

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Altes Schulhaus“ in Kürnbach gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Kürnbach hat am 26.07.2022 in öffentlicher Sitzung über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB vorgenommen.

Aufgrund von Änderungen und Ergänzungen am Entwurf des Bebauungsplans, ist dieser gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. In seiner Sitzung am 26.07.2022 hat der Gemeinderat den geänderten Entwurf des Bebauungsplans nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut durchzuführen.

Die Planung wurde nochmals angepasst. Im ersten Entwurf des Bebauungsplans wurde für das gesamte Bebauungsplangebiet ein WA (Allgemeines Wohngebiet) festgelegt. Aufgrund der noch nicht abschließend definierten Nutzung der Gebäude entlang der Sternenfelser Straße, wird für Teile des Geltungsbereichs ein MU (Mischgebiet, Urbanes Gebiet) festgelegt. Zudem wurden die Baufenster vergrößert.

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. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt.

Räumliche Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan umfasst das Flurstück 199 auf der Gemarkung Kürnbach. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 3.870 m². Maßgebend für die Gebietsabgrenzung ist der nachstehende Lageplan.



Ziele und Zwecke der Planung:

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.

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. 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.

Auf der Fläche werden vier Wohngebäude mit ca. 25 Wohnungen entstehen. Der längliche Baukörper an der Sternenfeser 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.

Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde das „Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) erlassen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs findet nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem PlanSiG in der Fassung vom 22.05.2020 statt.

Nach § 3 Abs. 1 PlanSiG ist der Entwurf auf der Homepage der Gemeinde Kürnbach einzusehen (<https://www.kuernbach.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/aktuelle-bebauungsplanverfahren>).

Der Bebauungsplanentwurf „Altes Schulhaus“ mit Begründung liegt zusätzlich in der Zeit

vom 23.09.2022 bis einschließlich 23.10.2022

bei der Gemeindeverwaltung Kürnbach, Marktplatz 12, 75057 Kürnbach, **Zimmer 102**, während der Dienststunden (Montag bis Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr, Montag, Mittwoch und Donnerstag 14:00 bis 16:00 Uhr, Dienstag 14:00 bis 18:30 Uhr und nach Vereinbarung) zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die Öffentlichkeit kann sich hier über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und während der Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB zur Planung äußern. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – bei der Gemeindeverwaltung Kürnbach abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Abgabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Kürnbach, den 13.09.2022

gez.
Armin Ebart
Bürgermeister