BESCHLUSSVORLAGE	Vorlagen Nr: 60/0667/2019 Verantwortung: Guthmann, Joachim

Beratung und Beschlussfassung über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Badwiesen" in Karlsbad-Langensteinbach
a) Fassen des Aufstellungsbeschlusses

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Gemeinderat	30.01.2019	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat wolle den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Badwiesen“ in Karlsbad-Langensteinbach nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fassen.

Finanzielle Auswirkungen:

ja ☒ (dann bitte Tabelle ausfüllen) nein ☐ (dann keine weiteren Eintragungen)			
Gesamtkosten der Maßnahme ca. 27.000 €	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch kommunalen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Haushaltsmittel stehen wie folgt zur Verfügung: (Invest.-Nr., Sachkonto, Produkt, Kostenstelle eintragen) Städtebauliche Planung – 42 91 000/51 10 99/6100 000 000			
Agenda	nein ☐ ja ☐	Handlungsfeld:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein ☐ ja ☐	Durchgeführt am	

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

Im Rechtsstreit um die Zulässigkeit des Döner-Imbiss in der Spielberger Straße in Karlsbad-Langensteinbach hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 07.09.2017 (4 C 8.16) den dortige Bebauungsplan „Badwiesen“ für unwirksam erklärt. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt seither nach § 34 BauGB.

Das Gebiet ist zwar fast vollständig bebaut, dennoch ist ein dringender städtebaulicher Regelungsbedarf abzusehen, der die Neuaufstellung erfordert. Ziel der städtebaulichen Planung ist es, Nutzungen und Bauvorhaben insbesondere auch entlang der Spielberger Straße zu ermöglichen, die dem Charakter der innerörtlichen Hauptstraße mit ihrer Versorgungsfunktion gerecht werden. Die gesamte Spielberger Straße, vom Kreisverkehr in der Ortsmitte bis zum Freibad, zeichnet sich durch eine teilweise dichte, teilweise lückige Anordnung von Geschäftsnutzungen aus. Die bestehenden Geschäftsnutzungen entlang der Spielberger Straße gilt es zu stärken, neue Geschäftsnutzungen gilt es zu ermöglichen. Entlang dieser Hauptverkehrsachse ist es sinnvoll und geboten ein Mischgebiet auszuweisen, welches den beschriebenen Anforderungen gerecht werden kann.

Gleichzeit soll die dahinter bestehende Bebauung, ihrem Charakter entsprechend, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und gesichert werden. Dabei ist darauf zu achten, dass der zulässige Nutzungskatalog nicht zu sehr eingeschränkt wird. Denn die bisher dort geltenden starken Einschränkungen im Allgemeinen Wohngebiet haben dazu geführt, dass der bestehende Bebauungsplan vom BVerwG insgesamt für nichtig erklärt wurde.
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist auch erforderlich, da sich im Bereich der Römerstraße Entwicklungen zur Nachverdichtung von Grundstücken abzeichnen, die im Sinne der Innenentwicklung sinnvoll sind, aber weder mit dem bisherigen Bebauungsplan möglich gewesen wären, noch derzeit gemäß § 34 BauGB für zulässig gehalten werden. Auch hier besteht der Bedarf, die zulässigen Nutzungen, unter Berücksichtigung der Lärmemissionen der Spielberger Straße, städtebaulich zu regeln. In diesem Zusammenhang sind auch die bisher nur im rückwärtigen Teil mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke entlang der Spielberger Straße auf eine Nachverdichtung hin zu prüfen.

Unter Berücksichtigung des oben beschriebenen städtebaulichen Regelungsbedarfs ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Badwiesen“ dringend erforderlich. Die Gesamtfläche beträgt ca. 3,5 ha. Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Badwiesen“ ist dem beigefügten Abgrenzungsplan zu entnehmen.

Im Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Dies ist sicherlich auf den bisher geltenden Bebauungsplan zurückzuführen, der für das gesamte Gebiet, ohne weitere Differenzierung Allgemeines Wohngebiet festgesetzt hatte. Nördlich angrenzend ist für die an die Spielberger Straße angrenzenden Flächen Mischbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, bei Bedarf wäre auch eine Berichtigung des FNP möglich.

Im Kern geht es um folgende Festsetzungen:

- MI für Bebauung direkt an Spielberger Straße (wg. Verkehrslärm)
- WA für zurückgesetzte Bebauung und Rest.
- Ausweisung von Baugrenzen für die überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit und Gebäudehöhen
- Diskussion moderater Nachverdichtungsmöglichkeiten
- Festsetzung der Stellplatzanzahl je Wohneinheit

Ggf. wird ein Lärmgutachten notwendig. Wir gehen aber davon aus, dass die Lärmkarten der Lärmaktionsplanung, verwendet werden können.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 05.12.2018 über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Badwiesen“ beraten und dem Gemeinderat einstimmig empfohlen, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Anlagenverzeichnis:

- Abgrenzungsplan