
Stadt Kenzingen
Bürgermeister

Beschlussvorlage



Nr.: 2022-3-432
Az.: 621.41

Berichterstatter:
Shkodra, Annette

ausgegeben am: 24.05.2022

Bebauungsplan Petersbreite-Kohler 4. Änderung Aufstellungsbeschluss, Planentwurf, Offenlage

Beschlussfolge:

Gemeinderat

öffentlich

02.06.2022

Beschlussantrag:

- a) Der Gemeinderat der Stadt Kenzingen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften 4. Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den oben dargestellten Geltungsbereich. (Aufstellungsbeschluss)
- b) Der Gemeinderat der Stadt Kenzingen billigt den Entwurf zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften 4. Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080 und beschließt die Durchführung der Offenlage nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Begründung:

Planungsinhalt

Der Bebauungsplan Petersbreite Kohler wurde am 18.08.1972 rechtskräftig. Ziel des Bebauungsplans war es, ein Wohngebiet entlang der Bombacher Straße zu entwickeln, in welchem verschiedene Gebäudetypologien entstehen sollten, um der ortsansässigen Bevölkerung die Schaffung von eigenem Wohnraum zu ermöglichen. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich dreimal punktuell geändert und jeweils in einem kleinen Teilbereich durch ein Deckblatt überlagert. Die letzte Änderung erfolgte am 26.09.1985.

Nun ist ein Grundstückseigentümer an die Stadt Kenzingen herangetreten mit dem Wunsch, auf dem bereits bebauten Grundstück eine Nachverdichtung in zweiter Reihe zu realisieren. Bisher war dort im hinteren Grundstücksteil jedoch lediglich eine Bebauung mit Garagen und Nebenanlagen zulässig. Ziel der nun vorliegenden Planung ist es, das bestehende Gebäude, welches als Garage und Werkstatt genutzt wird, durch eine Wohnbebauung in den oberen Geschossen aufzustocken, so dass zusätzlich Wohnraum geschaffen werden kann. Im Sinne eines sparsamen Umgangs

Ja-Stimmen

Nein-Stimmen

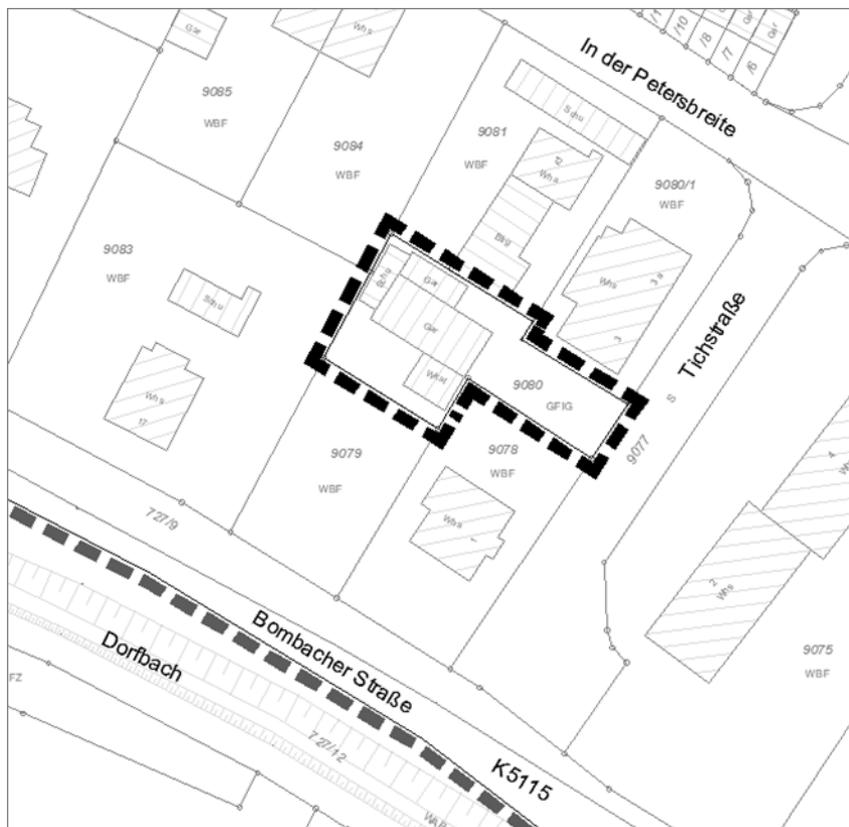
Enthaltungen

mit Grund und Boden sowie einer Stärkung der Wohnfunktion in diesem zentralen Bereich der Kernstadt von Kenzingen, steht die Stadt diesem Wunsch positiv gegenüber. Es kann so eine Nachverdichtung in zweiter Reihe ermöglicht werden. Besonderer Berücksichtigung bedarf die Lage des Plangebiets im Nahbereich der Bombacher Straße, die als Kreisstraße K5115 etwas mehr als 30 m südlich des Änderungsbereichs verläuft. Um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, wird eine schalltechnische Untersuchung entsprechend in die Planung integriert, notwendige Schutzmaßnahmen werden in die Planung aufgenommen.

Um die Ziele und die geplante Entwicklung planungsrechtlich zu sichern, soll das bestehende Planungsrecht überarbeitet werden. Die Stadt Kenzingen hat sich daher entschieden, für das Plangebiet keine Änderung des alten Bebauungsplans in Form eines sog. Deckblattes durchzuführen, sondern einen eigenständigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 4. Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Dieser soll einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Petersbreite Kohler überplanen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtkern der Stadt Kenzingen, nördlich der Bombacher Straße, welche die Haupterschließungsstraße von Kenzingen aus östlicher Richtung darstellt. Das Plangebiet umfasst das Flurstück Flst.Nr. 9080 vollständig und hat eine Größe von knapp 500 m². Das Plangebiet ist heute durch verschiedene bauliche Anlagen überbaut, mit einer Werkstatt, mit Garagen sowie einem Schuppen. Umgeben ist der Geltungsbereich von Wohnbebauungen und der Tichstraße im Osten. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus folgendem Plan:



Verfahren

Das Plangebiet liegt im Kernstadtbereich der Stadt Kenzingen und ist durch einen vorhandenen Bebauungsplan überplant. Durch die nun vorliegende Planung soll ein eigenständiger Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Die Größe des Plangebiets liegt bei knapp 500 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Auch alle anderen Voraussetzungen sind erfüllt, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Auch findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. In Kapitel 4 werden die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Kosten

Alle Kosten, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen, werden vom Grundstückseigentümer übernommen. Eine Kostenübernahmeerklärung des Grundstückseigentümers vom 14.09.2021 liegt vor. Der Stadt Kenzingen entstehen demnach bis auf den Verwaltungsaufwand keine weiteren Kosten.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Kostenstelle: 51100501

Sachkonto: 42910000 / 34870000

Kenzingen, 17. Mai 2022

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Annette Shkodra
Fachbereich 3

Markus Bühler
Fachbereich 1