

Gemeinde Karlsbad, OT Ittersbach

Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenstraße“

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt

Sachstand

Die Gemeinde Karlsbad beabsichtigt für den innerörtlichen Bereich Gartenstraße, Flst.-Nr. 553/1, 557, 560/1, 562, 562/1 im Ortsteil Ittersbach einen Bebauungsplan aufzustellen, der neben der Sicherung der straßenbegleitenden Bebauung auch die Möglichkeit eröffnet, die im Außenbereich liegenden rückwärtigen Grundstücksbereiche einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Dies ist im Sinne einer Nachverdichtung und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Grundstück beidseitig der Gartenstraße sind mit ein- bis zwei-Familienhäusern bebaut. Es herrscht eine ein- bis zweigeschossige Bauweise vor. Im Plangebiet selbst sind drei solche Wohngebäude vorhanden, ein Grundstück ist zwischenzeitlich freigelegt.

Das zu überplanende Gelände steigt topographisch nach Westen an und geht am Gebietsrand in eine Hangkante über, bevor die freie Landschaft beginnt. Der Höhenunterschied auf den Grundstücken beträgt ca. 10 m. Die Grundstückstiefe beträgt zwischen ca. 70 und 80 m und die einzelnen Grundstücke haben eine Größe zwischen ca. 980 bis 1930 m², sind aber bisher mit jeweils nur einem Wohngebäude bebaut.

Die städtebauliche Entwicklung in die rückwärtigen Bereiche der Gartenstraße ist durch die Bebauung zwischen der Drehergasse und der Eichgasse bereits vorgegeben, so dass die hier vorgesehene Weiterentwicklung nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar ist. Die Erschließung in den rückwärtigen Bereich soll durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorwiegend von der Gartenstraße aus gesichert werden. Zwei Grundstücke können direkt von der Drehergasse aus erschlossen werden.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, eine moderate Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücks vorzusehen, die sich sowohl topographisch als auch in Bezug auf die Bauformen und Bauvolumen in die bestehende Bebauung einfügt. Für die Grundstücksteile entlang der Gartenstraße wird zu prüfen sein, welche künftige Anzahl an Wohneinheiten städtebaulich vertretbar und auf den verbleibenden Grundstücksteilen funktional möglich ist.

Planungsrechtlich sind die Grundstücksteile entlang der Gartenstraße dem Innenbereich zuzuordnen, die rückwärtigen Grundstücksteile liegen im derzeitigen Außenbereich.

Zur Umsetzung des Konzeptes ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenstraße“ ist dem beigefügten Abgrenzungsplan zu entnehmen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.