



GEMEINDE
KARLSBAD
wohnen · arbeiten · erholen



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Schaftrieb“ in Karlsbad-Langensteinbach

Die Gemeinde Karlsbad beabsichtigt im Ortsteil Langensteinbach die im Flächennutzungsplan dargestellte, geplante Mischbaufläche „Schaftrieb“ zu entwickeln.

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 27.07.2022 in öffentlicher Sitzung den Planentwurf zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Schaftrieb“ gebilligt und die Offenlage nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ist dem Planentwurf zu entnehmen. Die Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Langensteinbach und wird durch die Straßenbahnlinie (S11), die Heldrunger Straße und das Gewerbe- und Mischgebiet „Ettlinger Straße“ umgrenzt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,9 ha.

Die bauliche Entwicklung wird wegen des dringenden Bedarfs an Mischgebietsflächen und vor allem auch an Wohnbauflächen für zwingend notwendig gehalten. Die Planungen werden seit langer Zeit betrieben, mussten aber immer wieder zurückgestellt werden. Nach Einigung mit den Eigentümern konnte die Planung nunmehr überarbeitet und fortgeführt werden.

Die Lage des Planungsgebiets ist wegen der sehr guten ÖPNV-Anbindung (AVG Haltestelle Schießhüttenäcker) und auch aufgrund seiner fußläufigen Anbindung an alle der Versorgung dienenden Einrichtungen im Gebiet Schießhüttenäcker (KSC) als äußerst gut zu bezeichnen. Auch die Ortsmitte von Langensteinbach rund um die Weinbrennerkirche bis zum Rathaus sind fußläufig und mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar.

Aufgrund der ausgezeichneten Lage ist das Plangebiet prädestiniert, neben den von den Eigentümern vorwiegend gewünschten Einzel- und Doppelhäusern auch verdichteten Wohnraum und Mischflächen für Wohnen und für gewerbliche Einrichtungen, Praxen, Büros, usw. zu schaffen.

Zur Deckung dieses Bedarfs ist die Aufstellung des Bebauungsplans dringend notwendig. Es können somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Baugebiets geschaffen werden.

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

- Umweltbericht mit Bestandsplan und Grünordnungsplan (vom 08.07.2022)
- Fachbeitrag Artenschutz mit Artenschutzkarte (vom März 2021)
- Maßnahmenkonzept Zauneidechse (vom 04.11.2021)
- Ausnahmeantrag Streuobst (vom 31.05.2022)
- Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (vom 18.06.2019)
- Schalltechnische Untersuchung (vom 05.07.2022)
- Geo- und umwelttechnisches Gutachten (vom 24.04.2020)

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