
Stadt Kenzingen
Bürgermeister

Beschlussvorlage



Nr.: 2023-3-645
Az.: 621.41 - 3.1

Berichterstatter:
Shkodra, Annette

ausgegeben am: 16.05.2023

Bebauungsplan Basleracker, Nordweil Vorentwurf, Freiwillige Frühzeitige Beteiligung

Beschlussfolge:

Gemeinderat

öffentlich

25.05.2023

Beschlussantrag:

- a) Der Gemeinderat der Stadt Kenzingen billigt den städtebaulichen Entwurf in zwei Varianten (Varianten 2a und 2b) zum Bebauungsplan Basleracker vom 11.04.2023.
- b) Der Gemeinderat der Stadt Kenzingen beschließt die freiwillige frühzeitige öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Begründung:

Planungsanlass

In der Stadt Kenzingen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere für einheimische junge Familien. Um einer Abwanderungstendenz frühzeitig entgegenzuwirken, ist die Stadt bemüht, ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot in allen Ortsteilen zu ermöglichen. Die Stadt Kenzingen sieht auf Teilflächen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans Entwicklungsmöglichkeiten im südlichen Bereich des Ortsteils Nordweil. Die bestehende Bebauung soll in Richtung Süden entlang der Landeckstraße erweitert werden. Das Plangebiet wird momentan landwirtschaftlich und als Gartenland genutzt und kann über die bereits bestehenden Erschließungsstraßen erschlossen werden.

Geltungsbereich

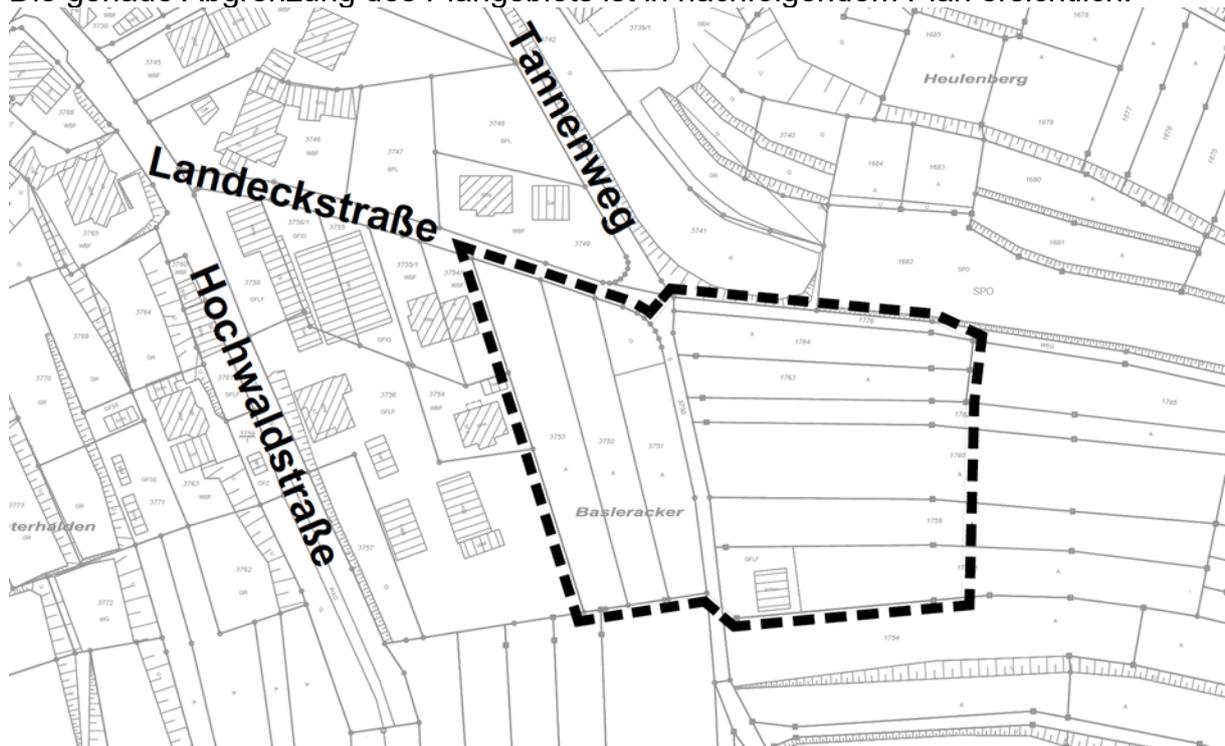
Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit den Nrn. 3751 – 3753, 1763, 1764 vollständig sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 1757/1, 1759, 1760 und 1762 in zweckdienlicher Abgrenzung. Zudem werden Teilbereiche von der Verkehrsfläche von dem nördlich des Plangebiets verlaufenden Weges (Flst.Nr. 1776), sowie des nach Süden verlaufenden Weges Flst.Nr. 3750 in die Planung einbezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Basleracker grenzt im Norden an den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Landeckstraße und Tannenweg an.

Ja-Stimmen

Nein-Stimmen

Enthaltungen

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist in nachfolgendem Plan ersichtlich:



Planungsinhalte

Geplant ist eine Entwicklung als allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlichen Gebäudetypologien, um der differenzierten Nachfrage im Ortsteil Nordweil gerecht zu werden.

Im Ortschaftsrat am 03.04.2023 wurden 3 städtebauliche Varianten vorgestellt und beraten, die sich insbesondere hinsichtlich der Gebäudetypologien unterscheiden.

Diese sind im Überblick aus folgender Abbildung ersichtlich:



Variante 1

Schwerpunkt auf
Reihenhäuser mit kleinen
Grundstücken

wenig Einzelhäuser

verdichtet bebaut mit Vielfalt
an Wohnformen

2 MFH, 19 WE



Variante 2

Mehrfamilienhäuser im
Norden mit Tiefgarage

Im Westen Schwerpunkt auf
Reihenhäuser mit Parken
entlang der Süderschließung

Vielfalt an Wohnformen

2 MFH, 17 WE



Variante 3

Mehrfamilienhäuser im
Westen mit oberirdischem
Parken

klassische Einzel- und
Doppelhäuser

geringste Dichte

3 MFH, 14 WE

Der Ortschaftsrat hat sich mehrheitlich für die Variante 2 ausgesprochen, mit der Maßgabe, dass die beiden nördlichen „Gebäuderiegel“ eingekürzt werden. Des Weiteren wurde die Einrichtung einer Tiefgarage in diesem Bereich kontrovers beurteilt. Da zum aktuellen Planungsstand noch nicht entschieden werden kann, ob eine Tiefgarage aufgrund des nördlich angrenzenden Hanges und der Grundwassersituation möglich ist, wurden für diesen Bereich erneut zwei Untervarianten, einmal ohne (Variante 2a), einmal mit Tiefgarage (Variante 2b) entwickelt. Diese Entwürfe sind der Vorlage als Anlage 2a und 2b beigelegt.

Im Bebauungsplan ist die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Die Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sollen zweigeschossig mit Satteldach, die Geschosswohnungsbauten zweigeschossig mit Attikageschoss und begrüntem Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach ausgeführt werden. Auf Grundlage einer noch zu erstellenden Erschließungsplanung werden die öffentlichen und ggf. privaten Verkehrsflächen festgesetzt.

Verfahren

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und weist eine Größe von ca. 0,75 ha auf. Da es sich um eine geplante Wohnbebauung handelt und das Gebiet an die bestehende Siedlungsstruktur angrenzt, kann der Bebauungsplan voraussichtlich im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang ist die Befristung dieser Rechtsgrundlage bis Ende 2024 (Satzungsbeschluss) zu beachten. Des Weiteren ist für die Anwendung des § 13b BauGB die Einleitung des Verfahrens bereits vor dem 31.12.2022 erforderlich, was mit dem Aufstellungsbeschluss bereits am 22.09.2022 erfolgt ist. Im beschleunigten Verfahren kann auf die Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden, wovon im vorliegenden Verfahren jedoch kein Gebrauch gemacht werden soll. Es soll vielmehr eine freiwillige frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

Des Weiteren kann auf eine formale Umweltprüfung mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden, wohingegen die Umweltbelange und der Artenschutz behandelt werden müssen.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Ortschaftsrat hat in seiner Sitzung am 08. Mai 2023 erneut die Entwürfe 2a und 2b beraten. Ortsvorsteher Franz Pfeffer wird in der Gemeinderatssitzung dazu ausführen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Kostenstelle: 51100501 Sachkonto: 42910000

Haushaltsmittel sind vorhanden.

Kenzingen, 15. Mai 2023

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Markus Bühler
Fachbereich 1

Annette Shkodra
Fachbereich 3