



GEMEINDE  
KÜRNBACH

## SITZUNGSVORLAGE

Nr. 84/2022  
26.07.2022  
Az: 621.41  
Bearbeiter: Frau Knurr

### TOP Nr. 2 Bebauungsplan „Altes Schulhaus“ hier: erneuter Offenlagebeschluss

Anlagen:

1. Zeichnerische Festsetzungen Bebauungsplan
2. Entwurf Bebauungsplan (Textteil)
3. Begründung Bebauungsplan
4. Synopse Abwägungsvorschläge eingegangene Stellungnahmen
5. Artenschutzrechtliche Vorprüfung
6. Feldermausuntersuchung
7. Baumkontrolle/ mögliche Maßnahmen
8. Maßnahmenvorschlag § 44 I BNatSchG
9. Gutachten Geräuschimmissionsprognose Tiefgarage

Status:  öffentlich  nichtöffentlich

Gremium:  Gemeinderat  
 Technischer Ausschuss  
 Verwaltungsausschuss

Beratungszweck:  Beschluss  Vorberatung  Kenntnisnahme

Finanzielle Auswirkungen:  ja  nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Erhaltene Einzahlungen (Zuschüsse o.ä.)	Ansatz im Haushaltsplan	Jährliche Folgekosten der Maßnahme	Verfügbare Restmittel

Sitzungsverlauf:

GRS 28.09.2021

#### I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den bei der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt hierzu die in der **Anlage 4** aufgeführten Abwägungsvorschläge.
2. Der Gemeinderat billigt den geänderten Bebauungsplanentwurf des Bebauungsplans "Altes Schulhaus" gem. **Anlage 1-3**.
3. Der Gemeinderat veranlasst die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB.

## II. Sachstandsbericht

Die Eigentümer des Areals der ehemaligen Musikakademie haben in der Gemeinderatssitzung am 19.02.2019 (nö) das Gespräch mit der Gemeinde gesucht. In einem Gespräch am 12.06.2019 haben diese die Planungen für die Entwicklung des Areals vorgestellt. Die bestehende Vereinbarung zwischen der Gemeinde Kürnbach, dem Landratsamt Karlsruhe, den Eigentümern sowie dem Internationalen Bund lief zum 31.03.2021 aus. Da anfangs nur das alte Schulhaus im Sanierungsgebiet war, wurde das Sanierungsgebiet erweitert. Die 1. Satzungsänderung zur Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ortskern“ in Kürnbach wurde in der Gemeinderatssitzung am 25.02.2020 beschlossen, sodass nun das komplette Areal der ehemaligen Musikakademie im Sanierungsgebiet liegt.

Zur Realisierung der Planungen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig. Dies wurde in der Vereinbarung zwischen der Gemeinde Kürnbach, dem Landratsamt Karlsruhe, den Eigentümern sowie dem Internationalen Bund unter Ziffer 7 vereinbart. Zwischenzeitlich liegt ein Entwurf eines Bebauungsplans, kein vorhabenbezogener, sondern ein „normaler“ Bebauungsplan, vor. Der Aufstellungs- und Offenlagenbeschluss war für die Sitzung am 27.07.2021 vorgesehen. Aufgrund von notwendigen Änderungen in den Planfestsetzungen bzgl. der Pflanzungen muss dieser Aufstellungs- und Offenlagebeschluss auf die Sitzung am 28.09.2021 vorschoben werden. Die Offenlage sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist vom 18.10.2021 bis 18.11.2021 erfolgt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der **Anlage 4** beigefügt.

Im ersten Entwurf des Bebauungsplans, der in der Offenlage war, wurde für das gesamte Bebauungsplangebiet ein WA (Allgemeines Wohngebiet) festgelegt. Aufgrund der noch nicht abschließend definierten Nutzung der Gebäude entlang der Sternenfelder Straße, wird für dieses Gebiet ein MU (Mischgebiet, Urbanes Gebiet) festgelegt. Zudem wurden die Baufenster vergrößert.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist in der Anlage 1-6 beigefügt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Folgenden abgedruckt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 199 auf der Gemarkung Kürnbach. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 3.870 m<sup>2</sup>.



Die Fläche liegt innerhalb der Ortslage. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und im Sinne einer Nachverdichtung soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem beigefügten Entwurf des Bebauungsplans (**Anlage 1-3**).

Zu den Zielen und Zwecken der Planung wurde durch das Planungsbüro folgende Zusammenfassung vorgelegt:

Die Musikakademie des Blasmusikverbands Baden-Württemberg (BVBW) hatte für 2018 eine Verlegung des Standortes von Kürnbach nach Plochingen vorgesehen. Aufgrund von notwendigen Brandschutzmaßnahmen an den Gebäuden müsste die Musikakademie jedoch vorzeitig geschlossen werden und wurde 2016 an einen Investor verkauft.

Seit 2016 wurde die ehemalige Musikakademie Kürnbach als Folge der Flüchtlingskrise als Flüchtlingsunterkunft für unbegleitete minderjährige Ausländer genutzt. Diese Nutzung wurde auf maximal 5 Jahre begrenzt.

Die Nutzung der Musikakademie als Flüchtlingsunterkunft ist mittlerweile aufgegeben und das Areal soll nun städtebaulich entwickelt werden.

Da die Gemeinde Kürnbach nur über ein eingeschränktes Angebot an Neubaufächen, gerade im Bereich des Geschosswohnungsbaus, verfügt und gleichzeitig der Nutzungsdruck im Bereich Wohnen in den letzten Jahren erheblich zugenommen hat, bietet sich das Areal für eine wohnbauliche Entwicklung an.

Die zentrale Ortslage sowie die gute Einbindung in den bestehenden Bebauungszusammenhang machen das Areal der ehemaligen Musikakademie für die Ausweisung von Wohnbaufläche sehr

attraktiv. Eine Umnutzung soll hier zur Schaffung von neuem attraktiven Wohnraum in der Gemeinde dienen.

Gemeinsam mit dem Architekten Herr HansUlrich Benz und den Eigentümern wurde ein Bebauungskonzept entwickelt. Ziel ist das denkmalgeschützte Schulhaus und das Gebäude an der Leiterstraße zu erhalten und die übrigen Gebäude abzureißen. Entsprechend der angrenzenden Nutzung soll vorwiegende Wohnbebauung entstehen. Im alten Schulhaus und entlang der Sternenfelder Straße sind auch Nutzungen wie Arztpraxen, Büros oder eine Apotheke vorstellbar.

Auf der Fläche werden vier Wohngebäude mit ca. 25 Wohnungen entstehen. Der längliche Baukörper an der Sternenfelder Straße bildet mit dem Schulhaus und dem bestehenden Wohnhaus eine Randbebauung, die die Punkthäuser im Quartiersinneren rahmen und gleichzeitig eine ruhige Außenansicht herstellen, die an die Nachbarbebauung anknüpft. Durch die Anordnung der neuen Baukörper entsteht für die neuen Bewohner ein Quartiersplatz der zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität beiträgt.

Eine Tiefgarage ermöglicht das Parken für 32 PKW- Fahrzeuge sowie einen freien Zugang zu den Wohneinheiten. Zudem werden 14 weitere Stellplätze oberirdisch für Besucher der Wohnanlage und der anderen Nutzungen angelegt.

Das denkmalgeschützte Schulhaus wird in die neue Bebauung miteingebunden indem sich die Architektur der Neubauten an der Formensprache von diesem orientiert. Die Sanierungsplanung erfolgt in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege.

Auch das bestehende Einfamilienhaus wird im Rahmen der Baumaßnahmen saniert.

In der Gemeinderatssitzung wird der neue Planentwurf durch das Planungsbüro vorgestellt. Durch den Gemeinderat muss der neue Entwurf gebilligt sowie die erneute Offenlagen beschlossen werden. ein Satzungsbeschluss ist im Herbst 2022, nach erfolgter Offenlage des Bebauungsplans, möglich.