

## **Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wohnen an der Pfinz“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung nach 2, 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB).**

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard hat am 23.11.2021 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB „Wohnen an der Pfinz“ gefasst. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf zum Bebauungsplan mit seinen örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.11.2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Für das Bebauungsplanverfahren wird die notwendige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer einmonatigen öffentlichen Auslegung gem. den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt.

Gleichzeitig werden die Träger öffentlicher Belange beteiligt und um eine Stellungnahme gebeten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung Gredler-Areal“ ist aus dem Abgrenzungsplan vom 09.11.2021 ersichtlich.

Er umfasst insbesondere die Grundstücke Flst. Nrn. 1933/1 bis 1933/5 und 1933/7 bis 1933/9 ganz, sowie teilweise die Grundstücke 1930/3, 1933, 1933/10, 1934/2 und 1941. Das gesamte Plangebiet hat eine Fläche von 1,87 ha.

### **Anlass der Planung**

Die Gemeinde plant zusammen mit einem Vorhabenträger die Neustrukturierung des Gebietes zwischen der Waldstraße und der Pfinz. Das Gebiet wird derzeit noch gewerblich genutzt, soll jedoch nach Beseitigung der Bestandsgebäude mit Wohngebäuden überbaut werden. Realisiert werden sollen dabei verschiedene Gebäudetypen, um der unterschiedlichen Nachfrage nach verschiedenen Wohnformen entsprechen zu können. Die Maßnahme gilt als Maßnahme der sog. Innenentwicklung und soll durch Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnflächen vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum ein zusätzliches Angebot für Wohnungen auf einem bereits überplanten Gebiet, d.h. ohne zusätzliche Versiegelung von natürlichen Freiflächen, schaffen.

### **Derzeitiges Planungsrecht und Wahl des Verfahrens**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gewerbebaufläche dargestellt, soll jedoch als Wohngebiet entwickelt werden. Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu berichtigen.

Als Maßnahme der Innenentwicklung kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.

Da die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 2,0 ha beträgt, ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB auch eine Umweltvorprüfung gemäß Anlage 2 zum BauGB entbehrlich.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Textteil, Begründung und 2 Gutachten wird in der Zeit **vom 06.12.2021 bis einschließlich 09.01.2022 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 bitte an der Eingangstür klingeln. Das Betreten der Rathäuser ist vorbehaltlich der jeweils geltenden CoronaVO des Landes Baden-Württemberg grundsätzlich nur mit getragener medizinischer Maske und unter Beachtung der jeweils geltenden Hygienerichtlinien gestattet.

Darüber hinaus kann in diesem Zeitraum der Entwurf des Bebauungsplanes mit Textteil, Begründung und den Gutachten zu Artenschutz und Schall auf der Homepage der Gemeinde Karlsdorf unter **[www.karlsdorf-neuthard.de](http://www.karlsdorf-neuthard.de)** eingesehen werden.

Bestandteile der ausgelegten Unterlagen sind der Entwurf des Bebauungsplanes mit Textteil und Begründung in der Fassung vom 09.11.2021, sowie Gutachten zu Artenschutz und Schall.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich, mündlich zur Niederschrift oder per E-Mail unter [gemeinde@karlsdorf-neuthard.de](mailto:gemeinde@karlsdorf-neuthard.de) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Soweit personenbezogene Daten angegeben werden, werden diese aufgrund § 3 Abs. 2 BauGB ausschließlich zum Zweck der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erhoben und verarbeitet. Für weitere Hinweise zum Datenschutz, Datenerhebung und Datenschutzbeauftragten wird auf die Homepage der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard unter der Rubrik Datenschutz verwiesen.

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, 24.11.2021

gez. Sven Weigt  
Bürgermeister