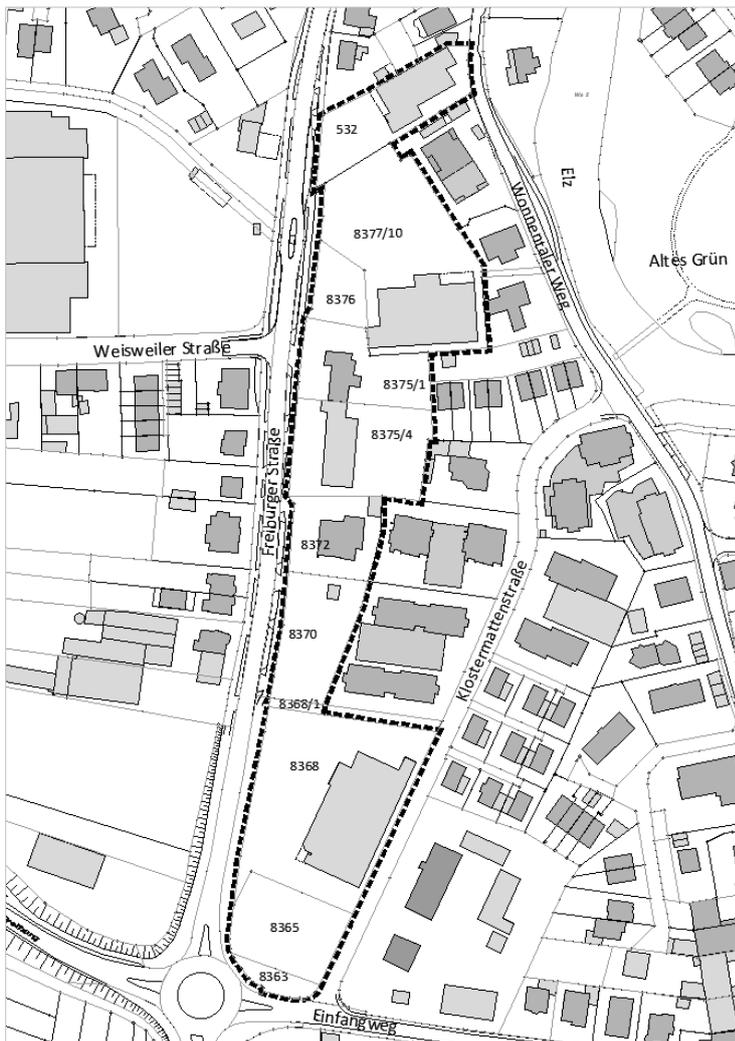


Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Freiburger Straße – Vordere Klostermatten“

Kurzbeurteilung
Vorläufige Planzeichnung
Begründung



Stand: 02.06.2022
Fassung: Frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 (1) und § 4 (1)
i.V.m. § 13a BauGB

fsp.stadtplanung

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

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich.....	3
1.3	Flächennutzungsplan	5
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	6
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	7
1.6	Qualifizierter Bebauungsplan	9
1.7	Veränderungssperre.....	9
2	KONZEPTION DER PLANUNG	10
2.1	Nördlicher Bereich (Wohngebiet).....	10
2.2	Mittlerer Bereich (Mischgebiet)	13
2.3	Südlicher Bereich (SO Lebensmittelmarkt)	14
3	KLIMASCHUTZ.....	15
4	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	17
5	SCHALLSCHUTZ.....	17
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
7	GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZRECHT	18
8	KOSTEN	18
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....	18

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der südliche Stadteingang von Kenzingen ist heute beidseits der Freiburger Straße geprägt durch große Einzelhandelsstandorte, die vorhandenen Tankstellen und gastronomische Anbieter, sowie die, diese Nutzungen begleitenden offenen Stellplatzflächen. Wenige Wohngebäude, direkt an der Freiburger Straße, ergänzen die vorhandenen Nutzungen. Östlich der Freiburger Straße hat sich in den hinterliegenden Bereichen entlang der Klostermattenstraße darüber hinaus eine Wohnbebauung entwickelt, die gemäß dem stetig vorhandenen Bedarf an Wohnraum in der Stadt, in verdichteter Bauweise entstanden ist, so dass diese baulich deutlich in Erscheinung treten und einen Kontrast zu den eher niedrigen Bebauungen östlich der Freiburger Straße direkt entlang der Straße bilden.

Die Einzelhandelssituation in Kenzingen ändert sich derweil, die Nachfrage nach großen Flächen an diesem Standort sinkt und es drohen Leerstände, vor allem im Bereich der heute vorhandenen Nutzungen von Discountern. Auch die Tankstelle östlich der Freiburger Straße soll aufgegeben werden, so dass die Grundstücke im nördlichen Verlauf der Freiburger Straße, die heute durch Einzelhandel und gewerbliche Nutzungen in Anspruch genommen sind, an 2 Investoren verkauft wurden. Das Vorhaben sieht dem Bedarf entsprechend vor, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Aufgrund der zentralen Lage zur Innenstadt auf der einen und den Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen auf der anderen Seite, möchte die Stadt die Chance nutzen, hier modernen Wohnraum zu schaffen, der unterschiedlichen Ansprüchen dient. Zum einen sollen Wohnungen entstehen, die vor allem für ältere Menschen der Stadt aufgrund der zentralen Lage sehr attraktiv sind. Aber auch für kleinere Familien, Single- oder Zweipersonenhaushalte soll finanzierbarer Wohnraum entstehen, der die individuellen Nutzungsansprüche berücksichtigt. In den hinterliegenden Bereichen, im Übergang zu der bestehenden Wohnbebauung und der Elz sollen darüber hinaus auch Reihenhäuser entstehen, so dass hier auch Familien mit Kindern Wohneigentum erwerben können. Insgesamt sehen die Planungen einen breiten Wohnungsmix vor, so dass den verschiedenen Ansprüchen entsprechend, attraktiver Wohnraum geschaffen werden kann. Die Stadt Kenzingen steht der Entwicklung positiv gegenüber, können so drohende Leerstände oder Trading-Down-Effekte an diesem repräsentativen Standort vermieden und moderner, dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Darüber hinaus besteht so die Möglichkeit den südlichen Stadteingang von Kenzingen städtebaulich aufzuwerten und durch eine angemessene und raumgebende Bebauung neu zu gestalten. Auch kann so die Kenzinger Südstadt rund um den Wonnentaler Weg als Wohnstandort aufgewertet, und besser an die Innenstadt angebunden werden.

In diese Richtung zielt auch die Überplanung des im Süden liegenden Lebensmittelmarktes. Hier soll bei einer anstehenden Veränderung grundsätzlich neu gedacht werden, ob nicht im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine verbesserte Nutzung der Flächen erreicht werden kann. Um hier die zukünftig möglichen Entwicklungen entsprechend steuern zu können, wurde auch die Fläche des Lebensmittelmarktes in die Planungen aufgenommen. Die beiden Grundstücke zwischen dem geplanten Wohngebiet im Norden und dem Lebensmittelmarkt im Süden werden ebenfalls in die Planungen mit aufgenommen, um hier die Zulässigkeit der Art und des Maßes der baulichen Nutzung zu präzisieren, so dass planungsrechtlich die weitere Entwicklung gesichert und Fehlentwicklungen vermieden werden können.

Das Plangebiet ist heute überwiegend als unbeplanter Innenbereich zu bewerten. Es gab einen Bebauungsplan „Freiburger Straße“ aus dem Jahr 2003, der die Entwicklung der verschiedenen Einzelhandelsstandorte, sowie der begleitenden Nutzungen und

Wohnbebauungen östlich der Freiburger Straße zwischen dem Kreisverkehr im Süden und der Einmündung des Wonnentaler Weges im Norden, planungsrechtlich sicherte. Dieser ist zwischenzeitlich jedoch gerichtlich für nichtig erklärt worden, so dass die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nicht mehr anzuwenden sind. Für einen Teilbereich des Plangebiets gilt jedoch der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Vordere Klostermatten“ in der Fassung der 1. Änderung mit Satzungsbeschluss vom 27.10.2011.

Um eine hochwertige und dem Standort am südlichen Stadteingang von Kenzingen angemessene Qualität zu sichern, hat die Stadt Kenzingen beschlossen, den Bebauungsplan „Freiburger Straße – Vordere Klostermatten“ aufzustellen, so dass der gesamte Bereich entsprechend planungsrechtlich überplant wird. Um die Planungen zu sichern und bis zum Satzungsbeschluss Fehlentwicklungen zu vermeiden, wurde von der Stadt eine Veränderungssperre erlassen. Das Ziel ist es, im Norden eine übermäßig dichte oder hohe Bebauung zu vermeiden, die sich nicht in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen würde. Auch sollen unpassende und dem dringenden Bedarf entgegenlaufenden, nicht der Schaffung von Wohnraum dienende Nutzungen vermieden werden. Diese wären nach dem Wegfall des ursprünglichen Bebauungsplans möglich. Im Süden hingegen soll eine Veränderung im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes dahingehend geprüft werden, ob hier im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Nutzung optimiert werden kann.

Durch den Erlass einer Veränderungssperre bringt der Gemeinderat der Stadt Kenzingen zum Ausdruck, dass er von seiner planerischen Steuerungsmöglichkeit Gebrauch machen möchte, um hier eine angemessene Wohnbebauung zu errichten, die sich harmonisch in die umgebenden Strukturen einfügt. Auch im Süden soll die Entwicklung im Bereich des Lebensmittelmarktes langfristig optimiert werden, so dass insgesamt ein harmonisch gestalteter Ortseingang östlich der Freiburger Straße entsteht.

Um die vorliegenden Planungen umzusetzen, soll für diesen Bereich ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB neu aufgestellt werden. Dabei sollen an Stelle der Einzelhandelsnutzungen im Norden geeignete Bauplätze für eine zeitgemäße Bebauung ausgewiesen werden, im Süden soll der Lebensmittelmarkt erhalten und weiterentwickelt werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Innenentwicklung zur Bereitstellung von Wohnbauland
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“)
- Erhalt des Lebensmittelmarktes im Süden mit einer optimierten Nutzung der in Anspruch genommenen Fläche
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Ein- und Durchgrünung des Plangebiets

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB, wobei die Stadt Kenzingen von der Möglichkeit zur Durchführung einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung Gebrauch machen möchte. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

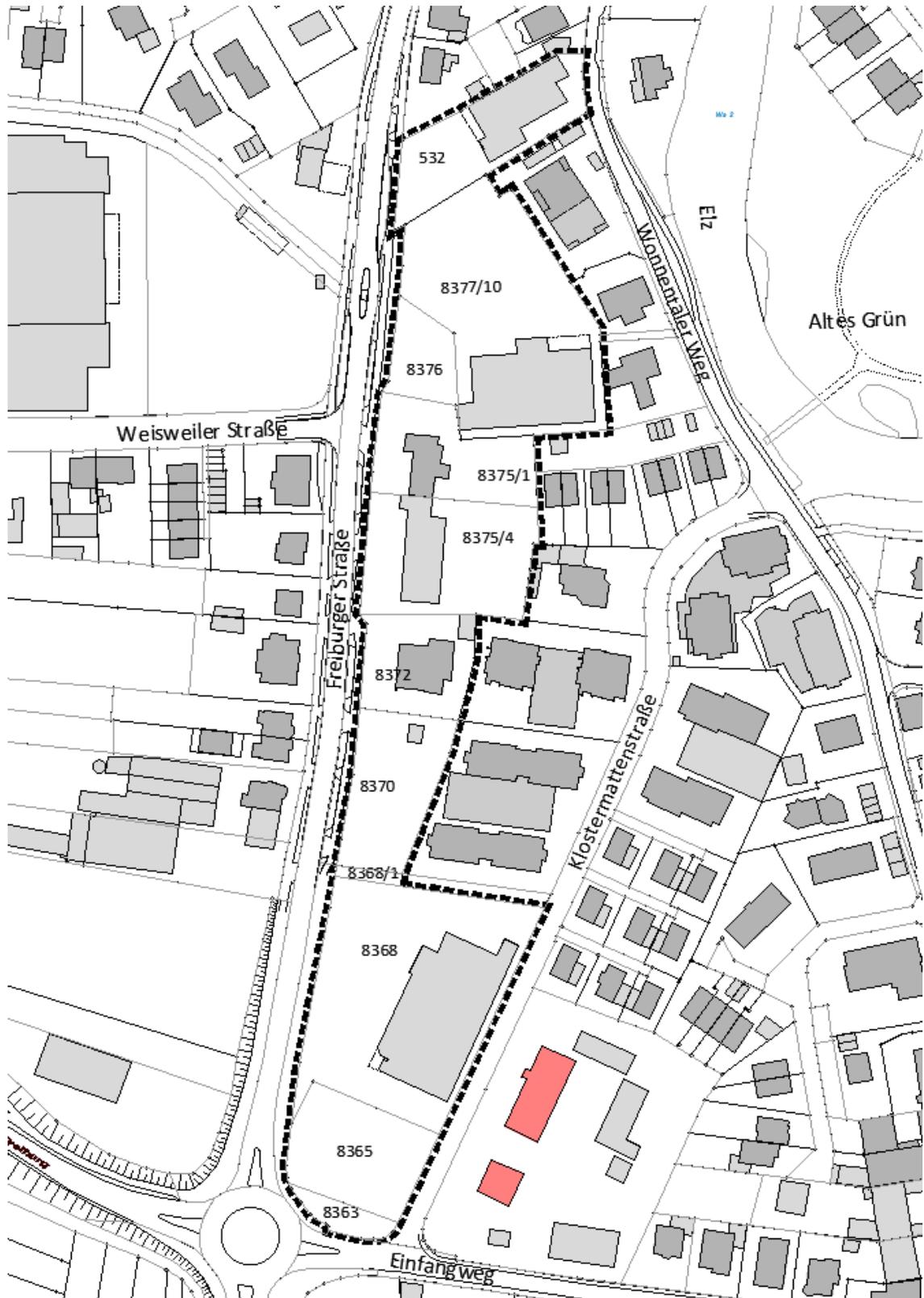
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans „Freiburger Straße – Vordere Klostermatten“ umfasst die Flurstücke Nrn. 532, 8363, 8365, 8368, 8370, 8372, 8375/1, 8375/4, 8376 und 8377/10 vollständig, sowie einen Teil des Flurstücks Flst.Nr. 8368/1 in zweckdienlicher Abgrenzung und liegt im Süden der Kernstadt von Kenzingen, östlich der Freiburger Straße (vgl. Lageplan).

Im Norden und Osten grenzt die Wohnbebauung entlang der Klostermattenstraße, sowie

des Wonnentaler Weges an, im Westen liegen verschiedene Einzelhandelsunternehmen und Gewerbebetriebe. Im Süden, jenseits des Kreisverkehrs liegen weitere Wohngebiete. Das Plangebiet wird im Westen und Süden von den angrenzenden Verkehrsstraßen begrenzt, im Norden und Osten von der angrenzenden Wohnbebauung, sowie der Klostermattenstraße im Südosten.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von 2,03 ha und wird im nördlichen Bereich heute durch verschiedene Einzelhandelsfirmen, gastronomische Angebote und eine Tankstelle genutzt. Im zentralen Bereich befinden sich eine gewerbliche Nutzung sowie eine Wohnnutzung. Im Süden liegt ein Lebensmittelmarkt mit den begleitenden offenen Stellplätzen. Zwischen dem Lebensmittelmarkt und den nördlich angrenzenden Nutzungen besteht ein Fußweg, der ebenfalls in einer zweckdienlichen Abgrenzung in die Planung aufgenommen wird, um seinen Erhalt planungsrechtlich zu sichern. 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 „Freiburger Straße – Vordere Klostermatten“ als Mischbaufläche dar. Im Bebauungsplan soll eine differenzierte Darstellung als allgemeines Wohngebiet im Norden, Mischgebiet in der Mitte und Sondergebiet im Süden festgesetzt werden, so dass der Bebauungsplan nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

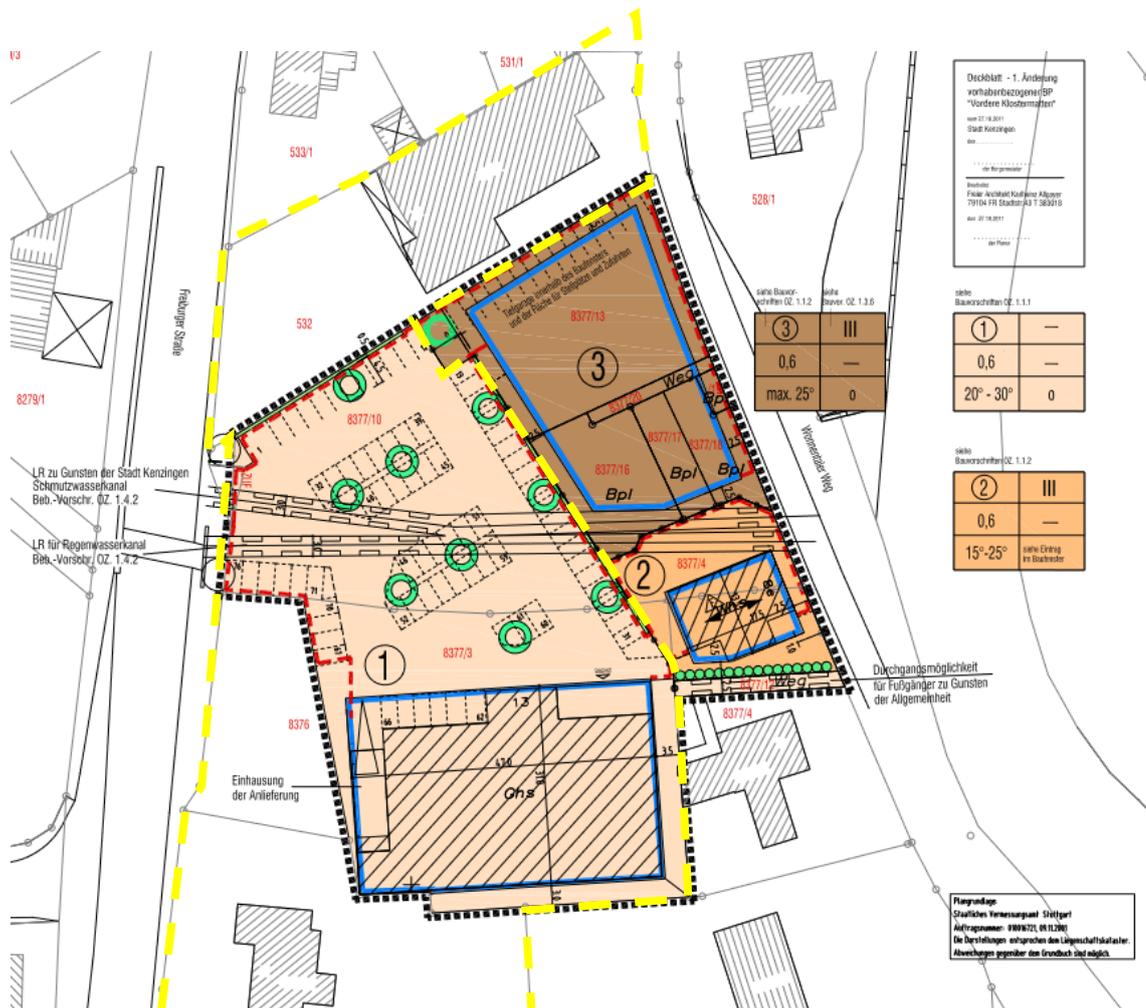


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen - Herbolzheim (ohne Maßstab) mit Darstellung des Plangebiets (rot umrandet)

1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Freiburger Straße – Vordere Klostermatten“ gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Vordere Klostermatten“ in der Fassung der 1. Änderung, die am 27.10.2011 vom Gemeinderat der Stadt Kenzingen zur Satzung beschlossen wurde. Dieser definiert die zulässige Bebauung für den heutigen Lebensmittelmarkt (Netto) mit Imbiss, sowie die östlich daran angrenzende Wohnbebauung bis zum Wonnentaler Weg.

Der Bereich des Lebensmittelmarkts ist Teil des nördlichen Wohnbauprojekts und wird daher mit überplant. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hier für den Teilbereich überlagert.



Ausschnitt aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vordere Klostermatten“ mit Darstellung des Plangebiets (gelb umrandet)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen sind wie folgt gegeben.

Durch den Bebauungsplan werden bislang unternutzte Flächen insbesondere zur Befriedigung des Bedarfs nach Wohnraum genutzt. Dadurch wird eine wesentliche strukturelle Neuordnung im Sinne einer nachhaltigen und resilienten Stadtentwicklung angestoßen.

Die Größe des Plangebiets liegt bei ca. 2,03 ha. Im Folgenden wird die maximal zu erwartende Grundfläche errechnet. Im nördlichen Bereich (braun) mit einer Gesamtfläche von ca. 1,05 ha ist gemäß derzeitigem Konzept eine Grundfläche von ca. 0,34 ha vorgesehen. Unter konservativer Zugrundelegung der Orientierungswerte der BauNVO von Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 wird von einer anrechenbaren Grundfläche von ca. 4.200 qm ausgegangen. Im zentralen Bereich mit einer Gesamtfläche von ca. 0,29 ha sind lediglich ca. 0,05 ha anrechenbar überbaut. Bei einer maximalen Zieldichte von GRZ = 0,6 werden ca. 1800 qm Grundfläche angenommen. Der südliche Bereich (Lebensmittelmarkt) mit ca. 0,68 ha ist derzeit mit ca. 0,16 ha überbaut. Der übrige Bereich sind vorwiegend Stellplatzflächen (faktische GRZ = 0,24). Eine GRZ von 0,4 wird auch in diesem Bereich nicht überschritten werden, was einer Grundfläche von ca. 2.720 qm entspricht.

Für den Gesamtbereich ergibt sich damit eine anrechenbare Grundfläche von maximal zu erwartenden 8.720 qm. Dies liegt deutlich unter den als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 qm zulässiger Grundfläche. Auch andere Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Es werden zwar aktuell der Bebauungsplan „4. Änderung Petersbreite Kohler - Flst.Nr. 9080“ sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld IV“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, aufgrund der Lage im Stadtgebiet, sowie der inhaltlichen Zielsetzung, stehen diese Verfahren jedoch nicht in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang, so dass die Kumulationsregel auch hier nicht zur Anwendung kommt. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Das nächstgelegene Schutzgebiet „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ befindet sich mit dem Flusslauf der Elz mit Grünraumstrukturen im Osten des Plangebiets. Der Flusslauf ist bereits heute von Bebauung umgeben. An dieser Situation ändert sich auch durch die Planung nichts. Plan- und Schutzgebiet sind im nächstgelegenen Bereich sowohl durch eine z.T. massive Bebauung, als auch durch den Wonntentaler Weg voneinander getrennt. Weiterhin liegt das Vogelschutzgebiet „Elzniederung zwischen Kenzingen und Rust“ in einer ausreichenden Entfernung von mehr als 400 m. Damit liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) vor.

Durch den Bebauungsplan wird aufgrund der zu erwartenden Eingriffe und zulässigen Nutzungen keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (etwa durch die Nähe von Störfallbetrieben). Die städtebauliche Ordnung wird durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht beeinträchtigt, vielmehr handelt es sich um eine Verbesserung der jetzigen Situation.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt. Im Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Aufgrund der Komplexität des Verfahrens soll jedoch eine freiwillige Frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung, sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes erforderlich, die zu gegebenem Zeitpunkt den Unterlagen beigefügt wird.

Verfahrensablauf

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 31.03.2022 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB und erlässt eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planung gemäß §§ 14 und 16 BauGB |
| 02.06.2022 | 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.

1.6 Qualifizierter Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB aufgestellt. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die Baureifmachung nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den Bebauungsplan „Freiburger Straße – Vordere Klostermatten“ zu, da das Plangebiet über die Freiburger Straße von Westen her erschlossen ist und somit die Erschließung sowie die Baureifmachung gesichert sind.

1.7 Veränderungssperre

Nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre erlassen, wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist. Nach § 16 (1) BauGB wird die Veränderungssperre von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Zur Sicherung der planerischen Ziele, die durch den Bebauungsplan „Freiburger Straße – Vordere Klostermatten“ gesichert werden sollen, wurde der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Aufgrund der oben dargelegten Gründe soll zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen in der Zeit der Planungsphase durch den Beschluss einer Veränderungssperre sichergestellt werden, dass

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (das sind Änderungen, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen.
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Parallel zum Beschluss des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplans „Freiburger Straße – Vordere Klostermatten“ wurde dementsprechend eine Veränderungssperre erlassen, um die Ziele des Bebauungsplans zu sichern, die bis zum 31.03.2024 gilt.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Das Plangebiet lässt sich in drei Teilbereiche gliedern. Im Norden eine wohnbauliche Nutzung, die in Gesamtheit entwickelt wird, mittig ein Übergangsbereich mit gemischter Nutzung, sowie im Süden der Lebensmittelmarkt. Gemeinsam ist allen Teilbereichen, dass die Erschließung des Plangebiets weiterhin über die westlich angrenzende Freiburger Straße erfolgen soll. Zu Gunsten einer besseren Anbindung und Durchwegbarkeit sollen jedoch die vorhandenen Wegebeziehungen ausgebaut und neue geschaffen werden, so dass auch die Wohngebiete östlich des Plangebiets besser angebunden werden können. So wird einerseits die Versorgung der bestehenden Wohnbebauung verbessert, andererseits können die neuen Wohnbebauungen an die östlich des Plangebiets liegenden öffentlichen Freiflächen angebunden werden, so dass die dort vorhandenen hochwertigen Freizeitanlagen entsprechend genutzt werden können.



Dreiteilung des Plangebiets (eigene Darstellung)

2.1 Nördlicher Bereich (Wohngebiet)

Im nördlichen Bereich befürwortet die Stadt eine Änderung der heutigen Nutzung durch zwei Discounter (Schuhe und Lebensmittel), sowie eine Tankstelle in ein hochwertiges Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnformen, um dem drohenden Leerstand zu begegnen und das Quartier zukunftsfähig zu entwickeln. Somit kann die zukünftige Nutzung in die umgebende Wohnbebauung integriert werden. Dabei wurde die ca. 1,05 ha große Fläche städtebaulich einheitlich betrachtet, wobei die Bebauung jedoch auf jedem neu zu bildenden Grundstück separat umsetzbar ist.

Die umgebende Wohnbebauung ist geprägt durch Wohngebäude mit Sattel- und Flachdächern und First-/Gebäudehöhen von etwa 13 m, als Ausnahme bis 15 m über Straßenniveau. Es handelt sich um z.T. größere Mehrfamilienhäuser sowie Doppelhäuser in aufgelockerter, städtischer Bebauung. Diese Siedlungsstruktur komplettierend, ist eine aufgelockerte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern im Plangebiet vorgesehen. Die Überbauung ist angelehnt an die Orientierungswerte der BauNVO mit einer GRZ von etwa 0,4. Die Geschossflächenzahl beträgt je nach Bereich ca. 1,3 bis 1,5. Abzüglich der erforderlichen Stellplatz- und Wegeflächen verbleiben Freiflächen von knapp 0,5 ha (ca. 45% der Gesamtfläche). Verglichen mit der bestehenden Situation, in der das Plangebiet fast vollständig versiegelt ist und nur wenige Baum- und Strauchpflanzungen die großen Stellplatzflächen gliedern, kann so eine wesentliche Verbesserung erreicht werden, indem Begrünungen der Flächen und Dächer, sowie Anpflanzungen erfolgen.

Neben den Grünflächen, die einzelnen Gebäudeeinheiten zugeordnet sind, sind zentral eine Freifläche, sowie ein Spielplatz angeordnet. Beide sind sowohl von der Freiburger Straße, als auch vom Wonntentaler Weg direkt erreichbar. Darüber hinaus ist im Plangebiet eine kleinere Grünfläche vorhanden, die dem neu errichteten Kindergarten zur

Verfügung stehen soll. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung soll eine 2-gruppige Kinderbetreuungseinrichtung in die Planungen integriert werden, so dass der durch die neue Wohnbebauung entstehende Bedarf im Plangebiet selbst gedeckt werden kann. Gerade durch die zentrale Lage des Plangebiets innerhalb der Stadt, aber auch der Anbindung an die nahegelegenen Freiflächen im Bereich des Alten Grün als Naherholungsraum, bietet sich hier ein Raum für die Ansiedlung eines attraktiven Betreuungsangebotes. Der Kindergarten wird im Erdgeschoss der geplanten Bebauung durch den Bauträger realisiert und dann kostenfrei der Stadt übertragen, so dass die Räumlichkeiten ins Eigentum der Stadt übergehen.

Die Wohnstruktur soll im Sinne einer resilienten Durchmischung des Gebiets aus Angeboten für Singles und Paare aller Altersgruppen (kleinere und größere, seniorengerechte Wohnungen), sowie für Familien mit geringerem oder erhöhtem Raumbedarf (größere Wohnung oder Reihenhäuser) bestehen. Es sind derzeit 88 Wohneinheiten in 7 Gebäudeeinheiten mit insgesamt 4 verschiedenen Gebäudetypen mit Wohnflächen zwischen 60 und 100 qm sowie 15 Reiheneinheiten (mit 3, 4 und 8 Einheiten) mit Wohnflächen zwischen 120 und 145 qm enthalten. Somit entsteht ein Wohnungsmix, der das Angebot der Stadt Kenzingen ergänzt. Gerade Wohnraum für ältere Menschen in seniorengerechten Wohnungen wird in Kenzingen stark nachgefragt.

Die Mehrfamilienhäuser weisen eine Geschossigkeit von vier Geschossen mit Flachdach auf, wobei das oberste Geschoss bei den südlichen Gebäuden zurückgesetzt als Attikageschoss in Erscheinung tritt. Darüber hinaus wird ein Gebäude entlang der Freiburger Straße mit einem zusätzlichen Attikageschoss errichtet, so dass insgesamt eine heterogene Höhenentwicklung im Plangebiet entsteht, die je nach Standort unterschiedlich wahrgenommen wird. Die Reihenhäuser sind mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach vorgesehen. Die Kombination der verschiedenen Gebäudetypen ermöglicht zum einen den Übergang zwischen der bestehenden Bebauung in der unmittelbaren Umgebung, die ebenfalls durch eine Vielzahl von Gebäudetypologien geprägt ist. Zum anderen entsteht entlang der Freiburger Straße eine Raumkante, die den Straßenraum fasst und baulich gestaltet. Im Vergleich zu den heute vorhandenen, großen Stellplatzflächen, rückt die Bebauung fast direkt an den öffentlichen Verkehrsraum heran, es verbleiben kleine begleitende Grünflächen, die entsprechend bepflanzt sind. So entsteht jedoch eine Raumkante, die den Ortseingang von Kenzingen prägt und das Ortsbild damit aufwertet. Durchbrochen von Einfahrten und Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen. Der Stadteingang wird akzentuiert, so dass auch die bestehende Wohnbebauung im Süden von Kenzingen näher an den Stadtkern herangeführt wird und das Wohngebiet bzw. der Kenzinger Süden insgesamt aufgewertet werden. Der Straßenraum der Freiburger Straße bleibt jedoch unverändert erhalten, so dass die Bäume, die zwischen dem Fuß- und Radweg und der eigentlichen Straße erhalten werden. Auch die Bäume östlich des Fußweges im Bereich der vorhandenen Bushaltestelle, sowie der Quermöglichkeit der Freiburger Straße bleiben erhalten, da hier die geplante Bebauung aufgrund des Grundstückszuschnitts zurückspringt.

Auch kann so eine angemessen dichte Bebauung ermöglicht werden. So kann im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine bereits in Anspruch genommene Fläche effizient genutzt werden. Zum anderen kann durch die Höhe und die zulässige einfache Kubatur auch kostengünstiges Wohnen realisiert werden, so dass Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen entstehen kann. Gerade diese innerstädtische Fläche soll entsprechend genutzt werden können. Sie bietet alle Vorteile der integrierten Lage, wie die Nähe zu den vorhandenen Infrastruktureinheiten, zum Stadtkern, aber auch zu den örtlichen Naherholungsanlagen, so dass im Sinne einer Stadt der kurzen Wege, attraktiver Wohnraum geschaffen werden kann.



*Ansicht von Süd-Osten mit Abgrenzung des Plangebiets (rote Linie), Stand: Dezember 2021
Quelle: Entwurf Barton S-ASS Architekten i.V.m. LINK 3D (Visualisierung)*

Die Erschließung des nördlichen Gebiets erfolgt über die Freiburger Straße. Die Stellplätze sind vornehmlich unterirdisch realisiert (124 ST) und werden durch oberirdische Anwohner- und Besucherstellplätze (30 ST und 12 ST) ergänzt. Die Tiefgaragen bündeln die beiden nördlichen sowie die übrigen, südlich der Reihenhäuser gelegenen Mehrfamilienhäuser. Die Zufahrten befinden sich jeweils am nördlichsten bzw. südlichsten Gebietsrand. Aufgrund der zentralen Lage wird hier ein differenzierter Stellplatzschlüssel vorgesehen. So sollen für kleine Wohnungen (bis 65 qm Grundfläche) ein Stellplatz und für größere Wohnungen 1,5 Stellplätze je Wohneinheit zur Verfügung gestellt werden. Die aktuellen Planungen sehen dabei im Bereich der Geschosswohnungsbauten 124 Stellplätze in den Tiefgaragen vor. Darüber hinaus werden unterirdisch mind. 2 Fahrradstellplätze je Wohnung realisiert, so dass im Sinne einer Mobilitätswende auch ausreichend Flächen für Fahrräder hergestellt werden können. Die oberirdischen Anwohnerstellplätze sind den Reihenhäusern zugeordnet. Vor allem im Bereich der Geschosswohnungsbauten kann so der oberirdische Raum für eine Begrünung freigehalten werden. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer angemessenen verdichteten Bauweise auf der einen Seite und den steigenden Ansprüchen an die Ein- und Durchgrünung der Plangebiete und dem hohen Wert von wohnungsnahen Freiflächen auf der anderen Seite, kann so eine attraktive Gestaltung des Plangebiets erreicht werden. Zusätzlich zu den Stellplätzen in der Tiefgarage werden jedoch auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten oberirdische Stellplätze in einem geringen Umfang angeboten, so dass beispielsweise für den geplanten Kindergarten, aber auch für Zulieferer entsprechender Parkraum zur Verfügung steht. Im Gegensatz dazu wird im Bereich der Reihenhäuser auf die Anlage einer Tiefgarage verzichtet. Hier werden die notwendigen Stellplätze oberirdisch angeordnet, so dass insgesamt für die Reihenhäuser 30 Stellplätze zur Verfügung stehen, was einem Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Reihenhäuser entspricht. Um die Versiegelung hier gering zu halten, werden die Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise und offen errichtet, so dass zum einen eine Begrünung möglich ist, zum anderen jedoch auch das anfallende Niederschlagswasser versickern kann.



*Ansicht von Westen, geplante Bebauung entlang der Freiburger Straße, Stand: Dezember 2021
Quelle: Entwurf Barton S-ASS Architekten i. V.m. LINK 3D (Visualisierung)*

2.2 Mittlerer Bereich (Mischgebiet)



Der mittlere Bereich umfasst die Flurstücke 8372 und 8370 vollständig, sowie einen Teil des südlich angrenzenden Weges. Derzeit befinden sich hier ein Wohngebäude im Norden, sowie ein Gewerbebetrieb im Süden.

Mittlerer Bereich mit Wohn- und gewerblicher Nutzung (rote Linie)

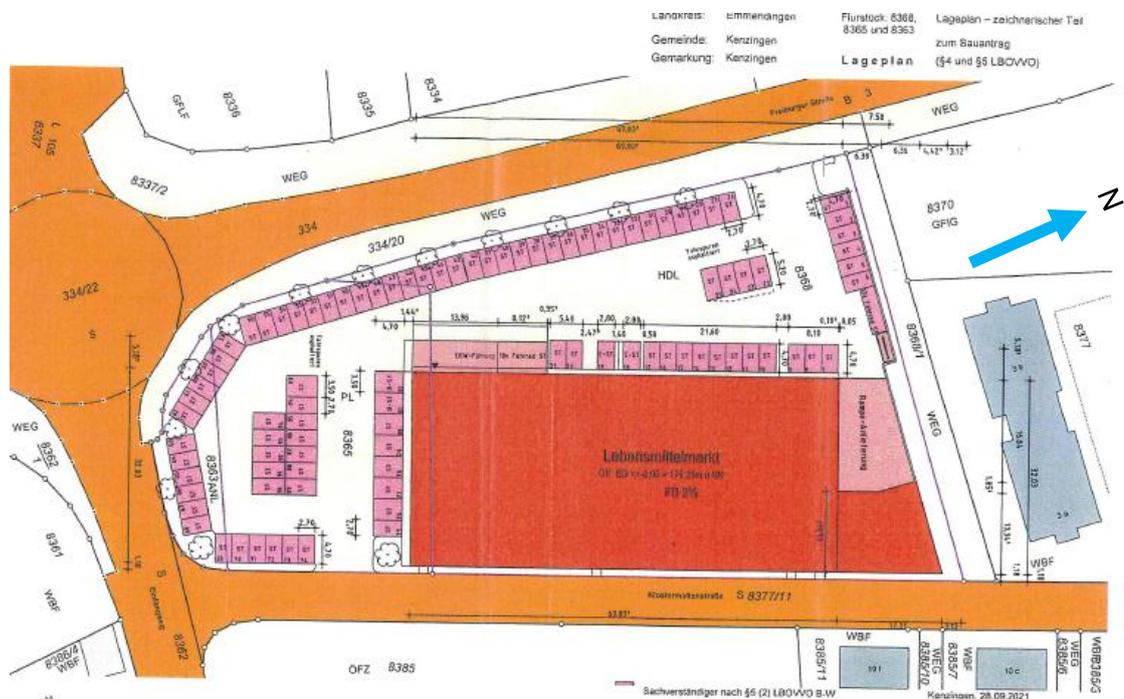
Quelle: Luftbild der LUBW, Stand Mai 2022)

Der Gewerbebetrieb ist baulich unternutzt, wird das Grundstück heute doch für einen Autohandel als Ausstellfläche genutzt. Im Zuge der Aufhebung des ursprünglich gültigen Bebauungsplans ist hier nun eine Situation entstanden, die gemäß § 34 BauGB im Sinne des Einfügens in die Umgebung zu beurteilen ist. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Umgebungsbebauung ist die Beurteilung des Einfügens in die umgebende Bebauung

sowohl hinsichtlich der zulässigen Nutzung als auch des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung schwierig. So soll im Rahmen der Aufstellung des nun vorliegenden Bebauungsplans auch für diesen mittleren Bereich die zulässige Bebauung definiert werden, so dass zum einen Planungssicherheit für die Eigentümer besteht, dass zum anderen jedoch auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wird. Ziel ist es, eine angemessene Bebauung zu ermöglichen, die einen Übergang schafft zwischen der dichteren Wohnbebauung im Norden und der Nutzung durch den Lebensmittelmarkt im Süden. Einen ähnlichen Übergang gilt es auch in Ost-West-Richtung zu gestalten, liegen hier im Osten bereits dichtere Wohngebäude, im Westen, gegenüber der Freiburger Straße gewerbliche Nutzungen. So soll in diesem Bereich ein Mischgebiet ausgewiesen werden, so dass der Übergangssituation angemessen Rechnung getragen wird. Der bestehende Weg im Süden soll gesichert werden, da dieser eine wichtige fußläufige Verbindung zwischen der Freiburger Straße und der Klostermattenstraße darstellt.

2.3 Südlicher Bereich (SO Lebensmittelmarkt)

Hier befindet sich ein gut in die Ortsstruktur eingebundener Lebensmittelmarkt (LIDL). Branchenüblich handelt es sich um ein zweckdienlich eingeschossiges Gebäude mit großflächigen Kundenstellplätzen. Um sich weiterhin am Markt behaupten und den Kunden ein breiteres Sortiment anbieten zu können, soll der Markt erweitert werden. Dies folgt der allgemeinen Entwicklung, in der sich die Grenzen zwischen Vollsortimenter und Discounter verwischen. Ein Bauantrag wurde Ende des Jahres 2021 gestellt und zwischenzeitlich durch die Gemeinde sowie die Genehmigungsbehörden positiv beschieden.



Lageplan Erweiterungsabsicht LIDL, genehmigter Bauantrag (LIDL, Stand Mai 2022)

Die Planung sieht den Abbruch des bestehenden Gebäudes mit den Maßen von ca. 30 m x 54 m und einer Verkaufsfläche von 1.000 qm vor. Der Neubau misst ca. 32 m x 70 m und wird eine Verkaufsfläche von 1.420 m² aufweisen. Die Stellung des Marktes auf dem Grundstück bleibt dabei unverändert, so dass weiterhin im Nordosten der Markt stehen wird und die begleitenden Stellplätze im Westen und Süden angeordnet sind. Die

städtebauliche Situation wird sich durch die Neubebauung des Marktes nicht wesentlich ändern, da weiterhin ein eingeschossiger Markt geplant ist. Einen konkreten Zeitplan zur Umsetzung der Planung gibt es jedoch noch nicht.

Entsprechend der Erweiterung soll durch die Ausweisung eines Sondergebiets SO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmittelhandel“ Baurecht geschaffen werden, bzw. das bestehende Baurecht präzisiert werden. Auch hier ist durch den Wegfall des rechtskräftigen Bebauungsplans die Situation entstanden, dass Bauanträge gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind, also über das Gebot des Einfügens in die Umgebung. So ist die Bewertung des Bauvorhabens entsprechend schwierig, so dass im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Bebauungsplan hier Klarheit und Planungssicherheit schaffen soll.

Im Zuge des Verfahrens werden städtebauliche Zielsetzungen insbesondere bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung definiert und in Abstimmung mit dem Bauherrn in die Festsetzungen integriert. Dabei spielt die Zielsetzung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden eine zentrale Rolle. Die bauliche Dichte und Ausnutzung einer flächenintensiven Nutzung ist aus städtebaulichen Gründen soweit möglich zu erhöhen.

Ebenso ist aufgrund der herausgehobenen Lage am Ortseingang die Gestaltung insbesondere der Freiflächen von größerer Bedeutung für das Ortsbild. Hier kommen möglichen, mit Solaranlagen überdachte Stellplatzflächen eine besondere Bedeutung zu, ebenso die den Stellplatz gliedernden und eingrünenden Baumstandorte in den Randbereichen des Plangebiets oder den Werbeanlagen.

3 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.

Im nördlichen Bereich der Wohnbaufläche wurde bereits frühzeitig auf ein flächenschonendes und effizientes Baukonzept Wert gelegt. Damit kann die Versiegelung an anderer Stelle vermieden werden und bereits in Anspruch genommene Flächen können sinnvoll genutzt und angemessen bebaut werden. Darüber hinaus kann aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets davon ausgegangen werden, dass die Bewohner 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. Auch befindet sich eine Bushaltestelle direkt im Bereich der neuen Wohnbebauung, so dass auch die Anbindung an den vorhandenen ÖPNV gegeben ist. Da die Vermeidung von Verkehr einen wesentlichen Aspekt des Klimaschutzes ausmacht, kann somit durch die dichte und effiziente Bebauung an zentraler Stelle ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Zudem wird durch die Schaffung von Wohnraum in kompakter Form (Mehrfamilienhäuser) weniger Energie pro Person benötigt. Durch die Errichtung einer zentralen Wärmeversorgung auch im Bereich der Reihenhäuser kann energieeffizient Wärme bereitgestellt werden. Dies reduziert den Gesamtenergiebedarf und somit den CO₂-Ausstoß. Konkret werden die Energiekonzepte für die Reihenhäuser und den Geschosswohnungsbau getrennt voneinander geplant und realisiert. Für die Reihenhäuser ist das

Energiekonzept bereits detailliert erarbeitet, hier erfolgt die Wärme- und Stromversorgung aus einer gemeinschaftlichen Technikzentrale, die die Versorgung der Haushalte mit Strom durch die Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen kombiniert mit mehreren Wärmepumpen, die zusammen mehr als 80% der Wärme ökologisch und effizient erzeugen. Der notwendige Zusatzstrom wird aus 100% zertifiziertem Grünstrom bezogen, so dass insgesamt hier eine Versorgung mit 100% erneuerbarer Energie erreicht werden kann. Diese gemeinsame Energieversorgung mit einer Technikzentrale ist ökonomisch und ökologisch deutlich vorteilhafter und ermöglicht darüber hinaus, dass innerhalb der Reihenhäuser mehr Wohnfläche zur Verfügung steht.



Technikzentrale zur Versorgung des Plangebiets mit Telefon, Internet, Fernsehen, Wasser, Wärme und Strom, Beispielbild (Quelle: Deutsche Reihenhäuser, Stand Dezember 2021)

Die Planungen für den Geschosswohnungsbau sind noch nicht so weit vorangeschritten, die Planungen sehen bisher jedoch die Errichtung der Gebäude im Energieeffizienz Standard KfW 55 EE vor. Darüber hinaus werden die Dachflächen so weit wie möglich mit Solaranlagen überstellt, so dass auch hier ein großer Teil der benötigten Energie auf den Gebäuden selbst erzeugt werden kann. Im Zuge der

weiteren Planung wird geprüft, wie der verbleibende Bedarf für die Strom- und Wärmeversorgung gedeckt werden kann, ob auch hier Wärmepumpen, ein Blockheizkraftwerk oder eine andere Form der Versorgung zum Einsatz kommt.

Einen weiteren wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz stellt die Entsiegelung der derzeit nahezu vollständig versiegelten Flächen dar. Durch die Anlage von Grünflächen und Begrünungen kann das Plangebiet insgesamt ökologisch und klimatisch aufgewertet werden. So wird die Entstehung von Hitzeinseln im Vergleich zur heutigen Situation deutlich reduziert, da sich die heute vorhandenen großen Stellplatzflächen mit wenigen Bäumen in den Sommermonaten stark aufheizen und mikroklimatisch entsprechend wirken. Durch die Begrünung von Dachflächen und Freiflächen kann das anfallende Niederschlagswasser darüber hinaus länger im Plangebiet gehalten und zur Verdunstung gebracht werden, so dass die Umgebung gekühlt und die Frischluftbildung verbessert werden kann.

Das Gebiet wird vollständig, mit Ausnahme der Reihenhäuser, durch bereits bestehende Verkehrswege erschlossen. Die Erschließung erfolgt zur Reduzierung von Verkehrswegen weitestgehend zentral und ist auf das erforderliche Minimum reduziert. Stellplatzflächen werden zwar kostenintensiv, jedoch flächensparend größtenteils unterirdisch angeordnet und soweit möglich begrünt. Die verbleibenden oberirdischen Stellplatzflächen werden in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet, so dass das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickern kann, was einen wesentlichen Beitrag zur Kühlung des Plangebiets leistet und die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser minimiert. 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 im Vergleich zur heutigen Situation eine Verbesserung erreicht werden kann. Die konkreten Maßnahmen werden erarbeitet und den Unterlagen zur Offenlage beigefügt.

Die Dachflächen der Mehrfamilienhäuser werden ebenfalls begrünt, was sich positiv auf Mikroklima, Wasserhaushalt und Biodiversität auswirkt. Die Dächer sollen ergänzend mit Solaranlagen belegt werden, wobei die kühlende Wirkung der Dachbegrünung effizienzsteigernd wirkt. Hier greifen die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes von Baden-Württemberg, nach dem die geeigneten Dachflächen von Wohngebäuden nun auf 60% der Fläche zur Gewinnung von solarer Energie zu nutzen sind. Die Gebäude im Bereich der Wohnbebauung sind hinsichtlich ihrer Gestaltung so optimiert, dass eine Nutzung optimal möglich ist. So werden die Geschosswohnungsbauten mit Flachdächern errichtet, auf denen sowohl eine Dachbegrünung als auch die Anlage von Photovoltaikanlagen möglich ist. Die Reihenhäuser hingegen werden mit Satteldächern realisiert, die jedoch so ausgerichtet sind, dass die jeweils nach Süden ausgerichteten Dachflächen ebenfalls entsprechend genutzt werden. Auch für den Bereich des Sondergebiets im Süden soll hinsichtlich des neuen Klimaschutzgesetzes und der damit verbundenen Pflicht zur Überstellung von ebenerdigen Stellplatzflächen mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung die Planung entsprechend angepasst werden. Auch wenn hier der Bauantrag noch im Jahr 2021 gestellt wurde, so dass die Pflicht zur Herstellung der Anlagen noch nicht griff und dementsprechend aktuell noch keine Solaranlagen über den Stellplatzflächen geplant sind. Zukünftig soll dies jedoch möglich sein.

4 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Es wird davon ausgegangen, dass an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden kann. Detailliertere Aussagen werden in den Unterlagen zur Offenlage getroffen.

5 SCHALLSCHUTZ

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie und der gemischten umgebenden Nutzungsstruktur mit möglicherweise stärker emittierenden Gewerbebetrieben kann es zu Überschreitungen der einschlägigen Lärmwerte kommen.

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

6 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. In der Planzeichnung werden begleitend die Grundzüge, wie die Art der baulichen Nutzung definiert (siehe Planzeichnung). Das Maß der baulichen Nutzung wurde in Kapitel 2 skizziert.

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

7 GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZRECHT

Auf die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann im Verfahren nach § 13a BauGB verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Daher wird zur Offenlage ein Umweltbeitrag erstellt. Dieser wird parallel zur freiwilligen frühzeitigen Beteiligung von einem qualifizierten Fachbüro erarbeiten und den Unterlagen zur Offenlage beigelegt.

Aufgrund der starken Versiegelung sind derzeit im Gebiet wenig Grünstrukturen zu finden. Es wird geprüft werden, ob ein Anfangsverdacht artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände besteht und ggf. ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt.

Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung der Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter werden im Zuge der weiteren Planung mit den Fachplanern abgestimmt und in die Planungen aufgenommen.

8 KOSTEN

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde von den Investoren im nördlichen Bereich initiiert. Dementsprechend werden die Kosten der Planung von den Investoren übernommen und dies in einem begleitenden städtebaulichen Vertrag gesichert.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Geltungsbereich	20.271 qm
Allgemeines Wohngebiet	10.506 qm
Mischgebiet	2.869 qm
Sondergebiet	6.802 qm
Öffentliche Straßenverkehrsflächen Fußweg	93 qm

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