



GEMEINDE
KARLSBAD
wohnen · arbeiten · erholen



Bebauungsplan „Ettlinger Straße, 1. Änderung“ in Karlsbad-Langensteinbach

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 27.07.2022 in öffentlicher Sitzung den Planentwurf zur 1. Bebauungsplanänderung „Ettlinger Straße“ gebilligt und die Offenlage nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ist dem Abgrenzungsplan, sowie der Deckblattänderung zu entnehmen. Die Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Langensteinbach und wird durch das kommende Baugebiet Schaftrieb und das Gewerbe- und Mischgebiet „Ettlinger Straße“ umgrenzt.

Aus städtebaulicher Sicht ist der nun zu ändernde Baubereich im Nordwesten des Gebiets aufgrund der topographischen und örtlichen Verhältnisse eher dem im Osten angrenzenden Mischgebiet (bestehend Passivhäuser) bzw. dem angrenzenden Baugebiet „Schaftrieb“ (Allgemeines Wohngebiet) zuzuordnen. Eine gewerbliche Nutzung des bisher unbebauten Grundstücksteils ist seitens der Eigentümer bisher nicht erfolgt und auch künftig nicht beabsichtigt. Ziel der städtebaulichen Planung ist es, diesen Bereich - auch in Abstufung zum geplanten Baugebiet Schaftrieb - als Mischgebiet festzusetzen und somit aus planungsrechtlicher Sicht einen Übergang der unterschiedlichen Nutzungen zu gewährleisten. Die Erschließung kann künftig über das Neubaugebiet Schaftrieb erfolgen. Aus diesem Grund soll die auf der nordwestlichen Teilfläche enthaltene Nutzungsziffer, lediglich in Bezug auf die Nutzungsart, von Gewerbegebiet (GE) in Mischgebiet (MI) geändert werden.

Alle anderen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Ettlinger Straße“ werden nicht geändert und gelten unverändert weiter.

Die Zurückstufung von Gewerbegebiet in Mischgebiet wird unter Berücksichtigung des Gesamtkontextes für städtebaulich notwendig gehalten. Eine Verträglichkeit mit vorhandenen und geplanten umliegenden Nutzungen ist gegeben.

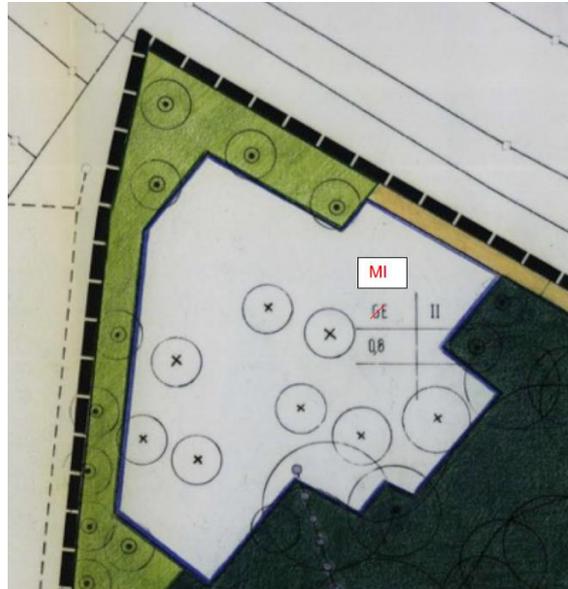
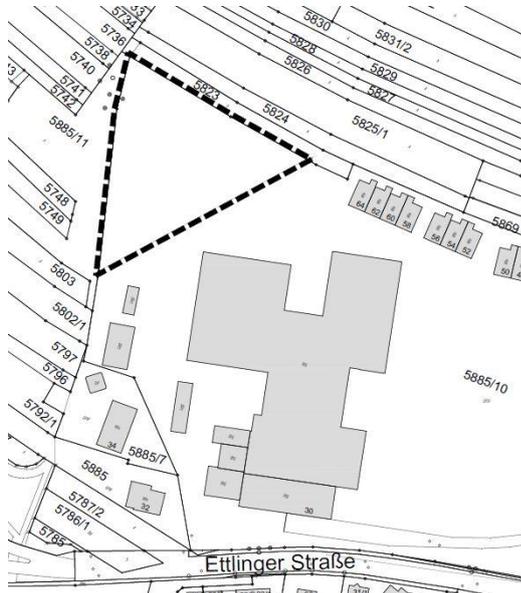
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es wird entsprechend keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass folgende umweltbezogene Informationen verfügbar sind:

- Auszug Biotopkartierung

Der Bebauungsplan mit Begründung und die Örtlichen Bauvorschriften, die umweltbezogenen Informationen, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB werden vom **15.08.2022** bis einschl. **16.09.2022** in der Bauverwaltung der Gemeinde Karlsbad, **Rathaus Ittersbach, Lange Straße 56, 1. Obergeschoss, Sitzungssaal** öffentlich ausgelegt. Zudem können die Unterlagen über die Homepage der Gemeinde unter www.karlsbad.de „Bauen und Wirtschaft“ > „Bebauungspläne – Laufende Verfahren“ eingesehen werden. Während dieser Frist können beim Bauamt Stellungnahmen zur Planung

vorgetragen werden. Es wird gebeten, diese textlich oder zur Niederschrift vorzutragen und die volle Anschrift und ggf. die betroffenen Grundstücke anzugeben. Stellungnahmen werden auf jeden Fall angenommen, auch wenn sie dieser Bitte nicht entsprechen. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.



Karlsbad, 04.08.2022

Timm, Bürgermeister