



Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Friedenstraße, 1. Änderung“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung

21.10.2025

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	1
1 Anlass der Planung	2
2 Geltungsbereich	3
3 Planungsrecht	3
3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung	3
3.2 Gewählte Verfahrensart	4
4 Bestand	4
5 Städtebauliches Konzept	5
6 Übergeordnete Planungen	5
7 Schutzvorschriften und Restriktionen	5
7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope	5
7.2 Gewässer-/Grundwasserschutz	5
7.2.1 Offene Gewässer	5
7.2.2 Wasserschutzgebiete	6
7.3 Hochwasserschutz	6
7.4 Denkmalschutz	6
7.5 Altlasten	6
7.6 Immissionsschutz	7
7.7 Artenschutz	7
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen	7
9 Begründung der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen	7
9.1 Zahl der Wohnungen	7
10 Begründung der geänderten Örtlichen Bauvorschriften	8
10.1 Zahl der Stellplätze	8

Vorbemerkungen

Bestandteile der Änderung des Bebauungsplanes:

- Zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Begründung

Rechtsgrundlage der Änderung des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (BGBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Veröffentlichung/Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

1 Anlass der Planung

Über viele Jahrzehnte waren der Ortskern von Karlsdorf sowie die angrenzenden Siedlungserweiterungsbereiche nicht mit Bebauungsplänen überplant. Vorhaben wurde daher ausschließlich nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB genehmigt und hatten sich damit in die bauliche Umgebung einzufügen. Auf dieser Grundlage konnte der Ortskern und die anschließenden Quartiere ihr homogenes Erscheinungsbild weitgehend bewahren.

In den letzten Jahren standen in den älteren Siedlungsgebieten von Karlsdorf zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen an, welche städtebaulich überwiegend verträglich erfolgten. Seitens der Gemeinde werden solche Maßnahmen unterstützt, um die Attraktivität des Ortskerns zu wahren. Gleichzeitig wurden jedoch städtebauliche Leitlinien für die zukünftige Entwicklung definiert. Dies sind insbesondere:

- Die Ermöglichung einer ortsverträglichen Nachverdichtung
- Die Vermeidung von überdimensionierten Gebäudekubaturen
- Die Sicherung der überlieferten Bebauungsstruktur, insbesondere der Baufluchten
- Die Sicherung von ökologisch wertvollen Gartenflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen
- Die Bereitstellung eines ausreichenden Stellplatzangebotes

Zur Sicherung dieser Leitlinien wurde der Ortskern und die angrenzenden Quartiere mit Einfachen Bebauungsplänen überplant, in denen ausschließlich Festsetzungen zur Gewährleistung der o.g. Leitlinien getroffen wurden. Für den nördlich des Ortskerns gelegenen Bereich zwischen Stumpenallee im Süden und Bruchsaler Allee wurde der Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Friedenstraße“ aufgestellt. Dieser wurde 2017 als Satzung beschlossen und beinhaltete insbesondere folgende Inhalte:

- Festlegung von Grünflächen auf den Grundstücken zur Sicherung der zusammenhängenden Gartenzone
- Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen zur Sicherung der vorhandenen Gebäudefluchten
- Die Begrenzung des zulässigen Überbauungsgrades der Privatgrundstücke
- Die Begrenzung der Gebäudekubaturen sowie die Gliederung in einen straßenangrenzenden sowie einen rückwärtigen Bereich
- Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und vergleichbaren Einrichtungen
- Vorgabe einer ausreichenden Anzahl an Pkw-Stellplätzen

Da es sich um einen Einfachen Bebauungsplan handelt, wurden - von diesen Festsetzungen abgesehen - Vorhaben weiterhin nach Innenbereichskriterien genehmigt.

Bei späteren Überplanungen von Bestandsgebieten wurden - zusätzlich zu den o.g. Festsetzungen - noch Regelungen zur maximalen Zahl an Wohnungen getroffen. Zielsetzung war, eine übermäßig hohe Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden zu vermeiden, da dies als städtebaulich konfliktträchtig eingestuft wird. Inzwischen ist es städtebauliche Absicht, eine solche Wohnungszahlbegrenzung - in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße - soweit möglich flächendeckend zu regeln. Mit der vorliegenden Änderung soll der Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Friedenstraße“ um diese Regelung ergänzt werden.

Weiterhin werden die Anforderungen an die Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen an die Regelung in anderen Bebauungsplänen angeglichen und damit eine einheitliche Vorgabe geschaffen.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplanes. Die Größe des Plangebietes beträgt damit ca. 6,3 ha.



Bild 1: Auszug Liegenschaftskataster mit Geltungsbereich (Quelle: LGL, www.lgl-bw.de)

3 Planungsrecht

3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung

Das Plangebiet ist vollumfänglich mit dem Einfachen Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Friedenstraße“ überplant. Gemäß § 30 BauGB können Vorhaben auf dieser Grundlage sowie nach Innenbereichskriterien genehmigt werden.

3.2 Gewählte Verfahrensart

Gemäß § 13 BauGB können Änderungen eines rechtsgültigen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die vorliegende Änderung beschränkt sich auf die Festsetzung einer maximalen Wohnungszahl, Regelung für die Vorgartenbereich sowie die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück. Die unter § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind hierbei erfüllt:

- Die Grundzüge der Planung sind von der Änderung nicht betroffen.
- Durch die Planung werden keine Vorhaben ermöglicht, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (FFH-Gebiete) beeinträchtigt werden.
- Durch die Planung sind keine Vorhaben zu erwarten, bei denen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren ist eine Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Ebenso ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB entbehrlich.

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich in nordöstlicher Angrenzung an den historischen Ortskern von Karlsdorf. Nach Errichtung des Bahnhofs 1874 erfolgte die bauliche Entwicklung des Gebietes als Verbindung zur Ortsmitte. Die Grundstücke besitzen einen regelmäßigen, größtenteils rechteckigen Zuschnitt in ähnlichen Größen und sind überwiegend mit einem der Straße zugeordneten Wohngebäude und Nebengebäuden im rückwärtigen Grundstücksteil überbaut. Größere Grundstücke besitzen darüber hinaus noch einen kleinen Gartenanteil, so dass sich insbesondere entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze zusammenhängende Grünflächen ergeben.



Bild 2: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (Quelle: LUBW, eigene Bearbeitung)

Die Bebauung besteht vorwiegend aus zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach, welche größtenteils traufständig, in der Bahnhofstraße auch giebelständig angeordnet ist. Der Anteil an historischer Bausubstanz (bis 1945) ist in der Bahnhofstraße als älterem Teil erheblich, in der Friedenstraße deutlich geringer.

5 Städtebauliches Konzept

Gegenüber der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption werden mit der vorliegenden Planung keine Veränderungen vorgenommen. Der Charakter eines aufgelockerten Wohnquartiers bleibt erhalten. Ebenso ergeben sich keine Änderungen in der verkehrlichen und technischen Erschließung.

6 Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist das Plangebiet als bestehende Mischbaufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Änderung erfolgt keine Änderung der Art der baulichen Nutzung.

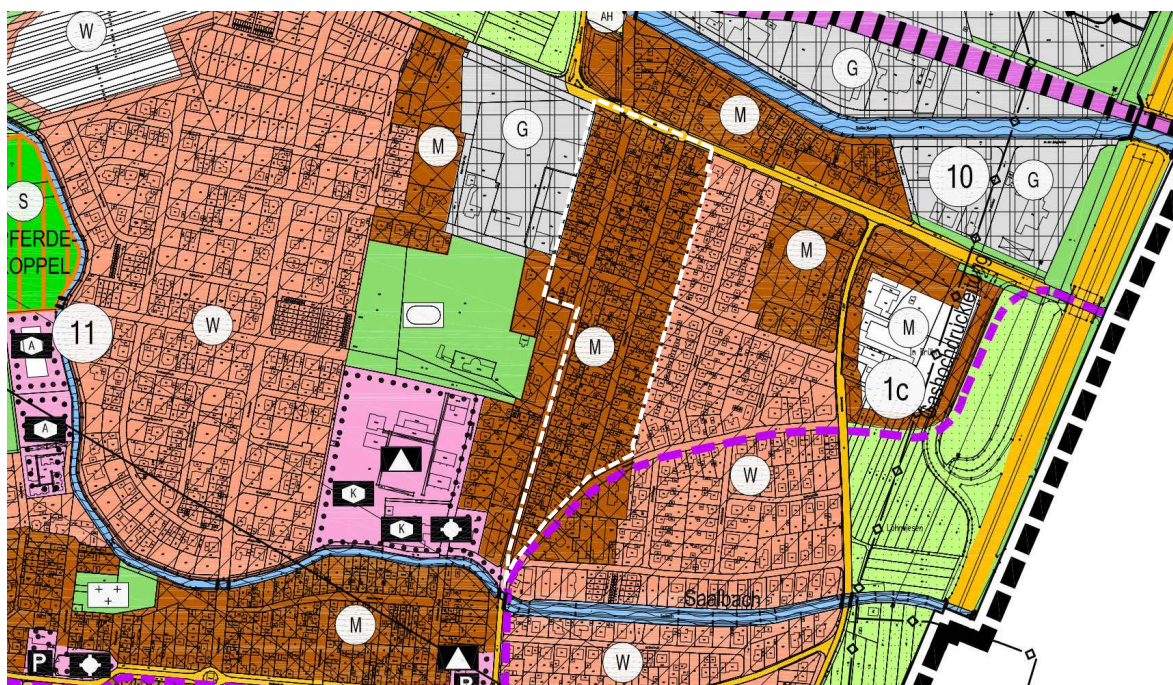


Bild 3: Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal, Ausschnitt Karlsdorf mit Geltungsbereich

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmal oder gesetzlich geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung tangiert.

7.2 Gewässer -/Grundwasserschutz

7.2.1 Offene Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine offenen Fließ- oder Stehgewässer. Südlich angrenzend verläuft der Saalbach. Dieser wird durch die Planung jedoch nicht tangiert.

7.2.2 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig angeordneter Wasserschutzgebiete.

7.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten teilweise innerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Weitergehende Überschwemmungen ergeben sich bei Extrem-Hochwasser (HQ_{EXTREM}). Allerdings wurden in der Vergangenheit seitens der Gemeinde mehrfach Untersuchungen durchgeführt, welche die Gefährdung nicht bestätigen konnten. In der Hochwassergefahrenkarte ist der gesamte Siedlungsbereich von Karlsdorf als Bereich einer Fortschreibung gekennzeichnet.

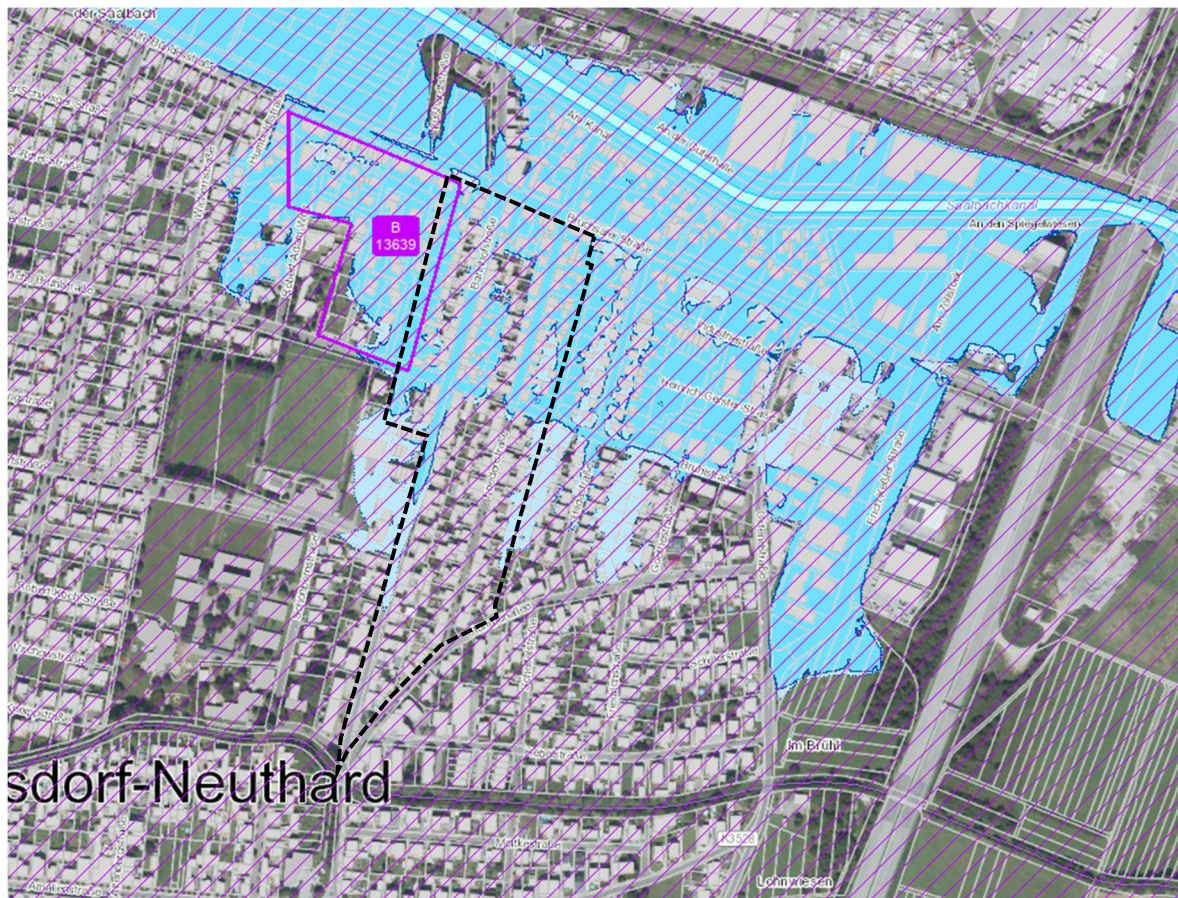


Bild 4: Hochwassergefahrenkarte - Ausschnitt Karlsdorf mit Geltungsbereich (Quelle: LUBW, eigene Bearbeitung)

7.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

7.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich folgende Altlastenverdachtsfläche:

- Ehemalige chemische Reinigung Schmitt, Bahnhofstraße 60, Bewertung B - Neubewertung bei Nutzungsänderung

7.6 Immissionsschutz

Mit der vorliegenden Änderung werden ausschließlich Regelungen zur zulässigen Wohnungszahl getroffen. Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen ergeben sich hierdurch nicht.

7.7 Artenschutz

Mit der vorliegenden Änderung werden ausschließlich Regelungen zur zulässigen Wohnungszahl getroffen. Eine Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen ist nicht erkennbar.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes erfolgt ausschließlich die Begrenzung der Wohnungszahl. Sie ist nicht verbunden mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades oder der zulässigen Gebäudekubatur. Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich daher nicht.

9 Begründung der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Zahl der Wohnungen

Die Bebauung im Plangebiet besteht entlang der Erschließungsstraßen überwiegend Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Lediglich in Einzelfällen weicht die Bebauung von diesem Standard ab. Die einzelnen Gebäude weisen somit zu einem großen Teil zwei bis drei Wohnungen auf. Allerdings liegen der Gemeinde regelmäßig Anträge für Mehrfamilienhäuser vor, welche durch eine intensive Ausnutzung der rückwärtigen Grundstücksteile ermöglicht werden. Zwar werden Mehrfamilienhäuser nicht per se kritisch gesehen, die Ausbildung einer hohen Anzahl kleinerer Wohnungen kann jedoch zu einer Veränderung der überlieferten Wohnstruktur führen und weist damit - aufgrund der Verdichtung - ein Konfliktpotenzial für das jeweilige Quartier auf. Städtebauliche Zielsetzung der Planung ist die Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung entsprechend der ursprünglichen Zielsetzung des Bebauungsplanes und die Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die bestehende Struktur.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB besteht die Möglichkeit, die Zahl der Wohnungen in einem Bebauungsplan zu begrenzen. Dies kann je Gebäude, aber nach Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes von 1998 auch als Verhältniszahl in Bezug auf die Grundstücksgröße erfolgen. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass mit einer solchen Regelung auf einzelnen kleinen Grundstücken eine Wohnnutzung nicht vollständig verhindert wird.

Um eine übermäßige und damit unverträgliche Zahl der Wohnungen im Plangebiet zu verhindern, wird im Bebauungsplan eine Begrenzung von einer Wohnung je angefangener 200 m² Grundstücksfläche festgesetzt, so dass auf einem typischen Grundstück von z. B. 700 m² vier Wohnungen realisiert werden können. Dieser Wert entspricht der bestehenden Siedlungsstruktur und wird als städtebaulich angemessen angesehen.

10 Begründung der geänderten Örtlichen Bauvorschriften

10.1 Zahl der Stellplätze

Im rechtsgültigen Bebauungsplan waren die Anforderungen an Kfz-Stellplätze auf Grundlage von § 74 Abs. 2 LBO gegenüber der Regelung von § 37 LBO bereits auf 1,5 Kfz-Stellplätze je Wohnung erhöht worden. Inzwischen wird jedoch in anderen Gebieten der Gemeinde eine Kfz-Stellplatzregelung praktiziert, welche eine Staffelung der Anforderung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße vorsieht. Dementsprechend ist für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche ein Kfz-Stellplatz, für Wohnungen über 50 m² Wohnfläche zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Mit dieser Regelung wird auf den Umstand reagiert, dass Bewohner von kleineren Wohnungen i. d. R. nicht über zwei Privatfahrzeuge verfügen. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird die bisherige Kfz-Stellplatzregelung entsprechend angepasst.