
Stadt Kenzingen
Bürgermeister

Beschlussvorlage



Nr.: 2022-3-518
Az.: 621.41 -3.1

Berichterstatter:
Guderjan, Matthias

ausgegeben am: 11.10.2022

Bebauungsplan Petersbreite- Kohler -Flst.Nr. 9080- 4. Änderung Abwägung Offenlage, Satzungsbeschluss

Beschlussfolge:

Gemeinderat

öffentlich

20.10.2022

Beschlussantrag:

- a) Der Gemeinderat der Stadt Kenzingen wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ab und beschließt über die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der vorliegenden Beschlussvorschläge.
- b) Der Gemeinderat der Stadt Kenzingen beschließt den Bebauungsplan „4. Änderung Petersbreite Kohler – Flst.Nr. 9080“ sowie die zusammen mit ihm erlassenen Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (1) BauGB als jeweils eigenständige Satzung.

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 dem 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 Eigentümer an die Stadt Kenzingen herangetreten mit dem Wunsch, auf seinem bebauten Grundstück eine Nachverdichtung in zweiter Reihe zu realisieren. Bisher war in diesem hinteren Grundstücksteil 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 wird. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie

☐

Ja-Stimmen

☐

Nein-Stimmen

☐

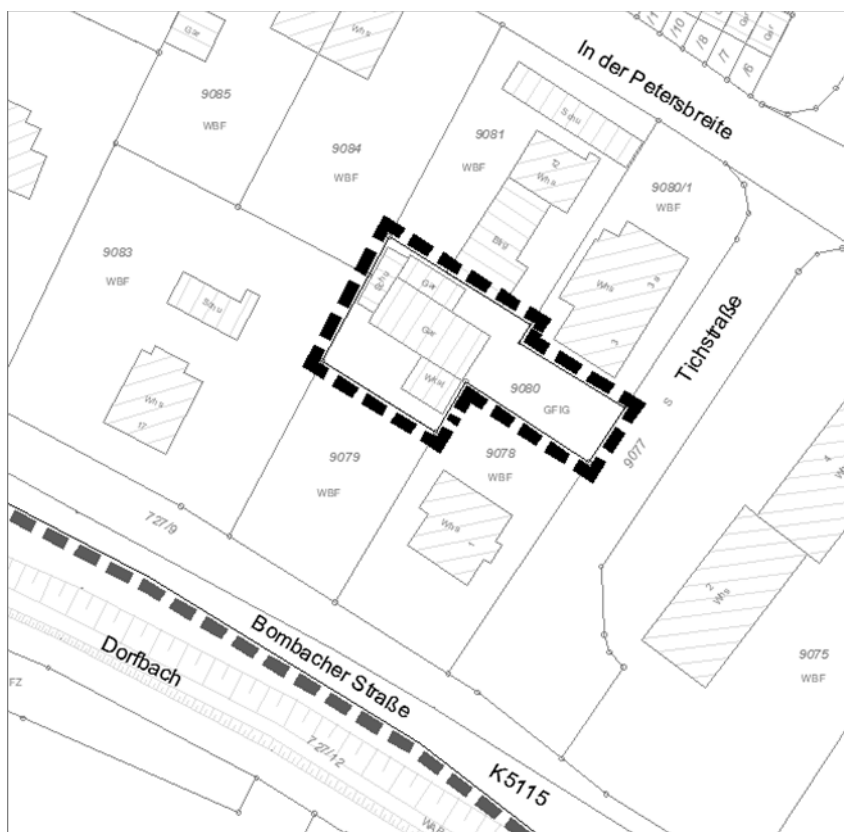
Enthaltungen

einer Stärkung der Wohnfunktion in diesem zentralen Bereich der Kernstadt, steht die Stadt diesem Anliegen positiv gegenüber, wird so doch eine Nachverdichtung in zweiter Reihe ermöglicht. Einer besonderen 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, wurde eine schalltechnische Untersuchung entsprechend in die Planung integriert, sowie die notwendigen Schutzmaßnahmen 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, die die Haupteinfahrtsstraße 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, so steht hier eine Werkstatt, Garagen sowie ein Schuppen. Umgeben ist der Geltungsbereich von Wohnbebauungen, sowie 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. 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.

Offenlage

Die Offenlage fand in der Zeit vom 27.06.2022 bis zum 05.08.2022 statt. Es wurden insgesamt keine Stellungnahmen vorgetragen, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten. Lediglich Hinweise wurden überarbeitet und ergänzt.

Kosten

Alle Kosten, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen, werden von dem Grundstückseigentümer übernommen. Der Stadt Kenzingen entstehen neben den Verwaltungskosten keine Kosten.

Anlagen:

- Textteil zum Bebauungsplan vom 20.10.2022
- Planzeichnung zum Bebauungsplan vom 20.10.2022
- Schalltechnische Untersuchung vom Büro Heine + Jud vom 21.04.2022 (unverändert)
- Abwägungstabelle der Offenlage vom 20.10.2022

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Kostenstelle: 51100501

Sachkonto: 42910000 / 34870000

Kenzingen, 6. Oktober 2022

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Annette Shkodra
Fachbereich 3

Markus Bühner
Fachbereich 1