

## **Begründung zur Aufhebungssatzung für die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Französische Cité, Teilbereich I – Cité Bretagne“**

### **Ausgangssituation**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans "Französische Cité, Teilbereich I - Cité Bretagne" war, im Zusammenhang der Gesamtentwicklung der Cité den Bereich der Bretagne städtebaulich neu zu ordnen und den Stadtteil wieder zu beleben. Dazu wurden neben einem neuen Stadtteilzentrum mit gewerblichen Nutzungen und Gemeinschaftseinrichtungen vor allem Flächenangebote als Ergänzung und Erweiterung des Wohnungsangebotes geschaffen.

Mit dem VbB Multiplexkino und dessen Bau sind die Festsetzungen der Bebauungspläne „Französische Cité, Teilbereich II – Knoten B 500“ sowie „Französische Cité, Teilbereich I – Cité Bretagne“ im Bereich der Grundstücke Nr. 4300/9 sowie 4300/41 für ein Mischgebiet obsolet geworden. Darüber hinaus besteht ein positiv beschiedener Bauantrag für ein viergeschossiges Wohngebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss und Tiefgarage auf Grundstück Nr. 4393/6.

Zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums für Studenten soll das Gebäude Ortenaustr. 10/12 eingehend saniert und mit einem zusätzlichen Geschoss versehen werden. Dies entspricht einer wünschenswerten Anpassung an das städtebauliche Gefüge, das im Bereich des benachbarten Innenbereichs nach § 34 BauGB vier Geschosse oder mehr bemisst.

Daher soll der B-Plan in diesem Bereich auf einer Fläche von insgesamt 2000,05 m<sup>2</sup> aufgehoben werden.

Nachdem der Gesamtbereich der Cité in wesentlichen Teilen aufgesiedelt ist bzw. die Grundstücke an Bewerber vergeben sind, geht von dem beabsichtigten Aufhebungsverfahren keine Signalwirkung im Hinblick auf künftige Befreiungen von Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für weitere Bereiche aus.

Der Teilbebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- a) Planteil
- b) Textliche Festsetzungen
- c) Begründung
- d) Satzung

Mit dem Bebauungsplan wurden als Ziele verfolgt:

Der damals im Vorgriff auf den späteren Bebauungsplan erstellte städtebauliche Entwurf hat Möglichkeiten aufgezeigt, „unterschiedliche und auch alternative Wohnformen zu platzieren. Dementsprechend sind unter anderem Punkthäuser mit Tiefgaragen am Waldrand („Wohnen im Park“) vorgesehen. Mit den verdichteten Wohnnachbarschaften im Bereich zwischen Ufgaustraße und Ortenaustraße werden die prämierten Ergebnisse aus dem Wettbewerb „Innerstädtisches und stadtnahes Wohnen – Cité in Baden-Baden“ aufgegriffen. Einzelne Geschosswohnungsbauten als historisches Erbe erweitern das Wohnungsangebot in einem lebendigen Stadtteil. Somit werden Teilgebiete mit unterschiedlichem Charakter entstehen und den Bereich Bretagne untergliedern.

Ergänzend dazu sollen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in den Mischgebieten im Bereich Rotweg (Allée Cité) und in Teilbereichen an der B 500 angesiedelt werden können, die die Nutzungen der benachbarten allgemeinen Wohngebiete durch wohnungsnaher Arbeitsplatzangebote ergänzen und somit den gesamten Standort

der Cité und Kaserne stärken.“ (Zitat/Auszug aus der Begründung rechtsverbindlicher Bebauungsplan)

Im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt dieser rechtsverbindlich. Der Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

### **Erforderlichkeit der Aufhebung**

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Sowohl im Hinblick auf die Art der Nutzung („Mischgebiet“) wie auch auf das Maß der Nutzung spiegelt der Bebauungsplan „Französische Cité, Teilbereich I – Cité Bretagne“ die mittlerweile eingetretene bauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht mehr wieder und soll daher aufgehoben werden.

### **Ziele der Raumordnung und Flächennutzungsplan (Entwicklungsgebot)**

Die Aufhebung steht nicht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung. Auch die Darstellung im Flächennutzungsplan (1988) als gemischte Baufläche steht einer Aufhebung der Satzung nicht entgegen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung an die geänderten Ziele der Stadt Baden-Baden angepasst.

### **Fazit**

Mit dem VbB Multiplexkino und dessen Bau sind die Festsetzungen der Bebauungspläne „Französische Cité, Teilbereich II – Knoten B 500“ sowie „Französische Cité, Teilbereich I – Cité Bretagne“ im Bereich der Grundstücke Nr. 4300/9 sowie 4300/41 für ein Mischgebiet obsolet geworden. Darüber hinaus besteht ein positiv beschiedener Bauantrag für ein viergeschossiges Wohngebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss und Tiefgarage auf Grundstück Nr. 4393/6.

Sowohl im Hinblick auf die Art der Nutzung („Mischgebiet“) wie auch auf das Maß der Nutzung spiegelt der Bebauungsplan „Französische Cité, Teilbereich I – Cité Bretagne“ die mittlerweile eingetretene bauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht mehr wieder.

Zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums für Studenten soll das Gebäude Ortenaustr. 10/12 eingehend saniert und mit einem zusätzlichen Geschoss versehen werden. Dies entspricht einer wünschenswerten Anpassung an das städtebauliche Gefüge, das im Bereich des benachbarten Innenbereichs nach § 34 BauGB vier Geschosse oder mehr bemißt.

Daher soll der B-Plan in diesem Bereich aufgehoben werden.

Baden-Baden, den

Alexander Uhlig  
Erster Bürgermeister