
Stadt Kenzingen
Bürgermeister

Beschlussvorlage



Nr.: 2022-3-454
Az.: 621.41 - 3.1

Berichterstatter:
Shkodra, Annette

ausgegeben am: 24.05.2022

Bebauungsplan Freiburger Straße-Vordere Klostermatten Vorentwurf, Freiwillig frühzeitige Beteiligung

Beschlussfolge:

Gemeinderat

öffentlich

02.06.2022

Beschlussantrag:

- a) Der Gemeinderat der Stadt Kenzingen billigt den Vorentwurf zum Bebauungsplan Freiburger Straße – Vordere Klostermatten vom 02.06.2022
- 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:

Planungsinhalt

Der südliche Stadteingang von Kenzingen ist heute beidseits der Freiburger Straße geprägt durch große Einzelhandelsstandorte, Tankstellen und gastronomische Anbieter, sowie die begleitenden offenen Stellplatzflächen. Östlich der Freiburger Straße hat sich in den hinter liegenden Bereichen eine 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 Grundstücke sollen an 2 Investoren verkauft, die Discounter und Tankstelle (östlich) in der Folge aufgegeben werden. Die Investoren haben in nichtöffentlicher Sitzung des Technischen Ausschusses am 27.01.2022 das Vorhaben vorgestellt. Am 31.03.2022 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss gefasst. Dem Bedarf entsprechend soll Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden. 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. Darüber hinaus besteht so die Möglichkeit den südlichen Stadteingang von Kenzingen städtebaulich aufzuwerten und durch eine angemessene und raumgebende Bebauung neu zu gestalten. Auch kann so die

☐

Ja-Stimmen

☐

Nein-Stimmen

☐

Enthaltungen

Kenzinger Südstadt rund um den Wonnentaler Weg als Wohnstandort aufgewertet, und besser an die Innenstadt angebunden werden.

In diese Richtung zielt auch die Überplanung des im Süden liegenden Lebensmittelmarktes. Hier soll bei einer anstehenden Veränderung grundsätzlich neu gedacht werden, ob nicht im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine verbesserte Nutzung der Flächen erreicht werden kann. Um hier die zukünftig möglichen Entwicklungen entsprechend steuern zu können, wurde auch die Fläche des Lebensmittelmarktes in die Planungen aufgenommen. Die beiden Grundstücke zwischen dem geplanten Wohngebiet im Norden und dem Lebensmittelmarkt im Süden werden ebenfalls in die Planungen mit aufgenommen, um hier die Zulässigkeit der Art und des Maßes der baulichen Nutzung zu präzisieren, so dass planungsrechtlich die weitere Entwicklung gesichert und Fehlentwicklungen vermieden werden können. Um die vorliegenden Planungen umzusetzen, soll für diesen Bereich ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB neu aufgestellt werden. Dabei sollen an Stelle der Einzelhandelsnutzungen im Norden geeignete Bauplätze für eine zeitgemäße Bebauung ausgewiesen werden, im Süden soll der Lebensmittelmarkt erhalten und weiterentwickelt werden.

Durch den Erlass einer Veränderungssperre in direkten Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan hat der Gemeinderat der Stadt Kenzingen zum Ausdruck gebracht, dass er von seiner planerischen Steuerungsmöglichkeit Gebrauch machen möchte, um hier eine angemessene Wohnbebauung zu errichten, die sich harmonisch in die umgebenden Strukturen einfügt. Auch im Süden soll die Entwicklung im Bereich des Lebensmittelmarktes langfristig optimiert werden, so dass insgesamt ein ausgeglichener gestalteter Ortseingang östlich der Freiburger Straße entsteht.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans Freiburger Straße – Vordere Klostermatten 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).

Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von 2,03 ha und wird im nördlichen Bereich heute durch verschiedene Einzelhandelsfirmen, gastronomische Angebote und eine Tankstelle genutzt. Im Süden liegt ein Lebensmittelmarkt mit den begleitenden offenen Stellplätzen. Zwischen dem Lebensmittelmarkt und den nördlich angrenzenden Nutzungen besteht ein Fußweg, der ebenfalls in einer zweckdienlichen Abgrenzung in die Planung aufgenommen wird, um seinen Erhalt planungsrechtlich zu sichern. Die genaue Abgrenzung kann dem Lageplan entnommen werden.



Verfahren

Das Plangebiet liegt im Kernstadtbereich der Stadt Kenzingen und ist teilweise durch einen vorhandenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant. Durch die nun vorliegende Planung soll ein eigenständiger Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. 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 jedoch nicht in Anspruch genommen wird. Auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine zusammenfassende Erklärung wird verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Gutachten

Im Zuge der nun vorliegenden freiwilligen frühzeitigen Beteiligung wird der Planentwurf vorgestellt und in den Grundzügen mit der Öffentlichkeit, den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange vorabgestimmt. Zeitgleich werden die verschiedenen Themen vertiefend bearbeitet. So wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um hinsichtlich der Lärm-Situation im Plangebiet entsprechend notwendige Maßnahmen zur Offenlage in die Pläne zu integrieren. Auch wird zur Offenlage ein

Umweltbeitrag erarbeitet, in dem die verschiedenen Belange von Natur und Umwelt dargestellt und die Pläne entsprechend ihrer Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, beschrieben und bewertet werden. Gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden dann ebenfalls abgestimmt und zur Offenlage in die Unterlagen integriert. Darüber hinaus werden die Energiekonzepte, das Entwässerungskonzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser sowie die Anbindung des Plangebiets an die vorhandene Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung geprüft und geplant.

Kosten

Alle Kosten, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen, werden von den Investoren übernommen. Der Stadt Kenzingen entstehen demnach außer den Verwaltungskosten keine weiteren Kosten. Darüber hinaus wird der Investor einen 2-gruppigen Kindergarten herstellen und ihn kostenlos der Stadt zur Nutzung überlassen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

-ohne-

Kenzingen, 20. Mai 2022

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Annette Shkodra
Fachbereich 3

Markus Bühner
Fachbereich 1