

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Standortalternativen	2
1.3	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	4
1.4	Regionalplan	5
1.5	Flächennutzungsplan	5
1.6	Vorhandener Bebauungsplan.....	6
1.7	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	7
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
2.1	Art der baulichen Nutzung	9
2.2	Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	10
2.3	Maß der baulichen Nutzung	11
2.4	Bauweise	13
2.5	Überbaubare Grundstücksflächen / Stellplätze / Nebenanlagen	13
2.6	Verkehrsflächen / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	13
2.7	Ökologische Festsetzungen	13
2.8	Leitungen / Leitungsrechte	14
2.9	Pflanzerhaltungen und Anpflanzgebote	14
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	15
3.1	Dach- und Fassadengestaltung.....	15
3.2	Werbeanlagen.....	15
3.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	15
3.4	Einfriedungen	16
4	UMWELTBELANGE	16
4.1	Umweltbeitrag / Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	16
4.2	Ausgleichsflächen AF 1 und AF 3.....	16
5	VER- UND ENTSORGUNG	17
6	BODENORDNUNG.....	17
7	KOSTEN	17
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	18

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kirchzarten beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses um ein Hallenbauwerk. Im Bestandsgebäude der Feuerwehr gibt es nicht ausreichend Platz, um alle erforderlichen Einsatzfahrzeuge und sonstige Materialien unterzubringen. Dies gilt insbesondere für sog. Abrollbehälter, die überwiegend im geplanten Neubau untergestellt werden sollen. Abrollbehälter sind mit Material (z.B. Atemschutzmasken) oder Werkzeug ständig beladen, um bei Bedarf sofort mit einem Wechselladerfahrzeug zur Einsatzstelle gebracht zu werden. Um die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Kirchzarten im Einsatzfall zu gewährleisten, müssen neue Abrollbehälter angeschafft werden, die folglich eine Erweiterung der Unterstellmöglichkeit erforderlich macht. Darüber hinaus werden derzeit bereits provisorisch zwei Abrollbehälter bei der Straßenmeisterei untergestellt. Durch die räumliche Entfernung wird der Betriebsablauf der Feuerwehr aber beeinträchtigt, wodurch es insbesondere im Einsatzfall zu folgenreichen Verzögerungen kommen kann. Eine bauliche Erweiterung der Feuerwehr ist somit unumgänglich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Keltenbuck“ stammt aus dem Jahr 2011 und wurde bereits zweimal geändert. Er setzt für den betreffenden Bereich bereits in Teilen eine Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr fest, jedoch auch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche und ein Gewerbegebiet, die beide in Widerspruch zur geplanten Erweiterung der Feuerwehr stehen. Zudem muss im Rahmen der Verlegung der bestehenden Stellplätze der Fa. Testo eine öffentliche Grünfläche an der Bahnlinie überplant werden. Aus diesen Gründen muss, zur Umsetzung des vorliegenden Konzepts, der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Keltenbuck“ punktuell geändert werden.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Erhalt der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung durch die Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“)
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Beachtung grünordnerischer und ökologischer Belange

1.2 Standortalternativen

Die Gemeinde Kirchzarten benötigt für die Unterbringung der Feuerwehr einen innerhalb des Gemeindegebiets zentral gelegenen Standort, von welchem aus sowohl der Hauptort als auch alle Ortsteile (Zarten, Burg am Wald, Burg-Birkenhof, Neuhäuser, Dietenbach) schnell und möglichst ohne Anfahrten durch vom jeweiligen Einsatz nicht betroffene Wohnlagen über das regionale und kommunale Straßennetz erreichbar sind. Aus diesen Standortanforderungen hat sich ein Standort innerhalb des Hauptorts, aber außerhalb von Wohnlagen und in unmittelbarer Nähe zu einer Straße, über welche auch die Ortsteile schnell erreichbar sind, herauskristallisiert. Der bestehende Standort der Feuerwehr im Bereich Gewerbestraße / Im Eck sowie die nähere Umgebung dieses Standorts erfüllt diese Anforderungen vollumfänglich. Die Gemeinde Kirchzarten hat sich daher entschieden, die Feuerwehr auch künftig am bzw. im Bereich des bestehenden Standorts zu erhalten und bauliche Entwicklungen dort vorzusehen. Eine Standortverlagerung in aktuell in Aufsiedlung bzw. in Planung befindliche Gewerbegebiete wie Fischerrain oder Weißgalgen wird von der Gemeinde Kirchzarten nicht in Erwägung gezogen, da in diesen Gewerbegebieten dringend benötigte Flächen für Gewerbebetriebe geschaffen werden sollen und die Kosten einer Auslagerung die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde übersteigen.

In der näheren Umgebung des bestehenden Feuerwehrstandorts hat die Gemeinde Kirchzarten angrenzende Grundstücke als Standort für die Nutzung durch die Feuerwehr überprüft. Aufgrund der für die Feuerwehr benötigten Flächen wurden Grundstücke der Fa. Testo, Aldi und der Fa. BGS Strate Wasserhochdruck GmbH geprüft.

Auf einem Teilbereich des Parkplatzes der Fa. Testo soll wie oben beschrieben ein neues Hallengebäude errichtet werden.

Auf das Grundstück von Aldi hat die Feuerwehr hingegen eigentumsrechtlich keinen Zugriff erhalten und die Gemeinde Kirchzarten daher von einer weiteren Prüfung des Grundstücks für die Standorteignung für die Feuerwehr abgesehen.

Das angrenzende Grundstück der Fa. BGS Strate Wasserhochdruck GmbH wurde ebenso auf die Nutzung für die Feuerwehr Kirchzarten geprüft. Jedoch wurde auf Grund der Voraussetzungen, die aufgrund der Nichteinhaltung der Normvorgaben basieren, von einer Nutzung durch die Feuerwehr Kirchzarten abgesehen. Die Anforderungen der Fahrzeughalle nach Norm und für den Einsatz von Wechselladerfahrzeugen mit Abrollbehälter (AB) stellen sich wie folgt dar.

Grundsätzlich erforderlich für die Stellplätze sind nachstehende Abmessungen:

In der Halle 4,50 m x 15,00 m; Torhöhe mind. 4,50 m; Hallenhöhe mind. 6,50 m (so auch geplant). Dies entspricht der Stellplatzgröße 4, Sondermaß.

Die Stellplätze benötigen einen entsprechenden Sicherheitsabstand zur Seite und nach hinten einen Abstand um die Ladebordwände der AB's abzulassen, damit die AB's mit Einsatzmaterialien und Ausrüstung, Rollcontainern, Paletten etc. beladen werden können. Die Möglichkeit das zugehörige Material und die Rollcontainer, sowie Paletten etc. beim AB zu lagern soll gegeben sein. Der Stauraum als Aufstell- und Verkehrsfläche vor den Toren sollte mindestens der Größe der Stellplatzgröße entsprechen. Ist eine geradlinige Ausfahrt von den Stellplätzen der Fahrzeughalle auf die Straße nicht möglich, so ist vor dem Stauraum ein zusätzlicher Fahrstreifen von mindestens 4 m Breite vorzusehen unter Berücksichtigung der Schleppkurven der Fahrzeuge. Der Stauraum ist für eine Achslast von mindestens 12 t zu befestigen. Ein gefahrloses Ein- und Ausfahren muss gewährleistet sein. Halleneinfahrten müssen mit einer Beleuchtungsstärke von mindestens 50 lx zu beleuchten sein, um Blendungen beim Übergang vom Dunklen zum Hellen und umgekehrt zu vermeiden. Die Beleuchtungseinrichtungen sind so anzubringen, dass neben Fahrzeugen, die vor den Toren abgestellt werden, keine Schlagschatten entstehen.

Die Fahrzeughalle der Fa. Strate weist hingegen folgende Maße auf:

Fahrzeughalle entlang Gerwigstraße:

Torhöhe = 3,99 m; Hallenhöhe = 4,80 bis ca. 5,10m; Stellplatz in der Halle ca. 6,30 Breite; Länge Vorplatz ca. 14,00m

Fahrzeughalle auf dem Hof:

Torhöhe = 4,30 m; Hallenhöhe = ca. 5,00 m; Hallenbreite = 12,80 m

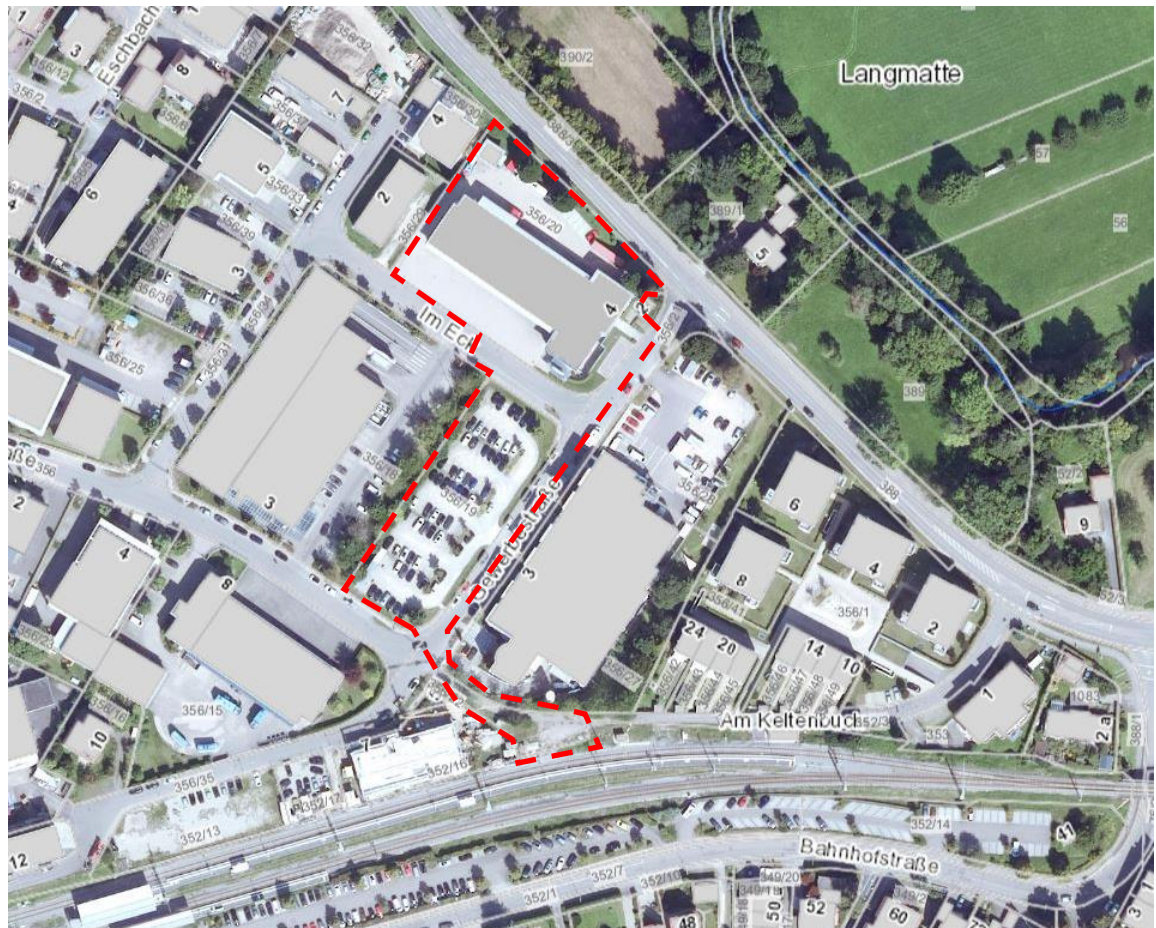
Es ist zu erkennen, dass schon bei der Torhöhe das für die Feuerwehr erforderliche Maß unterschritten ist. Das Wechselladerfahrzeug mit einem aufgesetzten Abrollbehälter hat eine maximale Höhe bis 4 m. Ebenfalls kann durch die bestehende Hallenhöhe nicht in der Halle abgesattelt werden. Die Zufahrt entspricht nicht den Anforderungen und Vorgaben. Für den Bedarf der Feuerwehr passen die Maße der Stellplätze und die Höhen der Tore und Hallen nicht zusammen. Zudem ist anzumerken, dass der Sozialbau nicht von der Feuerwehr benötigt und somit ungenutzt bleiben wird.

Ein anderer als der geplante Standort kommt für den Neubau im Ergebnis nicht in Betracht. Um die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr zu gewährleisten, muss der Neubau in unmittelbarer Nähe zum Bestandsgebäude errichtet werden. Aufgrund der begrenzten

räumlichen Kapazitäten kommt für einen Neubau nur das Grundstück Flst. Nr. 356/19 mit einem unmittelbaren Anschluss an das Bestandsgebäude (Grundstück Flst. Nr. 356/20) in Betracht. Insbesondere ist es nicht realisierbar, das im Eigentum der Firma Testo befindliche Grundstück Flst. Nr. 356/19 zu einem größeren Teil zu überbauen, sodass die Fahrbahn der Straße „Im Eck“ freigehalten werden könnte. Die Firma Testo wäre zu einer Veräußerung des Grundstücks nur unter der Bedingung bereit, dass die auf dem Grundstück befindlichen Firmenparkplätze in unmittelbarer Umgebung anderweitig geschaffen werden. Mehr als 24 Parkplätze sind im nahen Umfeld jedoch nicht herstellbar, sodass für den ausreichenden Ersatz der entfallenden Parkfläche der Bau eines Parkhauses notwendig wäre, was mit erheblichen und für die Gemeinde nicht aufzubringenden Kosten verbunden wäre. Im Ergebnis stellt daher die „Überbauung“ der Fahrbahn der Straße „Im Eck“ bis auf das Grundstück Flst. Nr. 356/19 die einzig realisierbare Möglichkeit dar, um die effiziente Leistungsfähigkeit der Feuerwehr dauerhaft sicherstellen zu können. Die Gemeinde Kirchzarten verfolgt aus vorgenannten Gründen die Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses um ein Hallenbauwerk zur Unterbringung von Abrollcontainern auf einem Teil des bestehenden Parkplatzes der Fa. Testo.

1.3 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Keltenbuck im Nordosten des Hauptorts Kirchzarten. Der Änderungsbereich liegt im Bereich der Gewerbestraße / Straße Im Eck / Gerwigstraße und der Straße Am Keltenbuck, wo sich bereits die Feuerwehr und die Fa. Testo inkl. zugehöriger Stellplatzflächen befinden.



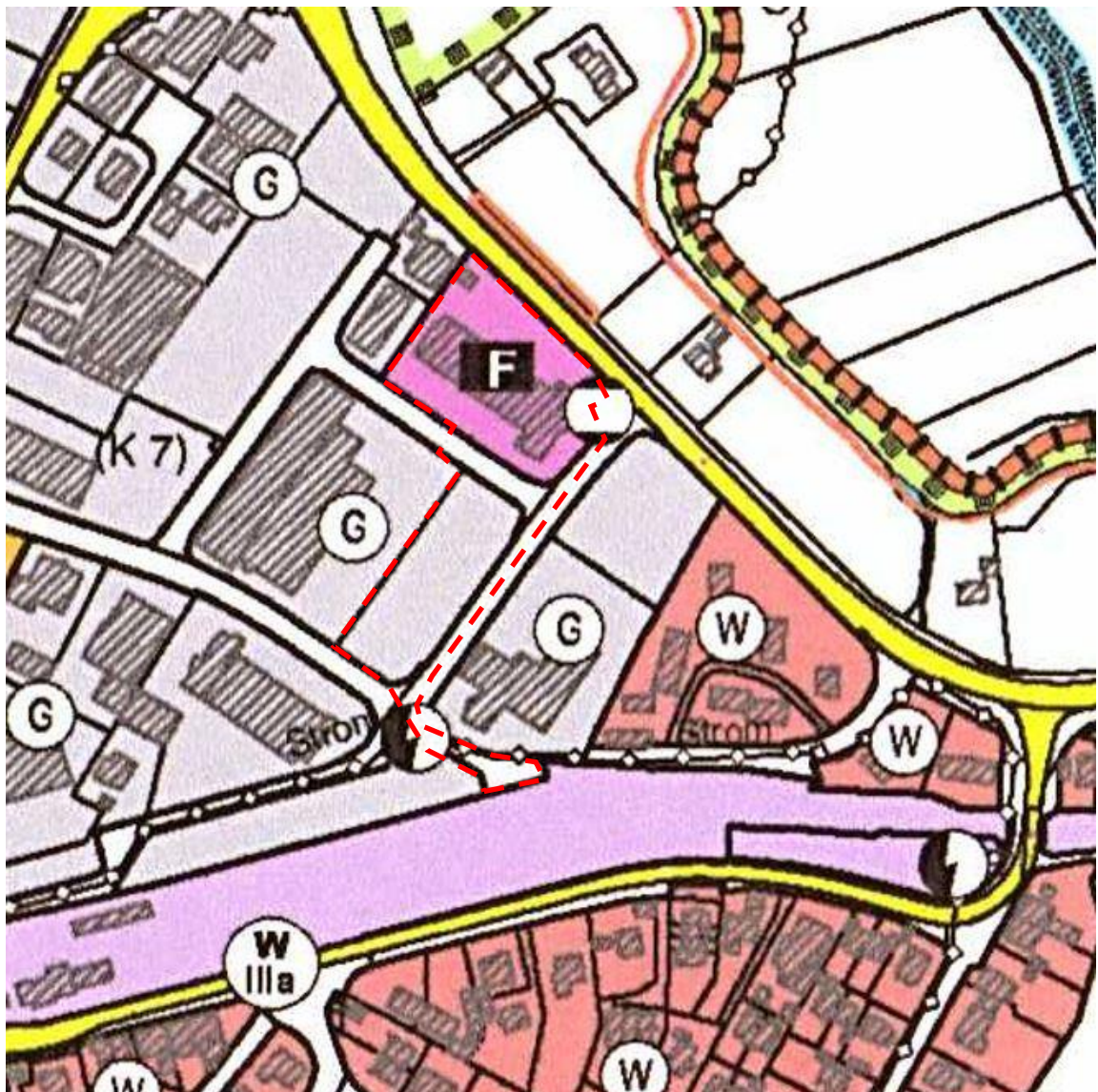
Luftbild LUBW (ohne Maßstab; Plangebiet rot umrandet)

1.4 Regionalplan

Regionalplanerische Restriktionen des Regionalplans Südlicher Oberrhein in der rechtskräftigen Fassung vom September 2017 stehen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

1.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal, der mit der Bekanntmachung vom 09.11.2012 wirksam wurde, sieht für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen und eine Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr vor. Die 3. Änderung des Bebauungsplans sieht ebenfalls diese Nutzungen vor, jedoch in einer leicht abweichenden Abgrenzung. Aufgrund der Tatsache, dass der Flächennutzungsplan nicht als parzellenscharfe Abgrenzung zu verstehen ist, kann der Bebauungsplan noch aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt, da eine bauliche Entwicklung im bereits erschlossenen Siedlungsbestand ermöglicht und eine bestandsorientierte Entwicklung der Feuerwehr planungsrechtlich gesichert wird.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Dreisamtal von 2012 (ohne Maßstab; Plangebiet rot umrandet)

1.6 Vorhandener Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keltenbuck“, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wurde. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften werden für den Änderungsbereich (Deckblatt) neu erlassen. Für die nicht von der 3. Änderung betroffenen räumlichen Bereiche des Bebauungsplans behalten die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften ihre Gültigkeit und gelten unverändert fort.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet Keltenbuck“
(ohne Maßstab; Geltungsbereich der 3. Änderung mit rot gestrichelter Umrandung)

1.7 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Fläche, die von allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben ist und die innerhalb eines Siedlungszusammenhangs liegt. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanänderung dient insbesondere der Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur dann geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Größe des mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verfolgten Gewerbegebiets und der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr liegt bei rd. 8.100 m²; das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die bereits festgesetzte maximal zulässige GRZ von 0,6 und 0,8. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt somit unter dem Schwellenwert von 20.000 m².

Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht begründet. Die vorliegende Bebauungsplanänderung im Sinne einer Angebotsplanung ist insbesondere die Grundlage für den geplanten Anbau der Feuerwehr und die Verlegung von Stellplätzen, die keine Pflicht zur Durchführung einer UVP begründen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten, da sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete im oder in der Nähe des Plangebiets befinden.

Somit kann die Bebauungsplanänderung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dabei bedarf es keiner frühzeitigen Beteiligung, keiner Umweltprüfung und keines Umweltberichtes. Ferner kann auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ / „Umweltanalyse“ vom Büro faktorgruen dokumentiert wird und die Umweltbelange für die 3. Änderung des Bebauungsplans auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Verfahrensablauf

- | | |
|--|--|
| 13.06.2024 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 01.07.2024 –
09.08.2024 | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit. |
| Anschreiben
vom
20.06.2024
mit Frist bis
zum
09.08.2024 | Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange |
| 08.05.2025 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB. |
| ___.__.2025 –
___.__.2025 | Durchführung der erneuten Offenlage zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit. |
| Anschreiben
vom mit Frist
bis zum | Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange |
| ___.__.2025 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keltenbuck“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet westlich der Gewerbestraße wird in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan so festgesetzt, dass weiterhin eine gewerbliche Nutzung des künftig verbleibenden Gewerbegrundstücks möglich ist. Unmittelbar nördlich der Bahnlinie Freiburg-Titisee wird ein Gewerbegebiet anstelle einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt, um dort die verlegten Stellplätze der Fa. Testo unterbringen zu können.

Einschränkungen bei den Nutzungen im Gewerbegebiet gibt es hinsichtlich der Vergnügungsstätten, Werbeanlagen der Fremdwerbung, des Einzelhandels, der Sportstätten sowie der Einrichtungen kultureller, kirchlicher, sozialer oder gesundheitlicher Zwecke. Der Ausschluss von Werbeanlagen der Fremdwerbung, der Sportstätten sowie der Einrichtungen kultureller, kirchlicher, sozialer oder gesundheitlicher Zwecke geht über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keltenbuck“ hinaus.

Zentrenrelevanter Einzelhandel ist im Gewerbegebiet nicht zulässig, um die Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf das Ortszentrum von Kirchzarten zu beschränken und damit den Ortskern zu stärken. Zudem soll die Aufstellung dieses Bebauungsplans insbesondere der Erweiterung eines ansässigen Betriebs und nicht der Ansiedlung von neuen Nutzungen dienen. Ausnahmsweise sind ebenfalls weiterhin branchentypische zentrenrelevante Randsortimente (inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente) zulässig. Unter dem Begriff „branchentypisch“ werden üblicherweise in der entsprechenden Branche angebotene zentrenrelevante Sortimente verstanden.

Da Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, sich zumeist als Plakatanschlag auf verschiedenen großen Tafeln oder als großflächige Werbeanlagen äußern, sind negative Auswirkungen auf das zukünftig hochwertige, ansprechende Erscheinungsbild des Gewerbegebietes zu erwarten. Fremdwerbung als Unterart möglicher gewerblicher Nutzungen kann nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von solcher Fremdwerbung soll einen „Wildwuchs“ an Fremdwerbung im Plangebiet verhindern und somit die anspruchsvolle, städtebauliche Gestaltung und das ansprechende Ortsbild des Gewerbegebietes gemäß § 1 (5) Satz 2 BauGB und § 1 (6) Nr. 5 BauGB baukulturell erhalten und aufwerten.

Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe sind wegen ihres Trading-Down-Effektes nicht zulässig.

Die Errichtung von Vergnügungsstätten wurde ausgeschlossen, um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Eine explizite Vergnügungsstättenkonzeption liegt in der Gemeinde Kirchzarten nicht vor. Dies bedeutet, dass Vergnügungsstätten überall dort zulässig sind, wo sie nicht ausdrücklich durch Bebauungspläne ausgeschlossen wurden. Da durch Vergnügungsstätten häufig eine höhere Rendite erzielt werden kann als mit klassischen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, könnte es ohne den Ausschluss von Vergnügungsstätten zu einer ungewünschten Konkurrenz kommen, die im Extremfall zur Folge hätte, dass ein bestehender Gewerbe- oder Handwerksbetrieb seine Entwicklungsabsichten nicht in diesem Gebiet umsetzen könnte. Da das Halten von bestehenden Betrieben, auch im Hinblick auf die Versorgungssituation mit Dienstleistern vor Ort, einen hohen Stellenwert im Rahmen der gemeindlichen Entwicklung hat, wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2.2 Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche soll der Anbau eines Feuerwehrgerätehauses realisiert werden, da das Bestandsgebäude allein nicht mehr den Betriebsabläufen und -anforderungen der Feuerwehr entsprechen. Der Anbau des Feuerwehrgerätehaus, das zeitgemäße Betriebsabläufe ermöglicht, gewährleistet die öffentliche Sicherheit der Kirchzartener Bevölkerung. Sämtliche Nebenanlagen und Parkierungsmöglichkeiten sind zulässig, um die täglichen Betriebsabläufe der Feuerwehr zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans wird jedoch gegenüber früheren Entwürfen eingeschränkt. Die dadurch ebenfalls eingeschränkte Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ bildet dann nur noch eine Grundlage für eine Einziehung der Straße „Im Eck“ im östlichen Teilbereich zwischen der Straßenkreuzung Im Eck / Gewerbestraße und bis 9,60m westlich der Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 356/19. Dadurch ergeben sich allerdings weiterhin Veränderungen hinsichtlich der nördlichen Zu- und Abfahrt zum unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Aldi-Markt. Eine Zu- und Abfahrt zum Aldi-Markt für PKW und LKW bleibt zwar auch weiterhin über die nördliche Zu- / Abfahrt möglich, im öffentlichen Straßenraum wird dies aber nur noch von Westen über die Gerwigstraße und die Straße „Im Eck“ kommend möglich sein. Eine Zu- und Abfahrt zum Aldi-Markt über die nördliche Zu-/ Abfahrt von Osten von der Gewerbestraße kommend wäre demgegenüber nach der Entwidmung des östlichen Teilbereichs der öffentlichen Straße „Im Eck“ nicht mehr möglich. Die hierin möglicherweise liegende Einschränkung einer optimalen Zu- und Abfahrt zum Aldi-Markt hat jedoch hinter oben dargestellten, den für die Planung sprechenden öffentlichen Interessen zurückzutreten. Denn die nördliche Zu- und Abfahrt an der Grundstücksgrenze des Markt-Grundstücks bleibt vollumfänglich nutzbar, während sich die Veränderung der Erschließungssituation allein auf den sich anschließenden öffentlichen Verkehrsraum bezieht. Dort entfällt zwar eine bisherige Zufahrtsrichtung zur nördlichen Zu- und Abfahrt zum Aldi-Markt, die Anbindung als solche bleibt aber bestehen. Über diese Anbindung ist auch die Anlieferung wie bisher möglich, und zwar ohne Inanspruchnahme genehmigter Stellplätze auf dem Markt-Grundstück. Dies verdeutlicht die nachstehende Schleppkurve für einen Anliefervorgang.



Schleppkurve Anliefervorgang LKW über die Stellplatzanlage der Fa. Aldi von Norden kommend
(ohne Maßstab; Quelle - Büro Fichtner Water & Transportation)

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe).

Grundflächenzahl

Unter der Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer effizienten Grundstücksnutzung wird im Gewerbegebiet die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt, was der Obergrenze des Orientierungswerts der GRZ nach § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet entspricht. Dies ermöglicht eine homogene ökonomische Ausnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen.

Die GRZ innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr wird auf maximal 0,6 festgesetzt. Dabei wurde der gesetzliche Orientierungswert der Obergrenze der GRZ für ein Sondergebiet nach BauNVO (GRZ 0,8), in dem aufgrund des besonderen Nutzungsscharakter auch ein Feuerwehrgerätehaus zulässig sein kann, unterschritten. Beim Vergleich mit dem gesetzlichen Orientierungswert der Obergrenze der GRZ für ein Mischgebiet nach BauNVO (GRZ 0,6), in dem ein Feuerwehrgerätehaus auch zulässig wäre, entspricht die festgesetzte GRZ von 0,6 dem Orientierungswert in § 17 (1) BauNVO für ein Mischgebiet. Mittels der festgesetzten GRZ von 0,6 ist trotz der im Vergleich zu einem Sondergebiet unterschrittenen gesetzlichen Obergrenze eine flächeneffiziente und ressourcenschonende, zweckdienliche Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe)

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der GRZ auch durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe geregelt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 402,00 m. ü. NHN ermöglicht umgerechnet eine Gebäudehöhe von bis zu 12,0 m über dem Erdgeschossniveau von neuen Gebäuden im festgesetzten Gewerbegebiet. Im Bestand weisen die Gebäude im Plangebiet eine Höhe von rund 12 m auf. In unmittelbar angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Keltenbuck“ ist auf den nördlich und westlich angrenzenden Grundstück eine maximale Firsthöhe von 12,0 m, auf dem südlich angrenzenden Grundstück eine maximale Firsthöhe von 10,50 m zulässig. Eine Flächeninanspruchnahme durch Neuentwicklung eines Gewerbegebiets im Außenbereich kann durch den geplanten Firmenumbau im Siedlungsbestand vermieden werden.

Mit Bezug auf die betrieblichen Erfordernisse der Feuerwehr und der flächensparenden Unterbringung der einzelnen Nutzungsbausteine der Konzeptplanung wird für Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche eine maximale Höhe von 402,00 m. ü. NHN (umgerechnet 12,0 m) festgesetzt. Damit soll ein zweigeschossiges Gerätehaus ermöglicht werden. Auf einer Teilfläche von maximal 30 m² ist eine Gebäudehöhe von umgerechnet bis zu maximal 19,0 m zulässig, um den bestehenden Schlauchturm der Feuerwehr planungsrechtlich zu sichern.

Unter Hauptgebäude werden die Gebäude verstanden, die für die gewerbliche Nutzung eines Grundstücks bzw. der Feuerwehr unerlässlich sind und die baulich im äußeren Erscheinungsbild des jeweiligen Grundstücks dominieren.

Zur Klarstellung und zum Anreiz Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zu errichten, wurde die Festsetzung aufgenommen, dass Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, die maximal festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten dürfen und auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig sind. Auch die Anlage von technischen Aufbauten auf den Dächern ist zulässig, und darf die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3 m überschreiten, um Spielräume für gebäudetechnisch erforderliche Anlagen auf Dachflächen zu gewährleisten.

Überschreitung der GRZ

Es kann gemäß § 19 (4) BauNVO die GRZ im Gewerbegebiet bis zu einem Wert von 0,9 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen, Lager- und Hofflächen überschritten werden. Dies soll dem Gewerbebetreibenden ein größtmögliches Maß an Entwicklungsspielraum auf dem bereits größtenteils versiegelten bzw. baulich vorgeprägten Firmengelände bauplanungsrechtlich ermöglichen. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO kann von der Einhaltung der Grenzen nach § 19 (4) Satz 2 bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens abgesehen werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gelände, welches überwiegend bereits von einer ansässigen Firma genutzt wird. Durch die Überplanung im Bestand kann die Flächeninanspruchnahme durch Neuentwicklung eines Gewerbegebiets im Außenbereich vermieden werden.

Es kann gemäß § 19 (4) BauNVO die GRZ innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr bis zu einem Wert von 0,95 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen, Lager- und Hofflächen überschritten werden. Nach § 19 (4) Satz 4 Nr. 2 ist eine Bedingung für die Überschreitung der Grenzen der GRZ, dass die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Im vorliegenden Fall ist diese Bedingung erfüllt. Für die zweckdienliche Nutzung am Standort ist im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Erweiterung der Feuerwehr eine Flächeninanspruchnahme der gesamten ausgewiesenen Gewerbefläche durch Lagerflächen, Nebenanlagen, Stellplätzen etc. erforderlich. Auf diese Weise können die Voraussetzungen für einen reibungslosen Betriebsablauf geschaffen werden. Durch die Überplanung im Bestand kann die Flächeninanspruchnahme durch einen Neubau des Feuerwehrhauses an anderer Stelle im Außenbereich vermieden werden.

Überschreitung der Orientierungswerte nach BauNVO für die Geschossflächenzahl

Eine Geschossflächenzahl wurde in der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht festgesetzt. Insofern gilt für die Geschossflächenzahl der Orientierungswert nach § 17 (1) BauNVO von 2,4 für Gewerbegebiete und von 1,2 für Mischgebiete. Diese Orientierungswerte können in vorliegendem Fall aufgrund der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von umgerechnet bis zu 12 m in Kombination mit der festgesetzten GRZ von 0,8 bis zu einer GFZ von 3,2 innerhalb des Gewerbegebiets überschritten werden. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr, für die hilfsweise auf ein Mischgebiet abgestellt wird, kann der Orientierungswert in vorliegendem Fall aufgrund der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von umgerechnet bis zu 12 m in Kombination mit der festgesetzten GRZ von 0,6 bis zu einer GFZ von 2,4 überschritten werden. Damit ist sowohl innerhalb des Gewerbegebiets als auch innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr eine flächensparende bauliche Entwicklung möglich. Die städtebaulich begründeten Überschreitungen der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO sind durch den besonderen Umstand der Plangebietslage in der Nähe von Grün- und Freiflächen ausgeglichen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind trotz der hohen Grundstücksversiegelung und baulichen Verdichtung nicht zu befürchten, denn das Plangebiet ist von ausreichend bestehenden und im Zuge der weiteren Planungen zu erhaltenden Grünstrukturen sowie Freiflächen umgeben, womit die Verdichtung im Plangebiet durch nachbarschaftliche ökologische Strukturen bereits ausgeglichen ist. Das Plangebiet ist außerdem bereits bebaut bzw. baulich vorgeprägt. Ferner steht die Überschreitung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO im Zusammenhang mit einer Maßnahme der Innenentwicklung, einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie damit zugleich einer Schonung des Außenbereichs vor baulicher Inanspruchnahme.

2.4 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der zwar, wie in der offenen Bauweise, ein Grenzabstand einzuhalten ist, die Baukörper jedoch auch länger als 50 m sein dürfen. Dies ist erforderlich, um auch größere Hallengebäude, wie in Gewerbegebieten üblich, zuzulassen.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen / Stellplätze / Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) wurden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine effiziente, flächensparende Ausnutzung der Grundstücke möglich ist, die sowohl den Gewerbetreibenden als auch der Feuerwehr noch Spielräume in der Detailplanung unter Berücksichtigung der nach LBO erforderlichen Abstandsflächen offenlässt.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ sowie innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets entlang der Gewerbestraße können Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von weniger als 100 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne eine Festsetzung im Bebauungsplan auf Grundlage von § 23 (5) BauNVO zugelassen werden. Damit können z. B. innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ die erforderlichen Stellplätze nördlich des Feuerwehrgebäudes, südlich des Feuerwehrgebäudes im Bereich der Plangebietsgrenze zum angrenzenden Grundstück Flst. Nr. 356/18 sowie entlang der Gewerbestraße untergebracht werden.

Im südlichen Plangebietsteil ist ein Gewerbegebiet ohne Baufenster enthalten. Auf dieser Fläche sollen ausschließlich Stellplätze für PKW und Fahrräder untergebracht werden, sodass hierfür eine Stellplatzzone in der Planzeichnung festgesetzt wird und damit andere Nutzungen ausgeschlossen werden. Eine PV-Überdachung der Stellplätze ist zulässig, um einer ressourcenschonenden Energieerzeugung und dem Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO werden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ in Anlehnung an die Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan beschränkt.

2.6 Verkehrsflächen / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Es werden in Anlehnung an die Bestandssituation die Flächen der Gewerbestraße und die Fortsetzung der Straße Am Keltenbuck als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr und des Gewerbegebiets ist über die Gewerbestraße bzw. den weiterhin öffentlichen Teil der Straße Im Eck geplant. Eine direkte Zu- und Abfahrt von bzw. auf die Höllentalstraße ist nicht geplant und wird daher durch den entlang der Höllentalstraße festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt unterbunden. Die künftige Stellplatzfläche unmittelbar an der Bahnlinie im Süden des Plangebiets soll von Westen (Gewerbestraße / Gerwigstraße) kommend verkehrlich erschlossen werden.

2.7 Ökologische Festsetzungen

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen und eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu vermeiden, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu

verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auf die Plätze, Verkehrsflächen oder Wege auszurichten. Streulicht ist zu vermeiden. Damit werden die nächtliche Störwirkung von Licht sowie Lichtimmissionen in das nächtliche Landschaftsbild minimiert. Zudem werden die Verluste von nachaktiven Insekten durch Flug zu den Lichtquellen verringert.

Die Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 10° für Dächer von neu errichteten Haupt- und Nebengebäuden im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie von neu errichteten Garagen und Carports haben eine erhebliche Bedeutung für das innerörtliche Klima, denn sie wirken Luftverunreinigungen und der Aufheizung der Luft entgegen, bewirken eine Entstaubung der Luft, fördern die Sauerstofferneuerung und dienen mithin dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Darüber hinaus kann über die Dachbegrünung ein verzögerter Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers erreicht werden. Es wurden die Regelungen zur Dachbegrünung differenziert, um verschiedene gebäudetechnische Anforderungen zu berücksichtigen. Ausgenommen von der Pflicht zur Dachbegrünung sind Nebengebäude, Garagen und Carports, die baulich in das Hauptgebäude integriert werden, sowie Terrassenflächen. Von einer extensiven Dachbegrünung sind ebenfalls Bestandsgebäude (Haupt- und Nebengebäuden im Sinne des § 14 (1) BauNVO) sowie bestehende Garagen und Carports ausgenommen, da eine naturnahe Dachgestaltung konstruktiv nicht möglich ist.

2.8 Leitungen / Leitungsrechte

Es werden entsprechend der Bestandssituation analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan Leitungen und Leitungsrechte festgesetzt, um die bestehenden Versorgungsleitungen, die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr verlaufen, planungsrechtlich zu sichern. Die festgesetzten Flächen für Leitungsrechte dürfen nicht überbaut werden, damit die Leitungen z. B. für den Fall einer Reparatur / Sanierung zugänglich bleiben. Aufgrund der Tatsache, dass die im Plangebiet liegenden Leitungen bereits überbaut sind, sind Befestigungen durch Wege oder Zufahren sowie Bestandgebäude (Haupt- und Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sowie bestehende Garagen und Carports) vom Verbot der Überbauung ausgenommen. Weitere Ausnahmen vom Überbauungsverbot können im Benehmen mit dem zuständigen Leitungs- / Versorgungsträger erteilt werden, um insbesondere eine kleinflächige Überbauung einer bestehenden Leitung durch die Erweiterung des Feuerwehrgebäudes einzelfall- und situationsbezogen zu ermöglichen.

2.9 Pflanzehaltungen und Anpflanzgebote

Die zeichnerisch und textlich festgesetzten Pflanzehaltungsgebote dienen im Wesentlichen der Sicherung der bestehenden Grünstrukturen. Zusätzlich werden Anpflanzgebote festgesetzt, um den Grünanteil zu erhöhen und insbesondere entlang der Höllentalstraße eine gestalterische Aufwertung zu erreichen.

Weitere Begründungen zu den Pflanzehaltungen und Anpflanzgeboten sind dem Umweltbeitrag zu entnehmen.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dach- und Fassadengestaltung

Die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung wurden sehr flexibel gehalten, um den Bedürfnissen der unterschiedlichen Gewerbetreibenden gerecht zu werden. Die zulässige Dachneigung zwischen 0° und 35° wird im Sinne der Quergerechtigkeit festgesetzt. In anderen Bebauungsplänen der Gemeinde Kirchzarten für Gewerbegebiete sind überwiegend Dachneigungen zwischen 0° und 35° zulässig.

Um unangenehme Blendwirkungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden, sind Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um den Belangen einer ökologisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen, sowie Fensterflächen.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich auf Dachflächen und an Fassaden sowie an Garagen, Carports und Nebengebäuden und über Stellplätzen zulässig, so dass ein planerisch nicht erwünschter Wildwuchs solcher Anlagen auf den Freiflächen der Privatgrundstücke ausgeschlossen wird.

3.2 Werbeanlagen

Aufgrund der gut einsehbaren Lage des Plangebiets vom öffentlichen Straßenraum ist zum Schutz des Ortsbildes eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig. Werbeanlagen sollen nur in untergeordneter Form und nur im notwendigen Rahmen zugelassen werden. Dadurch soll ein übermäßiger „Werbe-Wildwuchs“ vermieden werden. Untypische und überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden. Aus diesem Grund wurde die Größe der Werbeanlage abhängig von der Fassadenfläche begrenzt, wodurch im Vergleich zur Gesamtfläche der Fassade überdimensionierte Werbeanlagen ausgeschlossen werden.

Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen, um gestalterisch aufdringliche Werbung im Siedlungsbestand und mit Blick auf die Fauna zu vermeiden.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände zulässig und dürfen hinsichtlich der Fläche nicht größer als 10,26 m² (übliches Euro-Format, 3,80 m x 2,70 m) sein, damit freistehende Werbeanlagen sich den Hauptgebäuden baulich unterordnen und nicht das hochbauliche Erscheinungsbild des Gewerbegebiets dominieren.

3.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Es wird geregelt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht als Arbeits- und Lagerflächen dienen, zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, damit in diesen Bereichen eine Mindestbegrünung gewährleistet ist. Die Begrünung dient als wirksame Maßnahme zur Schaffung von Lebens- und Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten, zur Durch- und Eingrünung des Baugebietes und hat auch eine kühlende Wirkung durch Transpiration auf Grünflächen.

Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind aus gestalterischen Gründen dauerhaft gegenüber dem öffentlichen

Straßenraum abzuschirmen. Zudem sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen, um Geruchsbelästigungen zu vermeiden. Durch Umpflanzung kann ein Beitrag zur Durchgrünung und optischen Aufwertung des Plangebietes geleistet werden.

3.4 Einfriedungen

Hinsichtlich der zulässigen Materialität der Einfriedungen wurde darauf geachtet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt und keine ortsfremden Materialien verwendet werden. Zudem soll die Verletzungsgefahr von Menschen durch spitze und stachelige Materialien minimiert werden. Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzen ist daher nicht zulässig.

4 UMWELTBELANGE

4.1 Umweltbeitrag / Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da die Änderung des Bebauungsplans im § 13a-Verfahren nach BauGB durchgeführt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einer „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“ und einem „Umweltbeitrag“ vom Büro faktorgruen dokumentiert wird und die Umweltbelange für die 3. Änderung des Bebauungsplans auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

4.2 Ausgleichsflächen AF 1 und AF 3

Der seit 25.08.2011 rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Keltenbuck“ wurde nach § 13a BauGB aufgestellt und setzt die bis dahin rechtskräftigen Bebauungspläne „Gebiet an der Stegener Straße“ (in Kraft getreten am 24.06.1993) und „Gewerbegebiet Am Keltenbuck“ (in Kraft getreten am 13.07.2006) außer Kraft. Die in den Bebauungsplänen „Gebiet an der Stegener Straße“ und „Gewerbegebiet Am Keltenbuck“ enthaltenen Festsetzungen zu Pflanzgebieten und Pflanzbindungen sowie Ausgleichsmaßnahmen, u.a. AF 1 und AF 3, welche im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keltenbuck“ liegen, werden im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Keltenbuck“ übernommen.

Für die überwiegenden Eingrünungsmaßnahmen liegen keine Ausgleichsverpflichtungen vor. Sie sind jedoch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall nehmen die vorgegebenen Eingrünungsmaßnahmen (v.a. Baumpflanzungen) durch eine effektivere Flächenausnutzung ab. Dies kommt v.a. daher, dass eine Fläche überplant wird, die bisher als Parkplatz genutzt wurde. Im Bereich der Stellplätze sind, wie in den meisten B-Plänen, deutlich mehr Bäume zu pflanzen als in hochbaulich bebauten Flächen. Diese Fläche darf jedoch heute hochbaulich als Gewerbegebiet in Anspruch genommen werden, was deutlich weniger festgesetzte Baumpflanzungen zur Folge hätte. Hintergrund der Änderung des Bebauungsplans ist die erforderliche Vergrößerung der Feuerwehr. Sollte dies nicht am jetzigen Standort möglich sein, wäre ggf. ein Neubau auf einer bisher nicht bebauten Fläche erforderlich, was mit deutlich größeren Eingriffen in die verschiedenen Schutzgüter verbunden wäre. Auch ist ein Abriss- und Neubau meist mit deutlich höheren CO₂-Emissionen verbunden. Daher wird weiterhin an einer Erweiterung am Bestand festgehalten, auch wenn dies zur Folge hat, dass die bisher festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen nur noch in geringerem Umfang umgesetzt

werden können. Eine Verpflichtung zur Umsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen liegt nicht vor.

Anders ist die Situation für die im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleichsflächen AF 1 und AF 3 festgesetzten Flächen nördlich des bestehenden Feuerwehrhauses und westlich des bestehenden Parkplatzes der Fa. Testo. Diese wurden nach § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Ergänzung „dito, gleichzeitig Ausgleichsfläche mit Bezeichnung“ ausgewiesen.

In der nun angestrebten 3. Bebauungsplanänderung wird die Fläche AF 1 weiterhin als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB) festgesetzt. Im östlichen Bereich fällt sie jedoch etwas geringer aus. In der Begründung zum aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan wird auf diese Fläche nicht eingegangen. Es ist davon auszugehen, dass diese Fläche die Beeinträchtigungen von mehreren Schutzgütern abmildern / ausgleichen soll. Ganz wesentlich wird sicherlich der Schutz des Landschaftsbilds / Ortsbilds gewesen sein. Diese Funktion wird auch weiterhin ausreichend erfüllt werden. Da weiterhin eine durchgehende Eingrünung im Norden gegeben ist.

Die Fläche AF 3 geht als Ausgleichsfläche jedoch teilweise (im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr) verloren. Auch auf diese Fläche wird in der Begründung zum aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan nicht weiter eingegangen. Die hier überplante Fläche nimmt ca. 1/3 der gesamten Ausgleichsfläche ein, die mit der Zusatzfunktion „Versickerung“ gekennzeichnet wird. Darin wird dann vermutlich auch die angedachte Hauptfunktion liegen. Da 2/3 der Fläche erhalten bleiben und als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB) in der nun angestrebten 3. Bebauungsplanänderung festgesetzt wird, wird davon ausgegangen, dass diese Funktion weiterhin erfüllt werden kann.

Für die weiteren, in diesen beiden Fällen relevanten Schutzgüter (v.a. Boden, Tiere / Pflanzen, Klima, Wasser) ist anzunehmen, dass punktuell die Ausgleichsfunktion gemindert wird. Es wird jedoch im Gegenzug für die gesamte Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr die GRZ von 0,7 auf 0,6 reduziert. Was bedeutet, dass v.a. im Bereich des bisherigen Gewerbegebiets die maximale Bebauung von 70 % auf 60 % reduziert wird. Was sich auf diese Schutzgüter wieder positiv auswirkt. Es ist daher anzunehmen, dass dem Thema des internen Ausgleichs ausreichend Rechnung getragen wird.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Technische Infrastrukturen wie Kanäle zur Wasserversorgung und Entsorgung, Telefonkabel, Gas- und Stromleitungen, durch welche die Ver- und Entsorgung sichergestellt werden, sind bereits in den angrenzenden öffentlichen Straßen vorhanden.

6 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

7 KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Kirchzarten getragen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	ca. 2.227 m ²
Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	ca. 5.499 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 903 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca. 8.629 m²

Kirchzarten, den

fsp.stadtplanung

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

Darius Reutter
Bürgermeister

Planverfasser

Ausgefertigt:

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

Kirchzarten, den __.__.____

Darius Reutter
Bürgermeister

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB vom __.__.____

Kirchzarten, den __.__.____

Darius Reutter
Bürgermeister