

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Flächennutzungsplan	4
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte.....	5
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf.....	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
2.1	Verkehrerschließung.....	7
2.2	Bebauung / Städtebau	8
2.3	Grünordnung	10
2.4	Klimaschutz	11
3	SCHALLSCHUTZ	13
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
5	GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZRECHT	14
6	KOSTEN	14
7	BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN.....	14
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der nördliche Stadteingang von Kenzingen war bisher durch die ehemalige Bundesstraße B3, heute die Offenburger Straße und Kreisstraße K 5115, gekennzeichnet, entlang derer sich ein Versorgungszentrum entwickelt hat. Auch die neue Feuerwehr wurde hier realisiert, der neue Bauhof soll hier ebenfalls zeitnah entstehen. Die Wohngebiete im Bereich Breitenfeld haben sich darüber hinaus in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten ebenfalls hier in Richtung der Offenburger Straße entwickelt, so dass im Norden von Kenzingen insgesamt ein Siedlungsschwerpunkt entstanden ist. Der nun überplante Bereich Breitenfeld V stellt die letzte Entwicklungsfläche in diesem Bereich dar. Sie verbindet die bestehende Wohnbebauung im Westen mit der Offenburger Straße, so dass hier die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden und die Siedlungsfläche der Stadt harmonisch abgerundet wird.

Die Stadt Kenzingen hat sich lange und intensiv mit der Entwicklung im Bereich der ehemaligen Bundesstraße auseinandergesetzt. Nach der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, in dem auch die Flächen östlich der Bundesstraße als Wohnbauflächen für eine mögliche Entwicklung definiert wurden, wurde im Rahmen eines gemeinsamen städtebaulichen Entwurfs für den gesamten Bereich des Stadteingang Nord ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der beide Flächen, westlich das Gebiet Breitenfeld V, östlich das Gebiet Pfannenstiel überplante und eine gemeinsame Entwicklung ermöglichen sollte. Beide Gebiete sollten im Norden über einen Kreisverkehr erschlossen werden, der den neuen nördlichen Stadteingang von Kenzingen bilden sollte. Im Zuge der weiteren Planung wurde die gemeinsame Entwicklung aufgeteilt. Im Westen soll im Zuge der nun vorliegenden Entwicklung der Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung und der ehemaligen Bundesstraße geschaffen werden. Im Osten hingegen sollte die Bebauung im Bereich Pfannenstiel als eigenständiges Verfahren umgesetzt werden, da hier die Anforderungen an die Planungen, jedoch auch der zeitliche Horizont deutlich andere waren. Der neue Kreisverkehr im Norden wurde aufgrund des schnelleren Realisierungshorizontes dem Bebauungspangebiet Breitenfeld V zugeschlagen, da die neue Erschließung im Norden ein wesentlicher Bestandteil der Planungen war.

Zwischenzeitlich wurde im März 2022 durch einen Bürgerentscheid die Planung für eine Bebauung im Bereich Pfannenstiel jedoch gestoppt, den Initiatoren erschien die geplante Bebauung bis weit hinauf in den Hang als zu massiv. Der größte Teil der Bevölkerung der Stadt folgte dieser Ansicht, da vor allem die Hangbereiche mit den vorhandenen Terrassen einen wertvollen ökologischen Raum darstellen, der auch einen hohen Wert für die Naherholung der Bevölkerung hat. In den verschiedenen Diskussionen zum Bürgerentscheid wurde jedoch auch immer wieder deutlich, dass eine Bebauung der ebenen Flächen entlang der Offenburger Straße weniger kritisch gesehen wird. Da die Fragestellung des Bürgerentscheids jedoch eindeutig zu stellen war und nur eine ja oder nein- Entscheidung hinsichtlich des Plangebiets Pfannenstiels möglich war, konnte im Rahmen des Bürgerentscheids nur für oder gegen die gesamte Bebauung des Plangebiets gestimmt werden. Die Stadt Kenzingen möchte dementsprechend an den Planungen für den Kreisverkehr im Norden festhalten, auch wenn dieser dann als nördlicher Stadteingang fungiert, die Offenburger Straße jedoch nur einseitig auf der Breitenfelder Seite bebaut wird.

Darüber hinaus soll auch ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans für die Gemeinbedarfsfläche „Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr und Betriebshof“ mit in die Planungen aufgenommen werden. Hier sollten die neue Feuerwehr und der neue Betriebshof der Stadt realisiert werden. Nachdem die Feuerwehr errichtet wurde, liegen nun die Planungen für den neuen Bauhof vor. Die Planungen sehen vor, nördlich des

eigentlichen Gebäudes die Nebenflächen anzuordnen, die aufgrund der geplanten Wohnbebauung im Norden entsprechend baulich abgeschirmt werden sollen. Diese Nebenflächen liegen nun jedoch außerhalb des dargestellten Baufensters, so dass die Planungen dahingehend angepasst werden sollen.

Insgesamt möchte die Stadt Kenzingen mit der nun vorliegenden Planung den Stadteingang Nord neu gestalten und die Wohnbebauung im Bereich Breitenfeld harmonisch abrunden. Dafür wurde der ursprüngliche städtebauliche Entwurf angepasst, so dass nun die erweiterten Flächen des neuen Bauhofs mit in die Planungen integriert wurden. Folgerichtig soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die Planungen umsetzen zu können. Die Planungen verfolgen im Wesentlichen die folgenden Ziele:

- Entwicklung von Bauland zur Errichtung von Wohnungen in unterschiedlichen Wohnformen in angemessener hoher Dichte
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen mit einem Mix auch ergänzender Nutzungen, wie beispielsweise einer Kindertagesstätte oder begleitenden gewerblichen Nutzungen
- Erweiterung der bestehenden Verkehrsflächen zur Optimierung der Erschließungssituation im Norden der Stadt Kenzingen
- Abrundung des Stadtrandes von Kenzingen mit einer angemessenen Eingrünung im Norden und einer städtebaulich prägenden Struktur als Stadteingang
- Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, sowie die Sicherung angemessener Freifläche mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Regelverfahren, so dass eine zweistufige Behörden- und Bürgerbeteiligung erfolgt. Im ersten Schritt, der frühzeitigen Beteiligung, soll nun das vorliegende städtebauliche Konzept vorgestellt werden. Parallel zu diesem ersten Beteiligungsschritt sollen dann die notwendigen Gutachten und konkreteren Planungen, vor allem hinsichtlich der Erschließung, der Ver- und Entsorgung sowie der Umweltbericht erarbeitet werden. Bezüglich einer frühzeitigen Einbeziehung der Öffentlichkeit, aber auch der Behörden und Träger öffentlicher Belange soll so den verschiedenen Akteuren die Gelegenheit gegeben werden, schon in diesem frühen Stadium der Planung Anregungen vorzutragen.

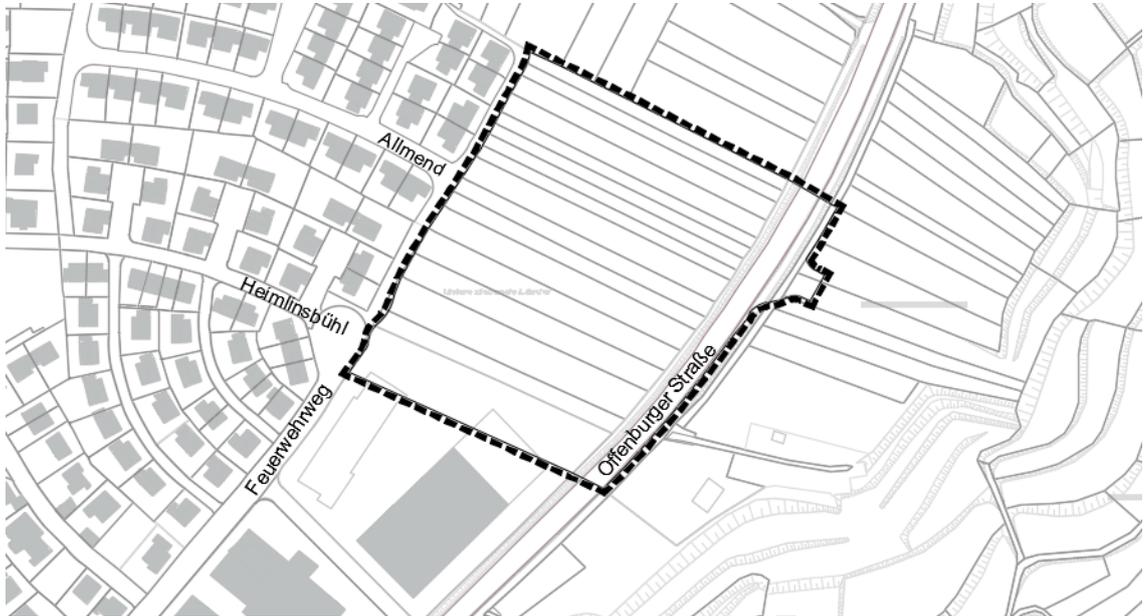
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans „Breitenfeld V“ umfasst die Flurstücke Nrn. 4820 – 4835 vollständig, sowie Teile der Flurstücke 4458, 4460, 4461 4470/2 und 4814 in zweckdienlicher Abgrenzung. Darüber hinaus werden Teilflächen der angrenzenden Verkehrsflächen in die Planungen mit aufgenommen, ein Teil der K 5115 (Flst.Nr. 334/4), sowie ein Teil des begleitenden Fuß- und Radwegs (Flst.Nr. 334/21), östlich der Kreisstraße.

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Kenzingen und grenzt direkt an die bestehende Bebauung im Bereich Breitenfeld an. Im Osten liegt die Kreisstraße 5115, die mit ihrem begleitenden Fuß- und Radweg in die Planungen mit aufgenommen wird. Östlich des Plangebiets werden kleinere Flächen der angrenzenden Flurstücke in die Planungen mit aufgenommen, diese jedoch nur in einem sehr geringen Umfang, so dass der geplante Kreisverkehr im Norden umgesetzt werden kann. Im Süden wird das Plangebiet durch den Standort der Feuerwehr und des zeitnah zu realisierenden Bauhofs der Stadt Kenzingen begrenzt. Dieser wird in zweckdienlicher Abgrenzung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, so dass die aktuell vorliegende Planung für den Bauhof mit den begleitenden Nebenflächen umgesetzt werden kann. Im Norden grenzen

landwirtschaftliche Flächen an.

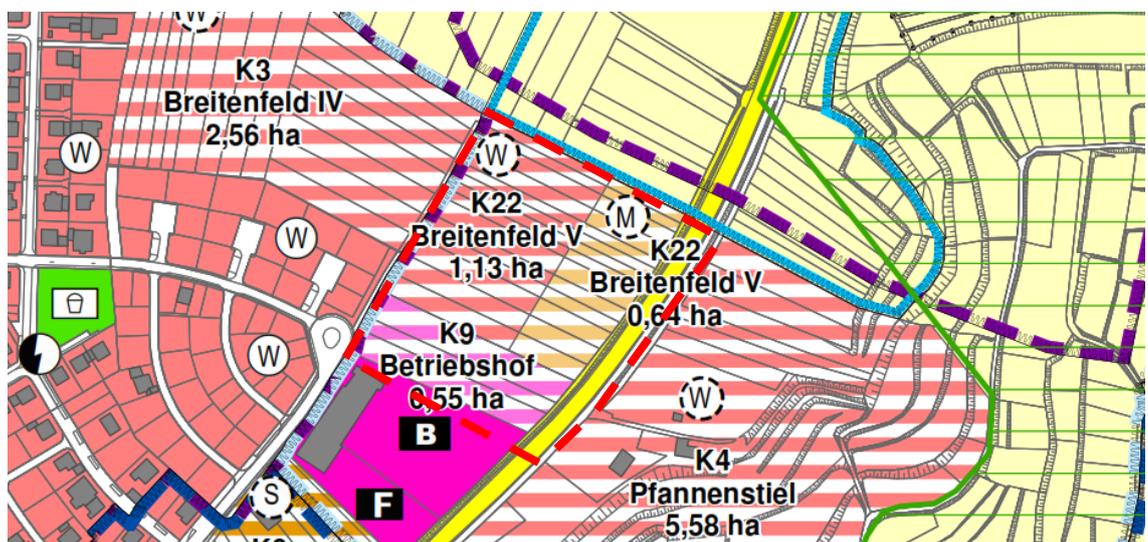
Das Plangebiet wird heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es umfasst eine Fläche von 2,83 ha. Die genaue Abgrenzung kann dem folgenden Lageplan entnommen werden.



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des Katasters

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen – Herbolzheim vom 13.04.2018 stellt das Plangebiet des nun vorliegenden Bebauungsplans „Breitenfeld V“ unterschiedlich dar. Die mit einbezogenen Verkehrsflächen werden als solche dargestellt, im Süden liegt die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Betriebshof und die bisher noch nicht in Anspruch genommenen Flächen werden als geplante Wohnbauflächen und entlang der ehemaligen B3 (der heutigen K 5115) als geplante Mischbauflächen dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen – Herbolzheim (ohne Maßstab) mit Darstellung des Plangebiets (rot umrandet)

Im Bebauungsplan soll das Plangebiet entsprechend entwickelt werden, wobei im Westen der Schwerpunkt auf dem Wohnen liegen soll, während entlang der Kreisstraße auch Gewerbe angeordnet werden soll. Wie genau die Abgrenzung und die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan definiert werden soll, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Offenlage abgestimmt.

1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Breitenfeld V“ gilt der Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr und Betriebshof“, der am 24.0.2009 vom Gemeinderat der Stadt Kenzingen zur Satzung beschlossen wurde. Dieser definiert die zulässige Bebauung für den heutigen Standort der Feuerwehr, sowie den Standort des geplanten Bauhofes für die Stadt Kenzingen. Ein Teil des Bebauungsplans soll nun mit in die Planungen einbezogen werden, da der geplante Bauhof aufgrund der geänderten Anforderungen und Platzbedarfe größer werden soll. Dementsprechend wird der rechtskräftige Bebauungsplan so weit in die nun vorliegende Planung integriert, als dass das Baufenster für den Bauhof angemessen vergrößert werden kann.



Auszug aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr und Betriebshof“ mit Darstellung des Plangebiets (rot umrandet)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „Breitenfeld V“ wird im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt.

Verfahrensablauf

29.07.2021 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB.

_____ Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

..... bis	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB
..... Anschreiben vom mit Frist bis	Durchführung der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
.....	Der Gemeinderat billigt den Entwurf und beschließt die Durch- führung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
..... bis	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
..... Anschreiben vom mit Frist bis	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
.....	Der Gemeinderat behandelt die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Sat- zung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG



Angepasster städtebaulicher Entwurf für den Bereich Breitenfeld V
(eigene Darstellung, Stand Januar 2023)

Die nun vorliegende Planung basiert auf einem städtebaulichen Entwurf, der für den gesamten Stadteingang Nord eine mögliche Bebauung darstellte. Dieser wurde nun dahingehend angepasst, als dass zum einen nur noch der westliche Bereich bis zur ehemaligen Bundesstraße B3, der Offenburger Straße, dargestellt ist, zum anderen die aktuelle Planung für den südlich angrenzenden neuen Bauhof in die Planungen integriert wurde.

2.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des neuen Plangebiets verfolgte verschiedene übergeordnete Planungsziele, die im Rahmen der Bestandserhebung definiert wurden:

- Durch die Verschiebung des Ortsschildes nach Norden entfallen die verkehrsrechtlichen Beschränkungen entlang der Kreisstraße, ein Umbau zur Ortsstraße mit Bebauung, Begrünung, Zufahrten und reduzierter Geschwindigkeit wird möglich.
- Ein Kreisverkehr im Norden bildet den Ortseingang und reduziert die Geschwindigkeit, die begleitende Bebauung definiert den neuen Ortsrand.
- Eine eigenständige Erschließung für Verbrauchermärkte, Feuerwehr und Bauhof reduziert vorhandene Konflikte und ermöglicht eine Neuordnung der Verkehrssituation mit einer Beruhigung für die bestehenden und das geplante Wohngebiet.
- Gut ausgebaute Fuß- und Radwege verbinden die Bebauung mit dem Versorgungszentrum, dem Ortskern und der Umgebung, eine Reduktion des motorisierten Individualverkehrs wird möglich.

Die Lage des zukünftigen Kreisverkehrs wurde im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs diskutiert. Für die Errichtung ganz im Norden sprach vor allem der verkehrsberuhigende Aspekt, da bei einer Zufahrt von Norden hier automatisch der Verkehr abgebremst wird. Erste Gespräche mit den zuständigen Behörden fanden bereits statt, in denen signalisiert wurde, dass ein Kreisverkehr an dieser Stelle realisierbar ist. Der Kreisverkehr soll entsprechend des städtebaulichen Entwurfs in die Planungen mit einbezogen werden und soll zumindest in der Planung auch gleich mit 4 Ästen geplant werden, um gegebenenfalls später eine Erschließung auch der östlich gelegenen Flächen zu ermöglichen. Vor allem vor dem Hintergrund der Kosten soll der 4. Ast nach Osten gleich mitgeplant werden, da dann später keine erneute Überplanung des Kreisverkehrs notwendig wird.

Südlich des neuen Kreisverkehrs kann die Kreisstraße als Ortsdurchfahrtsstraße umgebaut werden mit begleitenden, ausreichend dimensionierten Fuß- und Radwegen. Die Bebauung kann so bis an den Straßenraum heranrücken und diesen baulich fassen, so dass sich der Charakter der Straße ändert und eine wirkliche Ortsdurchfahrtsstraße entsteht. Nutzungen im Erdgeschoss, wie Dienstleistungen, Gewerbe oder soziale Angebote sollen den Straßenraum beleben.



Schematische Darstellung der geplanten Erschließung mit dem Kreisverkehr im Norden, der Haupterschließung nach Westen sowie dem getrennten Fuß- und Radwegesystem (Quelle: Städtebaulicher Entwurf, Stand Oktober 2019)

Ausgehend von diesem Kreisverkehr im Norden soll die innere Erschließung des Plangebiets durch eine Verbindungsstraße zum Feuerwehrweg und zur Breitenfeldstraße

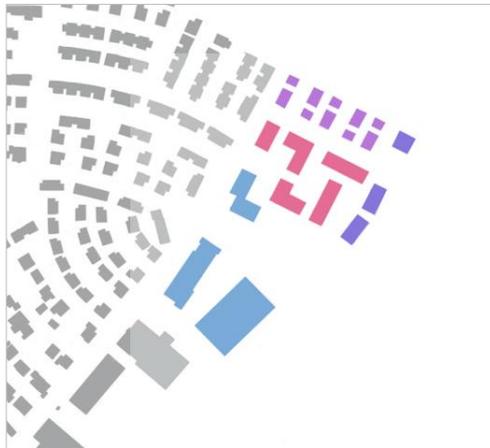
erfolgen. Hier wurde darauf geachtet, dass die Verkehrsflächen reduziert sind und so wenig wie möglich Flächen in Anspruch genommen werden. Das Ziel dieser effizienten Erschließung ist es, innerhalb des Plangebiets einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu forcieren. Die Bebauung in der zweiten Reihe soll über kleine, private Erschließungswege erschlossen werden, um neben der Reduktion der in Anspruch genommenen Flächen auch die Bildung von beruhigten Bereichen mit hoher Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Der ruhende Verkehr soll überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden, so dass oberirdisch in angemessener Zahl zwar Besucherstellplätze zur Verfügung stehen, der überwiegende Teil des Parkraums soll jedoch unterirdisch liegen. Durch eine Begrünung der Tiefgaragen kann oberirdisch das Plangebiet angemessen begrünt und gestaltet werden, so dass für die Bewohner Freiflächen entstehen, die unterschiedlich genutzt werden können. Abgesetzt von den Erschließungsstraßen soll ein inneres Fuß- und Radwegenetz die Erschließung ergänzen und die Freiräume miteinander verbinden. Dieses ermöglicht neben der leichten Durchwegbarkeit innerhalb des Plangebiets auch eine gute und sichere Anbindung an die Stadt, sowie die angrenzenden Freiräume. Durch den Umbau der ehemaligen Bundesstraße kann auch die Quermöglichkeit dieser deutlich verbessert werden, so dass die angrenzenden Freiräume gut erreichbar sind und für die Naherholung genutzt werden können. Über- und unterirdische Fahrradabstellplätze sollen ebenfalls in ausreichender Zahl und Dimensionierung in die Planungen mit einbezogen werden, so dass auch Lastenfahräder oder Anhänger gut abgestellt werden können, um insgesamt den nicht motorisierten Individualverkehr deutlich zu fördern. Gerade im Sinne der notwendigen Verkehrswende, sollen so die nahegelegenen Versorgungsangebote, sowie die Innenstadt von Kenzingen gut und über attraktive Wege angebunden werden.

Weiter südlich kann die bestehende Erschließung der Feuerwehr, des zukünftigen Bauhofs und der Lebensmittelmärkte dahingehend ergänzt werden, dass eine direkte Zufahrt von der Kreisstraße möglich wird. So kann der Verkehr auf dem Feuerwehrweg reduziert werden, so dass insgesamt die Erschließungssituation im Bereich des Breitenfeldes verbessert wird.

2.2 Bebauung / Städtebau

Auch für die Bebauung wurden basierend auf den Bestandsaufnahmen sowie den Diskussionen im Gemeinderat verschiedene Planungsziele erarbeitet, die dann dem städtebaulichen Entwurf zu Grunde gelegt wurden. Ursprünglich sollten die beiden Bereiche Breitenfeld V und Pfannenstiel gemeinsam entwickelt werden, so dass die Offenburger Straße zu einer Ortsdurchfahrtsstraße umgebaut werden kann, die dann beidseitig von einer dichteren, bis an den Straßenraum heranreichenden Bebauung gefasst wird. So sollte der neue nördliche Stadteingang definiert werden, wobei die Offenburger Straße als Mittelachse mit verschiedenen Quermöglichkeiten fungieren sollte. Auch ergänzende Nutzungen in den Erdgeschossen sollten den Straßenraum beleben und die Attraktivität steigern. Trotz des Verzichts auf eine Bebauung im Bereich Pfannenstiel soll an diesem Planungsziel festgehalten werden, die ehemalige Bundesstraße soll umgebaut und baulich gefasst werden, auch wenn dies erst einmal nur auf der westlichen Seite erfolgen kann. Trotzdem wird der Kreisverkehr im Norden den neuen Ortseingang definieren und die angrenzende Bebauung im Bereich Breitenfeld V wird die bestehende Siedlungsentwicklung hier nach Norden und Osten harmonisch abrunden. So soll die Bebauung entlang der Offenburger Straße angemessen dicht und hoch sein, von der Straße direkt erschlossen und in den Erdgeschossen entsprechend genutzt werden. Innerhalb des neuen Baugebiets sollen dann unterschiedliche Bauungen entstehen. In den zentralen Bereichen und entlang der Offenburger Straße sollen dichtere Bauungen realisiert werden. Hier sollen überwiegend in Form von Geschosswohnungsbauten Miet- und Eigentumswohnungen entstehen, die durch die unterschiedlichen Größen und

Grundrisse verschiedenen Bevölkerungsgruppen angemessenen Wohnraum bieten. Auch genossenschaftlich organisierte Bauformen wären hier möglich, so dass eine Vielzahl von Eigentumsformen entstehen kann. Durch die Baukörper können Nachbarschaften unterschiedlicher Größe und Qualität entstehen. Die Freiräume zwischen der Bebauung können durch diese in Anspruch genommen und individuell gestaltet und genutzt werden. So entstehen Räume mit hoher Aufenthaltsqualität, in denen sich die Bewohner aufhalten, sich treffen und miteinander in Kontakt kommen können.



Schematische Darstellung der geplanten Bebauung und Nutzung mit der kleinteiligen Bebauung (lila), dem Geschosswohnungsbau (pink), den Sondernutzungen (hellblau) und der gemischten Nutzung entlang der Offenburger Straße (dunkelblau), (Quelle: Städtebaulicher Entwurf, Stand Oktober 2019)

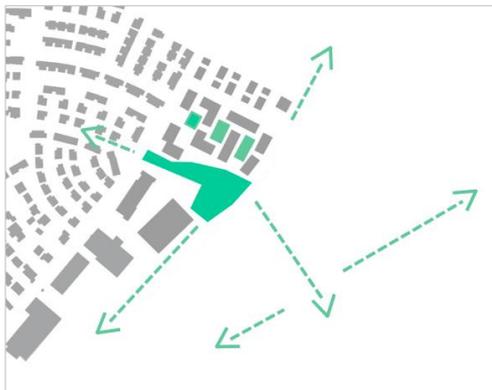
Die vorgeschlagene Bebauungsstruktur ermöglicht innerhalb des Plangebiets eine individuelle Höhenentwicklung, wobei in den zentralen Bereichen und entlang der Offenburger Straße eine höhere Bebauung zulässig sein soll, die zu den Randbereichen hin abnimmt, so dass ein harmonischer Übergang zur bestehenden Bebauung und zur freien Landschaft hin entsteht. Auf der anderen Seite soll jedoch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, aber auch einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine angemessen hohe Dichte umgesetzt werden. Nur im Randbereich nach Norden soll in einem sehr untergeordneten Bereich eine kleinteiligere Bebauung realisiert werden, die den bereits bestehenden Ortsrand von Kenzingen im Bereich Breitenfeld aufnimmt und weiterentwickelt. Aufgrund der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll diese kleinteilige Bebauung jedoch nur in einem sehr reduzierten Maßstab umgesetzt werden. Insgesamt bietet der vorliegende städtebauliche Entwurf eine robuste Struktur, die zum einen eine Realisierung in Bauabschnitten ermöglicht, zum anderen jedoch auch hinreichend flexibel ist und Spielräume für Anpassungen enthält, sowohl hinsichtlich der Dichte, der Höhe und der Kubatur der zukünftigen Bebauung. Auch bestehen durch die noch variablen Baufelder Möglichkeiten verschiedene Vergabemodelle, wie beispielsweise Konzeptvergaben oder Mehrfachbeauftragungen zu realisieren oder verschiedenen Bauherren (Baugruppen, Genossenschaften oder ähnlichen) Flächen zur Verfügung stellen zu können. Grundsätzlich soll eine dichtere Bebauung realisiert werden, um der anhaltend hohen Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum entsprechend, ein angemessenes Angebot mit unterschiedlichen Qualitäten zu schaffen.

Neben der Wohnnutzung sollen im Plangebiet auch andere, das Wohnen begleitende Nutzungen realisiert werden. So sollen entlang der Offenburger Straße vor allem in den Erdgeschossen ergänzende Nutzungen wie nicht störendes Gewerbe oder Dienstleistungen angesiedelt werden, um den Straßenraum zu beleben und entsprechenden Nachfragen ein Angebot zu machen. Auch im Bereich des Übergangs zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Bereich Breitenfeld, der Feuerwehr und der neu geplanten Bebauung sollen Flächen für eine Sondernutzung zur Verfügung gestellt werden. Hier kann eine Kindertageseinrichtung, eine Alten-Tagespflegeeinrichtung oder andere soziale Angebote angesiedelt werden, so dass der Bedarf aus dem gesamten Wohngebiet im Breitenfeld gedeckt werden kann. Auch Räumlichkeiten, die den Vereinen der Stadt zur Verfügung gestellt werden können, wären an diesem Standort sinnvoll angeordnet. Hierfür bedarf es jedoch insgesamt einer gründlichen Bedarfsanalyse, so dass

ein die bereits bestehenden städtischen Strukturen ergänzendes Angebot geschaffen werden kann, was jedoch nicht in Konkurrenz zur Innenstadt steht und was auch langfristig gegebenenfalls an sich ändernde Bedarfe angepasst werden kann.

2.3 Grünordnung

Im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs kam der Grünordnung eine besondere Bedeutung zu, da gerade östlich der Offenburger Straße im Bereich Pfannenstiel hochwertige ökologische Flächen in die Planung mit einbezogen wurden. Nach dem Verzicht auf die hochwertigen Flächen werden nun im Bereich Breitenfeld V landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche mit wenigen Strukturen in die Planungen einbezogen. Im Sinne eines modernen Städtebaus sollen in die Planung jedoch angemessen dimensionierte Grün- und Freiflächen mit aufgenommen werden, die auch eine Verbindung untereinander beziehungsweise in die angrenzenden Freiräume haben. Die Freiräume sollen durch die Bewohner der Stadt unterschiedlich nutzbar sein, so dass die Lebensqualität im neuen Baugebiet aufgewertet werden kann. Aber auch für die umgebenden, bereits realisierten Baugebiete im Bereich Breitenfeld soll das Angebot gelten, stehen hier doch wenig unterschiedlich nutzbare Freiflächen zur Verfügung. So wurde in einem ersten Schritt bereits der bestehende, aber immer wieder zu Konflikten mit der Nachbarschaft führende Bolzplatz aus dem Breitenfeld in das neue Plangebiet verlegt, so dass nun nördlich der Feuerwehr ein Angebot für die Kinder und Jugendlichen vor Ort geschaffen werden konnte. Die Grün- und Freiraumstrukturen sollen so dimensioniert und angeordnet sein, dass im neuen Baugebiet ein vernetztes System aus Freiflächen entsteht, die über Fuß- und Radwegeverbindungen miteinander verbunden sind und auch zu den Außenbereichen entsprechende Verbindungen haben. Dabei wechseln öffentliche, halböffentliche und private Bereiche, so dass unterschiedliche Qualitäten und Nutzungen möglich werden, die eine Verbindung zwischen der Stadt und der Landschaft bilden und die Lebensqualität von Menschen und Tieren aufwertet. Begegnungsräume entstehen, die auf kurzem Wege erreicht und individuell genutzt werden können.



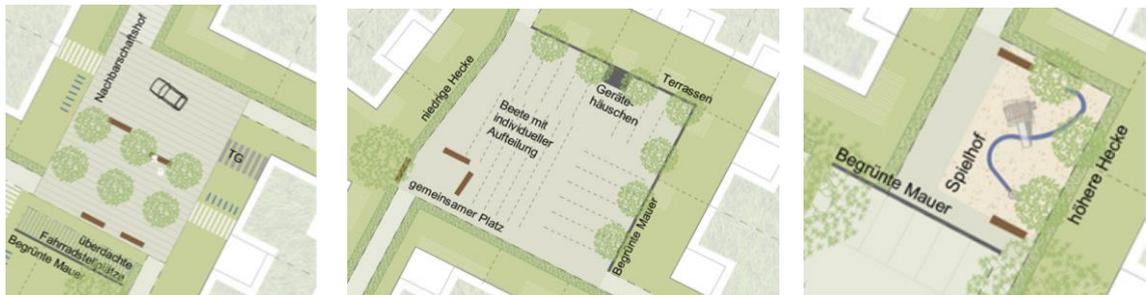
Schematische Darstellung der geplanten Grün- und Freiflächen für das gesamte Plangebiet des Stadt- eingang Nord mit der zentralen Grünfläche und den kleinen Grün- und Freiflächen innerhalb der Bebauung (Quelle: Städtebaulicher Entwurf, Stand Oktober 2019)

Ein wesentliches Element des städtebaulichen Entwurfs ist die zentrale Grünfläche nördlich der bestehenden Feuerwehr und dem geplanten Bauhof. Hier soll eine große öffentliche Grünfläche entstehen, auf der unterschiedliche Nutzungen,

wie der Bolzplatz, ein Spielplatz aber auch Aufenthalts- und Bewegungsmöglichkeiten für ältere Menschen angeordnet werden können. Die Nutzungen durch unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, sowie die Nähe zu den städtischen Einrichtungen der Feuerwehr und des Bauhofs können hier zu Synergieeffekten beispielsweise durch die Ansprache der sich hier aufhaltenden Jugendlichen führen. In den Randbereichen sollen extensiv gepflegte Wiesen mit unterschiedlichen Baum- und Strauchpflanzungen angelegt werden, diese überstellen zum einen die Freiflächen, zum anderen bieten sie für verschiedene heimische Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum innerhalb der Stadt. In der ursprünglichen Planung sollte diese Grünfläche auch östlich der Offenburger Straße weitergeführt werden, so dass eine zentrale Verbindung der Wohnbebauung mit den angrenzenden Freiräumen entstanden wäre. Durch den Verzicht auf die Bebauung im Bereich Pfannenstiel wird trotzdem eine Verbindung zum angrenzenden Freiraum

geschaffen, da nun der Freiraum unmittelbar angrenzt und die bestehenden Wege hier gut angebunden werden können.

Die große öffentliche Grünfläche dient als Rückgrat der neuen Bebauung. Hier sollen zentrale Fuß- und Radwege geführt werden, auf denen die Bewohner abseits der Verkehrserschließung zur neuen Bebauung gelangen können. Diese ist so angeordnet, dass zwischen der Bebauung eine Abfolge von Plätzen und Freiräumen unterschiedlicher Qualität entsteht, die alle miteinander verbunden sind. Dabei können die Flächen von den Bewohnern unterschiedlich genutzt werden, so dass verschiedene Aufenthalts- und Kommunikationsräume innerhalb des Plangebiets entstehen. Denkbar wären beispielsweise kleinere Gartenflächen, die durch die Bewohner der Bebauung gemeinschaftlich als Mietergärten in Anspruch genommen werden können, oder Freiflächen mit Sitz- und Spielmöglichkeiten für alle Bewohner. Aber auch urbanere Plätze entstehen, gerade in den Bereichen, in denen über die Höfe zu den Tiefgaragen zugefahren wird. Bei allen Platzgestaltungen steht das Naturerleben und die Verbindung von Wohnraum und angrenzendem Freiraum im Vordergrund. Die Plätze werden durch Wege miteinander verbunden und durch die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern akzentuiert. Durch eine Beleuchtung kann erreicht werden, dass auch in den Wintermonaten angenehme Aufenthaltsräume entstehen und Angsträume vermieden werden. Individuelle Gartenbereiche für die Erdgeschosswohnungen sollen nur in untergeordneter Größe zur Verfügung stehen, so dass zum einen individuell nutzbare Freiflächen entstehen die gemeinschaftlichen Flächen jedoch deutlich im Vordergrund stehen.



*Schematische Darstellung möglicher Platz- und Freiflächen innerhalb des Plangebiets mit verschiedenen Nutzungen und Aufenthaltsqualitäten
(Quelle: Städtebaulicher Entwurf, Stand Oktober 2019)*

2.4 Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Stadt Kenzingen misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei. Die Festsetzungsmöglichkeiten hierfür sind vielfältig bezüglich städtebaulicher Weichenstellungen wie Dichte und Grünplanung. Konkrete Maßnahmen hingegen sind nur schwierig planungsrechtlich umzusetzen. Daher ist bereits zu einem frühen Entwicklungsstadium auf die Akteure / Bauherren einzuwirken, um den Anforderungen einer zukunftsfähigen Planung gerecht zu werden. Für den Städtebau sind vor allem 4 Themen zu berücksichtigen: Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen, die Verwendung moderner Technik zur Reduktion des Energieverbrauchs, die Anpassung des Städtebaus an den Klimawandel und die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs. Allen 4 Themen wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans so weit wie möglich Rechnung getragen.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen wird im Rahmen der nun vorliegenden Planung eine Fläche in Anspruch genommen, die zwar heute noch unbebaut ist, die jedoch im

Flächennutzungsplan aufgrund ihrer Lagegunst bereits enthalten ist und eine der letzten Flächen für die Siedlungsentwicklung im Norden von Kenzingen darstellt. Gerade aufgrund der sich verändernden Ansprüche an den Städtebau soll hier eine dichte Bebauung, vorwiegend mit Geschosswohnungsbauten umgesetzt werden. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll der bisher im Bereich des Breitenfeldes übliche Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern nicht weitergeführt werden, stattdessen sollen unterschiedliche Wohnungen und Wohnformen überwiegend in der Form von Geschosswohnungsbau entstehen, so dass das bestehende Angebot innerhalb der Stadt Kenzingen ergänzt werden kann, gleichzeitig jedoch auch mit der Ressource Boden maximal sparsam umgegangen wird.

Die Verwendung moderner Technik zur Reduktion des Energieverbrauchs und der Nutzung regenerativer Energien zur Versorgung kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nur begleitet und ermöglicht, jedoch nicht zwingend festgesetzt werden. Hier greifen jedoch die Vorgaben und Verpflichtungen aus dem Klimaschutzgesetz von Baden-Württemberg und die präzisierende Verordnung, in denen die Nutzung der Dachflächen für die Anlagen zur solaren Energiegewinnung zwingend festgeschrieben sind. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften können dahingehend geprüft und angepasst werden, dass beispielsweise Solaranlagen oder andere Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien im Pangebiet realisiert werden können. Aber auch die Anlage von Dachbegrünungen oder das Überstellen von ebenerdigen offenen Stellplätzen mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung wird ermöglicht und so weit wie möglich und sinnvoll verbindlich festgesetzt, ebenso wie die Möglichkeit zur Errichtung von Anlagen zur dezentralen Versorgung des Pangebiets wie Blockheizkraftwerke oder Wärmepumpen.

Zur Vermeidung des individuellen motorisierten Verkehrs wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens darauf geachtet, dass die Erschließung des Plangebiets für den Fuß- und Radverkehr optimiert wird. So entsteht ein Wegenetz, getrennt von der Haupterschließung des Plangebiets, das sowohl innerhalb des Plangebiets als auch zu den angrenzenden Nutzungen gute Verbindungen herstellt, so dass auf kurzem Wege die entsprechenden Nutzungen erreicht werden können. Aufgrund der Nähe kann davon ausgegangen werden, dass die Bewohnenden viele Wege zu Fuß oder mit dem Rad zurücklegen, da viele Einrichtungen des täglichen Lebens, Infrastruktureinrichtungen sowie Angebote der Nahversorgung sehr nah und damit gut erreichbar sind. Darüber hinaus werden innerhalb der Planung umfangreiche Flächen für das Abstellen von Fahrrädern in die Planungen integriert, so dass auch ausreichend Stellplätze, auch für Lastenräder und Anhänger, zur Verfügung gestellt werden können. Diese attraktiven internen Wegeverbindungen stellen einen wesentlichen Aspekt des städtebaulichen Entwurfs dar. Im ursprünglichen städtebaulichen Entwurf für die beiden Teilflächen war darüber hinaus auch die Errichtung einer neuen Haltestelle für den ÖPNV vorgesehen, um die neue Bebauung auch an das bereits vorhandene Netz des ÖPNV entsprechend anbinden zu können. Dies kann jedoch nicht im Rahmen der Bebauungsplanung geregelt werden, so dass dieses Thema unabhängig davon zwischen der Stadt und den Anbietern des ÖPNV abzustimmen ist.

Der letzte und wesentlichste Aspekt ist die Anpassung des Städtebaus an den Klimawandel. Hier werden verschiedene Ansätze in der Planung verfolgt. Zum einen wird im zentralen Bereich, im Übergang zwischen der bestehenden Bebauung und der geplanten eine große öffentliche Grünfläche in die Planung integriert. Im Sinne des Klimaschutzes hat diese Fläche gleich mehrere wichtige Funktionen: Sie fungiert als Grünschneise, so dass die Kaltluft, die im Bereich Pfannenstiel in der Nacht durch die Abkühlung der Flächen entsteht, in die Wohngebiete strömen und dort für eine bessere Durchlüftung sorgen kann. Hier entsteht jedoch auch selbst durch die Begrünung Kaltluft, so dass auch im Plangebiet selbst eine Kühlung gelingen kann und zuletzt kann hier auch ein

Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden. Darüber hinaus werden auch für den bebauten Bereich Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt werden, so dass eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet ist. Auch für die Dachflächen wird eine Begrünung festgesetzt, so dass in Verbindung mit den Anlagen für die Gewinnung solarer Energie, hier positive Effekte für das Mikroklima erzielt werden können. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Planung, die notwendigen Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen. So kann oberflächlich das Plangebiet deutlich weniger versiegelt und begrünt werden, so dass das Aufheizen des Klimas minimiert werden kann. Bei der Wahl der Pflanzen für die verschiedenen Anpflanzungen im privaten und entlang der öffentlichen Räume werden Bäume und Sträucher gewählt, die zum einen standortheimisch sind und damit auch einen ökologischen Wert für das Plangebiet besitzen, zum anderen werden solche Arten gewählt, die auch gegen Hitze beständig sind, so dass sie auch mit den teilweise deutlich wärmeren Situationen im Straßenraum umgehen können.

Im Rahmen der Bebauung wird darauf geachtet, dass zum einen eine verdichtete, kompakte Bebauung (Mehrfamilienhäuser) umgesetzt wird. Diese Wohnformen brauchen deutlich weniger Energie pro Person, so dass der Gesamtenergiebedarf und somit der CO₂-Ausstoß reduziert werden können. Darüber hinaus werden die Dächer im Plangebiet überwiegend als Flachdächer mit einer entsprechenden Begrünung festgesetzt und nicht zuletzt wird bei der Stellung der Gebäude und der Anlage der Freiflächen darauf geachtet, dass die lokalen Windsysteme nicht beeinträchtigt werden und die Kaltluft weit in das Plangebiet gelangen kann. Auch wird innerhalb des Plangebiets die Versiegelung so gering wie möglich gehalten, so dass auch hier das Aufheizen des Mikroklimas verringert werden kann.

Ein weiteres wesentliches Element neben der Begrünung des Plangebiets, ist der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Eine Begrünung der Dachflächen wird für alle Flachdächer festgesetzt, was einen positiven Effekt auf das Mikroklima hat, da hier das anfallende Regenwasser zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden kann. Auch werden die oberirdischen Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt, so dass auch hier die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Grundsätzlich wird im Zuge der weiteren Planungen der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser geprüft. Ziel ist es, das Wasser im Plangebiet zu versickern oder zurückzuhalten und zur Verdunstung zu bringen, so dass hinsichtlich des Klimaschutzes, sowie des Wasserhaushaltes der Eingriff in die Schutzgüter minimiert wird.

Durch all diese Maßnahmen können positive Effekte auf das Mikroklima erreicht werden, so dass insgesamt im Rahmen der Möglichkeiten bei einer Neubebauung ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

3 SCHALLSCHUTZ

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der ehemaligen Bundesstraße und der gemischten umgebenden Nutzungsstruktur mit stärker emittierender Feuerwehr und Bauhof kann es zu Überschreitungen der einschlägigen Lärmwerte kommen.

Daher wird die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich, das alle relevanten Schallquellen (insbesondere Verkehrslärm der Straße, sowie städtischen Nutzungen) untersucht und diskursiv entsprechende Maßnahmen entwickelt. Diese werden in der Bebauungskonzeption sowie in den Bebauungsvorschriften Berücksichtigung finden.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden im nächsten Verfahrensschritt der Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgelegt. Bisher wurden die Grundzüge der Planung dargestellt und entsprechend begründet, im städtebaulichen Entwurf werden begleitend die Grundzüge definiert.

Die Bauvorschriften sollen die umgebende Bebauung berücksichtigen und die Voraussetzung zur Schaffung eines hochwertigen, diversifizierten und zukunftsfähigen Quartiers schaffen.

5 GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZRECHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro Wermuth ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit Aussagen zum Artenschutz und mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung bereits ein Vorabzug des Umweltberichts als Scopingpapier vorgelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und ist dieser beigelegt. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert werden. Dadurch wird der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden vermieden.

6 KOSTEN

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans entstehen verschiedene Kosten, die durch die Stadt Kenzingen übernommen werden. Diese Kosten umfassen Kosten für die Planung, für die Errichtung der Erschließung, den Kreisverkehr, die technische Erschließung sowie den naturschutzrechtlichen Ausgleich. All diese entstehenden Kosten werden im Rahmen der Konkretisierung der Planungen ermittelt und zur Offenlage ergänzt.

7 BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN

Zur Umsetzung der vorliegenden Planung wird die Stadt Kenzingen eine gesetzliche Umlegung vornehmen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 2,83 ha, die heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt sind. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird zur Offenlage eine Flächenbilanz für die einzelnen Flächennutzungen erarbeitet und den Planungen beigelegt.

Stadt Kenzingen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Kenzingen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____

Stadt Kenzingen, den

Stadt Kenzingen, den

Bürgermeister

Bürgermeister