
Stadt Kenzingen
Bürgermeister

Beschlussvorlage



Nr.: 2023-3-609
Az.: 621.41 - 3.1

Berichterstatter:
Shkodra, Annette

ausgegeben am: 21.03.2023

Bebauungsplan Kirnhalden Vorentwurf, Frühzeitige Beteiligung

Beschlussfolge:

Gemeinderat

öffentlich

30.03.2023

Beschlussantrag:

- a) Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf zum Bebauungsplan Kirnhalden und der örtlichen Bauvorschriften vom 30. März 2023
- b) Der Gemeinderat beschließt die frühzeitige öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Begründung:

Im Kirnbachtal, beidseitig der Austraße, befindet sich die denkmalgeschützte Bebauung Kirnhalden. Eine Projektgruppe ist an die Stadt Kenzingen herantreten, um hier innerhalb der bestehenden Gebäude und mit kleineren baulichen Ergänzungen ein zukunftsfähiges nachhaltiges Gemeinschaftsprojekt zu realisieren. Das konkrete Projekt wurde dem Gemeinderat bereits vorgestellt. Um die Planung realisieren zu können, fanden umfangreiche Abstimmungen mit den zuständigen Behörden statt. Einigkeit besteht darin, dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, der die entsprechenden Nutzungen sowie das Maß der baulichen Nutzungen definiert.

Bei einem Abstimmungstermin mit den Behörden hat die Projektgruppe das von Ihnen entwickelte nachhaltige Gemeinschaftsprojekt Kirnhalden vorgestellt. Es wurde im Termin erörtert, inwiefern die aktuellen Vorstellungen der Projektgruppe bezüglich Flächennutzung oder Gebäudenutzung genehmigungsfähig sind. Es wurde klargestellt, dass es sich um ein Vorhaben im Außenbereich handelt und die Ausweisung im FNP festgeschrieben ist. Von den anwesenden Behördenvertretern wurde der Projektgruppe vermittelt, dass Planungssicherheit nur über die Bauleitplanung hergestellt werden kann. Dies beinhaltet die Änderung des FNP und die Erstellung eines Bebauungsplanes.

☐

Ja-Stimmen

☐

Nein-Stimmen

☐

Enthaltungen

Das LRA hat mitgeteilt, dass es einer Nutzung und behutsamen Weiterentwicklung des Gebäudebestandes aufgeschlossen und wohlwollend gegenübersteht. Die Realisierung ohne Bebauungsplan wäre zwar prinzipiell auf Grundlage des § 35 Abs. 4 Nr. 4 im Hinblick auf das denkmalgeschützte Objekt möglich, allerdings wahrscheinlich nicht in der Flexibilität und mit der umfangreichen Wohnnutzung, wie dies von der Projektgruppe beabsichtigt ist. Dementsprechend wird von der Notwendigkeit der Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Kulturelle/Gewerbliche Nutzung mit Wohnanteil nach § 11 Abs. 1 BauNVO ausgegangen.

In der Sitzung des technischen Ausschusses am 19.05.2022 wurde das Gemeinschaftsprojekt vorgestellt. Am 02.06.2022 wurde im Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des FNP und zur Erstellung des Bebauungsplanes gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist es, das Konzept der Projektgruppe Kirnhalden planungsrechtlich zu ermöglichen.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen – Herbolzheim überwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur / Pflege dargestellt, so dass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann. Dementsprechend soll im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan ebenfalls geändert werden mit dem Ziel, die Fläche insgesamt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kulturelle / gewerbliche Nutzung mit Wohnanteil darzustellen.

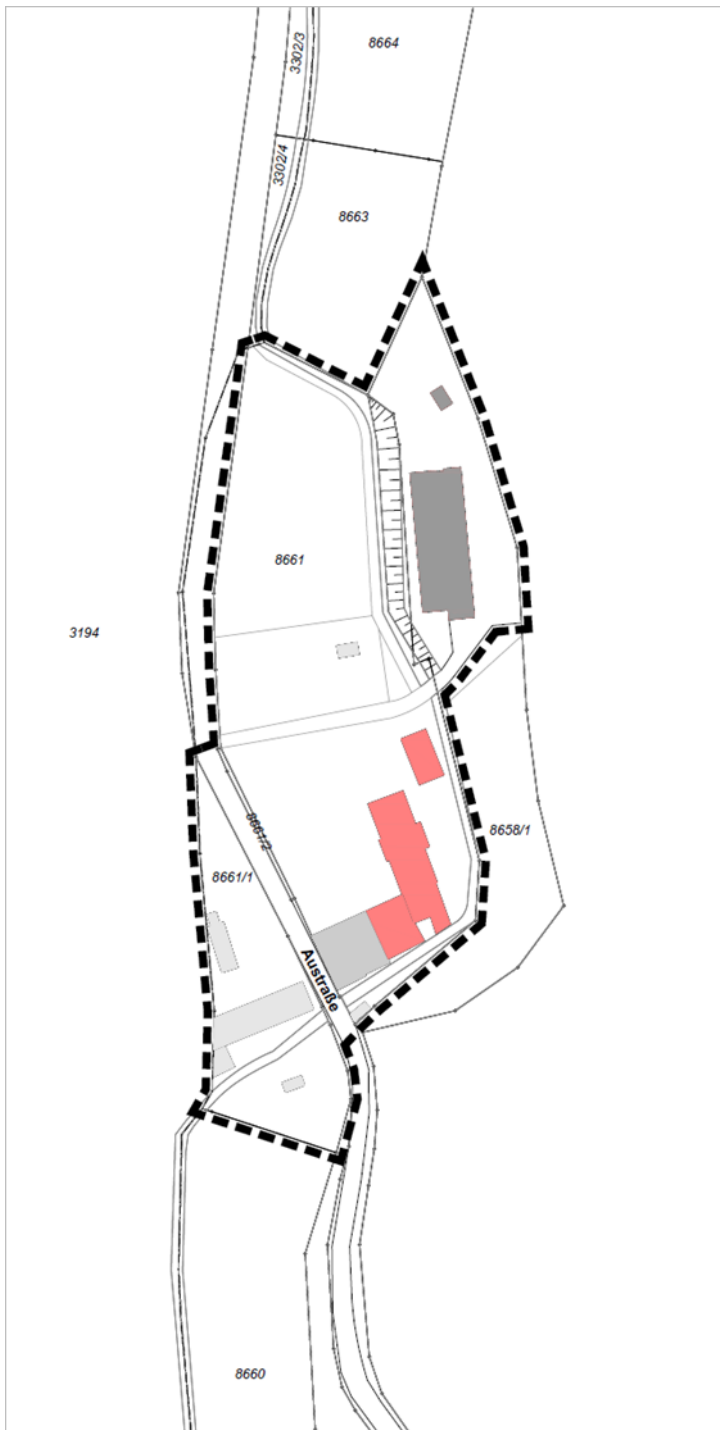
Verfahren

Derzeit liegt die Fläche im Außenbereich und weist eine Größe von ca. 2,0 ha auf. Um die vorliegenden Planungen zu realisieren, soll ein Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt werden. Parallel dazu soll der Flächennutzungsplan ebenfalls geändert werden. Auch diese Änderung wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt, wobei die frühzeitige Beteiligung bereits durchgeführt wurde.

Geltungsbereich

Das Plangebiet Kirnhalden befindet sich auf Gemarkung Kenzingen. Es liegt im Kirnbachtal und grenzt beidseitig an die Austrasse an (Außenbereich). Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Flst.Nr. 8661, 8661/1, 8661/2, 8663 und 8658/1 in zweckdienlicher Abgrenzung. Darüber hinaus wird das Verkehrsgrundstück, die Austrasse, Flst.Nr. 8662 ebenfalls in zweckdienlicher Abgrenzung in die Planung mit aufgenommen. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem nachfolgenden Plan.

Das Plangebiet ist heute bereits baulich in Anspruch genommen, die Gebäude stehen jedoch seit geraumer Zeit leer. Auf allen Seiten grenzt der Wald direkt an. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von etwa 2,0 ha.



Kosten

Die Kosten die durch die Aufstellung des Bebauungsplans, sowie der Flächennutzungsplanänderung entstehen, werden vollständig von den Initiatoren des Projekts übernommen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung liegt vor.

Anlagen

- Textteil vom 30.03.2023
- Planzeichnung vom 30.03.2023
- Umweltbericht vom 30.03.2023

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Kostenstelle: 51100501
Sachkonto: 42910000

Kenzingen, 17. März 2023

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Markus Bühler
Fachbereich 1

Annette Shkodra
Fachbereich 3