

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplanes „Nachverdichtung Karlsdorf I“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard hat am 25.01.2022 in öffentlicher Sitzung auf Grund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für das Gebiet „Nachverdichtung Karlsdorf I“, OT Karlsdorf einen Bebauungsplan aufzustellen

Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Gemäß dem Beschluss des Gemeinderates sollen durch den Bebauungsplan „Nachverdichtung Karlsdorf I“ bestehende Siedlungsstrukturen auf Möglichkeiten einer Nachverdichtung hin überprüft werden, um damit die Voraussetzungen für dringend benötigten Wohnraum unter Schonung von Außenbereichsflächen zu schaffen. Dabei wird jedoch großes Gewicht auf eine maßvolle Nachverdichtung gelegt, welche übermäßige Gebäudekubaturen vermeidet und zusammenhängende Grünflächen im Innenbereich schützt. Vor diesem Hintergrund wurden bereits mehre Bebauungspläne in der Gemeinde aufgestellt oder geändert. Dennoch sind erhebliche Teile des Gemeindegebietes derzeit immer noch nicht-überplant, so dass Vorhaben ausschließlich nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB genehmigt werden können. Dies hat jedoch in der Vergangenheit bereits häufig zu Konflikten geführt, da die Steuerungsmöglichkeiten des § 34 BauGB begrenzt sind und zudem der tatsächlich erforderliche Stellplatzbedarf nur selten korrekt abgebildet wurde. Aus diesem Grund sollen die bisher nicht-überplanten Bereiche im Innenbereich von Karlsdorf ebenfalls mit einem Bebauungsplan überplant werden, um eine Nachverdichtung zu regeln und die Verträglichkeit zu sichern. Dabei soll der Festsetzungsumfang auf das zur Gewährleistung der städtebaulichen Zielsetzung erforderliche Maß begrenzt werden.

Plangebiet

Das Plangebiet ist in drei Teilbereiche gegliedert. Der größte Teil wird begrenzt durch den Saalbachkanal im Norden, den Saalbach im Süden, die Ostenendstraße bzw. Straße Am Kanal im Osten sowie die Bahnhofstraße, die westlichen Grundstücke an der Hildastraße sowie die Stumpenallee im Westen. Westlich davon befindet sich ein kleinerer Teilbereich zwischen Bahnhofstraße und Schönbornstraße.

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Gerster-Areal“ wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Nachverdichtung Karlsdorf I“, da hier kein städteplanerisches Regelungsinteresse mehr besteht

Ein weiterer Teilbereich umfasst den Bereich zwischen Neutharder Straße im Norden, Tullastraße und Kapellenstraße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem beiliegenden Lageplan vom 18.01.2022 ersichtlich. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 21 ha.

Verfahren

Mit dem Bebauungsplan sollen lediglich die für die städtebauliche Steuerung erforderlichen Festsetzungen getroffen werden. Zu diesem Zweck wird ein Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Dieser kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

Der Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen und öffentlich bekanntgemacht werden.

Karlsdorf-Neuthard, den 26.01.2022
Bürgermeisteramt Karlsdorf-Neuthard
gez. Sven Weigt, Bürgermeister