

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „Nachverdichtung Karlsdorf I“

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden

1 Landratsamt Karlsruhe

Stellungnahme vom 02.05.2022	Behandlung/Abwägung
<p>Amt für Umwelt und Naturschutz – Naturschutz Gegen die geplante Nachverdichtung bestehen von Seiten der Naturschutzbehörde keine Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass trotz allem im Rahmen der behutsamen Nachverdichtung teilweise auch in vorhandene Vegetationsbestände im innerörtlichen Bereich eingegriffen wird. Es wird angeregt, zu entfernende Vegetation grundsätzlich zu ersetzen bzw. nachzupflanzen. Sofern im Rahmen der Nachverdichtung auch große Altbäume gefällt werden sollen, sollte bei diesen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte zumindest überschlüssig vorher geprüft werden, ob sich dort Baumhöhlen befinden, die von entsprechenden Tierarten genutzt werden. Auch sollte für Bauwillige explizit der Hinweis verpflichtend mitgeteilt werden, dass vorherige Kontrollen empfohlen werden, um artenschutzrechtliche Konflikte (z. B. auch mit Eidechsen im Innenbereich) zu vermeiden.</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Artenschutzrechtliche Belange sind grundsätzlich bei allen Vorhaben zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes. Er wird im weiteren Verfahren ergänzt.</p>
<p>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Wasserrecht, Altlasten/Bodenschutz, Gewässer, Abwasser, Immissionsschutz, Industrieabwasser/AwSV</p> <p><u>Altlasten & Bodenschutz</u> Entgegen der textlichen Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nachverdichtung Karlsdorf I“ befinden sich im überplanten Bereich mehrere Grundstücke mit bodenschutz- bzw. altlastenrechtlicher Relevanz aufgrund vornutzungsbedingter (vermutet bzw. umwelttechnisch nachgewiesener) Verunreinigungen von Boden und/oder Grundwasser. Die Angaben zu Verunreinigungen sind grundstücksbezogen im Altlastenkataster des Landkreises</p>	<p>Die Altlast- und Altlastverdachtsflächen werden nachrichtlich im Bebauungsplan ergänzt. Inhaltliche Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht.</p>

Karlsruhe erfasst und bewertet. Folgende Flächen im Plangebiets werden aus bodenschutzrechtlicher Sicht in Kategorie B-Belassen im Bodenschutz-und Altlastenkataster eingestuft:

- Altstandort Friedenstr. 60 (Mehrfachnutzung) (KAN 009; 02263-000)
 Aufgrund der umweltrelevanten Vornutzung des Grundstückes ist mit Untergrundverunreinigungen zu rechnen. Daher wird dieser Standort wird im Bodenschutzkataster auf Grundlage der Fortschreibungen der Historischen Erfassung mit dem Kriterium B und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ eingestuft. Dies bedeutet, dass bei Erdarbeiten ggf. mit abfallrechtlich relevantem Aushub zu rechnen ist.
- Altstandort SB Tankstelle Breite/ESSO, Bruchsaler Str. 9 (KAN 053; 05156-000)
 Aufgrund der umweltrelevanten Vornutzung des Grundstücks wurde der Standort seit den 1990er Jahren mehrfach umwelttechnisch erkundet. Hierbei wurde Verunreinigungen mit Mineralölen und BTEX festgestellt. 2016 wurde das Grundstück in B-Entsorgungsrelevanz eingestuft. Derzeit liegt dem Amt für Umwelt und Arbeitsschutz ein Sanierungskonzept zur Prüfung vor. Es ist laut Konzept vom Grundstückseigentümer vorgesehen, dass Restbelastungen im Boden verbleiben sollen, die aber aufgrund der Versiegelung und der aktuellen Nutzung keine Gefährdung von Schutzgütern besorgen lassen, jedoch muss bei baulichen Eingriffen und/oder bei Umnutzung eine bodenschutzrechtliche Neubewertung erfolgen. Deshalb ist vor Durchführung dieser Maßnahmen eine Abstimmung über Untersuchungsmaßnahmen mit der Bodenschutzbehörde des Landratsamtes herbeizuführen.
- Altstandort ARAL-Tankstelle Weschenfelder (KAN 006; 02260-000)
 Das derzeit mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück wurde in der Vergangenheit als Standort für eine Tankstelle und eine Werkstatt genutzt. Aufgrund dieser Vornutzung wird das Grundstück im Bodenschutzkataster auf Grundlage der Fortschreibungen der Historischen Erfassung mit dem Kriterium B und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ eingestuft. Dies bedeutet, dass aufgrund der umweltrelevanten Vornutzung des Grundstücks bei Erdarbeiten ggf. mit abfallrechtlich relevantem Aushub zu rechnen ist.

- Altablagerung Saalbach verfüllt (KAN 041; 02252-000)
Die Altablagerung erstreckt sich über mehrere Grundstücke. Auf den betroffenen Grundstücken wurde der ehemalige Saalbachlauf mit vermutlich auch anthropogenem Material verfüllt. Ein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf besteht nicht. Die Altablagerung ist mit „B-Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Dies bedeutet, dass bei Erdarbeiten ggf. mit abfallrechtlich relevantem Aushub zu rechnen ist.

Folgendes Grundstück wird im Altlastenkataster geführt:

- Altstandort Chemische Reinigung Blache, Industriestr. 6 (KAN 01302267-000)
Auf diesem Grundstück befinden sich im Boden und im Grundwasser erhebliche Verunreinigungen mit LHKW, die Belastungsfahne im Grundwasser reicht weiter über das Grundstück hinaus. Das Grundstück wird im Kataster mit dem Handlungsbedarf „Sanierung“ und dem Kriterium „Dekontaminationsmaßnahme“ geführt. Aufgrund der Oberflächenversiegelung ist der Pfad Boden-Mensch derzeit nicht zu besorgen, jedoch muss bei baulichen Eingriffen oder bei Umnutzung eine bodenschutzrechtliche Neubewertung erfolgen. Deshalb ist vor Durchführung dieser Maßnahmen eine Abstimmung über Untersuchungsmaßnahmen mit der Bodenschutzbehörde des Landratsamtes herbeizuführen.

Im Zusammenhang mit der Altlast Blache weisen wir darauf hin, dass die tatsächliche Ausdehnung CKW-Schadstofffahne, die von dem Grundstück ausgeht, nicht bekannt ist. Dies ist u. a. im Hinblick auf etwaige geplante Grundwassernutzungen im Plangebiet zu berücksichtigen. Grundwassernutzungen bedürfen regelmäßig einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Weiterhin bitte folgenden Hinweis aufnehmen:

Die o. g. BAK-Flächen sollten in den zeichnerischen Teil aufgenommen werden. Vor Rückbau der gewerblich genutzten Gebäude ist dem Landratsamt ein Rückbau- und Entsorgungskonzept vorzulegen.

Falls im Zuge der weiteren Planungen bzw. bei Bauarbeiten Hinweise oder konkrete Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z. B. durch Mineralöle, Teer o. ä.) oder verunreinigtes Grund- oder Niederschlagswasser entdeckt oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe zu informieren. Weitere Maßnahmen (mögliche Erkundung, Sanierung oder Überwachung nach BBodSchG/BBodSchV) sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.

Oberirdische Gewässer

Hinweise

- Der nördliche Teilbereich am Saalbachkanal liegt teilweise in einem Überschwemmungsgebiet. In Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde nach § 78 Absatz 3 WHG bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Innenbereich unter anderem die Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu berücksichtigen. Wir weisen darauf hin, dass nach § 78 Absatz 4 WHG in Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt ist.
- Der Saalbach und der Saalbachkanal werden beidseits von einem Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m begleitet. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Böschungsoberkante. In den Gewässerrandstreifen ist nach § 29 WG in Verbindung mit § 38 WHG unter anderem die Errichtung von baulichen Anlagen verboten.

Abwasser

Im Bebauungsplan wurden keine Angaben zur Entwässerung gemacht. Wir bitten um Beachtung unseres Informationsschreibens zur „Nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung im Rahmen einer Bebauungsplanung“ vom 21.07.2020. Gemäß WHG § 55 (2) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Eine Einleitung des Regenwassers in einen Mischwasserkanal steht dieser Forderung entgegen. Entsprechend der weiteren Forderung im WHG § 57 (1), Pkt. 1 sollen zumindest alle möglichen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und damit zur Minimierung der

Ein entsprechender Hinweis zur Vorgehensweise bei Antreffen von Bodenverunreinigungen ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Überschwemmungsgebiet (Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers gemäß Hochwassergefahrenkarte) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Übernahme der Gewässerrandstreifen in den zeichnerischen Teil ist aufgrund des Maßstabs der Planzeichnung wenig sinnvoll und führt zu einer erschwerten Lesbarkeit des Planes.

Die Anmerkungen zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis im Bebauungsplan ergänzt. Individuelle Entwässerungskonzepte sind im Zuge der Genehmigungsplanungen zu erarbeiten und ggf. im Vorfeld mit dem Landratsamt abzustimmen.

<p>Einleitungswassermengen in den Mischwasserkanal ergriffen werden. Im Rahmen von Neubauten sollte daher auf Umsetzung folgender Maßnahmen hingewirkt werden, z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Herstellung von Gründächern ▪ Ausbildung der befestigten Flächen (Hofflächen, Stellplätze für Fahrzeuge) mit wasserdurchlässigen Materialien ▪ Muldenversickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone vorhandener Grünflächen auf den Privatgrundstücken <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Lt. Begründung vom 15.03.2022 (BIT Stadt + Umwelt GmbH) auf Seite 10/11 ist geplant, keine Gebietsfestsetzung gemäß BauNVO für die Plangebiete vorzunehmen, sodass sich auch Kleingewerbe, Dienstleistungen u.a. in naher Zukunft ansiedeln können.</p> <p>Sofern seitens der Gemeindeverwaltung weiterhin Kleingewerbe vorgesehen sind, empfehlen wir, ausschließlich Gewerbe zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie z.B. Verwaltungsgebäude, Friseure, Kanzleien.</p> <p><u>Industrieabwasser/AwSV</u></p> <p>Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) einzuhalten. Hier werden auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen gestellt.</p>	<p>Der einfache Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung, Festsetzungen auf das für die städtebauliche Ordnung erforderliche Maß zu beschränken. Daher wird auf die Festsetzung einer Gebietskategorie verzichtet. Vorhaben haben sich bezüglich der Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einzufügen.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Baurechtsamt</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemäß 4 Abs. 4 Nr. 2 GemO können die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften auch elektronisch geltend gemacht werden. Bitte weisen Sie in der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten) darauf hin. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auf die §§ 3 Abs. 2 , Satz 1 (Auslegung evtl. vorhandener umweltbezogenen Stellungnahmen), 4 a Abs. 4 (Internet, zentrales Internetportal) und 10 a Abs. 2 BauGB (Einstellung des wirksamen BPs ins Internet, zentrales Internetportal) wird vorsorglich hingewiesen. ▪ Ein Satzungsblatt ist noch vorzulegen. ▪ Gerade wegen der Zielsetzung der Nachverdichtung/Schonung des Außenbereichs/Klimaschutz usw. sollte die Gemeinde sich Gedanken machen, Nachverdichtungen nicht nur „behutsam“ anzugehen, sondern überlegen ob in manchen Bereichen doch eine massivere Bebauung denkbar wäre. Hier müsste dann ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. 	
<p>Abfallwirtschaftsbetrieb</p> <p>Nach § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe müssen alle Grundstücke auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden. Die Abfallsammelfahrzeuge müssen alle bebauten Grundstücke auf dafür geeigneten Straßen so anfahren können, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Gegebenenfalls ist darauf zu achten, dass die Abfallsammelbehälter der Anwohner einer Bebauung in der zweiten Reihe zur Abfuhr an der Durchfahrtstraße bereitzustellen sind.</p> <p>Stichstraßen, in denen für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge keine Wendemöglichkeit besteht, gelten als nicht befahrbar, ebenso wie Straßen, die schmaler als 3,55 m sind. Abfallsammelbehälter aus solchen, ggf. im Plangebiet befindlichen Stichstraßen oder zu engen Straßen sind für die Abfallsammlung an der nächstmöglichen Durchfahrtstraße bereitzustellen.</p> <p>Bitte beachten Sie bei der weiteren Planung und Ausführung die Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Demnach steht gem. § 6 Abs. 1 und § 7 Abs. 2 KrWG die Vermeidung von Abfällen an erster Stelle und ist vorrangig vor einer Entsorgung. Hierzu soll nach Möglichkeit ein Erdmassenausgleich vor Ort stattfinden. Um diesen zu gewährleisten oder die Menge an zu entsorgenden Bodenaushub möglichst gering zu halten, weisen wir auf die Möglichkeit des §10 LBO BW hin, der zu diesem Zweck die Erhaltung der Oberflächen oder die Veränderung von Höhenlagen</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.</p>

vorsieht. Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, bitten wir um Prüfung einer vorrangigen Verwertung.	
Das Straßenverkehrsamt [...] hat keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Textteil werden Hinweise zum Artenschutz und zur Entwässerung ergänzt. ▪ Die Überschwemmungsbereiche bei 100-jährlichem Hochwasser werden im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt. ▪ In der Begründung zum Bebauungsplan werden die bekannten Altlastverdachtsflächen ergänzt. 	

2 Handwerkskammer Karlsruhe

Stellungnahme vom 06.04.2022	Behandlung/Abwägung
Zum Bebauungsplan „Nachverdichtung Karlsdorf I“ haben wir, wie auch zum Bebauungsplan „Nachverdichtung Neuthard I“ keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsbeschluss ist nicht erforderlich. 	

3 Stadt Bruchsal

Stellungnahme vom 29.04.2022	Behandlung/Abwägung
Die Stadt Bruchsal hat zum Bebauungsplan „Nachverdichtung Karlsdorf I“ und „Nachverdichtung Neuthard I“ keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen, welche der Planung entgegenstehen könnten.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsbeschluss ist nicht erforderlich. 	

4 Gemeinde Graben-Neudorf

Stellungnahme vom 05.04.2022	Behandlung/Abwägung
Wir bedanken uns für die Beteiligung und teilen mit, dass die Planung der Gemeinde Graben-Neudorf nicht berührt. Wir selbst haben keine Planungen beabsichtigt oder bereits eingeleitet, welche für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im obigen Plangebiet von Bedeutung sein könnten. Wir haben keine Informationen, welche für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein können.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsbeschluss ist nicht erforderlich. 	

5 Stadt Stutensee

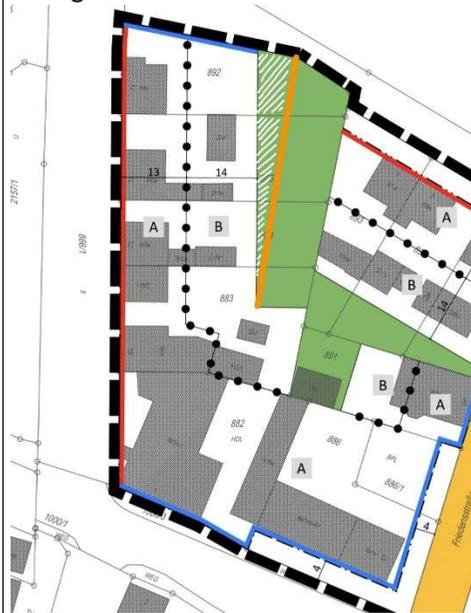
Stellungnahme vom 20.04.2022	Behandlung/Abwägung
Die Belange der Stadt Stutensee werden durch die Planung nicht berührt.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungsbeschluss ist nicht erforderlich. 	

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1 Private Stellungnahme 1

Stellungnahme vom 05.04.2022	Behandlung/Abwägung
<p>gegen den am 07.03.2022 bekannt gegebenen Bebauungsplan möchten wir folgende Einwände vorbringen: Auf unserem Flurstück Nr. 885 befindet sich eine im Vergleich zu den angrenzenden Grundstücken, sowie den weiteren Grundstücken des Bebauungsplans, unverhältnismäßig große Grünfläche. Diese schränkt mit fast 40 % der Grundstücksfläche unser Bauvorhaben enorm ein.</p> <p>Wie Sie bereits in der öffentlichen Sitzung am 30.03.2022 bekannt gemacht haben, ist der Mangel an Wohnungen für die eigenen BürgerInnen sowie für die ukrainischen Flüchtigen in ihrer derzeitigen Notlage ein nicht unwesentliches Problem. Mit unserem Grundstück wollen wir dazu beitragen, die Wohns-lage in Karlsdorf-Neuthard zu verbessern, indem die gewünschten Bedingungen erfüllt werden und ein angenehmes Wohnen für alle zukünftigen Wohnparteien auf unserem Grundstück möglich ist, zu denen wir selbst auch gehören werden. Wir haben unglücklicherweise ein Grundstück, bei dem die hintere Grundstü-cksgrenze nicht parallel zur vorderen Grenze verläuft, was bei den meisten anderen Grundstücken im Bebauungsplan nicht der Fall ist. Hier liegt hingegen meist ein rechteckiges oder quadratisches Grundstück vor und die Grünfläche entsteht durch zwei parallele Grenzlinien.</p> <p>Ein Vorschlag unsererseits wäre, die vordere Grenze der Grünfläche so anzu-passen, dass diese parallel zur hinteren Grenze verläuft. Dadurch würde der prozentuale Anteil der Grünfläche reduziert werden, während dennoch eine ausreichend große Grünfläche bestehen bleibt. Zudem würde das Gesamtbild weiterhin einheitlich erscheinen und es würde kein Nachteil mehr für unser Grundstück bestehen.</p> <p>Zur Verdeutlichung haben wir ein Bild im Anhang beigefügt, in dem unser Vor-schlag zeichnerisch dargestellt ist. Die orangene Linie stellt dabei die von uns</p>	<p>Mit der Festsetzung der privaten Grünflächen verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, zusammenhängende Grünstrukturen auf den Privatgrundstücken zu si-chern und eine Bebauung zu verhindern. Gleichermäßen dient der Bebauungs-plan als städtebaulicher Rahmen für eine verträgliche Nachverdichtung. Das ge-nannte Grundstück im Norden des Plangebietes weist - im Verhältnis zu seiner Fläche - einen überdurchschnittlichen Anteil privater Grünfläche auf wodurch die Nachverdichtungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist es vertretbar, den Anteil privater Grünfläche auf dem genannten Grundstück etwas zu reduzieren und eine Abgrenzung parallel zur rückwärtigen Grundstücksgrenze vorzusehen. Dies wird auf die benachbarten Grundstücke entsprechend übertragen. Der Anregung wird somit gefolgt.</p>

vorgeschlagene neue vordere Grünflächen-Grenze dar und der weiß geriffelte Bereich würde als „normale“ Grundstücksfläche dazugewonnen werden.
Wir bedanken uns bereits im Voraus herzlichst für Ihr Entgegennehmen unseres Anliegens.



Beschlussvorschlag

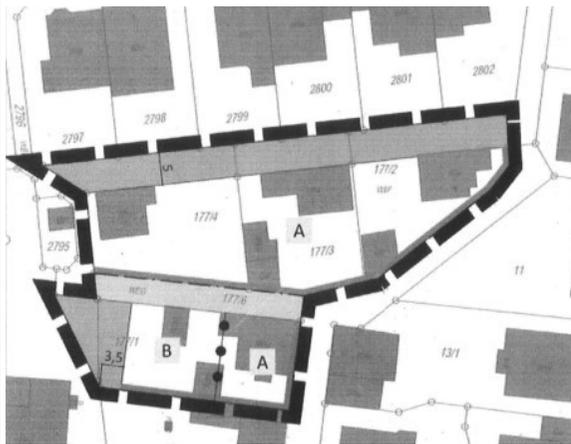
- Die Abgrenzung der privaten Grünfläche auf dem genannten Flurstück 885 wird entsprechend der Anregung reduziert.

2 Private Stellungnahme 2

Stellungnahme vom 13.05.2022	Behandlung/Abwägung
<p>Wir, die Anwohner der Grundstücke Flurstücknummern 177/2, 177/3 und 177/4 möchten hiermit Stellung zum geplanten Bebauungsplan für den Bereich „Am Baumgarten“ nehmen. Grundsätzlich ist die Erstellung eines Bebauungsplanes für Grundstücke, für die noch kein Bebauungsplan besteht, zu befürworten. Wir bitten aber vor Beschlussfassung des Bebauungsplans unsere Stellungnahme bzw. Einwendungen zu prüfen und in die Entscheidung mit einfließen zu lassen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden die betroffenen Grundstücke in die Teilbereiche A, B und C untergliedert. Die Gebäude, die auf den verschiedenen Teilbereichen errichtet werden können, unterscheiden sich in der zulässigen Wandhöhe, Firsthöhe und Gebäudehöhe sowie in der zulässigen Dachform. Die Grundstücke im Innerortsbereich sind meist gleichartig zugeschnitten, relativ schmal, jedoch tief. Bei diesen Grundstücken legt der Bebauungsplan fest, dass im vorderen Bereich der Grundstücke (zur Straße hin), Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,50 m (Teilbereich A) errichtet werden können. Im rückwärtigen Teil (zum jeweiligen Anlieger hin) sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhen von 9,50 m (Teilbereich B) zulässig.</p> <p>Für die drei Grundstücke im Bereich „Am Baumgarten“ wurden die Bestimmungen des Teilbereich A (maximale Gebäudehöhe 12,50 m) festgesetzt. Jedoch unterscheiden sich diese Grundstücken in Form, Größe und Erreichbarkeit (Zufahrt nur über eine enge Sackgasse möglich) von den Grundstücken im Innerortsbereich. Eine Bebauung der betreffenden Grundstücke ist aufgrund der eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeiten und dem Erfordernis von Stellplätzen nur im rückwärtigen Bereich möglich (siehe auch bereits bestehendes Gebäude). D.h. bei diesen Grundstücken weicht die Zulässigkeit der Bebauung (Gebäudehöhe von 12,50 m) erheblich von der Zulässigkeit der Bebauung im Innerortsbereich ab. Innerorts ist eine Bebauung des rückwärtigen Bereichs nur mit einer Gebäudehöhe von maximal 9,50 m zulässig.</p>	<p>Zentrale städtebauliche Leitlinie für den Bebauungsplan ist die Ermöglichung einer Bebauung „in zweiter Reihe“, welche sich jedoch der vorrangigen Bebauung im vorderen Teil des Grundstückes unterzuordnen hat. Dementsprechend wurde eine Aufteilung in die genannten Teilbereiche A und B vorgenommen. Die aufgeführten Grundstücke entsprechend nicht dem im Plangebiet vorherrschenden Grundstückszuschnitt (relativ schmale und tiefe Grundstücke), befinden sich in einer etwas zurückgesetzten Lage und sind lediglich über schmale Fahrwege erschlossen. Zur nächsten übergeordneten Straße (Amalienstraße) tritt eine Bebauung kaum in Erscheinung. Vor diesem Hintergrund besitzt eine Bebauung eher den Charakter einer „zweiten Reihe“. Die angeregte Zuordnung zum Teilbereich B ist daher nachvollziehbar, der Anregung kann gefolgt werden.</p>

Weiterhin bitten wir auch zu berücksichtigen, dass laut geplantem Bebauungsplan, für die Gebäude lediglich ein Grenzabstand von 5 m (private Grünfläche) im rückwärtigen Bereich einzuhalten ist. Auch dies weicht erheblich vom bestehenden Bebauungsplan „Baumgarten/Ried“ ab. Dieser Bebauungsplan sieht vor, dass bei der Errichtung der Gebäude (Flurstücksnummern 2797-2802) ein Grenzabstand im rückwärtigen Bereich von ca. 11 m einzuhalten ist.

Wir bitten aus den vorgenannten Gründen um Überprüfung unserer Einwendungen und um Festsetzung der Grundstücke (Flurstücksnummern 177/2, 177/3 und 177/4) in den Teilbereich B mit einer Zulässigkeit der Gebäudehöhe von maximal 9,50 m auch im Hinblick auf den erheblich geringeren Grenzabstand.



Beschlussvorschlag

- Die Flurstücke 177/2, 177/3 und 177/4 werden - entsprechend der Anregung - dem Teilbereich B zugeordnet.

3 Private Stellungnahme 3

Stellungnahme vom 30.05.2022	Behandlung/Abwägung
<p>Wir haben das Grundstück 1376, Schönbornstr. 2 in Karlsdorf (Friedenskirche) erworben und möchten dieses projektieren und bebauen. Zum veröffentlichten Entwurf des Bebauungsplans ergeben sich für uns zwei Punkte, die wir bitten im Nachgang zu prüfen:</p> <p>1.3 Zahl der Wohnungen Die für Teilbereich C festgelegte Nutzungsschablone mit der maximalen Zahl der Wohnungen auf dem Grundstück von „1 Whg. je 200 qm“ sollte zu Gunsten eines attraktiven Wohnungsmixes und bedarfsgerechten Wohnungsgrößen geändert werden. Die Gesamtwohnfläche, bzw. der Baukörper würde sich dadurch nicht verändern, lediglich die jeweiligen Wohnungsgrößen würden angepasst.</p> <p>Auf Grund der besonderen Lage des Grundstücks in der Ortsmitte und verbunden mit dem Hinweis auf das Nachbargebäude (Alte Zigarrenfabrik) bitten wir zu prüfen, ob hier eine Befreiung möglich wäre. Wünschenswert sind hier 15 anstatt 10 Einheiten. Die private Grünfläche würde komplett erhalten bleiben und müsste nicht mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Die geforderte Anzahl der Stellplätze wird eingehalten.</p> <p>1.4 Zufahrten Je Baugrundstück sind Zufahrten von insgesamt maximal 6 m Breite zulässig. Alternativ dürfen maximal zwei Senkrechtstellplätze in Angrenzung zur Straße angelegt werden. Hier bitten wir ebenfalls um Prüfung, ob eine Befreiung dafür möglich wäre, hier zusätzlich (anstatt alternativ) zwei Senkrechtstellplätze (z. Bsp. für Besucher) zu erstellen.</p>	<p>Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung, eine unverträgliche Nachverdichtung und übermäßige Anzahl an Wohnungen zu vermeiden. Wie in der Begründung dargelegt, soll das genannte Grundstück, derzeit Standort der Friedenskirche, perspektivisch neu bebaut werden. Seitens der Verwaltung ist hierbei eine abweichende Bauform z. B. als Mehrfamilienhaus durchaus denkbar. Jedoch wird kein Grund gesehen, von den im gesamten Geltungsbereich gültigen Vorgaben zur Zahl der Wohnungen und Zufahrtsbreite abzuweichen, da diese kein Hindernisse für eine Neubebauung des Grundstückes darstellen. Der Anregungen wird daher nicht gefolgt.</p> <p>Sollten im Zuge der weiteren Planungen für das genannte Grundstück städtebaulich überzeugende Baukonzepte vorgelegt werden, kann über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine individuell zugeschnittene planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Wohnungsschlüssel im Teilbereich C wird mit 1 Wohnung je 200 m² beibehalten. ▪ Die maximal zulässige Zufahrtsbreite im Teilbereich C wird mit 6 m beibehalten. 	

4 Private Stellungnahme 4

Stellungnahme vom 25.01.2023 (nach Ablauf der Anhörungsfrist)	Behandlung/Abwägung
<p>Hiermit lege ich als Eigentümerin des Grundstückes Flurstücks-Nr. 1483, Bismarckstraße 12 Widerspruch ein. Mein Wunsch ist, dass mein o.g. Grundstück nicht in zwei Teilbereiche A und B unterteilt wird. Es soll das gesamte Grundstück zu Zone A zugeschlagen werden. Eine Begründung wird nachgereicht. <i>[Anmerkung: es wurde keine Begründung nachgereicht]</i></p>  <p>Flurstück 1483 (schwarze Balkenlinie)</p>	<p>Zentrale städtebauliche Leitlinie für den Bebauungsplan ist die Ermöglichung einer Bebauung „in zweiter Reihe“, welche sich jedoch der vorrangigen Bebauung im vorderen Teil des Grundstückes unterzuordnen hat. Dementsprechend wurde eine Aufteilung in die genannten Teilbereiche A und B vorgenommen. Das genannte Flurstück 1483 ist ein typischer Fall für die Möglichkeit einer Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich. Die Zuordnung des Gesamtflurstückes zum Teilbereich A würden dem o.g. Prinzip und damit der städtebaulichen Zielsetzung widersprechen. An der Gliederung in die Teilbereiche A und B wird daher festgehalten.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> Die Gliederung des Flurstück 1483 in die Teilbereiche A und B wird beibehalten. 	