INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich 2
1.3 Regionalplan 3
1.4 Flächennutzungsplan 4
1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte 5
1.6 Planungsverfahren 5
2 KONZEPTION DER PLANUNG 7
3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 9
3.1 Art der baulichen Nutzung 9
3.2 Maß der baulichen Nutzung 9
3.3 Bauweise 10
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche 10
3.5 Garagen 10
3.6 Verkehrsflächen 10
3.7 Zufahrtsverbote 10
3.8 Grünordnerische Maßnahmen 10
3.9 Gehrecht 12
4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 12
4.1 Dachgestaltung 12
4.2 Abfallplätze 12
4.3 Einfriedungen 12
4.4 Außenantennen 13
4.5 Stellplatzverpflichtung 13
4.6 Erneuerbare Energien 13
5 UMWELTBEITRAG UND ARTENSCHUTZ 13
6 KLIMASCHUTZ 13
7 HOCHWASSER UND STARKREGEN 15
8 ALTLASTEN 15
9 BODENORDNUNG 15
10 KOSTEN 16
11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 16

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Bad Krozingen hat das Sanierungsgebiet „Staufener Straße / Freiburger Straße“ in der Gemeinderatssitzung am 09.12.24 aufgehoben. Diese Entscheidung ist im Wesentlichen auf die methodischen, mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme verbundenen Herausforderungen (u. a. mangelnde Mitwirkungsbereitschaft) zurückzuführen. Weiterhin stellen sich zahlreiche städtebauliche Herausforderungen zur Umgestaltung des Stadteingangs.

Die Stadteinfahrt der Stadt Bad Krozingen im Bereich der Freiburger Straße ist durch die ehemalige Bundesstraße und die damit verbundene gewerbliche Nutzung stark vorgeprägt und wird in gestalterischer und funktionaler Hinsicht nicht der zentralen Lage im Stadtgebiet gerecht. In Teilen sind Leerstände zu verzeichnen, die die öffentliche Wahrnehmung negativ beeinflussen. Gleichzeitig bietet sich die Chance zur Aufwertung und Neuordnung der Stadteinfahrt unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Mobilitätswende.

Die Stadt Bad Krozingen unterliegt aufgrund regionaler und lokaler Effekte einem verstärkten Siedlungsdruck. Bemerkbar macht sich dies in einer zunehmenden Nachfrage auf dem Eigentums- und Mietwohnungsmarkt. Dieser Nachfrage steht in allen Wohnungsmarktsegmenten kein ausreichendes Angebot gegenüber. Angesichts der günstigen Lage in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zum Bahnhof soll die Wohnfunktion im Plangebiet gestärkt werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Staufener Straße Nord“ mit der Festsetzung Mischgebiet - teilweise mit Ausschluss von Wohngebäuden. Zur Wiedernutzbarmachung des Areals, zur Förderung des Wohnungsbaus und zur Nachverdichtung in diesem Bereich soll der Bebauungsplan „Freiburger Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung neu aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung erfolgen. Er verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Bereitstellung von Wohnraum
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung
- Stärkung des Fuß- und Radverkehrs
- Neugestaltung und Gliederung des Straßenraum
- Beachtung ökologischer und klimatischer Belange
- Regenwasserbewirtschaftung (Schwammstadt)

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das ca. 1,17 ha große Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zum Bahnhof. Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit noch zwei Tankstellen, ein Autohändler, eine Kfz-Werkstatt sowie eine Lagerhalle.

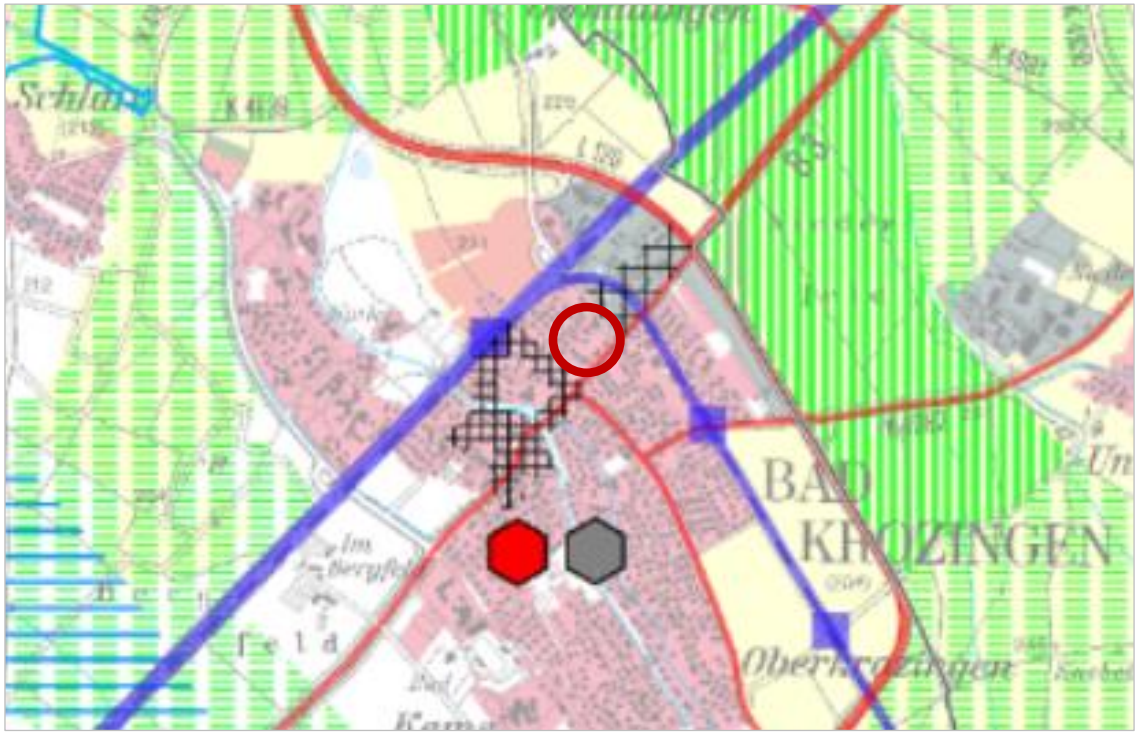
Im Nordosten verläuft die Biengener Allee (Flst.Nr. 829), die über einen Kreisverkehr an die Freiburger Straße angebunden ist. Im Südosten verläuft die Freiburger Straße (Flst.Nr. 1/5) mit daran anschließender Wohnbebauung. Südwestlich grenzen Gewerbebetriebe und Wohnbebauungen an den Planbereich. In Nordwestlicher Richtung befinden sich im Bereich der Merowingerstraße Wohnbebauungen und ein Supermarkt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.



Luftbild mit rot umrandetem Geltungsbereich (Quelle: Geoportal des LUBW, Stand 03.11.2026, genordet, ohne Maßstab)

1.3 Regionalplan

Für die Stadt Bad Krozingen sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Das Plangebiet ist im Regionalplan als Siedlungsfläche – Wohnen dargestellt. Nordöstlich grenzen Siedlungsflächen Bestand – Industrie und Gewerbe mit einem Vorranggebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte an den Planbereich. Die vorliegende Planung sieht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets vor und steht damit in Einklang mit den Zielen des Regionalplans.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte, Regionalplan Südlicher Oberrhein mit rot umrandetem Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)

1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Bad Krozingen - Hartheim ist das Plangebiet als gemischte Baufläche innerhalb eines Quellschutzgebiets dargestellt. Der Bebauungsplan, der überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, kann damit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Ein förmliches Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich. Die Änderung kann im Wege der Berichtigung erfolgen.

Die vorliegende Entwicklung stellt eine Erweiterung der bestehenden Wohngebiete im Nordwesten und Südosten dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets wird nicht beeinträchtigt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan der VG Bad Krozingen - Hartheim von 2006 mit rot umrandetem Geltungsbereich

1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Das Plangebiet überlagert Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Staufener Straße Nord“ in Kraft seit 16.03.1995 (in der Fassung der 3. Änderung in Kraft seit 27.11.2013). Für diesen Bereich werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Staufener Straße Nord“ durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Freiburger Straße“ ersetzt.

1.6 Planungsverfahren

1.6.1 Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan „Freiburger Straße“ dient u.a. der Nachverdichtung des bebauten Innenbereichs durch Wohnnutzungen. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne frühzeitige Beteiligung, ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht aufgestellt werden, da die Anwendungsvoraussetzungen hierfür erfüllt sind.

Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO beträgt innerhalb des Geltungsbereichs 4.380 m² und liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m². Auch durch Kumulation mehrerer Bebauungspläne oder Änderungen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, wird der Schwellenwert nicht überschritten.

Mit der vorliegenden Planung wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der

Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes erkennbar wären. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 S.1 BImSchG zu beachten wären.

Der Bebauungsplan kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Zur Sicherung eines transparenten Verfahrens und aufgrund der hohen Relevanz und Komplexität wird eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

1.6.2 Verfahrensablauf

21.01.2025	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Freiburger Straße“ gem. § 2 (1) BauGB.
03.11.2026	Der Gemeinderat beschließt die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
__.__.____ bis __.__.____	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
__.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Freiburger Straße“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
__.__.____ bis __.__.____	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
__.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Freiburger Straße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG



V1 V2 V3

Städtebauliche Varianten (FSP Stadtplanung)

In Abstimmung mit der Verwaltung wurde vom Büro FSP aus Freiburg ein städtebauliches Konzept in Varianten entwickelt und vom Architekten Stoll in einem Testentwurf weiter ausgearbeitet. Der Städtebauliche Testentwurf dient als Grundlage für die Konzeption des Bebauungsplans. Die Konzeption der Planung ermöglicht eine abschnittsweise Bebauung und kann durch Konversion benachbarter Gewerbeflächen weiter vervollständigt werden.



Testentwurf (Architekt Stoll)

Die geplanten Wohngebäude greifen die Struktur einer aufgelockerten Blockrandbebauung auf, womit der Straßenraum gefasst und der Wohnraum vom Verkehrslärm abgeschirmt wird. Im südwestlichen Bereich wird zudem das Prinzip eines Nachbarschaftshofs aufgegriffen.

Die Straßenrandbebauung entlang der Freiburger Straße wird durch eine grüne Fuge mit Pocket-Park gegliedert. Ein Fußweg in diesem Bereich sichert die fußläufige Verbindung zwischen Mittelstraße und Merowinger Straße. Die Grünfläche dient der Klimaverbesserung und der Aufenthalts- und Gestaltqualität im Stadtquartier.

Im Nordosten wird die Achse Biengener Allee – Friedenstraße berücksichtigt und von Bebauung freigehalten. Die Offenhaltung dient der Sichtbeziehung und der Durchlüftung. Der kleine Vorplatz am Kreisverkehr würdigt die Bedeutung des Knotens mit rund 17.000 Kfz/Tag.

Die Gebäude bieten Wohnungen auf vier Vollgeschossen zuzüglich Attika. Am Kreisverkehrsplatz ist als Akzent ein sechsgeschossiges Gebäude vorgesehen. Die Stellplätze werden in Tiefgaragen unter den Gebäuden nachgewiesen. Damit wird eine flächensparende Bauweise ermöglicht und in großem Umfang Wohnraum geschaffen.



Skizze Freiburger Straße (FSP Stadtpanung)

Im Sinnen einer grün-blauen Stadtplanung sollen schattenspendende Bäume und multifunktionale Versickerungsflächen den öffentlichen Raum gliedern. Entsprechend der Planung von AG Freiraum wird die Verkehrsfläche der Freiburger Straße um 3,5 m verbreitert, um zusätzlich zu den bestehenden Fahrradstreifen einen 2,5 m breiten Grünstreifen mit Baumpflanzungen und einen 3,0 m breiten Gehweg zu realisieren. Die Gliederung bietet gute Raumverhältnisse und ein verträgliches Nebeneinander von schattenspendenden Bäumen und verdichteter Wohnbebauung



Straßenquerschnitt (AG Freiraum Landschaftsarchitekten)

Zur klimagerechten Planung gehört auch die Eingrünung des Gebiets durch Bäume und Sträucher sowie eine wirksame Begrünung der Tiefgaragen und Dachflächen. Dies fördert die Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser ebenso wie die Aufenthalts- und Lebensqualität im Quartier.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Fortsetzung und Ergänzung der benachbarten Wohngebiete möchte die Stadt Bad Krozingen mit dem Gebiet „Freiburger Straße“ zusätzlichen verdichteten Wohnraum im Geschosswohnungsbau schaffen. In diesem Sinne werden die Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie der angestrebten städtebaulichen Aufwertung und qualitätsvollen Wohnnutzung entgegenstehen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind sehr flächenintensiv, erzeugen Geruchs- und Lärmimmissionen und würden benötigte Wohnfläche in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Zudem generieren sie ein zusätzliches Verkehrsaufkommen (Kundenverkehr), das im Plangebiet und in der direkten Nachbarschaft zu Störungen führen würde.

Des Weiteren zielt die Ausweisung der Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet darauf ab, den angespannten Wohnungsmarkt zugunsten der ortsansässigen Bevölkerung zu entlasten. Dem steht eine schrittweise Umnutzung der Wohnungen für Ferienwohnungen entgegen, da sie wichtiges Wohnbauland entziehen und durch fortlaufend wechselnde Belegungen einem Wohnquartier entgegenstehen. Daher werden Ferienwohnungen ebenfalls ausgeschlossen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind neben dem Wohnen als Hauptnutzung auch kleine Läden, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundfläche (GR), der Zahl der Vollgeschosse (VG) und der Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Die festgesetzte Grundfläche entspricht nahezu den Orientierungswerten des § 17 (1) BauNVO, gewährleistet eine für Wohngebiete sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke und entspricht damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der unversiegelte Flächenanteil steht zur Begrünung und Bepflanzung des Plangebiets zur Verfügung.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen, Tiefgaragen, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,85 ist erforderlich, um die flächensparende Bebauung mit Tiefgarage, Fahrradstellplätzen, Wege- und Hofflächen zu ermöglichen.

Die minimale und maximale Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem angestrebten städtebaulichen Konzept auf vier bis sechs Vollgeschosse im östlichen Baufenster und drei bis vier Vollgeschosse im übrigen Plangebiet festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse sichert für den jeweiligen Teilbereich eine angemessene, städtebauliche Dichte und im Zusammenhang mit der Anordnung der einzelnen Baufenster eine günstige Belichtung und damit gute Wohnverhältnisse.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und ist bezogen auf Normalnull (NN). Entsprechend des städtebaulichen Konzepts soll so im östlichen Baufenster ein Gebäude mit maximal sechs Vollgeschossen und einer maximalen Höhe von 254 m ü NN (ca. 20 m) ermöglicht werden. Die übrigen Baufenster sind auf 250 m ü. NN (ca. 16 m) und maximal vier Vollgeschosse begrenzt, womit ein zusätzliches Attikageschoss realisiert werden kann. Die Höhenfestsetzung orientiert sich dabei an den viergeschossigen Gebäuden südlich des

Plangebiets und fügt sich damit gut in den städtisch geprägten Kontext ein. Die städtebauliche Dichte ist auch erwünscht, um ein großes Wohnraumangebot zu schaffen. Damit soll eine wirtschaftliche Bebauung ermöglicht und dem angespannten Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden.

Überschreitungen der tatsächlich realisierten Gebäudehöhe werden für untergeordnete Bauteile wie notwendige technische Anlagen, Überfahrten etc. bis zu 1,50 m zugelassen. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Fassade einhalten, damit sie vom Straßenraum aus weniger wahrgenommen werden.

3.3 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise gewährleistet gute Belichtungsverhältnisse und angemessene Abstände zu den Grundstücksgrenzen.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sichern das städtebauliche Konzept. Gleichzeitig werden den zukünftigen Bauherren hinreichende Spielräume in der Positionierung der Gebäude eingeräumt. Die Abstände zu den Verkehrsflächen sichern gute Raumverhältnisse. Die Baulinien sichern die zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts angestrebten Raumkanten.

3.5 Garagen

Zur Sicherung der Freiraumqualität werden oberirdische Garagen ausgeschlossen. Da Carports in planungsrechtlicher Hinsicht den Garagen gleichgestellt sind, sind auch Carports unzulässig. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sollen in Tiefgaragen (unterirdischen Garagen) nachgewiesen werden.

Ferner sind alternative Verkehrsformen wie Rad- und Fußverkehr erwünscht, da sie der Stärkung eines nachhaltigen und klimagerechten Wohnens in der Stadt dienen. Offene Stellplätze z. B. für Car-Sharing können zugelassen werden.

3.6 Verkehrsflächen

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche entlang der Freiburger Straße verbreitert. Entsprechend der Kennzeichnungen im zeichnerischen Teil soll die Fahrbahn mit Radstreifen beibehalten bleiben. Der 2,0 m breite Gehweg soll durch einen mit Bäumen bepflanzten 2,50 m breiten Grünstreifen und einen 3 m breiten Gehweg ersetzt werden. Die Grundstücksgrenze wird um 3,5 m verschoben.

3.7 Zufahrtsverbote

An ausgewählten Bereichen zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und privatem Baugrundstück werden Zufahrtsverbote zeichnerisch festgesetzt, um die Zahl der Zufahrten zu begrenzen. Die Tiefgaragenzufahrten sollen möglichst gebündelt ausgeführt und die Querung von Fuß- und Radweg minimiert werden.

3.8 Grünordnerische Maßnahmen

Auf der privaten Grünfläche ist entsprechend dem angestrebten Freiraumkonzept eine Parkanlage bzw. ein sog. Pocket-Park anzulegen. Dieser kann in Kombination mit dem Gehrecht von der Allgemeinheit betreten und genutzt werden. Der Park bietet Raum für mindestens drei großkronige Laubbäume. Gleichzeitig wird die Möglichkeit geschaffen an beliebiger Stelle den Park auf maximal 80 m² zu unterbauen. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Tiefgaragen funktional miteinander zu verbinden. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Unterbauung auf 80m² die Anpflanzung der tiefwurzelnden Laubbäume ermöglicht.

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise ausgeführt werden. Dabei soll durch die Verwendung innovativer Lösungen (z. B. Rasenwaben) ein möglichst hoher Grün- oder Fugenanteil angestrebt werden. Mit dieser Festsetzung wird den Aspekten des Klimaschutzes und der Vermeidung von Regenwasserableitung Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden werden kann und Anlagen für die Regenrückhaltung geringer dimensioniert werden können.

Zum Schutz von Kleinnagern und anderen bodengebundenen Tieren wird festgesetzt, dass Schächte so ausgestaltet werden müssen, dass sie keine Fallenwirkung ausüben.

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig.

Aus ökologischen Gründen und zur Verbesserung des Wasserhaushalts sind die Dächer im Plangebiet grundsätzlich zu mindestens 70 % mit einer Dachbegrünung (Substratschicht mindestens 10 cm) zu versehen. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt und zurückgehalten werden und zum Teil verdunsten. Die Verdunstung hat einen kühlenden Effekt und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Reduzierung der Hitzebelastung bei. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder Energieeinsparung ist zulässig und ausdrücklich gewünscht. Die Planungen haben gezeigt, dass der festgesetzte Begrünungsanteil auf einzelnen Gebäuden nicht immer erreicht werden kann, da die Energieversorgung der Baugrundstücke jeweils über eine auf dem Dach angeordnete Wärmepumpe erfolgt und hierfür entsprechende Flächen vorzuhalten sind. Um die erforderliche Dachbegrünung dennoch sicherzustellen, wird der festgesetzte Begrünungsanteil nicht auf das einzelne Gebäude, sondern auf die Gesamtdachfläche des jeweiligen Baugrundstücks bezogen. Dadurch bleibt die Zielsetzung einer Begrünung von insgesamt mindestens 70 % der Dachflächen je Baugrundstück gewahrt.

Die nicht überbauten Bereiche der Tiefgaragen sind auf mindestens 60 % der Fläche mit einer Substratschicht von mindestens 50 cm zu überdecken und zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist ein mindestens 1,8 m x 1,8 m großes Baumquartier mit mindestens 1,0 m Substratschicht nachzuweisen, um einen ausreichend großen Wurzelraum zu gewährleisten. Dadurch soll ein Beitrag zur dauerhaften Begrünung des Plangebiets sowie zur Verbesserung des Wasserhaushalts geleistet werden.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt. Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. warmweiße LED-Leuchten).

Die festgesetzten Baum- bzw. Strauchpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken, auf der privaten Grünfläche sowie entlang der Freiburger Straße dienen der grünordnerischen Ausgestaltung und Durchgrünung des Plangebietes entsprechend dem angestrebten städtebaulichen Konzept. Für die privaten Freiflächen sind Baumpflanzungen textlich über einen Flächenfaktor festgesetzt, um im Bereich der Tiefgaragen möglichst viel Flexibilität bei der Standortwahl einzuräumen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen tragen sowohl zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes als auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Als Schattenspender wirken sie einer Erwärmung der Verkehrsflächen entgegen. Von den jeweiligen Baumstandorten kann um bis zu 3 m abgewichen werden, um notwendige Anpassungen für technische Infrastruktur, Querungen etc. zu ermöglichen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Bäume bei Abgang zu ersetzen sind, um den Begrünungsanteil und die Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet

auch langfristig sicherzustellen.

3.9 Gehrecht

Zur Sicherung der fußläufigen Querung des Plangebiets zwischen der Freiburgerstraße und der Merowingerstraße ist die Fläche R1 entsprechend dem angestrebten städtebaulichen Konzept mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Damit soll die fußläufige Vernetzung verbessert werden.

Zur Aufweitung des öffentlichen Raums im Bereich des Kreisverkehrs ist der angrenzende Teil des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 807 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. In Kombination mit den hier zu pflanzenden drei Bäumen soll entsprechend des städtebaulichen Konzepts ein attraktiver Vorplatz entstehen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, Abfallplätzen, Einfriedungen und Außenantennen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen Kontext dienen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtstädtischen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben.

4.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet sind nur flache und flachgeneigte Dächer mit 0° bis 10° zulässig. Die Dachform ermöglicht eine gute Ausnutzung des umbauten Raumes und gleichzeitig auch die Realisierung einer Dachbegrünung.

Wellfaserzement und Dachpappe beeinträchtigen die Gestaltqualität der baulichen Anlagen und werden als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen.

4.2 Abfallplätze

Zum Schutz des Ortsbildes sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Zudem sind aus gestalterischen Gründen die Anlagen zur Abschirmung, sofern es sich nicht bereits um Gehölze handelt, zu begrünen.

4.3 Einfriedungen

Im vorderen Grundstücksteil sollen die Grundstücke offen erscheinen und den Straßenraum optisch nicht einschränken. Daher wird die Höhe der Einfriedigung zur öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf 0,80 m begrenzt.

Zur Sicherung eines „grünen“ und attraktiven Ortsbildes müssen Maschendraht-, Draht- und Stabmattenzäune mit einer Hinterpflanzung gestaltet werden. Zur Vermeidung eines unkontrollierten Gehölzwuchses in die öffentlichen Verkehrsräume hinein, sind Hecken und Hinterpflanzungen in einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.

Im Sinne der Offenheit und attraktiven Gestaltung werden geschlossene, tote Einfriedigungen mit Ausnahme von max. 30 cm hohen Sockeln bzw. Stützmauern ausgeschlossen.

Zum Schutz des Ortsbilds sowie aufgrund der hohen Verletzungsgefahr wird die Verwendung von Stacheldraht als ortsuntypisches Material ausgeschlossen.

4.4 Außenantennen

Um einen unerwünschten Wildwuchs technischer Anlagen zu vermeiden, sollen Außenantennen und/oder Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude konzentriert werden.

4.5 Stellplatzverpflichtung

Gemäß § 37 (1) LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen. Die LBO gibt aber gleichzeitig in § 74 (2) Nr. 2 LBO die Möglichkeit, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen für bestimmte Bereiche anzupassen, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Aufgrund des guten ÖPNV-Angebots wird die Stellplatzverpflichtung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als örtliche Bauvorschrift auf 0,8 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Ergeben sich bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen entsprechende Bruchteile, so ist auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

4.6 Erneuerbare Energien

Seit der Änderung der Landesbauordnung BW im September 2025 dürfen örtliche Bauvorschriften gem. § 74 (1) Satz 1 Nrn. 1 und 3 LBO Vorhaben zur Nutzung erneuerbarer Energien nicht einschränken. Dies stellt sicher, dass die örtlichen Bauvorschriften sich nicht einschränkend auf Vorhaben erneuerbarer Energien auswirken.

5 UMWELTBEITRAG UND ARTENSCHUTZ

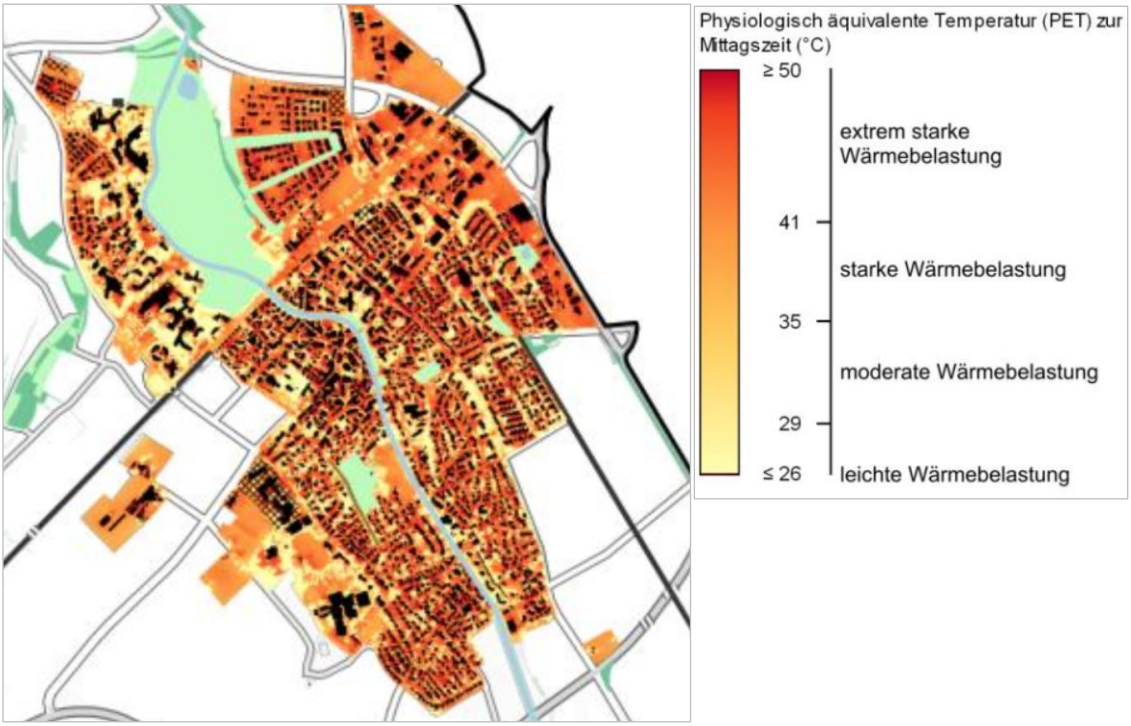
Im beschleunigten Verfahren kann auf die Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie auf die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden. Ebenso ist der Artenschutz grundsätzlich losgelöst vom Planverfahren zu prüfen, damit das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden kann.

Dazu soll zur Offenlage ein Landschaftsplanungsbüro beauftragt werden, welches die Planung aus ökologischer und artenschutzfachlicher Sicht bewertet und ggf. gebotene Maßnahmen formuliert. Diese Maßnahmen werden dann zur Offenlage in den Festsetzungs- und Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

6 KLIMASCHUTZ

Gemäß § 1a (5) BauGB ist in den Bauleitplanungsverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen.

Für die Stadt Bad Krozingen wurde durch das Büro iMA Richter & Röckle im Jahr 2025 eine Stadtklimaanalyse erstellt, die als Grundlage für die Bewertung klimatischer Auswirkungen städtebaulicher Planungen dienen herangezogen werden kann. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde das Plangebiet der Freiburger Straße nicht explizit untersucht. Gemäß der Klimaanalysekarte, die sich auf die gesamte Gemarkung der Stadt Bad Krozingen bezieht, liegt das Plangebiet innerhalb einer urbanen Wärmeinsel mit einer starken bis extrem starken Wärmebelastung.



Stadtklimaanalyse Bad Krozingen - Klimaanalysekarte Tag, 28.03.2025 (iMA Richter & Röckle)

Die Stadt Bad Krozingen ist grundsätzlich bestrebt, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Inanspruchnahme von weiteren Freiflächen im Außenbereich kann im vorliegenden Fall dadurch vermieden werden, dass das Wohngebiet „Freiburger Straße“ auf bereits bebauunten Flächen im Innenbereich entwickelt wird.

Auf Bebauungsplanebene stehen mit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten zur planungsrechtlichen Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung zur Verfügung, welche im Rahmen der vorliegenden Planung angewendet wurden. Darunter fallen nicht nur Festsetzungen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO2-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Im Folgenden werden die Festsetzungen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder positive Auswirkungen auf das Klima haben, kurz erläutert.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche wird das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. Der geplanten Geschosswohnungsbau hat insgesamt weniger Hüllfläche als andere Bauweisen und somit einen geringeren Gebäudeenergiebedarf. Außerdem kann durch Festsetzung von Grundfläche, Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet werden. Die überwiegende Gebäudeausrichtung mit geneigtem Dach ist optimal für Photovoltaik-/Solaranlagen.

Pflanzgebote zur Begrünung der öffentlichen und privaten Flächen fördern im bebauten Innenbereich eine Regulation des Mikroklimas und verbessern in der Folge auch die Luftqualität. Zudem kann durch die Steuerung des Verhältnisses zwischen den bebauten und den unbebauten Flächen die Bildung städtischer Wärmeinseln sowie die Resilienz im Falle von Starkregenereignissen beeinflusst werden. Um eine Aufheizung zu vermeiden und die Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Zufahrten, Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen

Oberflächenbefestigung auszuführen sind. Für eine effiziente Regenwassernutzung werden zur Offenlage auch Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser getroffen.

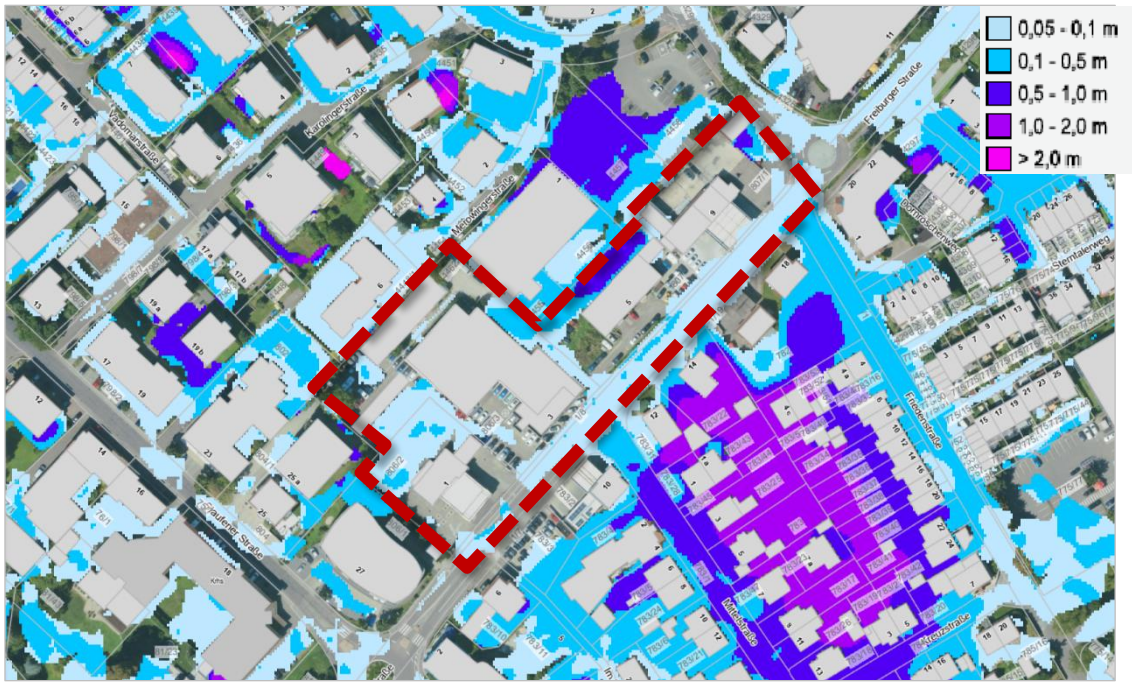
Ferner wird darauf hingewiesen, dass durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik weitere wichtige Beiträge für den allgemeinen Klimaschutz zu leisten sind, die aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen in der Bauleitplanung nicht festgesetzt werden können.

Durch die Überplanung einer bereits nahezu vollständig versiegelten Fläche und den o.g. festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist daher mit einer Verbesserung der thermischen Situation im Plangebiet zu rechnen.

7 HOCHWASSER UND STARKREGEN

Das Plangebiet ist gemäß der Hochwassergefahrenkarten (Quelle: Geoportal des LUBW, Stand 03.11.2026) nicht von Hochwasser betroffen.

Teilbereiche des Plangebiets (insbesondere der nördliche Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 807) sind jedoch laut den Starkregengefahrenkarten (Quelle: Geoportal des LUBW, Stand 03.11.2026) bei einem Starkregenereignis von Überflutungen betroffen. Daher wird vorsorglich im Hinweiskatalog des Bebauungsplans eine starkregenangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) empfohlen und auf die Eigenverantwortlichkeit des einzelnen Grundstückeigentümers hingewiesen.



Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte im Szenario extrem, verschlämmt mit rot umrandeten Geltungsbereich (Quelle: Geoportal des LUBW, Stand 03.11.2026, genordet, ohne Maßstab)

8 ALTLASTEN

Innerhalb des Plangebiets befinden sich u.a. zwei Tankstellen und ein Autohaus. Aufgrund der Vorbelastung sind Verunreinigungen des Bodens durch Altlasten zu erwarten. Nähere Ausführungen zu Altlasten werden zur Offenlage ergänzt.

9 BODENORDNUNG

Für die Bodenordnung ist kein amtliches Umlegungsverfahren erforderlich.

10 KOSTEN

Der Stadt Bad Krozingen entstehen durch die Planung im Wesentlichen Planungskosten. Die örtlichen Hauptleitungen mit Anschluss der einzelnen Grundstücke ins Plangebiet liegen bereits in der Freiburger Straße.

11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	9.440 m²
Private Grünflächen	ca.	160 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	2.050 m²
Summe / Geltungsbereich	**ca.**	**11.650 m²**

Stadt Bad Krozingen, den ……

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

Volker Kieber
Oberbürgermeister

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 Bad Krozingen übereinstimmen.

Bad Krozingen, den ……

Volker Kieber
Oberbürgermeister

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

Bad Krozingen, den ……

Volker Kieber
Oberbürgermeister