Stadt Baden-Baden

Bebauungsplan

„Oliverstraße / Güterbahnhofstraße“

Begründung

Stadt Baden-Baden
Amt für Stadtentwicklung und Baurecht
Abteilung Stadtentwicklung und Stadtplanung

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Inhalt

1. Planerfordernis ... 3
2. Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs ... 3
3. Verfahrensart ... 3
4. Bestehende Planungen ... 4
4.1. Regionalplan ... 4
4.2. Flächennutzungsplan ... 5
4.3. Bebauungspläne ... 6
5. Örtliche Begebenheiten ... 6
6. Planungskonzept ... 8
6.1. Städtebauliches Konzept, Bauabschnitte ... 8
6.2. Erschließung ... 9
6.3. Boden, Altlasten, Kampfmittel ... 12
6.4. Hochwasser, Starkregen ... 15
6.5. Artenschutz ... 18
6.6. Klimaschutz ... 18
7. Immissionsschutz ... 19
8. Umweltbericht / Schutzgüterbetrachtung ... 21
9. Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil A) ... 27
9.1. Art der baulichen Nutzung ... 27
9.2. Maß der baulichen Nutzung ... 29
9.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen ... 31
9.4. Flächen für Nebenanlagen ... 32
9.5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten ... 32
9.6. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen ... 32
9.7. Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ... 33
9.8. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ... 33
10. Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teil B) 34
10.1. Dächer ... 34
10.2. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze ... 34
10.3. Werbeanlagen ... 34
10.4. Einfriedungen ... 34
10.5. Abfallbehälterstandplätze ... 34
10.6. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen ... 35
11. Nachrichtliche Übernahmen (Teil C) ... 35
12. Gesonderte Anlagen zum Bebauungsplan ... 36
13. Sonstiges ... 36
13.1. Städtebauliche Kennzahlen ... 36

1. Planerfordernis

Die Ihle GmbH & Co. KG beabsichtigt, das bestehende Reifenhaus Ihle im Ortsteil Baden-Oos (Güterbahnhofstraße 1; Sinzheimer Straße 38a) umzusiedeln. Auf den frei werdenden Grundstücksflächen möchte die Ihle GmbH & Co. KG kostengünstigen Wohnungsbau in Form von drei Mehrfamilienhäusern errichten. Das Gestaltungskonzept für die neue Wohnbebauung wurde im Gestaltungsbeirat am 05.02.2025 beraten.

Das Vorhaben wird von der Stadt Baden-Baden begrüßt. Die Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion unter der Berücksichtigung eines ausreichenden Anteils an kostengünstigen Wohnraum ist ein wesentliches Planungsziel der Stadt.

Da für das Konzept kein Einfügen gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) gesehen wird, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Ergänzend zum Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Baden-Baden und der Ihle GmbH & Co. KG eine Vereinbarung zur Kostenübernahme geschlossen.

2. Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im westlich gelegenen Stadtteil Oos von Baden-Baden an der Ecke Oliverstraße / Güterbahnhofstraße und umfasst eine Fläche von rund 0,85 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 4047/4, 4047/5 und 4047/21 komplett und die Flurstücke Nr. 4011 und 3968 teilweise.

Neben den Flurstücken, auf denen die zukünftige Wohnbebauung und die dafür erforderlichen Stellplätze errichtet werden sollen, sind auch die Flächen nordwestlich der Oliverstraße, auf die das Reifenhaus Ihle umgesiedelt werden soll und wo notwendige Stellplätze für die Wohnbebauung errichtet werden sollen, im Geltungsbereich enthalten. Außerdem sind Teilflächen der Oliverstraße und der Güterbahnhofstraße in den Geltungsbereich einbezogen worden.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

3. Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Solche Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Im vorliegenden Fall kann das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.
- Das geplante Vorhaben erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden, ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Dennoch müssen umweltrelevante Belange berücksichtigt werden.

Auf freiwilliger Basis wurde aus Transparenzgründen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgenommen.

4. Bestehende Planungen

4.1. Regionalplan

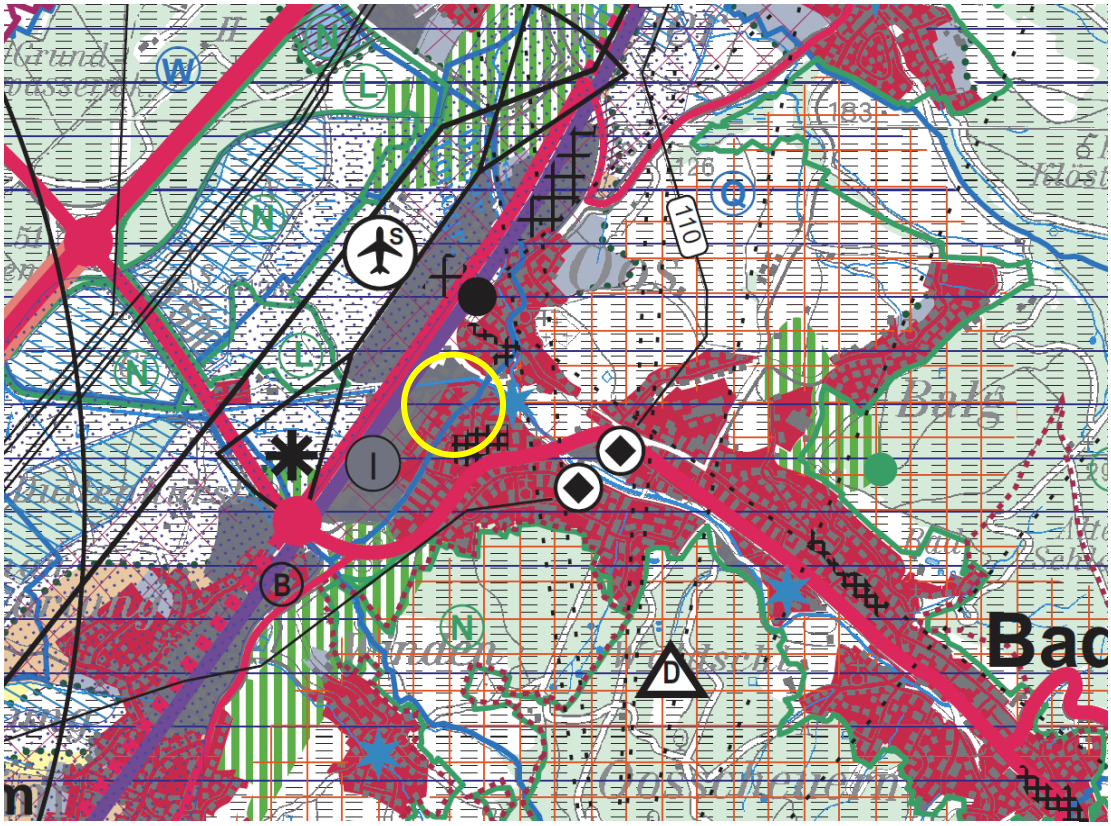

Abbildung 1: Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan, Regionalverband Mittlerer Oberrhein

Das Plangebiet wird im Regionalplan des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung), Bestand dargestellt. Daher entspricht die Planung den Zielen des Regionalplans.

4.2. Flächennutzungsplan

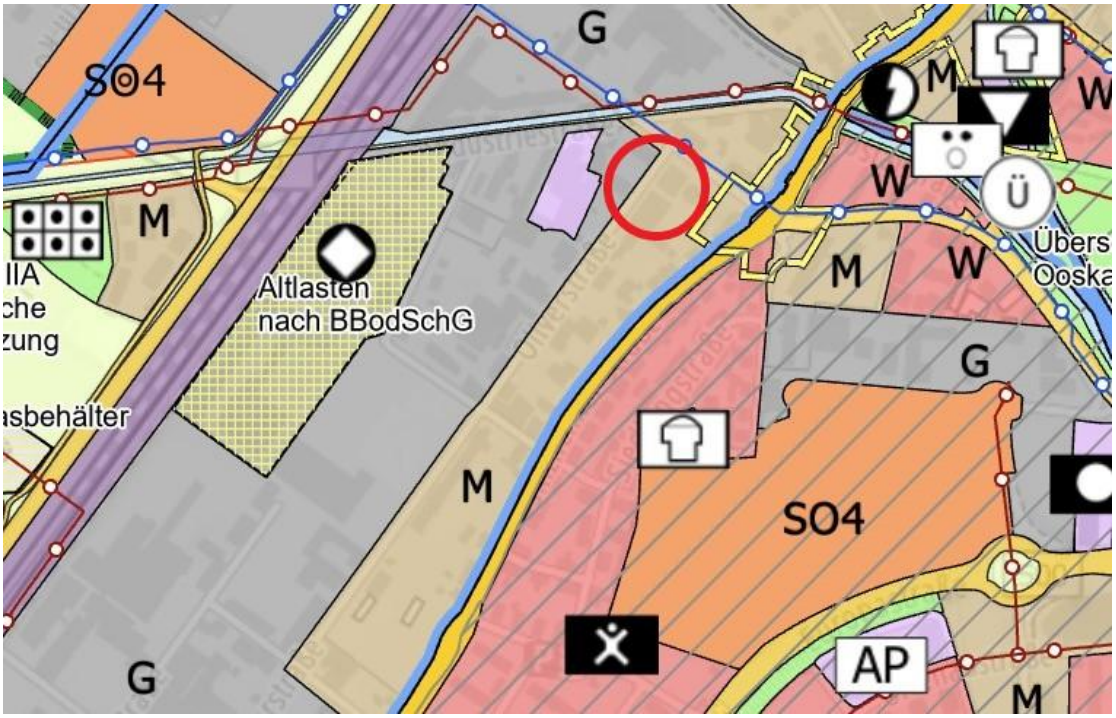

Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2025

Der Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Baden-Baden stellt die Flächen westlich der Oliverstraße als „gemischte Baufläche“ dar, die Flächen westlich der Oliverstraße als „gewerbliche Baufläche“.

Der Bebauungsplan setzt auf den Flächen östlich der Oliverstraße ein eingeschränktes Gewerbegebiet, im Bereich östlich der Oliverstraße ein allgemeines Wohngebiet fest.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist eine nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplans ohne separates Verfahren möglich.

Da die geplante Wohnbaufläche in ihrem Umfang jedoch sehr beschränkt ist, bleibt der im Flächennutzungsplan festgelegte Gesamtcharakter der Flächen zwischen Sinzheimer Straße und Oliverstraße / Saarstraße insgesamt weiter bestehen, weshalb auf eine Anpassung des Flächennutzungsplans verzichtet werden kann.

4.3. Bebauungspläne

Im Bereich des Plangebiets besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Am 16.06.2005 hat der Bau- und Umlegungsausschuss die Aufstellung eines Bebauungsplans „Oliverstraße / Stolzenbergstraße“ beschlossen. Dieser sollte bestehende Gewerbeflächen für produzierende / nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe als solche sichern und Betriebswohnungen nur ausnahmsweise zulassen sowie in Bereichen, in denen sich schon Mischnutzungen verfestigt haben, auf diese planerisch reagieren.

Die derzeitige Planung „Oliverstraße / Güterbahnhofstraße“ betrifft einen kleinen Teilbereich am nördlichen Rande des Aufstellungsbeschlusses „Oliverstraße / Stolzenbergstraße“, für welche nun der Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Für den restlichen Geltungsbereich gilt der Aufstellungsbeschluss „Oliverstraße / Stolzenbergstraße“ und dessen Ziele von 2005 weiterhin.

5. Örtliche Begebenheiten

Abbildung 3: Luftbild Plangebiet (Quelle: LUBW)

Plangebiet

Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich die Firma „Reifenhaus Ihle“ mit zwei großen gewerblich genutzten Gebäuden mit flachgeneigten Satteldächern sowie einem eingeschossigen Pavillon, der als Verkaufsraum genutzt wird. Die nicht bebaute Fläche ist stark versiegelt und wird als Innenhof mit Rangier- und Anlieferfläche genutzt. Daher sind dort nur wenige Grünstrukturen wie kleinere Bäume und Büsche zu finden. Dieser Teil des Plangebiets wird über Zufahrten

aus der Güterbahnhofstraße, der Sinzheimer Straße und der Oliverstraße erschlossen.

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein leerstehendes Wohngebäude sowie nördlich und südlich angrenzende Gartenflächen, die alle von der Oliverstraße erschlossen werden. Auf dem Flurstück 4047/21 an der Ecke Oliverstraße / Güterbahnhofstraße befindet sich ein einstöckiges Bürogebäude und Stellplatzflächen.

In der Güterbahnhofstraße stehen in einer Allee zehn städtische Linden, die möglichst zu erhalten sind. Entlang der Oliverstraße befinden sich drei städtische Feldahorne.

Die Topografie im Plangebiet ist weitgehend eben.

Das Plangebiet ist bei Starkregenereignissen großflächig betroffen. Die Fließrichtung verläuft von Südosten über die Zufahrt der Sinzheimer Straße sowie nordwestlich entlang der Güterbahnhofstraße und Oliverstraße. Der südliche Bereich des Plangebiets ist gemäß der Starkregengefahrenkarte der Stadt Baden-Baden mit einer Wassertiefe von 10 bis 50 cm betroffen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich HQ100 und HQ Extrem gemäß der HWRK-Abfrage sowie in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG. Vorhaben können nur zugelassen werden, wenn die Bedingungen gemäß § 78 Abs. 2 WHG erfüllt sind.

Umgebung des Plangebiets

Im nördlichen, westlichen und südlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich hauptsächlich Wohngebäude sowie einzelne gewerbliche Nutzungen. An der Ecke Sinzheimer Straße / Güterbahnhofstraße liegt der Polizeiposten Oos.

Im Bereich zwischen Oliverstraße und Bahngleisen dominieren gewerbliche Nutzungen. Dort befinden sich außerdem einige Wohngebäude, die ursprünglich Betriebswohnungen waren, jedoch mittlerweile in allgemeines Wohnen umgewandelt wurden.

Der östliche Teil des Plangebiets ist Teil eines Streifens zwischen Oliverstraße und Sinzheimer Straße, der durch eine Mischung aus Wohnbebauung und kleineren Gewerbebetrieben geprägt ist und als Übergangszone zwischen den gewerblichen Nutzungen im Westen und den Wohnbauflächen jenseits der Sinzheimer Straße im Osten dient.

Die umgebende Bebauung ist insgesamt sehr heterogen, sowohl in der Nutzung (Wohnen und Gewerbe), als auch in der Typologie (großflächige Gewerbebauten, Reihenhäuser, Zeilen, Blockrandbebauung, freistehende Mehrfamilienhäuser) und der Gebäudehöhe (eingeschossige Hallen, 2 - 4 geschossige Wohngebäude, Hochhaus „Babo“ mit ca. 11 Geschossen).

6. Planungskonzept

6.1. Städtebauliches Konzept, Bauabschnitte
Städtebauliches Konzept

a) Bereich Wohnbebauung

Anstelle der bisherigen Betriebsgebäude der Firma Ihle im Bereich des Flst. 4047/5 soll kostengünstiger Wohnraum entstehen.

Die im Bebauungsplanverfahren entwickelte Planung sieht drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 80 Wohneinheiten in offener Bauweise vor, die u-förmig um einen begrünten Innenbereich angeordnet sind, der nach Süden geöffnet ist und als wohnungsbezogener Freiraum bzw. „grüne Mitte“ ausgestaltet wird.

Die Bebauung entlang der Güterbahnhofstraße ist maximal fünfgeschossig konzipiert, die südlich anschließende Bebauung maximal viergeschossig.

Alle Gebäude erhalten ein begrüntes Flachdach, der Innenhof der u-förmigen Bebauung wird mit Bäumen bepflanzt, auch die notwendigen Spielflächen sollen hier untergebracht werden.

Die notwendigen Stellplätze für die Bebauung werden zum Teil im Bereich des allgemeinen Wohngebiets, zum Teil im Bereich westlich der Oliverstraße als ebenerdige Stellplätze nachgewiesen. Dies ist zum Teil durch die Hochwassersituation im Plangebiet bedingt, zum anderen Teil durch die wirtschaftlichen Zwänge bei der Erstellung von kostengünstigem Wohnraum.

b) Bereich Gewerbe

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen westlich der Oliverstraße sollen weiterhin als Gewerbeflächen entwickelt werden.

Hier soll zum einen der neue Standort für das Reifenhaus Ihle entstehen, zum anderen soll hier ein Teil der notwendigen Stellplätze für die geplante Wohnbebauung auf der anderen Seite der Oliverstraße entstehen.

Das Gebiet soll als eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt werden, in dem nur Betriebe zulässig sein sollen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies ermöglicht die geplante Umsiedlung des Reifenhauses Ihle an den Standort und ist wichtig, um Konflikte zwischen der geplanten Wohnbebauung und den angrenzenden Gewerbenutzungen zu vermeiden.

Vorgesehen ist in diesem Bereich eine maximal dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise.

Der neue Standort für das Reifenhaus Ihle wird im nördlichen Bereich der Gewerbeflächen angeordnet. Dabei ist vorgesehen, das bestehende

Betriebsgebäude auf dem Flurstück 4047/21 noch um ein weiteres Betriebsgebäude zu ergänzen.

Der südliche Teil des Gewerbegebiets wird zum Nachweis der notwendigen Stellplatzflächen für die Wohnbebauung genutzt.

Bauabschnitte

Unter anderem aus artenschutzrechtlichen Gründen muss die Bebauung in mehreren Bauabschnitten umgesetzt werden:

- Zuerst erfolgt die Umsiedlung des „Reifenhauses Ihle“ vom alten Standort östlich der Oliverstraße zum neuen Standort westlich der Oliverstraße.
- Im zweiten Bauabschnitt ist die Umsetzung der Wohnbebauung auf dem Flst. 4047/5 geplant.
- Im dritten Bauabschnitt werden die restlichen, für die Wohnbebauung notwendigen Stellplätze westlich der Oliverstraße hergestellt.

6.2. Erschließung
Verkehrserschließung

a) <u>ÖPNV</u>

Nördlich des Plangebiets befindet sich in ca. 10 Minuten (800 m) fußläufig entfernt der Bahnhof Baden-Baden. Die nächste Bushaltestelle „Baden-Baden Charles-de-Gaulle-Platz“ befindet sich direkt angrenzend an das Plangebiet im Nordosten am Kreisel auf dem „Charles-de-Gaulles-Platz“.

b) <u>Motorisierter Individualverkehr</u>

Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über die Oliverstraße und die Güterbahnhofstraße. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf das umliegende Straßennetz zu prüfen, wurde eine verkehrliche Untersuchung vom Büro Koehler, Leutwein und Partner aus Karlsruhe erstellt, die dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt wird.

Die Ergebnisse der verkehrlichen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im Baden-Badener Stadtteil Oos sollen auf dem Grundstück des bestehenden Reifenhaus Ihle, das auf die gegenüberliegende Straßenseite zieht, Wohngebäude realisiert werden.

Grundlage der Verkehrsuntersuchungen sind eine Verkehrszählung am heutigen Kreisverkehr Sinzheimer Straße / Schwarzwaldstraße / Güterbahnhofstraße / Ooser Gartenstraße sowie zwei Querschnittszählungen

im Zuge der Ooser Gartenstraße und Sinsheimer Straße, die im Januar 2026 durchgeführt wurden.

Ein Vergleich der Verkehrsbelastungen der Sinzheimer Straße 2019 und 2026westlich des Kreisverkehrs ergab eine Verkehrsreduzierung um ca. 20 %. Somit können die im Jahr 2019 ermittelten Verkehrsbelastungen als Worst-Case-Betrachtung herangezogen werden.

Die Bestandsbelastungen können querschnittsbezogen für die Sinzheimer Straße mit ca. 11.000 Kfz/24 h, für die Schwarzwaldstraße mit ca. 5.700 Kfz/24 h, für die Güterbahnhofstraße mit ca. 2.600 Kfz/24 h und für die Ooser Gartenstraße mit ca. 900 Kfz/24 h angegeben werden.

Für das Bebauungsplangebiet konnte eine zusätzliche Verkehrsbelastung von ca. 320 Kfz/24 h im Querschnitt ermittelt werden. Diese teilt sich jeweils zur Hälfte auf den Quell- und Zielverkehr auf.

Der Allgemeinverkehr aus den Verkehrszählungen wurde auf eine mittelfristige Prognose 2035 hochgerechnet. Hierbei wurden auch die Entwicklungen aus dem Sanierungsgebiet berücksichtigt. Der Prognosefaktor wurde mit ca. 1,2 % pro Jahr angesetzt.

Die aus dem Bebauungsplan neuinduzierten Fahrten wurden den Verkehrsbelastungen der allgemeinen Verkehrsprognose überlagert. In einer zweiten Variante wurde zudem das Verkehrsaufkommen aus dem Bebauungsplan „Babo-Hochhaus“, das in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt, berücksichtigt.

Aufbauend auf den Prognosebelastungen der beiden Varianten ohne und mit Babo-Hochhaus wurde die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs Sinzheimer Straße / Schwarzwaldstraße / Güterbahnhofstraße / Ooser Gartenstraße während der vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenstunde beurteilt. Sie kann für beide Varianten und Zeiträume mit einem sehr guten bis guten Ergebnis bestätigt werden.

c) <u>Fuß- und Radverkehr</u>

Zusätzliche Flächen für Fahrradfahrer sind im Entwurf nicht vorgesehen. Der Radverkehr wird weiterhin über die Oliverstraße und die Güterbahnhofstraße geführt.

Auch die Fußgänger werden entlang der Oliverstraße und der Güterbahnhofstraße geführt.

Um die notwendigen Stellplätze für die geplante Wohnbebauung unterzubringen, sind auch straßenbegleitende Stellplätze entlang der Oliverstraße notwendig.

Von den Flächen der geplanten Wohnbebauung aus gibt es für Fußgänger außerdem eine zusätzliche direkte Verbindung zur Sinzheimer Straße. Diese Verbindung ist allerdings nicht für die Öffentlichkeit gedacht.

d) <u>Ruhender Verkehr</u>

Die bestehenden öffentlichen Stellplätze entlang der Güterbahnhofstraße bleiben erhalten.

Die für die Nutzungen notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Für gewerbliche Nutzungen gelten die Vorgaben der VwV Stellplätze von Baden-Württemberg, für Wohnungen die Vorgaben der Landesbauordnung.

Aufgrund der Hochwassersituation und dem städtebaulichen Ziel im Plangebiet kostengünstigen Wohnraum herzustellen, ist es nicht sinnvoll, die notwendigen Stellplätze im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets in einer Tiefgarage unterzubringen. Die nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze (1 Stellplatz pro Wohneinheit) werden deshalb als offene Stellplätze nachgewiesen. Die notwendigen Stellplätze sollen teilweise im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets und teilweise im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets untergebracht werden.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

a) <u>Schmutzwasser</u>

Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Güterbahnhofstraße und in den Schmutzwasserkanal in der Oliverstraße eingeleitet.

b) <u>Regenwasser</u>

Das Regenwasser der Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit ortsnah zu versickern.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §9 Wasserhaushaltsgesetz beim Umweltamt Baden-Baden einzuholen.

Ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus technischen Gründen nicht möglich, kann das anfallende Regenwasser gedrosselt auf 10 l/(s*ha) in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Gas, Wasser, Strom

Die geplante Bebauung wird an das bestehende Leitungsnetz in der Oliverstraße und der Güterbahnhofstraße angeschlossen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt haushaltsnah über die Oliverstraße und die Güterbahnhofstraße. Die Aufstellflächen für Abfallbehälter müssen entweder in die Gebäude integriert werden oder entsprechende Flächen in der Nähe der genannten Straßen anzuordnen. Die im Rahmen des Verfahrens erstellte Entwurfsplanung für die geplante Wohnbebauung sieht Aufstellflächen für Abfallbehälter in den Gebäuden vor.

6.3. Boden, Altlasten, Kampfmittel

Kampfmittel

Zur Kampfmittelsituation wurde vom Büro provysis eine Luftbildauswertung (21.11.2025) durchgeführt, die dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt ist. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Ein Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln für das entsprechende Untersuchungsgebiet ist aufgrund der Auswertung der vorliegenden Momentaufnahmen zumindest für Teilbereiche begründet. Weitere Informationen können der Koordinatenliste der Verdachtspunkte und den Ergebniskarten im Anhang der Luftbildauswertung entnommen werden.

Daher wird folgendes empfohlen:

Für Flächen, welche nicht im Verdachtsbereich liegen (siehe Ergebniskarte), erfolgt die Einstufung gemäß „Baufachliche Richtlinien Kampfmittelräumung (BFR KMR 2018) – Arbeitshilfen zur Erkundung, Planung und Räumung von Kampfmitteln auf Liegenschaften des Bundes“ als kein weiterer Handlungsbedarf (vgl. Kategorie 1: „Der Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Außer einer Dokumentation besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.“).

Für die entsprechenden Bereiche, welche nach Auswertung als Verdachtsflächen einzustufen sind bzw. nicht ausgewertet werden konnten (siehe Ergebniskarte Kampfmittelverdachtsfläche | Kategorie 2), besteht hierfür gemäß „Baufachliche Richtlinien Kampfmittelräumung (BFR KMR 2018) – Arbeitshilfen zur Erkundung, Planung und Räumung von Kampfmitteln auf Liegenschaften des Bundes“ weiterer Erkundungsbedarf (vgl. Kategorie 2: „Auf der Fläche werden Kampfmittelbelastungen vermutet oder festgestellt. Für die weitere Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich. Es besteht weiterer Erkundungsbedarf.“).

Daher empfehlen wir eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu konsultieren. Hinweis: Die Fachfirma muss über die Zulassung nach §7 SprengG. sowie entsprechendes Personal mit Befähigungsschein nach §20 SprengG. verfügen.

An dieser Stelle wird ebenfalls erwähnt, dass es sich bei Luftaufnahmen um sogenannte „Momentaufnahmen“ handelt, die keine weitere Aussagekraft als für den Zeitpunkt der Aufnahme haben.

Hiervon unberührt bleibt das nicht ausschließbare Restrisiko von Zufallsfunden. Alle Personen, die in diesem Bereich erdeingreifende Arbeiten durchführen, sollten aufgrund des nicht ausschließbaren Restrisikos von Zufallsfunden eine Einweisung über das Vorgehen und Verhalten bei Kampfmittelfunden erhalten.

Boden, Altlasten

Die geplante Neubebauung im Bereich des Plangebiets ist von drei Altstandorten „AS Schwarzwälder Majolikafabrik“, „AS Tankstelle Sonder“ und dem „AS Maschinenfabrik Schmidt“ betroffen. Auf Ziff. 9 der nachrichtlichen Übernahmen verwiesen, wo Hinweise zu den drei Altstandorten zusammengefasst sind.

Zur Untersuchung der Bodensituation im Plangebiet in Vorbereitung auf die geplanten Baumaßnahmen wurde ein Bodengutachten von der Firma Hydrosond erstellt, das dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt ist. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Untergrundverhältnisse

Durch die Untersuchung des Bodens ergeben sich folgende Untergrundverhältnisse:

- *Schicht 1: Decke (Homogenbereich A: Pflasterdecke)*
- *Schicht 2: Oberboden (Homogenbereich B: Oberboden)*
- *Schicht 3: Auffüllungen (Homogenbereich C/1: ungebundener Oberbau, Homogenbereich C/2: kiesige Geländeaufschüttung, Homogenbereich C/3: schluffige Geländeaufschüttung)*
- *Schicht 4: bindiger Untergrund (Homogenbereich D: sandige bis stark sandige Schluffe)*
- *Schicht 5: rolliger Untergrund (Homogenbereich E: sandige Kiese)*

Grundwasser

Grundwasser wurde in allen Bohrungen mit Endtiefen über 3,0 m u. GOK/FOK angetroffen. Die Grundwasserströmung war zum Zeitpunkt der durchgeführten Untersuchungen nach Südwesten orientiert.

Grundstücksbereich	niedrigster Grundwasser-stand (NGW) [m+NN]	mittlerer Grund-wasserstand (MGW) [m+NN]	höchster Grundwasser-stand (HGW) [m+NN]	Bemessungs-grundwasser-stand [m+NN]
Flst.-Nr. 4147/4, Westecke	121,25	122,35	124,25	124,55
Flst.-Nr. 4147/5, Ostecke	121,85	122,95	124,85	125,15

Bei hohen Grundwasserständen liegen gespannte Grundwasserverhältnisse vor.

Das Baugrundstück liegt in der Wasserschutzgebietszone III des Wasserschutzgebietes ‚Stadt Baden-Baden, Grundwasserwerk Sandweier‘. Die Außengrenze des Wasserschutzgebietes verläuft entlang der Nordwestseite der Sinzheimer Straße, die Grundstücke liegen somit im Randbereich des Wasserschutzgebietes.

Schlussfolgerungen

Auf den beiden Grundstücken liegen in Mächtigkeiten zwischen überwiegend 1,0 m und 2,5 m Auffüllungen vor. Überwiegend handelt es sich hierbei um Material der Homogenbereiche C/2 (kiesige Geländeaufschüttung) und C/3 (schluffige Geländeaufschüttung). Für das Material dieser Homogenbereiche wurden häufig stark erhöhte Schwermetallgehalte sowie teils relevante Belastungen mit organischen Schadstoffen festgestellt. Die vorhandenen Belastungen sind überwiegend auf eine bereits vorhandene Belastung des verwendeten Schüttmaterials zurückzuführen. Bereichsweise ist jedoch auch von einem Schadstoffeintrag durch Aktivitäten auf den Grundstücken auszugehen. Großflächige Kontaminationen sind jedoch nicht zu erwarten.

Auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 4047/5 wurden zudem oberflächennah Auffüllungen ohne relevante Anteile an Fremdmaterialien angetroffen; mutmaßlich handelt es sich hierbei um im Zuge des Rückbaus ehemals vorhandener Gebäude und Anlagen und der Neugestaltung der Fläche neu aufgebrachtes Material. Für dieses Material konnten keine relevanten Schadstoffbelastungen festgestellt werden. Demnach ist das Material der Materialklasse BM-0 zuzuordnen.

Für die Schluffe des Homogenbereiches D ist nach den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen überwiegend nicht von relevanten Schadstoffbelastungen auszugehen. Lokal können jedoch relevante

Belastungen vorhanden sein, sodass sich Einschränkungen für die Wiederverwertung des Materials ergeben.

Nach den Ergebnissen der Grundwasseruntersuchungen liegen bei derzeitiger Exposition keine Hinweise auf relevante Grundwasserverunreinigungen bzw. einen relevanten Austrag der im Boden festgestellten Schadstoffe ins Grundwasser vor. Im Hinblick auf die Altlastenbearbeitung könnte im Rahmen einer orientierenden Untersuchung nach jetzigem Kenntnisstand voraussichtlich eine Einstufung der Flächen in die Kategorie B (Belassen zur Wiedervorlage) mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz erfolgen.

Die verbleibenden 6 Bohrungen, die mit der Stadt Baden-Baden abgestimmt wurden, werden im weiteren Verfahren noch durchgeführt. Die Ergebnisse werden dann ggf. bei der Behandlung/Entsorgung der Böden und beim Entwässerungskonzept berücksichtigt.

6.4. Hochwasser, Starkregen

Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten liegt das Plangebiet teilweise in einem Überschwemmungsgebiet im Sinne von § 76 WHG, 65 WG, da es von einem Hochwasser HQ 100 betroffen ist.

Weitere Teile des Geltungsbereichs sind von einem Hochwasser HQ Extrem betroffen. Die Darstellung der von Hochwasser HQ 100 betroffenen Flächen im Plangebiet wurde von der Hochwassergefahrenkarte nachrichtlich in den zeichnerischen Teil übernommen.

Zur Klärung der Belange des Hochwasserschutzes und des Schutzes vor Starkregenereignissen wurde von dem Büro Lindschulte aus Baden-Baden ein Fachgutachten (31.03.2026) erstellt, das dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt ist. Die Inhalte des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Anforderungen gemäß § 78 Absatz 3 WHG bzgl. dem Geltungsbereich für das Bebauungsplanverfahren

1. <u>Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger</u>

Der Hochwasserabfluss bei HQ100 aus der Oos erfolgt über die Güterbahnhofstraße. Der Abflussquerschnitt wird nicht eingeengt, somit ergibt sich keine Veränderung des Wasserstandes. Durch die überbaubare Grundstücksfläche geht Retentionsvolumen verloren, da dieses umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden muss sind keine Nachteile für Unterlieger zu erwarten.

2. Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes

Im Bereich des Bauvorhabens gibt es bislang keine Hochwasserschutzeinrichtungen. Der bestehende Hochwasserschutz wird durch das geplante Bauvorhaben daher nicht beeinträchtigt.

3. Hochwasserangepasste Errichtung des Bauvorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Überflutungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers an der Oos. Um das Schadenspotential im Bereich der Baugrenzen nicht weiter zu erhöhen, muss durch entsprechende Maßnahmen (hochwasserangepasstes Bauen) im Rahmen der Planung sichergestellt werden, dass infolge derartiger Überflutungen in diesem Bereich auch zukünftig keine größeren Hochwasserschäden entstehen. Hierfür sind die maximalen Wasserstände von 127,19 m ü. NN (HQ100) und 127,42 m ü. NN (HQextrem) auf Flurstück 4047/5 sowie die maximalen Wasserstände von 127,09 m ü. NN (HQ100) und 127,36 m ü. NN (HQextrem) auf Flurstück 4047/4 und 4047/21 zu beachten.

Anforderungen gemäß § 78 Absatz 5 WHG bzgl. dem Bauvorhaben Oliverstraße/Güterbahnhofstraße

1. Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und Ausgleich von verloren gehendem Rückhalteraum

Im Worst-Case-Ansatz geht auf den Flurstücken bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis ein Retentionsvolumen von 101,38 m³ verloren.

Der Ausgleich des Rückhaltevolumens muss nach der Stadt Baden-Baden umfang-, funktions- und zeitgleich durch eine Abgrabung bzw. Geländeanpassung auf dem Grundstück erfolgen. Die Festlegung der Ausgleichsfläche obliegt dem Bauherrn.

2. Veränderung von Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser

Aufgrund der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich für das Gewässer Oos keine Veränderung der Wasserstands- und Abflusssituation. Durch das geplante Gebäude wird der Abflussquerschnitt gegenüber dem bisherigen Bebauungszustand nicht eingeengt. Somit ist keine Veränderung der Hochwassersituation für die Nachbarschaft zu erwarten.

3. Beeinträchtigung bestehender Hochwasserschutz

Bestehende Hochwasserschutzmaßnahmen werden durch überbaubaren Grundstücksflächen nicht beeinträchtigt.

4. <u>Hochwasserangepasstes Bauen</u>

Die genaue Lage der überbaubaren Grundstücksflächen im Überschwemmungsgebiet ist in Anlage 2.2 zu sehen.

Eine verbindliche Festlegung der Fußbodenhöhe liegt derzeit nicht vor. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes gegenüber dem HQ100-Ereignis wird unter Ansatz eines Freibords von 0,20 m eine Mindesthöhe der Oberkante FFB von 127,39 m auf Flurstück 4047/5 und 127,29 m auf Flurstück 4047/4 und 4047/21 empfohlen. Die endgültige Festlegung ist im weiteren Planungsverlauf vorzunehmen. Zur Verhinderung von Hochwasserschäden im Erdgeschoss empfehlen wir folgende Maßnahmen:

- *Mobile Dammbalkensysteme vor den Eingangstüren und bodentiefen Fenstern im Erdgeschoss*
- *Fensterbrüstung muss über Bemessungswasserstand liegen*
- *Sperrputz*
- *Rückstauklappen gegen Eindringen aus der Kanalisation*

Weitere Angaben zum hochwasserangepassten Bauen sind den Planungsunterlagen des Architekten zu entnehmen. Bei einer Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen sind keine Hochwasserschäden zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme zur Errichtung einer Bebauung im HQ 100 vorliegen, wenn die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen berücksichtigt werden. Insbesondere muss im Rahmen des Baugesuchs nachgewiesen werden, dass durch entsprechende Geländemodellierung der durch die Bebauung verloren gegangene Rückhalteraum, angepasst an das tatsächlich verloren gegangen Retentionsvolumen (maximal 101,38 m³), an anderer Stelle ausgeglichen werden kann. Im Rahmen der Freiraumplanung wurde geprüft, wo das notwendige Volumen untergebracht werden kann (teilweise im GEe, teilweise im WA).

Hochwasserrisikogebiete WHG §78b

Was die hochwasserangepasste Ausführung des Bauvorhabens betrifft, ergeben sich weitere Anforderungen auch durch WHG §78b. Liegen bauliche Anlagen nach Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen noch in einem sog. „Risikogebiet“ (Definition gemäß WHG §78b Satz 1, hier kann die Flächenausbreitung bei HQ Extrem herangezogen werden), so sollen diese nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

6.5. Artenschutz

Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro Ökologische Leistungen Fußer aus Karlsruhe erstellt (November 2025, letzte Änderung 29.04.2026), die dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt ist.

Zusammenfassend kommt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu folgenden Ergebnissen:

Im Zuge des Vorhabens ergeben sich auf Grundlage einer Worst-Case-Betrachtung Auswirkungen auf häufige Brutvogelarten der Gilden der Gehölz-, Hecken- und Freibrüter sowie auf ein mögliches Vorkommen der Mauereidechse.

Auf Grund dessen sind mehrere Maßnahmen einzuhalten: Gehölzentfernungen und -rückschnitte sind zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar durchzuführen. Um Eidechsen zu schützen, sind in diesem Zeitraum nur oberflächliche Rodungsarbeiten zulässig. Die Wurzeln können ab 1. März bei anhaltender Aktivität und Fluchtmöglichkeit der Tiere entfernt werden. Weiterhin ist zum Schutz von Mauereidechsen das Baufeld in Bauabschnitte aufzuteilen und ein Reptilienschutzzaun aufzustellen, der ein Einwandern von Einzeltieren in die Bereiche der Planfläche unterbindet. Zudem sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen und Nistkästen für Vögel und Quartiere für Fledermäuse aufzuhängen.

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hat sich gezeigt, dass das geplante Vorhaben unter Beachtung und Umsetzung der als verbindlich geltenden Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie des Einsatzes einer ökologischen Baubegleitung für die betroffene Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Brutvogelarten unter den Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG als zulässig einzustufen ist.

Die Empfehlungen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden in den Bebauungsplan übernommen.

6.6. Klimaschutz

Bei der Entwicklung neuer Baugebiete sind die Ziele des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Dabei geht es sowohl um die Vermeidung („mitigation“) eines von der Naturwissenschaft als gefährlich eingestuften Klimawandels, als auch um die Anpassung („adaptation“) an die bereits nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels.

Mitigationsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen tragen zusätzlich zu den geltenden Gesetzen und Richtlinien zur Vermeidung des Klimawandels bei:

- Es handelt es sich bei dem Bebauungsplan um eine Nachverdichtung im Innenbereich, weitere Versiegelungen im Außenbereich und der Bau zusätzlicher Infrastruktur wird vermieden.
- Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine energieeffiziente Bebauung mit gutem A/V Verhältnis.
- Die festgesetzten Dachformen (Flachdächer und flach geneigte Dächer ermöglichen eine optimale Ausrichtung von Anlagen zur Nutzung von solarer Energie.
- Es ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz geplant.

Adaptionsmaßnahmen

- Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig, die begrünt werden müssen.
- Es werden Pflanzgebote für Bäume und Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen im Plangebiet getroffen, die Überhitzungseffekten entgegenwirken.
- Es wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Stellplätze, Zuwege und Zufahrten benötigt werden, zu begrünen sind.
- Es wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge festgesetzt.

7. Immissionsschutz

Für die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Koehler & Leutwein (30.04.2026) erstellt, das dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt ist. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Im Rahmen des Angebotsbebauungsplanverfahrens „Oliverstraße / Güterbahnhofstraße“ in Baden-Baden, Ortsteil Oos wurde unter Berücksichtigung des Straßen- und Schienenverkehrslärms, sowie des bestehenden und zukünftigen Gewerbelärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.

<u>Verkehrslärm</u>

Durch Verkehrslärm ergeben sich im Plangebiet für den gewerblichen Teil des Plangebietes sowohl tags als auch nachts für Gewerbegebiete verträgliche Belastungen. Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes werden zur

Oliverstraße hin tagsüber verträgliche und zur Güterbahnhofstraße und Sinzheimer Straße erhöhte Belastungen erreicht. Nachts ergeben sich im Plangebiet geringfügig erhöhte Belastungen. Zur Sinzheimer Straße hin werden erhöhte Belastungen erreicht, bei denen die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete im Randbereich erreicht bzw. überschritten werden. Aufgrund der teilweise erhöhten Belastungen sind Lärmschutzmaßnahmen notwendig, um unzumutbare Belastungen zu vermeiden. Aufgrund der städtebaulichen Situation sind aktive Lärmschutzmaßnahmen z.B. durch abschirmende Bauwerke nicht sinnvoll umsetzbar. Daher sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend schallgedämmten Außenbauteilen oder Grundrissorientierungen notwendig. Dies ist im Bebauungsplan festzusetzen. Durch die Veränderung der Lärmbelastung entstehen im Umfeld des Bebauungsplangebietes keine Erhöhungen von über 3 dB(A) bei gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Die Notwendigkeit der Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ergibt sich nicht. Jedoch ergibt sich eine in gewissem Umfang erhöhte Abwägungsrelevanz dadurch, dass bereits sehr hohe Belastungen im Bereich des Kreisverkehrsplatzes Sinzheimer Straße (K 9604) / Schwarzwaldstraße, wenn auch nur in sehr geringem Umfang, weiter erhöht werden. Aufgrund der Geringfügigkeit der Erhöhung sowie der Tatsache, dass diese nur an einzelnen Gebäudefronten auftritt, besteht die Möglichkeit, diese im Bebauungsplanverfahren gegenüber dem städtebaulichen Nutzen abzuwägen.

<u>Gewerbelärm</u>

Es wird empfohlen im Bebauungsplanverfahren für die geplante Gewerbefläche westlich der Oliverstraße innerhalb des Plangebietes Geräuschkontingente auf Grundlage der DIN 41691 (Geräuschkontingentierung) festzusetzen. Hiernach ergeben sich tagsüber keine maßgeblichen Einschränkungen von Betriebstätigkeiten, gegenüber den Vorgaben der DIN 18005. Nachts ergeben sich bei Berücksichtigung der bereits bestehenden Gewerbeflächen als Vorbelastung deutliche Einschränkungen der Geräuschentstehung gegenüber den Ansätzen der DIN 18005. Da diese vornehmlich durch die Nähe der Wohngebäude innerhalb des Plangebietes und der umliegenden Mischgebietsflächen entstehen, wird die Möglichkeit der Vergabe von Zusatzkontingenten angewendet. Bei Errichtung lärmtechnisch wirksamer Abschirmungen zu den maßgeblichen Immissionsorten verringern sich die Einschränkungen entsprechend. Durch den anlagenbezogenen Gewerbelärm der maßgeblichen vorhandenen oder zu erwartenden Geräuschquellen im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes des Bebauungsplans tagsüber keine maßgeblichen Beeinträchtigungen oder unzumutbaren Belastungen vorliegen. Nachts werden an überwiegend allen Fassaden innerhalb des Plangebietes und an allen maßgeblichen Fassaden im Umfeld des Plangebietes die Richtwerte der TA Lärm eingehalten, sodass sich keine unzumutbaren

Belastungen ergeben. Die Überschreitungen an der westlichen Fassade des westlichen Wohngebäudes im Plangebiet sind der Betriebsanlage des Parkplatzes westlich der Oliverstraße den Wohnnutzungen zuzuordnen und können auch vor dem Hintergrund der Gemengelage im Umfeld als hinnehmbar gewertet werden. Die geringfügigen Überschreitungen an der südwestlichsten Fassade des westlichen Wohngebäudes innerhalb des Plangebietes sind aufgrund ihrer Geringfügigkeit als ebenfalls hinnehmbar zu bewerten. Festsetzungen im Bebauungsplan sind bezüglich anlagenbezogenem Gewerbelärm nicht notwendig. Bei Ausführung von entsprechenden Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen in Form schallgedämmten Außenbauteilen innerhalb des Bebauungsplangebietes zur Vermeidung von unzumutbaren Belastungen durch Verkehrslärm und Festsetzung von Emissionskontingenten auf der geplanten Gewerbefläche westlich der Oliverstraße durch Gliederung des Gebietes nach BauGB zur Verhinderung unzumutbarer Lärmbelästigung durch Gewerbelärm für die bestehenden Wohn- und Aufenthaltsnutzungen stehen dem weiteren Bebauungsplanverfahren keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen.

Die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

8. Umweltbericht / Schutzgüterbetrachtung

Der Bebauungsplan Oliverstraße, Güterbahnhofstraße wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ein Umweltbericht muss deshalb nicht erstellt werden. Trotzdem sind die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die verschiedenen Schutzgüter zu betrachten:

Bebauungspläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet, ermöglichen. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung – insbesondere auch in der Stadtentwicklung – zu fördern und auch die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Bedeutung des Bestands der einzelnen Schutzgüter wird daher zunächst in drei Kategorien (geringe, mittlere, hohe Wertigkeit) eingeteilt, nachfolgend werden die zu erwartenden Auswirkungen überschlägig beurteilt.

Schutzgut Boden

Bestand

- Es gibt bereits einen erheblichen Anteil versiegelter Flächen im Plangebiet
- Im Plangebiet gibt es mehrere Flächen mit Altlastenverdachtsflächen
- Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut eine mittlere Bedeutung

Auswirkungen der Planung

- Die Altlastenverdachtsflächen wurden im Rahmen eines Gutachtens untersucht, die Einstufung der Materialien und der Umgang mit ihnen wurde festgelegt.
- Insbesondere im Bereich des Gewerbegebiets kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen gegenüber dem Ist-Zustand, um die notwendigen Stellplätze für den geplanten kostengünstigen Wohnungsbau zu schaffen. Dafür ist im Bereich der Wohnbebauung eher mit einer Entsiegelung gegenüber dem Istzustand zu rechnen.
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Boden im Sinne eines erheblichen Eingriffs aufgrund bereits vorhandener Vorversiegelung und Beibehaltung von nicht überbaubaren Flächen im Randbereich

Insgesamt ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden zu erwarten.

Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser

Bestand

- Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer ausgebildet
- In räumlicher Nähe ist das Oberflächengewässer „Ooskanal“ vorhanden
- Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines Überschwemmungsgebiets (HQ 100) und ist bei Starkregenereignissen betroffen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III und III A (Bezeichnung: Stadt Baden-Baden, Grundwasserwerk Sandweier) und im erweiterten Bereich der Thermalschutzgebietszone.
- Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut eine hohe Bedeutung

Auswirkungen der Planung

- Nach dem erstellten Gutachten zum Hochwasserschutz liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme zur Errichtung einer Bebauung im HQ 100 vor, wenn die dortigen Maßnahmenvorschläge

berücksichtigt werden. Auch die Starkregengefahr wurde im Gutachten untersucht.
- Bei Berücksichtigung der Ergebnisse des Bodengutachtens sind keine erheblichen negativen Auswirkungen bei der Entwässerung auf das Grundwasser zu erwarten. Durch die geplante Teilentsiegelung im Bereich der geplanten Wohnbebauung.
- Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Bei Beachtung der gutachterlichen Vorgaben zur Thematik Hochwasser / Starkregen und zur Thematik Altlasten sind keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächenwasser/ Grundwasser zu erwarten.

Schutzgut Klima/ Luft

Bestand

- Das Vorhandensein von (Kalt-)Luftleitbahnen im Bereich des Plangebiets ist nicht bekannt
- Innerörtliche Lage mit umgebenem baulichen Bestand
- Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut eine mittlere Bedeutung

Auswirkungen der Planung

- Die Gebäudeausrichtung und festgesetzten Dachformen lassen eine gute Nutzung von Solarenergie zu.
- Die Belüftung des Gebiets ist aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise weiterhin gegeben.
- Durch festgesetzte Pflanzgebote und Dachbegrünung wird Überhitzungseffekten entgegengewirkt.
- Insgesamt ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima / Luft zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Bestand

- Bereits bebaute und wirtschaftlich genutzte Fläche
- Akustische Vorbelastungen durch Verkehrsgeräusche durch die umgebenen Straßen und gewerblichen Nutzungen im Umfeld
- Das Plangebiet liegt im Bereich eines Überschwemmungsgebiets (HQ100)
- Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut eine hohe Bedeutung.

Auswirkungen der Planung

- Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets für den Bereich westlich der Oliverstraße und durch Berücksichtigung der Vorgaben aus dem schalltechnischen Gutachten können Konflikte

zwischen der geplanten Wohnbebauung und den benachbarten Gewerbenutzungen vermieden werden.

- Nach dem erstellten Gutachten zum Hochwasserschutz liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme zur Errichtung einer Bebauung im HQ 100 vor. Auch die Starkregengefahr wurde im Gutachten untersucht.
- Verbesserung des Angebots an kostengünstigem Wohnraum im Stadtteil Oos
- Bei Beachtung der gutachterlichen Vorgaben zur Thematik Hochwasser / Starkregen und zur Thematik Schallschutz sind keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

- Bauflächen mit anthropogener Prägung
- Baumbestand im nordöstlichen Bereich des Plangebiets
- Plangebiet nicht Bestandteil von Schutzgebieten
- Im Zuge des Vorhabens ergeben sich auf Grundlage einer Worst-Case-Betrachtung Auswirkungen auf häufige Brutvogelarten der Gilden der Gehölz-, Hecken- und Freibrüter sowie auf ein mögliches Vorkommen der Mauereidechse.
- Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut eine mittlere Bedeutung.

Auswirkungen der Planung

- Im Gutachten zum Artenschutz wurden im Zuge einer Worst-Case-Betrachtung Schutzmaßnahmen festgelegt, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Dazu zählt u.a. die Festlegung von Bauabschnitten, von Vermeidungsmaßnahmen, Maßnahme für den Erhalt der durchgängigen ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) inklusive Monitoring und Pflegemaßnahmen
- Zur Umsetzung der erforderlichen Stellplätze für die geplante Wohnbebauung werden vorher unversiegelte Flächen westlich der Oliverstraße versiegelt. Gleichzeitig werden Teilflächen des Bereichs östlich der Oliverstraße (Wohnbebauung) entsiegelt und die Dachflächen begrünt.
- Insbesondere im Bereich der Wohngebäude, aber auch im Bereich der Stellplatzflächen sind Pflanzgebote für Bäume vorgesehen.
- Die Baumstandorte an der Güterbahnhofstraße werden zum Großteil erhalten.
- Insgesamt ist bei Beachtung der Vorgaben zum Artenschutz keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

- Umgebende Bebauung heterogen, Mischung aus Wohnen und Gewerbe
- Bereich des Plangebiets östlich der Oliverstraße weitgehend versiegelt und überbaut. Im Bereich westlich der Oliverstraße gibt es bereichsweise begrünte Flächen.
- Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Landschaftsbild eine geringe Bedeutung.

Auswirkungen der Planung

- Begrenzter Verlust von Vegetationsstrukturen westlich der Oliverstraße, dafür teilweise Entsiegelung östlich der Oliverstraße
- Errichtung von gärtnerisch gestalteten Bereichen auf den nicht überbaubaren Flächen
- Entwicklung eines kleinen innerörtlichen Wohngebiets mit öffentlicher Erschließung
- Für den umgebenden Bestand noch verträgliche Erhöhung der baulichen Dichte auch in Bezug auf das vorhandene Planungsrecht
- Einfügung in den umgebenden Siedlungsbestand durch Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung durch Festsetzungen von Gebäudehöhen und überbaubare Flächen

Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

- Keine (denkmalgeschützten) Kultur- und Sachgüter im Plangebiet oder in räumlicher Nähe vorhanden
- Geringe Wertigkeit

Auswirkungen der Planung

- Keine Auswirkungen

Keine Beeinträchtigung des Schutzguts Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Wechselwirkungen

Bestand

- Keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten.

Auswirkungen der Planung

- Keine Auswirkungen zu erwarten.

Keine relevanten Beeinträchtigungen von Schutzgütern durch Wechselwirkung.

Zusammenfassung der Schutzgüterbetrachtung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Nachfolgend wird die Schutzgüterbewertung schlussfolgernd zusammengefasst und gemäß § 2 Abs. 3 als Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Durch die Umsetzung der Planung sind insgesamt keine erheblichen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits durch bestehende Bebauung und Nutzungen vorgeprägt. Mit der vorgesehenen Nachverdichtung wird die städtebauliche Entwicklung innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges fortgeführt. So wird dringend benötigter und kostengünstiger Wohnraum geschaffen, ohne dass hierfür bislang unbebaute Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Die Planung leistet somit einen Beitrag zur Innenentwicklung und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Für die Schutzgüter Boden, Oberflächenwasser / Grundwasser und das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die Altlastenverdachtsflächen, die Lage im HQ 100 und die schalltechnische Situation eine hohe Bedeutung. Bei Berücksichtigung der gutachterlich ermittelten Maßnahmen zu diesen Themen können aber erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter vermieden werden. Dies gilt auch für die Belange des Artenschutzes, dem insgesamt eine mittlere Bedeutung zukommt.

Den Belangen der bestehenden Gewerbebetriebe wird neben der Übernahme der Vorgaben aus dem schalltechnischen Gutachten auch durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets für den geplanten neuen Standort des Reifenhauses Ihle Rechnung getragen. So kann möglichen Konflikten zwischen Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen vorgebeugt werden.

Für die übrigen Schutzgüter ergeben sich eine mittlere oder geringe Bedeutung. Aufgrund der Bestandssituation (z.B. bestehende Versiegelung) als auch durch die Planung (z.B. Pflanzgebote, Regelung zur Höhenentwicklung, Versiegelung

und Bauweise) sind auch bei diesen Schutzgütern keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt ist die Bauleitplanung im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes sachgerecht abgewogen. Die mit der Umsetzung verbundenen, lokal begrenzten Beeinträchtigungen stehen in einem angemessenen Verhältnis zu den städtebaulichen Vorteilen der Innenentwicklung. Die Planung trägt zur Schaffung von kostengünstigem Wohnraum, zur Stärkung der Ortsentwicklung und zur Schonung der Außenbereichsflächen bei und ist somit mit den Zielsetzungen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil A)

9.1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet

Der Bereich östlich der Oliverstraße wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Dies entspricht dem Planungsziel, in diesem Bereich vor allem kostengünstigen Wohnungsbau zu realisieren.

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Da die geplante Wohnbaufläche in ihrem Umfang jedoch sehr beschränkt ist, bleibt der im Flächennutzungsplan festgelegte Gesamtcharakter der Flächen zwischen Sinzheimer Straße und Oliverstraße / Saarstraße insgesamt weiter bestehen, weshalb auf eine Anpassung des Flächennutzungsplans verzichtet werden kann.

Ergänzend zur Wohnnutzung werden auch der Großteil der sonstigen im allgemeinen Wohngebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen übernommen. Diese sind mit dem gemischt genutzten Charakter der umgebenden Bebauung verträglich und ermöglichen bei Bedarf eine gewisse Grundversorgung für die geplante Wohnbebauung.

Da der Fokus für das allgemeine Wohngebiet eindeutig auf der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum liegt, werden Gartenbaubetriebe, die besonders flächenintensiv sind, ausgeschlossen.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da hier aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens Nutzungskonflikte mit der geplanten Wohnbebauung befürchtet werden. Außerdem ist die Lage an einer rückwärtigen Straße wenig geeignet für eine solche Nutzung.

Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen, da die Stadt anstrebt, an dieser Stelle dringend benötigten, kostengünstigen

innerstädtischen Wohnraum zu schaffen und ein dauerhaft und ganzjährig belebtes Quartier entstehen zu lassen.

Gewerbegebiet

Die Bauflächen westlich der Oliverstraße werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt, der die Flächen als gewerbliche Flächen darstellt.

Um Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und den angrenzenden gewerblichen Nutzungen durch zu hohe Schallemissionen zu vermeiden, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Reifenhaus Ihle, das in diesem Bereich neu angesiedelt werden soll, kann diese Voraussetzungen erfüllen. Die notwendigen Voraussetzungen für den Betrieb des Reifenhauses wurden bei der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens mit dem Betreiber des Reifenhauses abgestimmt.

Die Parkplätze, die zur Deckung des Stellplatzbedarfs des allgemeinen Wohngebiets im südlichen Bereich des Gewerbegebiets angeordnet werden sollen, sind ebenfalls im möglichen Nutzungsspektrum des eingeschränkten Gewerbegebiets enthalten.

Nach dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Baden-Baden („Fachbeitrag Einzelhandel für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Baden-Baden“ vom 31.07.2007) ist im Plangebiet nicht zentrenrelevanter Einzelhandel unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zunächst zulässig, der Regelungsbedarf ist jedoch zu prüfen. Zentrenrelevante Sortimente sollen mit Rücksicht auf die Entwicklung der Innenstadt nur als Randsortimente und mit direktem Bezug zum Kernsortiment zugelassen werden.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets soll der Fortbestand des Reifenhauses in seiner jetzigen Form gesichert werden. Darüber hinaus wird der Schwerpunkt der Entwicklung dieses Bereichs eher in Richtung Dienstleistung und Produktion gesehen als im Bereich Einzelhandel. Der Verkaufspavillon des bisherigen Standortes des Reifenhauses hat eine Grundfläche von ca. 200 qm.

Deshalb wird für nicht zentrenrelevante Sortimente für den gesamten Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets eine maximale Verkaufsfläche von 200 qm festgelegt. Zentrenrelevante Sortimente werden nur als Randsortimente mit direktem Bezug zum Kernsortiment und auf maximal 10% der Verkaufsfläche zugelassen. Diese Werte ermöglichen dem Reifenhaus Ihle, das in diesem Bereich neu angesiedelt werden soll, weiterhin den Verkauf

seiner Produkte in dem betrieblich notwendigen Umfang. Gleichzeitig werden negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstadt vermieden.

Die Beschränkung der Verkaufsfläche wird über die Festsetzung einer maximalen Verkaufsflächenzahl gesichert. Diese ist definiert als das Verhältnis von Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche. Bei der Größe des Gewerbegebiets von 2.510 qm kann bei der festgesetzten Verkaufsflächenzahl von 0,0797 eine Gesamtverkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente von insgesamt maximal 200 qm entstehen.

Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da Nutzungskonflikte mit der geplanten Wohnnutzung befürchtet werden.

Tankstellen werden aus den bereits oben genannten Gründen auch im Bereiche des Gewerbegebiets ausgeschlossen, da dieses unmittelbar an das allgemeine Wohngebiet angrenzt.

9.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Grundflächenzahl

Der für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets als maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzte Wert von 0,5 entspricht der geplanten Bauweise sowie Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Der Wert ist im Gegensatz zum Orientierungswert aus der BauNVO um 0,1 etwas erhöht, um die in der Testplanung entwickelte Bebauung für kostengünstigen Wohnungsbau umsetzen zu können und so eine effiziente Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets werden die Orientierungswerte für die GRZ eingehalten.

Grundsätzlich handelt es sich bei den festgesetzten GRZ-Werten um Maximalwerte, deren Ausnutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden kann.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen im allgemeinen Wohngebiet bis zu einer GRZ von 0,8 und im Bereich des

eingeschränkten Gewerbegebiets bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden. Die Erhöhung ist vor allem erforderlich, um die notwendigen Stellplätze für die geplante Wohnbebauung herstellen zu können. Das ist wiederum erforderlich, um den gewünschten kostengünstigen Wohnraum realisieren zu können. Eine Tiefgarage ist weder wirtschaftlich, noch aufgrund der Hochwassersituation eine Option. Die Option eines Parkdecks wurde geprüft, ist für die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum in der gegebenen räumlichen Situation jedoch auch nicht zielführend.

Im Gegenzug werden Maßnahmen ergriffen, um die Nachteile einer erhöhten Versiegelung auszugleichen. Die Dachflächen müssen begrünt werden, im Innenbereich der Wohnbebauung sichern entsprechende Pflanzgebote einen begrünten Innenhof und Baumpflanzungen mit Bodenanschluss.

Auch im Bereich der Stellplätze im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Baumpflanzungen vorgesehen, um den Folgen einer zu starken Überhitzung vorzubeugen.

Im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet soll es perspektivisch zu einer Teilung des nördlichen Bereichs (neuer Standort Reifenhaus Ihle) und des südlichen Bereichs (Stellplätze für Wohnbebauung) kommen. Die genaue Grundstücksgrenze ist jedoch noch nicht definiert. Die festgesetzten Werte für die GRZ sind für die Gesamtfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets konzipiert. Falls es durch zukünftige Änderungen der Grundstücksgrenze zu Überschreitungen der GRZ-Werte kommt, kann dies durch eine Vereinigungsbaulast geregelt werden.

Geschossflächenzahl

Die Orientierungswerte der BauNVO für die Geschossflächenzahl (GFZ) im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets werden eingehalten.

Dagegen müssen die Orientierungswerte für die GFZ im Bereich des allgemeinen Wohngebiets überschritten werden, um die in der Entwurfsplanung vom Eigentümer angestrebten ca. 80 Wohneinheiten umsetzen zu können. Diese erfordern eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung.

Aus diesem Grund wird im Bereich des allgemeinen Wohngebiets eine GFZ von 1,8 festgesetzt. Diese ermöglicht mit einem kleinen Puffer die Umsetzung der in der vorausgegangenen Entwurfsplanung entwickelten Wohnbebauung.

Die dadurch ermöglichte Entwicklung einer vier- bis fünfgeschossige Bebauung in offener Bauweise deckt sich mit den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats für die geplante Wohnbebauung. Ein verträgliches Einfügen in die Umgebung kann unterstellt werden, zumal sich in der näheren Umgebung der geplanten Wohnbebauung Gebäude mit einer ähnlichen Höhe finden.

Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse im Bereich des allgemeinen Wohngebiets entspricht der mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmten vier- bis fünfgeschossigen Bebauung.

Höhenentwicklung der Gebäude

Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen im Bereich des allgemeinen Wohngebiets die mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmte vier- bis fünfgeschossige Bebauung.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets wird eine maximal dreigeschossige Bebauung ermöglicht, was aufgrund der Höhenentwicklung der bestehenden angrenzenden Bebauung verträglich erscheint. Die festgesetzte Höhe ermöglicht die Umsetzung der geplanten ergänzenden Halle für den neuen Standort des Reifenhauses Ihle.

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Bezugspunkt.

Bei der Festlegung der Gebäudehöhen wurden außerdem die Ergebnisse des Gutachtens zur Hochwassersituation bzw. zu einer hochwasserangepassten Bauweise berücksichtigt, wo gewisse Mindestfußbodenhöhen empfohlen werden.

Mit notwendigen technischen Aufbauten, wie beispielsweise Fahrstuhl-überfahrten, Klimaanlagen oder Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien, darf die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe um maximal 3,5 m überschritten werden. Dies schafft eine ausreichende Flexibilität z.B. für die Montage von Solarmodulen oder Klimaanlagen im Bereich der Dachflächen.

9.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Es gilt die offene Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

In der offenen Bauweise gemäß § 22(3) BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

Die festgesetzte offene Bauweise stellt sicher, dass keine zu langen Baukörper entstehen und sich die geplante Bebauung so in die bestehende angrenzende Bebauung einfügen kann.

Überbaubare Flächen

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Die festgesetzten Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet orientieren sich an dem mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmten Gestaltungskonzept einer U-förmigen Bebauung mit einem begrünten Innenhof.

Im Bereich des Gewerbegebiets ermöglichen die Baugrenzen die geplante Verlagerung des Reifenhauses, schaffen aber auch Spielraum für eine mögliche weitere gewerbliche Entwicklung im südlichen Bereich.

Terrassen können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, da diese von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Gesamtbild sind.

Wärmepumpen können aus Gründen der Flexibilität ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

9.4. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO müssen, wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, zur Vermeidung verkehrsgefährdender Sichtbehinderungen und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind nicht überdachte Fahrradabstellplätze.

Die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen gemäß § 14(2) BauNVO sind ausnahmsweise aus Gründen der Flexibilität im gesamten Plangebiet zulässig. Dadurch wird insbesondere auch eine geplante Trafostation an der Oliverstraße ermöglicht.

9.5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Garagen und Carports sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und zur Vermeidung verkehrsgefährdender Sichtbehinderungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Damit können Stellplätze mit Ausnahme der Pflanzgebotsflächen sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Dies ist erforderlich, um die notwendigen Stellplätze für die geplanten ca. 80 Wohneinheiten unterzubringen. Der begrünte Innenbereich innerhalb der u-förmigen Wohnbebauung wird gesichert.

9.6. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen

Da bei der Entwicklung des Plangebiets auch explizit der herrschende städtische Bedarf an kostengünstigem Wohnraum berücksichtigt werden soll,

wird festgesetzt, dass mindestens 20% der Geschossfläche der neu errichteten Wohngebäude als Wohnraum zu entwickeln ist, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden kann.

9.7. Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sichern die Umsetzung der Schutzkonzeption, die im schalltechnischen Gutachten entwickelt wurde. Um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe konfliktfrei zu sichern, sind sowohl passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm als auch eine Lärmkontingentierung für die Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet notwendig.

9.8. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Die Bestandsbäume entlang der Güterbahnhofstraße sollen größtenteils gesichert werden. Der Erhalt wird dementsprechend festgesetzt. Für die entfallenden Baumstandorte in der Oliverstraße werden Ersatzstandorte für Baumpflanzungen festgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang. Zur flexibleren Ausgestaltung sind Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten zulässig.

Zur Schaffung eines begrünten Innenhofs wird eine Pflanzgebotsfläche festgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen ist. Der begrünte Innenhof ist wichtig für die Wohnqualität in diesem Bereich.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets wird die Pflanzung von Bäumen zwischen den und am Rand der geplanten Stellplatzflächen festgesetzt, um Überhitzungseffekten entgegenzuwirken und zur Gebietsdurchgrünung.

Im Bereich es eingeschränkten Gewerbegebiets werden zudem Flächen für die Anpflanzung von Hecken festgesetzt. Die Hecke entlang der Grenze des Geltungsbereichs dient als Sichtschutz zum Nachbargrundstück und zur Eingrünung des Parkplatzes. Die Hecke, die zentral im eingeschränkten Gewerbegebiet liegt, dient zur Eingrünung und Abgrenzung des Parkplatzes zum Gewerbebetrieb.

Die Begrünung der Dachflächen trägt zur Durchgrünung im Plangebiet bei, wirkt sich positiv auf die örtliche klimatische Situation aus und dient der Rückhaltung von Regenwasser.

10. Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teil B)

10.1. Dächer

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen sowie im textlichen Teil festgesetzt und sichern die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept erarbeiteten baugestalterischen Absichten. Zugunsten des Ortsbildes, der Niederschlagswasserretention und des Mikroklimas sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer einschließlich der Garagendächer bis zu 6° Dachneigung zu begrünen.

Für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind aus Gründen der Flexibilität ausnahmsweise auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

10.2. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen. Dies entspricht dem gemäß Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit und den Absichten der plangebenden Gemeinde.

10.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur am Ort der Leistung, nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig. Unzulässig sind zudem Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches. Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

Es wird zusätzlich unterschieden in Regelungen für Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet, um den unterschiedlichen Bedürfnissen Rechnung zu tragen.

10.4. Einfriedungen

Aus städtebaulich-gestalterischen Grünen beschränken sich die zulässigen Einfriedungsarten auf geschnittene Hecken oder Metallstabzäunen. Zugunsten des Siedlungsbildes dürfen Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Hecken im allgemeinen Wohngebiet. Diese dürfen bis zu 1,60 m hoch sein, um einen Sichtschutz für die Wohnbebauung zu ermöglichen.

10.5. Abfallbehälterstandplätze

Standplätze für Abfallbehälter sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und zugunsten des Siedlungsbildes entweder innerhalb von Gebäuden unterzubringen oder mit einem allseitigem Sichtschutz zu versehen.

10.6. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Eine Befestigung der unbebauten Flächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Terrassen. Für die Herstellung dieser Flächen sind zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbaubaren Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung sind untersagt.

11. Nachrichtliche Übernahmen (Teil C)

In den Bebauungsplan wurden nachrichtlich zu folgenden Bereichen Hinweise übernommen:

- Wasserwirtschaft
- Abfallwirtschaftssatzung
- Baumschutzsatzung
- Thermalquellenschutzverordnung
- Wasserschutzgebiet
- Hochwasser
- Artenschutz
- Artenverwendungsliste
- Altlasten
- Multifunktionsgebäude für Telekommunikation

12. Gesonderte Anlagen zum Bebauungsplan

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	Stand: 29.04.2026
Geo- und umwelttechnischer Bericht	Stand: 18.04.2023
Wasserwirtschaftliches Fachgutachten	Stand: 31.03.2026
Protokoll zur Luftbildauswertung	Stand: 21.11.2025
Schalltechnische Untersuchung	Stand: 30.04.2026
Verkehrsuntersuchung	Stand: 25.03.2026

13. Sonstiges

13.1. Städtebauliche Kennzahlen

Geltungsbereich B-Plan	**ca.**	**8.484 m²**	**100%**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	4.453 m²	52 %
Baufenster WA	ca.	2.579 m²	
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	ca.	2.510 m²	30 %
Baufenster GEe	ca.	1.918 m²	
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1.520 m²	18 %

Baden-Baden, den

Alexander Wieland

Erster Bürgermeister