

Öffentliche Bekanntmachung für Amtsblatt, Ausgabe 18.12.2020

Bebauungsplanverfahren "Westliche Brühlstr. 3 a" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Beschluss über den Bebauungsplanentwurf
Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Gemeinderat hat am 08.12.2020 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 27.11.2020 beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplans (Lageplan siehe unten) mit Textteil, Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung wird

vom 28.12.2020 bis einschließlich 28.01.2021

im Rathaus OT Karlsdorf, Amalienstr. 1, im Flur vor dem Zimmer 12 sowie im Rathaus OT Neuthard, Kirchstr. 33, Foyer im Erdgeschoss während der üblichen Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Aufgrund der Corona-Pandemie sind die Eingangstüren der Rathäuser geschlossen. Zur Einsichtnahme in den Bebauungsplanentwurf bitten wir, an der Eingangstür zu klingeln. Das Betreten der Rathäuser ist grundsätzlich nur mit getragener Alltagsmaske und unter Beachtung der geltenden Hygiene-Richtlinien gestattet. Darüber hinaus kann in diesem Zeitraum der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und textlichen Hinweisen auf der Homepage der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard unter www.karlsdorf-neuthard.de eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können schriftlich oder mündlich zur Niederschrift Stellungnahmen abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Anlass des Bebauungsplans

Mit dem beabsichtigten Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard das Ziel der Innenverdichtung weiter. So sollen anstatt der bisher im Bebauungsplan „westliche Brühstraße 3“ festgesetzten Obergrenze von 2 Wohnungen je Gebäude nun insgesamt 16 Wohnungen in 2 Gebäuden zugelassen werden, um der zunehmenden Wohnungsnot im Ort wirkungsvoll zu begegnen.

Aktuell liegt der Gemeinde eine Anfrage zur Überplanung der Fläche durch einen Investor vor. Dabei soll die rückwärtige Gewerbehalle abgerissen und durch eine Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten und Tiefgarage ersetzt werden. Die Planung besitzt dabei bereits einen hohen Konkretisierungsgrad. Das direkt an die Westliche Brühlstraße angrenzende Grundstück Nr. 3 wird bei der Planung nicht einbezogen.

Seitens der Gemeinde wird das Vorhaben aus mehreren Gründen begrüßt. Zum einen werden mehrere Wohnungen mit unterschiedlichen Größen auf den Wohnungsmarkt gebracht, zum anderen wird durch die Beseitigung einer inzwischen baufälligen Gewerbehalle eine Aufwertung des Ortsbildes geleistet.

Hinzu kommt, dass das Vorhaben der gesetzlichen Vorgabe zur vorrangigen Innenentwicklung entspricht.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Vorhaben sieht die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit einer gemeinsamen Tiefgarage vor. Geplant sind die Gebäude mit zwei

Vollgeschossen sowie jeweils einem Staffelgeschoss und Pultdach. Die Ausrichtung der Gebäude mit Balkonen bzw. Terrassen erfolgt nach Westen.

Das neue Wohngebiet wird von der Westlichen Brühlstraße erschlossen. Die Gemeinde hat daher keine Aufwendungen für eine zusätzliche Erschließung. Die inneren Erschließungsmaßnahmen trägt der Vorhabenträger. Die Durchführung des Vorhabens und die Bindung an das vorgelegte Baugesuch wird im Durchführungsvertrag als Bestandteil des Bebauungsplans, sowie im Vorhabens- und Erschließungsplan geregelt.

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB, da eine Umweltprüfung im vorliegenden Falle nicht erforderlich ist.

Die notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfungen wurden von der Bauherrschaft bereits bei einem Fachbüro in Auftrag gegeben werden in den in den Bebauungsplan mit eingearbeitet.

Karlsdorf-Neuthard, 14.12.2020

gez. Sven Weigt
Bürgermeister