



GEMEINDE
K Ü R N B A C H

SITZUNGSVORLAGE

Nr. 77/2021
29.06.2021
Az: 621.41:S
Bearbeiter: Frau Knurr

TOP Nr. 1 Bebauungsplan „Sternenfelser Straße“ hier: Offenlagebeschluss

Anlagen:

1. Entwurf Bebauungsplan
2. Zeichnerische Festsetzungen Bebauungsplan
3. Begründung Bebauungsplan
4. Geotechnisches Gutachten

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 24.07.2018
GRS 21.01.2020
GRS 11.02.2020
GRS 23.02.2021
GRS 25.05.2021

I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanvorentwurf des Bebauungsplans “Sternenfelser Straße”.
2. 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

In der Gemeinderatssitzung vom 23.02.2021 wurde durch die Berg GmbH Planungen zur Errichtung von acht Einfamilienhäusern auf dem Gelände der Sternenfelser Straße 19 (ehemals: Markt Ihre Kette) vorgestellt. Der Gemeinderat hat dieser Planung grundsätzlich zugestimmt sowie auf die Ausübung des Vorkaufrechts verzichtet.

Im nächsten Schritt ist für die Realisierung des Projekts eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Unterm

Weilerweg“. Dort wurde für das Plangebiet ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der bestehende Markt liegt seit Jahren brach und wird aktuell bereits abgebrochen. Das entsprechende Baugesuch wurde im Gemeinderat am 23.03.2021 zur Kenntnis gegeben. In der Gemeinderatssitzung am 23.02.2021 wurde ein Grundsatzbeschluss bzgl. der Errichtung von acht Einfamilienhäusern gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 17.06.2021 (**Anlage 2**). Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 10859 auf der Gemarkung Kürnbach. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 0,4 ha.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der betroffene Bereich als Mischgebiet (Bestand) ausgewiesen. In der Fortschreibung des FNP ist bereits eine Wohnbebauung berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans „Unterm Weilerweg“. Dort wird für das Plangebiet ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der bestehende Markt liegt brach und wird aktuell bereits abgebrochen.

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Wunsch des Investors, die innerörtlichen Flächen nach Abbruch des bestehenden Marktes einer neuen Nutzung zuzuführen. Auf den freiwerdenden Flächen soll eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Wohnbebauung entstehen. Die Fläche bietet die Möglichkeit im Rahmen einer Innenentwicklung Wohnbauflächen zu schaffen und so einen Beitrag zur Versorgung der Bürger mit Wohnraum zu leisten.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Plangebiets zu schaffen und für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festzusetzen.

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 m² handelt. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem beigefügten Entwurf des Bebauungsplans (**Anlage 2**).

In der Gemeinderatssitzung am 25.05.2021 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 BauGB beschlossen. In der Gemeinderatssitzung wird der Entwurf des Bebauungsplans (**Anlage 1-4**) durch die Gerst Ingenieure vorgestellt. Durch den Gemeinderat muss für die Einleitung des weiteren Bebauungsplanverfahrens der Entwurf gebilligt und die Offenlagen beschlossen werden.