1 STÄDTEBAU ..... 2
1.1 Massive Bebauung / städtebauliche Dichte ..... 2
1.2 Versiegelungsgrad ..... 2
1.3 Bebauung am Ortsrand ..... 3
1.4 Reduzierter Abstandsflächenfaktor ..... 4
1.5 Verlust Kurort-Charakter ..... 4
2 PLANUNGSRECHT / VERFAHREN ..... 5
2.1 Fachkompetenz ..... 5
2.2 Abweichung von kommunizierter Planung ..... 5
2.3 Gesunde Wohnverhältnisse ..... 6
2.4 Gebietscharakter verfehlt ..... 6
2.5 Flächentausch FNP ..... 7
3 LÄRM ..... 7
3.1 Lärmbelastung ..... 7
4 VERKEHR ..... 8
4.1 Stellplatzanzahl ..... 8
4.2 Verkehrsbelastung ..... 9
4.3 Mobilitätskonzept ÖPNV ..... 9
4.4 ÖPNV-Überlastung ..... 10
4.5 Leistungsfähigkeit Straßennetz ..... 10
5 ÖKOLOGIE / KLIMA ..... 11
5.1 Gewichtung Umweltbelange ..... 11
5.2 Naherholung Anwohner / Bolzplatz ..... 11
5.3 Ökologische Maßnahmen / Klimaschutz ..... 12
5.4 Altlastenkonzept ..... 13
5.5 Verlust Biotop ..... 13
5.6 Energiekonzept ..... 14
5.7 Umweltbericht ..... 14
5.8 Bodenfunktion ..... 15
6 REGENWASSER ..... 15
6.1 Entwässerung ..... 15
6.2 Starkregenrisiko ..... 16
7 POLITIK / SOZIALES ..... 16
7.1 Bürgerbeteiligung ..... 16
7.2 Gewinnmaximierung ..... 17
7.3 Soziale Durchmischung ..... 17
7.4 Zeitpunkt Kitaerrichtung zu spät ..... 17
7.5 Siedlungserweiterung im Süden ..... 18
7.6 Wohnraummangel: Verweis auf Kurgarten ..... 18

# 1 STÄDTEBAU

## 1.1 Massive Bebauung / städtebauliche Dichte

An der städtebaulichen Dichte wird festgehalten.

Die Gebäudehöhen und die städtebauliche Dichte sind Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs sowie der anschließenden fachlichen Überarbeitung des Entwurfs. Ziel der Planung ist die Schaffung eines flächensparenden und zugleich qualitätsvollen Wohnquartiers zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs in Bad Krozingen. Die vorgesehene Dichte dient dazu, auf einer vergleichsweise kleinen Fläche eine hohe Zahl von Wohneinheiten bereitzustellen. Dadurch soll bezahlbarer Wohnraum geschaffen und die Inanspruchnahme weiterer Freiflächen im Außenbereich begrenzt werden.

Die Gebäudehöhen sind innerhalb des Quartiers differenziert festgesetzt. Entlang der Kirchhofener Straße und der Bahnlinie sind überwiegend vier- bis fünfgeschossige Gebäude vorgesehen, während am südlichen Gebietsrand als Übergang zur freien Landschaft lediglich drei Vollgeschosse zulässig sind. Dadurch wird eine städtebauliche Staffelung erreicht. Die höheren Baukörper übernehmen zugleich Funktionen der räumlichen Fassung des Quartiers sowie des Lärmschutzes.

Bei den Dichteziffern der Baunutzungsverordnung handelt es sich um Orientierungswerte. Die im Bebauungsplan zulässige Dichte wurde im Rahmen der Planung geprüft und unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Stadt (Flächensparen durch verdichteten Wohnungsbau, umfangreiche Begrünung der baulichen Anlagen und Freianlagen etc.) festgesetzt. Die hohe bauliche Dichte ist Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzepts und Ergebnis des vorausgegangenen Wettbewerbsverfahrens.

Die zulässige Überschreitung durch Tiefgaragen, Zufahrten und sonstige untergeordnete Anlagen entspricht den Vorgaben nach § 19 BauNVO. Durch die Unterbringung eines Großteils der Stellplätze in Tiefgaragen können die Wohnhöfe oberirdisch weitgehend autofrei gestaltet und hochwertige Freiräume geschaffen werden.

Ein Einfügen in die vorhandene Siedlungsstruktur ist aus der Sicht der Stadt gegeben. Das Quartier schließt unmittelbar an bestehende Wohngebiete an, arrondiert den Ortsrand und wurde hinsichtlich Freiraumqualität, Begrünung und Aufenthaltsqualität entwickelt. Die Wohnhöfe bleiben oberirdisch autofrei. Darüber hinaus werden umfangreiche klimatisch wirksame Begrünungsmaßnahmen, Dachbegrünungen, begrünte Tiefgaragen, Baumpflanzungen sowie gemeinschaftliche Grün- und Aufenthaltsflächen festgesetzt.

Die Stadt bewertet die geplante Bebauung als ausgewogene und flächensparende Siedlungsentwicklung mit verträglicher Dichte. Aus der Sicht der Stadt fügt sich das Wohnquartier am Ortsrand verträglich in das Orts- und Landschaftsbild ein. Eine zu massive Bebauung wird nicht befürchtet.

## 1.2 Versiegelungsgrad

An den Festsetzungen, die den Versiegelungsgrad betreffen, wird festgehalten.

Die Planung ermöglicht eine hohe bauliche Ausnutzung der Fläche, um den bestehenden Wohnraumbedarf flächensparend zu decken und die Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen zu vermeiden. Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Tiefgaragen, Zufahrten und Nebenanlagen entspricht den Vorgaben nach § 19 BauNVO und sind bei verdichteten Wohnquartieren ebenso notwendig wie üblich.

Die Bodenfunktionen wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und bewertet. Der Verlust bislang offener Bodenflächen wird nicht verkannt und wurde im Abwägungsvorgang berücksichtigt. Gleichzeitig sieht die Planung umfangreiche Maßnahmen zur

Minderung der Eingriffe vor. Hierzu gehören insbesondere Dachbegrünungen, die Begrünung von Tiefgaragen, Baumpflanzungen, private und gemeinschaftliche Grünflächen sowie Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und Klimaanpassung.

Zudem handelt es sich nicht um eine vollständige Versiegelung der Grundstücke. Die zulässigen Überschreitungen beziehen sich in erheblichem Umfang auf unterirdische Bauwerke, insbesondere Tiefgaragen. Oberhalb dieser Anlagen werden klimaaktivierte Flächen hergestellt. Dadurch können wesentliche Funktionen für das Quartiersklima wie die Wasserrückhaltung, Verdunstung und für die Freiraumqualität erhalten bzw. neu geschaffen werden.

Die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert und durch festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt. Im Rahmen der Altlastensanierung werden die belasteten Bodenbereiche vollständig ausgehoben und mit unbelastetem Material wiederverfüllt. Die Stadt kommt daher zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen angemessen berücksichtigt wurden und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum vorrangig verfolgt werden soll.

### 1.3 Bebauung am Ortsrand

An der Flächeninanspruchnahme am Ortsrand wird festgehalten.

Mit der Planung wird eine bislang unbebaute Fläche am Ortsrand in Anspruch genommen. Der damit verbundene Verlust von Freiflächen und Grünstrukturen sowie die Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Lokalklima wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und in die Abwägung eingestellt.

Der Standort östlich der Münstertalbahn ist im Flächennutzungsplan bereits als geplanter Siedlungsbereich dargestellt. Die belastete Grünfläche südlich der Kirchhofener Straße wird im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung im FNP nach Süden verschoben. Durch die Entwicklung an der Kirchhofener Straße wird eine Lagerfläche aufgegeben und eine Altlastensanierung umgesetzt. Die städtebauliche Entwicklung östlich der Gleise entspricht den seit 2006 im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungszielen.

Bei der Standortwahl wurde unter anderem berücksichtigt, dass es sich um eine durch anthropogen vorgeprägte Fläche handelt und im Rahmen der Bebauung eine Altlastensanierung erfolgen wird. Der Plangeber hat sich für die Entwicklung der Fläche entschieden, da das Gebiet unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen angrenzt, es verkehrlich mit Straße, Schiene und über das überörtliche Radnetz optimal angebunden ist und es damit eine hohe Eignung für ein verdichtetes Wohnquartier aufweist.

Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse wurden erkannt und im Rahmen des Abwägungsvorgangs umfassend berücksichtigt. Insbesondere ist aufgrund der Bebauung der Verlust einer bisherigen Kaltluftproduktionsfläche, eine teilweise Beeinträchtigung der Kaltluftströmungen sowie eine Erhöhung der thermischen Belastung innerhalb des Plangebiets hinzunehmen. Durch klimaaktivierte Flächen und Maßnahmen kann diesen Beeinträchtigungen entgegengewirkt werden. Hierzu gehören abgestufte Gebäudehöhen, offene Strömungskorridore sowie umfangreiche Maßnahmen zur Begrünung, Verschattung, Verdunstungskühlung und Regenwasserrückhaltung. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Lokalklimas werden als vertretbar bewertet.

Die Stadt hält am Standort sowie am städtebaulichen Konzept fest, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

### 1.4 Reduzierter Abstandsflächenfaktor

Die Reduktion des Abstandsflächenfaktors kommt nur punktuell zum Tragen und wird weiterverfolgt.

Die Festsetzung eines reduzierten Abstandsflächenfaktors von 0,2 erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuchs (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB), der Öffnungsklausel des § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO und dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts für das neue Wohnquartier. Die Regelung ist unabhängig von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zulässig und entspricht dem Faktor für urbane Gebiete. In Urbanen Wohngebieten ist die Wohnnutzung grundsätzlich zulässig, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass auch mit der Festsetzung eines Abstandsflächenfaktors von 0,2 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Die Befürchtungen einer flächendeckend deutlichen Unterschreitung üblicher Gebäudeabstände trifft nicht zu. Die Untersuchungen zum Bebauungskonzept zeigen, dass in weiten Teilen des Plangebiets schon aufgrund der festgesetzten Baugrenzen die Abstandsflächen eines Faktors von 0,4 und überwiegend mindestens eines Faktors von 0,3 eingehalten werden. Geringfügige Unterschreitungen ergeben sich lediglich punktuell in einzelnen Eckbereichen. Diese entstehen durch die im Entwurf vorgesehenen nicht orthogonalen Gebäudeanordnungen und die daraus resultierenden geometrischen Überschneidungen der Abstandsflächen in Eckbereichen.

Zudem wird die Bebauung nicht durch großflächige, zusammenhängende Baukörper geprägt. Die Baufenster sind bewusst feingliedrig unterteilt und differenziert angeordnet. Hierdurch entstehen ausreichende Gebäudeabstände, Blickbeziehungen, Belichtungsmöglichkeiten und Freiräume innerhalb des Quartiers. Die Wohnhöfe weisen gegenüber konventionellen Blockrandstrukturen vergleichsweise offene Raumstrukturen auf.

Die Reduzierung des Abstandsflächenfaktors dient daher nicht allein der Erhöhung der baulichen Dichte. Sie ermöglicht vielmehr die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, das in Anlehnung an ein urbanes Gebiet eine flächensparende Wohnraumschaffung mit qualitätsvollen Freiräumen und einer differenzierten Baukörperstruktur verbindet. Nach Auffassung der Stadt bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewahrt.

### 1.5 Verlust Kurort-Charakter

Die Stadt nimmt die Sorge um den Charakter Bad Krozingens als Kurstadt zur Kenntnis. Die Entwicklung einer Kurstadt beschränkt sich jedoch nicht auf die Bereitstellung von Erholungs- und Kureinrichtungen. Für eine lebendige und funktionsfähige Stadt sind unterschiedliche Nutzungen erforderlich. Hierzu gehören insbesondere ausreichende Wohnangebote für die Menschen und Zielgruppen, die in Bad Krozingen leben, arbeiten und die örtliche Infrastruktur nutzen.

Mit der Planung verfolgt die Stadt das Ziel, dringend benötigten Wohnraum bereitzustellen und damit die nachhaltige Entwicklung des Stadtgebiets zu sichern. Die Schaffung von Wohnraum steht nicht im Widerspruch zur Funktion Bad Krozingens als Kur- und Erholungsstandort. Vielmehr trägt eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung zur langfristigen Sicherung der städtischen Infrastruktur, der Versorgungsangebote und des öffentlichen Lebens bei.

Die Planung betrifft zudem keine Kuranlagen, Kurparks oder sonstige zentrale Einrichtungen des Kur- und Erholungswesens. Eine Beeinträchtigung dieser Funktionen ist daher nicht zu erwarten. Parallel zur Wohnbauentwicklung investiert die Stadt weiterhin in die Qualifizierung und den Ausbau von Freizeit-, Erholungs- und Grünstrukturen.

Darüber hinaus handelt es sich um eine Ortsrandarrondierung auf einer bereits vorgeprägten Fläche. Die Planung dient einer geordneten Siedlungsentwicklung und soll den Druck auf andere Freiräume und Außenbereichsflächen reduzieren. Die Stadt hält die Wohnraumschaffung an diesem Standort für städtebaulich sinnvoll und mit den Funktionen Bad Krozingens als Wohn-, Kur- und Erholungsstadt vereinbar.

## 2 PLANUNGSRECHT / VERFAHREN

### 2.1 Fachkompetenz

Die Fachkompetenz der Verwaltung sowie der beauftragten Büros wird nicht angezweifelt.

Die Planung wurde auf Grundlage der Vorgaben des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Landesbauordnung sowie weiterer fachgesetzlicher Regelungen erarbeitet. Im Bebauungsplanverfahren wurden die relevanten öffentlichen und privaten Belange ermittelt, fachgutachterlich untersucht und gegeneinander sowie untereinander abgewogen.

Die pauschale Aussage, die gesetzlichen Anforderungen seien nicht hinreichend berücksichtigt worden, wird nicht geteilt. Die Planung stützt sich unter anderem auf Fachgutachten zu den Themen Verkehr, Schallschutz, Umwelt, Artenschutz, Klima und Entwässerung. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in die Planung eingeflossen und wurden in der Begründung sowie den weiteren Planunterlagen dokumentiert. Im Beteiligungsverfahren wurden die Unterlagen von den Fachbehörden geprüft.

Unterschiedliche Auffassungen hinsichtlich der Gewichtung einzelner Belange führen nicht dazu, dass die Planung rechtlich fehlerhaft ist. Im Rahmen der Bauleitplanung verfügt die Stadt über einen planerischen Gestaltungsspielraum, innerhalb dessen die verschiedenen Belange sachgerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen sind. Die Stadt kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die gewählte Planung den gesetzlichen Anforderungen entspricht und die berührten Belange angemessen berücksichtigt.

Ein konkreter fachlicher oder rechtlicher Mangel der Planung wird in der Stellungnahme nicht benannt, sondern lediglich das Fachwissen der Planenden infrage gestellt. Dabei wird verkannt, dass die genannten Vorschriften zwar die Rechtsgrundlage bilden, die konkrete Ausgestaltung der Planung der Gemeinde im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit obliegt.

### 2.2 Abweichung von kommunizierter Planung

Die Einschätzung, die Planung weiche erheblich von den bisher kommunizierten Planungen ab, wird nicht geteilt. Grundlage des Bebauungsplans ist das Ergebnis des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs. Dieses sah bereits ein verdichtetes und städtisch geprägtes Wohnquartier mit einer hohen Zahl an Wohneinheiten vor. Die städtebaulichen Grundzüge des Wettbewerbsergebnisses wurden weiterverfolgt und finden sich im Bebauungsplan wieder.

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren wurde der Entwurf in einem interdisziplinären Planungsprozess unter Beteiligung verschiedener Fachdisziplinen weiterentwickelt und konkretisiert. Dabei wurden unter anderem die Ergebnisse der Verkehrsanlagenplanung, der Freiraumplanung, des Schallschutzes, der Entwässerungsplanung sowie weiterer Fachgutachten berücksichtigt. Hierdurch ergaben sich Optimierungen der Erschließung, der Freiraumstruktur und der technischen Umsetzbarkeit. Solche Anpassungen sind Bestandteil eines Planungsprozesses und wurden transparent kommuniziert.

Die Änderungen führen jedoch nicht zu einer grundlegenden Abweichung vom städtebaulichen Konzept. Die Zielsetzung eines verdichteten Wohnquartiers zur Deckung des

hohen Wohnraumbedarfs war bereits Gegenstand des Wettbewerbs und der öffentlichen Diskussion. Die nun vorliegenden Festsetzungen bilden dies im Bebauungsplan ab.

Auch die Erweiterung des Plangebiets und die Anpassung der Wohnungszahl sind im weiteren Planungsprozess untersucht und fachlich bewertet worden. Die Auswirkungen auf Verkehr, Schallschutz, Entwässerung, Klima, Freiraumversorgung und weitere Umweltbelange wurden im Rahmen der Fachgutachten und der Umweltprüfung berücksichtigt. Die Stadt kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die Planung städtebaulich verträglich ist und die öffentlichen Belange ordnungsgemäß abgewogen wurden.

Die Befürchtung, die tatsächliche Größenordnung des Vorhabens sei nicht transparent dargestellt worden, wird ebenfalls nicht geteilt. Das Bebauungsplanverfahren dient gerade dazu, die Planung schrittweise zu konkretisieren, fachlich zu überprüfen und der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben. Die offengelegten Festsetzungen stellen das Ergebnis dieses Planungs- und Abwägungsprozesses dar.

### 2.3 Gesunde Wohnverhältnisse

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Hierzu zählen nicht nur der Schallschutz, sondern auch die Belange von Klima, Freiraumqualität, Belichtung, Besonnung, Belüftung, Erschließung, Entwässerung sowie der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Die relevanten Fachthemen wurden durch entsprechende Fachgutachten und Fachplanungen untersucht und sind in die Planung eingeflossen.

Soweit sich die Stellungnahme auf die Lärmbelastung bezieht, wird auf die schalltechnische Untersuchung sowie die hierzu festgesetzten Schallschutzmaßnahmen verwiesen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Ein Widerspruch zu den Anforderungen des Baugesetzbuches liegt nicht vor.

Für die Offenlage wurden die Planunterlagen mit Umweltbericht um das Altlastenkonzept, das Energiekonzept sowie weiterer Fachbeiträge (Entwässerungskonzept, Verkehrskonzept entlang der Kirchhofener Straße, Freianlagenplanung etc.) ergänzt. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf Boden, Klima, Wasser, Arten und Biotope bewertet und Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Die Forderungen nach einer generellen Reduzierung der Dichte, einem Verzicht auf Tiefgaragen, dem Erhalt sämtlicher Biotop- und Gehölzstrukturen sowie einer grundlegenden Überarbeitung der Planung werden nicht berücksichtigt. Die genannten Belange wurden bereits im Rahmen des intensiven Planungsprozesses geprüft und gegen das öffentliche Interesse an der Schaffung dringend benötigten Wohnraums abgewogen. Durch die gewählte städtebauliche Konzeption mit abgestuften Gebäudehöhen, offenen Strömungskorridoren, klimaaktivierter Flächen sowie umfangreichen Maßnahmen zur Begrünung, Verschattung, Verdunstungskühlung und Regenwasserrückhaltung werden die nachteiligen Auswirkungen auf das Lokalklima soweit wie möglich reduziert. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden als vertretbar bewertet. Die Stadt kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung insgesamt eine verträgliche und nachhaltige Quartiersentwicklung ermöglicht und gesunde Wohnverhältnisse bietet.

### 2.4 Gebietscharakter verfehlt

Die Wahl der Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht den geplanten Nutzungen und der Systematik der Baunutzungsverordnung. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Genau diesem Nutzungszweck dient die vorliegende Planung. Eine für Urbane Gebiete typische Nutzungsmischung mit

einem erhöhten Anteil gewerblicher, kultureller oder sonstiger urbaner Nutzungen ist nicht vorgesehen.

Aus einer höheren baulichen Dichte allein folgt nicht, dass ein Gebiet als Urbanes Gebiet festgesetzt werden müsste. Die zulässige Bebauungsdichte wurde im Rahmen der städtebaulichen Konzeption begründet und bewegt sich innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets mit einer vorwiegenden Wohnnutzung.

Auch die in der Begründung erwähnte städtebauliche Zielsetzung eines „urbanen Charakters“ begründet keinen Gebietstyp nach § 6a BauNVO. Der Begriff beschreibt die städtebauliche Dichte und Qualität des Quartiers, nicht die planungsrechtliche Einordnung der Art der baulichen Nutzung. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist daher sachgerecht.

### 2.5 Flächentausch FNP

Der Standort östlich der Münstertalbahn ist im Flächennutzungsplan bereits als geplanter Siedlungsbereich dargestellt. Die belastete Grünfläche südlich der Kirchhofener Straße entfällt zugunsten einer kompakten Siedlungsentwicklung im FNP. Durch die Entwicklung an der Kirchhofener Straße wird eine Lagerfläche aufgegeben und eine Altlastensanierung umgesetzt. Die städtebauliche Entwicklung östlich der Gleise entspricht den seit 2006 im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungszielen.

Die Flächennutzungsplanänderung führt nicht zu einer Vergrößerung der Wohnbauflächen. In der Begründung zur 13. punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird in einer Bilanzierung dargelegt, dass die Größe der geplanten Wohnbaufläche unverändert bleibt und lediglich eine Neuordnung zugunsten einer kompakten Siedlungsentwicklung erfolgt. Durch den Entfall der Grünfläche erhöht sich die dargestellte landwirtschaftliche Fläche gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan deutlich.

Aus dem Flächentausch kann daher nicht abgeleitet werden, dass die städtebauliche Konzeption grundlegend neu auszurichten oder die Wohnungszahl deutlich zu reduzieren wäre. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist vielmehr eine bessere Nutzbarkeit und Anordnung der bereits vorgesehenen Siedlungsentwicklung.

Die Belange von Freiraum, Gehölzbestand, Biotopen sowie der Wohn- und Aufenthaltsqualität wurden im Rahmen der Bauleitplanverfahren untersucht und in die Abwägung eingestellt. Die Stadt hält die gewählte städtebauliche Konzeption weiterhin für geeignet, den Wohnraumbedarf zu decken und gleichzeitig die relevanten Umwelt- und Freiraumbelange angemessen zu berücksichtigen.

## 3 LÄRM

### 3.1 Lärmbelastung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens wurden durch das Fachgutachten des Büros Jans aus Ettenheim umfassend untersucht. Dabei wurden die Einwirkungen aus Straßenverkehr, Bahnverkehr sowie gewerblichen Nutzungen ermittelt und bewertet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass gesunde Wohnverhältnisse durch die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden können.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle wurden geprüft. Aufgrund ihrer städtebaulichen Trennwirkung, des erheblichen Flächenbedarfs sowie der Beeinträchtigung der Quartiersgestaltung wurden diese verworfen. Stattdessen verfolgt die Planung ein integriertes Schallschutzkonzept. Hierzu zählen die

Gebäudeanordnung, die Ausbildung lärmarmer Gebäudeseiten, Anforderungen an die Grundrissgestaltung sowie passive Schallschutzmaßnahmen. Die vom Gutachter empfohlenen Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die in Teilbereichen erforderlichen baulichen Schutzmaßnahmen, beispielsweise besondere Fensterkonstruktionen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, sind an stark vorbelasteten Standorten anerkannte und rechtlich zulässige Maßnahmen des Lärmschutzes. Sie führen nicht dazu, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse unterschritten werden. Auch für das nordwestliche Gebäude wurden entsprechende Schutzmaßnahmen festgelegt.

Die Befürchtung, die Schallschutzanforderungen könnten nachträglich entfallen, wird nicht geteilt. Maßgeblich für die planungsrechtliche Beurteilung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Einhaltung der dort festgesetzten Anforderungen ist im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung bzw. Baugenehmigung nachzuweisen.

Die Auswirkungen der Bebauung auf die Schallausbreitung innerhalb des Quartiers wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Hinweise auf unbewältigte Konflikte liegen nicht vor. Der bahnaffine Standort ist für eine Wohnnutzung geeignet.

Die Stadt verkennt die bestehende Vorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm nicht. Gleichwohl kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass es sich um eine verträgliche Entwicklung handelt und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Eine Reduzierung der baulichen Dichte ist zur Lösung der Lärmsituation weder erforderlich noch zweckmäßig.

## 4 VERKEHR

### 4.1 Stellplatzanzahl

An der geforderten Stellplatzzahl wird festgehalten.

Die Zahl der Stellplätze wurde auf Grundlage des städtebaulichen und verkehrlichen Konzepts des Quartiers festgelegt und orientiert sich an den Rahmenbedingungen des Standorts. Hierzu zählen insbesondere die unmittelbare Nähe zum Bahnhof, die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die ergänzenden Mobilitätsangebote innerhalb des Quartiers. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines verkehrsarmen Wohnquartiers mit einer hohen Aufenthalts- und Freiraumqualität. Gleichzeitig soll der Flächenverbrauch für den ruhenden Verkehr begrenzt und eine angemessene Stellplatzanzahl sichergestellt werden. Die Stellplätze werden überwiegend in Tiefgaragen untergebracht, damit die Wohnhöfe selbst autofrei bleiben.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durch das Büro Fichtner Water and Transportation aus Freiburg aus dem Jahr 2023 geprüft. Dabei wurden auch die aus dem Quartier zu erwartenden Verkehrsbewegungen berücksichtigt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die umliegenden Straßen und Knotenpunkte die zusätzlichen Verkehre aufnehmen können.

Die Planung berücksichtigt zudem die gute Erreichbarkeit des Gebietes durch den öffentlichen Nahverkehr sowie die Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz. Ergänzend sind Maßnahmen zur Förderung umweltfreundlicher Mobilitätsformen vorgesehen, wie z.B. die Herstellung eines Frelo-Leihrad-Standorts unmittelbar nordwestlich des Plangebiets. Die Stadt verfolgt damit das Ziel, die Abhängigkeit vom privaten Pkw zu reduzieren und den Flächenverbrauch für den ruhenden Verkehr zu begrenzen.

Alle Wohnungen erhalten einen bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatznachweis. Konkrete Hinweise darauf, dass die festgesetzte Stellplatzzahl den tatsächlichen Bedarf

nicht decken kann und in erheblichem Umfang zu Verlagerungen in die umliegenden Straßen führen wird, liegen nicht vor. Die Befürchtung eines unverträglichen Parkdrucks in der Schönbergstraße wird nicht geteilt.

Die Belange älterer oder mobilitätseingeschränkter Menschen wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die Gebäude sowie die Erschließung und die Stellplatzanlagen stehen aufgrund barriere- und schwellenfreier Gestaltung und Materialwahl grundsätzlich allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung.

*Kita-Stellplätze*

Die Befürchtung einer unzureichenden Stellplatzversorgung für die Kindertagesstätte wird ebenfalls nicht geteilt. Die Zahl der vorgesehenen Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr wurde im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt. Darüber hinaus handelt es sich bei den Hol- und Bringvorgängen überwiegend um kurzzeitige Aufenthalte mit einer zeitlichen Verteilung über die Bring- und Abholphasen.

Die Kindertagesstätte kann von einem Teil der zukünftigen Nutzer zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Erheblichen Verkehrsbehinderungen oder Funktionsbeeinträchtigung der Quartierserschließung sind durch die Stellplatzsituation aus Sicht der Stadt nicht zu befürchten. Eine Übererfüllung des Bedarfs an Kurzzeitparkständen steht dem Flächensparen und der angestrebten Freiraumqualität entgegen.

### 4.2 Verkehrsbelastung

Die prognostizierte Zunahme des Verkehrsaufkommens wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes stellt dabei lediglich einen von mehreren untersuchten Aspekten dar. Daneben wurden auch die Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen betrachtet. Für die Kirchhofener Straße ist im Zuge der Planung eine Geschwindigkeitsreduzierung vorgesehen, die insbesondere der Verbesserung der Verkehrssicherheit und der Minderung verkehrsbedingter Belastungen dient.

Die mit der Verkehrszunahme verbundenen Auswirkungen auf die Umgebung werden von der Stadt nicht verkannt. Gleichzeitig handelt es sich bei der prognostizierten Mehrbelastung um eine Folge der angestrebten Wohnraumentwicklung an einem städtebaulich geeigneten und verkehrlich gut erschlossenen Standort. Die verkehrlichen Auswirkungen wurden fachgutachterlich untersucht und als verträglich bewertet.

Die zusätzlichen Verkehrsbewegungen können sicher, leistungsfähig und verträglich abgewickelt werden. Sie erfordern keine Änderung der Planung.

### 4.3 Mobilitätskonzept ÖPNV

Am vorliegenden Mobilitätskonzept wird festgehalten.

Das Mobilitätskonzept wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen sowie auf Grundlage einer Verkehrsuntersuchung entwickelt. Die Planung verfolgt das Ziel, ein verkehrsarmes Wohnquartier mit einer hochwertigen Freiraumgestaltung zu schaffen und gleichzeitig die Mobilitätsbedürfnisse der zukünftigen Bewohner angemessen zu berücksichtigen.

Die Annahme, das Konzept beruhe ausschließlich auf einem großstädtischen Mobilitätsverhalten, trifft nicht zu. Vielmehr wurden die Lage des Plangebiets, die vorhandene Verkehrsinfrastruktur sowie die Erreichbarkeit durch den öffentlichen Nahverkehr, den Fuß- und Radverkehr und den motorisierten Individualverkehr in die Planung einbezogen. Das Mobilitätskonzept ergänzt diese Rahmenbedingungen durch eine Mobilitätsstation bestehend aus Car- und Bike-Sharing.

Unabhängig davon wurde die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßenverkehrsnetzes im Rahmen der Verkehrsuntersuchung geprüft. Dabei wurden auch die zusätzlichen Verkehrsbewegungen berücksichtigt, die durch die geplante Zahl an Wohneinheiten entstehen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Verkehre leistungsfähig abgewickelt werden können.

Die Stadt verkennt nicht, dass auch künftig ein großer Teil der Bewohner auf das Auto angewiesen sein wird. Das Mobilitätskonzept zielt jedoch darauf ab, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs zu reduzieren und die Nutzung alternativer Verkehrsmittel attraktiver zu gestalten. Dies entspricht den Zielen einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung sowie den aktuellen Anforderungen an eine klimaschonende Mobilität (Mobilitätswende).

Die verkehrlichen Auswirkungen wurden untersucht und im Abwägungsvorgang berücksichtigt. Die in der Stellungnahme geäußerten Zweifel an der langfristigen Tragfähigkeit des Mobilitätskonzepts werden nicht geteilt.

### 4.4 ÖPNV-Überlastung

Die Befürchtung, die zusätzliche Bevölkerung könne durch den öffentlichen Nahverkehr grundsätzlich nicht aufgenommen werden, wird nicht geteilt. Die Kapazitäten und die Weiterentwicklung des ÖPNV-Angebots sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Für die bauleitplanerische Abwägung ist maßgeblich, dass das Plangebiet an das bestehende ÖPNV-Netz angebunden ist und die verkehrlichen Auswirkungen insgesamt als verträglich bewertet werden. Inwiefern aufgrund der zukünftigen Zunahme von ÖPNV-Nutzern die Taktung oder die Kapazitäten des ÖPNV angepasst werden müssen, ist durch die Betreibergesellschaften zu ermitteln und zu bewerten.

### 4.5 Leistungsfähigkeit Straßennetz

Die Belange des Verkehrs wurden im Bebauungsplanverfahren ausreichend untersucht und im Abwägungsvorgang berücksichtigt. Die Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Straßennetzes sind auch nach Aufsiedlung des Quartiers gegeben.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung fachgutachterlich untersucht. Dabei wurden die bestehenden Verkehrsbelastungen, die künftigen Neuverkehre des Quartiers sowie die Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte bewertet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsabwicklung auch nach Realisierung des Quartiers leistungsfähig gewährleistet werden kann. Die erreichten Qualitätsstufen der Verkehrsabläufe liegen im guten bis sehr guten Bereich.

Die angesprochenen Auswirkungen des Bahnübergangs der Münstertalbahn wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Die bestehenden Verkehrsverhältnisse im Umfeld des Bahnübergangs waren Bestandteil der Bestandsanalyse und der darauf aufbauenden Prognosebetrachtungen.

Die geplanten Anpassungen im Straßennetz sowie die Gestaltung des Knotenpunkts Kirchhofener Straße/Lindenring wurden im Zuge der Verkehrsplanung untersucht und bewertet. Die Stadt sieht keine Anhaltspunkte dafür, dass hierdurch unzumutbare Verkehrsverhältnisse oder erhebliche Rückstaus entstehen werden. Vielmehr wurde nachgewiesen, dass die Leistungsfähigkeit auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet erhalten bleibt.

Die Zufahrten zum Quartier sowie die Erschließung der Kindertagesstätte sind Bestandteil des abgestimmten Erschließungskonzepts. Die hierdurch entstehenden zusätzlichen

Verkehre wurden bei der Verkehrsprognose berücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit oder die Funktionsfähigkeit des Straßennetzes sind nach den vorliegenden Untersuchungen auch hier nicht zu erwarten.

Auch die Kritik an den Verkehrserhebungen wird nicht geteilt. Das Verkehrsgutachten basiert auf fachgerecht durchgeführten Erhebungen und anerkannten Methoden der Verkehrsplanung. Die Ergebnisse wurden von den zuständigen Fachstellen geprüft und bilden eine geeignete Grundlage für die Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens.

## 5 ÖKOLOGIE / KLIMA

### 5.1 Gewichtung Umweltbelange

An der Gewichtung der Umweltbelange wird festgehalten. Die Umweltbelange wurden angemessen berücksichtigt und stehen der Planung nicht entgegen.

Die im Umweltbericht untersuchten Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima sowie Landschaftsbild wurden im Bebauungsplanverfahren umfassend ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Die im Umweltbericht festgestellten Eingriffe werden nicht verkannt. Sie führen jedoch nicht zu dem Ergebnis, dass die Planung unzulässig oder städtebaulich nicht vertretbar wäre.

Der Umweltbericht kommt vielmehr zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen der Planung durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen reduziert bzw. kompensiert werden können. Hierzu gehören unter anderem Maßnahmen zur Begrünung, zur Regenwasserrückhaltung, zur Klimaanpassung sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

Die Stadt hat die Umweltbelange mit den weiteren öffentlichen und privaten Belangen abgewogen. Hierbei wurden insbesondere der hohe Bedarf an Wohnraum, die Eignung des Standorts als Ortsrandarrondierung, die Vorprägung der Fläche sowie die Ziele eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt. Das Baugesetzbuch verlangt keine konfliktfreie Planung, sondern eine sachgerechte Abwägung aller betroffenen Belange.

### 5.2 Naherholung Anwohner / Bolzplatz

An der Planung wird festgehalten.

Die Bedeutung der Fläche für die wohnungsnahe Erholung wird anerkannt und im Umweltbericht ausdrücklich berücksichtigt. Dort wird festgestellt, dass der bestehende Bolzplatz, die Gehölzstrukturen mit geschütztem Biotop sowie die Freiflächen Funktionen für die Naherholung erfüllen, die durch die Planung teilweise verloren gehen. Gleichzeitig werden umfangreiche Begrünungsmaßnahmen, Neupflanzungen sowie interne und externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die naturschutzfachlichen Belange wurden im Umweltbericht bilanziert und bewertet. Die Auswirkungen auf den Umweltbelang Erholung werden als mittel bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Die Stadt hat den Belang Erholung mit dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnraum abgewogen. Das Plangebiet wurde aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand, seiner guten Erschließbarkeit und seiner Vorprägung als geeigneter Standort für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers bewertet. Das Baugesetzbuch sieht hierbei keine Bevorzugung bereits ansässiger gegenüber künftigen Einwohnern vor. Die Planung dient der Deckung des allgemeinen Wohnraumbedarfs der Stadt. Der bestehende Bolzplatz kann am bisherigen Standort aufgrund der geplanten Quartiersentwicklung nicht erhalten werden, wurde aber bereits in der Schwimmbadstraße neu hergestellt bzw. verlagert. Dem Wunsch nach zusätzlichen Freizeit- und Erholungseinrichtungen wird

entsprochen. Innerhalb des Quartiers entstehen neue Spiel-, Aufenthalts- und Grünflächen. Diese erfüllen zwar andere Funktionen als ein Bolzplatz, tragen jedoch zu einer wohnungsnahen Versorgung mit Frei- und Begegnungsräumen bei und erhöhen die Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers. Die Möglichkeit für Spiel, Sport und Bewegung von Kindern und Jugendlichen bleibt erhalten. Gegenstand des Bebauungsplans ist vorrangig die Entwicklung eines Wohnquartiers. Der Zugang zur freien Landschaft bleibt auch nach Umsetzung der Planung grundsätzlich erhalten.

In der Gesamtbetrachtung wird dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnraum sowie der Neuordnung und Aufwertung der Fläche ein höheres Gewicht beigemessen als dem Erhalt der Gehölzstrukturen und des Bolzplatzes am bisherigen Standort. Da die Nutzung an anderer Stelle ersetzt wurde, ist der Verlust der Einrichtung im Plangebiet vertretbar. Durch planinterne Begrünungsmaßnahmen sowie externe Ausgleichsmaßnahmen kann der Verlust der Gehölzstrukturen kompensiert werde.

### 5.3 Ökologische Maßnahmen / Klimaschutz

Die Bedeutung der bestehenden Gehölz- und Freiflächen für das Lokalklima sowie die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Klima und Umwelt wurden im Umweltbericht untersucht und in die Abwägung eingestellt. Dabei wird ausdrücklich anerkannt, dass durch die Bebauung bisher unversiegelter Flächen klimatische Funktionen verloren gehen und Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Klima und Wasser entstehen können. Die Aussage, die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen seien grundsätzlich wirkungslos, wird nicht geteilt. Der Umweltbericht weist darauf hin, dass die Eingriffe bilanziert, Minderungsmaßnahmen festgesetzt und darüber hinaus externe Ausgleichsmaßnahmen für die verbleibenden Eingriffe vorgesehen werden. Die naturschutzrechtlichen Anforderungen wurden berücksichtigt.

Die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen der klimatischen Verhältnisse wurden erkannt und im Rahmen des Abwägungsvorgangs umfassend berücksichtigt. Insbesondere gehen mit der Bebauung der Verlust einer bisherigen Kaltluftproduktionsfläche, eine teilweise Beeinträchtigung der Kaltluftströmungen sowie eine Erhöhung der thermischen Belastung innerhalb des Plangebiets einher. Die klimatischen Auswirkungen wurden im Rahmen eines Klimaanpassungskonzepts und einer Klimaanalyse untersucht. Für das Plangebiet sind insbesondere die nächtlichen Kaltluftströmungen von Bedeutung. Bereits heute wird die aus südöstlicher Richtung zufließende Kaltluft durch den vorhandenen Baumbestand teilweise gebremst. Mit der geplanten Bebauung geht zwar die bisherige Kaltluftproduktionsfläche verloren und die Strömung trifft künftig auf weitere Hindernisse wie Gebäude, Bäume und Hecken. Um die Auswirkungen möglichst gering zu halten, wurden klimaaktivierte Flächen und klimawirksame Maßnahmen in die Planung integriert und mit dem Bebauungsplan gesichert.

Hierzu zählen insbesondere:

- Erhalt und Schaffung von Durchlüftungskorridoren,
- abgestufte Gebäudehöhen zur Sicherung des Kaltluftabflusses,
- umfangreiche Begrünungsmaßnahmen mit Gehölzen, Hecken sowie Dach-, Tiefgaragen- und Fassadenbegrünungen,
- Reduzierung und klimagerechte Gestaltung versiegelter Flächen,
- Maßnahmen zur Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser im Sinne des Schwammstadtprinzips.

Diese Maßnahmen fördern Verdunstung und Verschattung, verbessern das Mikroklima im Quartier und tragen dazu bei, die nachteiligen Auswirkungen auf das Lokalklima so weit wie möglich zu reduzieren. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden als vertretbar bewertet.

Durch die Überbauung und Versiegelung bislang unbebauter Flächen verändert sich die thermische Situation gegenüber dem heutigen Zustand. Die bestehende Grünfläche mit ihrem hohen Verdunstungs- und Kühlungspotenzial wird teilweise durch Gebäude, Wege und sonstige befestigte Flächen ersetzt. Gleichzeitig speichern die neuen Baukörper und Oberflächen tagsüber Wärme, die in den Nachtstunden wieder abgegeben wird.

Dadurch ist im Quartier und in geringerem Umfang im näheren Umfeld mit einer Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung zu rechnen, die jedoch aufgrund der Ortsrandlage, der weiterhin guten Durchlüftung sowie der angrenzenden offenen Landschaft als gering bis mittel eingestuft wird und deutlich unter dem Belastungsniveau dichter innerstädtischer Quartiere bleibt. Auch die tagsüber wahrnehmbare Wärmebelastung wird aufgrund der zusätzlichen Versiegelung und wärmespeichernden Gebäudestrukturen im Plangebiet gegenüber dem heutigen Zustand zunehmen. Auswirkungen auf die benachbarten Wohngebiete sind dagegen nicht oder nur in sehr geringem Umfang zu erwarten.

Den ökologischen und klimatischen Belangen wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minderungs- und Klimaanpassungsmaßnahmen wird die Bebauung des Plangebiets als klimaverträglich bewertet. Unzumutbare klimatische Auswirkungen auf die bestehenden Wohngebiete sind nicht zu befürchten. An der Bebauung wird zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum festgehalten.

### 5.4 Altlastenkonzept

Die relevanten Belange des Bodenschutzes, der Altlasten und der Baugrundeigenschaften wurden ausreichend ermittelt, bewertet und berücksichtigt.

Die frühere Nutzung des Plangebiets als Mastimprägnierwerk sowie die zeitweise Lagerung belasteter Böden sind bekannt und wurden bei der Planung berücksichtigt. Der Altlastenverdacht wurde bereits in der Vergangenheit durch verschiedene Untersuchungen fachgutachterlich bewertet. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen bilden eine wesentliche Grundlage der Planung und wurden im Abwägungsvorgang berücksichtigt.

Die Altlastensituation wurde umfassend erkundet und ein Altlastenkonzept erarbeitet. Die bekannten Bodenverunreinigungen, deren räumliche Ausdehnung sowie die hieraus resultierenden Anforderungen an die Entwicklung des Gebiets wurden bereits untersucht. Aufbauend auf diesen Erkenntnissen wurde ein Altlastenkonzept erarbeitet, das den Planunterlagen zur Offenlage beigefügt wird. Darin werden die erforderlichen Maßnahmen zum Umgang mit belasteten Böden, zur Sanierung bzw. Sicherung betroffener Bereiche sowie zur ordnungsgemäßen Verwertung und Entsorgung von Aushubmaterial konkretisiert.

Die Altlastensituation steht der geplanten Wohnnutzung und der geplanten Kindertagesstätte nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen. Vielmehr wird durch die vorgesehenen Maßnahmen sichergestellt, dass das belastete Material im Rahmen der Bodensanierung entfernt wird und somit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an den Schutz von Boden und Grundwasser gesichert werden. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

### 5.5 Verlust Biotop

Die Eingriffe in Biotopflächen wurden sachgerecht und gesetzeskonform berücksichtigt.

Es ist zutreffend, dass durch die Planung Teile des bestehenden Gehölzbestands sowie ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop betroffen sind. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Biotope wurden im Umweltbericht ermittelt, bewertet und in die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung eingestellt.

Es handelt sich nicht um eine ersatzlose Vernichtung des Biotops. Der Verlust des geschützten Biotops unterliegt den gesetzlichen Vorgaben des Naturschutzrechts und ist gesondert von der allgemeinen Eingriffs- und Ausgleichsregelung zu betrachten. Für den Eingriff in das geschützte Biotop ist ein gesonderter Biotopausgleich erforderlich. Dieser erfolgt durch die Herstellung eines gleichartigen und gleichwertigen Biotops im gleichen Naturraum „Markgräfler Hügellandschaft“ in der Nähe des Sees im Kurpark. Dadurch werden die verloren gehenden Biotopfunktionen naturschutzfachlich ersetzt.

Darüber hinaus werden im Plangebiet weitere Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe umgesetzt. Hierzu gehören Baum- und Strauchpflanzungen, die Anlage neuer Gehölzstrukturen, Dach- und Tiefgaragenbegrünungen sowie weitere grünordnerische Maßnahmen. Zusätzlich werden die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ausgeglichen.

Die Stadt verkennt die ökologische Bedeutung der bestehenden Gehölzstrukturen nicht. Sie hat entlang der Kirchhofener Straße, im Rahmen der Neuplanung der Radwegführung, zusammen mit den Fachplanern eine Lösung gefunden, wie der Radverkehr verkehrssicher geführt werden kann, ohne dass die bestehenden Straßenbäume – mit Ausnahme von einem Baum weichen müssen. Die betroffenen Umweltbelange wurden im Umweltbericht umfassend untersucht und gegen das öffentliche Interesse an der Schaffung dringend benötigten Wohnraums abgewogen. Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stellen sicher, dass die Eingriffe fachgerecht kompensiert werden.

### 5.6 Energiekonzept

Der Hinweis auf eine Nutzung erneuerbarer Energien wird begrüßt. Die Stadt verfolgt im Plangebiet das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Energieversorgung. Bereits die Planunterlagen sehen die Nutzung regenerativer Energien ausdrücklich vor. Insbesondere sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung im gesamten Plangebiet zulässig und erwünscht.

Die angeregte Kombination aus Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen entspricht grundsätzlich den Zielen einer klimafreundlichen Quartiersentwicklung und ist für das gesamte Quartier geplant. Geplant sind Wärmepumpen für jedes Quartier, die über quartierseigene Photovoltaikanlagen auf den Dächern mit Energie versorgt werden. Unabhängig davon besteht auf Ebene des Bebauungsplans regelmäßig keine Verpflichtung zur Festlegung eines bestimmten Energieträgers oder einer konkreten technischen Anlagenkonfiguration. Das Energiekonzept wird in der Begründung beschrieben.

### 5.7 Umweltbericht

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag mit dem Scopingpapier beziehungsweise dem Vorentwurf des Umweltberichts eine erste fachliche Grundlage vor, in der Umfang und Detaillierungsgrad der im weiteren Verfahren zu untersuchenden Umweltbelange dargestellt werden. Ziel der frühzeitigen Beteiligung war insbesondere die Ermittlung und Abstimmung der relevanten Umweltaspekte sowie möglicher Untersuchungsbedarfe.

Die detaillierte Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der konkreten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt im zweiten Beteiligungsschritt (Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB). Der Umweltbericht wurde auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse und Fachgutachten ergänzt und vervollständigt. Dabei wurden die identifizierten Zielkonflikte vertieft untersucht, bewertet und durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich dokumentiert. Der Umweltbericht stellt somit eine umfassende Grundlage für die Bewertung der Umweltbelange dar.

### 5.8 Bodenfunktion

Es ist zutreffend, dass die im Plangebiet vorkommenden Böden im Umweltbericht hinsichtlich ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit, ihrer Funktion im Wasserkreislauf sowie ihrer klimatischen Bedeutung als hochwertig bewertet werden. Die damit verbundenen Eingriffe werden im Umweltbericht ausdrücklich benannt und bilanziert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden von der Stadt nicht verkannt. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Bebauung und die damit verbundene Versiegelung erhebliche Eingriffe in die Bodenfunktionen entstehen. Diese Eingriffe werden jedoch im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfasst und bilanziert. Für das Schutzgut Boden wurde ein entsprechender Kompensationsbedarf ermittelt.

Die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen ist Bestandteil des städtebaulichen Konzepts. Dadurch können oberirdisch weitgehend autofreie Wohnhöfe sowie begrünte Frei- und Aufenthaltsflächen geschaffen werden. Zusätzlich werden die Tiefgaragen mit einer durchwurzelbaren Substratschicht überdeckt und intensiv begrünt. Dachbegrünungen, Baumpflanzungen, Versickerungsmaßnahmen und weitere Elemente des Schwammstadtkonzepts tragen dazu bei, die Auswirkungen auf Wasserhaushalt, Mikroklima und Freiraumqualität zu mindern.

Die Stadt kommt zu dem Ergebnis, dass die Eingriffe in die Bodenfunktionen zwar erheblich sind, aber kompensiert werden können.

## 6 REGENWASSER

### 6.1 Entwässerung

Die Entwässerungsplanung entspricht den Zielen des Schwammstadtprinzips, auch wenn eine vollständige Versickerung an diesem Standort nicht möglich ist. Das Entwässerungskonzept beinhaltet Maßnahmen wie Dachbegrünungen, begrünte Tiefgaragen, wasserdurchlässige Beläge, Rückhalteeinrichtungen und gedrosselte Einleitung, um Abflussspitzen zu mindern – ganz nach dem Prinzip eines Schwammes, der Wasser zunächst aufsaugt und es dann langsam wieder abgibt bzw. verdunstet.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einer Wasserschutzgebietszone IIIB sowie der vorhandenen Altlastensituation ist die Niederschlagsabwasserbeseitigung über Versickerungsanlagen gesetzlich ausgeschlossen.

Das Entwässerungskonzept im Quartier geht über die üblichen Maßnahmen hinaus: Die Privatflächen werden mit einem gekoppelten System aus Retentionsgründächern und Rückhaltekörpern mit gesteuerten Drosselsystemen auf den Tiefgaragen ausgestattet, um die erforderliche Rückhaltung zu gewährleisten. Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser wird zunächst durch geneigte Muldenrinnen oberflächig in eingetiefte begrünte Baumquartiere eingeleitet. Dadurch kann ein Teil des Niederschlagswassers kleinräumig gespeichert und zur Bewässerung genutzt werden.

Die weitere Ableitung von überschüssigem Niederschlagswasser erfolgt auf Grundlage der wasserwirtschaftlichen Anforderungen und entsprechend der Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Klima wurden untersucht und in hohem Maße berücksichtigt. Die Planung enthält zahlreiche Maßnahmen zur Minderung der Versiegelungsfolgen und zur Verbesserung des Wasserhaushalts sowie des Mikroklimas. Die Entwässerungsplanung ist fachlich schlüssig und mit den Zielen des Schwammstadtprinzips vereinbar.

### 6.2 Starkregenrisiko

Die Belange des Starkregenschutzes und der Niederschlagswasserbewirtschaftung wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Die Planung sieht verschiedene Maßnahmen zur Rückhaltung, Verzögerung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser vor. Hierzu gehören insbesondere Dachbegrünungen, begrünte Tiefgaragenflächen, wasserdurchlässige Beläge sowie Rückhalte- und Speichereinrichtungen. Diese Maßnahmen dienen dazu, Abflussspitzen zu reduzieren und die Auswirkungen von Starkregenereignissen zu lindern.

Im Umfeld des Plangebiets weisen die Starkregengefahrenkarten der Stadt Bad Krozingen einen Starkregenabflussweg in Richtung des Plangebiets aus. Für die vollständige Rückhaltung dieses Außengebietsabflusses im 5-jährlichen Ereignis ist es erforderlich, im Südwesten des Gebiets eine Schwelle zu errichten, um vorhandene Retentionsräume zu aktivieren. Den Schutz gegen darüberhinausgehende Regenereignisse wird durch Überflutungsvorsorgemaßnahmen im Bereich des Objektschutzes vorgesehen.

Des Weiteren wird in den Starkregengefahrenkarten auf einen Außengebietswasserabfluss aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche östlich des Plangebiets hingewiesen, der im Starkregenfall maßgeblich zur Überflutung der Unterführung der Kirchhofener Straße/B3 beiträgt. Deshalb wird empfohlen die landwirtschaftlich genutzten Flächen quer zur Fließrichtung bzw. zur natürlichen Geländeneigung zu bewirtschaften. Durch diese Maßnahme entstehen kleinräumig Mulden, welche das Rückhaltevermögen dieser Flächen deutlich steigern und damit den Schutz gegen Überflutungen erhöhen.

Die Stadt verkennt nicht, dass sich durch die Neubebauung und die damit verbundene Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen verändern. Die Auswirkungen wurden im Umweltbericht untersucht und bewertet. Gleichzeitig wurden Maßnahmen zur Minderung dieser Auswirkungen sowie ein geeignetes Entwässerungskonzept entwickelt.

Die Befürchtung, dass durch die Planung unzumutbare Überflutungs-, Rückstau- oder Schadensrisiken für Gebäude und Infrastruktur entstehen, wird nicht geteilt. Die Entwässerung des Quartiers wurde fachtechnisch geplant und hält die geltenden wasserwirtschaftlichen Anforderungen ein. Die Belange des Starkregenrisikos und der Niederschlagswasserbewirtschaftung wurden ausreichend berücksichtigt.

## 7 POLITIK / SOZIALES

### 7.1 Bürgerbeteiligung

Die Stadt Bad Krozingen misst der Beteiligung der Bürgerschaft in Entwicklungskonzepten eine hohe Bedeutung bei. Deshalb fand bereits im Rahmen des Planungs- und Wettbewerbsverfahrens im Jahr 2023/2024 die Einbeziehung der Bürger statt, was eine ergänzende Form der Öffentlichkeitsbeteiligung darstellt. Am 10.10.2023 fand daher eine Bürgerinformationsveranstaltung mit Workshop statt. In diesem wurden die Anregungen, Ideen und Wünsche der Bürgerschaft dokumentiert und der Wettbewerbsauslobung beigefügt.

Unabhängig davon werden im Bebauungsplanverfahren sämtliche eingehenden Stellungnahmen der Bürgerschaft geprüft und abgewogen. Maßgeblich ist dabei nicht, ob eine Stellungnahme von direkten Anwohnern, einer Initiative oder sonstigen Bürgerinnen und Bürgern stammt. Alle Stellungnahmen werden im Abwägungsvorgang sachgerecht berücksichtigt.

Die Stadt sieht keine Anhaltspunkte für einen Verfahrensmangel oder eine unzureichende Bürgerbeteiligung. Die gesetzlichen Beteiligungsanforderungen wurden erfüllt bzw. mit der Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger während des Wettbewerbs sogar übertroffen.

### 7.2 Gewinnmaximierung

Der Hinweis auf leerstehende Wohngebäude wird zur Kenntnis genommen. Die Aktivierung bestehender Wohnraumreserven ist grundsätzlich sinnvoll, kann den bestehenden Wohnraumbedarf jedoch nicht allein decken. Die Stadt verfolgt daher sowohl Maßnahmen der Innenentwicklung als auch die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Dichte ist Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs sowie der anschließenden planerischen Konkretisierung. Sie dient dem Ziel, auf einer bereits vorbelasteten und siedlungsstrukturell geeigneten Fläche dringend benötigten Wohnraum bereitzustellen und zugleich den Verbrauch weiterer Freiflächen im Außenbereich zu begrenzen. Die Stadt misst der effizienten Nutzung verfügbarer Bauflächen ein hohes Gewicht bei.

Die Planung verfolgt nicht das Ziel einer möglichst hohen wirtschaftlichen Ausnutzung der Fläche, sondern eine ausgewogene Verbindung von Wohnraumschaffung, Freiraumqualität, Klimaanpassung und nachhaltiger Siedlungsentwicklung. Aus Sicht der Stadt handelt es sich um eine ausgewogene Planung, die auch dem Allgemeinwohl dient. Einerseits wird das seit Jahren bestehende, mit Altlasten belastete Bodenmaterial entsorgt und der Boden für eine Wohnnutzung saniert. Im Rahmen der Erschließung des Baugebiets werden Anpassungen entlang der Kirchhofener Straße vorgenommen, die eine deutliche Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer bedeuten. Beispielsweise wird der Unfallschwerpunkt an der Tulpenbaumallee entschärft sowie sichere Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr geschaffen. Zudem wird ein Anteil von 40 % geförderter Wohnungen angestrebt. Eine Profitplanung auf Kosten der Allgemeinheit liegt nicht vor.

Die zulässige bauliche Dichte wird durch umfangreiche Grün- und Freiflächen, Aufenthaltsbereiche sowie Begrünungsmaßnahmen kompensiert. Die Belange der Nachbarschaft wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt und gegen die öffentlichen Belange, insbesondere den Wohnraumbedarf, abgewogen. Erhebliche Auswirkungen auf die Boden- und Immobilienwerte benachbarter Grundstücke sind nicht zu erwarten.

Es handelt sich um eine qualitätsvolle Planung für ein Quartier mit differenzierter Bebauungs- und Freiraumstruktur mit verschiedenen Gebäudetypologien, gemeinschaftlichen Grünflächen und einer hochwertigen Freiraumgestaltung. Eine „Plattenbausiedlung“ ist nicht zu erwarten.

### 7.3 Soziale Durchmischung

Die soziale Durchmischung des Quartiers ist ein wesentliches Ziel der Planung. Die konkrete Ausgestaltung von Förderquoten, Belegungsbindungen, Mietpreisbindungen oder sonstigen wohnungspolitischen Vorgaben ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Gebiets, während die entsprechenden sozialen und wohnungspolitischen Ziele durch vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

### 7.4 Zeitpunkt Kitaerrichtung zu spät

Die Stadt misst der sozialen Infrastruktur im Plangebiet eine hohe Bedeutung bei. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte gesichert. Der Bebauungsplan schafft damit die erforderliche Rechtsgrundlage, um auf zukünftige Bedarfe reagieren zu können.

Mit den bereits geplanten bzw. realisierten Kapazitätserweiterungen an anderen Standorten können die in absehbarer Zeit entstehenden Betreuungsbedarfe durch die

Neuaufsiedlung zunächst gedeckt werden. Die im Plangebiet gesicherte Gemeinbedarfsfläche dient der langfristigen Vorsorge.

### 7.5 Siedlungserweiterung im Süden

Die Stadt Bad Krozingen betreibt auf Ebene des Flächennutzungsplans eine langfristige und vorausschauende gesamtstädtische Entwicklungsplanung. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt bereits seit dem Jahr 2006 Flächen für die zukünftige Siedlungsentwicklung im Bereich südlich des Plangebiets dar. Auch die 13. punktuelle Flächennutzungsplanänderung hält an diesen grundsätzlichen Entwicklungszielen und am Umfang der dargestellten Wohnbaufläche fest.

Die Erschließungs- und Infrastrukturplanung wird so ausgestaltet, dass zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Konkrete Planungen für weitere Baugebiete liegen nicht vor. Über die Entwicklung möglicher weiterer Wohnbauflächen wäre zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden.

### 7.6 Wohnraummangel: Verweis auf Kurgarten

Die in der Stellungnahme genannten potenzielle Wohnbauflächen Flächen befinden sich im Bereich Kurgarten und überwiegend in privatem Eigentum. Die Stadt verfügt nicht über die Möglichkeit, eine Entwicklung dieser Flächen kurzfristig herbeizuführen.

Die Stadt möchte den bestehenden Wohnraumbedarf berücksichtigen und hierfür zeitnah geeignete Flächen bereitstellen. Das Plangebiet „Kirchhofener Straße“ steht für eine zeitnahe Umsetzung zur Verfügung und wird aufgrund seiner Lage, Erschließbarkeit und städtebaulichen Eignung überplant. Die Entwicklung dieser Fläche erfolgt unabhängig von der Frage, ob andere weitere Wohnbauflächen zukünftig entwickelt werden können.