwei Baukörper mit einer gemischten Nutzung vor. Die unteren Geschosse bieten sich hierbei für Dienstleistungen, Gewerbe o. ä. an. Die oberen Geschosse sind geeignet für eine Wohnnutzung. Eine reine Wohnnutzung ist an diesem Standort nicht gewünscht und aufgrund der Lage in Angrenzung zu zwei Hauptstraßen auch nicht zu erwarten.

Festgesetzt wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO. Diese Gebietskategorie wurde im Zuge der Novelle des Baugesetzbuches bzw. der Baunutzungsverordnung 2017 neu aufgenommen und stellt einen Lösungsansatz für innerörtliche Gemengelagen oder für Bauflächen mit unterschiedlichen Nutzungen dar. Gleichzeitig wird – im Gegensatz zu einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO – jedoch auf Mindestanteile an Gewerbe oder Wohnen verzichtet. Somit ist die vorliegende Planung für ein Urbanes Gebiet prädestiniert.

Der in der BauNVO enthaltene Nutzungskatalog wird zu großen Teilen in die Planung übernommen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden jedoch einzelne Veränderungen vorgenommen. Tankstellen von der Zulässigkeit ausgenommen, da sie der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet nicht entspricht. Zudem besteht in der Bruchsaler Straße bereits eine Tankstelle, so dass ein weiterer Bedarf nicht erkennbar ist.

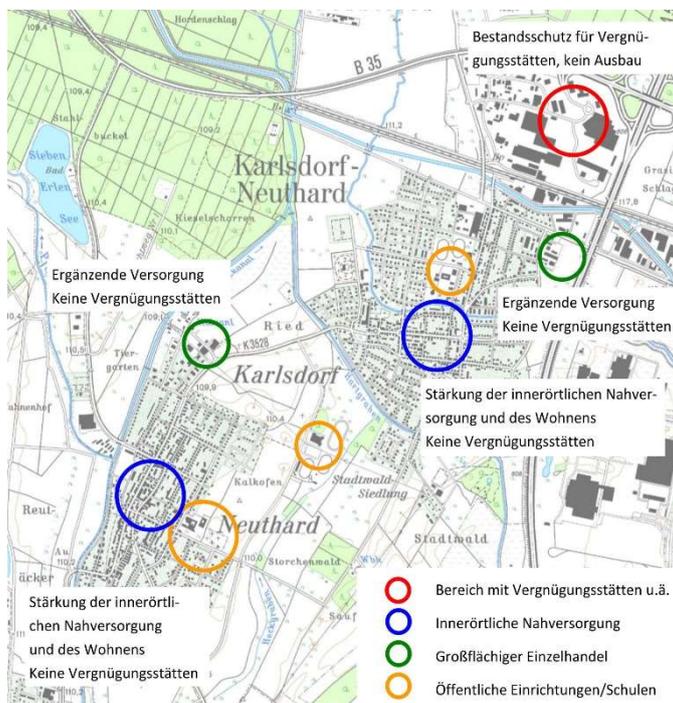


Bild 9 Städtebauliches Entwicklungskonzept - Regelung Vergnügungsstätten

Die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard hat sich die Eindämmung von Vergnügungsstätten sowie Betrieben mit sexuellem Hintergrund als Ziel gesetzt, da solche Einrichtungen eine Beeinträchtigung des Ortsbildes wie auch eine abnehmende Attraktivität von Wohnquartieren zur Folge haben können („Trading Down“). Aus diesem Grund sollen die genannten Nutzungen auch im vorliegenden Bebauungsplan von der Zulässigkeit ausgenommen werden. Grundlage hierfür bildet eine Entwicklungskonzeption der Gemeinde, die eine Konzentration solcher Einrichtungen im Gewerbegebiet Ochsenstall vorsieht. Im Gegenzug sollen andere Teile der Gemeinde von solchen Einrichtungen freigehalten werden.

## 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäudekubatur wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximalen Gebäudehöhen definiert.

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,6. Damit wird der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO um 0,2 unterschritten. Vor dem Hintergrund der gewünschten Nutzungsmischung ist die gewählte Grundflächenzahl jedoch als angemessen einzustufen und ermöglicht eine verträgliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl mit Tiefgaragen oder versiegelten Flächen der Freiraumgestaltung sind zulässig.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept sieht dabei eine Bebauung mit zwei Baukörpern mit zwei bis drei Vollgeschossen und ggf. einem Staffelgeschoss vor. Damit wird die Absicht unterstrichen, an diesem Eingangstor zum Ortskern einen städtebaulichen Akzent zu setzen. Eine niedrige Bebauung z. B. mit lediglich einem Vollgeschoss in Form einer Gewerbehalle, entspricht nicht dieser Zielsetzung und ist daher nicht zulässig.

Die Gebäudehöhe ist auf 14 m begrenzt. Maßgebend ist hierbei eine festgesetzte Bezugshöhe, die sich an der Straßenhöhe orientiert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ermöglicht eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

## 10.3 Bauweise

Die Bebauung des Plangebietes wird durch zwei Baufenster vorgegeben. Für diese ist eine offene Bauweise vorgegeben.

## 10.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sollen flexibel auf dem zur Verfügung stehenden Baugrundstück angeordnet werden. Sie werden daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Hiervon ausgenommen sind aus ökologischen Gründen jedoch festgesetzte Grünflächen.

## 10.5 Garagen, Stellplätze, Carports

Ebenso wie Nebenanlagen sollen auch Anlagen für den ruhenden Verkehr flexibel vorgesehen und angeordnet werden können. Sie werden daher ebenfalls innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht jedoch innerhalb von festgesetzten Grünflächen zugelassen.

## 10.6 Verkehrsfläche

Das Bebauungskonzept sieht die Zufahrt zum Plangebiet über die Bahnhofstraße vor. Hierfür müssen zwar einzelne der bestehenden öffentlichen Parkplätze entfallen. Gegenüber einer Zufahrt von der Bahnhofstraße hat diese Variante jedoch Vorteile hinsichtlich der Verkehrssicherheit und der inneren Erschließung.

## **10.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind Rodungsarbeiten ausschließlich in den Wintermonaten durchzuführen.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplätze kann der Versiegelungsgrad reduziert und natürliche Bodenstrukturen zumindest teilweise erhalten werden. Dabei ist jedoch auf eine dauerhafte Durchlässigkeit der Beläge zu achten.

Jedes Jahr kommen Millionen Vögel an verspiegelten Glasflächen zu Tode. Zur Vermeidung von Vogelkollisionen sind diese - wie auch verglaste Balkonbrüstungen - mit einer geeigneten Schutzfolie zu versehen oder in Milch- bzw. bedrucktem Glas auszuführen.

Weiterhin ist zur Reduzierung der Lichtverschmutzung und zur Schonung von Insekten die Beleuchtung im Plangebiet auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden.

Dachbegrünungen reduzieren die Aufheizung von bebauten Flächen und wirken sich als Zwischenspeicher ausgleichend auf den Wasserhaushalt aus. Daher sind Dächer von flachen oder flach geneigten Dächern zwingend zu begrünen. Auf eine ausreichende Substratdicke ist hierbei zu achten. Eine Kombination von Dachbegrünungen mit Photovoltaikanlagen ist technisch möglich und seitens des Gesetzgebers auch gefordert.

## **10.8 Flächen zur Einräumung von Geh- und Fahrrechten**

Die Bebauungskonzeption sieht die Erschließung der beiden Baukörper mittels einer gemeinsamen Erschließungsstraße vor, welche von der Bahnhofstraße abzweigt. Zur Sicherung der Zufahrt wird der Bereich der Straße als Fläche zur Einräumung von Geh- und Fahrrechten festgesetzt. Damit ist die Anfahrbarkeit der beiden Baukörper gesichert.

## **10.9 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Gemäß der Immissionsprognose gemäß Ziffer 7.8 wirkt der Verkehrslärm der Bruchsaler Straße wie auch der Bürgermeister-Huber-Straße auf das Plangebiet ein. zum Schutz vor übermäßigen Beeinträchtigungen werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen. Hierzu sind im zeichnerischen Teil entsprechende Lärmpegelbereiche festgesetzt. An Außenbauteile - insbesondere Fenster - sind damit erhöhte Schallschutzanforderungen zu stellen.

## **10.10 Pflanzgebote**

Zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, gebietsheimischer Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und im Fall des Abgangs wertgleich zu ersetzen.

## 11 Örtliche Bauvorschriften

### 11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch die Lage am Eingang zum Ortskern und die teilweise Angrenzung an den freien Landschaftsraum werden an die Gestaltung von baulichen Anlagen besondere Anforderungen gestellt. So sind grelle oder leuchtende Farben ebenso unzulässig wie glänzende oder spiegelnde Materialien.

Bei der Ausbildung von Dächern wird eine große Flexibilität eingeräumt. So sind Flach- und Pultdächer ebenso zulässig wie deutlich geneigte Satteldächer. Dachgauben sind dabei nur auf deutlich geneigten Satteldächern zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe ist in jedem Fall zu beachten.

### 11.2 Werbeanlagen

Es ist davon auszugehen, dass Nutzungen aus den Sektoren Gewerbe oder Dienstleistung mit Werbeanlagen verbunden sind. Diese sind zur Wahrung des Ortsbildes in begrenztem Umfang zulässig. Fremdwerbung wird dagegen von der Zulässigkeit ausgenommen.

### 11.3 Einfriedungen

Eine übermäßige Abschirmung der Bauflächen durch massive Einfriedungen ist städtebaulich nicht erwünscht und unverträglich für das Ortsbild. Somit werden Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur als Metallzäune oder Hecken bis jeweils 1,50 m Höhe zugelassen.

### 11.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind unbebaute Freiflächen der Grundstücke weitgehend naturnah zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Ausbildung von Schottergärten ist gemäß § 21a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg unzulässig.

### 11.5 Zahl der Stellplätze

Insbesondere in Bestandsgebieten besteht häufig ein Mangel an Stellplätzen auf privaten Flächen, was zu einem verstärkten Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum führt. Dies hat eine optische Beeinträchtigung des Straßenbildes wie auch die potenzielle Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern, insbesondere Kinder, zur Folge. In der vorliegenden Planung werden daher je Wohnung bis 50 m<sup>2</sup> ein Stellplatz, für größere Wohnungen zwei Stellplätze gefordert, um den Parkdruck auf den öffentlichen Straßenraum nicht weiter zu erhöhen. Dies entspricht der Regelung, welche die Gemeinde sukzessive auch in anderen Teilen des Gemeindegebietes durchsetzt.

## 12 Städtebauliche Kenngrößen

|                                    |         |         |
|------------------------------------|---------|---------|
| Gesamtfläche des Geltungsbereiches | 0,38 ha | 100,0 % |
| Baufläche                          | 0,25 ha | 65,8 %  |
| Verkehrsfläche                     | 0,05 ha | 13,2 %  |
| Grünflächen                        | 0,08 ha | 21,0 %  |