

Öffentliche Bekanntmachung

über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB Bebauungsplan „Am Iffzer Weg – 1. Änderung und Erweiterung“

Anlass / Beschlussfassungen / Verfahrensstand

Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Baden-Baden besteht in der Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion. Mit diesem Ziel wurde auch der Bebauungsplan „Am Iffzer Weg“ im Stadtteil Sandweier aufgestellt, der am 14.11.2015 in Kraft getreten ist. Dieser umfasst die Flächen nördlich der Iffezheimer Straße, die im Westen von den Schutzstreifen der Hochspannungstrasse der DB Energie / DB Netze / Netze BW sowie der Hochspannungsstraße der Transnet BW und im Osten vom Ortsrand des Stadtteils Sandweier begrenzt werden.

Gegenwärtig werden von den Leitungsträgern der beiden Hochspannungstrassen Planungsverfahren durchgeführt, die eine Verlegung der Trassen in Richtung Westen zum Ziel haben.

Vor diesem Hintergrund wird eine Erweiterung des Wohngebietes „Am Iffzer Weg“ in Richtung der Bundesautobahn BAB 5 möglich. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll diese Erweiterung des Plangebiets von ursprünglich ca. 3,6 ha auf eine Fläche von ca. 7,3 ha ermöglicht werden. Eine Kopplung der Erweiterung an die Verlegung der bestehenden Hochspannungstrassen ist dabei integraler Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Stadt Baden-Baden ist weiterhin ein beliebter Wohnstandort mit einer hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum. Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs ist es von hohem Interesse, das nun auf ca. 7,3 ha erweiterte Plangebiet zu entwickeln.

Der Gemeinderat der Stadt Baden-Baden hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.10.2021 die Beschlüsse gefasst,

- den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Am Iffzer Weg – 1. Änderung und Erweiterung“ mit Planungsstand vom Juli 2021 zu billigen und nach §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen und
- den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Iffzer Weg – 1. Änderung und Erweiterung“ sowie der örtlichen Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereiches einschließlich deren Begründungen mit jeweiligem Planungsstand vom 26.07.2021 zu billigen und §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen.

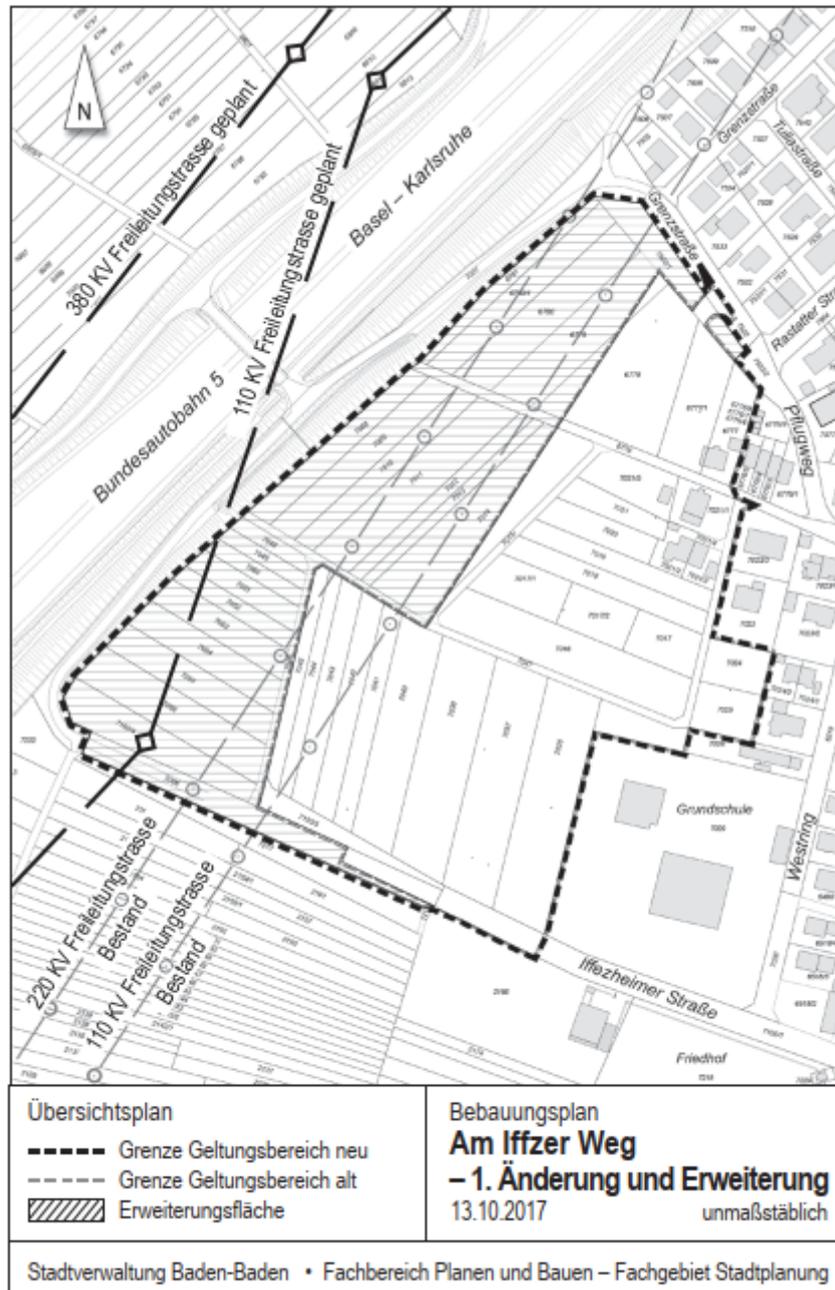
Die Öffentliche Auslegung der Entwürfe und Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021. Zeitgleich wurde den von der Planung berührten Ämtern sowie Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Anregungen wurden, wie in der Abwägungstabelle vom 14.05.2024 dargestellt, in den Planunterlagen des Bebauungsplanes entsprechend geändert bzw. ergänzt, und nun, mit Stand Datum 14.05.2024 erneut vorgelegt. Die Änderung/ Ergänzungen sind in den überarbeiteten Entwurfsunterlagen jeweils gekennzeichnet

Gem. § 4a Abs. 3 BauGB wird nun der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange, deren Stellungnahmen zu einer Berührung von Belangen geführt haben, erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Änderungen und Ergänzungen gegeben, für den Zeitraum einer auf zwei Wochen angemessen verkürzten Frist.

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich am westlichen Rand des Stadtteils Sandweier. Er wird im Norden durch die Grenzstraße und im Süden durch die Iffzheimmer Straße begrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Lärmschutzwall der Bundesautobahn BAB 5 und im Osten an den bestehenden Ortsrand. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 7,2 ha und ist im nachstehenden Lageplan vom 13.10.2017 gekennzeichnet.



Ziele und Zwecke der Planung

Die geplante Trassenbündelung und –verlegung der im Norden und Westen von Sandweier verlaufenden Leitungen der TransnetBW, DB Energie und Netze BW weiter in Richtung der Autobahn BAB 5 ermöglicht eine Erweiterung der Siedlungsfläche.

Bebauungsplan

Durch die Trassenverlegung kann der bereits rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Iffzer Weg“ (i. K. 14.11.2015) um eine Fläche von ca. 3,6 ha in Richtung Westen (zwischen Autobahn und Iffzeheimer Straße) erweitert werden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen dieser Flächenerweiterung werden auch die Flächen des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Iffzer Weg“ erneut mit in das Baukonzept einbezogen.

Das Baukonzept sieht die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit nordsüdlicher Haupterschließung und Durchmischung von dichten und weniger dichten Wohnformen vor: Neben Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen sollen entlang der Iffzeheimer Straße Geschosswohnungsbauten und im Zentrum des Plangebietes direkt angrenzend an den zentralen Quartiersplatz ein Angebot für seniorenrechtliches Wohnen entstehen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sichern das maßstäbliche Einfügen des neuen Wohnquartiers in die bestehende Ortsstruktur (maximal drei Vollgeschossen entlang der Iffzeheimer Straße sowie im Bereich für das Seniorenwohnen, ansonsten maximal zwei Vollgeschosse). Des Weiteren ermöglichen die planungsrechtlichen Vorgaben gebietsbezogener Versorgungsrichtungen sowie die Einrichtung einer Kindertagesstätte im südöstlichen Plangebiet hier ist auch eine öffentliche Spielplatzfläche im Übergangsbereich zur Schule vorgesehen. Im Südwesten sollen öffentliche Grünflächen und ein Regenwasserversickerungsbecken entstehen.

Flächen für den arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich sind sowohl gebietsintern als auch gebietsextern zugeordnet.

Aufgrund des schwer zu bestimmenden Zeithorizonts der eingangs genannten Leitungstrassenverlegung muss die Planung für das Baukonzept eine Erschließung in zwei Bauabschnitten ermöglichen: Der erste Bauabschnitt wird die bereits heute überplanten Flächen enthalten und ist auch umsetzbar bevor die Stromleitungen verlegt werden. Der zweite Bauabschnitt liegt heute unter den Stromtrassen und ist bebaubar, sobald die Stromtrassen verlegt wurden. Die Baulandumlegung für das Neubaugebiet wird aus denselben Gründen ebenfalls in zwei Abschnitten entsprechend den Bauabschnitten erfolgen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2025 stellt die durch den Baukonzept „Am Iffzer Weg – 1. Änderung und Erweiterung“ zu entwickelnden Erweiterungsflächen derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeitfläche“ dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind entsprechend der vorgesehenen Siedlungsflächenerweiterung anzupassen. Im Bereich des Baukonzeptes „Am Iffzer Weg – 1. Änderung und Erweiterung“ werden zukünftig ca. 2,7 ha zusätzlich als Wohnbaufläche und ca. 1 ha als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Da die Planverfahren für die Umverlegung der Stromleitungstrassen noch nicht abgeschlossen sind, wird für den hiervon betroffenen Bereich übergangsweise ein „Korridor für Stromtrassenverlegungen“ dargestellt. Sind die zukünftigen Leitungstrassen planfestgestellt, sind die dann tatsächlichen Trassenverläufe nachrichtlich in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu übernehmen.

Art des Baukonzeptverfahrens

Baukonzept

Der Baukonzept wird im klassischen Verfahren nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt, die Umweltprüfung wird im Umweltbericht zum Baukonzept dokumentiert, der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Baukonzept.

Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2025 werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB angepasst.

Hinweis: Die Darstellungen im Stand von Juli 2021 sind nicht von Änderungen berührt und werden daher hier nicht mehr zur erneuten Stellungnahme offengelegt.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgt durch die Veröffentlichung im Internet. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich seiner Begründung und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, der Entwurf des Umweltberichtes zum Bebauungsplan als Teil der Begründung, alle Fachgutachten sowie die Abwägungstabelle (zur Offenlage vom 08.11.2021 bis 10.12.2021) im Stand vom 14.05.2024 mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan sind in der Zeit

vom 24.Juni.2024 bis einschließlich 05.Juli.2024

durch eine Veröffentlichung (öffentliche Auslegung) während der Öffnungszeiten für jedermann einsehbar ausgehängt. Gem. § 4a Abs. 3 BauGB wird der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange, deren Stellungnahmen zu einer Berührung von Belangen geführt haben, erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Änderungen und Ergänzungen gegeben, für den Zeitraum einer auf zwei Wochen angemessen verkürzten Frist.

Die Unterlagen werden zusätzlich im oben genannten Zeitraum im Rathaus der Stadt Baden-Baden sowie in der Ortsverwaltung Sandweier, Iffezheimer Straße 5, 76532 Baden-Baden, öffentlich ausgelegt. Außerdem sind die Entwürfe auf der Internetseite www.baden-baden.de/bebauungsplaene einsehbar.

Auslegungsort im Rathaus der Stadt Baden-Baden, Marktplatz 2, 76530 Baden-Baden, Zugang Gernsbacher Straße 5/ Jesuitenplatz, EBENE 0 (Gang parallel Bürgerbüro) sowie bei der Ortsverwaltung Sandweier, Iffezheimer Straße 5, 76532 Baden-Baden.

Es besteht eine freie Zugänglichkeit zu allen Entwurfsunterlagen.

In Baden-Baden kann nach vorheriger Kontaktaufnahme mit dem Fachgebiet Stadtplanung unter der Telefonnummer 07221 93-2551 sowie per Mail unter stadtplanung@baden-baden.de, wenn erwünscht, ein Termin zur Erläuterung der Unterlagen vereinbart werden.

Am **Auslegungsort in der Ortsverwaltung Sandweier** ist für die Einsichtnahme in die Entwurfsunterlagen eine vorherige Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 07221/93 1230 oder per Mail unter ov.sandweier@baden-baden.de erforderlich.

Bereitstellung der Unterlagen im Internet und Auslegung nachstehender Unterlagen

- Entwurf Bebauungsplan „Am Iffzer Weg – 1. Änderung und Erweiterung“, Planzeichnungen BA 1 und BA 2 (1. und 2. Bauabschnitt) mit Plandatum 14.05.2024
- Entwürfe Bebauungsplan „Am Iffzer Weg – 1. Änderung und Erweiterung“, Textteil, Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, beide mit Datum 14.05.2024
- Entwurf „Am Iffzer Weg – 1. Änderung und Erweiterung“, Begründung zum Bebauungsplan mit Datum 14.05.2024

sowie Bereitstellung:

Bisher verfügbare umweltbezogene Informationen

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und werden mit den o. g. Entwürfen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes erneut ausgelegt und im Internet veröffentlicht:

- Entwurf Umweltbericht, Stand Juli 2021, mit Untersuchungen und Aussagen zu den Schutzgütern „Biotop, Flora und Fauna“, „Landschaftsbild und Erholung“, „Klima und Luft“, „Boden“, „Fläche“, „Wasser / Grundwasser“, „Mensch“, „Kultur- und Sachgüter“ sowie Maßnahmen zum Umgang mit den entsprechenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Betrachtung ergab bezüglich der Planung v. a. Konflikte bei den Schutzgütern „Biotop, Flora und Fauna“ in Form von Konflikten durch Vogel-Nahrungsraumverluste und Verluste von Zauneidechsenhabitaten aus welchen die Erforderlichkeit von sowohl artenschutzrechtlichen als auch grünordnerischen vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) resultiert. Weitere Konflikte entstehen beim Schutzgut „Boden“ v. a. durch die Versiegelung der Flächen und die Bodenbelastung mit PFC (s. u.). Die entsprechend erforderlichen Maßnahmen werden sowohl auf plangebietsinternen sowie auch plangebietsexternen Maßnahmen festgesetzt.
- Detailuntersuchung PFC, Sachstandsbericht, Büro für Umweltgeologie, Dr. Walzenbach vom 12.04.2018 zu Bodenbelastungen innerhalb des Bebauungsplangebietes mit PFC und Benennung vorsorglicher Maßnahmen zum Umgang mit der im Zentrum des Plangebietes belasteten Fläche
- Faunistische Bestanderfassung und Artenschutzrechtliches Gutachten, Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl vom 12.12.2018 mit Bestandserfassung zu Vögeln, Reptilien und Wildbienen und entsprechenden Maßnahmenvorschlägen zur Vermeidung, Minderung und Sicherung des Erhaltungszustandes für die nachgewiesene Zauneidechsenpopulation und die im Gebiet brütenden bestandsgefährdeten europäischen Vogelarten sowie besonders geschützte Wildbienenarten
- Schalltechnische Untersuchung, SoundPLAN GmbH vom 24.06.2019 mit Untersuchungen zur Einflussnahme des Bundesautobahn-, Schienen- und Flugverkehrs sowie möglicher Feldemissionen der Stromleitungen auf das Bebauungsplangebiet und mit Empfehlungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung von Gebäuden zum Umgang mit den nachgewiesenen Lärmeinwirkungen des Verkehrs der BAB 5 sowie der Tank- und Raststätte Baden-Baden
- Verkehrsuntersuchung, Koehler & Leutwein, Stand März 2021 mit Aussagen zu den Auswirkungen des projektbezogenen Neuverkehrs auf die bestehende Wohnbebauung, die Gesamtverkehrsbelastung und die Auslastung der projektbetroffenen Knotenpunkte
- Geo- und umwelttechnisches Gutachten, augeon GmbH & Co. KG vom 18.03.2021 mit Aussagen zur Bodenbeschaffenheit, der Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Grundwasserstand
- Abwägungstabelle vom 14.05.2024 mit umweltrelevanten Stellungnahmen nachstehender Fachämter, Behörden und Dienststellen und der Öffentlichkeit
 - DB Energie Stellungnahme vom 07.12.2021 zur Beachtung des Immissionsschutzes
 - Stellungnahme Stadtwerke Baden-Baden vom 07.12.2021 bzgl. Boden- und Wasser- bzw. Hochwasserschutz
 - Fachbereich Planen & Bauen/FG Bauordnung mit Stellungnahme vom 09.12.2021 bzgl. Artenschutz/ CEF-Maßnahmen sowie bzgl. Schallschutz
 - Fachgebiet Forst & Natur mit Stellungnahme vom 27.11.2021 bzgl. Arten-, Natur-, und Klimaschutz

- Fachgebiet Umwelt- und Arbeitsschutz mit Stellungnahme vom 9.12.2021 bzgl. Natur-Boden-, Klimaschutz und Wasserrecht bzw. -wirtschaft sowie Landwirtschaft

Hinweise zur Abgabe von Stellungnahmen

Während der Dauer der Einstellungs- und Auslegungsfrist können Stellungnahmen von der Öffentlichkeit zur Planung abgegeben werden.

Stellungnahmen sollen elektronisch per E-Mail an stadtplanung@baden-baden.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg abgegeben werden. Insbesondere kann dies auf postalischem Weg (schriftlich per Post) oder nach telefonischer oder elektronischer Terminvereinbarung zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung Baden-Baden, Fachbereich Planen und Bauen, Fachgebiet Stadtplanung erfolgen.

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Bauleitplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und in der Regel die dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben. Laut den Vorgaben der Datenschutzverordnung Art. 6 I a), e), f) werden zur Bearbeitung der vorgebrachten Anregungen personenbezogene Daten von der Bürgerschaft wie Vor- und Familienname sowie Kontaktdaten (Anschrift, Telefon- und Faxnummer, E-Mailadresse) gespeichert und in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Gemeinderats, der Ausschüsse und in den Sitzungen des Ortschafts anonymisiert aufgeführt werden.

Grundsätzlich wird auf die Datenschutzerklärung der Stadt Baden-Baden (www.baden-baden.de/buergerservice/datenschutz) verwiesen.

Nicht fristgerechte Stellungnahmen können gemäß § 4a Abs.5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung nicht von Bedeutung ist.

Baden-Baden, den 22.06.2024

Dietmar Späth
Oberbürgermeister