

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.2	Lage des Planungsgebiets, räumlicher Geltungsbereich und Größe.....	5
1.3	Flächennutzungsplan.....	6
1.4	Bestehender Bebauungsplan „Französische Cité, Teilbereich I – Cité Bretagne“.....	6
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf.....	8
1.5.1	Verfahrensablauf.....	9
2	INHALTE DER ÄNDERUNG	10
2.1	Zeichnerische Änderung.....	10
2.2	Textliche Änderung.....	13
3	UMWELTBEITRAG	16
3.1.1	Fläche, Boden und Wasser.....	16
3.1.2	Tiere und Pflanzen.....	17
3.1.3	Klima und Luft.....	17
3.1.4	Mensch.....	17
3.1.5	Orts- und Landschaftsbild.....	17
3.1.6	Kultur- und Sachgüter.....	18
3.1.7	Abwägung der Umweltbelange.....	18
4	ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	19
5	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	19
6	KOSTEN	19
7	STÄDTEBAULICHE DATEN	19

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Gesundheitszentrum Cité, Lageplan Erdgeschoss mit geplanten Nutzungen, Quelle: AAg Architekten GmbH 2023	3
Abbildung 2: Gesundheitszentrum Cité, Ansicht Osten (Allee Cité), Quelle: AAg Architekten GmbH 2023	4
Abbildung 3: Gesundheitszentrum Cité, Visualisierung, Quelle: AAg Architekten GmbH 2023	4
Abbildung 3: Plangebiet im Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs, Quelle: Geoportal Baden-Baden, 2024	5
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs, Quelle: Geoportal Baden-Baden, 2024	6
Abbildung 5: Übersicht Bebauungsplan „Französische Cité, Teilbereich I – Cité Bretagne“	7
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Französische Cité, Teilbereich I – Cité Bretagne“	8

TEIL A

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Französische Cité, Teilbereich I – Cité Bretagne“ wurde im Jahr 2006 die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um einen Teil des ehemaligen französischen Kasernen- und Militärsiedlungsgeländes, welches mit dem Abzug der französischen Streitkräfte im Jahr 1999 frei wurde, zu einem neuen Stadtteil zu entwickeln.

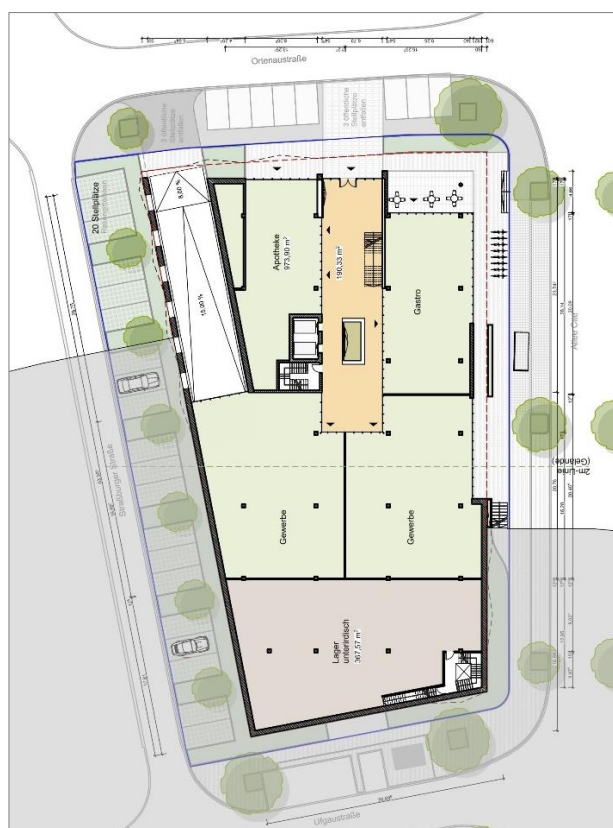


Abbildung 1: Gesundheitszentrum Cité, Lageplan Erdgeschoss mit geplanten Nutzungen, Quelle: AAg Architekten GmbH 2023

Ein Großteil des Gebiets ist inzwischen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgesiedelt. Für das prominent gelegene Grundstück (Flurstück 4300/56) im Eingangsbereich zum Stadtteil konnte bis zuletzt noch nicht die passende Nutzung gefunden werden. Über die letzten 1,5 Jahre konnte nun in Zusammenarbeit zwischen einem Vorhabenträger, der städtischen *Entwicklungsgesellschaft Cité mbH* als Grundstückseigentümersin und dem Gestaltungsbeirat ein hochbauliches Konzept für den Standort ausgearbeitet werden, welches die Errichtung eines

Gesundheitszentrums vorsieht. Im Erdgeschoss soll neben einer Apotheke und einer gastronomischen Nutzung auch Platz für zwei weitere Gewerbeeinheiten entstehen. In den Obergeschossen sollen vorwiegend Praxis- und Therapieräume untergebracht werden.

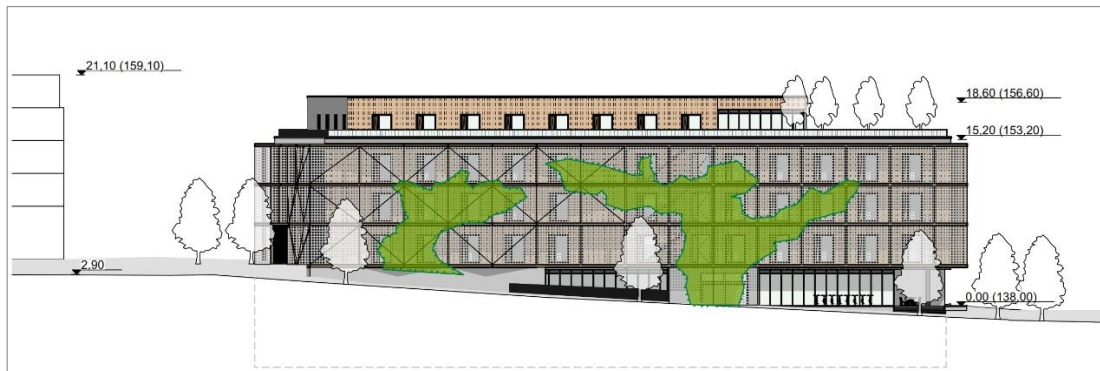


Abbildung 2: Gesundheitszentrum Cité, Ansicht Osten (Allee Cité), Quelle: AAg Architekten GmbH 2023



Abbildung 3: Gesundheitszentrum Cité, Visualisierung, Quelle: AAg Architekten GmbH 2023

Die Stadt möchte das Vorhaben ermöglichen und damit einen wertvollen Baustein zur weiteren Belebung des noch jungen Stadtteils umsetzen. Das weit vorangeschrittene Konzept entspricht zwar in vielen Punkten den Vorgaben und Zielen des Bebauungsplans, es gibt jedoch Abweichungen bei den detaillierten Festsetzungen (u.a. bei der gestaffelten Erdgeschossfußbodenhöhe, bei der Gebäudehöhe und beim Verlauf der Baulinie entlang der Allee Cité (im Bebauungsplan „Rotweg“)), die zumindest teilweise eine Genehmigung auf Basis des bestehenden Bebauungsplans nicht möglich machen, weshalb die Stadt entschieden hat, den Bebauungsplan „Französische Cité, Teilbereich I – Cité Bretagne“ punktuell zu ändern. Unabhängig von dem konkreten Vorhaben dient die Bebauungsplanänderung auch dem übergreifenden Ziel, eine effektivere Ausnutzung des sehr knappen Baulandes zu ermöglichen. Nachdem für das sogenannte „Baufeld 7“ innerhalb des Bebauungsplangebiets bereits ein eigener Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Französische Cité, Teilbereich

I – Cité Bretagne - 1. Änderung““ aufgestellt wurde, wird die vorliegenden Änderung als 2. Änderung des Bebauungsplans geführt.

Die Änderung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, da diese der Innenentwicklung dient.

1.2 Lage des Planungsgebiets, räumlicher Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet liegt im Eingangsbereich zur Cité und umfasst im Wesentlichen das Baugrundstück Flurstück 4300/56, wobei zur Verbesserung der Darstellung in der Planzeichnung der Bereich des Deckblatts und damit der Geltungsbereich in den umliegenden öffentlichen Straßenraum erweitert wird.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung sowie die genaue Lage ergeben sich aus dem nachfolgenden Planausschnitt und sind auch dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Insgesamt umfasst die Änderung eine Fläche von ca. 3.928 m².



Abbildung 4: Plangebiet im Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs, Quelle: Geoportal Baden-Baden, 2024

1.3 Flächennutzungsplan

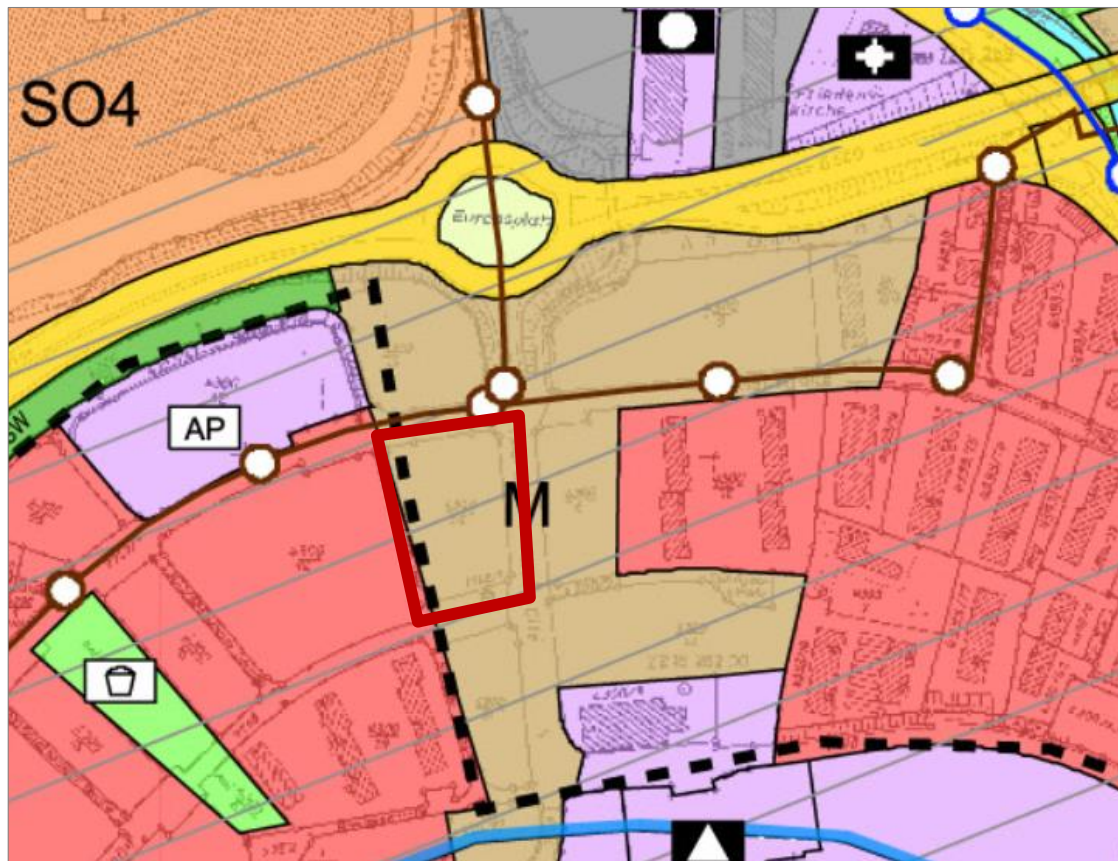


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs, Quelle: Geoportal Baden-Baden, 2024

Der Geltungsbereich der Änderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Baden-Baden als Mischbaufläche dargestellt. Mit der Änderung des Bebauungsplans ist keine Änderung des Baugebiets geplant, wodurch diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

1.4 Bestehender Bebauungsplan „Französische Cité, Teilbereich I – Cité Bretagne“

Der Bebauungsplan „Französische Cité, Teilbereich I – Cité Bretagne“ wurde am 13.07.2006 rechtsverbindlich und umfasst eine Fläche von ca. 16,77 ha (s. nachfolgende Abbildung).

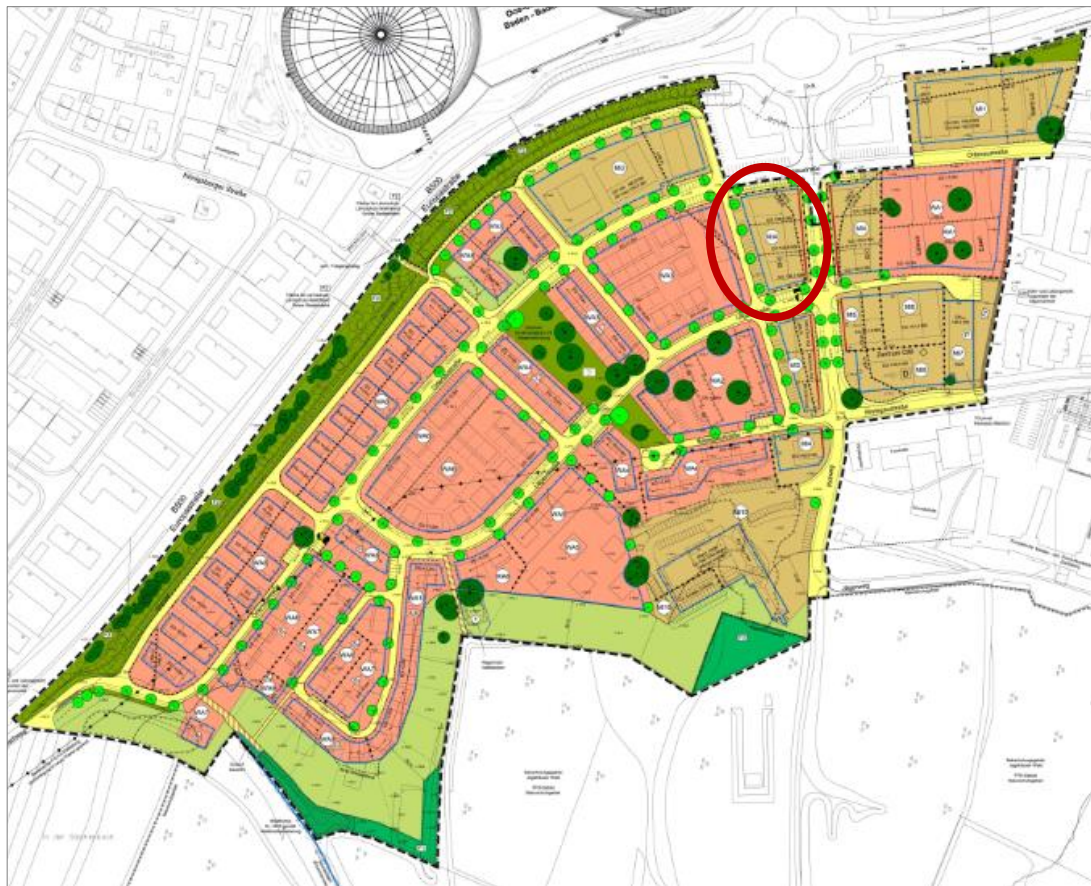
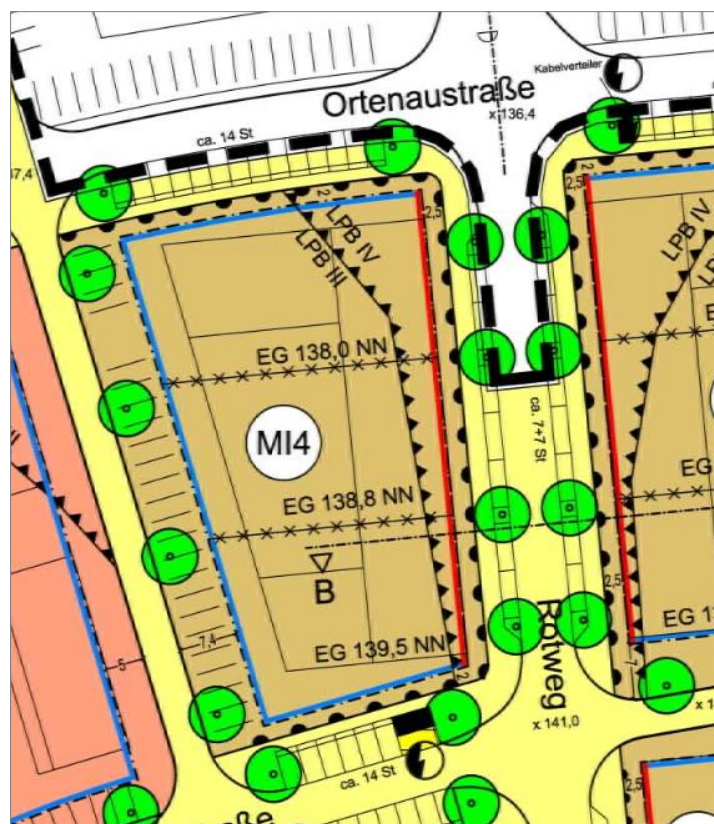


Abbildung 6: Übersicht Bebauungsplan „Französische Cité, Teilbereich I – Cité Bretagne“

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst lediglich eines der Baufelder im Eingangsbereich des Stadtteils. Das Grundstück ist dort als Mischgebiet MI4 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist für das Baugebiet wie folgt definiert:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Geschossflächenzahl (GFZ): 2,3
- Zahl der Vollgeschosse: IV
- Gebäudehöhe: min. 11 bis max. 14 m, bezogen auf die gestaffelt festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe von 138,0 bis 139,5 m ü. NN



MI4	
MI	IV
GRZ 0,6	GFZ 2,3
GH min 11,0 m	
GH max 14,0 m	a
Wohnungen im EG unzulässig, Grenzbebauung zulässig	

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Französische Cité, Teilbereich I – Cité Bretagne“

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanänderung entspricht den Zielen der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB, da sie eine dichtere und effektivere Bebauung des knappen Baulands ermöglicht. Die Anpassung der planungsrechtlichen Grundlage ermöglicht die Umsetzung eines Gesundheitszentrums in einem sich über das gesamte Baufeld erstreckenden Gebäude, welches als wichtiger Infrastrukturbaukasten im Stadtteil gesehen werden kann.

Gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Dabei sind die Grundflächen der Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, entsprechend mitzurechnen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird eine Grundfläche von 1.702 m² überplant und damit die Obergrenze des § 13a (1) Nr. 1 BauGB deutlich unterschritten.

Darüber hinaus sind für das Verfahren weitere Voraussetzungen zu erfüllen: So gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der

Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die 2. Änderung des Bebauungsplans kann somit im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im vorliegenden Verfahren wird gemäß den Möglichkeiten nach § 13a BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet.

1.5.1 Verfahrensablauf

08.05.2024	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung „Französische Cité, Teilbereich I – Cité Bretagne – 2. Änderung“ gemäß § 2 (1) BauGB
__.:__._____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Bebauungsplanänderung „Französische Cité, Teilbereich I – Cité Bretagne – 2. Änderung“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
__.:__._____ bis __.:__._____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom __.:__._____ mit Frist bis __.:__._____	Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
__.:__._____	Der Gemeinderat behandelt die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Bebauungsplanänderung „Französische Cité, Teilbereich I – Cité Bretagne – 2. Änderung“ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung

2 INHALTE DER ÄNDERUNG

Zur planungsrechtlichen Ermöglichung einer dichteren und effektiveren Bebauung, insbesondere auch des geplanten Gesundheitszentrums ist der Bebauungsplan zeichnerisch und textlich zu ändern.

Alle Änderungen werden nur für den Änderungsbereich und damit für den Geltungsbereich des Deckblatts vorgenommen. Darüber hinaus werden alle sonstigen, nicht geänderten Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplans „Französische Cité, Teilbereich I – Cité Bretagne“ für die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Nachfolgend werden die Änderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan im Einzelnen erläutert. Der Vergleich mit der Vorhabenplanung des Gesundheitszentrums dient der exemplarischen Verdeutlichung des Änderungsbedarfs am bisherigen Bebauungsplan.

2.1 Zeichnerische Änderung

Im Bebauungsplan „Französische Cité, Teilbereich I – Cité Bretagne“ sind mit der Baulinie entlang der Allee Cité (Bezeichnung im BPL: Rotweg) und der gestaffelten Erdgeschossfußbodenhöhe sehr konkrete Vorgaben für ein mögliches Vorhaben am Standort festgeschrieben. Dabei ist hervorzuheben, dass das geplante Gesundheitszentrum grundsätzlich den Zielsetzungen des Bebauungsplans für diesen Bereich entspricht, indem die Höhenentwicklung mit ansteigender Gebäudehöhe von Norden nach Süden, die Geschossigkeit, die Ausbildung eines Staffelgeschosses und die Ausbildung einer Raumkante entlang der Allee Cité (Bezeichnung im BPL: Rotweg) im Osten berücksichtigt werden. Dennoch sind Anpassungen beim Maß der baulichen Nutzung, der genauen Lage des Baufensters und der verkehrlichen Erschließung erforderlich. Dies ist bei der vorliegenden Änderung vorwiegend durch eine zeichnerische Anpassung möglich. Nachfolgend werden die Unterschiede zwischen den (zeichnerischen) Festsetzungen des Bebauungsplans und der Vorhabenplanung erläutert. Am Ende des Kapitels wird die bestehende planzeichnerische Situation der zeichnerischen Änderung (Deckblatt) gegenübergestellt, um die Veränderungen anschaulich darzustellen.

Das für das Mischgebiet MI4 bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung kann durch das Vorhaben nicht in Gänze eingehalten werden, da für die Praxisräume und die gewerblichen Räume überhöhte Geschoss- und Deckenhöhen vorgesehen bzw. erforderlich sind, wodurch insbesondere die maximal zulässige Gebäudehöhe überschritten wird. Auch weist die Vorhabenplanung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,71 auf, weshalb die zulässige GRZ von 0,6 nicht ausreichend ist. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gegenüber der zulässigen GFZ von 2,3 um 0,05 überschritten, was ebenfalls in der Änderung berücksichtigt werden muss. Die Geschossigkeit entspricht jedoch nach wie vor den ursprünglichen Festsetzungen im

Bebauungsplan und das hochbauliche Konzept berücksichtigt die benachbarte Bebauung im Süden, die die Höhenentwicklung nach oben fortsetzt. Die Ermöglichung einer höheren und dichteren Bebauung auf dem Baufeld ist deshalb auch unabhängig von der konkreten Vorhabenplanung sinnvoll, zumal auch die Bebauung in der Umgebung teilweise über die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans hinausgeht. Zur unkomplizierten Änderung des Maßes der baulichen Nutzung wird für das Baufeld eine eigene Mischgebietsfestsetzung (MI4a) mit eigener Nutzungsschablone aufgenommen.

Auch ist statt einer gestaffelten Erdgeschossfußbodenhöhe zur Sicherung einer durchgängigen Barrierefreiheit im Gesundheitszentrum die Wahl einer durchgängigen Erdgeschossfußbodenhöhe gewünscht. Aus diesem Grund werden die drei im Baufenster eingetragenen abgestuften Erdgeschossfußbodenhöhen herausgenommen und durch eine Höhe (138,0 m ü. NN) ersetzt. Auch dies ermöglicht eine effektivere Ausnutzung des Grundstücks. Die Zielsetzung des bisherigen Bebauungsplans, umfangreiche Aufschüttungen und Abgrabungen im Grenzbereich von Nachbargrundstücken zu vermeiden, wird auch durch die verbleibenden Festsetzungen erreicht bzw. bei der Vorhabenplanung des Gesundheitszentrums beachtet.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Lage der Baulinie kann aufgrund des Zurücksetzens im Bereich des Erdgeschosses entlang der Allee Cité sowie aufgrund einer notwendigen Fluchttreppe nicht vollständig eingehalten werden, weshalb die Baulinie an dieser Stelle durch die Aufnahme einer Baugrenze ersetzt wird.

Darüber hinaus wurde entschieden, die Tiefgaragenzufahrt im Norden, also am tiefsten Punkt des Gebäudes anzuordnen, um die Vorteile der Topografie in diesem Bereich zu nutzen. Im Bebauungsplan war entlang der Ortenaustraße zeichnerisch bislang ein Zufahrtsverbot festgesetzt und eine Zufahrt nur von der westlich gelegenen Straßburger Straße aus vorgesehen. Diese geänderte Zufahrt ist auch mit Blick auf die geringe Breite der Straßburger Straße sinnvoll.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Baumstandorte sind in Teilen schon realisiert bzw. werden hinsichtlich der Standorte nur geringfügig verändert. Die notwendigen Spielräume sind im Bebauungsplan zwar gegeben, dennoch wird die tatsächliche Planung im Deckblattbereich berücksichtigt, wobei ein zusätzliches Pflanzgebot aufgenommen wird (13 statt 12 Baumstandorte).

Da das Bebauungsplangebiet inzwischen bereits vollständig erschlossen wurde, sind auch die im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Straßenräume realisiert. Im Bebauungsplan wurde die mögliche Organisation des öffentlichen Raumes durch die Lage und die Zahl der Stellplätze informatorisch dargestellt. Auch hier wird im Rahmen der Deckblattänderung

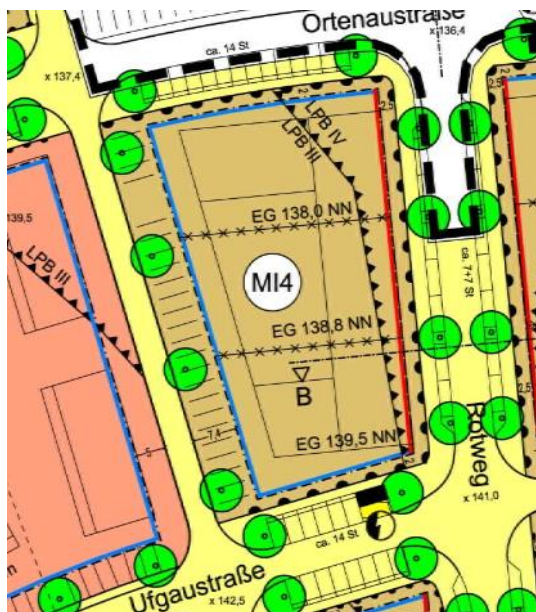
die Planzeichnung so angepasst, dass die tatsächliche und zukünftige Straßenraumorganisation im Deckblatt Berücksichtigung findet.

Die zeichnerischen Änderungen können wie folgt zusammengefasst werden:

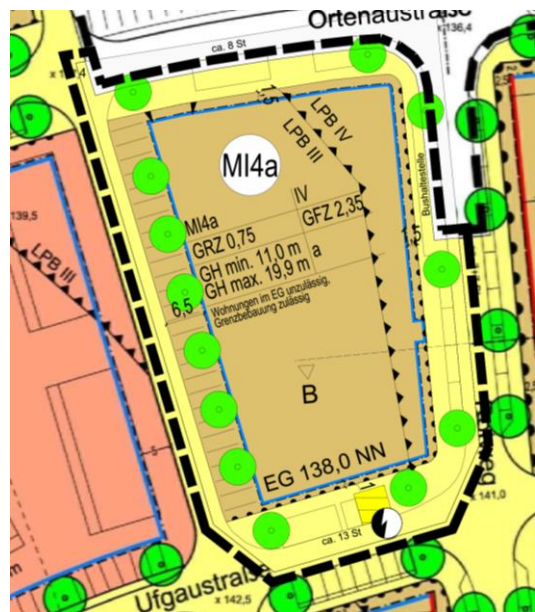
- Aufnahme eines neuen Baugebiets MI4a mit eigener Nutzungsschablone zur Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (Anpassung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 14 m auf 19,9 m, Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,75 und der GFZ von 2,3 auf 2,35 durch Eintrag in der Nutzungsschablone im Baufenster)
- Herausnahme der gestaffelten Erdgeschossfußbodenhöhe und Aufnahme einer Erdgeschossfußbodenhöhe für das gesamte Baufeld (138,0 m ü. NN, Eintrag im Baufenster)
- Festsetzung einer Baugrenze statt einer Baulinie entlang der Allee Cité
- Herausnahme des Zufahrtsverbots entlang der Ortenaustraße und Verortung der Zufahrt im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt im nordwestlichen Bereich des Baufeldes
- redaktionelle Anpassungen: Anpassung der Baumstandorte und der Organisation des Straßenraums hinsichtlich der Lage und der Anzahl der Stellplätze

In der nachfolgenden Abbildung ist ein Ausschnitt aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan „Französische Cité, Teilbereich I – Cité Bretagne“ im direkten Vergleich mit dem Deckblatt der 2. Änderung des Bebauungsplans dargestellt.

Das Deckblatt wird nach Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens mit einer Kennzeichnung (Fahne) auf den Bebauungsplan aufgebracht.



Ausschnitt aus der Planzeichnung zum BPL
„Französische Cité, Teilbereich I – Cité
Bretagne“



Deckblatt 2. Änderung des Bebauungsplans
„Französische Cité, Teilbereich I – Cité
Bretagne“ (Stand: Offenlage)

2.2 Textliche Änderung

Ein Großteil der Änderungen kann zeichnerisch erfolgen. Dennoch sind kleinere textliche Anpassungen der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften notwendig, um die 2. Änderung des Bebauungsplans in die textlichen Festsetzungen einzubinden und das abgestimmte Vorhaben auf Basis des Bebauungsplans zulassen zu können. Die textlichen Änderungen sind immer in *kursiv* und grau gekennzeichnet, sodass die Unterschiede zum Ursprungsbebauungsplan deutlich zu erkennen sind. Einige der Festsetzungen sind für den Änderungsbereich in Gänze neugefasst bzw. ergänzt und sind somit vollständig in *kursiv* und grau dargestellt.

Zu den Änderungen gehört insbesondere die Berücksichtigung des für den Deckblattbereich neu definierten Baugebiets MI4a, weshalb in den textlichen Festsetzungen Ziffer 1.2.3 und 3.2 jeweils das neue Baugebiet zu ergänzen ist. Mit der Anpassung können die bestehenden Festsetzungen auch für das neue Baugebiet Anwendung finden.

„1.2.3 In den Mischgebieten MI4, *MI4a* und MI5 sind Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen.“

„Im MI4, *MI4a*, MI5, MI6, MI7 und MI8 sind Grenzbebauungen zulässig, sofern sichergestellt ist, dass auch auf dem Nachbargrundstück Grenzbebauung erfolgt.“

Die aktuelle Vorhabenplanung nutzt das bestehende Baugrundstück mit einer GRZ von 0,75 bestmöglich aus. Dabei ist es baurechtlich so geregelt, dass für

zusätzlich erforderliche Nebenflächen, wie beispielsweise Stellplätze und befestigte Zuwegungen, eine Überschreitung der jeweils festgesetzten GRZ von bis zu 50% zulässig ist; höchstens jedoch bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8. Weitere Überschreitungen müssen gesondert festgesetzt und begründet werden. Mit der Vorhabenplanung geht eine recht großflächige Versiegelung einher, die eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis 0,9 erfordert. Dies wird durch eine neue Festsetzung für den Änderungsbereich mit der Ziffer 2.1.5 M14a ermöglicht.

„2.1.5 Im M14a darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 und 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.“

Begründet werden kann die Überschreitung durch die für das Baufeld vorgesehenen Nutzungen (Gesundheitszentrum), denn die Zuwegungen und Stellplätze müssen barrierefrei gestaltet werden. Auch spielt die Lage des Baufeldes im Eingangsbereich des Stadtteils eine wichtige Rolle, denn dieses grenzt an allen Seiten an öffentliche Straßenräume an und soll so gestaltet werden, dass das Grundstück nahtlos in diesen Raum übergehen und damit ein harmonisches Stadtbild am Standort entstehen kann. Mit der ermöglichten Überschreitung entstehen nach Ansicht der Stadt nur in geringfügigem Ausmaß weitere Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens, da die Fläche schon heute dem Siedlungsbereich zugeordnet werden kann und die natürlichen Bodenfunktionen für diesen Bereich bereits seit mehreren Jahrzehnten nicht mehr vollständig erhalten sind. Mit der Bebauungsplanänderung wird nach wie vor an den festgesetzten Pflanzgeboten festgehalten, die für einen kleinen Ausgleich der verstärkten Versiegelung sorgen. Für die Vorhabenplanung ist zudem eine Dachbegrünung vorgesehen. Insgesamt dient auch diese Festsetzung der Ermöglichung einer dichteren und damit insgesamt flächensparenderen Bebauung.

In den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan ist bisher für alle Mischgebiete festgesetzt, dass das oberste Geschoss jeweils als Staffelgeschoss mit Rücksprung zur Allee Cité auszubilden ist. Die Überprüfung dieser gestalterischen Festsetzung hat ergeben, dass sie im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen als Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung einer geänderten Formulierung bedarf. Für den Änderungsbereich wird deshalb in Ziffer 2.3.5 festgesetzt, dass ab einer Gebäudehöhe (Dachaußenhaut) von 16,5 m eine weitere Höhenentwicklung durch ein Geschoss nur durch ein Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) zulässig ist. Durch die neue Festsetzung ist sichergestellt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe nur ausgeschöpft werden kann, wenn das oberste Geschoss als Attikageschoss ausgebildet und entlang der Allee Cité eine durchgängig aufsteigende Gebäudeaußenwand vermieden wird; die Vorhabenplanung trägt dieser Vorgabe bereits Rechnung. Außerdem werden

in einer eigenen Festsetzung (Ziffer 2.3.6) Überschreitungsmöglichkeiten für Dachaufkantungungen und technische Funktionsbauten aufgenommen. Dies ist erforderlich, da sich die Höhenfestsetzung des bisherigen Bebauungsplans nicht auf den höchsten Punkt eines Gebäudes, sondern auf die Dachaußenhaut bezieht.

„2.3.5 Im MI4a darf eine Höhe von 16,5 m nur durch ein Staffelgeschoss (Attikageschoss) überschritten werden, welches eine maximale Grundfläche von 75% des darunter liegenden Geschosses aufweist und dessen Gebäudeaußenfassade entlang der Allee Cité (ehemals Rotweg) um mindestens 1,5 m gegenüber der Gebäudeaußenfassade des darunter liegenden Geschosses zurückspringt.“

2.3.6 Dachaufkantungungen dürfen die zulässige Höhe der Dachaußenhaut um bis zu 0,6 m überschreiten. Technische Funktionsbauten dürfen die zulässige Höhe der Dachaußenhaut um bis zu 2,0 m überschreiten, wenn sie um mindestens 1,5 m gegenüber der Gebäudeaußenfassade des darunter liegenden Geschosses zurückspringen.“

Die planungsrechtliche Festsetzung in Ziffer 5.3 des Ursprungsbebauungsplans regelt die Abstände zwischen Tiefgaragen, Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen. Es wurde festgesetzt, dass allseitig ein Abstand für Tiefgaragen und Garagen von 2,5 m bzw. für Carports von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden muss. Die bisherige Festsetzung lässt allerdings offen, von welchem Punkt einer Tiefgarage aus dieser Abstand zu messen ist, weshalb eine Überarbeitung sinnvoll ist. Die Festsetzung stellt sicher, dass die Rampe einer Tiefgaragenzufahrt von der Ortenaustraße aus erst innerhalb des Baufensters beginnt.

„5.3 Tiefgaragenzufahrten (Toreinfahrt oder Beginn der geneigten TG-Zufahrtsrampe) und Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. Für Carports ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.“

In den Örtlichen Bauvorschriften ist lediglich die Ziffer 2.4 von einer Änderung betroffen und wird für den Änderungsbereich neugefasst. Die Festsetzung betrifft die Dachgestaltung in den Mischgebieten und setzt bisher die Ausbildung eines Staffelgeschosses zusätzlich gestalterisch fest. Da die Ausbildung des Staffelgeschosses für den Änderungsbereich bereits in der Festsetzung Ziffer 2.3.5 planungsrechtlich geregelt wird, kann dieser Halbsatz für den Änderungsbereich entsprechend entfallen.

„2.4 Im MI4a sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig.“

3 UMWELTBEITRAG

Gemäß § 13a (2) Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Ferner werden die Eingriffe bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung als bereits erfolgt bzw. schon vor Aufstellung des Bebauungsplans als zulässig bewertet. Gerade für die vorliegende Bebauungsplanänderung wurden alle Eingriffe bereits im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Französische Cité, Teilbereich I – Cité Bretagne“ entsprechend ausgeglichen. Trotzdem sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen der Änderung auf Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB).

Die Einwirkungen auf die Schutzgüter werden daher nachfolgend beschrieben.

3.1.1 Fläche, Boden und Wasser

Die Planung betrifft einen Standort inmitten des Siedlungsgefüges in Baden-Baden und kann als klassische Innenentwicklungsmaßnahme durch die passende bauliche Nutzung einer bereits für eine Bebauung vorbereiteten Fläche charakterisiert werden. Hinsichtlich des Schutzguts Fläche kann hervorgehoben werden, dass das verbleibende Baufeld im Rahmen der Bebauungsplanänderung noch effizienter genutzt werden kann.

Für das Schutzgut Boden besteht durch die starke Versiegelung ein großer Eingriff, da die Fläche bislang unbebaut blieb und durch die Versiegelung die Bodenfunktionen am Standort verloren gehen. Dennoch wurde durch den Bebauungsplan bereits vor mehr als 15 Jahren beschlossen, den Bereich baulich zu nutzen und die Bodeneingriffe wurden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung entsprechend ausgeglichen. Der Standort gehörte zudem zum vormals französischen Kasernengelände und kann somit schon seit Jahrzehnten zum Siedlungsbereich gezählt werden. Den Böden innerhalb von Siedlungsbereichen wird insgesamt eine geringere Wertigkeit hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen zugeschrieben.

Hinsichtlich des Schutzguts Wasser kann festgestellt werden, dass keine Oberflächengewässer betroffen sind. Der Umgang mit dem im Änderungsbereich anfallenden Niederschlagswasser wird durch die bestehende Infrastruktur (Regenwasserkanalisation) berücksichtigt. Für das vorliegende Vorhaben wird zudem eine Dachbegrünung auf dem Staffel- sowie dem vierten Obergeschoss vorgesehen, wodurch ein Teil der Eingriffe in das Schutzgut Wasser ausgeglichen werden kann.

3.1.2 Tiere und Pflanzen

Im Ausgangszustand wird der Änderungsbereich bislang trotz der Überplanung noch nicht baulich genutzt. Dennoch kann hinsichtlich der Schutzgüter Tieren und Pflanzen festgestellt werden, dass das Plangebiet keine erhaltenswerten Biotoptypen aufweist oder eine Rolle für verschiedene Tierarten spielt.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung wird die im Ursprungsbebauungsplan bereits vorgesehene grünordnerische Gestaltung nach wie vor erhalten bleiben, sodass hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen mit Umsetzung der Planung sogar ein positiver Impuls für die brachliegende Fläche angestoßen werden kann.

3.1.3 Klima und Luft

Für die Stadt Baden-Baden wurde im Jahr 2021 die Stadtklimaanalyse fortgeschrieben, wobei für den Änderungsbereich keine thermische Betroffenheit festgestellt werden kann. Die Fläche ist als Vorstadtklimatop gekennzeichnet. Mit der Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass sich lediglich örtlich geringfügige Veränderungen ergeben, die jedoch durch die Umsetzung der grünordnerischen Vorgaben entsprechend ausgeglichen werden können. Durch die öffentlichen Straßenräume an allen Seiten kann nach wie vor eine gute Durchlüftung sichergestellt werden. Eine mögliche Luftbelastung wird durch die Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht verstärkt. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass für die Schutzgüter Klima und Luft durch die Planänderung keine nachteiligen Auswirkungen entstehen.

3.1.4 Mensch

Für das Schutzgut Mensch kann durch die vorliegende Planänderung, die zu einer tatsächlichen Umsetzung des geplanten Gesundheitszentrums beiträgt, ein positiver Effekt angestoßen werden. Durch die Aufsiedelung wird die Entstehung eines lebendigen Stadtteils gefördert. Das Thema Lärmschutz wird im Rahmen des Bauantrags bearbeitet und es muss dort nachgewiesen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen am Standort entstehen können. Negative Auswirkungen für das Schutzgut Mensch werden durch die vorliegende Planänderung nach Ansicht der Stadt nicht ausgelöst.

3.1.5 Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich liegt im direkten Einflussbereich der B500 (im Norden) und ist durch umliegende Wohn- und Gewerbebebauung geprägt. Die Fläche liegt derzeit brach und spielt für das Orts- / Landschaftsbild oder als Erholungsfläche in der Stadt keine bedeutsame Rolle.

Die Stadt sieht in der Vervollständigung des Stadtteils an dieser wichtigen Stelle eine Möglichkeit zur Unterstützung der Entstehung eines lebendigen Stadtteils und gemäß dem Konzept der „Stadt der kurzen Wege“. Durch die

Planung verbleiben somit keine negativen Auswirkungen auf die beiden Schutzgüter.

3.1.6 Kultur- und Sachgüter

Kultur und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt, weshalb eine Betroffenheit des Schutzgutes grundsätzlich nicht zu erwarten ist.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme jedoch archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.1.7 Abwägung der Umweltbelange

Erhebliche Funktionsverluste gegenüber dem derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten, da das Gebiet bereits als Teil des bestehenden Siedlungsbereichs gezählt werden kann. Durch die Planänderung kann eine mittelfristige Aufsiedelung und damit Vervollständigung des Stadtteils Cité gefördert werden. Durch die Umsetzung der grünordnerischen Vorgaben werden mögliche weitere Funktionsverluste kompensiert und ausgeglichen.

4 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Plangebiets ist von allen Seiten sichergestellt. Verkehrlich wird die Erschließung jedoch lediglich auf die nördlich gelegenen Ortenuastraße und auf die westlich gelegene Straßburger Straße beschränkt.

Hinsichtlich der technischen Ver- und Entsorgung kann an das bestehende Infrastrukturnetz (Schmutz-, Trinkwasser) angeschlossen werden,

Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers kann über die hierfür vorgesehene Regenwasserkanalisation erfolgen, wobei für das Vorhaben neben den im Bebauungsplan geforderten Pflanzgebieten auch eine Dach- und Fassadenbegrünung realisiert werden soll, wodurch der Regenwasserabfluss voraussichtlich reduziert werden kann.

5 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

6 KOSTEN

Die Planungskosten sind im Haushalt der Stadt Baden-Baden vorgehalten.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs (Deckblatt)

ca. 3.928 m²

Baden-Baden, den

Alexander Uhlig
Erster Bürgermeister