

## **Öffentliche Bekanntmachung**

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Untere Allmend – Nachverdichtung Breithauptstraße / Sophienstraße, 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a 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 der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard hat am 04.04.2023 in öffentlicher Sitzung auf Grund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für das Gebiet „**Untere Allmend – Nachverdichtung Breithauptstraße / Sophienstraße, 1. Änderung**“, OT Karlsdorf einen Bebauungsplan aufzustellen und in der gleichen öffentlichen Sitzung den Entwurf zum Bebauungsplan „**Untere Allmend – Nachverdichtung Breithauptstraße / Sophienstraße, 1. Änderung**“ mit textlichen Festsetzungen, und Begründung in der Fassung vom 23.03.2023 beschlossen.

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

Gemäß dem Beschluss des Gemeinderates sollen durch den Bebauungsplan „**Untere Allmend – Nachverdichtung Breithauptstraße / Sophienstraße, 1. Änderung**“ die für die städtebauliche Steuerung erforderlichen Festsetzungen getroffen und der bestehende Bebauungsplan „Untere Allmend – Nachverdichtung Breithauptstraße / Sophienstraße“ entsprechend geändert werden.

Im Bereich Breithauptstraße/Sophienstraße bestehen noch unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzial. Hierfür wurde im Jahr 2018 der Bebauungsplan „Untere Allmend - Nachverdichtung Breithauptstraße/Sophienstraße“ aufgestellt. Zielsetzung war dabei die Aktualisierung der inzwischen nicht mehr heutigen Erfordernissen entsprechenden Festsetzungen aus den 1960er Jahren sowie die Ausweisung zusätzlicher Baufenster für eine verträgliche Nachverdichtung.

Inzwischen ist auf einem der damals noch unbebauten Grundstücke ein Wohngebäude realisiert. Das zweite Grundstück (Flurstück 1611) ist unbebaut. Der Bebauungsplan sieht hier zwei Baufenster vor. Der Gemeinde liegt für dieses Grundstück eine Bebauungsabsicht vor. Bei der Planung des Vorhabens stellte sich jedoch heraus, dass das Grundstück aufgrund seiner durch Lage an der Wendeanlage der Sophienstraße reduzierten Tiefe mit zwei Gebäuden nur schwer zu bebauen ist.

Ziel des Bebauungsplans „**Untere Allmend – Nachverdichtung Breithauptstraße / Sophienstraße, 1. Änderung**“ ist es, die beiden getrennten Baufenster zusammenzulegen, um die Bebauung mit einem einzigen Einfamilienhaus zu ermöglichen. Alle weiteren planungsrechtlichen Vorgaben des aktuellen Bebauungsplans „Untere Allmend – Nachverdichtung Breithauptstraße / Sophienstraße“ werden beibehalten.

### **Verfahren nach § 13a BauGB**

Als Maßnahme der Innenentwicklung wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert. Die unter § 13 a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen werden vorliegend erfüllt; eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „**Untere Allmend – Nachverdichtung Breithauptstraße / Sophienstraße, 1. Änderung**“ grenzt im Süden an die Breithauptstraße, im

Westen an die Kapellenstraße sowie im Norden an die Sophienstraße an. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem beigelegten Lageplan vom 23.03.2023 ersichtlich.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Textteil und Begründung jeweils in der Fassung vom 23.03.2023 wird gemäß Beschluss des Gemeinderates in der Zeit vom 24.04.2023 bis einschließlich 24.05.2023 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 [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 24.04.2023 bis einschließlich 24.05.2023 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