

## **INHALT**

|          |                                                     |           |
|----------|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>ALLGEMEINES .....</b>                            | <b>2</b>  |
| 1.1      | Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....            | 2         |
| 1.2      | Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....    | 4         |
| 1.3      | Flächennutzungsplan .....                           | 4         |
| 1.4      | Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte ..... | 5         |
| 1.5      | Raumordnerische Verträglichkeit .....               | 6         |
| 1.6      | Form der Änderung .....                             | 9         |
| 1.7      | Planungsverfahren .....                             | 9         |
| 1.8      | Verfahrensablauf.....                               | 10        |
| <b>2</b> | <b>ÄNDERUNGEN .....</b>                             | <b>10</b> |
| 2.1      | Planzeichnung / Deckblatt.....                      | 10        |
| 2.2      | Planungsrechtliche Festsetzungen.....               | 12        |
| 2.3      | Örtliche Bauvorschriften .....                      | 12        |
| <b>3</b> | <b>UMWELTBETRAG.....</b>                            | <b>13</b> |
| 3.1      | Grundlage .....                                     | 13        |
| 3.2      | Bestandsanalyse.....                                | 13        |
| 3.3      | Standortalternativen .....                          | 14        |
| 3.4      | Bewertung der einzelnen Schutzgüter.....            | 14        |
| 3.5      | Abwägung .....                                      | 15        |
| <b>4</b> | <b>BODENORDNUNG.....</b>                            | <b>15</b> |
| <b>5</b> | <b>KOSTEN.....</b>                                  | <b>15</b> |
| <b>6</b> | <b>STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....</b>             | <b>15</b> |

## BEGRÜNDUNG

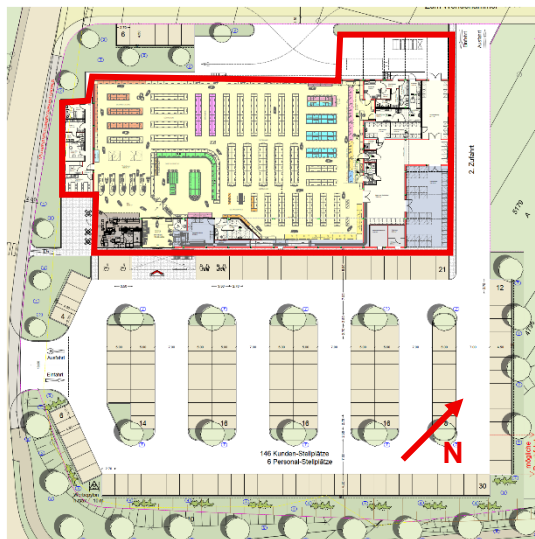
Seite 2 von 16

### 1 ALLGEMEINES

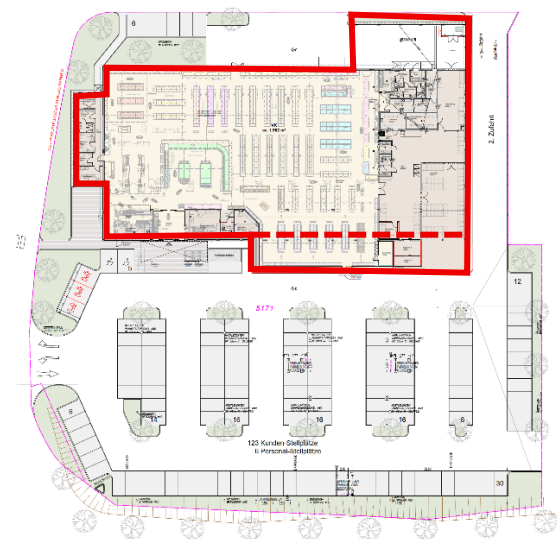
#### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Norden von Kenzingen hat sich in den vergangenen 15 Jahren zwischen der Offenburger Straße und dem Feuerwehrweg ein Versorgungsschwerpunkt entwickelt. Hier liegen ein Edeka-Markt, ein Aldi-Süd-Markt sowie ein DM in räumlicher Nähe und bilden damit für den gesamten Norden der Stadt sowie weite Teile der Kernstadt einen Nahversorgungsschwerpunkt. Im gleichen Zeitraum haben sich auch die nördlich und westlich liegenden Flächen weiterentwickelt, so dass hier neben der Feuerwehr auch der Bauhof der Stadt entstand, sowie weitere Wohngebiete im Bereich Breitenfeld. Aktuell ist das Wohngebiet Breitenfeld V im Planungsverfahren, so dass auch hier zeitnah in einer verdichteten Bauweise weitere Wohnungen entstehen werden, ergänzt von gewerblichen Nutzungen entlang der Offenburger Straße, sowie einem Kindergarten.

Anlass für die nun vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Nord“ ist der Wunsch des ansässigen Lebensmittelmarktes seine Verkaufsfläche bedarfsorientiert um 10% zu erweitern. Geplant ist, den bestehenden Markt in Richtung der südöstlich liegenden Stellplatzfläche zu erweitern. Hier entfallen etwa 20 Stellplätze. Es sind jedoch weiterhin 129 Stellplätze vorhanden, so dass auch nach der Erweiterung des Marktes ausreichend Stellplatzflächen zur Verfügung stehen.



Bestandsplan des Marktes



Bestandsplan mit geplanter Erweiterung des Marktes  
Quelle beide Darstellungen Architekturbüro MÜLLER+Partner (nicht genordet, ohne Maßstab)

Darüber hinaus soll die Möglichkeit in die Planungen mit aufgenommen werden, die gastronomischen Bereiche für den bestehenden Backshop zu ergänzen und zu erweitern, so dass hier das Angebot aufgewertet werden kann. In Abstimmung aller Beteiligten (Eigentümer, Vermieter, Betreiber) und in Zusammenarbeit mit der Stadt wurde dementsprechend ein Konzept erarbeitet, dass der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans zugrunde liegt. Auch fanden bereits erste Gespräche mit den zuständigen Behörden statt, die der geplanten bedarfsorientierten Erweiterung zustimmten.

Um den ursprünglich geplanten Markt zu ermöglichen, wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Nord“ aufgestellt. Dieser wurde am 12.05.2011 zur Satzung beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan definierte ein Sondergebiet mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 1.800 m<sup>2</sup>, so dass die nun geplante Erweiterung des Marktes nicht zulässig ist und eine Änderung des Bebauungsplans

## BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 16

notwendig wird. Als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem unter anderem ebenfalls unter § V1 das Vorhaben beschrieben wurde, inklusive der geplanten Verkaufsflächen für den Lebensmittelmarkt. Dieser Durchführungsvertrag wird im Zuge dieser Änderung ebenfalls angepasst, so dass auch hier dann das neue Vorhaben zu Grunde liegt. Ein weiterer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhabens- und Erschließungsplan. Diese ist im hier vorliegenden Fall in der Planzeichnung integriert, dargestellt und abgegrenzt durch die graue Grenze. Dementsprechend wird formal durch das Aufbringen des Deckblatts auf den vorhandenen Bebauungsplan auch der integrierte Vorhaben- und Erschließungsplan mit an die vorliegende Planung angepasst.

~~Im Zuge der Offenlage ist zu klären, ob auch dieser Durchführungsvertrag anzupassen ist, oder ob die geringfügige Änderung der zulässigen Verkaufsfläche auch ohne Anpassung des Vertrags möglich ist.~~

Im Zuge der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans werden zudem die örtlichen Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung neu erlassen. Hintergrund sind die zwischenzeitlich geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien. Ziel ist es, die örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des § 74 LBO an die aktuelle Rechtslage anzupassen, um die Nutzung erneuerbarer Energien nicht unzulässig einzuschränken. Inhaltlich werden die bestehenden örtlichen Bauvorschriften übernommen, jedoch ergänzt um die Nutzungsmöglichkeiten für erneuerbare Energien.

Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Realisierung der geplanten bedarfsorientierten Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes
- Begrenzung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich durch Innenentwicklung
- Nachverdichtung und Optimierung der Nutzung der bestehenden Gebäudestruktur
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch den Neuerlass örtlicher Bauvorschriften

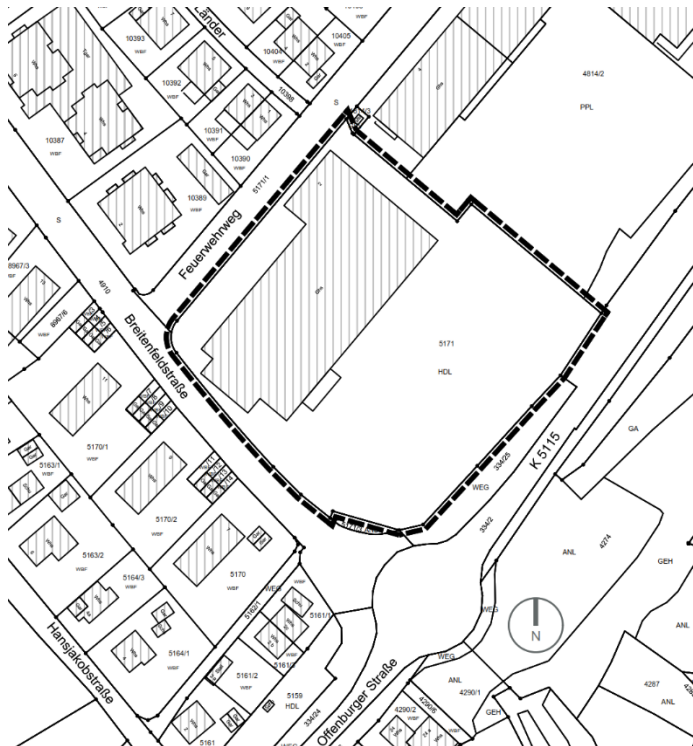
Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt als Innenentwicklungsmaßnahme im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung und ohne Umweltprüfung. Dennoch werden die Umweltbelange berücksichtigt.

## 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Kenzingen direkt im Kreuzungsbereich der Offenburger Straße und der Breitenfeldstraße. Das Plangebiet umfasst das Flurstück Flst.Nr. 5171 vollständig und hat eine Größe von etwa 9.925 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet ist heute

bereits vollständig in Anspruch genommen durch den bestehenden Lebensmittelmarkt mit seinen Stellplätzen sowie den umgebenden kleineren Grünflächen.

Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst nur einen Teil des ursprünglichen Geltungsbereichs.

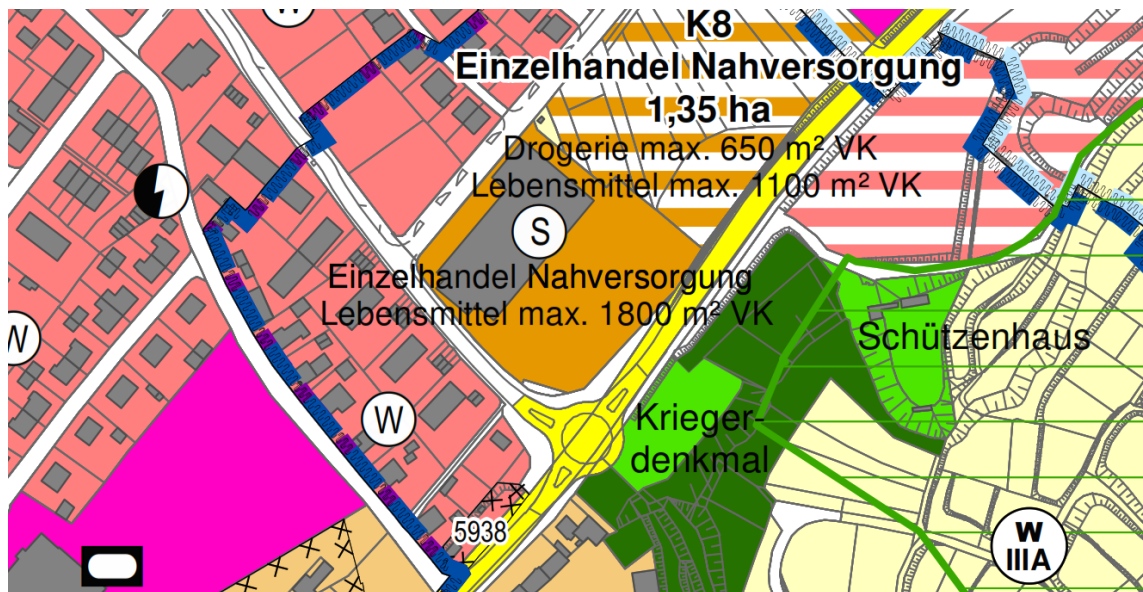


Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Quelle: eigene Darstellung auf dem Kataster (genordet, ohne Maßstab))

## 1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen – Herbolzheim vom 13.04.2018 stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche für Lebensmittel von 1.800 m<sup>2</sup> dar. Durch die nun vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans soll die zulässige Verkaufsfläche bedarfsorientiert angepasst werden, so dass diese um bis zu 10 % erhöht wird. Damit kann die Bebauungsplanänderung nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden, da hier klar eine maximal zulässige Verkaufsfläche definiert ist. Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Voraussetzung für eine Berichtigung ist, dass gemäß § 13a BauGB die geordnete, städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da der bestehende Lebensmittelmarkt bedarfsorientiert um maximal 10% erweitert werden soll.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebiets (rot), Quelle: GVV Herbolzheim – Kenzingen (genordet, ohne Maßstab)

#### 1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans gilt der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Nord“ vom 12.05.2011 (Satzungsbeschluss).

Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ fest. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt im Westen des Plangebiets mit einer Gebäudehöhe von maximal 186,00 n.ü.NN und einer Verkaufsfläche von max. 1.800 m². Als Dachform ist eine Dachneigung von bis zu 20° zulässig, wobei Flachdächer zu begrünen sind. Darüber hinaus sind die Stellplatzflächen definiert, sowie begleitende private und öffentliche Grün- und Verkehrsflächen. Die festgesetzten Verkehrsflächen umfassen auch einen Teil der nach Süden angrenzenden Breitenfelder Straße sowie den Feuerwehrweg bis zum kleinen Kreisverkehr im Norden. Gerade in diesem Bereich wurde der rechtskräftige Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Nord“ jedoch schon vielfach sehr kleinteilig überlagert, da durch die folgenden Entwicklungen im Bereich Breitenfeld die Verkehrsführung immer mal wieder geringfügig angepasst und geändert wurde. Hier liegt durch die aktuelle Planung jedoch kein Änderungsbedarf vor, so dass die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht in die nun vorliegende Änderung mit einbezogen werden.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist auch der Vorhaben- und Erschließungsplan. Im vorliegenden Fall wurde dieser in die Planzeichnung integriert. Die räumliche Abgrenzung erfolgte durch die grau gestrichelte Linie in der Planzeichnung.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Nord“ mit Lage des Änderungsbereichs (rot gestrichelt), Quelle: Stadt Kenzingen (genordet, ohne Maßstab)

Die nun vorliegende Planung zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes kann nicht genehmigt werden, da zum einen die zulässige Verkaufsfläche und zum anderen auch die dargestellte Baugrenze überschritten wird. Dementsprechend soll im Zuge der nun vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowohl die Planzeichnung durch ein Deckblatt überlagert werden, als auch die planungsrechtlichen Festsetzungen angepasst werden. durch die Überlagerung der Planzeichnung wird darüber hinaus auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit geändert. Die Abgrenzung des Änderungsbereichs der 1. Änderung umfasst dabei vollständig den Vorhaben- und Erschließungsplan.

### 1.5 Raumordnerische Verträglichkeit

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die bislang auf 1.800 m<sup>2</sup> begrenzte Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes bedarfsorientiert-bestandsorientiert erweitert werden. Das Plangebiet befindet sich an einem städtebaulich integrierten Standort.

Die geplante Erweiterung steht mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südllicher Oberrhein zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten in Einklang. Maßgeblich sind hierbei die Plansätze 2.4.4.2 bis 2.4.4.5 (Konzentrationsgebot, Beeinträchtigungs- verbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot).

Um dies zu beurteilen, wurde im Mai 2024 nach einem gemeinsamen Abstimmungster- min mit den zuständigen Raumordnungsbehörden eine „Auswirkungsanalyse Erweite- rung eines Edeka-Marktes in Kenzingen, Feuerwehrweg“ erstellt. Diese städtebauliche

und raumordnerische Auswirkungsanalyse basierte auf einer Umsatzprognose und der Prognose der Umsatzherkunft, der Ermittlung der Umsatzverteilung im Untersuchungsraum sowie auf der Abgrenzung des Einzugsgebiets und auf der Berechnung des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials für Lebensmittel. Darauf aufbauend wurden die raumordnerischen Beurteilungskriterien gem. LEP Baden-Württemberg bzw. des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg sowie dem Regionalplan des Verbandes Region südlicher Oberrhein entsprechen dargestellt und bewertet. Die Auswirkungsanalyse wird den Unterlagen zur vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem Erlass örtlicher Bauvorschriften „Lebensmittelmarkt Nord“ beigelegt.

Der Inhalt kann wie folgt zusammengefasst werden.

#### Konzentrationsgebot

Das Vorhaben betrifft die Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes an einem etablierten Einzelhandelsstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Kenzingen. Es erfolgt keine Neuansiedlung an einem dezentralen Standort, sondern die Weiterentwicklung eines bestehenden Versorgungsstandortes. Die Stadt Kenzingen ist zusammen mit Herbolzheim als Doppelzentrum ausgewiesen. Dadurch liegen die Voraussetzungen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor. Das Konzentrationsgebot wird daher eingehalten.

#### Integrationsgebot

Der Regionalplan sieht vor, Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern. Formal bleibt festzuhalten, dass sich der Edeka-Markt außerhalb eines Vorranggebietes befindet. Allerdings handelt es sich bei der geplanten Vergrößerung der Verkaufsfläche um eine bestandsorientierte Erweiterung von 10 % der bisherigen Verkaufsfläche. Auf der anderen Seite ~~Der Lebensmittelmarkt~~ befindet sich der Lebensmittelmarkt an einem städtebaulich integrierten Standort, er ist an zwei Seiten von Wohnnutzungen umgeben und auch durch die Aufsiedlung des Neubaugebietes (Breitenfeld IV), sowie der weiteren Entwicklung im Bereich Breitenfeld V wird die Einwohnerzahl im Standortumfeld weiter steigen und damit die Bedeutung des Marktes als Nahversorgungsbetrieb zunehmen. Die Erweiterung stärkt die Versorgungsfunktion des Zentrums und trägt zur Sicherung einer verbraucher-nahen Versorgung bei. Die gute Erreichbarkeit für Fußgänger, Radfahrer sowie Nutzer des öffentlichen Personennahverkehrs bleibt erhalten. -Damit entspricht das Vorhaben ~~in besonderem Maße~~ den Zielsetzungen des Integrationsgebots.

#### Kongruenzgebot

Die vorgesehene Erweiterung erfolgt ~~bedarfsorientiert~~ bestandsorientiert und dient insbesondere der Anpassung an veränderte Marktanforderungen, moderne Verkaufs- und Lagerkonzepte sowie einer verbesserten Warenpräsentation. Ziel der Planung ist nicht die Erschließung neuer Marktgebiete oder eine wesentliche Vergrößerung des Einzugsbereichs, sondern die qualitative Weiterentwicklung des bestehenden Standortes.

Das Einzugsgebiet des erweiterten Edeka-Marktes erstreckt sich primär auf die Stadt Kenzingen selbst. Aufgrund des Standortverbundes mit einem Drogeriemarkt und einem Lebensmitteldiscounter und den damit verbundenen Kundenzuführungseffekten ist zudem mit Streuumsätzen aus den umliegenden Kommunen zu rechnen. Dennoch werden ca. 80 % des durch das Vorhabengenerierten Umsatzes aus Kenzingen stammen. Etwa 20 % des Umsatzes fließen von außerhalb des Stadtgebietes an den Standort zu. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert von ca. 30 % wird damit nicht überschritten.

Die Erweiterung ermöglicht eine zukunftsfähige Ausgestaltung des Lebensmittelmarktes und trägt dazu bei, die Versorgungsfunktion dauerhaft aufrechtzuerhalten. Die Verkaufsflächenanpassung steht damit grundsätzlich im Einklang mit der raumordnerisch vorgesehenen Versorgungsfunktion des Standortes. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

#### Beeinträchtigungsverbot

In der Gesamtbetrachtung ist festzuhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte als geringe wettbewerbliche Wirkungen einzustufen sind. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen deutlich unterhalb des 10 %-Schwellenwertes, ab dem mit städtebaulichen Wirkungen (z. B. Leerstandswirkung) gerechnet werden muss. Betriebsschließungen der direkten Folge des Erweiterungsvorhabens der Fa. Edeka sind daher nicht zu erwarten. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Kenzingen sowie in den Umlandkommunen können damit ausgeschlossen werden. Auch die verbrauchernahe Versorgung wird sowohl in Kenzingen als auch im Umland durch die Erweiterung des Edeka-Marktes nicht beeinträchtigt.

Dementsprechend ~~Von der geplanten Erweiterung~~ sind durch die geplante Erweiterung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in benachbarten Gemeinden oder auf bestehende Einzelhandelsstandorte zu erwarten. ~~Die Planung dient in erster Linie der Modernisierung und Funktionssicherung eines bestehenden Lebensmittelmarktes. Die Erweiterung führt nicht zu einer grundlegenden Änderung des Betriebscharakters oder des Warenangebots.~~

Der Standort übernimmt bereits heute Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung. Durch die Erweiterung wird diese Funktion gesichert und an aktuelle Anforderungen angepasst. Die mit der Planung verfolgte Entwicklung stärkt die wohnortnahe Versorgung und trägt zur Sicherung bestehender Versorgungsstrukturen bei. Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

#### Agglomerationsregelung

Der erweiterte Edeka-Markt bildet zusammen mit dem benachbarten Drogeriemarkt, dem Fahrradgeschäft sowie dem Aldi-Lebensmitteldiscounter eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Plansatzes 2.4.4.8 des Regionalplans südlicher Oberrhein. Im Rahmen der Marktanteilbetrachtung sowie den Berechnungen zur Umsatzumverteilung wurden die aus dem Standortverbund möglicherweise resultierenden Kundenzuführungseffekte berücksichtigt. Das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot werden auch bei einer Gesamtbetrachtung der Agglomeration eingehalten.

#### Sicherung der wohnortnahen Versorgung

Lebensmittelmärkte stellen einen wesentlichen Bestandteil der Grundversorgung der Bevölkerung dar. Die Anforderungen an Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel haben sich in den vergangenen Jahren aufgrund veränderter Sortimentsstrukturen, gesteigener Anforderungen an Barrierefreiheit, breiterer Verkehrsflächen innerhalb der Märkte sowie zusätzlicher Service- und Frischeangebote deutlich erhöht.

Die vorgesehene Erweiterung ermöglicht eine zeitgemäße Anpassung des bestehenden Marktes an diese Anforderungen und sichert dessen Wettbewerbsfähigkeit langfristig. Hierdurch wird die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dauerhaft gewährleistet und gestärkt.

#### Ergebnis

Die geplante Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche dient der bedarfsgerechten bestandsorientierten Weiterentwicklung eines bestehenden Lebensmittelmarktes und der

langfristigen Sicherung der Nahversorgung. Die Planung unterstützt die Anpassung des Standortes an aktuelle betriebliche Anforderungen des Lebensmitteleinzelhandels und steht den Zielsetzungen des Regionalplans Südlicher Oberrhein grundsätzlich nicht entgegen. Negative Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten. Die Erweiterung trägt vielmehr zur nachhaltigen Sicherung eines leistungsfähigen Versorgungsstandortes bei.

## **1.6 Form der Änderung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist begrenzt auf das Flurstück Flst.Nr. 5171. Dieses wird im zeichnerischen Teil durch ein Deckblatt überlagert. Die textlichen Teile werden für den Änderungsbereich ebenfalls angepasst. Innerhalb des Änderungsbereichs bleiben die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung der letzten Änderung weiterhin gültig. Die örtlichen Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich vollständig neu erlassen.

## **1.7 Planungsverfahren**

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Erlass örtlicher Bauvorschriften dient der Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes um eine Verkaufsfläche von 10%. Damit kann dieser Markt am Standort optimiert werden. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung und weil diese Maßnahme als Innenentwicklungsmaßnahmen gewertet werden kann, wird die nun vorliegende Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Ein Bebauungsplan oder eine Bebauungsplanänderung darf im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauGB von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert deutlich unterschritten, da der Änderungsbereich selbst lediglich eine Größe von ca. 9.925 m<sup>2</sup> hat. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor, sodass der Schwellenwert auch bei Anwendung der Kumulationsregel eingehalten werden kann.

Geplant ist, den bestehenden Lebensmittelmarkt in seiner Verkaufsfläche um 10% zu erweitern. Hierdurch sind keine negativen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Taubergießen, Elz und Ettenbach) befindet sich in ca. 700 m Entfernung, das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (Elzniederung zwischen Kenzingen und Rust) in etwa 1,1 km Entfernung westlich des Plangebiets. Beide Schutzgebiete sind durch die Kernstadt von Kenzingen vom Plangebiet getrennt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird ausschließlich die zulässige Verkaufsfläche eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes geringfügig erhöht. Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einem Tatbestand der Anlage 1 zum UVPG unterfallen. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls wird durch die Planung nicht ausgelöst.

Da sich auch weder in unmittelbarer noch weiterer Umgebung zum Plangebiet Störfallbetriebe befinden, sind somit alle Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Für das Planungsverfahren ergeben sich nach § 13a BauGB daher folgende begünstigende Besonderheiten, die entsprechend § 13 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen sind:

- Verzicht auf die Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § (4) 1 BauGB

## BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 16

- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.

Dennoch sind die Umweltbelange entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (siehe Kapitel 3).

### 1.8 Verfahrensablauf

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23.07.2026                                                                 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Aufstellung der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Lebensmittelmarkt Nord“ gem. § 2 (1) BauGB                                    |
| 23.07.2026                                                                 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Lebensmittelmarkt Nord“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB          |
| <u>03.08.2026</u> bis<br><u>11.09.2026</u>                                 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB                                                                                                                                                                                        |
| Anschreiben<br>vom <u>31.07.2026</u><br>mit Frist bis<br><u>11.09.2026</u> | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB                                                                                                                                                                                               |
| <u>Anschreiben vom<br/>02.10.2026 mit<br/>Frist bis<br/>16.10.2026</u>     | <u>Durchführung der erneuten, eingeschränkten Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB</u>                                                                                                                                              |
| _____._____._____                                                          | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Lebensmittelmarkt Nord“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung. |

## 2 ÄNDERUNGEN

### 2.1 Planzeichnung / Deckblatt

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde, um die Stellung der baulichen Anlage zu definieren, die Baugrenze dargestellt. Die nun geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes soll nach Südosten erfolgen, sie überschreitet damit jedoch die dargestellte Baugrenze. Dementsprechend soll das Baufenster an die aktuelle Planung angepasst werden. Gleichzeitig wird damit die Stellplatzzone angepasst, da diese beiden flächigen Darstellungen unmittelbar aneinander angrenzen. Darüber hinaus werden keine weiteren Änderungen vorgenommen.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Nord“



Deckblatt der 1. Änderung des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Nord“

## 2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ebenfalls geprüft. Hier soll ausschließlich unter Ziffer 1.1 die Art der baulichen Nutzung angepasst werden. Zum einen wird die zulässige Verkaufsfläche erhöht. Dementsprechend wird nun eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.980 m<sup>2</sup> definiert. Dies entspricht exakt den 10% einer ~~bedarfsorientierten~~ bestandsorientierten Erweiterung, die am Standort aus raumordnerischer Sicht als vertretbar angesehen wird. Darüber hinaus war in der ursprünglichen Festsetzung die Aufteilung der Fläche präzisiert. Auf diese Präzisierung soll verzichtet werden, da hier im begleitenden Durchführungsvertrag die Flächenverhältnisse entsprechend angepasst und damit gesichert werden. Auch hier werden folgerichtig die neuen Flächengrößen eingepflegt. Darüber hinaus wird die bestehende Festsetzung dahingehend ergänzt, dass nun auch ein Angebot für Schank- und Speisewirtschaften auf einer Fläche von maximal 100 m<sup>2</sup> zulässig wird. Hier soll im Süden des bestehenden Marktes gegebenenfalls ein neues Angebot geschaffen werden.

Weitere Änderungen sind nicht notwendig, so dass die verbleibenden planungsrechtlichen Festsetzungen weiterhin unverändert gelten.

## 2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Novellierung der Landesbauordnung (LBO), in Kraft seit dem 28. September 2025, fördert den Ausbau erneuerbarer Energien wie Photovoltaik und Solar. Zentrale Neuerung ist u.a. die Beseitigung von Höhenbeschränkungen sowie das Verbot, Solarenergie durch lokale Satzungen (örtliche Bauvorschriften) zu verhindern. D.h., dass diese Regelungen unwirksam werden können. Vor diesem Hintergrund werden die örtlichen Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Nord“ insgesamt neu erlassen. Inhaltlich werden diese in der heutigen Fassung beibehalten; es wird lediglich Ziffer 2.6 ergänzt, die die Zulässigkeit von Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, regelt sowie sicherstellt, dass die gemachten Vorgaben in Einklang mit der Nutzung erneuerbarer Energien sind. Auch die Begründung für die einzelnen nun neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften bleibt unverändert:

### Dachgestaltung (Dächer und Dacheindeckung)

Im konkreten Projekt ist ein Pultdach mit einem vorgelagerten, begrünten Flachdach vorgesehen. Um einen gewissen Spielraum zu eröffnen wurde eine Dachneigung von 0 – 20° festgesetzt. Diese flachen Dachneigungen sind für große Hallen, wie sie großflächige Märkte darstellen üblich und angemessen.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wurde weiterhin festgesetzt, dass Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 3° extensiv zu begrünen sind.

Aus gestalterischen Gründen wurden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckungsmaterial ausgeschlossen.

### Werbeanlagen

Hinsichtlich der Werbeanlagen muss dem Betreiber eines Lebensmittelmarktes ausreichend Möglichkeit gegeben werden, um auf sich aufmerksam zu machen und sich zu bewerben. Auf der anderen Seite bildet der Standort den nördlichen Ortseingang von Kenzingen, weshalb die Stadt daran interessiert ist, eine gestalterisch hochwertige Lösung zu erzielen. Demnach gilt es diesbezüglich einen Kompromiss zu finden, der beiden Bedürfnissen Rechnung trägt.

Am konkreten Standort ist weiterhin zu beachten, dass die Verkehrssicherheit auf der B3 nicht gefährdet werden darf und die südwestlich angrenzende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird.

Unter diesen Gesichtspunkten wurden die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

#### **Einfriedigungen**

Aus gestalterischen Gründen wurde Stacheldraht bei Einfriedigungen generell ausgeschlossen ist.

#### **Niederspannungsfreileitungen**

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Stadt als Träger der Straßenbaulast. Die Stadt hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebausträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wird die örtliche Bauvorschrift gem. § 74 (1) Nr. 5 LBO aufgenommen, so dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

#### **Nutzung erneuerbarer Energien**

Um den Anforderungen der LBO-Novellierung zu entsprechen wird die Bauvorschrift in die Planungen aufgenommen, nach der die Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet generell zulässig ist.

### **3 UMWELTBEITRAG**

#### **3.1 Grundlage**

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

#### **3.2 Bestandsanalyse**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt Kenzingen und hat eine Größe von etwa 9.925 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet umfasst damit das gesamte Grundstück des heute bereits angesiedelten Lebensmittelmarktes inklusive der eigentlichen Bebauung, der Stellplätze sowie den kleinen Grünflächen in den Randbereichen, die zur Eingrünung des Plangebiets dienen. Das Plangebiet ist vollständig entwickelt, so dass der Großteil bereits baulich in Anspruch genommen wurde. Auch planungsrechtlich ist der gesamte Bereich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Nord“ entwickelt: Das Baufenster für den Lebensmittelmarkt umfasst heute eine Fläche von 3.280 m<sup>2</sup> während die Stellplatzzone eine Fläche von 4.748 m<sup>2</sup> umfasst. Die nicht überbaubaren Flächen im

Plangebiet sind heute als private Grünflächen dargestellt, die überwiegend zusätzlich mit entsprechenden Pflanzgeboten präzisiert sind. Auch werden notwendige Baumpflanzungen entsprechend verortet.

### 3.3 Standortalternativen

Eine eigene Standortalternative zu den nun vorliegenden Planungen gibt es nicht, da das Planungsziel die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes ist. Dementsprechend wurde im Zuge der konkreten Planung geprüft, wie der Bestand so erweitert werden kann, dass die zusätzliche Verkaufsfläche angeordnet werden kann. Gerade vor dem Hinblick der Lage des Marktes auf dem Grundstück, der Anliefersituation sowie der bestehenden Zufahrten zu den Stellplätzen besteht hier nur wenig Spielraum, so dass die nun geplante Erweiterung der Bebauung nach Osten in Richtung der bestehenden Stellplatzfläche die einzige realisierbare Option ist.

### 3.4 Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Im Zuge der nun vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Nord“ soll die zulässige Verkaufsfläche um 10% geändert werden. Um dies zu ermöglichen, muss die Baugrenze angepasst und um etwa 6 m nach Osten verschoben werden. Parallel dazu wird die dargestellte Zone für Stellplätze verkleinert. Rein rechnerisch wird das Baufenster dadurch von 3.280 m<sup>2</sup> auf 3.681 m<sup>2</sup> vergrößert, die Stellplatzzone von 4.748 auf 4.369 m<sup>2</sup> verkleinert. Rein planungsrechtlich kann damit eine Fläche von 401 m<sup>2</sup> (Vergrößerung des Baufensters) zusätzlich vollversiegelt werden, während der Großteil dieser Fläche bisher jedoch als Stellplatzfläche in Anspruch genommen wurde. Diese war in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten. Darüber hinaus ergeben sich keine Änderungen, da die örtlichen Bauvorschriften wortgleich neu erlassen werden und nur um den Punkt der Zulässigkeit der erneuerbaren Energien ergänzt wird.

Für die verschiedenen Schutzgüter ergeben sich daraus keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen, da durch die Planungen etwa 20 Stellplätze entfallen und stattdessen eine Bebauung realisiert wird. Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren darüber hinaus bereits Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, wie beispielsweise die Beleuchtung des Plangebiets mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln, die Eingrünung in den Randbereichen oder die Bepflanzung der Stellplatzflächen mit Bäumen. Diese Maßnahmen wurden bereits realisiert, so dass kaum weitere Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in die verschiedenen Schutzgüter in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser muss davon ausgegangen werden, dass bisher in wasserdurchlässiger Bauweise errichtete Stellplätze durch die Erweiterung des Hauptbaukörpers in Anspruch genommen und damit vollversiegelt werden. Dabei geht es konkret um bis zu 401 m<sup>2</sup>, die neu in Anspruch genommen werden können. Minimierungsmaßnahmen sind nicht möglich, da im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits entsprechende Festsetzungen wie die wasserdurchlässige Bauweise der Stellplätze enthalten waren und baulich keine weiteren Veränderungen im Plangebiet angestrebt werden.

Das Schutzgut Klima und Luft wird im Plangebiet durch Bebauung, die Stellplatzfläche sowie die Lage im Kern der Stadt Kenzingen bestimmt. Die lokalen Auswirkungen durch die nun vorliegende Änderung sind als gering einzuschätzen. Zwar wird das Baufenster vergrößert, auf der anderen Seite war die Fläche jedoch durch Stellplätze in Anspruch genommen, so dass keine bisher unversiegelten Flächen neu in Anspruch genommen werden.

## BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 16

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wirkt sich die Bebauungsplanänderung nicht aus, da bisherige Stellplätze nun überbaut werden. Auch für das Orts- und Landschaftsbild ist keine Änderung zu erwarten, da die Erweiterung am Bestand kaum wahrnehmbar sein wird.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch kann darauf hingewiesen werden, dass die Planungen eine bedarfsorientierte Erweiterung am Standort darstellen, so dass die Versorgungssicherheit am Standort langfristig gefestigt werden kann. Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes gehen darüber hinaus etwa 20 Stellplätze verloren. Durch die Erweiterung der Wohnbauflächen in der unmittelbaren Umgebung seit dem Jahr 2011 und damit der Realisierung des Marktes kann jedoch davon ausgegangen werden, dass heute deutlich mehr Menschen den Markt fußläufig erreichen können, so dass die Stellplätze entfallen können, ohne zu Beeinträchtigungen zu führen. Auf der anderen Seite kann so auch davon ausgegangen werden, dass es durch die Vergrößerung des Marktes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch Lärm entstehen. Schon im Zuge der ursprünglichen Planungen wurde der Markt so orientiert, dass die Stellplätze durch den Lebensmittelmarkt von der heute angrenzenden Wohnbebauung abgeschirmt werden. Dementsprechend sind durch den Verlust der Stellplätze keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### 3.5 Abwägung

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Nord“ wird die planungsrechtliche Situation im Änderungsbereich geändert. Durch die Erweiterung des Baufensters um etwa 400 m<sup>2</sup> kann die maximal zulässige Verkaufsfläche um 10% erweitert werden. zusätzlich entstehen Flächen für eine gastronomische Nutzung von bis zu 100 m<sup>2</sup> sowie Nebenflächen. Um dies zu ermöglichen, entfallen etwa 20 Stellplätze, die heute in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet waren. Durch den Neuerlass örtlicher Bauvorschriften ergeben sich keine wesentlichen Änderungen, da diese wortgleich übernommen werden, jedoch nur ergänzt um die Zulässigkeit der Nutzung regenerativer Energien.

Insgesamt kann durch die vorliegende Maßnahme der bestehende Lebensmittelmarkt im Bestand angepasst und angemessen erweitert werden, so dass er für die Menschen langfristig attraktiv bleibt. Die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter werden hingegen aus bauplanungsrechtlicher Perspektive sehr gering ausfallen.

## 4 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

## 5 KOSTEN

Die Planungskosten trägt der planungsbegünstigte Grundstückseigentümer.

## 6 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

|                        |            |                            |
|------------------------|------------|----------------------------|
| Sondergebiet           | ca.        | 8.865 m <sup>2</sup>       |
| Private Grünfläche     | ca.        | 1.060 m <sup>2</sup>       |
| <b>Geltungsbereich</b> | <b>ca.</b> | <b>9.925 m<sup>2</sup></b> |

Kenzingen, den

Dirk Schwier  
Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

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.

Kenzingen, den

Dirk Schwier  
Bürgermeister

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 \_\_\_\_\_.

Kenzingen, den

Dirk Schwier  
Bürgermeister