Stadt Kenzingen
Bürgermeister

Berichterstatter:
Shkodra, Annette

Beschlussvorlage

Nr.: 2023-3-555
Az.: 621.41-3.1

ausgegeben am: 10.01.2023

Bebauungsplan Breitenfeld V
Vorentwurf, Frühzeitige Beteiligung

Beschlussfolge:

Gemeinderat	öffentlich	19.01.2023

Beschlussantrag:

a) Der Gemeinderat der Stadt Kenzingen billigt den Vorentwurf zum Bebauungsplan Breitenfeld V vom 19. Januar 2023 mit dem geänderten Geltungsbereich gemäß dem städtebaulichen Entwurf vom 30.11.2022.

b) Der Gemeinderat der Stadt Kenzingen beschließt die frühzeitige öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Begründung:

Im Anschluss an die Entwicklung des Wohngebiets Breitenfeld IV im Norden von Kenzingen sowie die Realisierung des Einzelhandelsstandortes entlang der ehemaligen B3, hat sich die Stadt Kenzingen intensiv mit der weiteren Entwicklung im Norden der Stadt auseinandergesetzt. Um hier einen neuen Ortseingang zu definieren, wurde für den Bereich ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der für die Bereiche Pfannenstiel und Breitenfeld V zusammen die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigte. Mit Bürgerentscheid vom 06. März 2022 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines Bebauungsplanes Pfannenstiel aufgehoben, so dass die weitere Planung allein für Breitenfeld V in die Wege geleitet wurde.

In dem Bebauungsplan Breitenfeld V wird die Bebauung zwischen den bereits bestehenden Wohngebieten im Breitenfeld und der ehemaligen Bundesstraße realisiert werden. Im Gegensatz zum Gebiet östlich der ehemaligen B3 ist das Plangebiet im Breitenfeld V fast eben, die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, so dass nur wenige ökologisch hochwertige Strukturen vorhanden sind und die verschiedenen Verkehrswege zur Erschließung sind überwiegend bereits vorhanden und schon entsprechend dimensioniert.

☐ Ja-Stimmen ☐ Nein-Stimmen ☐ Enthaltungen

Um die Erschließung jedoch gemäß dem städtebaulichen Entwurf umzusetzen, soll die Fläche für den notwendigen Kreisverkehr im Norden des Plangebiets vollständig in den Geltungsbereich mit aufgenommen werden, ebenso ein Teilbereich der ehemaligen B3, da von hier die Erschließung der neuen Bebauung erfolgen soll, so dass ein Eingriff in den Straßenkörper notwendig wird. Im Vorgespräch mit dem Landratsamt Emmendingen Straßenverkehrsbehörde am 22. September 2022 wurde signalisiert, dass dem geplanten Kreisverkehr zugestimmt werden kann. Bei Errichtung des Kreisverkehres wird eine Ablösevereinbarung mit dem LRA geschlossen, der die Kostenaufteilung und die zukünftige Unterhaltung regelt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Kreisverkehr handelt, werden die Aufwendungen hierfür bei der Stadt Kenzingen liegen.

Darüber hinaus soll auch ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans für die Gemeinbedarfsfläche „Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr und Betriebshof“ mit in die Planungen aufgenommen werden. Hier sollten die neue Feuerwehr und der neue Betriebshof der Stadt realisiert werden. Nachdem die Feuerwehr errichtet wurde, liegen nun die Planungen für den neuen Betriebshof vor. Die Planungen sehen vor, nördlich des eigentlichen Gebäudes die Nebenflächen anzuordnen, die aufgrund der geplanten Wohnbebauung im Norden entsprechend baulich abgeschirmt werden sollen. Diese Nebenflächen liegen nun jedoch außerhalb des dargestellten Baufensters, so dass die Planungen dahingehend angepasst werden sollen.

Verfahren

Derzeit liegt die Fläche im Außenbereich und weist eine Größe von ca. 2,83 ha auf. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren wurde am 29. Juli 2021 beschlossen. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet dreigeteilt dargestellt: Im Westen als geplante Wohnbaufläche, im Osten als geplante Mischbaufläche und im Süden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Betriebshof als Erweiterungsfläche für die bestehende Feuerwehr und den geplanten Bauhof der Stadt.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden von Kenzingen zwischen dem Wohngebiet Breitenfeld IV und der ehemaligen Bundesstraße B3. Im Süden liegt das Flurstück der Gemeinde, auf dem die Feuerwehr neu errichtet wurde und mittelfristig auch der Betriebshof der Stadt angesiedelt werden soll. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Plangebiet wurde so gewählt, dass ein Teilbereich der ehemaligen Bundesstraße 3, sowie der geplante Kreisverkehr im Norden zur Erschließung der neuen Ortsrandbebauung mit in die Planungen integriert wurden.

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans „Breitenfeld V“ umfasst die Flurstücke Nr. 4820 – 4835 vollständig, sowie Teile der Flurstücke 4458, 4460, 4461 4470/2 und 4814 in zweckdienlicher Abgrenzung. Darüber hinaus werden Teilflächen der angrenzenden Verkehrsflächen in die Planungen mit aufgenommen, ein Teil der K 5115 (Flst.Nr. 334/4), sowie ein Teil des begleitenden Fuß- und Radwegs (Flst.Nr. 334/21), östlich der Kreisstraße.

Im Vergleich zum Geltungsbereich für den Bebauungsplan Breitenfeld V, wie er am 29. Juli 2021 zur Aufstellung beschlossen wurde, hat sich der Geltungsbereich im

Süden erweitert, so dass nun eine Teilfläche des Grundstücks für den Betriebshof mit in die Planungen aufgenommen wurde. Die aktuelle Planung des Betriebshofes kann damit umgesetzt werden.

Planungsinhalt

Das Ziel der nun vorliegenden Planung ist die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs in einen Bebauungsplan, so dass die Grundzüge der Planung abgebildet und gesichert sind, es aber im Rahmen der Realisierung noch ausreichend Entwicklungsspielräume gibt. Die Grundzüge der Planung sind dabei im Wesentlichen die Erschließung, die Gebäudekubatur und die integrierten Grün- und Freiflächen. Vor allem die große Grün- und Freifläche im Süden des Plangebiets hat dabei eine Bedeutung auch für das angrenzende Wohngebiet. Hier kann nach Abstimmung mit dem Landratsamt auch bereits vorzeitig, geregelt über einen städtebaulichen Vertrag, mit der Realisierung der hier geplanten Freizeitanlagen begonnen werden. So könnte die Skateranlage hier zeitnah errichtet werden und auch andere Angebote für die Kinder und Jugendlichen der angrenzenden Wohngebiete können entstehen.

An die Grün- und Erholungsflächen schließt sich eine Mehrgeschossbebauung mit drei und vier Vollgeschossen an. Ebenso ist in diesem Bereich die Sondernutzung für eine Kindertagesstätte mit darüber Wohnen ausgewiesen. Die vorgeschlagenen Häusergruppen mit drei und vier Vollgeschossen weisen zentral einen Nachbarschaftshof, Spielhof oder gemeinschaftliche gärtnerische Nutzung aus. Diese gemeinschaftlichen Freibereiche können ergänzend zum privaten Balkon genutzt werden. Es soll ein Gemeinschaftsgefühl entstehen. Jedes Haus sollte über einen Aufzug verfügen, der es ermöglicht, die Wohnungen barrierefrei zu erreichen. Dieses Ensemble schafft nicht nur Wohnraum, sondern auch Lebensraum. Die Freianlagen dienen als Treffpunkt und Kommunikationsort für Jung und Alt.

Die Haupterschließungsstraße vom Kreisverkehr in nördliche Richtung trennt die Bebauung. In nördliche Richtung sind überwiegend 2 Vollgeschosse mit Attikageschoss ausgewiesen. Hier sollten bis zu drei Wohnungen zugelassen werden, um Wohnfläche für vielerlei Bedürfnisse schaffen zu können. Zur Einfahrt in das Baugebiet hin ist ein mehrgeschossiges Wohnhaus mit drei Vollgeschossen als Riegel geplant.

Insgesamt soll im ersten Schritt der nun vorliegende städtebauliche Entwurf in die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gegeben werden, um frühzeitig die Öffentlichkeit in die Planungen einzubeziehen und auch den Behörden und Trägern öffentlicher Belange entsprechend erstmalig Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Planungen werden dann zur Offenlage konkretisiert, notwendige Gutachten, wie beispielsweise zum Thema Lärm werden erarbeitet und die Erschließung, sowie die Ver- und Entsorgung geplant und abgestimmt.

Anlage 1 Vorentwurf der Begründung vom 19.01.2023
Anlage 2 Städtebaulicher Entwurf „Breitenfeld V“ vom 30.11.2022

Das Scoping-Papier (Grünordnungsplan) wird in der Sitzung vorgestellt.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Kostenstelle: 51100501
Sachkonto: 42910000

Kenzingen, 9. Januar 2023

Matthias Guderjan Bürgermeister	Annette Shkodra Fachbereich 3	Markus Bührer Fachbereich 1