

BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 60/2025/2026

Verantwortung: Reuter, Marielle

Beratung und Beschlussempfehlung im Rahmen des „Bau-Turbo,, – Jahnstraße 3/1

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	08.07.2026	öffentlich	Vorberatung

Antrag an den Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt wolle dem Gemeinderat empfehlen einer Bebauung innerhalb eines Baufensters von 48 m bis 62 m Bautiefe zuzustimmen.

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich in Karlsbad-Langensteinbach und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Für eine Bebauung des ursprünglich großen Grundstücks Jahnstraße 3 gab es in den letzten 6-10 Jahren immer wieder Anfragen. Bisher scheiterte eine Bebauung im hinteren Grundstücksbereich immer an einem mangelnden Baurecht, zu einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Zustimmung der Gemeinde für eine recht dichte Bebauung, ist es nicht gekommen. Das große Grundstück wurde dann aufgeteilt und die beiden entstandenen Grundstücke an der Jahnstraße in den letzten Jahren jeweils mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Nun ist der Eigentümer des 3. entstanden Grundstücks im hinteren Bereich zwecks einer Bebauung auf die Gemeindeverwaltung zugekommen.

Eine Bebauung dieses Grundstücks wäre eben mit der bisherigen Gesetzgebung nicht möglich, es liegt außerhalb des Bebauungsplanes „Strietwiesen“, auch ein Einfügen nach § 34 Abs. 1 BauGB mit entsprechender Bautiefe von der Jahnstraße aus ist nicht gegeben.

U.a. mit dem neuen § 34 Abs. 3b BauGB kann ein solches Vorhaben im Innenbereich jedoch nun mit Zustimmung der Gemeinde genehmigt werden.

Wie in unseren Leitlinien zum Bau-Turbo vorgesehen, soll das Vorhaben zunächst hinsichtlich der Bautiefe bzw. eines „Baufensters“ für diesen Straßenabschnitt beraten werden.

Im Bauausschuss ist eine Vorberatung geplant, ehe explizit über diese Bautiefe für das Quartier dann im Gemeinderat am 22.07.2026 final entschieden werden soll.

Entsprechend unserer Leitlinien sieht die Verwaltung hier eine gemäßigte Nachverdichtung, die möglichst viel Grünstruktur erhält. Eine Entwicklung aus dem FNP ist gegeben, ein „Einfügen“ in die bebaute Umgebung, in einer Linie mit der Bebauung in der Gutenbergstraße, weiter zur St.-Barbara-Straße, wird ebenfalls gesehen.

Um nicht einer Bebauung des gesamten rückwärtigen Grünbereichs bis zu einer gewissen Bautiefe die Tür zu öffnen, empfiehlt die Verwaltung hier ein 14 m tiefes „Baufenster“, insgesamt in einer Bautiefe von rund 48 m bis 62 m für das Quartier zuzustimmen. Ziel ist es ausdrücklich an dieser Stelle auch künftig Platz zwischen der Bebauung zu lassen.

Ein städtebaulicher Vertrag mit z.B. einer erhöhten Stellplatzverpflichtung, ggf. Zisternenpflicht etc. ist im weiteren Verfahren zu schließen. Dieser wird dann mit der finalen Zustimmung im Rahmen des konkreten Genehmigungsverfahrens dem Gemeinderat vorgelegt.

Anlagenverzeichnis:

- Lageplan
- Vorentwurf