
Stadt Kenzingen
Bürgermeister

Beschlussvorlage



Nr.: 2022-3-523
Az.: 621.31 - 3.1

Berichterstatter:
Guderjan, Matthias

ausgegeben am: 11.10.2022

Flächennutzungsplanänderung 8. punktuelle Änderung FNP des GVV Kenzingen-Herbolzheim Bereich Kirnhalden, Gemarkung Kenzingen Frühzeitige Beteiligung

Beschlussfolge:

Gemeinderat

öffentlich

20.10.2022

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur 8. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB als Vorberatung für die Beschlussfassung in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen - Herbolzheim.

Begründung:

Planungsinhalt

Im Kirnbachtal, beidseitig der Austraße, befindet sich die aktuell leerstehende, denkmalgeschützte Bebauung Kirnhalden. Eine Projektgruppe ist an die Stadt Kenzingen herantreten und möchte hier innerhalb der bestehenden Gebäude, sowie einigen kleineren baulichen Ergänzungen, ein zukunftsfähiges nachhaltiges Gemeinschaftsprojekt verwirklichen. Das konkrete Projekt wurde im TA am 19. Mai 2022 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 her-

Ja-Stimmen

Nein-Stimmen

Enthaltungen

gestellt werden kann. Dies beinhaltet die Änderung des FNP und die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das LRA hat mitgeteilt, dass es einer Nutzung und behutsamen Weiterentwicklung des Gebäudebestandes aufgeschlossen und wohlwollend gegenübersteht. Die Verfestigung einer Siedlungsstruktur, die über das bereits bestehende Maß hinausgeht, wird jedoch kategorisch abgelehnt. 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. Soweit Nutzungen bereits nach aktueller Rechtslage voraussichtlich möglich wären (Nachnutzungen Wohnen, Seminarhotelnutzung) könnte die Projektgruppe zeitnah einen Antrag stellen. Auch insoweit wäre die untere Baurechtsbehörde der Sache gegenüber aufgeschlossen. Ebenso kann die denkmalgerechte Sanierung der Bestandsgebäude angegangen werden.

In der Sitzung des technischen Ausschusses am 19. Mai 2022 wurde dieses Gemeinschaftsprojekt den Mitgliedern des Technischen Ausschusses der Stadt Kenzingen vorgestellt. Ziel der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplans ist es, das gemeinschaftliche Konzept der Planungsgruppe Kirnhalden planungsrechtlich zu ermöglichen. Aufstellungsbeschluss wurde im Gemeinderat am 02. Juni 2022 gefasst.

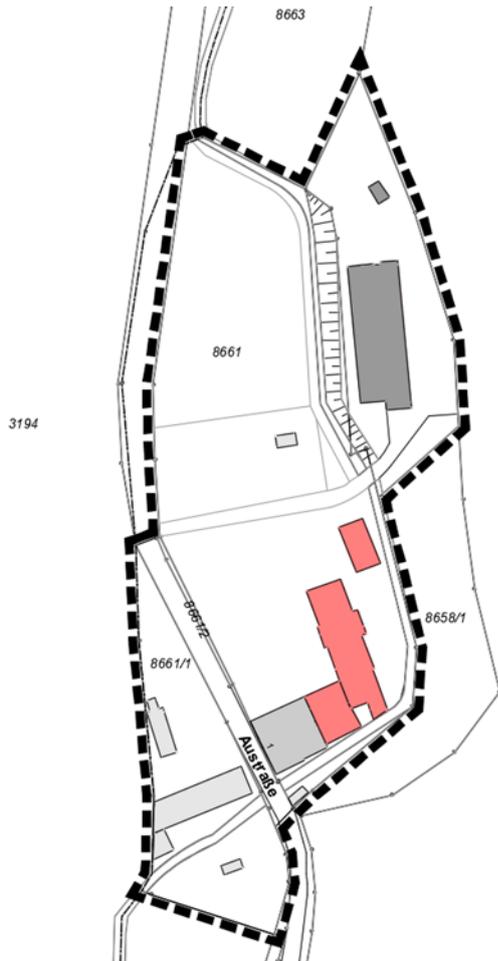
Flächennutzungsplan

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 Nutzung mit Gewerbe- und Wohnanteil darzustellen.

Verfahren

Derzeit liegt die Fläche im Außenbereich und weist eine Größe von ca. 1,79 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.

Geltungsbereich



Das Plangebiet Kirnhalden befindet sich westlich des Ortsteils Nordweil auf der Gemarkung Kenzingen. Es liegt im Außenbereich Kirnbachtal und grenzt beidseitig an die Austraße an. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Flst.Nr. 8661, 8661/1, 8661/2 und 8658/1 in zweckdienlicher Abgrenzung. Darüber hinaus wird das Verkehrsgrundstück der 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. Teile des Plangebiets sind heute Wiesenflächen. Der Kirnbach mit seinen begleitenden Böschungen verläuft ebenfalls in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von etwa 1,79ha.

Kosten

Die Kosten die durch die Aufstellung des Bebauungsplans, sowie der Flächennutzungsplanänderung entstehen, werden vollständig von den Initiatoren des Projekts übernommen. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag entsprechend gesichert.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Kostenstelle: 51100201

Sachkonto: 42910000 / 34870000

Die Planungskosten werden von der Projektgemeinschaft getragen.

Kenzingen, 10. Oktober 2022

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Annette Shkodra
Fachbereich 3

Markus Bühler
Fachbereich 1

