
Stadt Kenzingen
Bürgermeister

Beschlussvorlage



Nr.: 2024-3-032
Az.: 621.41 - 3.1

Berichterstatter:
Shkodra, Annette

ausgegeben am: 27.02.2024

Bebauungsplan Freiburger Straße - Vorderer Klostermatten Veränderungssperre -Verlängerung-

Beschlussfolge:

Gemeinderat

öffentlich

07.03.2024

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat der Stadt Kenzingen beschließt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Freiburger Straße – Vordere Klostermatten“ die 1. Verlängerung der am 08.04.2022 in Kraft getretenen Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein Jahr (beginnend mit Inkrafttreten durch Bekanntmachung).

Begründung:

Planungsinhalt

Der südliche Stadteingang von Kenzingen ist heute beidseits der Freiburger Straße geprägt durch große Einzelhandelsstandorte, die vorhandenen Tankstellen und gastronomische Anbieter, sowie die begleitenden offenen Stellplatzflächen. Östlich der Freiburger Straße hat sich in den hinterliegenden Bereichen darüber hinaus Wohnbebauung entwickelt, die gemäß dem stetig vorhandenen Bedarf an Wohnraum in der Stadt in verdichteter Bauweise entstanden ist, so dass diese baulich deutlich in Erscheinung treten und einen Kontrast zu den eher niedrigen Bebauungen direkt entlang der Straße bilden.

Die Einzelhandelssituation in Kenzingen ändert sich derweil, die Nachfrage nach großen Flächen an diesem Standort sinkt und es drohen Leerstände, vor allem im Bereich der heute vorhandenen Nutzungen von Discountern. Auch die Tankstelle östlich der Freiburger Straße soll aufgegeben werden, so dass die Grundstücke an 2 Investoren verkauft wurden, die hier dem Bedarf entsprechend, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung schaffen wollen. Aufgrund der zentralen Lage zur Innenstadt auf der einen und den Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen auf der anderen Seite, möchte die Stadt die Chance nutzen, hier modernen Wohnraum zu schaffen, der unterschiedlichen Ansprüchen dient. Zum einen sollen Wohnungen entstehen, die vor allem für ältere Menschen der Stadt aufgrund der zentralen Lage sehr attraktiv sind. Aber auch für kleinere Familien, Single- oder Zweipersonenhaus-

Ja-Stimmen

Nein-Stimmen

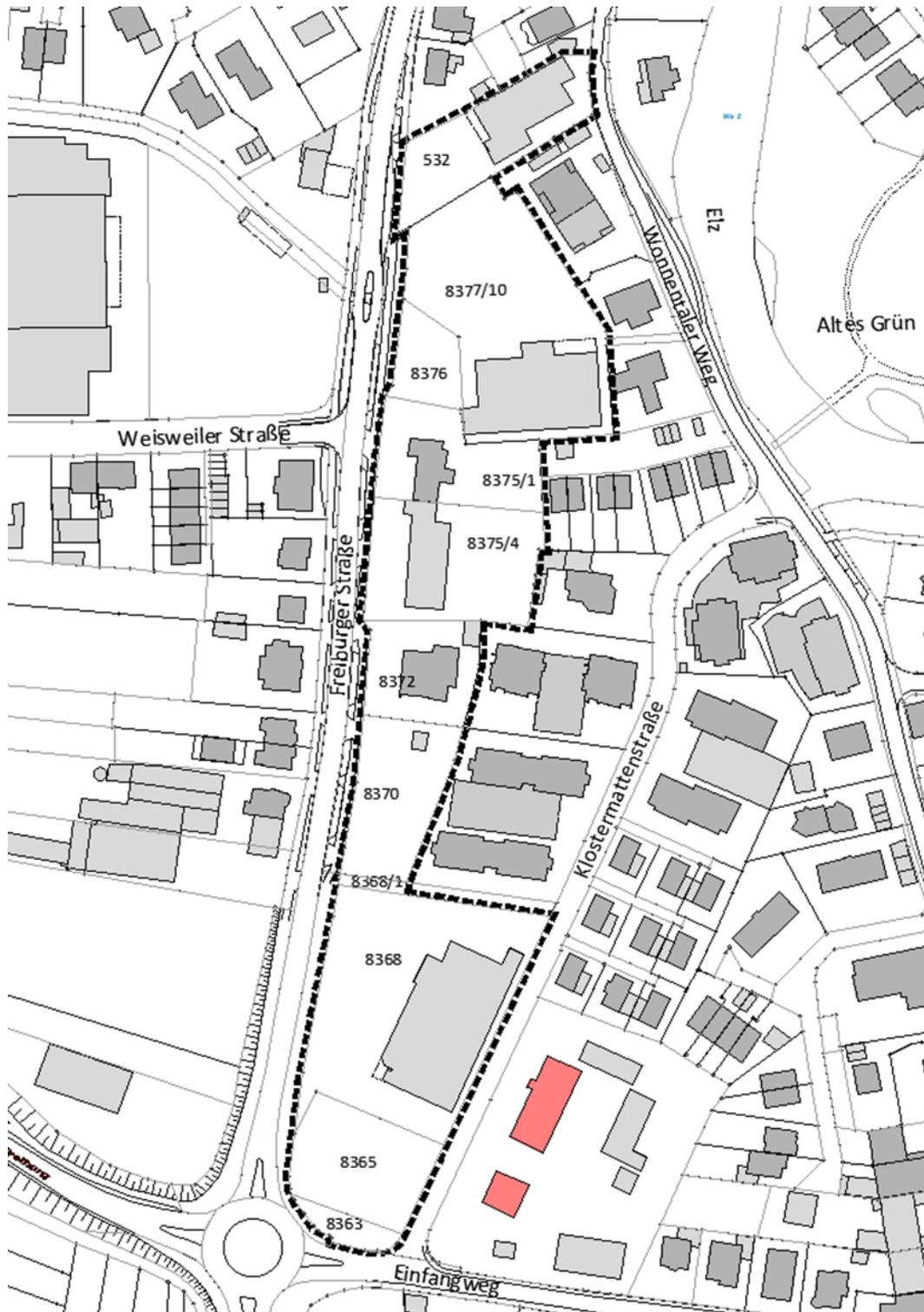
Enthaltungen

halte soll finanzierbarer Wohnraum entstehen, der die individuellen Nutzungsansprüche berücksichtigt. In den hinter liegenden Bereichen, im Übergang zu der bestehenden Wohnbebauung und der Elz sollen darüber hinaus auch Reihenhäuser entstehen, so dass hier auch Familien mit Kindern Wohneigentum erwerben können. Insgesamt sehen die Planungen einen breiten Wohnungsmix vor, so dass den verschiedenen Ansprüchen entsprechend attraktiver Wohnraum geschaffen werden kann. Die Stadt Kenzingen steht der Entwicklung positiv gegenüber, können so drohende Leerstände oder Trading-Down-Effekte an diesem repräsentativen Standort vermieden und moderner, dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Darüber hinaus besteht so die Möglichkeit den südlichen Stadteingang von Kenzingen städtebaulich aufzuwerten und durch eine angemessene und raumgebende Bebauung neu zu gestalten.

Um eine hochwertige und dem Standort am südlichen Stadteingang von Kenzingen angemessene Qualität zu sichern, möchte die Stadt Kenzingen eine Veränderungssperre erlassen. Das Ziel ist es, übermäßig dichte oder hohe Bebauungen zu vermeiden, die sich nicht in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen. Auch sollen andere Nutzungen als Wohnnutzungen vermieden werden, die nach dem Wegfall des ursprünglichen Bebauungsplans möglich wären. Durch den Erlass einer Veränderungssperre bringt der Gemeinderat der Stadt Kenzingen zum Ausdruck, dass er von seiner planerischen Steuerungsmöglichkeit Gebrauch machen möchte, um hier eine angemessene Wohnbebauung zu errichten, die sich harmonisch in die umgebenden Strukturen einfügt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 532, 8363, 8365, 8368, 8370, 8372, 8375/1, 8375/4, 8376 und 8377/10 vollständig, sowie einen Teil des Flurstücks Flst.Nr. 8368/1 in zweckdienlicher Abgrenzung und liegt im Süden der Kernstadt von Kenzingen, östlich der Freiburger Straße (vgl. Lageplan vom 31.03.2022, es gilt der bei der Stadt Kenzingen bereit gehaltene Lageplan). Im Norden, Osten und Westen grenzt bereits Wohnbebauung an. Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von 2,03 ha und wird heute durch verschiedene Einzelhandelsfirmen, gastronomischen Angeboten und einer Tankstelle genutzt.



Veränderungssperre

Nach § 14 BauGB kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre erlassen, wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist. Nach § 16 (1) BauGB wird die Veränderungssperre von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Zur Sicherung der planerischen Ziele, die durch den Bebauungsplan „Freiburger Straße – Vordere Klostermatten“ verfolgt werden, wurde der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Aufgrund der dort dargelegten Gründe soll zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen in der Zeit der Planungsphase durch den Beschluss einer Veränderungssperre sichergestellt werden, dass

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (das sind Änderungen, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Diese Veränderungssperre trat am 08.04.2022 durch Bekanntmachung in Kraft und läuft somit nach 2 Jahren zum 08.04.2024 ab.

Die Stadt Kenzingen hat zusammen mit den bearbeitenden Büros FSP, Barton-SASS- Architekten und dem Projektentwickler die Zeit genutzt, um die Entwicklungsziele für das Plangebiet zu erarbeiten und zu schärfen. Eine frühzeitige Beteiligung wurde durchgeführt. Derzeit werden basierend auf dem städtebaulichen Entwurf und den vielfältigen Anregungen von Seiten der Behörden und der Öffentlichkeit die verschiedenen Themen vertiefend bearbeitet: So wird beispielsweise ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das neben dem Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser auch Starkregenereignisse berücksichtigt. Des Weiteren wird eine schalltechnische Untersuchung mit der Vielzahl der Akteure vor Ort abgestimmt, sowie ein Energiekonzept ausgearbeitet.

Aus diesen Gründen wird die Rechtskraft des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Freiburger Straße – Vordere Klostermatten“ nicht bis zum 08.04.2024, also dem bisherigen Ende der Veränderungssperre, zu erreichen sein. Zur Sicherung der obengenannten Planungsziele ist es dementsprechend notwendig, die geltende Veränderungssperre um ein weiteres Jahr zu verlängern. Das Baugesetzbuch gibt mit § 17 Abs. 2 BauGB den Gemeinden die Möglichkeit unter besonderen Umständen die Frist, um ein weiteres Jahr zu verlängern.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

-ohne-

Kenzingen, 22. Februar 2024

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Markus Bühler
Fachbereich 1

Annette Shkodra
Fachbereich 3

