

TOP 4

Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften "Ortsmitte Auerbach"- Billigung der Planung und Beschlussfassung zur Durchführung der Offenlage

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 28.04. 2010 nach Vorberatungen im Ausschuss für Bau, Planung und im Ortschaftsrat Auerbach die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Auerbach“ zur Aufstellung beschlossen. Gründe hierfür waren die stagnierenden Vermarktung der Bauplätze in der Ortsmitte Auerbach, sowie Diskussionen über städtebaulichen Fehlentwicklungen („Pflegeklinik“, Reihenhausbebauung).

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll nun auf den verbliebenen Grundstücken durchgängig eine attraktive Bebauung mit Einzelhäusern ermöglicht werden. Der Bebauungsplan soll zudem in Bezug auf den realisierten Ausbau des Platzes angepasst werden. Im Zuge dieser Änderung werden außerdem planungsrechtliche Festsetzungen berichtigt und ergänzt.

Die zu überplanende Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte Auerbach“.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist begrenzt

- im Norden durch den Auerbach und die daran angrenzende Hangkante
- im Westen durch die östliche Grenze der Flst.Nr. 39 und 3737
- im Süden durch die Remchinger Straße sowie die nördliche Grenze der Flst.Nr. 192, 112, 182, 180/1, 113/1, 113 und 3768
- im Osten durch die westliche Grenze der Flst.Nr. 3768, 3799 und 3798

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Für die noch unbebauten, nicht vermarktbareren Grundstücke wurden verschiedene Bebauungsmöglichkeiten städtebaulich geprüft und in den Gremien vorgestellt und beschlossen. Die zur Billigung und Offenlage vorliegende Fassung ist die planerische Umsetzung der vom Gemeinderat zur Aufstellung, und vom Ortschaftsrat favorisierten Variante 2 der vorgestellten Gestaltungsentwürfe.

Zusammengefasst gibt es im Wesentlichen vier Änderungsbereiche:

- a) Im Bereich des Platzes: Hier wird die realisierte Ausbauplanung (Trennung zwischen dem Parkplatz- und dem Aufenthaltsbereich) der Planänderung zugrunde gelegt. Auf die Erweiterungsfläche für das Rathaus wird in diesem Zuge verzichtet. Der Standort des Kiosks wird in den Aufenthaltsbereich verlegt. Zu den angrenzenden Bauflächen wird eine Abschirmung in Form von Hecken oder alternativ von Sichtschutzmauern vorgesehen.
- b) Im Bereich des an den Platz angrenzenden früheren Mischgebiets: Die Festsetzungen des Mischgebiets werden zugunsten eines Allgemeinen Wohngebiets geändert. Die Grundstücke sollen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden. Die dort festgesetzte Art und das Maß der Nutzung hätten zu städtebaulich nicht wünschenswerten Entwicklungen führen können (drei Vollgeschosse, GRZ 0,6, Traufhöhe 10,0 m, Firsthöhe 14,50 m). Mit der Festsetzung eines Allgemeinen

Wohngebiets kann der dort zwischenzeitlich wahrnehmbare Gebietscharakter ergänzt werden.

- c) Im Bereich der früheren Kettenhäuser: Die dort gebildeten Grundstücke sind ausreichend groß, um besser vermarktbar Einzelhäuser zulassen zu können.
- d) Im Bereich der früheren Atriumhäuser: Hier sollen bisher nicht verkaufte Grundstücke (es handelt sich hier jeweils um die im Norden gelegenen Grundstücke) zusammengelegt werden, um ausreichend große Grundstücke für Einzelhäuser zu erhalten.

Der zu ändernde Bebauungsplan weist zudem sowohl im zeichnerischen Teil als auch in den planungsrechtlichen Festsetzungen einige Fehler und Lücken auf. Mit der vorliegenden Änderung werden diese Fehler berichtigt, Fehlendes ergänzt und in Teilbereichen Änderungen vorgenommen. Die Änderungen können in der Sitzung erläutert werden.

Der Planentwurf liegt der Vorlage bei. Bestandteile sind:

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Hinweise

Begründung

Antrag der Verwaltung:

Der Gemeinderat wolle den beigefügten Planentwurf billigen und die Offenlage der Planung beschließen.

<u>Vermerke der Verwaltung:</u>			
TOP vertagt	→	<input type="checkbox"/>	
TOP behandelt	→	<input type="checkbox"/>	
Sonstiges:			
		Abstimmung:	
		ja	<input type="checkbox"/>
		nein	<input type="checkbox"/>
		enthalten	<input type="checkbox"/>
			(Kleiner)