

## **Begründung**

### **des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Kurhaus“ der Gemeinde Kirchzarten**

#### **1. Änderung und Neufassung**

Planungsstand:	Satzungsfassung vom 22.11.2018 redaktionell geändert am 20.12.2018
Auftraggeber:	Gemeinde Kirchzarten vertreten durch Herrn Bürgermeister Andreas Hall Talvogteistr. 12, 79199 Kirchzarten
Auftragnehmer:	Architekturbüro Thiele Engesser Straße 4a, 79108 Freiburg Tel 0761/120 21 10 / Fax 0761/120210 e-mail <a href="mailto:info@architekturbuero-thiele.de">info@architekturbuero-thiele.de</a>

## 1. Ausgangslage und Historie

Die Gemeinde Kirchzarten strebt eine gemäßigte bauliche Entwicklung an. Hierzu wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ab dem Jahr 2012 beginnend mit dem städtebaulichen Wettbewerb die erforderlichen Standortuntersuchungen angestellt. Es wurden intensiv Standortalternativen innerhalb der Gemeinde geprüft.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes „Dreisamtal“ Kirchzarten, Buchenbach, Stegen und Oberried ist das Plangebiet als Wohnbaubaufläche dargestellt.

Die Erhebung der Innenentwicklungspotenziale im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hatte gezeigt, dass mit dem „Wohngebiet am Kurhaus“ der dringend geforderte Wohnflächenbedarf befriedigt werden kann und unterschiedliche Wohnformen und Gebäudetypologien realisiert werden können.

Das „Wohngebiet am Kurhaus“ ist durch die zentrale Lage in der Nähe des Ortskerns sowie der guten Anbindung an den überörtlichen Verkehr sehr attraktiv. Die Lage an der viel befahrenen Landesstraße erfordert jedoch eine besondere Sensibilisierung bei der Bebauung. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen, der Größe des Plangebietes und der Ortseingangssituation hatte sich die Gemeinde mit Beschluss im Jahr 2012 entschieden, einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen. Dieses Verfahren gewährleistete von Beginn an eine hohe Planungsqualität und Verfahrenstransparenz, da bei der Durchführung eines Wettbewerbes eine intensive Bürgerbeteiligung erfolgte.

Mit dem Wettbewerb wurden folgende städtebauliche Fragestellungen beantwortet, die sich aus der Besonderheit des Planungsgebietes ergeben:

- städtebauliche und freiräumliche Qualität
- Maßstäblichkeit der Bebauung
- Einbindung in den Bestand
- architektonische und gestalterische Qualität
- Qualität und Funktionalität der verkehrlichen und fußläufigen Erschließung des Gebietes
- Wirtschaftlichkeit insb. im Verhältnis öffentliche Erschließung zu Baufläche (Nettobauland),
- ökologische Anforderungen und Umweltverträglichkeit: Optimierung des städtebaulichen Entwurfes hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energien wie z. B. Solarenergie, Nahwärmenutzung
- Berücksichtigung von Realisierungsabschnitten
- Berücksichtigung des erforderlichen Lärmschutzes zur L126

In der Preisgerichtssitzung im November 2012 wurden aus den 19 eingereichten Arbeiten vom Preisgericht, welches sich aus Fachleuten und Vertretern der kommunalen Gremien zusammensetzte, 3 Preise und 2 Anerkennungen ausgesprochen. Das Preisgericht empfahl dem Gemeinderat einstimmig die Arbeit mit dem ersten Preis als Grundlage für die weitere Bearbeitung zu wählen. Dieser Empfehlung folgte der Gemeinderat in seiner Sitzung im November 2012.

Aus Sicht des Preisgerichtes und des Gemeinderates stellte der Siegerentwurf im Vergleich zu den anderen Arbeiten den besten Kompromiss aus städtebaulich klarer Struktur, Wirtschaftlichkeit und Verzahnung mit dem Naturraum (Ausbildung des künftigen Ortsrandes nach Westen) die beste Lösung dar. Gleichzeitig ergibt sich aus der Strukturprinzip eine variable Bebaubarkeit und die Möglichkeit der Bildung von Bauabschnitten.

Durch das Wettbewerbsverfahren ist ein intensiver Variantenvergleich möglich gewesen, sodass hier eine große Planungssicherheit besteht.

Basierend auf dem Siegerentwurf wurde das Bebauungskonzept in einen städtebaulichen Entwurf übertragen und im Rahmen einer Variantenuntersuchung weiterentwickelt. Die Untersuchung betraf sowohl die Bebauungstypologie (Nutzungsmix verdichtete Wohnformen zu individuellen Bauweisen) als auch die Höhenentwicklung. Das Grundprinzip des Wettbewerbsbeitrages, der die Bildung von 4 Wohnhöfen die jeweils von der Dr.-Gremelsbacher Straße erschlossen werden, vorsah wurde beibehalten.

Den Höfen zugeordnet wurden jeweils unterschiedliche Bebauungstypologien:

- Zur Dr.-Gremelsbacher Straße: Punkthäuser, III-IV-geschossig
- Hof Nordseite: Geschosswohnungsbau und Sonderbauformen, II-III-geschossig
- Hof West- und Südseite: individuelle Bauformen, II-geschossig

Das Grundkonzept wurde im Juni 2014 vom Gemeinderat bestätigt und der Ausarbeitung des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt und im Jahr 2016 als Satzung beschlossen.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Im Ergebnis des Satzungsbeschlusses im Jahr 2016 erfolgte die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes. Zur Vergabe der Grundstücke wurden von der Gemeinde im Sinne der gewollten Nutzungsmischung Vorgaben zu den Bebauungstypologien festgelegt und Vergabekriterien entwickelt. Neben sozialen Aspekten sollte von Anfang an auch die Qualität der künftigen Bebauung gesteuert werden, sodaß Bestandteil des Vergabeverfahrens auch Fragen der städtebaulichen und architektonischen Qualität waren. Hierzu gehörte auch ein intensiver Abstimmungsprozess mit den Bauherren. Im Ergebnis

der Planungsabstimmungen hat sich herausgestellt, dass verschiedene Vorgaben des Bebauungsplanes die Umsetzung einzelner Bauvorhaben erschweren. Dies betrifft insb. die Ausweisung von oberirdischen Stellplatzflächen und die Anordnung von Tiefgaragen. Durch die Berücksichtigung des Brandschutzes bei der konkreten Objektplanung ist z. B. auch die Verschiebung einzelner Baufenster an der Dr.-Gremmelsbacher-Straße erforderlich, um den Erhalt der Baumstandorte zu ermöglichen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die punktuelle Anpassung des Bebauungsplanes. Die Grundzüge der Planung sind hiervon nicht berührt, es erfolgt keine Veränderung von Art und Maß der Bebauung.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Neufassung umfasst den kompletten ursprünglichen Planbereich. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 5,06 ha.

### **4. Rechtsverhältnisse, Verfahren**

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 2 BauGB.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach §§ 8 und 9 BauGB. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen für die Erfüllung der gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB werden wie folgt zusammengefasst: die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplans betrifft bereits überplante Flächen im Innenbereich. Die ausgewiesene Baufläche (WA) umfasst eine Fläche von ca. 31.000 m<sup>2</sup>, somit beträgt die festgesetzte Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und es wird die zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Gemäß § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB steht das geplante Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans in keinem Zusammenhang mit einem anderen Bebauungsplanverfahren.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, für welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht, noch liegen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie vor.

## **5. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan wurde bereits mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2016 im Parallelverfahren geändert. Die Planung entspricht daher der Ausweisung des Flächennutzungsplans.

## **6. Inhalt der Planung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Das allgemeine Wohngebiet soll aufgrund des in der Gemeinde Kirchzarten bestehenden Defizits an Wohnraum für junge Familien entwickelt werden. Dementsprechend werden die nach BauNVO ausnahmsweise in einem WA zulässigen Nutzungen von vornherein ausgeschlossen, um verkehrsintensive und flächenintensive Nutzungen zu vermeiden. Damit wird dem angestrebten, ruhigen Gebietscharakter und der vorgesehenen Wohnstraßensituation im Plangebiet Rechnung getragen und gesichert, dass ein möglichst hoher Anteil der bereitgestellten Baugrundstücke dem Wohnungsbedarf, und insbesondere dem Bedarf junger Familien zugutekommt.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird als Grundflächenzahl im Hinblick auf den verantwortungsvollen Umgang von Grund und Boden auf 0,4 laut Planzeichnungseintrag festgesetzt. Die geplante Bebauung fügt sich somit in seiner Verdichtung an die sich im Osten anschließende Bestandsbebauung an.

Eine der wesentlichen Fragestellungen, die im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes geklärt wurde, ist die Ausdifferenzierung der Gebäudehöhen. Entlang der Dr.-Gremmelsbacher Straße entwickeln sich demgemäß Punkthäuser, mit einer Höhe von 3 Geschossen mit Attika mit umlaufenden Rücksprung. Diese Höhe orientiert sich zum einem an der Umgebungsbebauung jenseits der Dr. Gremmeslbacher Straße und bildet zum anderen den städtebaulich gewollten, stadträumlichen Abschluss der einzelnen Wohnhöfe nach Osten.

Da im Plankonzept auch mehrere Reihenmittelhäuser vorgesehen sind, und dort aufgrund des Verhältnisses von kleiner Grundstücksfläche und Gebäude eine GRZ von 0,4 oft nicht ausreicht, wurde für Reihenmittelhäuser eine Überschreitung der festgesetzten GRZ zugelassen, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,5.

Die Zulässigkeit einer Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,8 für Tiefgaragen ergibt sich aus der städtebaulichen Zielstellung den gemeinsamen Erschließungshof als multifunktionale

Fläche mit einer hohen Aufenthaltsqualität ausbilden zu können. Hierzu ist es notwendig den Stellplatzbedarf soweit möglich in Tiefgaragen nachzuweisen. Durch die Einschränkung der Zulässigkeit der oberirdischen privaten Stellplätze auf Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen müssen entsprechend Flächen unterirdisch zugelassen werden, was unter Berücksichtigung von Nebenflächen nur außerhalb der überbaubaren Flächen möglich ist. Hieraus ergibt sich das Erfordernis, für diese Anlage eine Überschreitung der GRZ zu zulassen.

Innerhalb der jeweiligen Höfe erfolgt eine Ausdifferenzierung der Bebauungstypologien mit einer der Geschossigkeit von 2 bis 3 Geschossen entsprechenden Höhenfestsetzung. Die Höhenbegrenzung berücksichtigt die städtebauliche Zielstellung den jeweiligen Hof stadträumlich zu fassen, ohne ein Übermaß an Verdichtung zu erreichen. Die Zuordnung differenzierter Höhen, entspricht dem Wunsch innerhalb der Wohnhöfe unterschiedliche Wohnformen für unterschiedliche Nutzergruppen anbieten zu können. Dies unterstützt die gewollte soziale Mischung (durch unterschiedliche Bebauungstypologien) in den einzelnen Wohnhöfen und im Baugebiet insgesamt und verbessert die Vermarktbarkeit der Flächen, da Flächen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse von Einfamilienhäusern über Reihenhäusern bis zu verdichteten Wohnformen angeboten werden können. Um insgesamt ein homogenes Siedlungsbild zu erreichen, werden einzelnen Höfen Baufenster mit spezifischen Bebauungstypologien (Festsetzungen zur Höhe und zur Dachform) zugeordnet. Die Festsetzung einer maximalen Einbindetiefe von Bauteilen und Tiefgaragen als Höchstmaß mit NN-Bezug für Unterirdische Bauteile ergibt sich aus den Voruntersuchungen zum Grundwasserschutz. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes sodass ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser gesichert werden muss. Die Höhenfestsetzung berücksichtigt den von Süd nach Nord abfallenden Grundwasserspiegel, zu Grunde gelegt wurde gemäß den Abstimmungen mit den Fachbehörden der mittlere Hochwasserstand (MHW).

### **6.3 Bauweise**

Die Bauweise wird als offene Bauweise entsprechend der umgebenden Bestandssituation festgesetzt. Die Zulassung von Tiefgaragen mit einer Länge von bis zu 100m ergibt sich aus der städtebaulichen Zielstellung, den jeweiligen Innenhof als multifunktionale Aufenthaltsfläche ausbilden zu können. Die Zufahrten zu unterirdischen Stellplätzen sollen im Bereich der Zufahrt zum Hof in einer Zufahrt für mehrere Tiefgaragen gebündelt werden, um die Verkehrsbelastung im Innenhof zu minimieren. Hieraus ergibt sich das Erfordernis auch größere (gemeinsame) Tiefgaragen zuzulassen.

#### **6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet die städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich. Die Ausweisung der Baulinien zum gemeinsamen Hof entspricht den städtebaulichen Zielstellungen im Ergebnis des Architektenwettbewerbes und sichert die städtebauliche Geschlossenheit der Bebauung bzw. räumliche Fassung des jeweiligen Hofes.

Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen bzw. Baulinien durch untergeordnete Bauteile gewährleistet eine adäquate Ausnutzung des Grundstücks und ist durch die Größenbegrenzung städtebaulich verträglich.

Die Notwendigkeit der Ausweisung von Flächen für Tiefgaragen (TG) außerhalb der überbaubaren Flächen ergibt sich aus der städtebaulichen Zielstellung den gemeinsamen Erschließungshof als multifunktionale Fläche mit einer hohen Aufenthaltsqualität ausbilden zu können. Hierzu ist es notwendig den Stellplatzbedarf soweit möglich in Tiefgaragen nachzuweisen.

Durch die Einschränkung der Zulässigkeit der oberirdischen privaten Stellplätze auf Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen müssen entsprechend Flächen unterirdisch zugelassen werden, was unter Berücksichtigung von Zufahrten und der Organisation der Tiefgaragen nur außerhalb der überbaubaren Flächen möglich ist.

#### **6.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Bauausrichtung folgt dem Straßenverlauf bzw. der Ausrichtung der Höfe. Die Gebäude werden traufständig zu diesen angeordnet, mit Ausrichtung der Hauptdachflächen nach Süd / Nord bzw. Ost / West. Die gewählte Anordnung vermeidet ungünstige Grundstückszuschnitte mit vielen Restflächen und dient damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sichert die Wohnqualität des Planbereichs durch die Herstellung eines ablesbaren Straßenraumes. Gleichzeitig ist die Nutzung für die Solarenergie grundsätzlich möglich.

#### **6.6 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports dienen der Herstellung der städtebaulichen Ordnung und der Einschränkung der neu versiegelten Flächen. Die Beschränkung der Zulassung von Garagen, Carports und Stellplätzen nur

---

innerhalb der überbaubaren Flächen dient der Sicherstellung der stadträumlichen Qualität des gemeinsamen Erschließungshofes. Eine Überbauung der dem Erschließungshof zugewandten Flächen mit Stellplätzen führt zu einer nicht gewollten Zergliederung der Flächen.

### **6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dazu, die Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt zu reduzieren. Damit wird die Grundwasserneubildungsrate erhöht, Hochwasserspitzen gemindert und das Entwässerungsnetz nicht überlastet.

Zufahrten und Stellplätze erfüllen bei einer Ausbildung mit wassergebundenen Decken, Spurbahnwegen, Rasenfugen- oder Ökopflaster diese Festsetzungen. Das führt gleichzeitig zur Verbesserung des Mikroklimas (Vermeidung von Überhitzung durch vollversiegelte Flächen).

Mit der sparsamen Dimensionierung von privaten befestigten Flächen und der Verwendung durchlässiger Befestigungsmaterialien bei der Herstellung von Wegeflächen, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen wird eine Minimierung der Versiegelung des Bodens angestrebt. Zum Schutz des Grundwassers wird festgesetzt, dass Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen sind.

Dacheindeckungen haben nicht mit unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei, zu erfolgen, um einen Schadstoffeintrag (Schwermetalle) in den Boden zu vermeiden.

### **6.8 Ausgleichsmaßnahmen**

Die im Umweltbericht ausführlich geschilderten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, soweit möglich, im Sinne des Vermeidungsgebotes verringert und die notwendigen dargestellten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stellen eine naturschutzrechtliche Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Die Durchführung der vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen wird vor dem Satzungsbeschluss in rechtsverbindlicher Weise gesichert.

## **6.9 Flächen für Versorgungsanlagen**

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft, inwieweit das Baugebiet über ein Nahwärmenetz unter Nutzung regenerativer Energien versorgt werden kann. Zum Aufbau eines Nahwärmenetzes ist ein Standort in zentraler Lage, in der Mitte des Baugebietes erforderlich. Daher erfolgt die Ausweisung eines Standortes zwischen dem zweiten und dritten Hof, sodass eine Anlieferung (z. B. bei Nutzung von Pellets) direkt von der Dr.-Gremmelsbacher-Straße aus möglich ist.

## **6.10 Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen sind zum Zweck der Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Zusätzlich dient der Grüngürtel als Lärm- und Sichtschutz für die schützenswerte Wohnbebauung zur L 126.

## **6.11 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### Gestaltung baulicher Anlagen

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, ein homogenes, äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das sich in das vorhandene Bild der angrenzenden Ortslage einfügt. Für jeden Hof wurden auf Basis der Vorgaben zu der Höhenentwicklung der Gebäude und unter Berücksichtigung der Gebäudetypologien (s. hierzu Begründung Ziffer 7.2) spezifische Vorgaben zur Ausgestaltung der Dachlandschaft entwickelt. Die Dachform der Punkthäuser an der Dr.-Gremmelsbacher mit flachgeneigten Zelt- bzw. Flachdächern dient der Vereinheitlichung des Erscheinungsbildes der Bebauung gegenüber der heterogenen Bestandsbebauung und begrenzt gleichzeitig die Höhenentwicklung.

Die einzelnen Höfe werden hinsichtlich der Dachformen jeweils individuell ausgestaltet und ergeben in der Anordnung um den gemeinsamen Erschließungshof ein gestalterisch einheitliches Bild.

Die Festsetzungen zur Ausbildung einer umlaufenden Attika bzw. von Rücksprüngen des obersten Geschosses dienen der Höhenbegrenzung bzw. der Baukörpergliederung und der gestalterischen Vereinheitlichung der einzelnen Gebäude eines Hofes.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Zwerchhäusern bzw. Zwerchgiebeln dienen dazu, eine adäquate Nutzung des Dachraums als Wohnfläche zu ermöglichen, ohne die stadtgestalterische Wirkung der geschlossenen Dachflächen durch ein Übermaß an Einbauten zu verhindern. Diese Homogenität soll auch durch die Nicht-Zulässigkeit von übereinanderliegenden Dachaufbauten, Zwerchhäusern bzw. Zwerchgiebeln sowie Dachflächenfenstern nicht gestört werden.

Die einheitliche Gestaltung der Garagendächer im Planungsgebiet trägt zur harmonischen Gestaltung des Planungsgebietes bei. Zusätzlich dient die Begrünung von Flachdächern nicht nur der Gestaltung, sondern dient gleichzeitig der Verbesserung des Mikroklimas und als Lebensraum und Nahrungsquelle von Insekten und anderen Kleinstlebewesen.

#### Werbeanlagen

Ergänzend zu den Regelungen nach § 11 Absatz 4 LBO nach der Werbeanlagen sowie Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig sind und Fremdwerbung bereits aufgrund dieser gesetzlichen Regelung ausgeschlossen sind, dienen die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dazu, das Plangebiet nicht durch Werbung zu „verunstalten“. Das Planungsgebiet ist ein allgemeines Wohngebiet, in welchem lediglich in beschränktem Maße gewerbliche Einrichtungen zugelassen werden. Das Wohngebiet soll für den Betrachter auch als solches wahrnehmbar sein. Blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen entsprechen nicht dem in einem Wohngebiet angestrebten Ruhebedürfnis. Werbeanlagen auf Dachflächen stören die angestrebte homogene Dachlandschaft.

#### Stellplatzverpflichtung

Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen im ländlichen geprägten Raum und für Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz pro Wohnung meist nicht aus. Es steht nicht ausreichend Straßenraum zur Verfügung, um den ruhenden Verkehr unmittelbar im Planungsgebiet aufzunehmen. Aus diesem Grund macht sich die Erhöhung der Stellplatzzahl erforderlich.

Aufgrund der oben erläuterten verkehrlichen und städtebaulichen Gründe wird gemäß § 37 Abs. 1 i. V. m. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO festgelegt, dass im Plangebiet für Wohnungen pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen sind. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Bei einer Wohneinheit sind grundstücksbezogen 2 Stellplätze zu erstellen.

Für einzelne Baufelder wird die Stellplatzverpflichtung von mindestens 1,5 Stellplätzen von pro Wohnung auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit reduziert. Hintergrund dieser Regelung sind soziale Aspekte, da für diese Grundstücke Wohnungen mit Sozialbindung bzw. reduzierten Mietpreisen realisiert werden sollen. Eine der wesentlichen Zielstellungen bei der Entwicklung des Baugebietes ist eine soziale Durchmischung. Bei der Vergabe bestimmter gemeindeeigener Grundstücke wurde als Vergabekriterium insb. die Einhaltung von Mietpreisbindungen vorausgesetzt. Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels führt zu erheblichen Baukosteneinsparungen und ist Voraussetzung für kostengünstigen Wohnungsbau mit niedrigen Mieten. Die Absicherung der Mietpreisbindung und weitere

sozialer Aspekte erfolgt im Rahmen städtebaulicher Verträge mit den Grundstückseigentümern.

#### Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung zur Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke dient sowohl der Gestaltung des Gebietes, dem Einfügen in das Landschaftsbild als auch der Verbesserung des lokalen Klimas.

#### Antennenanlagen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenanlage zulässig, wobei die Satellitenanlagen farblich an die dahinterliegende Gebäudefläche bzw. Dachfläche anzupassen sind.

### **7. Technische Erschließung**

Zur Erschließung des Gebietes ist die Errichtung neuer Erschließungsanlagen notwendig. Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt durch öffentliche Anliegerstraßen über die Dr.-Gremmelsbacher-Str.

### **8. Lärmschutz**

Die Belange des Immissionsschutzes wurden bei der vorliegenden Planungskonzeption durch die Festsetzung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt. Diese umfassen zum einen die Erstellung eines Schallschirms entlang der L 126 in Form eines begrünten und modellierten Lärmschutzwalls mit einer Oberkante ab OK Straße (L126) von mindestens 2m. Hiermit ist gemäß Gutachterlichen Stellungnahme Nr. 5207/670A des Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans vom 20.05.2016 die Bestandteil des Bebauungsplanes ist, eine Einhaltung des Immissionsgrenzwert "tags" der Verkehrslärmschutzverordnung zumindest im zur L 126 orientierten Außenwohnbereich der Freifläche des "allgemeinen Wohngebiets" sowie im Bereich der Baufenster bis einschließlich in Höhe des 1. Obergeschosses (6 m über Bezugsniveau) gewährleistet. Für die Außenwohnbereiche werden ganz überwiegend die Richtwerte eingehalten. Für einen Teilbereich der Baufenster entlang der Kreisstraße im Übergang zur innerörtlichen Bestandsbebauung ist die Fortführung des Lärmschutzwalls aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt und wegen der topografischen Bedingungen (Rad- und Fußwegunterführung) nicht möglich. Hier besteht für die Baufächen bei denen die Richtwerte überschritten werden, die Möglichkeit, auf der attraktiven südlichen bzw. südwestlichen Seite Außenwohnbereiche anzulegen, sodass eine Beeinträchtigung vermieden werden kann. Das städtebauliche Konzept sieht insgesamt eine

Zuordnung der Außenbereiche zu dem gemeinsamen, verkehrsberuhigten Hof vor. Den Gebäuden sind nach Süden entsprechende Freibereiche mit einer Tiefe von mindesten 9m vorgelagert.

Da mit dem geplanten Erdwall aber nicht in allen Geschossen die jeweils maßgebenden Referenzwerte eingehalten bzw. unterschritten werden, sind weitere "passive" Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung kann, der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Straßenverkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt werden. Die Gemeinde Kirchzarten hat sich im Zuge der Entwicklung des Baugebietes intensiv mit der Frage des Schallschutzes befasst. Grundlage des Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb, der im Jahr 2012 durchgeführt wurde. Eine wesentliche Fragestellung, die im Hinblick auf die sensible Lage an der L126 durch die Wettbewerbsteilnehmer bearbeitet werden musste, war die Berücksichtigung des Schallschutzes. Aus Sicht des Preisgerichtes und des im Preisgericht vertretenen Gemeinderates stellte der Siegerentwurf im Vergleich zu den anderen Arbeiten den besten Kompromiss aus städtebaulich klarer Struktur, Wirtschaftlichkeit und Verzahnung mit dem Naturraum (Ausbildung des künftigen Ortsrandes nach Westen) dar. Gleichzeitig ergeben sich aus dem Strukturprinzip eine variable Bebaubarkeit und die Möglichkeit der Bildung von Bauabschnitten. Der Wettbewerbsentwurf sah im Vergleich mit anderen Wettbewerbsbeiträgen ein Abrücken der Bebauung (verbunden mit einer Reduzierung der Baufläche) von der L 126 und eine sanfte Geländemodulation vor, um den Schallschutz zu gewährleisten. In der Diskussion verworfen wurden Lösungen, die aktive Schallschutzmaßnahmen im Sinne einer Lärmschutzwand oder Lärmschutzbebauung bei umfangreicherer Grundstücksausnutzung vorsahen, da hierdurch die Sichtachsen in den umgebenden Landschaftsraum verbaut würden.

Das Wettbewerbskonzept wurde durch den Preisträger im Rahmen einer vertiefenden Variantenuntersuchung als städtebaulicher Entwurf weiterentwickelt und parallel die Erschließungsplanung vorangetrieben, um die voraussichtlichen Kosten der Erschließung ermitteln zu können. Bestandteil der fortgeschriebenen Variantenuntersuchung im Jahr 2014 war eine nochmalige Prüfung der Lärmschutzproblematik. Verglichen wurden nunmehr verschiedene Varianten mit und ohne Lärmschutzwand (u. a. eine Variante mit einer Höhe von 3m ab Fahrbahnoberkante) bzw. die Ausführung als modellierter Wall. Geprüft wurde, ob die erheblichen Zusatzkosten von etwa 450 TEUR für die Lärmschutzeinrichtung durch eine

höhere Ausnutzung der Baufläche kompensiert werden können. Die Berechnungen ergaben, dass sich unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorgaben aus dem Wettbewerb:

- keine Lärmschutzwand (LSW),
- Ausbildung eines eingegrünten Siedlungsrandes

die Zusatzkosten durch eine Mehrfläche an Nettobauland nicht kompensieren lassen.

Der Kostenvergleich ergab, dass die Kosten mit LSW gegenüber einer Lösung ohne LSW mit abgerückter Bebauung um ca. 11 EUR je m<sup>2</sup> Nettobauland höher lagen und somit die Kostenvorgabe deutlich überschritten wurde. Durch den Gemeinderat wurde daher unter Berücksichtigung der Prämisse möglichst kostengünstiges Bauland für Familien zur Verfügung zu stellen, festgelegt, die Planungsvariante ohne Lärmschutzwand in Kombination mit passiven Lärmschutzmaßnahmen den weiteren Planungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu Grunde zu legen.

Ebenfalls verworfen wurde die Überlegung, die Wohnbebauung zur Verbesserung des Schallschutzes noch weiter als ohnehin geplant von der L 126 abzurücken. Kirchzarten sieht sich – auch als Nachbarkommune der Stadt Freiburg – einer großen Nachfrage nach Baugrundstücken gegenüber. Der dringende Bedarf nach neuen Wohnbauflächen könnte daher bei einem noch weiteren Abrücken der Wohnbebauung von der L 126 nur unzureichend befriedigt werden. Ein bloßes Verschieben des Baugebietes ist durch die östlich angrenzende bestehende Ortslage, die nördlich angrenzende Freiburger Straße und eine weitere geplante Bebauung im Süden ebenfalls nicht möglich, zumal diese Fläche gemäß Ausweisung im Flächennutzungsplan weiterhin als Sondergebietsfläche für kuraffine Nutzungen vorgesehen ist.

Auch sonst stehen in Kirchzarten nicht genug Alternativflächen zu Verfügung, um den bestehenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Eine Verkleinerung der baulich nutzbaren Flächen mit gleichzeitiger Ausdehnung der Außenwohnbereiche bis zur L 126 würde auch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden widersprechen, Schließlich besteht auch ein wirtschaftliches Interesse der Gemeinde, die teilweise in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke im Baugebiet, die auch der FNP als Wohnbaufläche darstellt, durch eine Überlassung an möglichst viele Bauwillige zu verwerten.

Die gutachterliche Stellungnahme wurde im Zuge der Fortführungen der Planungen nochmals aktualisiert und liegt nunmehr in einer überarbeiteten Fassung Nr. 5207/670A des Büros für Schallschutz Dr. Wilfried Jans vom 20.05.2016 vor. Auf Grund der zwischenzeitlich geänderten Ausgangswerte der Verkehrsbelastung auf der L 126 sind nunmehr aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zur Realisierung des Baugebietes erforderlich. U. a. ist

nunmehr ein Lärmschutzwall mit einer Höhe der Schallschirmoberkante von 2,15 bis 3,45 m über Straßenoberkante vorgesehen.

Im zur L 126 orientierten Außenbereich der Freifläche des allgemeinen Wohngebiets sowie im Bereich der Baufenster entlang der L 126 bis in Höhe des 1. OG wird der Immissionsgrenzwert „tags“ der Verkehrslärmschutzverordnung somit eingehalten. Der verbleibenden Überschreitung der Immissionsgrenzwerte wird durch passive Schallschutzmaßnahmen begegnet, so dass im Gebäudeinneren ein hinreichender Schutz vor Verkehrslärmeinwirkung vorliegt.

Die Ausbildung des Lärmschutzwalls führte laut aktualisierter Kostenermittlung zu einer Kostenerhöhung von ca. 190 TEUR.

Auf Grund der vorliegenden Bedenken und Anregungen im Rahmen der ersten und zweiten Offenlage befasste sich der Bauauschuß der Gemeinde Kirchzarten am 12. 9.2016 nochmals intensiv mit der Frage des Schallschutzes, insbesondere auch mit der Frage ob passive Schallschutzmaßnahmen dem späteren Eigentümer zu vermitteln und zuzumuten sind.

An Hand einer nochmaligen Variantenuntersuchung mit Kostenermittlung wurde eine zusätzliche Erhöhung der Lärmschutzeinrichtung auf 3,50m im Mittel ab Fahrbahnoberkante geprüft. Gegenübergestellt wurden Varianten als Wand, als begrünter und modellierter Wall und Kombinationen aus beiden Elementen. Durch die Erhöhung lässt sich zusammengefasst erreichen, dass die zulässigen Schallschutzwerte an den Gebäuden im 1. Obergeschoss nunmehr auch ohne passive Lärmschutzmaßnahmen einhalten werden. Im Dachgeschoss bzw. 2. Obergeschoss und Attikageschoss wären demgemäß weiterhin passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Um auch für diese Geschosse den Verzicht auf passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen, müsste die Lärmschutzeinrichtung um weitere ca. 1,5 m (auf eine Gesamthöhe von ca. 5 m ab Fahrbahnoberkante) erhöht werden.

Der Bauauschuß hat unter Würdigung der bisherigen Planungsabstimmungen die nochmalige Erhöhung der Lärmschutzeinrichtung zusammengefasst aus folgenden Gründen verworfen:

- Die bisher geplanten Lärmschutzmaßnahmen in der Kombination von aktiven und passiven Maßnahmen einen angemessenen Schutz des Eigentümers. Dies gilt insbesondere auch für die erdgeschossigen Freibereiche.
- Die grundsätzlichen städtebaulichen Zielstellungen aus dem Wettbewerbsverfahren zur Ausbildung eines eingegrünten, modellierten Ortsrandes sollen beibehalten werden. Die Verzahnung des Baugebietes mit dem Landschaftsraum und die Freihaltung von Sichtachsen stellt eine wesentliche Qualität des Baugebietes dar. Diese ginge sowohl bei

- einer Lärmschutzwand als auch bei einer stärkeren Geländemodulation in Kombination mit Wandelementen verloren.
- Da zur L 126 Mindestabstände einzuhalten und der Kanal der Straßenentwässerung zu berücksichtigen sind, führt die Geländemodulation mit einer nochmaligen Erhöhung der Lärmschutzeinrichtung zu einem Heranrücken der Lärmschutzeinrichtung an die Bebauung. Je nach Lösung reicht die Geländemodulation bis in die Privatgrundstücke. Insgesamt entsteht ein massives Bauwerk, welches den grundsätzlichen städtebaulichen Entwurfsansatz in Frage stellt.
  - Mit der zusätzlichen Erhöhung sind erhebliche Baukostensteigerungen in Höhe von ca. 495 TEUR verbunden. Dies entspricht ca. 16 EUR je m<sup>2</sup> Nettobauland. In Anbetracht der zu erwartenden Gesamtkosten und der Zielstellung, im Baugebiet auch Grundstücke für Familien zu Verfügung zu stellen, sind diese Mehrkosten nicht vertretbar. Die voraussichtlichen Erschließungskosten überschreiten mit ca. 160 EUR je m<sup>2</sup> Nettobauland bereits jetzt die ursprünglich geplanten Baukosten erheblich.
  - Die bisherige Planung sah vor, den Wall weitgehend aus den im Baugebiet gewonnenen Überschussmassen parallel zur Aufsiedelung (Tiefgaragen und Untergeschosse) zu erstellen. Hierdurch ließen sich der Baustellenverkehr deutlich reduzieren und überflüssige Transportwege vermeiden (Stichwort ökologische Gesamtbilanz). Zusätzlich ist eine Kostenreduzierung zu erwarten, da weniger Schüttmaterial anzuliefern ist. Da die Erhöhung der Lärmschutzeinrichtung nur in Kombination mit technischen Bauwerken wie z. B. Steinkörbe oder Geogitterwände realisierbar ist und sich hieraus erhöhten statische Anforderungen und ein geänderter Bauablauf ergeben, können die Synergien einer koordinierten Baustellenlogistik nicht mehr genutzt werden. Ein Großteil der erforderlichen Schüttmassen müssen vor Aufsiedelung angeliefert werden.
  - Durch die zusätzliche Erhöhung wird zwar der Schallschutz im 1. Obergeschoss eingehalten, nicht jedoch in den Folgegeschossen. Da eine weitere Erhöhung aus den genannten Gründen ausscheidet, ist die Kosten-Nutzen-Relation einer Erhöhung auf 3,5m Höhe insgesamt zu hinterfragen, das vorrangige Schutzziel Erdgeschoss mit Außenbereich wird auch mit der bisherigen Lösung erreicht.
  - Eine kontrollierte Be- und Entlüftung gehört im Kontext der Vorgaben der ENEV und des energieoptimiertes Bauens zum Standard und führt nicht zu Mehraufwendungen für den Bauherren. Zusätzlich kann bei der Grundrissorganisation auf die Gegebenheiten individuell reagiert werden.

- 
- Ergänzend zu den Vorgaben des Bebauungsplans sollen die künftigen Eigentümer im Rahmen des Erwerbs explizit auf die Anforderungen des passiven Schallschutzes hingewiesen werden.

### **9. Löschwasserversorgung**

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwasserversorgung von 48/96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach den DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W 400 (Teil 1).

### **10. Landschaftspflegerische Belange**

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan wurde von faktorgruen Freie Landschaftsarchitekten erarbeitet und liegt der Begründung als Anlage bei.

### **11. Kostenauswirkungen**

Die Erschließung des Baugebietes ist mittlerweile weitgehend abgeschlossen. Die Refinanzierung der Erschließungskosten erfolgt aus dem Verkauf der Grundstücke bzw. der Kostenübernahme durch die Grundstückseigentümer im Rahmen einer Erschließungsmaßnahme.

### **12. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,06 ha, wovon im Einzelnen ausmachen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 31.140 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 10.850 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	ca. 8.610 m <sup>2</sup>

### **13. Anlagen**

- 13.1 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Büro faktorgruen Freie Landschaftsarchitekten (10.10.2016)
- 13.2 Gutachterlichen Stellungnahme Nr. 5207/670A des Büros für Schallschutz Dr. Wilfried Jans vom 20.05.2016
- 13.3 Geotechnische Stellungnahme über die hydrogeologischen Verhältnisse im Bereich des geplanten Neubaugebietes „Wohngebiet am Kurhaus“ in Kirchzarten der

Ingenieurgruppe Geotechnik GbR, Lindenbergstraße 12 D in 79199 Kirchzarten vom  
18.06.2014.

Gemeinde Kirchzarten

Andreas Hall  
Bürgermeister



**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Kirchzarten übereinstimmt.

Kirchzarten, den **14. Jan. 2019**

Andreas Hall  
Bürgermeister



Rechtskräftig durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB vom **17. Jan. 2019**

Kirchzarten, den **17. JAN. 2019**

Andreas Hall  
Bürgermeister

