



# Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

## Ortsteil Karlsdorf Bebauungsplan "Zehntscheune"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf  
18.03.2019

## Begründung



**Pröll - Miltner GmbH**  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07KDN18041  
Gemeinde Karlsdorf-Neuthard  
Bebauungsplan „Zehntscheune“ in Karlsdorf

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
1 Anlass der Planung .....	2
2 Derzeitiges Planungsrecht und Art des Verfahrens .....	2
3 Lage und Größe des Plangebietes .....	3
4 Bestand .....	3
5 Städtebauliches Konzept .....	4
6 Nutzungskonzept .....	5
7 Übergeordnete Planung .....	5
8 Schutzvorschriften und Restriktionen .....	6
8.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Biotope .....	6
8.2 Gewässerschutz .....	6
8.3 Hochwasserschutz .....	6
8.4 Denkmalschutz .....	6
8.5 Altlasten .....	6
9 Schalltechnisches Gutachten .....	6
10 Textliche Festsetzungen .....	8

## 1 Anlass der Planung

Die Zehntscheune in der heutigen Kronenstraße ist eines der ältesten Bauwerke in Karlsdorf. Noch vor Gründung des Dorfes Karlsdorf im Jahr 1813 zur Umsiedlung der Bewohner des aufgegebenen Ortes Dettenheim am Rhein wurde die Zehntscheune 1773 erbaut und stellt ein Relikt des ehemaligen Hofgutes Altenbürg dar, welches für die Errichtung von Karlsdorf zu großen Teilen abgerissen wurde. Ursprünglich bestand ihre Funktion in der Aufbewahrung von Naturalabgaben („Zehnt“). Seit vielen Jahren hat das Gebäude jedoch seine Funktion verloren und stand leer. Sein baulicher Zustand verschlechterte sich dabei zusehends.

Die Bürgerstiftung Karlsdorf-Neuthard hat sich zum Ziel gesetzt, örtliches Brauchtum zu pflegen, historische Bauwerke zu erhalten und bürgerschaftliches Engagement zu fördern. Als gemeinnütziger Verein pflegt sie ein Netzwerk zwischen Bürgern, Förderern und der Gemeindeverwaltung. Derzeit ist die Bürgerstiftung bei dem Erhalt der historischen Zehntscheune engagiert. Unter Einsatz der Bürgerschaft ist eine grundlegende Renovierung des stark sanierungsbedürftigen, ortsbildprägenden Gebäudes vorgesehen. Geplant ist eine Nachnutzung des Kulturdenkmals als Dorfgemeinschaftshaus für vielfältige Veranstaltungen. Seitens der Gemeinde wird die Sanierung als Maßnahme zur Aufwertung des Ortskerns und zur Stärkung des Gemeinschaftsgefühls begrüßt.

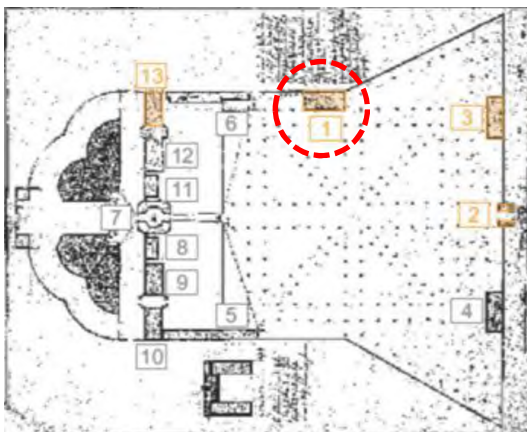


Bild 1: Lageplan Hofgut Amalienberg mit Zehntscheune



Bild 2: Planung Dorfgemeinschaftshaus (Quelle: PIA Arch.)

Die Zehntscheune befindet sich im dicht bebauten Ortskern von Karlsdorf, die Umgebung ist durch einen hohen Wohnanteil geprägt. Der Betrieb eines Dorfgemeinschaftshauses kann daher insbesondere zu Lärmkonflikten führen. Weitergehend sind Veranstaltungen mit Verkehrszunahmen verbunden. Die Gemeinde sieht es daher als zielführend an, für das Vorhaben einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem Konfliktpotenziale näher beleuchtet und Vorgaben zur Nutzung des Gebäudes aufgestellt werden.

## 2 Derzeitiges Planungsrecht und Art des Verfahrens

Das Vorhaben ist grundsätzlich nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig. Allerdings werden bei einer Genehmigung nur die direkt betroffenen Anwohner eingebunden. Seitens der Verwaltung wird jedoch die Notwendigkeit gesehen, eine umfassende Beteiligung durchzuführen. Aus diesem Grund soll für das Vorhaben ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser hat nach Auffassung der Gemeinde den Vorteil einer umfassenderen Mitwirkungsmöglichkeit. Zudem wird für Betreiber, Besucher und Anwohner eine einheitliche Regelung zur Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses gefasst.

Mit der Planung wird die Nutzung der historischen Zehntscheune im Ortskern von Karlsdorf geregelt. Als typische Maßnahme der Innenentwicklung kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Damit entfällt die Notwendigkeit einer Umweltprüfung. Eine frühzeitige Beteiligung wurde durchgeführt, um in einem frühen Planungsstadium möglichst viele Informationen aus der Öffentlichkeit sowie den Behörden zu erhalten.

### 3 Lage und Größe des Plangebietes

Der zweigeteilte Geltungsbereich umfasst an der Kronenstraße vollumfänglich das Flurstück 57/1 sowie einen Teil des Flurstücks 48. An der Amalienstraße besteht mit den Flurstücken 19, 20 und 24 der zweite Teil des Geltungsbereiches. Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von 0,33 ha.



Bild 3: Katasterauszug mit Geltungsbereich

### 4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Karlsdorf-Neuthard. Der Teilbereich an der Kronenstraße umfasst das Gebäude der historischen Zehntscheune sowie einige Nebengebäude und unbebaute Hof- und Grünflächen. Die bauliche Umgebung ist von einer kleinteiligen Wohnbebauung mit zwei bis drei Geschossen geprägt. Nördlich der Zehntscheune befindet sich der inzwischen entwidmete Alte Friedhof von Karlsdorf.

Bei dem Teilbereich an der Amalienstraße handelt es sich um einen von Bäumen eingefassten öffentlichen Parkplatz sowie eine als Wiese genutzte Grünfläche. Die bauliche Umgebung besteht auch hier überwiegend aus kleineren Wohngebäuden.



Bild 4: Luftbild mit Geltungsbereichen

## 5 Städtebauliches Konzept

Für die Nachnutzung der Zehntscheune wurde ein Konzept durch PIA Architekten, Karlsruhe erarbeitet. Dieses sieht vor, das historische Gebäude zu sanieren und zu einem Versammlungsraum umzubauen. Notwendige Nebenfunktionen wie Küche, Toiletten oder Lagerflächen sollen außerhalb der eigentlichen Scheuer in Anbauten untergebracht werden. Diese heben sich von der Zehntscheune mit ihrem mächtigen Walmdach architektonisch ab und sind damit deutlich als moderne Zusätze erkennbar.

Die Gebäudegruppieren sich um einen Innenhof, welcher nach Abriss der dort bestandenen Gebäude entstehen kann. Dieser soll mit Bäumen gestaltet werden und fungiert als Eingangsbereich zum Bürgersaal. Auf diesem Innenhof ist temporär auch eine Außenbewirtschaftung angedacht.

Das Dorfgemeinschaftshaus befindet sich in historisch begründeten beengten Verhältnissen. Aus diesem Grund können die notwendigen Stellplätze nicht auf dem Areal angeboten werden. Aus diesem Grund ist geplant, den bestehenden Parkplatz an der Amalienstraße südlich der Kirche zu nutzen bzw. ggf. nach Westen zu erweitern. Die Entfernung beträgt lediglich ca. 200 m und ist damit zu Fuß gut zu bewerkstelligen.

## 6 Nutzungskonzept

Der Versammlungsraum soll in vielfältiger Form genutzt werden können:

- Veranstaltungen der Gemeinde (Bürgerversammlungen, Informationsveranstaltungen).
- Kulturelle Veranstaltungen (Konzerte z. B. Musikverein, Liederhalle, Gospel, Ausstellungen, Theater).
- Vortrags-, Fortbildung- und Seminarveranstaltungen für unterstützende Firmen.
- Veranstaltungen und Feste von Vereinen, Parteien, Verbänden, etc.
- Familienfeste (länger als 22 Uhr max. 2 x im Monat).
- „Ruhige Familienfeste“ wie z. B. Sektempfang nach Hochzeiten (bis längstens 22 Uhr, max. 4 x im Monat).
- Flohmärkte und saisonale Märkte der Bürgerstiftung (max. 6 x im Jahr).
- Treffen von Krabbelgruppen, Mutter-Kind-Gruppen.
- Ruhige Sportveranstaltungen (z. B. Qui Gong, Schach).

Für private Veranstaltungen sind folgende Einschränkungen vorgesehen:

- Bei privaten Veranstaltungen wie Hochzeiten oder Geburtstagsfeiern sind Musikanlagen im Außenbereich verboten.

Für alle beantragten Nutzungen sind folgende Restriktionen zu beachten:

- Der An- und Ablieferverkehr (Musikinstrumente, Catering) ist an allen Eingängen nur zwischen 6 und 22 Uhr zulässig.
- Während Veranstaltungen innerhalb der Zehntscheune müssen alle Fenster am 22 Uhr geschlossen sein.
- Nach 22 Uhr ist ausschließlich der Ausgang auf der Rückseite des Gebäudes zu benutzen.

## 7 Übergeordnete Planung

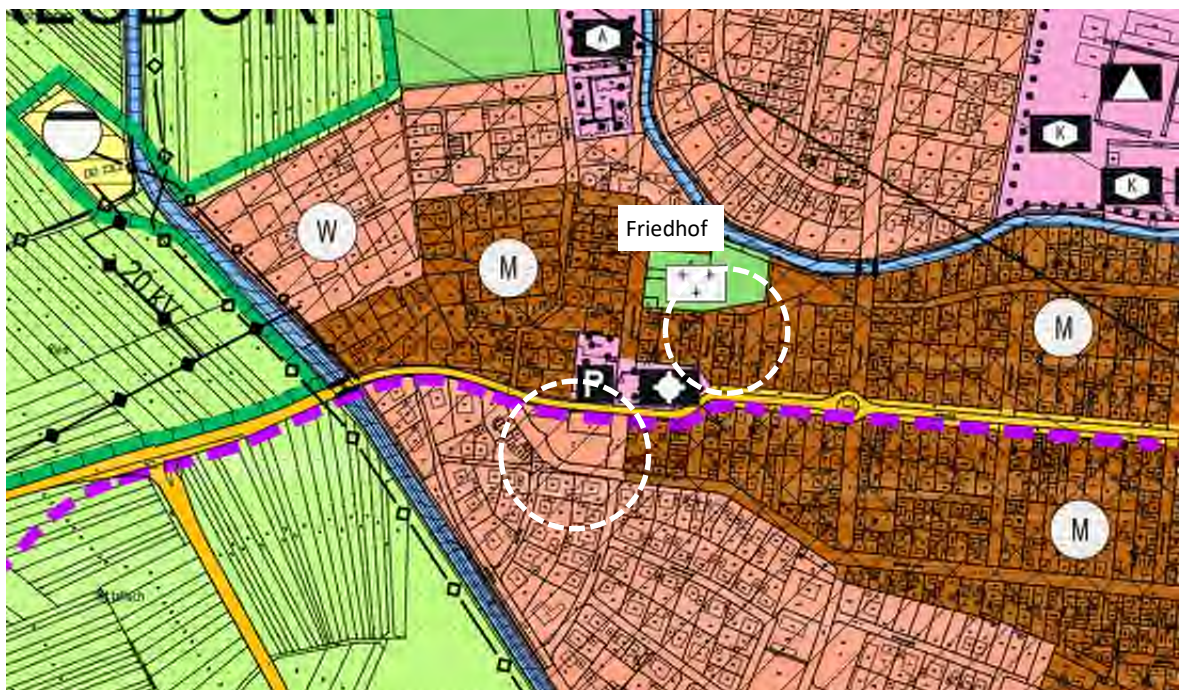


Bild 5: Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal, Ausschnitt Karlsdorf

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist der Teilbereich an der Kronenstraße als gemischte Baufläche, der Teilbereich an der Amalienstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Festgesetzt werden soll in Abweichung hiervon eine Gemeinbedarfsfläche. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist eine Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan zulässig. Der FNP wird im Zuge der nächsten Fortschreibung berichtigt.

## **8 Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **8.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Biotope**

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Biotope. Es werden durch die Planung auch außerhalb des Änderungsbereiches keine tangiert.

### **8.2 Gewässerschutz**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine offenen Gewässer. Das nächstgelegene Gewässer ist der Saalbach nördlich des Alten Friedhofes

### **8.3 Hochwasserschutz**

Gemäß der rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Plangebiet außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers. Auch bei Extremhochwasser ist von keiner Überflutung auszugehen. Der Saalbach ist beidseitig mit Dämmen eingefasst.

### **8.4 Denkmalschutz**

Bei der Zehntscheune handelt es sich um ein Kulturdenkmal. Derzeit erfolgt eine denkmalgerechte Sanierung. Darüber hinaus sind im und angrenzend an den Geltungsbereich keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

### **8.5 Altlasten**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

## **9 Schalltechnisches Gutachten**

Durch die vorgesehene Nutzung der Zehntscheune als Bürgerhaus können Lärmbeeinträchtigungen in angrenzenden Wohnbereichen nicht ausgeschlossen werden. Zur Feststellung möglicher Überschreitungen von Lärmrichtwerten wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Ingenieurbüro für Bauphysik Ch. Malo, Bad Dürkheim erstellt und im März 2019 vorgelegt.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Gebäude- und Nutzungskonzeption für die Zehntscheune wurde untersucht, welche lärmtechnischen Auswirkungen sich für angrenzende schutzbedürftige Räume in Wohngebäuden in der Umgebung des Plangebietes ergeben. Weiterhin wurden mögliche Auswirkungen des Parkplatzes an der Amalienstraße untersucht.

Grundlage für die Prognose sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Diese betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, für Mischgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die nähere Umgebung der Zehntscheune wie auch des Parkplatzes sind dabei als Mischgebiet einzustufen, die weiter entfernt liegende Wohnbebauung in der Albert-Schweizer-Straße als Allgemeines Wohngebiet. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Tagsüber werden die Lärmrichtwerte an der Zehntscheune wie auch am Parkplatz z. T. deutlich unterschritten. Im Nachzeitraum kann es dagegen zu Überschreitungen um max. 3,4 dB kommen. Diese Überschreitung resultiert vorrangig aus der im Gutachten angenommenen Musik-Lautstärke in der Zehntscheune. Aus diesem Grund wurde im Gutachten eine Beschränkung des Innenpegels auf 85 dB(A) vorgenommen. Bei diesem Innenpegel werden die Lärmrichtwerte an schützenswerten Gebäuden eingehalten. Dies bedeutet jedoch, dass die Zehntscheune in der Regel nicht für Disko-Veranstaltungen o. ä. genutzt werden darf. An maximal zehn Abenden pro Jahr kann dieser Innenpegel jedoch überschritten werden („seltene Ereignisse“).

Zu Lärmüberschreitungen kommt es auch durch Nutzung des Parkplatzes an der Amalienstraße. Hierbei sind insbesondere sog. Spitzenpegel relevant, welche durch Zuschlagen von Autotüren überschritten werden. Das Gutachten weist jedoch darauf hin, dass es sich hierbei um einen bereits bestehenden öffentlichen Parkplatz handelt, aus Sicht des Gutachters sinnvollerweise auf Grundlage der „Richtlinie für Lärmschutz an Straßen“ (RLS 90) zu beurteilen ist. Diese Beurteilungsgrundlage sieht kein Spitzenpegelkriterium vor.

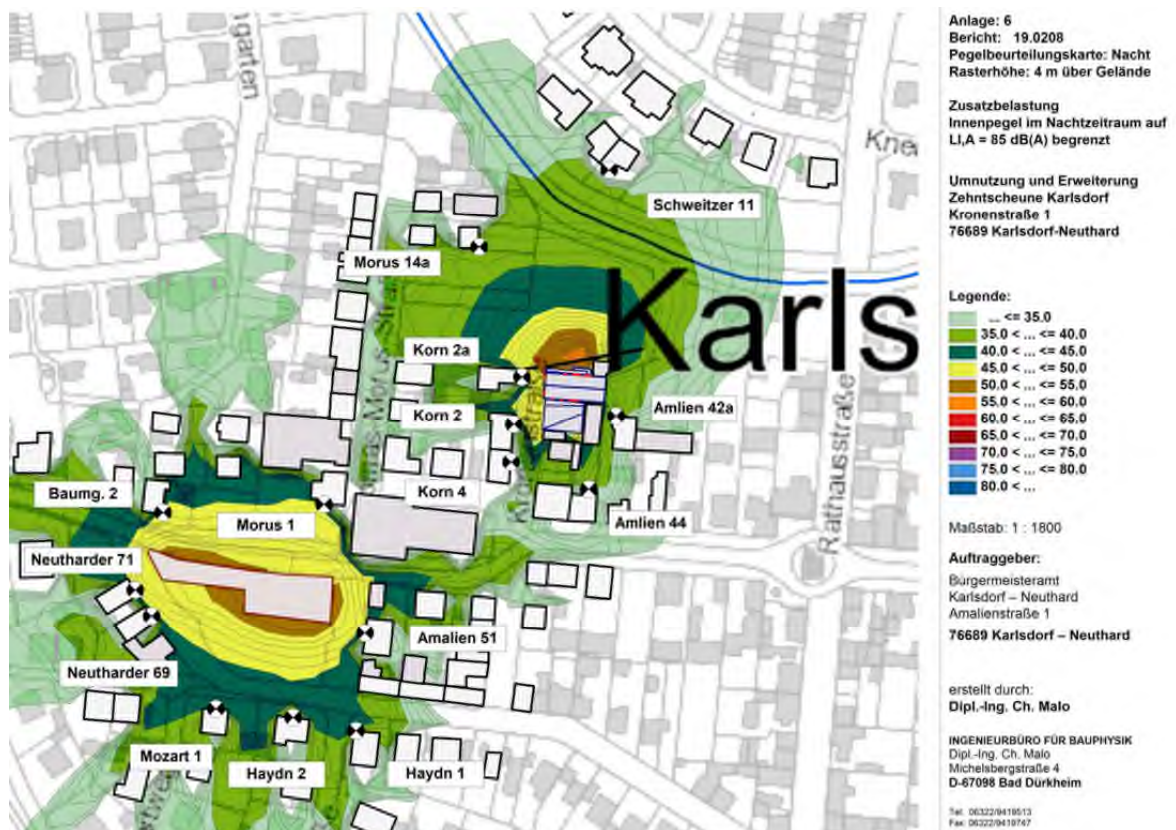


Bild 6: Pegelbeurteilung nachts, Begrenzung des Innenpegels Zehntscheune auf 85 dB(A)



## 10 Textliche Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage zur Nachnutzung der historischen Zehntscheune als Dorfgemeinschaftshaus geschaffen. Dementsprechend wird für Teilfläche 1 an der Kronenstraße eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke festgesetzt. Diese wird textlich näher eingegrenzt. Zugelassen wird ein Versammlungsraum mit einer Nutzfläche von 220 m<sup>2</sup>. Dies entspricht der nutzbaren Fläche der historischen Zehntscheune und lässt Rückschlüsse auf die maximal mögliche Besucherzahl zu. Diese wird auf 120 begrenzt. Zum Betrieb des Bürger-saals sind Nebenfunktionen notwendig. Der auch für eine Außengastronomie geeignete Innenhof wird bezüglich seiner Betriebszeiten auf 6 bis 22 Uhr beschränkt, so dass nächtliche Ruhestörungen verhindert werden.

Der Teilbereich besitzt aufgrund seiner innerörtlichen Lage einen sehr hohen Überbauungsgrad. Dieser ergibt sich aus der Größe der Zehntscheune sowie der Vielzahl an Anbauten und Nebengebäuden. Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, welche mit Nebenanlagen o.ä. bis 0,8 überschritten werden darf.

Die Planung sieht die Sanierung der Zehntscheune und die Ergänzung durch eingeschossige Anbauten vor. Um die hervorgehobene Stellung des historischen Baukörpers auch in Zukunft zu wahren, wird eine Abstufung der Gebäudehöhe vorgenommen. Anbauten haben sich damit bezüglich ihrer Höhe deutlich der Zehntscheune unterzuordnen.

Die Zehntscheune grenzt derzeit direkt an das östlich anschließende Grundstück an. Auch die Anbauten sollen als Grenzbebauung ausgeführt werden, um die zur Verfügung stehende Fläche optimal ausnutzen zu können. Im Bebauungsplan wird daher eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Grenzbebauung zulässt. Die Baufenster sind entsprechend ausgebildet. Die Grenzbebauung ist rechtlich durch eine Baulast abzusichern.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll auf dem bestehenden Parkplatz an der Amalienstraße südlich der Kirche erfolgen. Sollte eine zusätzliche Zahl an Stellplätzen erforderlich werden, kann der Parkplatz nach Westen erweitert werden. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die auf dem Parkplatz bestehenden Laubbäume sind auch bei einer Erweiterung der Stellplatzfläche zu erhalten.

Weitere Parkplatzreserven bestehen am Friedhof in Karlsdorf, welcher abends nur wenig frequentiert ist. Die fußläufige Distanz beträgt ca. 300 m und ist für Gäste der Zehntscheune damit zumutbar.