INHALT

1 ALLGEMEINES 3
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 3
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich 4
1.3 Regionalplan 4
1.4 Flächennutzungsplan 5
1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte 6
1.6 Planungsverfahren 7
2 KONZEPTION DER PLANUNG 7
2.1 Städtebau 8
2.2 Freiraumgestaltung 9
2.3 Verkehr und Mobilität 11
2.4 Entwässerungskonzept 14
2.5 Energiekonzept 17
2.6 Bodenschutz und Altlasten 17
2.7 Klimaschutz und Klimaanpassung 18
3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 20
3.1 Art der baulichen Nutzung 20
3.2 Gemeinbedarfsfläche 20
3.3 Abstandsflächen 21
3.4 Maß der baulichen Nutzung 22
3.5 Bauweise 23
3.6 Überbaubare Grundstücksfläche 23
3.7 Garagen, Carports, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen 23
3.8 Geh- und Leitungsrechte 24
3.9 Verkehrsflächen 24
3.10 Private Grünflächen 25
3.11 Ein- und Ausfahrten / Zufahrtsverbote 25
3.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 25
3.13 Pflanzgebote und - erhaltung 26
3.14 Lärmschutz 27
4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 28
4.1 Dächer- und Fassadengestaltung 28
4.2 Werbeanlagen 28
4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke 28
4.4 Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze 28
4.5 Einfriedungen und Mauern 28
4.6 Außenantennen 29
4.7 Niederspannungsfreileitungen 29
4.8 Stellplatzverpflichtung 29
4.9 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser 29

4.10 Erneuerbare Energien 29
5 UMWELTBELANGE 29
5.1 Umweltbericht 29
5.2 Artenschutz 30
5.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen 30
6 BODENORDNUNG 31
7 KOSTEN 31
8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 31

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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. Dem soll unter anderem durch die Ausweisung des neuen Wohngebiets auf dem sogenannten „Richtbergareal“ begegnet werden.

Das Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Richtberg GmbH, die dort in der Vergangenheit Holzmasten imprägnierte. Nach Einstellung dieser Nutzung diente das Gebiet als Zwischenlager für die mit Quecksilberchlorid und PAK belastete Erde aus der heutigen Parksiedlung. Auch heute wird die Fläche noch als Lagerfläche für nichttoxische Baumaterialien sowie als Bolzplatz genutzt. Trotz der Lage im Außenbereich ist das Gebiet aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung sowie der angrenzenden Siedlungsstrukturen bereits stark vorgeprägt.

Die Bestandsbebauung im Norden und Westen wird durch das neue Quartier südlich der Kirchhofener Straße ergänzt und der Siedlungsbereich damit verträglich arrondiert. Aufgrund der Lage an der Münstertalbahn und am vorhandenen Ortsrand handelt es sich um eine kompakte und bahnaffine Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers.

Im Jahr 2023 lobte die Stadt Bad Krozingen einen städtebaulichen Wettbewerb zur Neugestaltung des Areals aus. Der Siegerentwurf des Büros K9 sieht eine Wohnbebauung mit einer Ringerschließung und einer Gliederung in nachbarschaftliche Wohnquartiere vor. Der Entwurf bietet damit eine ebenso qualitätsvolle wie robuste Realisierungsgrundlage. Nach Abschluss des Wettbewerbs wurde der Entwurf im interdisziplinären Team aus Entwässerungsingenieuren, Verkehrsplanern sowie Landschaftsplanern und -architekten überarbeitet und konkretisiert. Damit bietet er nun eine verlässliche Grundlage für die Realisierung des Quartiers.

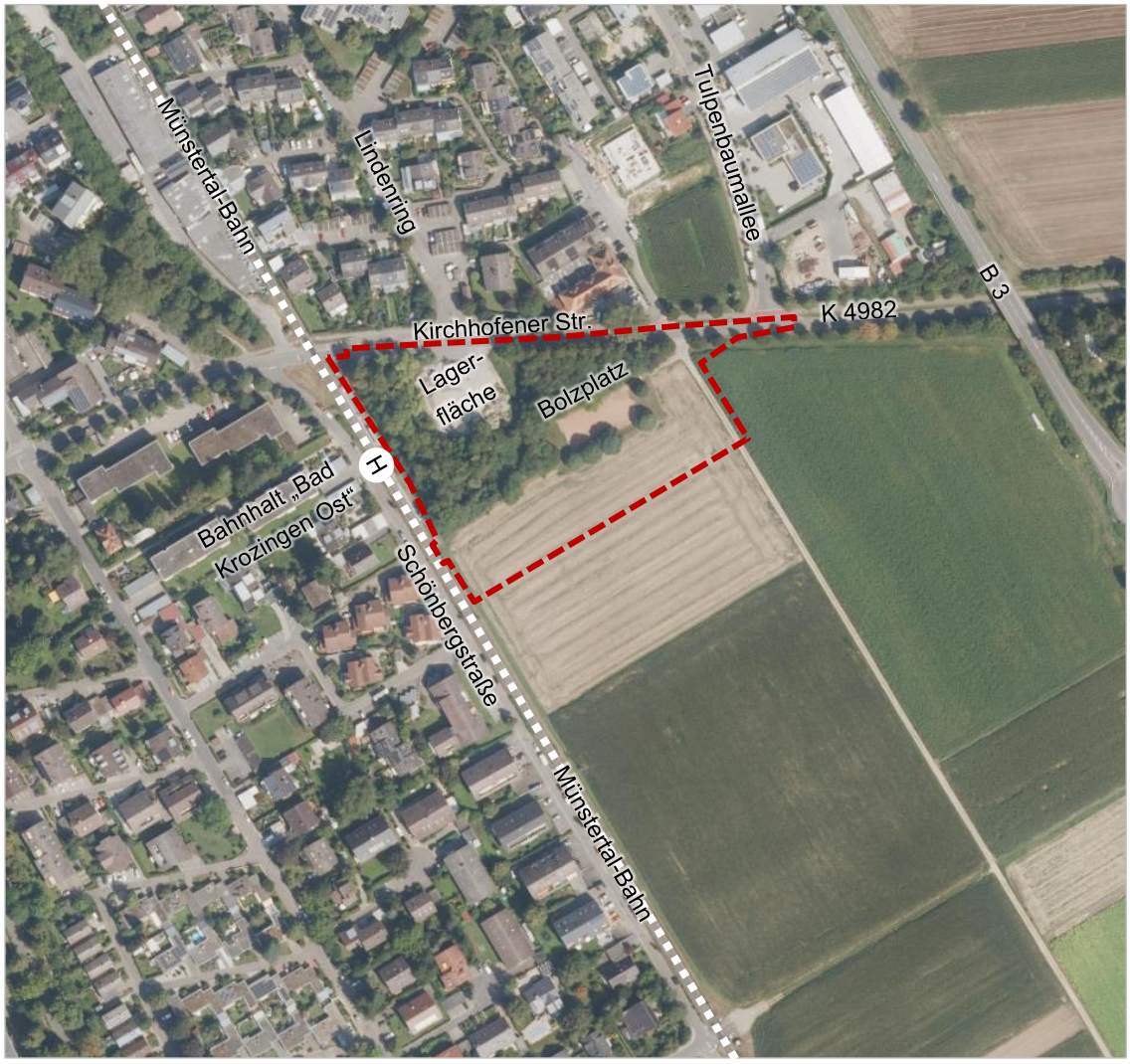
Mit dem Bebauungsplan „Kirchhofener Straße“ soll eine Genehmigungsgrundlage für die Quartiersentwicklung geschaffen werden. Sie soll notwendigen Spielräume für die architektonische Gestaltung der einzelnen Wohnquartiere einräumen. Neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum werden Maßnahmen zum Klima- und Lärmschutz, Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten, Anforderungen an eine nachhaltige Mobilität und eine effiziente Parkierung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan „Kirchhofener Straße“ wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt und verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Bereitstellung von Wohnraum und ergänzenden Nutzungen
- Integration in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung eines attraktiven Quartiers mit hoher Freiraumqualität
- Gliederung in Nachbarschaften mit sozialer Durchmischung
- Beachtung ökologischer und klimatischer Belange
- Beachtung der Prinzipien der Schwammstadt und nachhaltigen Entwässerung
- Verkehrsarmes Quartier durch effiziente Erschließung
- Attraktives Rad- und Fußwegenetz

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und weiteren Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bad Krozingen wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

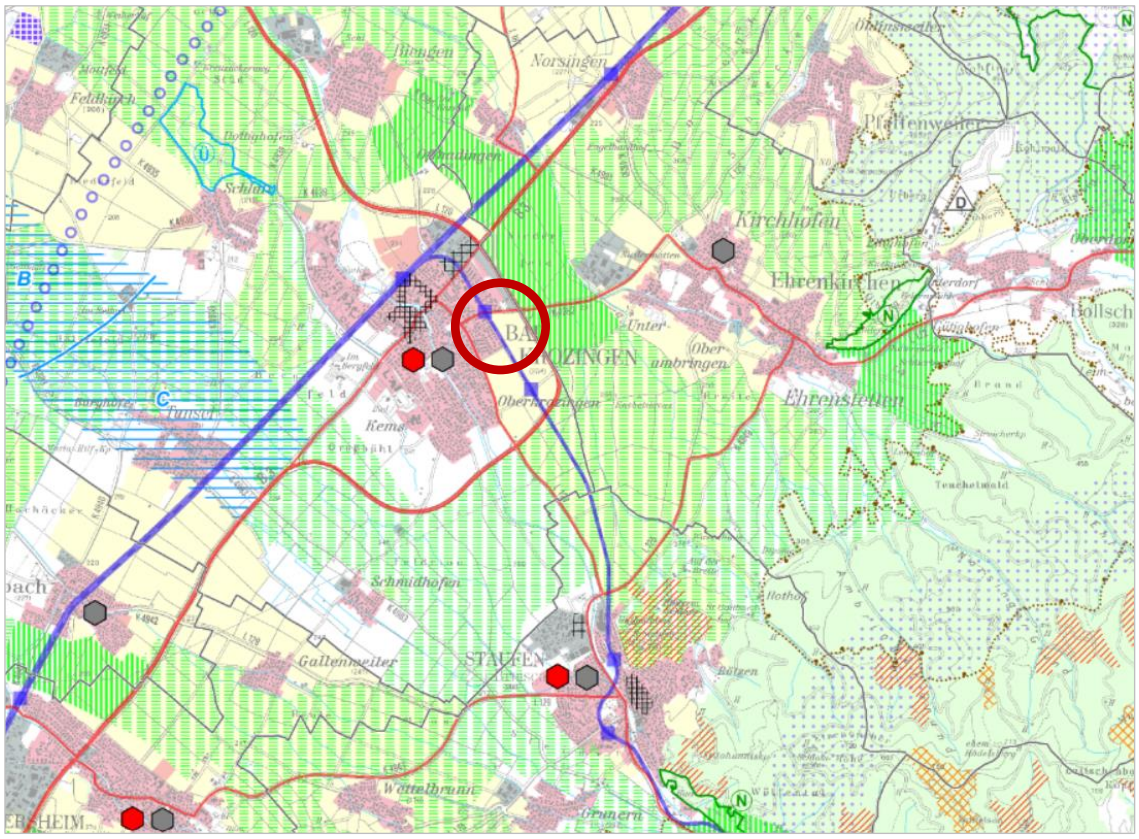


Lage des Plangebiets, Luftbild: LUBW

Das ca. 1,92 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Bad Krozingen. Im Norden grenzt die Kirchhofener Straße und daran anschließend Wohnbebauung an den Geltungsbereich. In nordwestlicher Richtung befinden sich zudem Gewerbebetriebe. Im Osten und Süden grenzen Ackerflächen und Grünland an. Im Westen wird das Plangebiet durch die Münstertalbahn begrenzt. Dahinter befinden sich Wohnlagen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

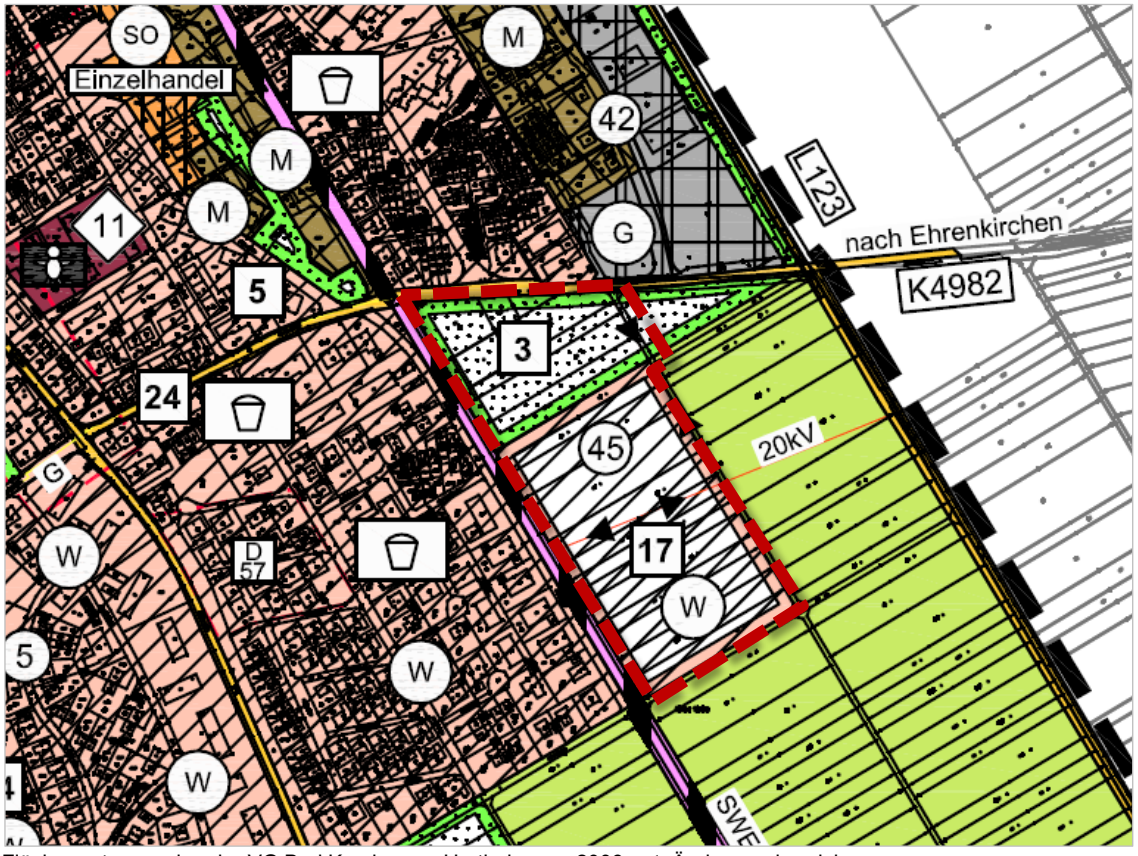
1.3 Regionalplan

Für die Stadt Bad Krozingen sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Das Plangebiet ist im Regionalplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der überwiegende Anteil des Plangebiets wurde als Lagerfläche und Bolzplatz genutzt. Die Inanspruchnahme der vorbelasteten Fläche erscheint gegenüber einer Neubeanspruchung landwirtschaftlicher Flächen vorzugswürdig. Entsprechend Plansatz 1.2.5 (1) wird einer ressourcenschonenden Raumentwicklung Rechnung getragen und ein kompakter Siedlungskörper ausgebildet. Aufgrund der Nachbarschaft zur Münstertalbahn handelt es sich um eine bahnaffine Siedlungsentwicklung. Zum Schutz der Innenstadt werden Einzelhandelsnutzungen eingeschränkt. Die vorliegende Planung steht damit in Einklang mit den Zielen des Regionalplans.



Regionalplan Südlicher Oberrhein 2019 (rot: Lage des Plangebiets)

1.4 Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan der VG Bad Krozingen - Hartheim von 2006, rot: Änderungsbereich

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Bad Krozingen - Hartheim ist im Plangebiet eine geplante Grünfläche und südlich eine geplante Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan, der überwiegend ein allgemeines Wohngebiet und am westlichen Gebietsrand ein urbanes Gebiet festsetzt, kann damit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Damit der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden kann, wird der FNP im Parallelverfahren punktuell geändert. Im Zuge der Änderung wird das neue Quartier als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Wohnbaufläche im Süden wird entsprechend verkleinert. Die 13. FNP-Änderung umfasst deshalb die gesamte Entwicklungsfläche und ist deshalb größer als der Umgriff des Bebauungsplans.

Durch die vorliegende Siedlungsentwicklung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt. Die vorliegende Entwicklung stellt eine Erweiterung der bestehenden Wohngebiete im Norden und Westen dar. Im Rahmen einer schalltechnischen Einschätzung konnte festgestellt werden, dass ein Heranrücken von Wohnnutzung an die Gewerbebetriebe im Nord-Osten und an die Bahn im Westen auch aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet ist bislang nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Westen befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberer Stollen – Nord“ und westlich der Bahn der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Parksiedlung“. Die benachbarten Geltungsbereiche werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht überlagert.



Geltungsbereich (schwarz) und angrenzende Bebauungspläne (grau)

1.6 Planungsverfahren

1.6.1 Verfahrenswahl

Die Bebauungsplanaufstellung im Außenbereich wird im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Artenschutzprüfung erarbeitet, der ein eigenständiger Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung folgt die sogenannte Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer mindestens eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden unter- und gegeneinander abgewogen, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

1.6.2 Verfahrensablauf

21.04.2026	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Kirchhofener Straße“ gem. § 2 (1) BauGB und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
04.05.2026 bis 15.06.2026	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
20.10.2026	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Kirchhofener Straße“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
…… bis ……	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom …… mit Frist bis ……	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
……	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Kirchhofener Straße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Die Stadt Bad Krozingen hat 2023 / 2024 einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb ausgelobt. Der Siegerentwurf des Freiburger Büros K9 Architekten bietet eine qualitätsvolle und robuste Grundlage für die Siedlungsentwicklung, der den weiteren Planungen zugrunde liegt. Im interdisziplinären Team mit Fachbüros aus den Bereichen Entwässerung, Verkehr, Energieversorgung, Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur wurde der Entwurf überarbeitet und ein integriertes Plankonzept vorgelegt.

2.1 Städtebau

Der Wettbewerbsentwurf von K9 Architekten sieht vor, das neue Wohnquartier in fünf Wohnhöfe zu gliedern. Im Zuge der interdisziplinären Überarbeitung wurde an dieser Grundidee festgehalten und die Planung hinsichtlich der Verkehrsanlagen- und Entwässerungsplanung, der Organisation von Stellplätzen, hochbaulicher Detailplanung und der freiraumplanerischen Qualität weiterentwickelt. Das überarbeitete Konzept liegt dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde.



Städtebaulicher Entwurf, 17.03.2026 (K9 Architekten)

Die Wohnhöfe bilden das zentrale räumliche Element. Sie ordnen die Gebäude, schaffen klare Adressen und ermöglichen ein nachbarschaftliches Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Baukörper schaffen harmonische Hofproportionen und bieten zugleich ausreichend Abstand für Licht, Luft und Sichtbeziehungen. Die Gebäudehöhen sind maßvoll abgestuft. Ein Großteil der Gebäude ist mit vier Vollgeschossen geplant. Entlang der drei Raumkanten an der Kirchhofener Straße bildet je ein Gebäudeteil mit fünf Vollgeschossen einen baulichen Auftakt. Die Verbindungsbaukörper der Winkelgebäude sind ein- bis zweigeschossig und dienen in den Obergeschossen als Fuge der Durchlüftung und Belichtung. Im Süden des Plangebiets befinden sich dreigeschossige Gebäude. Diese Staffelung erzeugt ein lebendiges, aber dennoch klar lesbares Höhenbild. Die Eingänge orientieren sich überwiegend zu den Straßen und dienen damit einer guten Orientierung und Adressbildung. Lediglich am südlichen Quartiersrand liegen die Eingänge in den

Hofbereichen, womit am südlichen Ortsrand private Gartenflächen mit Blick in die freie Landschaft entstehen können.

Die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude ermöglichen eine gute Belichtung der Wohnungen und der Freiräume. Zwischenräume und Blickbeziehungen sind so gewählt, dass Verschattungen reduziert werden und die Höfe als qualitätsvolle Freiräume dem Aufenthalt dienen. Die Orientierung der Wohnbereiche zu den hofseitigen Grünflächen stärkt die wohnliche Qualität und sorgt für eine Verzahnung des Innen- und Außenraums.

Der öffentliche Raum mit zentralem Quartiersplatz ist als zusammenhängendes Netz kurzer Wege vorgesehen. Entlang der Verkehrsflächen werden Bäume gepflanzt, Vorgartenbereiche werden klar gefasst, und zwischen den Gebäuden entstehen begrünte Saum- und Aufenthaltsflächen. Die Wohnhöfe selbst bleiben frei von oberirdischen Stellplätzen und werden als gemeinschaftliche Grün- und Aufenthaltsflächen gestaltet. Durch wasserdurchlässige Beläge und Pflanzflächen wird die Regenwasserbewirtschaftung unterstützt und das Mikroklima verbessert. Damit entsteht ein grünes, ruhiges Wohnumfeld, das den Charakter des Quartiers entscheidend prägt.

Die Mobilität wird gebündelt organisiert, sodass ruhige und autoarme Freiräume entstehen. Die Stellplätze der Bewohnerinnen und Bewohner werden vollständig in Tiefgaragen unter den Wohnhöfen angeordnet. Besucherstellplätze sind entlang der Erschließungsflächen vorgesehen. Fahrradstellplätze für die Bewohnerschaft liegen im Untergeschoss mit direktem Zugang zu den Eingängen. Für Besucher befinden sie sich in gut erreichbaren Bereichen nahe den Hauseingängen. Diese Struktur unterstützt einen ruhigen, verkehrsarmen Siedlungscharakter und bietet sichere Wegebeziehungen.

Die angeordneten Häusergruppen ermöglichen eine Vielzahl verschiedener Wohnformen und können je nach Bedürfnis zwischen Gemeinschaft und Individualität flexibel organisiert werden, sodass eine ausgewogene soziale Nachbarschaft entsteht. Das städtebauliche System der zonierten Grundstücke eignet sich für alle Wohnungsschaffenden. Geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen sowie Eigentumseinheiten können umgesetzt werden. Das Quartier soll eine sozial gerechte Durchmischung und somit Platz für verschiedene Wohnformen sowie Alters- und Nutzergruppen bieten. Insgesamt beabsichtigt der Vorhabenträger ca. 250 Wohneinheiten herzustellen, wovon ca. 40 % als geförderte Mietwohnungen vorgesehen sind.

Vorgeschlagen wird eine etappenweise Entwicklung in drei Abschnitten beginnend im Westen mit dem nördlichen Baufeld. Mit dem zweiten Bauabschnitt soll der Quartiersplatz nach Osten geschlossen und die Erschließung vervollständigt werden. Im dritten und letzten Bauabschnitt im Osten wird das Quartier abgeschlossen. Die Unterteilung der Bauabschnitte ist so gewählt, dass die Wohnqualität durch den Baustellenverkehr möglichst wenig beeinträchtigt wird.

2.2 Freiraumgestaltung

Durch das Büro freisign Landschaftsarchitektur aus Freiburg wurde auf Basis der Verkehrsanlagenplanung ein Freiraumgestaltungskonzept erarbeitet. Es bietet eine nachhaltige und gestalterisch hochwertige Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume und vereint die zahlreichen Anforderungen, die durch verschiedene Fachdisziplinen an die multifunktional belegten Freiflächen gestellt werden.

Das Konzept sieht innerhalb der Wohnhöfe unterschiedliche Aufenthalts- und Spielangebote vor. Dazu gehören Sandspielflächen, Spielinseln sowie Kletter- und Balanciermöglichkeiten. Diese Elemente liegen in unmittelbarer Nähe zu den Hauseingängen und sind so positioniert, dass sie kurze Wege für Familien und eine gute soziale Kontrolle ermöglichen. Auch kleine Hütten und geschützte Aufenthaltsbereiche ergänzen das Angebot. Die Höfe werden durch Pflanzflächen gefasst, sodass ein grüner, freundlicher Gesamtraum entsteht.



Freianlagen-Gestaltungsplan, 15.09.2026 (freisign Landschaftsarchitektur)

Angrenzend an die Gebäude sind private Gartenbereiche vorgesehen, die direkt den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind. Die Gärten dienen als ruhige Rückzugsorte und schaffen eine Abgrenzung zwischen privatem und gemeinschaftlichem Freiraum. Ergänzend dazu wird eine größere, zentrale Quartierswiese angelegt, die als offene Grünfläche zusätzliche Aufenthaltsqualität bietet und Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten schafft. Diese Grünfläche dient als Zwischennutzung. Im Bedarfsfall kann in diesem Bereich zukünftig eine Kita entstehen.

Die Wege durch das Gebiet verbinden die Eingänge, Höfe und Grünbereiche miteinander. Sie werden von Baumreihen und Grünstrukturen begleitet und schaffen kurze, gestalterisch hochwertige Wegeverbindungen. Für Bewohnerinnen und Bewohner stehen unterirdische Fahrradstellplätze in den Tiefgaragen zur Verfügung. Für Besucher sind oberirdische Fahrradstellplätze in gut sichtbaren Bereichen vorgesehen, meist in der Nähe der Eingänge. Diese Standorte sind in die Freiraumgestaltung eingebunden.

Die Aufenthaltsbereiche, Spielzonen und Gärten werden durch Bäume und Sträucher gegliedert. Die Bepflanzung schafft ein durchgehend grünes Bild, sorgt für Schatten und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Gleichzeitig strukturieren die Pflanzflächen die Räume und erhöhen die Aufenthaltsqualität. Wo möglich, kommen wasserdurchlässige Beläge zum Einsatz, die Regenwasser direkt versickern lassen und die Kanäle entlasten.

Die Stellplätze für Besucher befinden sich entlang der äußeren Wege und sind zurückhaltend in die Freiraumstruktur integriert. Die Wohnhöfe selbst bleiben oberirdisch vollständig autofrei. Dadurch gewinnen die Höfe an Ruhe und Qualität und können ohne Einschränkungen als Aufenthalts- und Spielbereiche genutzt werden.

2.3 Verkehr und Mobilität

Durch das Büro Fichtner Water & Transportation wurde 2023 bereits für das Wettbewerbsverfahren eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Zusätzlich wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Mobilitätskonzept sowie eine Verkehrsanlagenplanung für die Quartiersentwicklung erarbeitet.

2.3.1 Verkehrsuntersuchung

In der Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Quartiers ermittelt und fachlich bewertet. Ausgehend von einer Verkehrserhebung im Jahr 2023 wurden die Kfz-Verkehrsmengen auf das Prognosejahr 2035 hochgerechnet und mit den neu erzeugten Verkehrsmengen des Gebiets überlagert.

Die anschließenden Leistungsfähigkeitsberechnungen im Kfz-Verkehr für die maßgebenden Spitzenstunden der relevanten Knotenpunkte haben gezeigt, dass noch genügend Kapazität besteht, um die Verkehrsmengen des Gebiets aufzunehmen. Die Qualitätsstufen der Knotenpunkte lagen zwischen „QSV A“ (sehr gut) und „QSV B“ (gut).

Neben dem leistungsfähigen Ablauf war auch die Umfeldverträglichkeit der geplanten Maßnahme zu untersuchen. Die Verkehrsbelastungen auf der Kirchhofener Straße liegen im Prognose-Nullfall 2035, ohne Umsetzung der Maßnahme, bei rund 5.800 Kfz/24h (davon ca. 45 SV/24h).

Im Quartier sind insgesamt rund 250 Wohneinheiten vorgesehen, bestehend aus einem Mix aus freifinanzierten und geförderten Wohnungen. Ergänzend ist perspektivisch die Einrichtung einer Kindertagesstätte geplant. Die durch die künftige Kita zu erwartenden Verkehre werden in der vorliegenden Untersuchung bereits berücksichtigt. Insgesamt werden durch die neuen Nutzungen knapp 1.500 Kfz-Fahrten/24h (davon ca. 26 SV/24h) erzeugt. Durch die Umsetzung der Maßnahme erhöhen sich die Verkehrsmengen auf der Kirchhofener Straße im Prognose-Planfall auf rund 6.800 Kfz/24h (davon etwa 70 SV/24h).

Die verkehrliche Erschließung des Quartiers ist über insgesamt drei Zufahrten geplant, die alle an die Kirchhofener Straße angebunden sind. Die östliche Erschließungsstraße dient dabei nicht nur als Zufahrtsmöglichkeit zur Tiefgarage des östlichen Gebäudeblocks sowie zum Erreichen der Längsparkstände, sondern auch als mögliche Erschließung für eine künftige Gebietserweiterung in Richtung Süden.

Im direkten Umfeld des Quartiers stellen sich also durch das Plangebiet Verkehrszunahmen ein. Der leistungsfähige Verkehrsablauf zu den maßgebenden Spitzenstunden an den umliegenden Knotenpunkten kann allerdings auch nach Umsetzung des Quartiers gewährleistet werden.

2.3.2 Erschließungsplanung und Mobilitätskonzept

Auf Basis des städtebaulichen Entwurfs sowie den Vorgaben der Verkehrsuntersuchung wurde die Erschließungsplanung für das Quartier erarbeitet.



Lageplan der Verkehrsanlagenplanung (FWT Fichtner, Stand: 15.10.2026)

Das Plangebiet wird über insgesamt drei Zufahrten an die Kirchhofener Straße angeschlossen. Die östliche Erschließungsstraße dient dabei sowohl als Zufahrtsmöglichkeit zur Tiefgarage des östlichen Gebäudeblocks, zum Erreichen der Längsparkstände sowie als mögliche Erschließung für eine künftige Gebietserweiterung in Richtung Süden. Bei der Breite dieser Erschließungsstraße wurde als maßgebender Begegnungsfall „Pkw-Lkw“ angesetzt. Bei der Festsetzung der Straßenbreite wurden auch die Angaben aus dem Ad-hoc Papier der FGSV zur RASt06 (Ausgabe 02/2024) berücksichtigt. Die Fahrbahnbreite wird aus diesem Grund auf 5,75 m festgesetzt. Am südlichen Ende der Erschließungsstraße ist ein Wendehammer vorgesehen, der für das Wenden von Pkw dimensioniert ist.

Die beiden anderen Zufahrtsmöglichkeiten ins Quartier sind als Ringverkehr im Einbahnstraßensystem gegen den Uhrzeigersinn vorgesehen. Der Einmündungsbereich ist dabei jeweils trichterförmig bis auf Höhe der Tiefgaragenzufahrten ausgebildet. Erst anschließend beginnt die Einbahnstraße.

Die Ringstraße innerhalb des Quartiers sollals Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Die Verkehrsfläche hat eine Breite von 4,00 m. Zusätzlich ist daneben ein Streifen (geplant sind Rasenfugensteine) mit einer Breite von 1,00 m vorgesehen, sodass der Feuerwehr eine insgesamte Breite von 5,00 m für potentielle Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Die Führung einer Einbahnstraße innerhalb eines Verkehrsberuhigten Bereichs wurde gemeinsam mit der Polizei sowie der Stadt Bad Krozingen als untere Verkehrsbehörde abgestimmt.

Die baurechtlich erforderlichen Pkw Stellplätze für die Bewohner werden in Tiefgaragen untergebracht. Dabei soll jeder der insgesamt vier Wohnblöcke mit einer eigenen Tiefgarage mit separater Zu-/Abfahrt ausgestattet werden. Mithilfe einer Schleppkurvenuntersuchung des Pkw-Bemessungsfahrzeugs wurde die Ein- und Ausfahrt jeder Tiefgarage überprüft, um die Anfahrbarkeit sicherzustellen. Die Durchfahrt durch das Quartier wurde mit einer entsprechenden Schleppkurve für das maßgebende Fahrzeug (3-achsiges Müllfahrzeug) geprüft und sichergestellt. Auf Basis der Schleppkurvenuntersuchung wurden die Radien in den Kurvenbereichen angepasst und ausgerundet.

Die beiden Tiefgaragenzufahrten von Block A und B liegen dabei sehr nah an der übergeordneten Kirchhofener Straße, sodass die Wege zum Ein- und Ausfahren möglichst kurz sind. Damit an der Tiefgaragenabfahrt gleichzeitig sowohl ein Fahrzeug ein- als auch ausfahren kann, ist der Straßenraum hier trichterförmig aufgebaut. Die Tiefgarage von Block D befindet sich innerhalb des Quartiers und wird über den Einrichtungsverkehr erschlossen.

Für Besucher stehen sowohl innerhalb des Quartiers im Verkehrsberuhigten Bereich sowie entlang der östlichen Erschließungsstraße beidseitig Längsparkstände zur Verfügung.

Um eine nachhaltige Mobilität zu fördern, sind innerhalb des Quartiers zwei Car-Sharing Plätze vorgesehen. Im nordwestlichen Bereich entlang des Bahnhaltepunkts ist eine Fahrradverleihstation geplant. Hier stellt der Standort an der Haltestelle sowie entlang der Kirchhofener Straße eine gute Möglichkeit dar, den Umstieg von der Bahn auf das Fahrrad (oder umgekehrt) zu fördern.

Am westlichen Rand des Quartiers ist eine Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr in Nord-Süd-Richtung vorgesehen. Dieser Weg verläuft dabei von der Kirchhofener Straße entlang der Bahngleise bis an die Gebäudekante des südwestlichen Gebäudekörpers. Zwei Fußwege verbinden das Quartier mit dem westlich gelegenen Bahnsteig..

Bei Realisierung einer Kita können auf der Verkehrsfläche vier Stellplätze bereitgestellt werden.

Der westliche Fuß-/Radweg, die Ringstraße durch das Quartier sowie die östliche Erschließungsstraße werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

In der Kirchhofener Straße ist mit Umsetzung des Wohnquartiers eine Verlängerung der Tempo-30-Zone vorgesehen. Derzeit beginnt die Tempo 30-Zone entlang der Kirchhofener Straße erst westlich der Einmündung Lindenring unmittelbar vor dem Bahnübergang. Der Beginn der Tempo-30-Zone soll nun bis auf Höhe der Einmündung Tulpenbaumallee ausgeweitet werden.

Um den Verkehr entlang der Kirchhofener Straße zu bevorrechtigen, ist geplant, dass die zwei Zufahrten in das Quartier, die östliche Erschließungsstraße sowie der nach Norden abgehende Trompetenbaumweg mit einer Gehwegüberfahrt (abgesenkter Rundbordstein) baulich hergestellt bzw. angepasst werden. Lediglich die Einmündung Kirchhofener Straße / Lindenring wird innerhalb der Zone 30 durch die Regelung „Rechts-vor-Links“ geregelt.

Entlang der Kirchhofener Straßer wird auf der Südseite der Fahrbahn ein 3,00 m breiter Gehweg hergestellt. Durch das Zusatzzeichen „1022-10“ StVO (Radfahrer frei) ist vorgesehen, dass auch der Radverkehr im Seitenraum freigegeben wird, sofern dieser nicht auf der Fahrbahn im Mischverkehr mitfahren möchte.

Für eine Geschwindigkeitsdämpfende Wirkung sind entlang der Kirchhofener Straße insgesamt zwei Fahrbahneinengungen vorgesehen. Eine dieser Einengungen wird gleichzeitig als barrierefrei Querungsmöglichkeit für den Fußverkehr ausgebaut.

Der Radverkehr erhält an geeigneten Stellen eine Einleitung vom Seitenraum auf die Fahrbahn. Östlich der Tulpenbaumallee wird für den Radverkehr aus Richtung Westen kommend eine Querungsmöglichkeit hergestellt, sodass dieser auf den Zweirichtungsradweg weiter Richtung Ehrenkirchen fahren kann. Durch diese gezielten Maßnahmen für die Führung des Radverkehrs wird die bestehende Unfallhäufungsstelle an der Zweirichtungsquerung an der Tulpenbaumallee deutlich entschärft.

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach § 37 (1) LBO. Um die Anzahl an Pkw zu reduzieren, weichen die Angaben zum Stellplatzschlüssel des Mobilitätskonzepts für das Quartier von den Angaben der LBO ab. Für freies Wohnen wurde ein

Stellplatzschlüssel von 0,8 St./Wohneinheit gewählt. Für den geförderten Wohnungsbau liegt die Festsetzung bei 0,6 St./WE. Damit dies so funktioniert müssen gleichzeitige alternative Angebote (gute ÖV-Anbindung, ausreichend Fahrradabstellmöglichkeit, Lastenräder etc.) geschaffen werden. Aus diesem Grund wird die Vorgabe der notwendigen Radabstellplätze angehoben. Als Orientierung wurde die Fortschreibung der Stellplatzsatzung Freiburg (Stand 02/2025) herangezogen und auf den ländlichen Raum, wie es in Bad Krozingen der Fall ist, angepasst. Für normale Fahrräder ist 1 St. / 30 m² Wohnnutzfläche erforderlich. Hinzu kommen 1 St. je 30 angefangene Radabstellplätze für Sonderfahrräder (z.B. Lastenräder).

2.4 Entwässerungskonzept

In Abstimmung mit den Projektbeteiligten und den zuständigen Behörden wurde vom Büro Fichtner Water & Transportation GmbH ein detailliertes Entwässerungskonzept erarbeitet. Das Entwässerungskonzept gewährleistet eine schadlose und dem Stand der Technik entsprechende Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem.

2.4.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser (SW) des neuen Wohngebiets wird zentral über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation im Freispiegel abgeleitet. Im Bereich der Kirchhofener Straße ragt eine bestehende Schmutzwasserleitung in das Plangebiet bei Flurstück Nr. 4690 hinein. Dieser innerhalb des Grundstücks verlaufende SW-Kanal steht in Konflikt mit der geplanten Bebauung und muss daher bis zur Kirchhofener Straße vollständig zurückgebaut werden.

Für die Schmutzwasserableitung des neuen Wohngebiets erfolgt der Anschlusspunkt an den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Kirchhofener Straße. Die Ableitung erfolgt in Richtung Lindenring. Sämtliche neu zu errichtenden SW-Leitungen des Quartiers werden an diesen öffentlichen Kanal angebunden.

Zur geordneten Ableitung des anfallenden Schmutzwassers sind innerhalb des geplanten Wohngebietes zwei neue SW-Kanalstränge herzustellen. Darüber hinaus ist entlang der Kirchhofener Straße ein neuer Schmutzwasserkanal zu verlegen, der die hydraulische Anbindung des Quartiers an die bestehende Kanalisation sicherstellt.

Zusätzlich wird entlang der östlichen Stichstraße ein weiterer Schmutzwasserkanalstrang verlegt. Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen, eine zukünftige Gebietserweiterung, insbesondere die Prognosefläche „Oberer Stollen Nordost“ direkt an das Schmutzwassernetz anzuschließen.

2.4.2 Regenwasser

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einer Wasserschutzgebietszone IIIB sowie der vorhandenen Altlastensituation ist die Niederschlagsabwasserbeseitigung über Versickerungsanlagen nicht genehmigungsfähig. Dies betrifft nicht die versiegelungsarme, sickerfähige Gestaltung von Oberflächenbefestigungen. Das anfallende Regenwasser wird daher über die Bestandskanalisation in der Kirchhofener Straße in Richtung Lindenring abgeleitet. Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) gibt für die Bestandskanalisation aufgrund des hohen hydraulischen Auslastungsgrades für die „Arrondierungsfläche 4“ einen maximal zulässigen Drosselabfluss von 50 l/s vor. Das Plangebiet umfasst mit ca. 1,8 ha rund 76 % der Prognosefläche „Arrondierungsfläche 4“, woraus sich eine zulässige Gebietsabflussspende von 20 l/(s*ha) ergibt. Daraus wird ein maximaler Gebietsdrosselabfluss von 36 l/s abgeleitet. Für die restliche Fläche der „Arrondierungsfläche 4“ werden 14 l/s Gebietsdrosselabfluss vorgehalten. Zusätzlich sieht der GEP für die Prognosefläche „Oberer Stollen Nordost“ einen Drosselabfluss von 90 l/s vor.

Für die privaten Flächen, welche das anfallende Regenwasser zurückhalten und gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz einleiten, wird eine Gebietsabflussspende von

20 l/(s*ha) für das 5-jährliche Regenereignis festgesetzt. Die Privatflächen werden mit einem gekoppelten System aus Retentionsgründächern und Rückhaltekörpern mit gesteuerten Drosselsystemen auf den Tiefgaragen ausgestattet, um die erforderliche Rückhaltung zu garantieren. Das auf den Vorzonen und Balkonen anfallende Niederschlagswasser wird ungedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Zur Minderung der Abflussbildung werden dort abflussarme Oberflächenbefestigungen eingesetzt. Für die Privatflächen ist zudem aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 für ein 100-jährliches Regenereignis zu führen.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser wird nach Möglichkeit zunächst durch geneigte Muldenrinnen oberflächig in eingetiefte begrünte Baumquartiere eingeleitet. Dadurch kann ein Teil des Niederschlagswassers kleinräumig gespeichert und für Bewässerungszwecke genutzt werden. Darüberhinausgehender Abfluss wird über einen zentralen Stauraumkanal in der Kirchhofener Straße für ein Regenereignis mit einer Jährlichkeit von 5 Jahren zurückgehalten. Der Drosselabfluss für das Gesamtgebiet beträgt dabei 36 l/s. Darüberhinausgehende Regenereignisse führen zum Einstau der Kanalisation und im Starkregenfall zum Überstau. Damit dieser Überstau nicht in der Kirchhofener Straße austritt, werden die Schächte des Stauraumkanals druckdicht ausgeführt. Ziel ist die Entlastung des Notabflusswegs in Richtung der Unterführung Kirchhofener Straße/ B3. Den vorgesehenen Gebietserweiterungen um die restlichen Prognoseflächen wird Rechnung getragen, indem bei der Bemessung des relevanten Entwässerungsstrangs in der Stichstraße die prognostizierten Drosselleistungen von 14 l/s von der restlichen „Arrondierungsfläche 4“ und von 90 l/s von der Prognosefläche „Oberer Stollen Nordost“ berücksichtigt werden. Die Drossel im Drosselbauwerk des zentralen Regenrückhaltekanals kann zu einem späteren Zeitpunkt durch eine größere Drosseleinrichtung ausgetauscht werden.

Die Prüfung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers erfolgt nach dem DWA-Arbeitsblatt 102-2. Die öffentlichen Flächen werden aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens (DTV ≤ 300 Kfz/d) den Kategorien V1 und VW1 zugeordnet. Die privaten Dachflächen sind frei von Materialien auszuführen, die zu signifikanten Belastungen des Niederschlagswassers mit gewässerschädlichen Stoffen führen können und werden daher der Kategorie D zugeordnet. Die privaten Vorzonen werden der Kategorie VW1 zugeordnet. Sämtliche Flächen im Plangebiet fallen damit in die Belastungskategorie I und bedürfen keiner weitergehenden Behandlung vor der Einleitung.

2.4.3 Außengebietszuflüsse / Starkregen

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 wird es erforderlich, im Südwesten des Gebiets eine Schwelle auf eine Höhe von mindestens 236,40 m +NHN zu errichten, um vorhandene Retentionsräume gezielt zu aktivieren. Den Schutz gegen darüberhinausgehende Regenereignisse muss durch Überflutungsvorsorgemaßnahmen im Bereich des Objektschutzes vorgesehen werden.

Des Weiteren wird 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.

Grundsätzlich 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.

2.4.4 Überflutungsvorsorge - Objektschutz

Tiefliegende Räume, insbesondere Tiefgaragenzufahrten, sind gegen eindringendes Wasser zu schützen. Zur Vermeidung von Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation ist die Grundstücksentwässerung entsprechend DIN 1986-100 in Verbindung mit § 20 der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt Bad Krozingen auszulegen und abzusichern. Zum Schutz vor Überflutungen aus dem öffentlichen Verkehrsraum sind Zugänge, Kellerfenster und Lichtschächte so zu gestalten, dass sie mindestens 15 cm über dem Niveau der wasserführenden Straßenrinne liegen. Als objektschützende Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge bei Starkregen wird im Plangebiet eine Geländeneigung von 2 % vom Gebäude abfallend empfohlen. Als technisch-konstruktive Objektschutzmaßnahmen können Bodenaufkantungen, wasserdichte Abdeckung von Lichtschächten, druckdichte Fester und Türen, usw. dienen.

Weitere Beispiele für Objektschutzmaßnahmen sowie Checklisten können dem Leitfaden „Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ (Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung) sowie dem „DWA-Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ in der jeweils aktuellen Fassung entnommen werden.

2.4.5 Wasserhaushaltsbilanzierung

Die Wasserhaushaltsbilanzierung wurde gemäß den Vorgaben des DWA-M 102-4/BWK-A 3-4 durchgeführt. Grundlage der Bewertung ist der Vergleich zwischen dem natürlichen Referenzzustand (unbebaut) und dem geplanten Zustand nach Umsetzung der Bebauung. Ziel der Bilanzierung ist die Beurteilung der durch das Vorhaben verursachten Veränderungen der Wasserhaushaltskomponenten Abfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung. Die Bilanzierungsergebnisse basieren auf den in der Wasserhaushaltsbilanz ermittelten Jahreswerten.

Im Vergleich zum unbebauten Referenzzustand erhöht sich der Oberflächenabfluss von 75,0 mm/a auf 333,9 mm/a. Dies entspricht einer absoluten Zunahme von 258,9 mm/a und einer relativen Zunahme von +27 % bezogen auf die Gesamtwasserbilanz. Gleichzeitig reduziert sich die Grundwasserneubildung von 312,0 mm/a auf 183,8 mm/a, was einer Abnahme von 128,2 mm/a und -13 % bezogen auf die Gesamtwasserbilanz entspricht.

Die Verringerung der Grundwasserneubildung ist im vorliegenden Fall auf die standortspezifischen Randbedingungen zurückzuführen. Eine Versickerung von Niederschlagsabwasser durch eine Versickerungsanlage ist aufgrund der Lage innerhalb des Wasserschutzgebiets sowie der vorhandenen Altlastensituation nicht vorgesehen beziehungsweise wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig. Die planerischen Möglichkeiten zur Förderung der Grundwasserneubildung sind daher erheblich eingeschränkt. Das anfallende Niederschlagsabwasser wird stattdessen zurückgehalten und gedrosselt in den Vorfluter abgeleitet.

Die Verdunstung reduziert sich gegenüber dem unbebauten Zustand von 586,2 mm/a auf 459,2 mm/a. Dies entspricht einer Verringerung um 127,0 mm/a und -13 % bezogen auf die Gesamtwasserbilanz. Trotz der geplanten Bebauung wurde bei der Erschließungs- und Freianlagenplanung besonderer Wert daraufgelegt, die Verdunstungsleistung des Gebiets möglichst zu erhalten und den natürlichen Wasserhaushalt im Sinne des Schwammstadtprinzips bestmöglich nachzubilden.

Hierfür sind zahlreiche wasserrückhaltende und verdunstungsfördernde Maßnahmen vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere Retentionsgründächer, welche Niederschlagswasser zwischenspeichern

und zeitverzögert über Verdunstung an die Atmosphäre abgeben. Darüber hinaus werden die Baumquartiere innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen so gestaltet, dass Oberflächenwasser gezielt in die Baumscheiben eingeleitet werden kann. Die

muldenförmige Ausbildung der Baumstandorte ermöglicht dabei eine temporäre Speicherung von Niederschlagswasser und fördert gleichzeitig dessen Verdunstung über Boden und Vegetation.

Zusätzlich werden in den Wohnquartieren oberhalb der Tiefgaragen umfangreiche Maßnahmen zur Wasserrückhaltung umgesetzt. Hierzu zählen unter anderem Retentionsboxen auf den Tiefgaragendecken, die einen zusätzlichen temporären Wasserrückhalt ermöglichen, sowie Rückhalte- und Verdunstungsmulden innerhalb der Freianlagen. In Verbindung mit den intensiv begrünten Freiflächen und den vorgesehenen Vegetationsstrukturen oberhalb der Tiefgaragen wird die Verdunstungsleistung des Quartiers deutlich erhöht und die Abkopplung vom natürlichen Wasserhaushalt minimiert.

Insgesamt sind die Abweichungen gegenüber dem natürlichen Referenzzustand im Wesentlichen auf die wasserrechtlich und altlastenbedingt ausgeschlossene Versickerung von Niederschlagsabwasser zurückzuführen. Durch die vorgesehenen Maßnahmen des Regenwasserrückhalts, der Verdunstungsförderung und der dezentralen Speicherung wird jedoch ein wesentlicher Beitrag zur Umsetzung einer klimaangepassten und wassersensiblen Siedlungsentwicklung im Sinne des Schwammstadtprinzips geleistet.

2.5 Energiekonzept

Die naturenergie hochrhein AG aus Rheinfelden hat für das Plangebiet ein Energiekonzept ausgearbeitet. Damit die Energieversorgung effizient organisiert werden kann und Synergien genutzt werden, wurde das Energiekonzept eng mit der kommunalen Wärmeplanung abgestimmt. Die Energieversorgung des Gebiets ist wie folgt geplant:

Für jedes Quartier ist eine eigene Luft-Wasser-Wärmepumpe auf der Dachmitte des jeweils höchsten Gebäudes vorgesehen, die ggf. eingehaust werden.

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebiets wird über die im Osten des Plangebiets festgesetzte Versorgungsfläche sichergestellt. Auf dieser Fläche ist die Errichtung einer neuen Trafostation vorgesehen. Zudem wird die derzeit am westlichen Rand des Plangebiets gelegene Gasdruckstation auf die festgesetzte Versorgungsfläche verlegt.

2.6 Bodenschutz und Altlasten

Für das Plangebiet wurde aufgrund der festgestellten Bodenbelastung ein Bodenschutz- und Altlastenkonzept durch das Fachbüro 3t-consult aus Heidelberg erarbeitet. Ziel ist es, die gesetzlichen Anforderungen des Boden- und Altlastenschutzes zu erfüllen und die geplante wohnbauliche Nutzung langfristig sicherzustellen. Im Folgenden werden die konzeptionellen Überlegungen und Anforderungen bzw. zu ergreifenden Maßnahmen zusammenfassend beschrieben.

2.6.1 Bodenschutzkonzept (BSK)

Da das Bauvorhaben teilweise auf bisher landwirtschaftlich genutzten und unversiegelten Flächen mit einer Größe von über 0,5 ha umgesetzt wird, ist ein Bodenschutzkonzept erforderlich. Das Konzept soll die natürlichen Bodenfunktionen möglichst erhalten und Bodenverdichtungen sowie andere physikalische Schäden durch Bautätigkeiten verhindern. Grundlage für das Bodenschutzkonzept sind u.a. die Abfalltechnische Untersuchung und Erkundung des Bodens, das Konzept zur Bodensanierung sowie das Boden- und Baugrundgutachten.

Bestandteil des Konzeptes ist die Bodenkundliche Baubegleitung. Sie dient der praktischen Umsetzung und Kontrolle der Bodenschutzmaßnahmen während der Bauphase. Sie soll sicherstellen, dass die Vorgaben des Bodenschutzkonzeptes eingehalten werden und Schäden frühzeitig erkannt und vermieden werden. Dabei wird in mehreren vor-Ort-Terminen die Ausführung der Tiefbauarbeiten dokumentiert, protokolliert und die Erkenntnisse der Bodenschutzbehörde zur Verfügung gestellt. Die Bodenkundliche

Baubegleitung umfasst u. a. die Beratung des Bauherrn zu bodenschutzrechtlichen Fragen, die Unterstützung bei unvorhergesehenen Bodenschutzthemen, Einweisung und Beratung der ausführenden Firmen, Empfehlungen zum Einsatz von Maschinen und zur Lagerung von Bodenaushub, Dokumentation des Bauablaufs aus bodenschutzfachlicher Sicht, Beratung zu Rekultivierungsmaßnahmen, Vorbereitung von Abnahmen und eventueller Nachsorge.

2.6.2 Bodenaushub- und Altlastenkonzept (BAK)

Das Bodenaushub- und Altlastenkonzept regelt den Umgang mit anfallendem Bodenaushub und vorhandenen Schadstoffen. Ziel ist die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, die Minimierung von Umwelt- und Gesundheitsrisiken sowie eine wirtschaftliche Verwertung bzw. Entsorgung des Aushubmaterials.

Im Plangebiet wurden bereits umfangreiche Erkundungen der örtlichen Untergrundverhältnisse durchgeführt. Hierbei wurden bereichsweise erhöhte Quecksilbergehalte festgestellt. Diese können unter bestimmten Bedingungen Risiken für Menschen, Nutzpflanzen und das Grundwasser darstellen.

Das Sanierungskonzept sieht vor, die belasteten Auffüllungen bis in Tiefen von etwa 1,5 m bis 2,5 m auszuheben. Nach dem Aushub werden Kontrolluntersuchungen durchgeführt, um sicherzustellen, dass alle Belastungen vollständig aus dem Untergrund entfernt wurden. Die anfallenden Bodenaushubmassen werden noch vor Ort abfallrechtlich beprobt, deklariert und entsprechend ihrer Einstufung verwertet oder entsorgt.

Durch Beweissicherungsuntersuchungen wird überprüft, ob sämtliche relevanten Schadstoffbelastungen entfernt wurden. Werden weiterhin Überschreitungen festgestellt, sind zusätzliche Aushubmaßnahmen erforderlich. Die kontaminationsfreien, ausgehobenen Bereiche werden dann – soweit erforderlich – mit unbelasteten Bodenmaterialien wiederverfüllt und verdichtet. Für spätere Hausgärten und Freiflächen muss nachgewiesen werden, dass keine gesundheitsrelevanten Belastungen mehr vorhanden sind.

2.6.3 Fazit des Boden- und Altlastenkonzepts

Die vorgelegten Konzepte bilden ein umfassendes Fachpaket zur Sicherstellung eines rechtskonformen und umweltverträglichen Umgangs mit Boden und Altlasten auf dem ehem. Richtbergareal in Bad Krozingen. Das Bodenschutzkonzept und die Bodenkundliche Baubegleitung dienen insbesondere dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen während der Bauausführung. Das Bodenaushub- und Altlastenkonzept konzentriert sich auf die Sanierung historischer Bodenbelastungen, insbesondere der festgestellten Quecksilberkontaminationen. Durch die geplanten Aushub-, Kontroll- und Nachweismaßnahmen soll gewährleistet werden, dass das Grundstück langfristig für eine wohnbauliche Nutzung geeignet ist und die Anforderungen des Boden-, Umwelt- und Gesundheitsschutzes erfüllt werden.

2.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1a (5) BauGB ist in den Bauleitplanungsverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. 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 „Kirchhofener Straße“ auf Flächen entwickelt wird, die bislang durch die Nutzung als Lagerfläche und als Bolzplatz stark vorgeprägt sind.

Für die Stadt Bad Krozingen wurde durch das Büro iMA Richter & Röckle im Jahr 2025 eine Stadtklimaanalyse erstellt, die als wichtige Grundlage für die Bewertung klimatischer Auswirkungen städtebaulicher Planungen dient. Im Rahmen dieser Untersuchung

wurde auch das Richtbergareal vertiefend betrachtet und hinsichtlich seiner klimatischen Funktionen sowie der Auswirkungen einer möglichen Bebauung analysiert.

2.7.1 Ergebnisse der Stadtklimaanalyse für das Plangebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der östlich und südöstlich von Bad Krozingen gelegenen Kaltluftentstehungs- und Kaltluftleitbahnen und weist daher eine klimatische Bedeutung für den nächtlichen Luftaustausch auf.

Luftströmungen

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 jedoch verschiedene klimatische Anforderungen in die Planung integriert.

So bleiben die Gebäudehöhen überwiegend unterhalb der Höhe des vorhandenen Baumbestands. Die Bebauung staffelt sich von den höheren Gebäuden entlang der Kirchhofener Straße in Richtung Süden auf niedrigere Baukörper ab. Dadurch kann die über Dach verlaufende Kaltluftströmung weiterhin weitgehend ungehindert in Richtung Stadtgebiet abfließen.

Darüber hinaus wurden die Gebäude so angeordnet, dass in Hauptströmungsrichtung offene Räume und Durchlüftungskorridore erhalten bleiben. Die geringeren Gebäudehöhen im südlichen und südöstlichen Bereich verbessern zusätzlich das Einströmen kühler Luft aus dem Schwarzwald. Insgesamt wird dadurch die Hinderniswirkung der Bebauung reduziert und die natürliche Durchlüftung des Gebietes so weit wie möglich erhalten.

Thermische Auswirkungen

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 sowohl innerhalb des Quartiers als auch in geringerem Umfang im näheren Umfeld mit einer Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung zu rechnen. Aufgrund der Ortsrandlage, der weiterhin guten Durchlüftung sowie der angrenzenden offenen Landschaft werden die Auswirkungen im Gutachten jedoch als gering bis mittel eingestuft und bleiben deutlich unter dem Belastungsniveau dichter innerstädtischer Quartiere.

Auch die tagsüber wahrnehmbare Wärmebelastung wird innerhalb des Plangebiets gegenüber dem heutigen Zustand zunehmen. Ursächlich hierfür sind insbesondere zusätzliche versiegelte Flächen und wärmespeichernde Gebäudestrukturen. Auswirkungen auf die benachbarten Wohngebiete sind dagegen nicht oder nur in sehr geringem Umfang zu erwarten.

Fazit

Auf Bebauungsplanebene stehen mit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB Gestaltungsmöglichkeiten zur planungsrechtlichen Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung zur Verfügung. Die Stadt Bad Krozingen macht auf Basis der Klimaanalyse hiervon Gebrauch. Bereits bei der Festlegung der Art der baulichen Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche werden die Ziele einer optimierten Kompaktheit und einer angemessenen Dichte verfolgt, ohne dabei erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. Mit den

Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Grundflächen sowie der Höhe baulicher Anlagen wird eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche sichergestellt.

Zur Verringerung der klimatischen Auswirkungen enthält die Planung zusätzlich verschiedene Maßnahmen zur Klimaanpassung. 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.

Eine energiesparende Neubebauung kann zudem auch durch die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung gefördert werden. Zudem können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie durch ausgereifte Gebäudetechnik weitere wichtige Beiträge für den allgemeinen Klimaschutz geleistet werden.

Die festgesetzten 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.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

Um dem bestehenden Siedlungsdruck entgegenzuwirken, soll das allgemeine Wohngebiet grundsätzlich zur Wohnraumschaffung für die ansässige Bevölkerung dienen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen werden ausgeschlossen, weil diese Nutzungen einen wechselnden Personenkreis bedienen und damit keinen nachhaltigen Beitrag zur Stärkung der Nachbarschaften im Wohnquartier leisten. Ebenfalls werden Anlagen für sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie eine Zunahme des Verkehrs nach sich ziehen und in der Regel einen erhöhten Flächenbedarf bedeuten.

Zum Schutz des Ortsbildes und um Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sind diese nur an der Stätte der Leistung zulässig. In diesem Sinne wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, nicht zulässig sind. Dadurch kann ein unerwünschter Wildwuchs an Fremdwerbung verhindert werden. Dabei wird auf das Ziel, die Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität in den einzelnen Quartieren zu schaffen, abgestellt.

3.2 Gemeinbedarfsfläche

Mit der Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ wird eine Fläche für eine Kindertagesstätte gesichert. Der Katalog der zulässigen Nutzungen wird auf Einrichtungen, die der Betreuung von Kindern dienen begrenzt. Zulässig sind zudem alle erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen, wie Küchen, Lagerräume, etc., um einen zeitgemäßen Betrieb zu ermöglichen.

3.3 Abstandsflächen

Nach Landesbauordnung beträgt die Tiefe der Abstandsfläche in Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich von 0,4 der Wandhöhe. Der städtebauliche Entwurf sieht jedoch eine kompakte, blockrandähnliche Bebauung vor, die den flächensparenden Strukturen eines urbanen Gebiets entspricht. Trotz dieser baulichen Dichte werden der Abstandsflächenfaktor 0,4 im überwiegenden Teil des Allgemeinen Wohngebiets eingehalten, in einzelnen Eckbereichen der Baufelder kommt es jedoch zu punktueller Überlappung der Abstandsflächen. Die Tiefe der Abstandsfläche für Urbane Gebiete beträgt 0,2 der Wandfläche und kann im vorliegenden Konzept ohne Überlappungen eingehalten werden. In Anlehnung an die Abstandsflächenregelung für Urbane Gebiete wird der Abstandsflächenfaktor für die Allgemeinen Wohngebiete durch Festsetzung im Bebauungsplan herabgesetzt.



Abstandsflächenplan mit Faktor 0,3 (K9 Architekten)

Zur Überprüfung der notwendigen Herabsetzung des Abstandsflächenfaktors wurde ein Abstandsflächenplan mit Abstandsflächenfaktor 0,3 vorgelegt. Er zeigt auf, dass voraussichtlich lediglich in einem Bereich eine minimale Kollision der Abstandsflächen zu erwarten ist. Um Klärungen auf Genehmigungsebene zu vermeiden und um geringe Spielräume für ggf. erforderliche Anpassungen zu eröffnen, wird der Abstandsflächenfaktor auf 0,2 herabgesetzt. Er entspricht damit dem für Urbane Gebiete üblichen Faktor. Hierbei wird berücksichtigt, dass die Quartiersentwicklung zumindest hinsichtlich der städtebaulichen Dichte und dem nachbarschaftlichen Wohnen einem Urbanen Gebiet entsprechen soll und dass grundsätzlich auch in Urbanen Gebieten ein gesundes Wohnen möglich ist. Im vorliegenden Fall sind günstige Voraussetzung für die Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie für den Brandschutz schon durch die Anordnung der festgesetzten Baufenster und durch die Begrenzung der Gebäudehöhen sichergestellt.

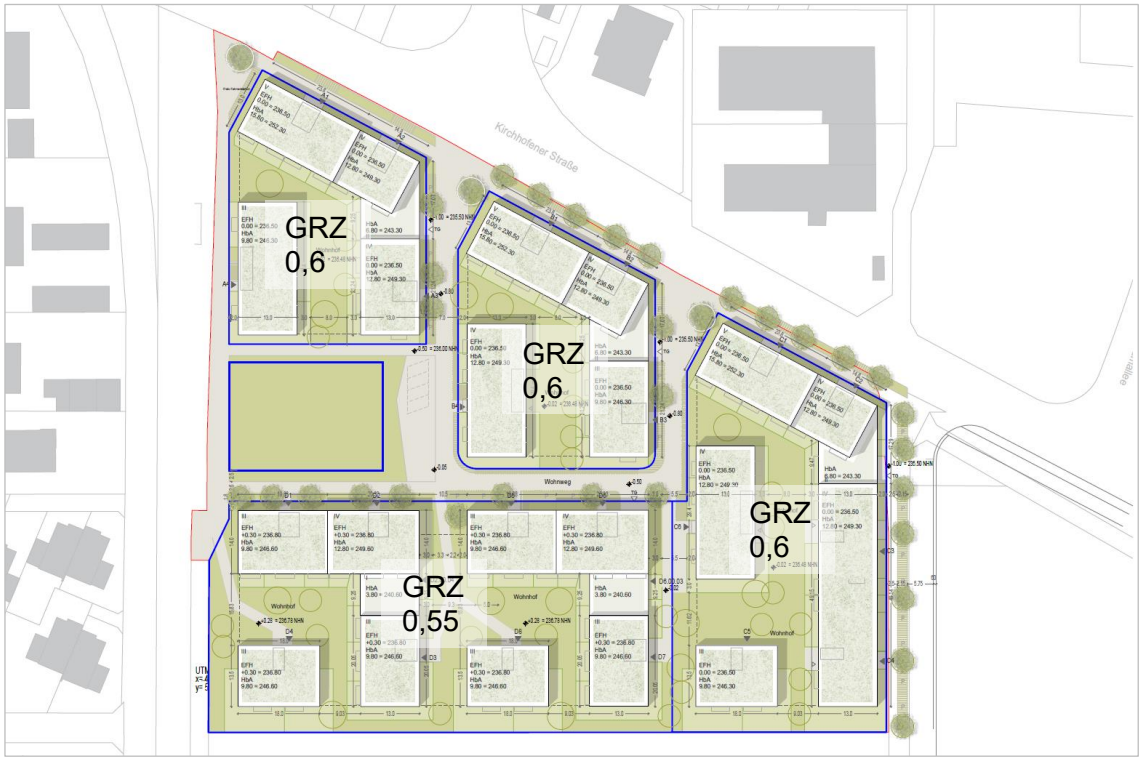
Beeinträchtigungen für benachbarte Grundstücke oder für die Wohnqualität im Quartier sind nicht zu befürchten.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Eintrag im Baufenster differenziert und in Anlehnung an die städtebauliche Entwurfskonzeption festgesetzt. Damit soll einerseits die städtebauliche Entwurfsqualität gesichert und andererseits auch eine effiziente und damit flächensparende Aufsiedlung ermöglicht werden. Im Baufenster wird die zulässige Grundfläche (GR), die Zahl der Vollgeschosse (VG) sowie die Höhe der baulichen Anlagen (GH) festgesetzt.

Aufgrund der kompakten Bebauungsstruktur werden die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete überschritten. Die zulässigen Grundflächen entsprechen Grundflächenzahlen von GRZ 0,55 bis 0,6. Die Überschreitungen sind jedoch aus Sicht der Stadt im Sinne des Flächensparens vertretbar. Sie werden kompensiert durch die Begrünung von Tiefgaragen und Dachflächen sowie durch einen qualitätsvollen und klimagerechten Städtebau, der bei urbaner Dichte gleichzeitig eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität sichert. Die bauliche Dichte von GRZ 0,6 liegt zwischen den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) und Urbane Gebiete (GRZ 0,8), was dem urbanen Charakter des geplanten Quartiers entspricht.

Das Flächensparen in Verbindung mit Tiefgaragen führt innerhalb der Baugebiete zu hohen Versiegelungsgraden. Klimaaktivierte Flächen wie teilversiegelte Beläge oder grüne Dach- und Tiefgaragenflächen werden zwar gesichert und verbindlich festgesetzt, sind aber als bauliche Anlagen in die GRZ-Ermittlung einzustellen. Zur Unterbringung der erforderlichen Tiefgaragenstellplätze sind deshalb Überschreitungen nach § 19 (4) BauNVO bis zu 0,95 erforderlich. Der hohe Versiegelungsgrad innerhalb der Baugebiete wird kompensiert durch die klimaaktivierten Flächen innerhalb der Baugebiete.



Lageplan (K9 Architekten) mit GRZ je Wohnhof

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll das mehrgeschossige städtebauliche Konzept, das aus dem Architektenwettbewerb hervorging, ermöglicht

werden. Deshalb werden im Gebiet überwiegend vier- bis fünfgeschossige Gebäude festgesetzt. Die Baukörper entlang der Bahn und entlang der Kirchhofener Straße bieten damit einen Lärmschutz und eine Raumkante. Als Übergang zur freien Landschaft werden im Süden drei Vollgeschosse zugelassen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe wird für einzelne Gebäudeteile gegliedert und durch Eintrag im Baufenster festgesetzt, um das städtebauliche Konzept abzubilden. Die festgesetzten Gebäudehöhen bieten Raum für 3 m hohe Regelgeschosse und darüber hinaus ausreichend Spielräume für die Ausbildung von Sockel und Dach. Ein fünfgeschossiges Gebäude erreicht somit eine Gesamthöhe von ca. 17 m, ein viergeschossiges Gebäude liegt bei ca. 14 m und ein dreigeschossiges Gebäude erreicht ca. 10,5 m Höhe.

Da für die Neubauten im Plangebiet nur flache und flachgeneigte Dächer zulässig sind, ist die Festsetzung der Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse ausreichend, um die Höhe und die Kubatur der Gebäude zu bestimmen. Überschreitungen der realisierten Gebäudehöhe werden für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie um maximal 0,5 m zugelassen. Untergeordnete Bauteile wie technische Anlagen, Überfahrten etc. dürfen die realisierte Gebäudehöhe um maximal 2,0 m überschreiten und müssen dabei von der Dachkante einen Abstand von 2,0 m einhalten. Damit wird sichergestellt, dass sie sich dem Hauptbaukörper unterordnen und vom Straßenraum aus betrachtet kaum in Erscheinung treten.

Die Kita auf der Fläche für den Gemeinbedarf kann als zweigeschossiger Sonderbaukörper mit Attikageschoss realisiert werden. Die Festsetzungen bieten auch Raum für eine Möblierung der Dachfläche z. B. mit Spielgeräten.

3.5 Bauweise

Im Plangebiet wird als abweichende Bauweise die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Damit wird der notwendige Entwicklungsspielraum eröffnet, um das städtebauliche Konzept mit Gebäuden über 50 Meter Länge umzusetzen.

3.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Baulinien werden entlang der Kirchhofener Straße und an der Nordseite des Angers eingesetzt, um durch die Raumkanten entsprechend dem Entwurfskonzept den öffentlichen Raum klar zu definieren. Im Übrigen bieten die Baufenster räumliche Spielräume zur architektonischen Ausformulierung der zulässigen Gebäudegrundflächen. Dies ermöglicht auch die Realisierung von Terrassen im Übergang zu den Gartenbereichen. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist daher unzulässig.

Um im Bereich der Baulinien ausreichend Spielräume in der Hochbauplanung und Fassadengestaltung zu ermöglichen, werden ausnahmsweise auch Überschreitungen der Baulinien durch Vorbauten (Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten etc.) zugelassen. Durch diese Unter- und Überschreitungen darf nicht mehr als die Hälfte der Fläche der jeweiligen Fassadenseite in Anspruch genommen werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass solche Vorbauten untergeordnet bleiben.

3.7 Garagen, Carports, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die nachzuweisenden Kfz-Stellplätze für die Wohnnutzung müssen in Tiefgaragen untergebracht werden. Garagen, Carports und offene Kfz-Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht vorgesehen und werden daher ausgeschlossen. Dadurch werden die privaten Freiflächen von parkenden Autos freigehalten. Parkierungsmöglichkeiten für Besucher sind auf öffentlichen Verkehrsflächen bereits vorgesehen.

Alternative Verkehrsformen wie Rad- und Fußverkehr sind im Plangebiet und darüber hinaus erwünscht und dienen der Stärkung eines nachhaltigen und klimagerechten Wohnens in der Stadt. Deswegen sollen im Quartier ausreichend Fahrrad-Stellplätze geschaffen werden. Um dies zu ermöglichen, können offene und überdachte Fahrrad-Stellplätze im gesamten Baugebiet zugelassen werden. Das städtebauliche Konzept sieht die Unterbringung der Bewohner-Fahrräder in den Tiefgaragen vor. Der Bebauungsplan eröffnet darüber hinaus Spielräume auf Straßenniveau. Über die örtlichen Bauvorschriften zu Stellplätzen wird zudem ein Stellplatzschlüssel für Fahrräder und Lastenräder festgesetzt, sodass ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und um eine Einengung der Verkehrsflächen zu vermeiden, müssen hochbauliche Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten. Damit können Nebenanlagen, die nicht hochbaulich in Erscheinung treten (z. B. TG-Ausfahrt, Pflasterbeläge) bis zur Straße zugelassen werden. Darüber hinaus werden Nebenanlagen grundsätzlich auf 25 m³ Bruttorauminhalt begrenzt, um ein übermäßiges In-Erscheinung-Treten zu vermeiden. Damit können aber angemessene Gestaltungsmöglichkeiten der Gärten gewährleistet werden. Größere Nebenanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie als Gemeinschaftsanlagen der Nachbarschaft dienen. Dadurch soll ein Beitrag zur Stärkung der Nachbarschaften geleistet und die Aufenthaltsqualität in den Innenhöfen gefördert werden.

3.8 Geh- und Leitungsrechte

Zwischen den Wohnhöfen im Süden werden zwei Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um eine durchgängige Durchwegung in Richtung Süden zu gewährleisten. Dies dient als vorsorgliche Sicherung für eine perspektivische Quartiersentwicklung im Süden.

3.9 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Kirchhofener Straße bzw. die Kreisstraße K4982. Im Zuge der Planaufstellung wird der vorhandene Straßenquerschnitt angepasst (s. Kapitel 2.3.2

Erschließungsplanung und Mobilitätskonzept). Ziel ist eine Kfz-minimierende und fußgängergerechte Planung im neuen Quartier. Die Erschließungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird deshalb als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Sie dient überwiegend der Erschließung der anliegenden Baugrundstücke sowie dem Aufenthalt. Eine Nutzung als übergeordnete Durchfahrtsstraße ist nicht vorgesehen; die Ausgestaltung der Verkehrsanlagen und die straßenverkehrsrechtlichen Anordnungen sind entsprechend durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde zu treffen. Der Quartiersplatz vor der Gemeinbedarfsfläche soll als Ort der nachbarschaftlichen Begegnung im öffentlichen Raum dienen. Über zwei Fuß- und Radwege entlang der Gemeinbedarfsfläche werden direkte Wegeverbindungen zum angrenzenden Bahnsteig der Münstertalbahn gesichert. Der landwirtschaftliche Weg im Nordosten wird als neue baumbestandene Erschließungsstraße mit beidseitigem Parkstreifen ausgebaut und bietet Optionen für eine weitere Siedlungsentwicklung nach Süden.

3.10 Private Grünflächen

Die private Grünfläche im Süden des Plangebiets dient als Ortsrandeingrünung. Zudem sind hier aus Gründen des Artenschutzes und als Schutz vor Spritzmittelabdrift Pflanzmaßnahmen vorgesehen.

3.11 Ein- und Ausfahrten / Zufahrtsverbote

Die Tiefgaragenzufahrten sollen möglichst gebündelt und entsprechend den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung bzw. der Verkehrsanlagenplanung sinnvoll platziert werden. Zum Schutz von Vorzonen, von Platzflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden die Bereiche für die Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Aus Gründen des Brandschutzes können Feuerwehrzufahrten auch darüber hinaus zugelassen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Eigentümer der privaten Zufahrten die Verantwortung für eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht trägt.

3.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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.

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

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Ebenso zum Schutz des Bodens und des Grundwassers werden auch Hinweise zur Geotechnik, zum Grundwasser, zum Bodenschutz und zum Denkmalschutz (Umgang mit Funden oder Befunden) in den Bebauungsvorschriften aufgenommen.

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.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Tierarten und Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

3.13 Pflanzgebote und - erhaltung

Im östlichen Verlauf der Kirchhofener Straße sind mehrere vitale und ortsbildprägende Lindenbäume vorhanden. Die Radwegeführung wurde seit der Frühzeitigen Beteiligung überarbeitet, so dass der Erhalt dieser Bäume – mit Ausnahme von einer Linde - möglich wurde. Fünf dieser Bäume, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen, werden deshalb zum Erhalt festgesetzt.

Um eine Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, werden Anpflanzungen festgesetzt. Für die privaten Freiflächen (Hofbereiche) sind Baumpflanzungen textlich über einen Flächenfaktor festgesetzt, um im Bereich der Tiefgaragen möglichst viel Flexibilität bei der Standortwahl einzuräumen. Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche sind je ein mittel- bis großkroniger Laubbaum und 3 Sträucher zu pflanzen. Hierbei wird im Sinne der Verhältnismäßigkeit klargestellt, dass die Grundstücke von Hausgruppen innerhalb einer gemeinsamen überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) als ein Gesamtgrundstück gelten. Auf § 178 BauGB wird hingewiesen, wonach die Stadt den Eigentümer durch Bescheid verpflichten kann, die festgesetzten Bepflanzungen innerhalb einer angemessenen Frist vorzunehmen.

Die Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Wege 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 festgesetzten Baumstandorten kann um 2 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.

Die immer häufiger werdenden Hitze- und Trockenheitsperioden setzen viele heimische Gehölze Jahr für Jahr unter Stress. Die Bäume sind hierdurch geschwächt, anfälliger für Krankheiten und Schädlinge und sterben in der Folge meist ab. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass die Jahresdurchschnittstemperatur in Deutschland steigen und sich das Klima verändern wird. Deshalb wird eine Abweichung von den in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten zugelassen. Auf diese Weise können auch Gehölzarten zur Anpflanzung kommen, die den klimatischen Veränderungen und Herausforderungen gewachsen sind und standhalten können. Die Auswahl alternativer, klimaresilienter Gehölze muss mit dem Umweltamt Bad Krozingen abgestimmt werden.

Zur Gebietseingrünung, als Leitstruktur für Fledermäuse, zum Schutz vor Spritzmittelabdrift und zum Ausgleich von Bruthabitaten für Vögel ist auf der Maßnahmenfläche F1 eine einreihige Feldhecke zu entwickeln. Durch die festgesetzte Qualität kann die Hecke ihre Funktion als Leitstruktur von Beginn an erfüllen.

3.14 Lärmschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm und Gewerbelärm untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass gesetzliche Grenzwerte überschritten werden, weswegen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen sind zwar den passiven Maßnahmen vorzuziehen, sie scheiden aber aufgrund der Trennwirkung und des Platzbedarfs im vorliegenden Fall aus.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm werden im Plangebiet für schutzbedürftige Nutzungen (Wohn- und Büronutzung) passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Schalldämmung der Außenbauteile muss gemäß DIN 4109-1 (2018) erfolgen und im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Sofern durch die Gebäudestellung oder eine Abschirmung geringere Lärmpegel nachgewiesen werden, können die Anforderungen reduziert werden. Lüftungsanlagen sind für Schlafräume erforderlich, wenn die natürliche Belüftung nur über belastete Fassadenbereiche möglich ist. Falls durch bauliche Maßnahmen oder geänderte Verkehrsbedingungen die Lärmwerte unterschritten werden, kann auf Lüftungsanlagen verzichtet werden. Außenwohnbereiche sind so zu gestalten oder abzuschirmen, dass ein maximaler Beurteilungspegel von 64 dB(A) tagsüber eingehalten wird. Falls dies nicht möglich ist, muss ein weiterer, ausreichend geschützter Außenwohnbereich vorhanden sein. Die schalltechnische Untersuchung des Büros für Schallschutz Dr. Jans liefert hierzu die notwendigen Berechnungen und Nachweise. Im Detail wird auf das Gutachten verwiesen.

Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen durch den Bahn- und Straßenverkehr werden hilfsweise die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Diese werden an der Kirchhofener Straße bis zu 8 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts, entlang der Bahnlinie um ca. 2 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts überschritten (siehe Gutachten). Aufgrund der bereits berücksichtigten Grundrissorientierung stellen diese Überschreitungen an den exponierten Fassaden überwiegend kein Problem dar.

An den lärmabgewandten Fassaden können die Grenzwerte weitgehend eingehalten werden und ermöglichen eine uneingeschränkte Belüftung von Wohn- und Schlafräumen. Die weniger strengen Außenlärmpegel für die Freibereiche und Balkonzonen werden lediglich an der Kirchhofener Straße überschritten, sonst aber überall eingehalten.

Lediglich das Gebäude an der Nordwestecke des Plangebiets stellt höhere Anforderungen an den passiven Schallschutz, da beide Langseiten im bahnnahen Bereich vom Lärm betroffen sind und es somit keine geschützte Seite gibt. Öffenbare Fenster müssen nicht ausgeschlossen werden, da es sich nicht um Gewerbelärm handelt. Jedoch müssen die einzuhaltenden Innenraumpegel und der erforderliche Mindestluftwechsel durch geeignete Maßnahmen (Hafencity-Fenster, Lüfter ...) nachgewiesen werden können. Dies erscheint problemlos möglich und nur in einem kleinen Fassadenabschnitt erforderlich. Die höheren Kosten in diesem kleinen Teilbereich sind hinzunehmen. Da es sich lediglich um eine kleine Überschreitung in einem untergeordneten Teilbereich handelt, erscheint die Überwindung im Wege der Abwägung verhältnismäßig und im Sinne des Flächensparens und der vorherrschenden Wohnungsnot hinnehmbar.

Die Festsetzungen zum Schallschutz basieren auf freier Schallausbreitung („worst case“). Durch baulichen Lärmschutz können sich geringere Anforderungen an den Schallschutz insbesondere in zweiter Reihe ergeben. Hierfür sehen die Festsetzungen bereits „Öffnungsklauseln“ vor. Die Anforderungen bei Vollaufsiedlung wurden im Gutachten bereits geprüft und können im Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer- und Fassadengestaltung

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. Die Dachbegrünung dient der gestalterischen Einbindung der fünften Fassade in das Ortsbild und ist darüber hinaus auch aus ökologischen, klimatischen und abwassertechnischen Gründen sinnvoll.

Wellfaserzement und Dachpappe beeinträchtigen die Gestaltqualität der baulichen Anlagen und werden als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen. Die Reflexion von großen, spiegelnden Flächen führt häufig zu Beeinträchtigungen und Konflikten mit der nachbarschaftlichen Bebauung oder mit dem naheliegenden Verkehr und beeinträchtigt das Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Deshalb werden auch spiegelnde und reflektierende Materialien bei der Dach- und Fassadengestaltung ausgeschlossen, Photovoltaik- und Solarmodule sind nur mit reflektionsarmen Frontgläsern zulässig.

4.2 Werbeanlagen

Ein übermäßiger „Werbewildwuchs“ soll verhindert werden, gleichzeitig soll den Betreibern nicht störender Gewerbebetriebe im Plangebiet die Möglichkeit der Errichtung notwendiger Anlagen geboten werden. Werbeanlagen am Gebäude sind in ihrer Größe begrenzt und dürfen die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen wie Fahnen, Aufsteller und Pylone sind nicht zulässig.

Die Gestaltung der Werbeanlagen regelt, dass vor allem gestalterisch aufdringliche Werbung mit wechselnden Lichteffekten sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen sind. Damit sollen nachbarschaftliche Konflikte vermieden, das Orts- und Landschaftsbild geschützt und die Verkehrssicherheit erhöht werden.

Es wird klargestellt, dass Werbeanlagen gem. Punkt 1.1. Art der baulichen Nutzung der Bebauungsvorschriften nur an der Stätte der Leistung zulässig sind.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Schottergärten sind über das Bundesnaturschutzgesetz ohnehin ausgeschlossen. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Begrünung das Stadtbild und das Mikroklima negativ beeinflussen.

4.4 Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze

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. Alternativ sind die Einhausungen mit Holz zu verkleiden. Zudem wird der Hinweis aufgenommen, dass gemäß der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises die Nutzung der Gehweg- oder Straßenverkehrsflächen durch das Abstellen von Mülltonnen am Abfuhrtag nicht beeinträchtigt werden darf.

4.5 Einfriedungen und Mauern

Da hohe Mauern oder Hecken auf den öffentlichen Straßen- und Freiraum einengend wirken, werden die toten und lebendigen Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den öffentlichen Grünflächen in der Höhe beschränkt. Lebende Einfriedungen geben ein freundlicheres und aufgelockertes Erscheinungsbild ab als tote

Einfriedungen wie z. B. Mauern. Durch den Einsatz von Hecken kann zudem auch im Sinne der Klimaanpassung ein Beitrag zur Hitzevorsorge geleistet werden. Deshalb werden Hecken auf 1,8 m und tote Einfriedungen auf 0,8 m zulässige Höhe beschränkt.

Zur Sicherung eines „grünen“ und attraktiven Ortsbildes müssen Maschendraht-, Draht- und Stabmattenzäune mit einer Hinterpflanzung gestaltet werden. Für sicherheitsrelevante Einfriedungen entlang der Bahngleise gilt die Begrünungsverpflichtung nicht. Solche Einfriedungen dienen dem Schutz von Leib und Leben und müssen jederzeit für Instandhaltung und Reparatur anfahrbar sein. Auch soll das Gleisbett vor hineinwachsenden Sträuchern geschützt werden.

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

4.6 Außenantennen

Um einen unerwünschten Wildwuchs technischer Anlagen zu vermeiden, sollen Außenantennen und/oder Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude, und zwar ausschließlich auf den Dachflächen, konzentriert werden. Sie sind in einem Abstand von der äußeren Dachkante zu positionieren, der mindestens das 1,5-fache ihrer Höhe beträgt. Damit wird sichergestellt, dass diese Anlagen über die Dachbrüstung hinaus weniger in Erscheinung treten.

4.7 Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutz des Ortsbildes sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig, das Niederspannungsnetz ist als unterirdisches Kabelnetz auszuführen.

4.8 Stellplatzverpflichtung

Der Stellplatznachweis muss grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen. Da oberirdische Stellplätze ausgeschlossen sind, kommen hierfür nur Tiefgaragenstellplätze in Betracht. Aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV wird der Stellplatzschlüssel im Gebiet auf 0,8 bzw. auf 0,6 für den geförderten Wohnungsbau reduziert. Auf die Ausführungen im Kapitel 2.3 Verkehr und Mobilität dieser Begründung wird verwiesen.

4.9 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser wird auf den begrünten Dach- und Tiefgaragenflächen zurückgehalten. Für die privaten und öffentlichen Flächen wird eine Abflussspende von 20 l/(s*ha) festgesetzt. Auf die Beschreibung des Entwässerungskonzepts (Kapitel 2.4) wird hingewiesen.

4.10 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. Die örtliche Bauvorschrift stellt sicher, dass die Regelungen zu Dach- und Fassadengestaltung und zu Einfriedungen sich nicht einschränkend auf Vorhaben erneuerbarer Energien auswirken.

5 UMWELTBELANGE

5.1 Umweltbericht

Vom Büro für Freiraum- und Landschaftsarchitektur FLA Wermuth aus Eschbach wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan erarbeitet. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) wurden die Behörden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

Zur Offenlage wurde eine ausführliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Dabei werden geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb und – bei verbleibendem Defizit – außerhalb des Plangebiets ermittelt und durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. durch Regelung in einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Der Umweltbericht liegt dem Bebauungsplan als eigenständiger Bestandteil der Begründung bei.

5.2 Artenschutz

Vom Büro für Freiraum- und Landschaftsarchitektur FLA Wermuth aus Eschbach wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden dokumentiert und dem Umweltbericht beigefügt.

5.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen



Kennzeichnung der bisherigen Nutzungen (Luftbild: LUBW)
blau: bestehende Siedlungsnutzung
orange: Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche durch Baugebiet
grün: Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche durch Grünfläche

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans gehen südlich der bestehenden Lagerfläche und des Bolzplatzes hochwertige Böden und für die landwirtschaftliche Nutzung gut nutzbare Ackerflächen verloren. Gemäß § 1a (2) BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang anderen Nutzungen zugeführt werden.

Im Rahmen der 13. FNP-Änderung erfolgt ein Flächentausch – geplante Wohnbauflächen werden von Süden nach Norden verschoben. Es handelt sich damit auf FNP-Ebene um keine Neuausweisung, sondern lediglich um eine Verschiebung der für die Siedlungsentwicklung bereits vorgesehenen und begründeten Wohnbauflächen.

An der längst vorbereiteten Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird grundsätzlich festgehalten. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen kann durch die (aufwändigere) Nutzung der vorbelasteten Fläche des ehemaliges Richtbergareals und durch den Flächentausch minimiert werden. Denn dadurch werden im Süden wieder

landwirtschaftliche Flächen dargestellt und auf FNP-Ebene der landwirtschaftlichen Nutzung zurückgeführt.

Die Stadt Bad Krozingen ist sich darüber im Klaren, dass es sich bei den Ackerflächen im Plangebiet um gut zu bewirtschaftende Flächen handelt. Sie betrachtet im Abwägungsvorgang aber auch die vorherrschende Wohnungsnot und erkennt die hohe Eignung des Standorts aufgrund der Nähe zur Innenstadt sowie der verkehrsgünstigen Lage am überörtlichen Straßennetz und an der Münstertalbahn. Aus der Sicht der Stadt handelt es um eine dringend benötigte, kompakte, aber auch schonende Siedlungserweiterung.

Zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme und zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen verfolgt die Stadt die Idee eines flächensparenden Wohnquartiers. Dies wurde durch den erfolgten Wettbewerb, durch den erhöhten Planungsaufwand und durch die Festsetzung erhöhter Dichteziffern im Bebauungsplan auch konsequent umgesetzt. Auf der Grundlage der vorliegenden Planung können auf relativ kleiner Fläche rd. 250 Wohneinheiten geschaffen werden. Die damit verbundene Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird aufgrund der erfolgten Optimierungen und zugunsten der Wohnraumschaffung hingenommen.

6 BODENORDNUNG

Für die Bodenordnung ist kein amtliches Umlegungsverfahren erforderlich. Die Grundstücksbildung erfolgt durch Fortführungsnachweis.

7 KOSTEN

Zwischen der Stadt und der Grundstückseigentümerin der Flächen im Baugebiet besteht Einigkeit, dass die Stadt die Kosten der Bauleitplanung, des natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs und der Erschließung sowie die aus dem Gebiet resultierenden Folgekosten derzeit nicht aus eigenen Haushaltsmitteln tragen kann. Damit das Bebauungsplanverfahren gleichwohl durchgeführt werden kann, haben die genannten Beteiligten einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, in dem sich die Grundstückseigentümerin zur Übernahme dieser Kosten verpflichtet hat.

Zu den Folgekosten im speziellen hält der städtebauliche Vertrag fest, dass Einigkeit darüber besteht, dass das neue Baugebiet einen Bedarf im Umfang jeweils einer weiteren U3- und Ü3-Gruppe in einer Kindertagesstätte auslösen wird, der in heute bestehenden Einrichtungen nicht gedeckt werden kann. Eine entsprechende Berechnung ist dem städtebaulichen Vertrag beigefügt. Zudem wurde geregelt, dass der Bedarf durch den Betrieb einer Kindertagesstätte außerhalb des Gebietes gedeckt werden soll. Dieser Bedarf soll in dem Neubau am Universitätsherzzentrum gedeckt werden. Die auf diese Bedarfsdeckung entfallenden Infrastrukturfolgekosten in Höhe von € 1.800.000 wurden abgelöst. Insoweit hat sich die Vorhabenträgerin durch Einsicht in die Haushaltspläne davon überzeugt, dass die Stadt derzeit und zumindest bis zur Aufsiedlung des Gebietes nicht in der Lage wäre, die mit dieser Infrastrukturmaßnahme verbundenen Folgekosten selbst zu tragen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	12.888 m²
Gemeinbedarfsfläche	ca.	808 m²
private Grünflächen	ca.	598 m²
Straßenverkehrsfläche	ca.	1.208 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca.	3.426 m²
Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	338m²
Summe / Geltungsbereich	**ca.**	**19.266 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