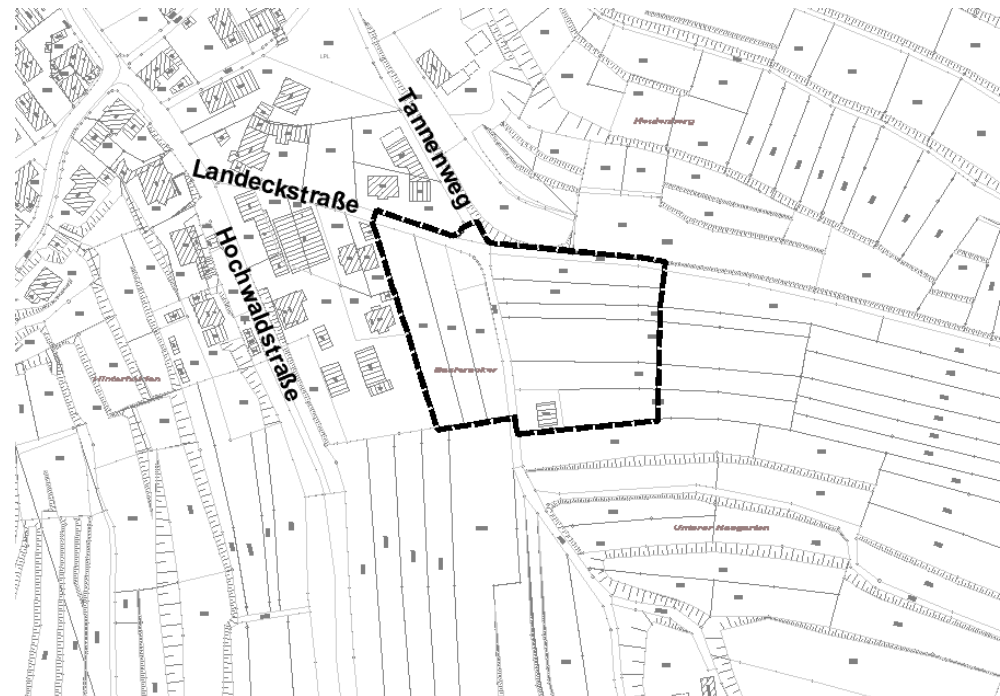


Stadt Kenzingen

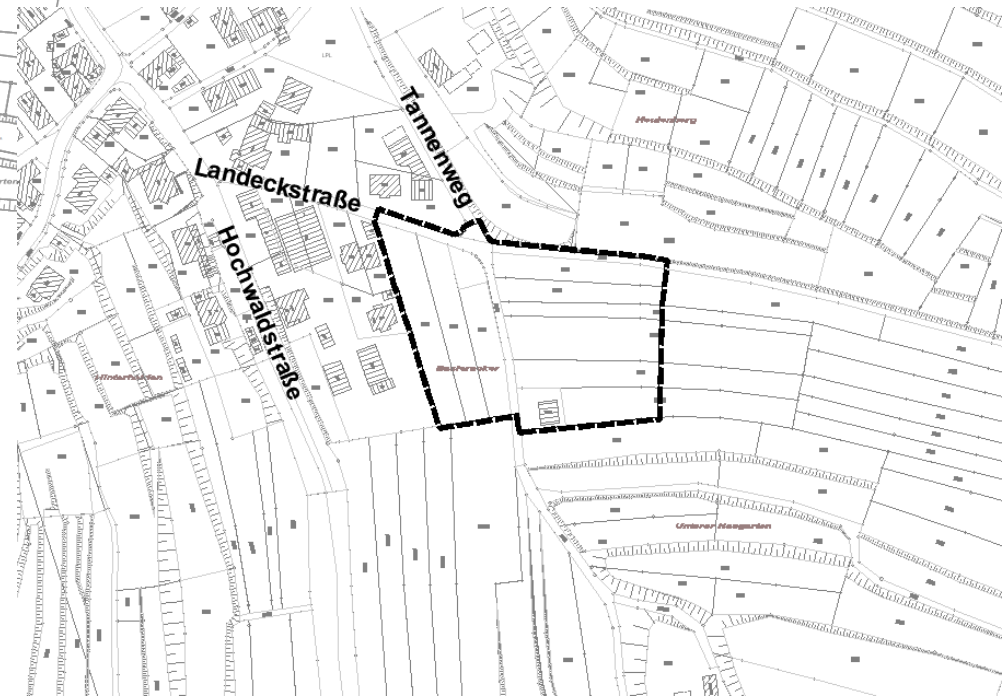
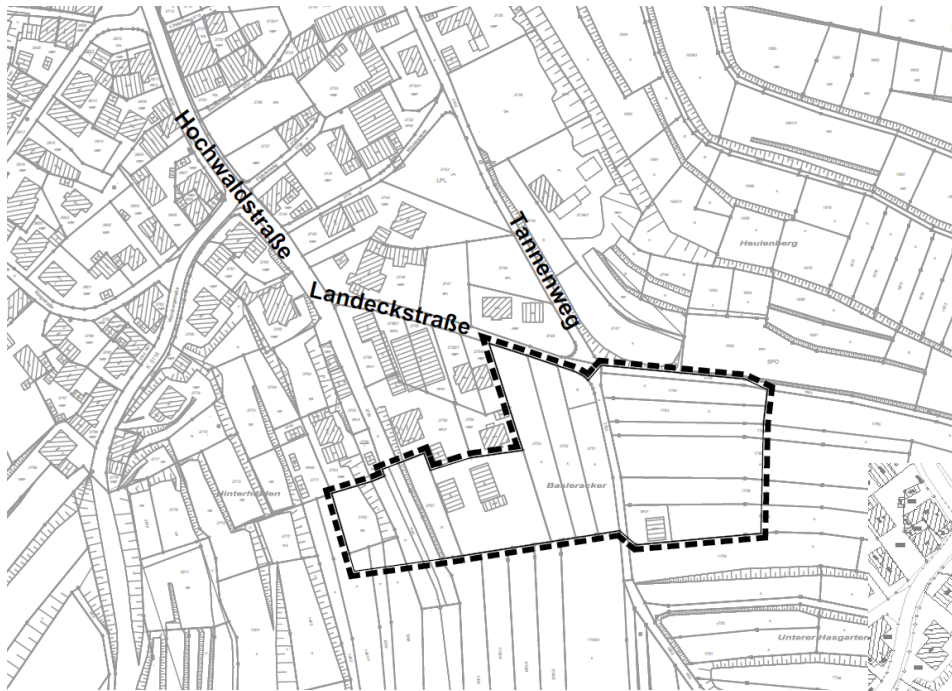
Ortsteil Nordweil
„Basleracker“



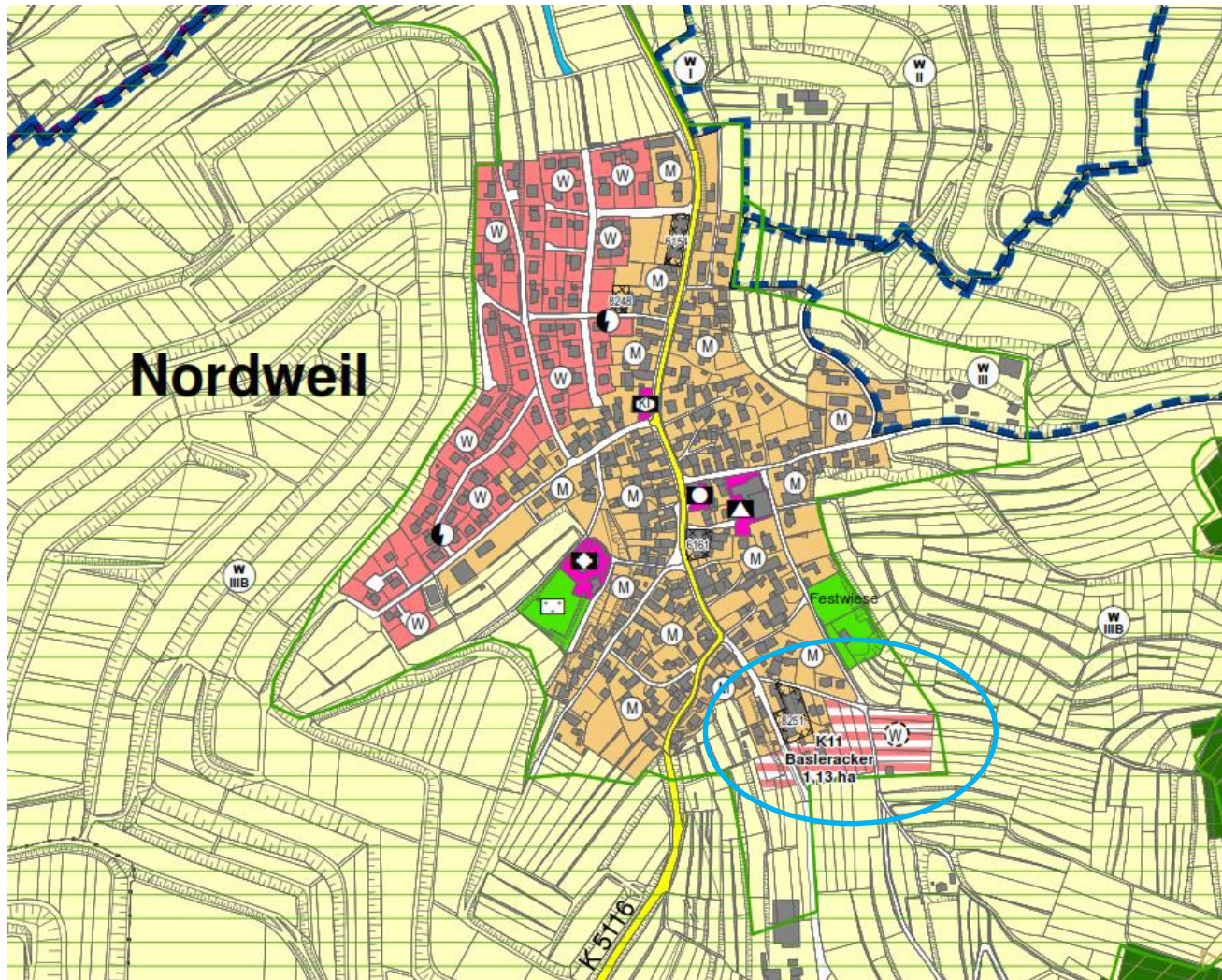
Gemeinderat 25.05.2023

Stadt Kenzingen

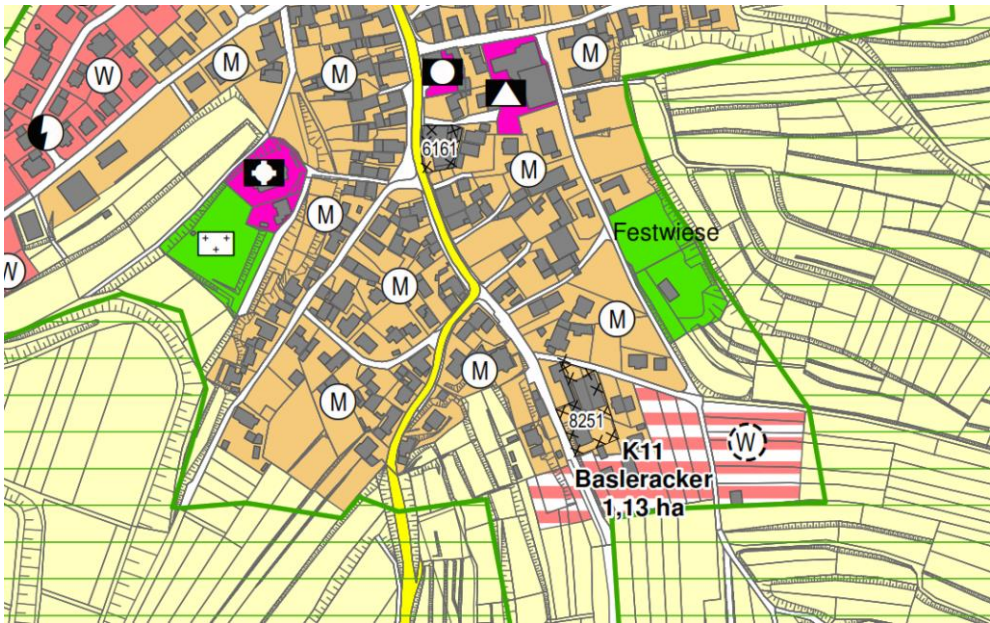
Ortsteil Nordweil
„Basleracker“



Verkleinerung des Plangebiets
nach den Eigentümergesprächen



FNP GVV Kenzingen-Herbolzheim
vom 05.02.2018 (Feststellungsbeschluss)



Abwägung / Empfehlung

- Die überörtliche Anbindung der geplanten Wohnbaufläche ist gut, zudem handelt es sich um eine attraktive Wohnlage. Aufgrund der schmalen Zuwegung ist die Erschließung jedoch nicht optimal. Die Nahversorgung ist im Ortsteil Nordweil nur rudimentär vorhanden. Insgesamt ist die Entwicklung dieser Fläche für den Wohnbauflächenbedarf der Bevölkerung aus Nordweil sinnvoll, auch vor dem Hintergrund, dass die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der topographischen Situation stark eingeschränkt sind.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Eingrünung Ortsrand und Erhalt des Baumbestandes wo möglich.
- Im Rahmen des Hochwasser-Flächenmanagements (Flächenvorsorge) sind die Erkenntnisse der Hochwasserschutzplanung zu berücksichtigen.

Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen-Herbolzheim – Integrierte Flächensteckbriefe
K11 „Basleracker“ Kenzingen - Nordweil

Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: 1,13 ha	FNP 2003:	Entwicklung von Wohnbaufläche für den Bedarf in Nordweil.
Lage im GVV: Kenzingen Nordweil	Fläche für die Landwirtschaft (ca. 90 %), geplante Mischbaufläche (ca. 10 %)	
Lage innerhalb der Stadt:	Entwurf:	
Südlicher Siedlungsrand des Ortsteils Nordweil	geplante Wohnbaufläche	
Topographie: östlicher Bereich relativ eben, westlich der „Hochwaldstraße“ Hang		
Nutzung: Landwirtschaft, Gebäude / Schuppen, Bäume / Streuobst		

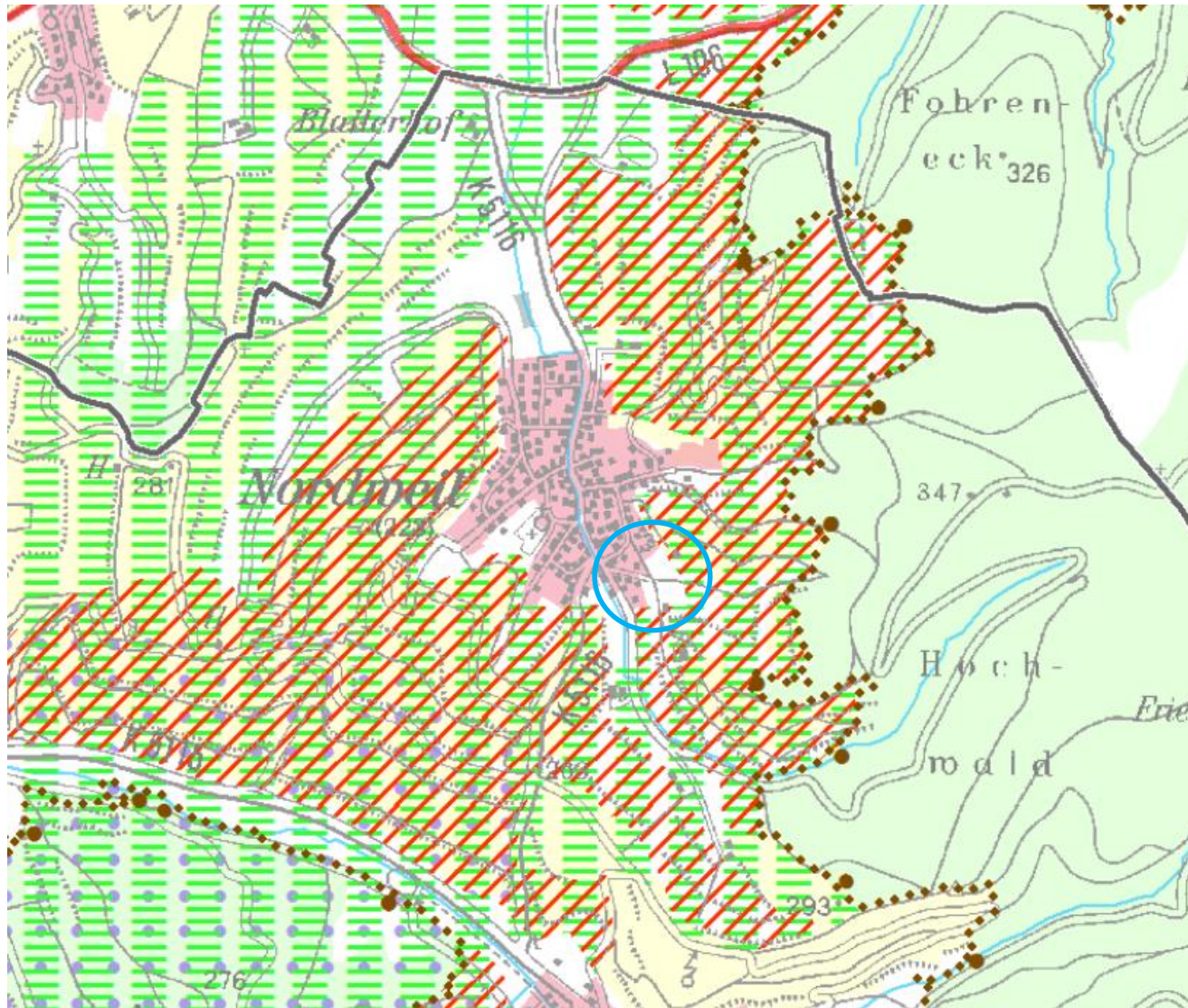
Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

- Nach dem fortgeschriebenen RPL (Stand Satzungsbeschluss) grenzt im Süden und Osten ein regionaler Grünzug an die Entwicklungsfäche. Im rechtskräftigen Regionalplan beginnt der regionale Grünzug erst weiter südlich.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Überörtliche Anbindung	Eignung (+ / o / -)
Die überörtliche Anbindung ist gut. Die Fläche liegt an einer relativ schmalen Straße, welche nach ca. 190 m auf die Kreisstraße K 5116 führt. Diese führt im Süden Richtung Bombach, von dort aus ist Kenzingen Kernort über die Kreisstraße K 5115 erreichbar. Im Norden führt sie über Wagenstadt nach Herbolzheim und Kenzingen. Der nächste Autobahnanschluss befindet sich in einer Entfernung von ca. 8 km (11 Pkw-Minuten) südlich von Kenzingen. Kenzingen Kernort ist ca. 5,5 km (9 Pkw-Minuten), das Mittelzentrum Emmendingen ist ca. 13 km (19 Pkw-Minuten) und das Oberzentrum Freiburg ca. 31 km (27 Pkw-Minuten) entfernt.	+
ÖPNV-Anbindung	Eignung (+ / o / -)
Der Bahnhof von Kenzingen befindet sich in einer Entfernung von ca. 6,0 km (ca. 20 Rad-Minuten). Die nächste Bushaltestelle ist am Nordweiler Rathaus, etwa 400 Meter entfernt (ca. 5 Geh-Minuten). Sie wird zwischen ca. 6:30 Uhr und 22:15 von der Linie 116/261 (Herbolzheim - Kenzingen) angefahren. Es besteht etwa ein Zweistundentakt je Richtung, zu den Hauptverkehrszeiten ist die Taktung häufiger. An Samstagen sowie Sonn- und Feiertagen verkehren Kleinbusse der Linie 116/261 in beide Fahrtrichtungen von ca. 9:00 Uhr - 18:00 Uhr jeweils im Zweistundentakt.	-
Erschließung / Ökonomie	Eignung (+ / o / -)
Abgesehen von dem schmalen Bereich westlich der „Hochwaldstraße“ ist die Fläche relativ eben. Der westliche Bereich ist durch die Straßen Hochwaldstraße und Landeckstraße bereits zum Teil erschlossen. Die östliche Teilfläche ist an einer Seite durch die Landeckstraße erschlossen. Der in Richtung Osten führende Feldweg könnte darüber hinaus für eine weitere Erschließung ausgebaut werden. Die Zuwe-	o

17-09-27 Flächensteckbriefe Kenzingen (17-09-26).doc



Regionalplan
Südlicher Oberrhein

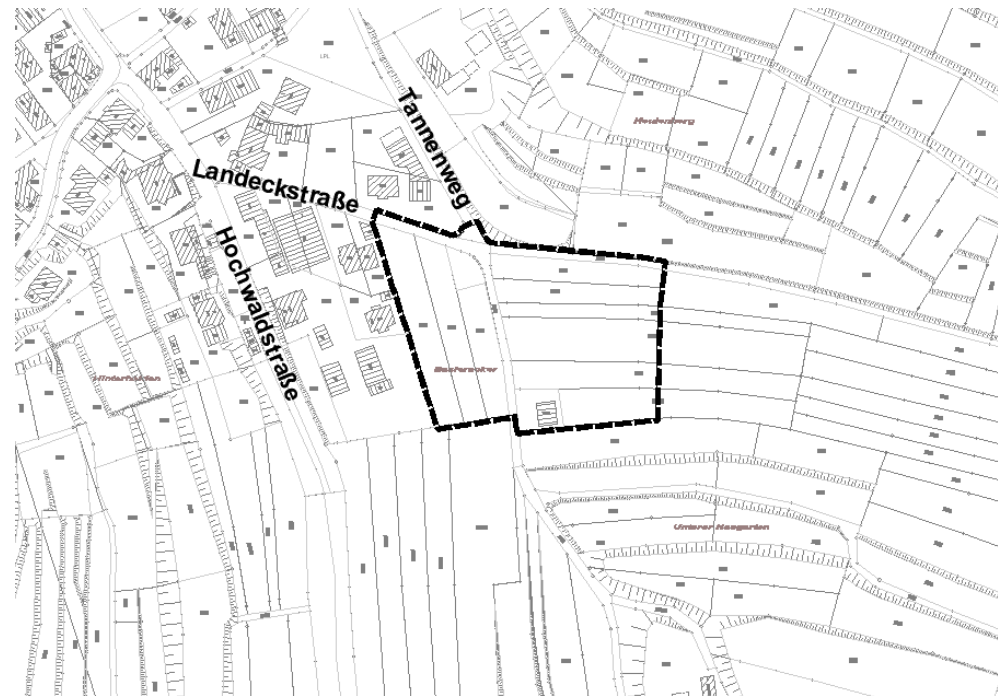
begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil

Bebauungsplan „Basleracker“

Verfahren gem. § 13b BauGB

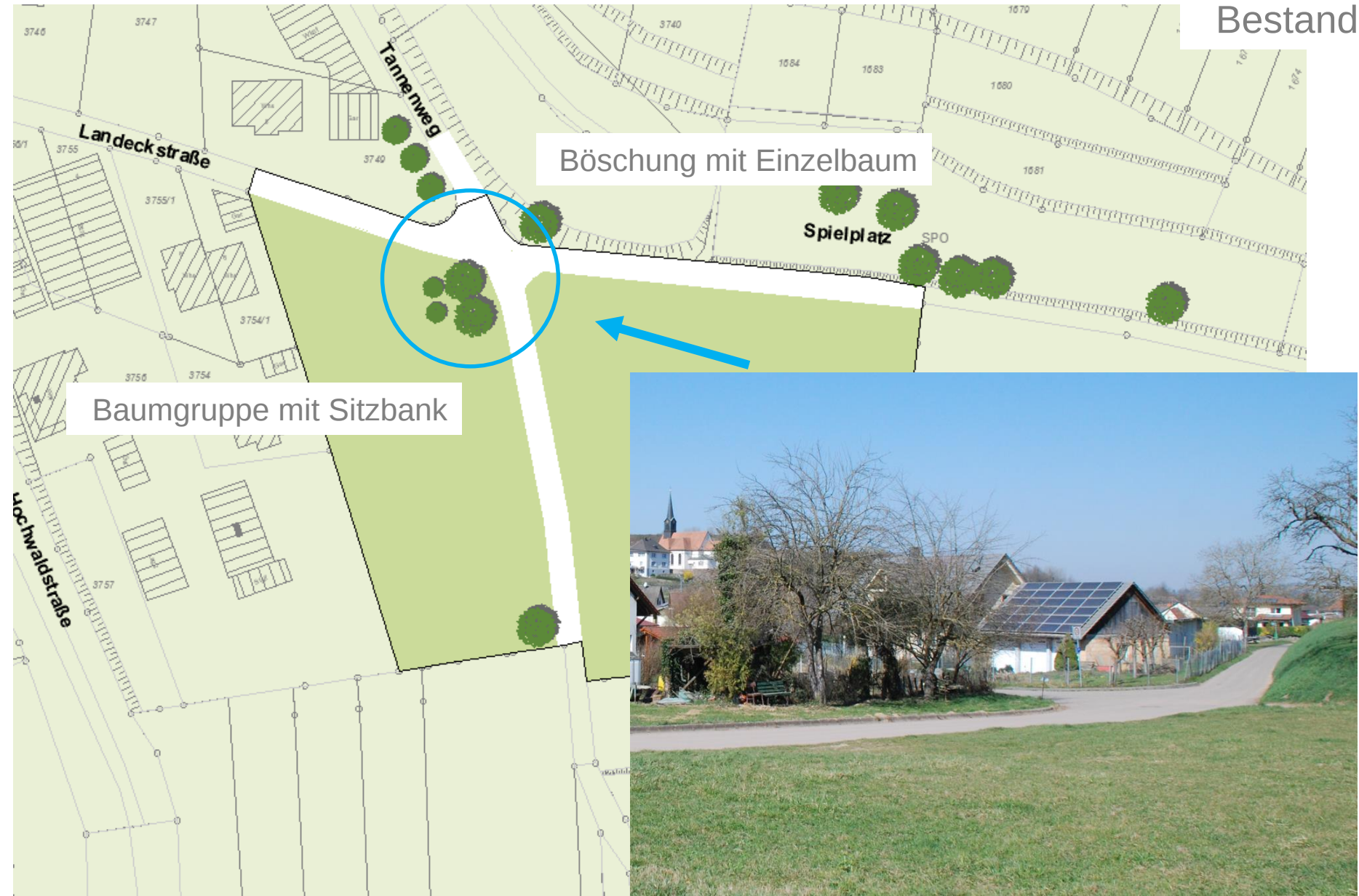
vorher städtebaulicher Entwurf

- Erschließung
- Gebäudetypologie





Bestand





Bestand

belebter Spielplatz

markante Bäume

Spielplatz

SPO

Bestand



Planung
Grundzüge



Planung
Variante 1



Mehrfamilien-
häuser

überwiegend
südausgerichtet

überwiegend
verdichtet

Planung
Variante 2



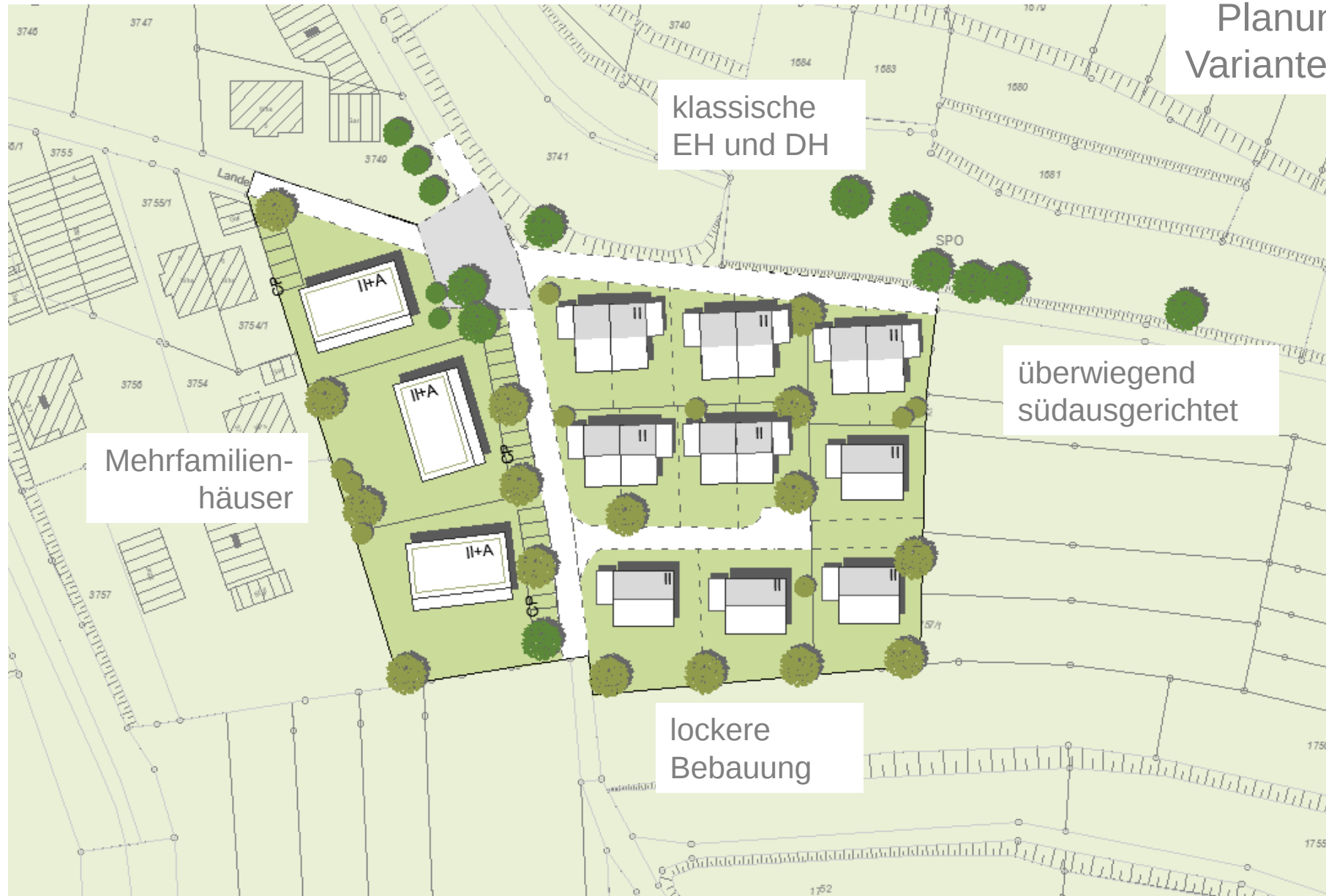
Mehrfamilien-
häuser

überwiegend
südausgerichtet

Verschiedene
Typologien

verdichtet

Planung
Variante 3





Variante 1

Schwerpunkt auf
Reihenhäuser mit kleinen
Grundstücken

wenig Einzelhäuser

verdichtet bebaut mit Vielfalt
an Wohnformen

2 MFH, 19 WE



Variante 2

Mehrfamilienhäuser im
Norden mit Tiefgarage

Im Westen Schwerpunkt auf
Reihenhäuser mit Parken
entlang der Süderschließung

Vielfalt an Wohnformen

2 MFH, 17 WE



Variante 3

Mehrfamilienhäuser im
Westen mit oberirdischem
Parken

klassische Einzel- und
Doppelhäuser

geringste Dichte

3 MFH, 14 WE



Insgesamt

sparsame Erschließung / Erhalt der vorhandenen Wegebeziehungen

Ergänzung der bestehenden Bebauung und Gestaltung des Ortsrandes

insgesamt dichte Bebauung mit verschiedenen Gebäudetypologien

östlicher und westlicher Bereich verschieden kombinierbar

Ein- und Durchgrünung durch Erhalt und Neupflanzung von Bäumen

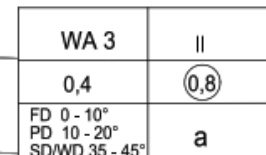
Planung Variante 2a



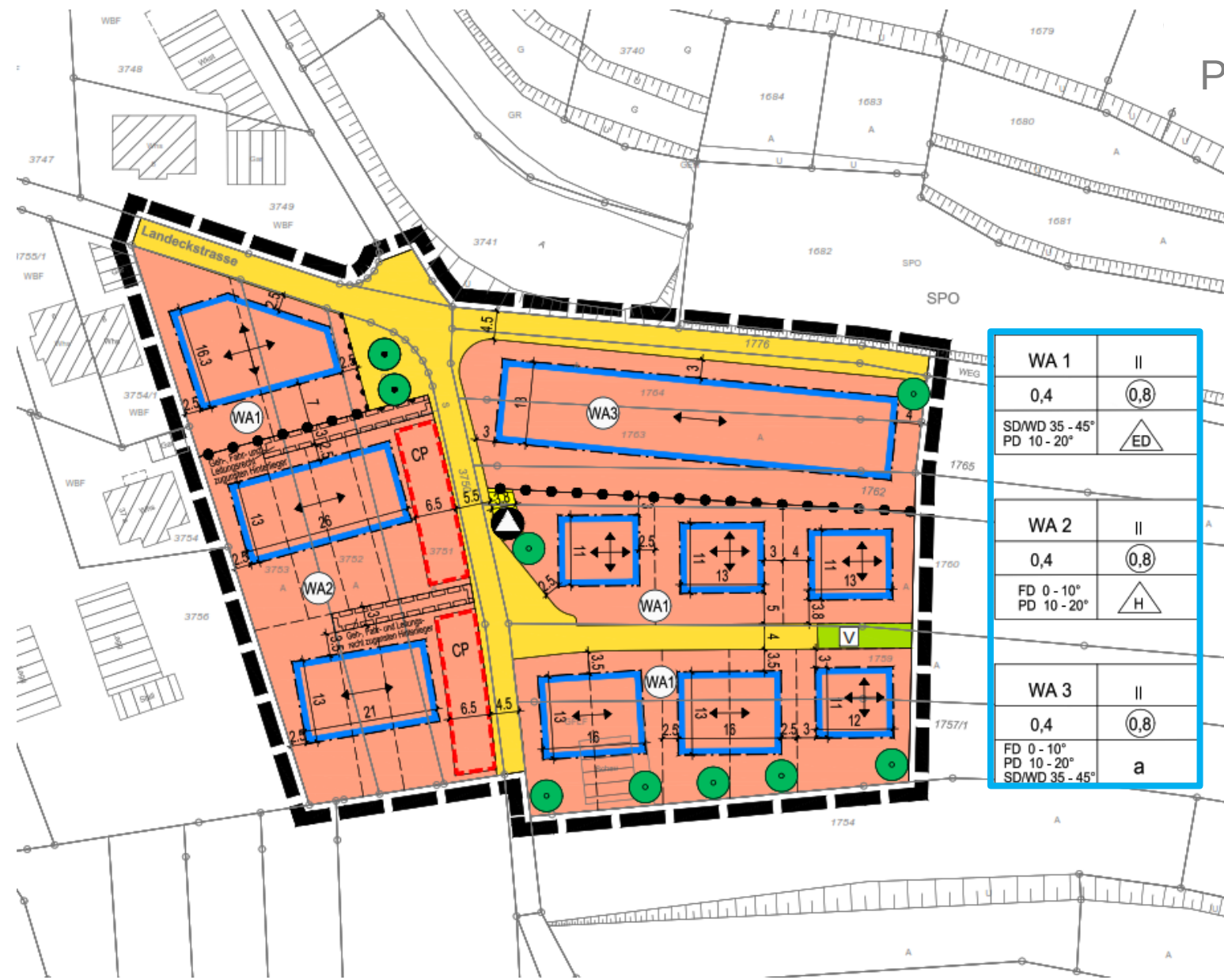
Planung Variante 2b



Planung Planzeichnung



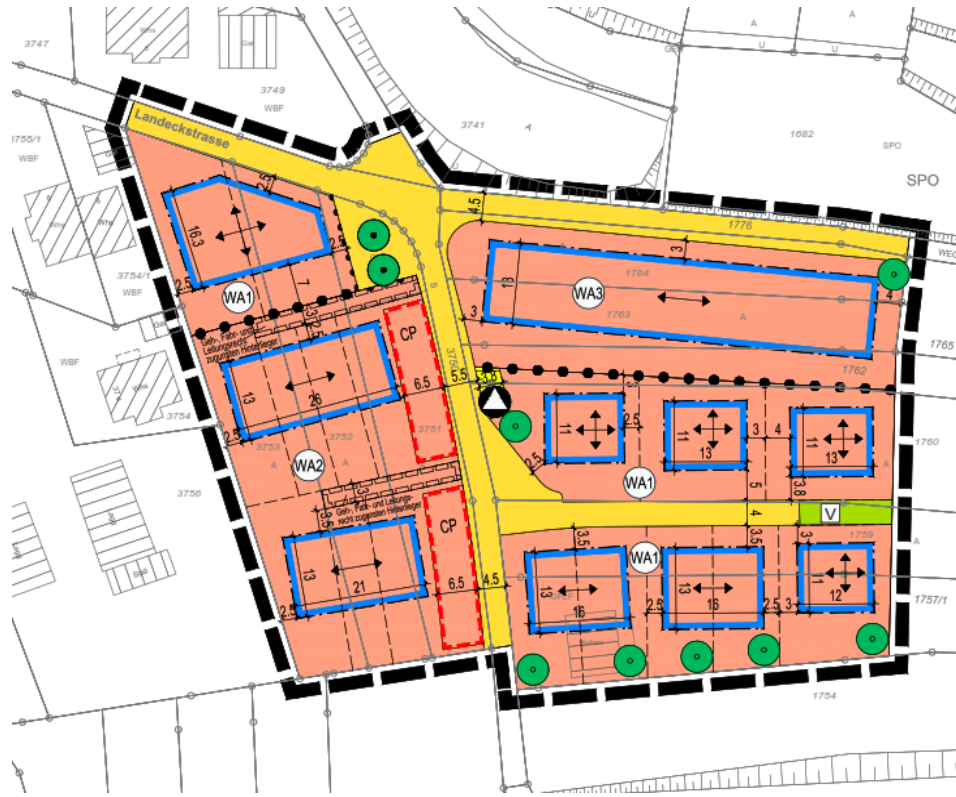
Planung
Planzeichnung



WA 1	II
0,4	0,8
SD/WD 35 - 45° PD 10 - 20°	ED

WA 2	II
0,4	0,8
FD 0 - 10° PD 10 - 20°	H

WA 3	II
0,4	0,8
FD 0 - 10° PD 10 - 20° SD/WD 35 - 45°	a



Planung Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften

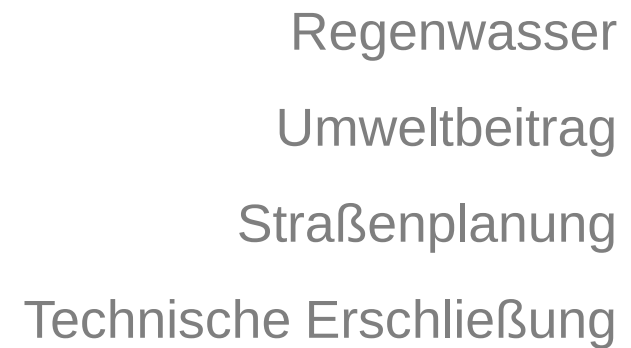
Garagen / Carports / Nebenanlagen
Flächen für die Abfallbeseitigung
Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte
Grünordnerische Maßnahmen

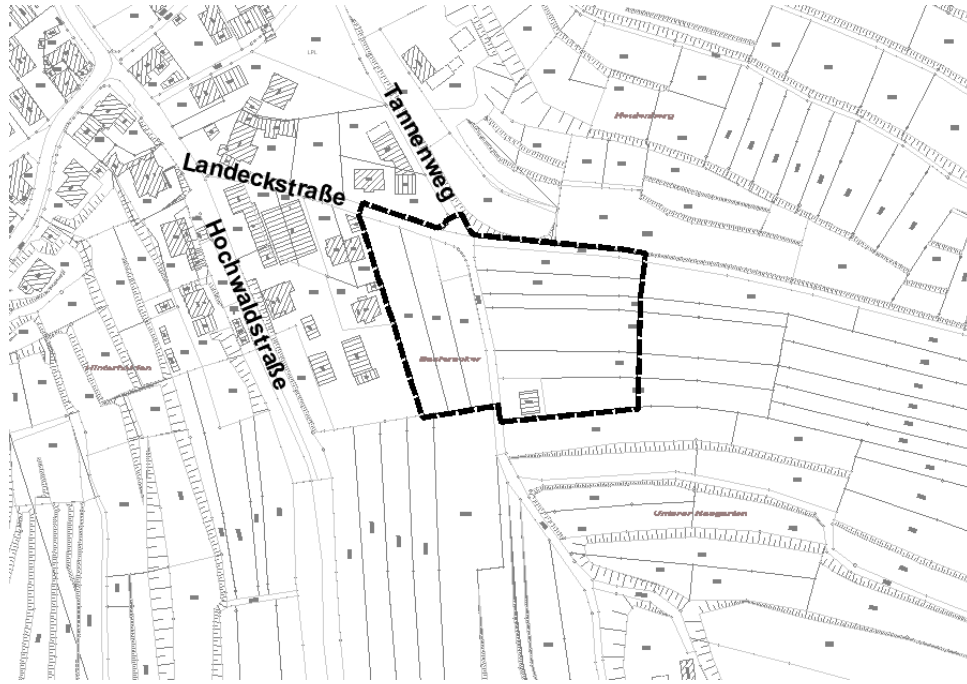
Dachformen / Dacheindeckung / Dachaufbauten

Einfriedungen / Mauern

Außenantennen

Stellplatzverpflichtung





Bebauungsplan „Basleracker“

Verfahren gem. § 13b BauGB
Beschleunigtes Verfahren für die
„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in
das beschleunigte Verfahren“

nur Wohngebiete

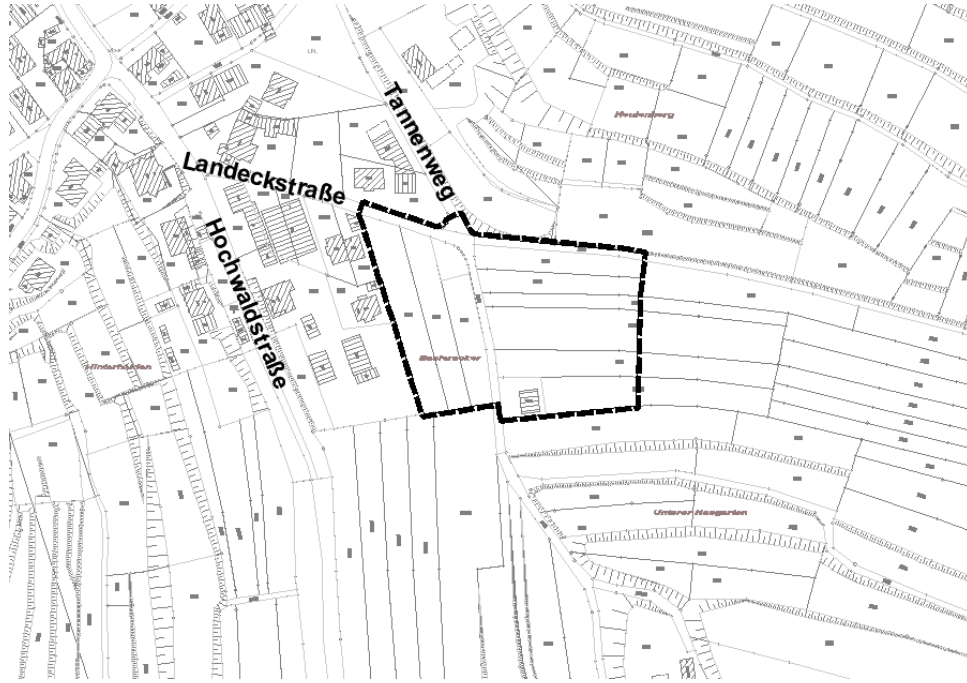
max. 10.000 m²

Verzicht auf einen Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz

Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung

keine zusammenfassende Erklärung

kann von den Darstellungen im Flächennutzungsplan abweichen



Aufstellungsbeschluss

Erneuter Aufstellungsbeschluss mit verkleinertem Geltungsbereich

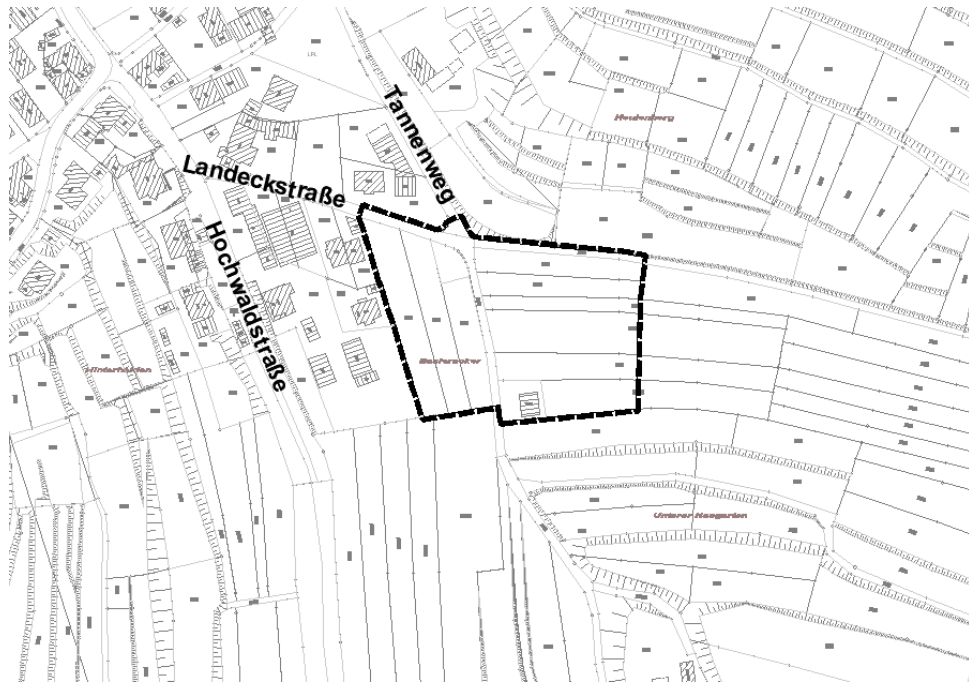
Beschluss der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Beschluss der Offenlage

Durchführung der Offenlage und TÖB Beteiligung

Abwägung / Satzungsbeschluss



Stadt Kenzingen

Ortsteil Nordweil
Städtebaulicher Entwurf
„Basleracker“

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit