

## Öffentliche Bekanntmachung

### **Aufstellung des Bebauungsplanes „Verlängerung Bahnhofstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO**

#### **- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat hat am 20.06.2023 in öffentlicher Sitzung auf Grund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für das Gebiet „Verlängerung Bahnhofstraße“, OT Karlsdorf einen Bebauungsplan aufzustellen und in der gleichen öffentlichen Sitzung den Entwurf zum Bebauungsplan „Verlängerung Bahnhofstraße“ mit textlichen Festsetzungen, und Begründung in der Fassung vom 12.06.2023 beschlossen.

#### **Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes**

Gemäß dem Beschluss des Gemeinderates sollen durch den Bebauungsplan „Verlängerung Bahnhofstraße“ die für die städtebauliche Steuerung erforderlichen Festsetzungen getroffen werden, um die im Bereich zwischen der Bahnhofstraße, der Bruchsaler Straße und der Bürgermeister-Huber-Straße bestehende Grünfläche einer baulichen Nutzung zuzuführen, da diese 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 Baukonzept erstellt, welches zwei mehrgeschossige Baukörper mit einer flexiblen Nutzung z. B. mit Dienstleistung, Gewerbe, Gesundheit in Verbindung mit Wohnen vorsieht. Seitens der Gemeinde wird dieses Baukonzept 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 Baukonzeptes erarbeitet wurde, sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Bebauung dieser Fläche definiert und unverträgliche Nutzungen und Gebäudedimensionierungen ausgeschlossen werden.

#### **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. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem beigefügten Lageplan vom 23.03.2023 ersichtlich.

#### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Textteil und Begründung jeweils in der Fassung vom 12.06.2023 wird gemäß Beschluss des Gemeinderates in der Zeit vom **10.07.2023 bis einschließlich 27.08.2023** im Rathaus OT Karlsdorf, Amalienstr. 1, im Flur vor dem Zimmer 12, während der üblichen Dienstzeiten öffentlich ausgelegt.

Falls die Tür des Rathauses verschlossen ist, bitte die Klingel benutzen!

Darüber hinaus kann im genannten Zeitraum der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und textlichen Hinweisen auf der Homepage der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard unter [www.Karlsdorf-Neuthard.de](http://www.Karlsdorf-Neuthard.de) unter den öffentlichen Bekanntmachungen eingesehen werden. Gleichzeitig mit der

Öffentlichkeitsbeteiligung wird auch eine Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Während der **Auslegungsfrist vom 10.07.2023 bis einschließlich 27.08.2023 können** schriftlich (an: Bürgermeisteramt Karlsdorf-Neuthard, Amalienstr. 1, 76689 Karlsdorf-Neuthard), per Mail (an: [gemeinde@karlsdorf-neuthard.de](mailto:gemeinde@karlsdorf-neuthard.de)) oder mündlich zur Niederschrift im Rathaus Karlsdorf, Amalienstr. 1, 76689 Karlsdorf-Neuthard **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.

Karlsdorf-Neuthard, 13.04.2023

Sven Weigt,  
Bürgermeister