

BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 60/2025/2026/1

Verantwortung: Reuter, Marielle

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

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Gemeinderat	22.07.2026	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat wolle einer Bebauung innerhalb eines Baufensters von 48 m bis 62 m Bautiefe gemäß Lageplan zustimmen.

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.

Die Verwaltung sieht 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 erneut dem Gemeinderat vorgelegt.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt hat in seiner letzten Sitzung mehrheitlich eine Beschlussempfehlung ausgesprochen.

Anlagenverzeichnis:

- Lageplan
- Vorentwurf