



Vorbereitende Untersuchungen (VU)

**ISEK** Integriertes  
Städtebauliches  
Entwicklungskonzept

**BADEN-BADEN LICHTENTAL**

Baden  Baden

## IMPRESSUM

### Auftraggeber



### Stadt Baden-Baden

Vertreten durch:

Oberbürgermeister Dietmar Späth  
Erster Bürgermeister Alexander Uhlig

### Auftragnehmer



### Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf

Freier Architekt BDA und Stadtplaner  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 / 96787-0 · Fax 0711 / 96787-22  
Info@baldaufarchitekten.de  
www.baldaufarchitekten.de

Bearbeiter:

Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf  
Dipl.-Ing. Knut Maier  
M. Eng. Jessica Auch  
B. Sc. Jonas Schendel



### GSE Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtentwicklung Baden-Baden mbH

Pariser Ring 37 · 76532 Baden-Baden  
www.gse-baden-baden.de

Bearbeiter:

Sven Menzel  
Alexander Wieland



### Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler und Leutwein GmbH & Co. KG

Greschbachstraße 12 · 76229 Karlsruhe

Bearbeiter:

Stefan Wammetsberger

Stand

15. Mai 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>6</b>
A.1	VORBEMERKUNG	7
A.2	LAGE UND ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS	9
<b>B</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ANALYSE</b>	<b>10</b>
B.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	11
B.1.1.	Einordnung in den strategischen Entwicklungsplan	
B.1.2.	Regionalplan Mittlerer Oberrhein	
B.1.3.	Flächennutzungsplan	
B.1.4.	Radverkehrskonzept Baden-Baden	
B.2	HISTORISCHE ENTWICKLUNG	15
B.3	RESTRIKTIONEN	19
B.4	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	21
<b>C</b>	<b>BETEILIGUNG</b>	<b>22</b>
C.1	BETEILIGUNG DER BETROFFENEN UND DER BÜRGERSCHAFT	23
C.1.1.	Altersstruktur	
C.1.2.	Ausländeranteil	
C.1.3.	Alter und Nutzung der Gebäude	
C.1.4.	Einstellung zur Sanierung	
C.1.5.	Geplante Maßnahmen im privaten Bereich	
C.1.6.	Anregungen und Wünsche zur Sanierung	
C.2	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	26
C.3	BÜRGERINFORMATIONSVORANSTALTUNG	27
<b>D</b>	<b>SANIERUNGSZIELE UND MASSNAHMEN</b>	<b>28</b>
<b>D.1</b>	<b>ZIEL 1 - TEIL- UND GESAMTMODERNISIERUNG VON GEBÄUDEN</b>	<b>30</b>
D.1.1.	Analyse Gebäudesubstanz	
D.1.2.	Informieren über die Sanierung und ihre Ziele	
D.1.3.	Anpassung der Gebäude an künftige Anforderungen	
D.1.4.	Kompetente Bauherrenberatung	
<b>D.2</b>	<b>ZIEL 2 - ERHALT UND PFLEGE DES CHARAKTERISTISCHEN ORTSBILDS</b>	<b>34</b>
D.2.1.	Beitrag neuer Bauvorhaben zum Erhalt der Ortsstruktur	
D.2.2.	Besondere Anforderungen an die Gestaltqualität an prominenten Stellen	
D.2.3.	Gesicht des Gebäudes	
D.2.4.	Erhalt ortsbildprägender Gebäude	
D.2.5.	Einhaltung traditioneller Raumkanten	
D.2.6.	Maß der baulichen Nutzung	
D.2.7.	Das Ortsbild einschränkende bauliche Anlagen vermeiden	
D.2.8.	Gestaltung der Freianlagen	

<b>D.3</b>	<b>ZIEL 3 - AUSGEWOGENES, VIELFÄLTIGES UND ZUGLEICH DIFFERENZIIERTES NUTZUNGSGEFÜGE</b>	<b>40</b>
D.3.1.	Kleinteiliges Nutzungsgefüge pflegen und qualifizieren	
D.3.2.	Schwerpunkt „Wohnen“ in Lichtental	
D.3.3.	Handel und Gastronomie fördern	
D.3.4.	Handwerksbetriebe Und Daseinsvorsorge	
D.3.5.	Beherbergungskonzept	
D.3.6.	Leerstände und Baulücken	
<b>D.4</b>	<b>ZIEL 4 - WEITERENTWICKLUNG DER VERKEHRSORGANISATION</b>	<b>46</b>
D.4.1.	Optimierung der Verkehrsführung in der Hauptstraße	
D.4.2.	Schafbergstraße	
D.4.3.	Abknickende Vorfahrtsstraße am Brahmsplatz	
D.4.4.	Kreisverkehr am Knotenpunkt Clara-Schumann-Platz	
D.4.5.	Erhöhung der Verkehrssicherheit	
D.4.6.	Förderung der Verkehrsarten des Umweltverbunds	
D.4.7.	Optimierung der Infrastruktur	
<b>D.5</b>	<b>ZIEL 5 - AUFWERTUNG DER ÖFFENTLICHEN RÄUME</b>	<b>58</b>
D.5.1.	Hauptstraße	
D.5.2.	Brahmsplatz	
D.5.3.	Klosterplatz	
D.5.4.	Clara-Schumann-Platz	
D.5.5.	Öffentliche Grünfläche Ecke Brahmsstraße/Hauptstraße	
D.5.6.	Geroldsauer Straße	
D.5.7.	Parkplatz am Goldenen Löwen	
D.5.8.	Maximilianstraße	
<b>D.6</b>	<b>ZIEL 6 - AUFWERTUNG PRIVATER FREIFLÄCHEN</b>	<b>68</b>
D.6.1.	Orts- und traditionsgerechte Gestaltung	
D.6.2.	Schnittstelle private Freifläche mit öffentlichem Raum	
D.6.3.	Reduzierung der Versiegelung	
D.6.4.	Grüne Innenhöfe und Blockinnenbereiche	
D.6.5.	Ergänzung der Grünversorgung	
D.6.6.	Förderung der Biodiversität	
D.6.7.	Vermeidung vollumfänglicher Abschottungen	
D.6.8.	Verzicht auf den öffentlichen Raum beeinträchtigende Elemente	
<b>D.7</b>	<b>KURZFASSUNG</b>	<b>73</b>



<b>E</b>	<b>SANIERUNGS-DURCHFÜHRUNG</b>	<b>78</b>
E.1	WEITERES VERFAHREN	79
E.2	AUSWAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS	79
E.2.1.	Das klassische Sanierungsverfahren	
E.2.2.	Das vereinfachte Sanierungsverfahren	
E.2.3.	Empfehlung für die Wahl des Sanierungsverfahrens	
E.3	DURCHFÜHRUNG	81
<b>F</b>	<b>KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT</b>	<b>82</b>
<b>G</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>84</b>
<b>H</b>	<b>ANHANG</b>	<b>86</b>
H.1	FOTODOKUMENTATION	88
H.2	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	102
H.3	PLANTEIL	103

# A EINLEITUNG





Abb.1 Ausschnitt aus der topografischen Karte mit Lage des Untersuchungsgebiets

## A.1 VORBEMERKUNG

Der Untersuchungsbereich befindet sich zentral im Baden-Badener Stadtteil Lichtenental.

Lichtenental liegt südlich der Neustadt und bildet das Gelenk zwischen dieser und den beiden Stadtteilen Geroldsau und Oberbeuern. Es ist durch seine städtebauliche Struktur und historische Entwicklung stark von dem Kloster Lichtenenthal und einzelnen denkmalgeschützten Gebäuden geprägt.

Städtebauliche Missstände wie ersichtliche Mängel in der Bausubstanz von privaten und öffentlichen Gebäuden beeinträchtigen jedoch das Erscheinungsbild und die Struktur des Stadtteils.

Auch ausgeprägte Mindernutzungen von Erdgeschosszonen mit Schaufenstern und Werbeanlagen mit erheblichen Gestaltungsdefiziten, sowie der mangelbehaftete Straßenraum trüben die ortsbildprägende Außenwirkung des Stadtteils.

Neben der Qualifizierung des Untersuchungsgebiets und der Beseitigung der identifizierten Missstände wird nachhaltig und konsequent angestrebt, Bebauungs- und Qualifizierungspotentiale zu aktivieren, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und den öffentlichen Raum und damit das Wohnumfeld deutlich aufzuwerten.

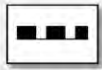
Anlässlich der vorliegenden Situation kann Lichtenental nicht den Anforderungen eines adäquaten Auftaktes zur weltbekannten Kurstadt Baden-Baden gerecht werden. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse mit einer Vielzahl von öffentlichen und privaten Gebäuden, deren Sanierung weit mehr planerische und wirtschaftliche Aufwendungen in Anspruch nehmen würde als die Stadt Baden-Baden und die Eigentümer ohne Unterstützung durch Städtebaufördermittel leisten können, hat die Stadt einen Antrag auf Städtebaufördermittel gestellt und plant, den Untersuchungsbereich als Sanierungsgebiet entsprechend § 142 BauGB festzulegen. Mit Bescheid vom 09.02.2021 wurde das Plangebiet in das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP)“ aufgenommen.

Als Handlungsleitfaden für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen sollen Ziele und Maßnahmen zur Beseitigung vorliegender Problemstellungen und städtebaulicher Missstände konkretisiert und in einen städtischen Gesamtzusammenhang gestellt werden. Hierfür wurden nun die Ergebnisse aus der Grobanalyse vom 13.05.2020 zu Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB konkretisiert und unter Benennung greifbarer Maßnahmen in das nun vorliegende „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)“ überführt.





## LEGENDE



Abgrenzung Sanierungsgebiet  
ca. 10,2 ha



## A.2 LAGE UND ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGE- BIETS

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Zentrum von Lichtental. Dabei erstreckt sich das Gebiet in einer Nord-west-Südost-Ausrichtung, von dem Klosterplatz aus kommend bis in die Beuerner Straße und südlich des Brahmsplatzes entlang der Geroldsauerstraße. Nördlich begrenzt die Maximilianstraße das Untersuchungsgebiet. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 10,2 ha.



# B STÄDTEBAULICHE ANALYSE



## B.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### B.1.1. EINORDNUNG IN DEN STRATEGISCHEN ENTWICKLUNGSPLAN

Bereits Anfang 2008 kamen Gemeinderat, Bürgermeister und Verwaltung zusammen, um über langfristige Strategien zur Weiterentwicklung der Stadt Baden-Baden zu diskutieren. Der dabei erarbeitete „Strategische Entwicklungsplan Baden-Baden 2020“ sollte dazu dienen, die spezifischen gesamtstädtischen Herausforderungen zu analysieren und einen Rahmen für zukünftige Entwicklungen zu geben. Strategische Ziele zu unterschiedlichen Aufgabenstellungen wie zum Beispiel der Verkehrsentwicklung oder dem Umgang mit den Folgen des demographischen und sozialen Wandels, sollten dabei helfen, Fehlentwicklung zu vermeiden.

Dem Entwicklungsplan zu Grunde liegende Ziele wurden anhand einer aktiven Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung erörtert und in Planungswerkstätten unter dem Leitmotiv „Leben in der Stadt“ ausgearbeitet. In der Bürgerbeteiligung sind sowohl sachkundige Bürger aus Vereinen und Verbänden als auch interessierte Bürger zusammengekommen, um in Themengruppen beispielsweise über die Verknüpfung zwischen Arbeit und Wohnen oder die landschaftliche Einbindung zu diskutieren. Im Juli 2011 wurde nach Auswertung und Abstimmung der ausgearbeiteten Fragestellungen und Perspektiven der Strategische Entwicklungsplan Baden-Baden 2020 vom Gemeinderat verabschiedet.

In den Jahren 2015 und 2017 veröffentlichte Zwischenbilanzen zeigen eine intensive und erfolgreiche Umsetzung der Zielvorgaben. Die Evaluation 2011-2018 kommt zum Ergebnis, dass nahezu 70-80% der Projekte und Maßnahmen umgesetzt wurden (z.B. Wohnraumschaffung, Radverkehrskonzept, Gewerbeentwicklungskonzept, Kindertagesstättenausbau, Spielplatzentwicklung etc.). Der Strategieplan erweist sich damit als geeignetes Instrument zur Durchsetzung einer nachhaltigen, langfristigen und verantwortungsvollen Kommunalpolitik. Heute stehen die Städte und Gemeinden vor neuen Herausforderungen wie der Migration, der zunehmenden Digitalisierung und dem Klimaschutz um nur einige wichtige Punkte zu nennen. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Baden-Baden dazu entschlossen, den Strategieplan weiterzuentwickeln. In einem interaktiven Dialog zwischen Gemeinderat, Bürgerschaft und Verwaltung wurde der Strategieplan schließlich fortgeschrieben und auf den Zielhorizont 2030 erweitert. Die Fortschreibung lehnt sich methodisch und inhaltlich weitgehend an die Strategieplanung 2020 an<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> siehe Fortschreibung Strategischer Entwicklungsplan Baden-Baden 2030, Prinzipien, Strategieziele und Projekte, Stand 2018

Der Änderungs- und Fortschreibungsbedarf bezieht sich insbesondere auf die Projekt- und Maßnahmenebene. Die neun Prinzipien, welche die Strategieplanung 2020 festgesetzt hat, wurden aufgrund der Langfristigkeit der Gültigkeit dieser Prinzipien nicht verändert und lediglich um ein weiteres Prinzip (Prinzip 10) ergänzt:

#### **PRINZIP 1**

Baden-Baden schont die natürlichen Ressourcen und verbessert die Umweltqualität

#### **PRINZIP 2**

Baden-Baden stärkt die umwelt- und stadtvträgliche Mobilität

#### **PRINZIP 3**

Baden-Baden positioniert sich als nationale und internationale Tourismus-, Kongress-, Gesundheits- und Kulturstadt

#### **PRINZIP 4**

Baden-Baden baut den Wirtschaftsstandort aus

#### **PRINZIP 5**

Baden-Baden stärkt die städtebauliche Qualität

#### **PRINZIP 6**

Baden-Baden entwickelt den Bildungsstandort

#### **PRINZIP 7**

Baden-Baden stärkt den sozialen Zusammenhalt und entwickelt ihr familienfreundliches Profil sowie die kulturelle Vielfalt

#### **PRINZIP 8**

Baden-Baden fördert eine lebendige Bürgerschaft und unterstützt die Bildung von Netzwerken

#### **PRINZIP 9**

Baden-Baden stärkt die Entwicklung der Stadtteile

#### **PRINZIP 10**

Baden-Baden fördert die Digitalisierung

Diesen Prinzipien wurden schließlich 11 Handlungsfelder mit jeweils konkreten strategischen Zielen zugeordnet. Zur Erreichung dieser Ziele führt der Strategieplan konkrete Projekte und Maßnahmen auf. Der Aufbau folgt somit nebenstehender Hierarchie.

Unter den festgehaltenen Strategiezielen rückten bei der Erarbeitung des ISEKs „Lichtental“ insbesondere die im Folgenden auszugsweise zitierten in den Vordergrund:



### Landschaft, Siedlung und Umwelt

- Bauflächen im Innenbereich unter Berücksichtigung der schützenswerten Grün- und Freiräume mobilisieren
- Die Eigenentwicklung der Stadtteile durch gezielte Flächenpolitik stärken
- Lärmemissionen reduzieren
- Die umweltfreundliche Mobilität fördern

### Verkehr

- Die Belastungen des Durchgangsverkehrs in den Stadtteilen verringern
- Den Anteil umwelt- und stadtverträglicher Verkehrsarten erhöhen

### Tourismus und Kultur

- Touristische Schwerpunkte weiterentwickeln
- Aufarbeitung der Stadtgeschichte

### Wirtschaft

- das Nahversorgungsangebot in den Stadtteilen sicherstellen

### Soziales Leben

- Menschen mit Behinderung einbinden

### Bürgerinformation, -motivation und Partizipation

- die Bürger/innen bei wichtigen kommunalpolitischen Planungsvorhaben in die Entscheidungsfindung einbeziehen

### Architektur und Städtebau

- Die städtebauliche Qualität erhalten und stärken
- Das historisch gewachsene Stadtbild bewahren und zeitgemäß und denkmalgerecht weiterentwickeln
- Neue Architektur unter Berücksichtigung der Identität des Ortes einfügen
- Funktionale und gestalterische Aufwertung innerstädtischer Plätze und Straßenzüge
- Grünes Band entlang der Oos zu einem durchgehenden attraktiven Grünzug ausbauen
- Spiel- und Bewegungsflächen im öffentlichen Raum weiterentwickeln

### Stadtteilentwicklung

- Die Stadtteile als Lebensmittelpunkte bewahren
- Die Vitalität der Stadtteile fördern
- Die Entwicklungspotentiale der Stadtteile aktivieren und die Infrastruktur sichern
- Den unverwechselbaren städtebaulichen Charakter der Stadtteile erhalten und weiterentwickeln
- Die Nahversorgung in den Stadtteilen sichern

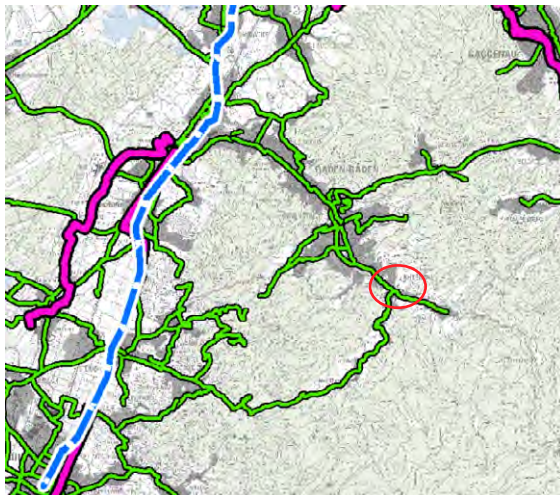
Mit dem **Integrierten Stadtentwicklungskonzept** und dem künftigen **Sanierungsgebiet Lichtental** werden im Strategieplan bereits zwei Projekte genannt, die mit Hilfe dieses Berichts abgearbeitet werden können.



### B.1.2. REGIONALPLAN MITTLERER OBERRHEIN

Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 wird derzeit fortgeschrieben und voraussichtlich 2024 zur Satzung gebracht. Im Regionalplan 2003 ist Baden-Baden laut Strukturkarte als Mittelzentrum eingetragen. In der Fortschreibung des Regionalplans ist vorgesehen, Baden-Baden als „Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen“ auszuweisen. Laut Fortschreibung soll das Mittelzentrum Baden-Baden oberzentrale Teilfunktionen in den Bereichen Tourismus, (Kur- und Bäderwesen), Kultur, Kongresse und Medien wahrnehmen. Dabei soll eine enge Abstimmung mit dem Oberzentrum Karlsruhe und den benachbarten Mittelzentren erfolgen. Sowohl im aktuellen Regionalplan als auch in der Planung der Fortschreibung liegt Baden-Baden in der Randzone um den Verdichtungsraum.

Den Fortschreibungsunterlagen ist zudem eine Beikarte zum Radverkehr angehängt. Laut dieser Karte führt das Radnetz „Alltags-/Nebenrouten“ von Baden-Baden durch Lichtental bis Oberbeuern und Geroldsau:



#### Legende

- Mögliche Trasse Radschnellverbindung
- Nachrichtliche Übernahme:
- Radnetz
- Radnetz Hauptroute
- Radnetz Alltags-/ Nebenroute
- Gemeindegrenze
- Regionsgrenze

Abb.2 Beikarte Radverkehr Fortschreibung Regionalplan, noch nicht zur Satzung beschlossen

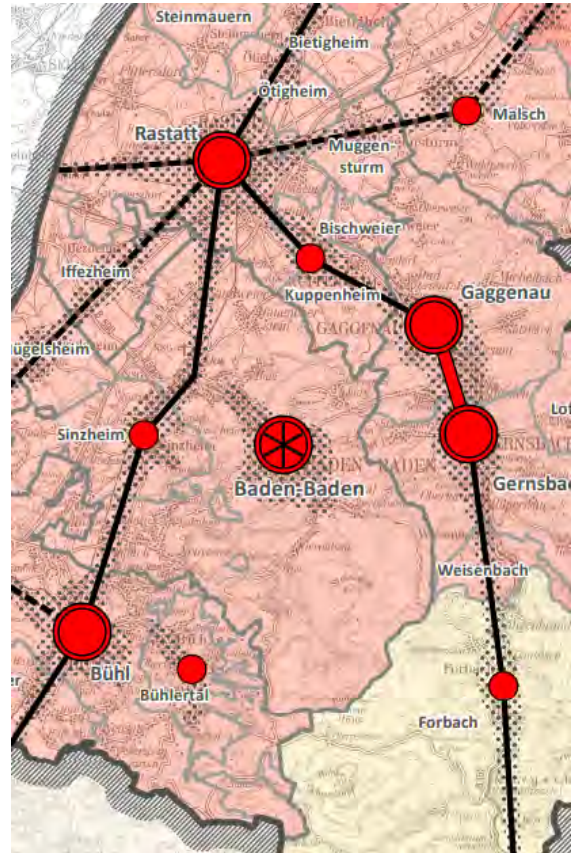


Abb.3 Strukturkarte Regionalplan Mittlerer Oberrhein Fortschreibung, noch nicht zur Satzung beschlossen

### B.1.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan Baden-Baden 2025 vom 12.04.2014 stellt die flächenbezogene Entwicklung der Stadt Baden-Baden für einen Zeitraum von ca. 15 Jahren dar. Das Untersuchungsgebiet wird größtenteils als gemischte Baufläche ausgewiesen.

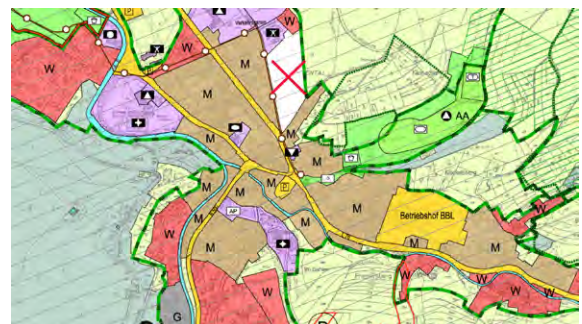


Abb.4 Flächennutzungsplan Baden-Baden 2025

## B.1.4. RADVERKEHRSKONZEPT BADEN-BADEN

Im Vordergrund des Radverkehrskonzeptes steht die sichere und komfortable Führung des Radverkehrs auf wichtigen Wegeverbindungen im gesamten Stadtgebiet. Hierzu wurde im Herbst 2012 bei der Planungsgemeinschaft Verkehr PGV Alrutz aus Hannover die Erstellung eines Radverkehrskonzeptes in Auftrag gegeben. Das Planungsbüro erarbeitete in enger Zusammenarbeit mit der Fahrradbeauftragten und der Arbeitsgruppe Rad ein Radverkehrsnetz, das alle wichtigen Ziele des Radverkehrs berücksichtigt.

Es wurden folgende Ziele für Baden-Baden formuliert:

- ▶ Spürbare Steigerung der Fahrradnutzung
- ▶ Erhöhung der Verkehrssicherheit für den Radfahrer

Das Radverkehrsnetz stellt eine **Hauptroute** von der Lichtentaler Allee kommend über den Klosterplatz, durch die Hauptstraße, über den Brahmplatz und den Clara-Schumann-Platz und weiter nach Oberbeuern dar.

Im Bereich des Brahmplatzes knickt die Achse zudem ab und schafft eine Verbindung nach Geroldsau. Beide Routen werden zudem als empfohlene Schul-Radwegeverbindung aufgenommen. Eine Nebenroute führt über die Maximilianstraße.

Für die Bereiche im Plangebiet werden im Radverkehrskonzept folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

1. Klosterplatz: Zufahrt für den gegengerichteten Radverkehr in Lichtentaler Allee deutlich kennzeichnen (Einfahrtstasche markieren)
2. Hauptstraße: Markierungslösung prüfen, alternativ Anordnung Tempo 30
3. Beuerner Straße: Belag ausbessern, durchgehende Markierung beidseitiger Schutzstreifen erneuern
4. Geroldsauer Straße: beidseitig Schutzstreifen markieren

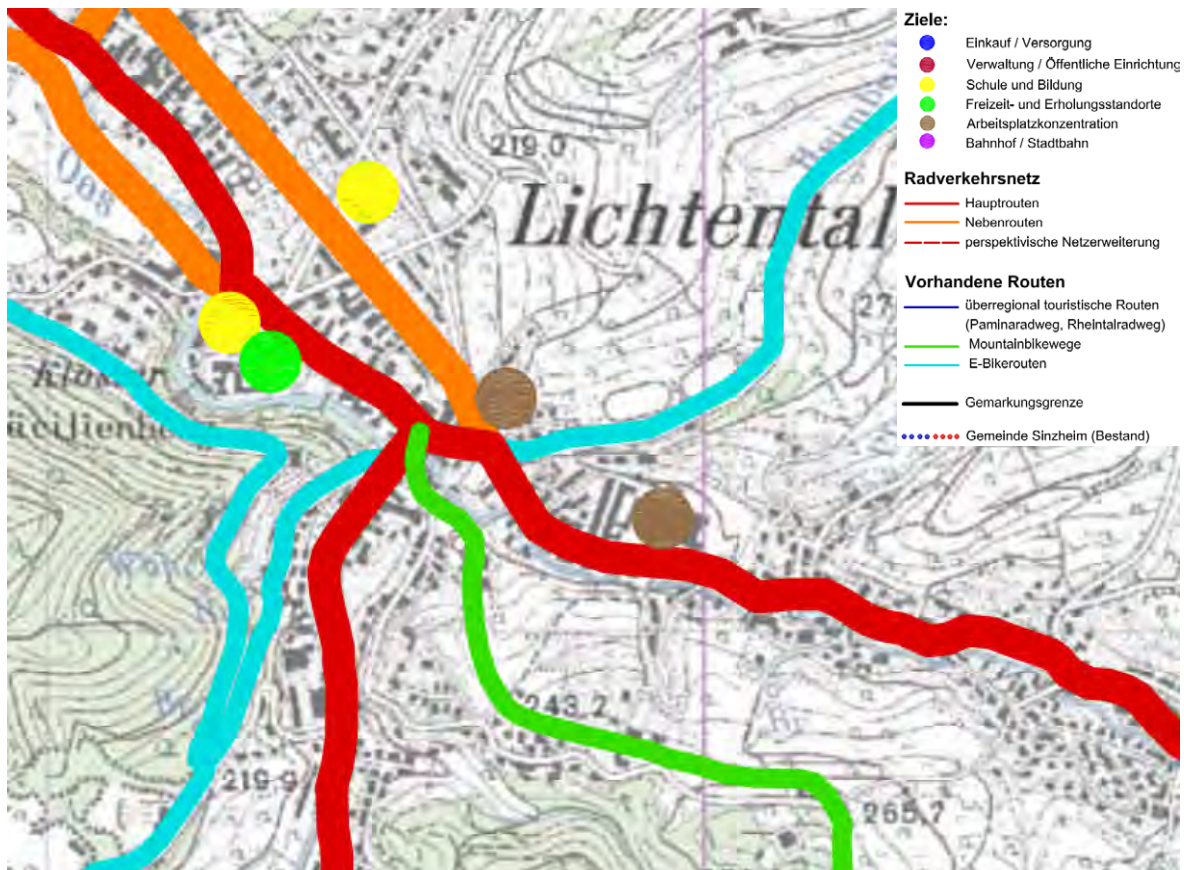


Abb.5 Radverkehrskonzept Baden-Baden



## B.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Lichtental ist ein Teilort Baden-Badens der erstmals im Jahr 1243 als „Lucida Vallis“ erwähnt wurde. Die einst kleine Ansiedlung mit wenigen Hütten, früher auch als Büren oder Beuern bezeichnet, verteilte sich über den Talgrund des Oosbaches und vereinzelt über die umliegenden Berghänge. Seit 1288 stand den Bewohnern unter der Lehnsherrschaft der Äbtissin Adelheid das Mitbenutzungsrecht der Badener Gemarkung zu, die so das Holzhandwerk der Küblerei betrieben und mit ihren Erzeugnissen einen erfolgreichen Handel führten. Neben dieser Holzarbeit wurde vorrangig Ackerbau und Viehzucht betrieben. Auf dem Schafberg liegen die Gebäude der Kloster-Schäferei, dort weideten einst rund 400 Schafe.

Als die Bewohner 1803 aus der Lehnsherrschaft entlassen wurden, zählte der Ort etwas 180 Wohnhäuser. Im Jahr 1863 zählte Beuern bereits 2.847 Einwohner. In diesem Jahr entschloss man sich dazu, den Ort, der jahrelang durch das Kloster geprägt wurde, „Lichtental“ zu nennen. Der Teilort befindet sich südöstlich der Altstadt Baden-Badens, jüngere Siedlungserweiterungen ließen Lichtental aber bereits im 19. Jahrhundert mit der Altstadt baulich verwachsen. Im Jahr 1909 wurde Lichtental schließlich in Baden-Baden eingemeindet. Im Zweiten Weltkrieg wurde der Ort von Bomben getroffen

und die St.-Bonifatius-Kirche brannte dabei vollständig aus.

Bedingt durch die vom Oosbach und dem Grobbach geformte enge Tallage führen durch Lichtental seit jeher wichtige Wegeverbindungen von Baden-Baden in den Schwarzwald. Zu herausragender Bedeutung hat sich dabei die Lichtentaler Allee entwickelt. Der ursprüngliche Flurweg vom Kloster Lichtenthal zum städtischen Markt wurde zum Beginn des 19. Jahrhunderts zu einer 3,5 km langen Allee ausgestaltet und „gehört heute zu den ersten Adressen unter den weltberühmten Flaniermeilen.“<sup>1</sup> Als Fahrradstraße ist sie dem nicht motorisierten Verkehr vorbehalten und endet am Klosterplatz. In Verlängerung hierzu hat sich die heutige Hauptstraße als wichtiges Rückgrat herausgebildet. Sie führt schließlich an den Brahmsplatz, jenen Bereich, dem am ehesten die Rolle der „Mitte Lichtentals“ beigemessen werden kann.

1 Quelle: Homepage der Stadt Baden-Baden, abgerufen am 26.04.2023, <https://www.baden-baden.com/media/attraktionen/lichtentaler-allee/#/article/6ff5581d-f2aa-4937-9d02-d182fe21e472>



Abb.6 Ausschnitt aus historischem Gemarkungsplan (Baden), entstanden im Zusammenhang mit der systematischen Katastervermessung im Großherzogtum Baden zwischen 1857 und 1935

Namensgeber des Platzes, der Pianist und Komponist Johannes Brahms (1833-1897) sowie die Pianistin und Komponistin Clara Schumann (1819-1896) wohnten längere Zeit in Lichtental. Im Untersuchungsgebiet findet man neben dem Brahmsplatz auch den Clara-Schumann-Platz als Schlüsselorte vor.

Für die weitere städtebauliche Betrachtung und Überlegungen zur Organisation der Verkehrsströme erscheint wichtig, dass die Hauptstraße zu den frühesten entstehungsgeschichtlich relevanten und somit prägenden Stadtelementen zählt. Dies belegt der historische Gemarkungsplan des Großherzogtum Baden aus den Jahren 1857 bis 1935. Die Maximilianstraße hingegen wurde zu einem späteren Zeitpunkt dem historischen Straßen- und Wegenetz hinzugefügt.

Von den vorhandenen Denkmälern in Lichtental seien an dieser Stelle besonders das Kloster Lichtenthal und das Brahmshaus herausgehoben.

### Kloster Lichtenthal

Das Kloster Lichtenthal markiert den westlichen Rand des Untersuchungs- und Planungsbereichs des vorliegenden ISEKs. Es ist Teil der Satzung zum Schutz der Gesamtanlage Baden-Baden gemäß §19 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Darüber hinaus ist es als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach §12 DSchG eingestuft.

Das Kloster Lichtenthal wurde im Jahr 1243 von der Markgräfin Irmgard auf dem Gut des Ministerialen Albert Vogt von Wöllhausen gestiftet. Im Jahr 1288 wurden die aus Backnang überführten Gebeine von Hermann V. aus Backnang nach Lichtental überführt und vor dem Hochaltar beigesetzt. Markgraf Rudolf I. stiftete daher 1288 die Fürstenkapelle als Grablege. Als während des Pfälzischen Erbfolgekriegs am 24. August 1689 die Stadt Baden in Brand gesetzt wurde, blieb Lichtenthal verschont.

Im Jahr 1809 öffnete Kurfürst Friedrich von Baden die Kirche dem Pfarrgottesdienst. Die Klosterfrauen übernahmen 1815 den Unterricht der Beurner Mädchen, bis ins Jahr 1940 unterhielt das Kloster eine höhere Mädchenschule.

Heute charakterisiert den Klosterhof der Marienbrunnen mit der Mariensäule des 17. Jahrhunderts. Das Amtshaus dient als Schule. Die Ökonomiegebäude des 18. Jh. sind als Stätte der Begegnung umgebaut, ergänzt durch eine Buch- und Kunsthandlung und Ausstellungsräume. Im Kloster leben heute unter zeitgemäßen Verhältnissen 25 Professen und einige Novizinnen<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> [https://www.leo-bw.de/web/guest/detail-gis/-/Detail/details/DOKUMENT/labw\\_kloester/247/Zisterzienserinnenabtei%20Lichtenthal](https://www.leo-bw.de/web/guest/detail-gis/-/Detail/details/DOKUMENT/labw_kloester/247/Zisterzienserinnenabtei%20Lichtenthal) (aufgerufen am 21.02.2023)



Abb.7 Begräbnis im Convents Garten des Klosters Lichtenthal



Abb.9 Die Zisterzienserinnenabtei Lichtenthal. Lithographie von C. Guise, um 1800



Abb.8 Das Kloster Lichtenthal vom Cäcilienberg hinter der Mühle



Abb.10 Kloster aus der Vogelschau, rekonstruierter Zustand vor den nach 1728 erfolgten Neubauten, Handzeichnung um 1775





Abb.12 Brahmshaus, 2019

## Brahmshaus

Das unter Denkmalschutz stehende Brahmshaus in der Maximilianstraße blickt auf eine weitreichende Geschichte zurück. „Manche Stunde habe ich da verlebt und manche hübsche Noten geschrieben, traurige und lustige - was auf das Glück der Stunde keinen Einfluss hatte“<sup>2</sup> denkt Johannes Brahms, der das Obergeschoss des Brahmshauses bewohnte, im Jahr 1878 an seine Zeit in Lichtental zurück.

Im Jahr 1966 stand zur Diskussion, das Komponistenhaus auf seinem Felsvorsprung abzureißen, bis sich die Brahms-Gesellschaft dem Objekt annahm und es vor dem Abriss rettete.

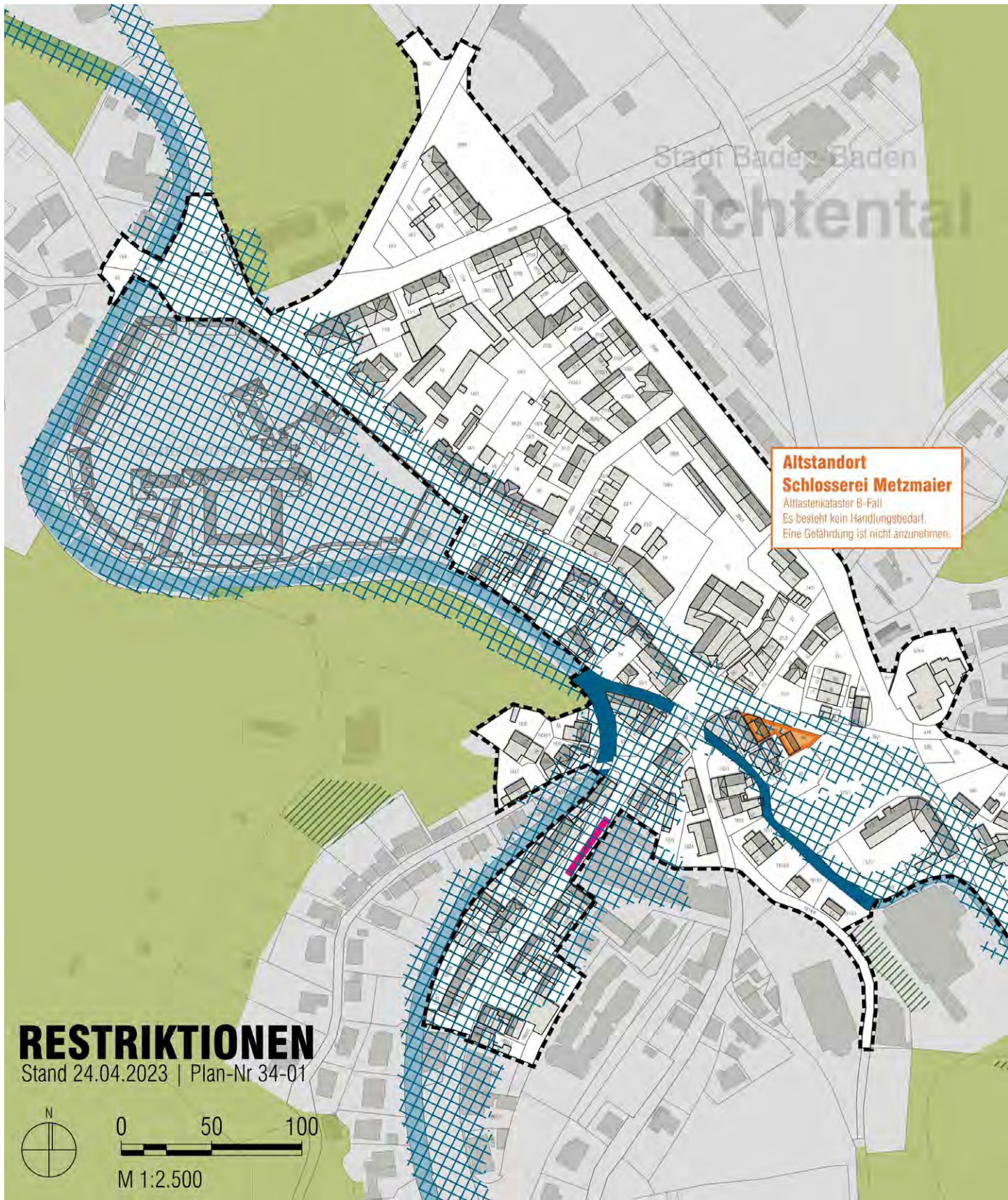
Heute ist das Brahmshaus ein Museum. Dieses wurde in dem im Stil der Zeit eingerichteten Räume untergebracht, die Johannes Brahms während der Sommermonate 1865 bis 1874 bewohnte. Zur Ausstellung gehören eine Fotodokumentation und Erinnerungsstücke aus dem Leben des Komponisten, ferner Zeugnisse zu Brahms, Robert und Clara Schumann und Joseph Joachim.

<sup>2</sup> Bürger retten Denkmale - Denkmalstiftung Baden-Württemberg - Stiftung bürgerlichen Rechts, Denkmalstimme 4, 2021



Abb.11 Barbara Veus, Äbtissin von Lichtenthal (1551-1597), auf einem Gemälde des 17. Jahrhunderts









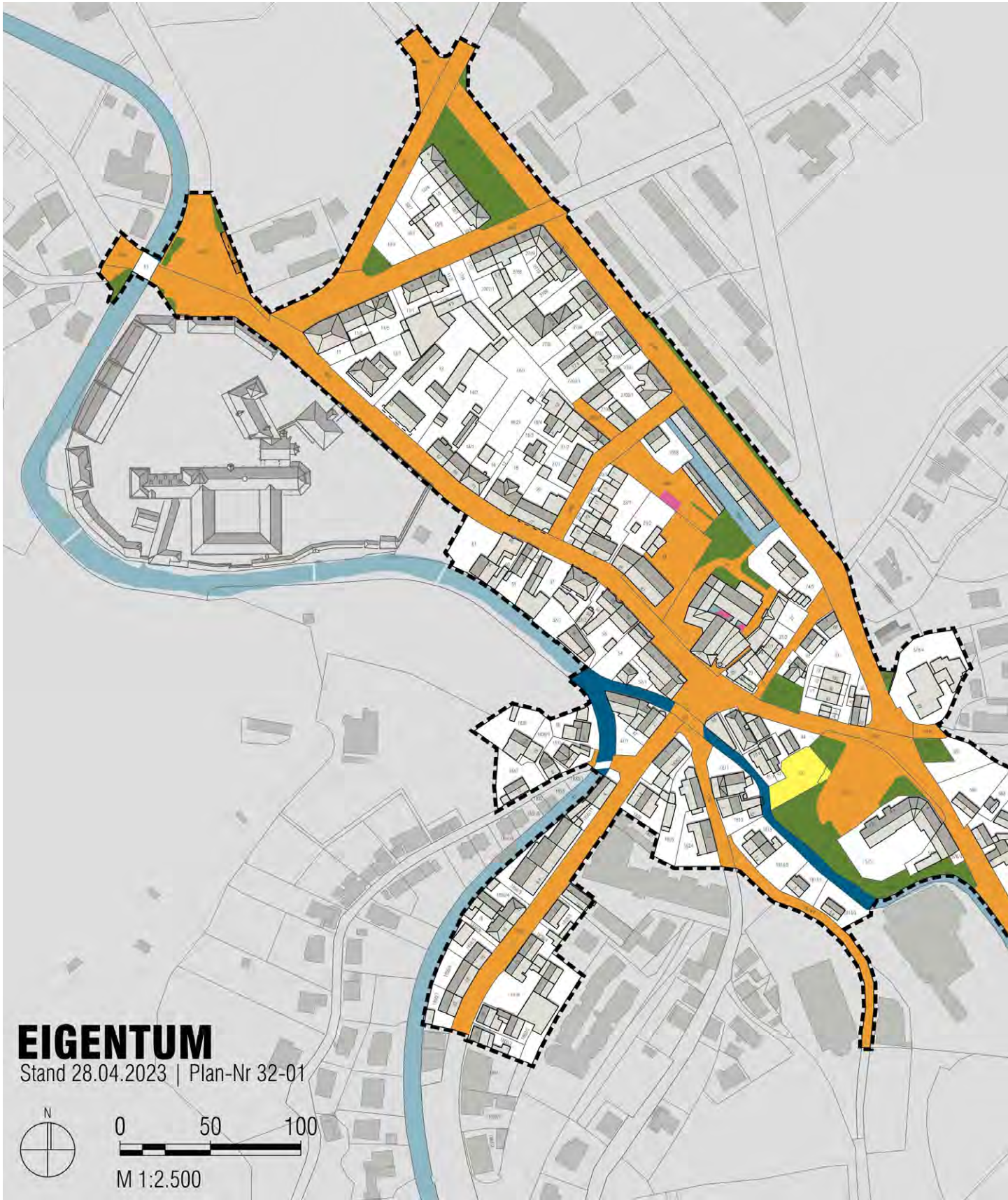
### B.3 RESTRIKTIONEN

Der Stadtteil Lichtental liegt im Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“ und in einem Thermalschutzgebiet Zone 3. Siedlungsnah befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Baden-Baden“, in welches mit dem Plangebiet jedoch nicht eingegriffen wird. Offenlandbiotope grenzen an das Plangebiet an, ein Eingriff ist auch hier nicht erforderlich.

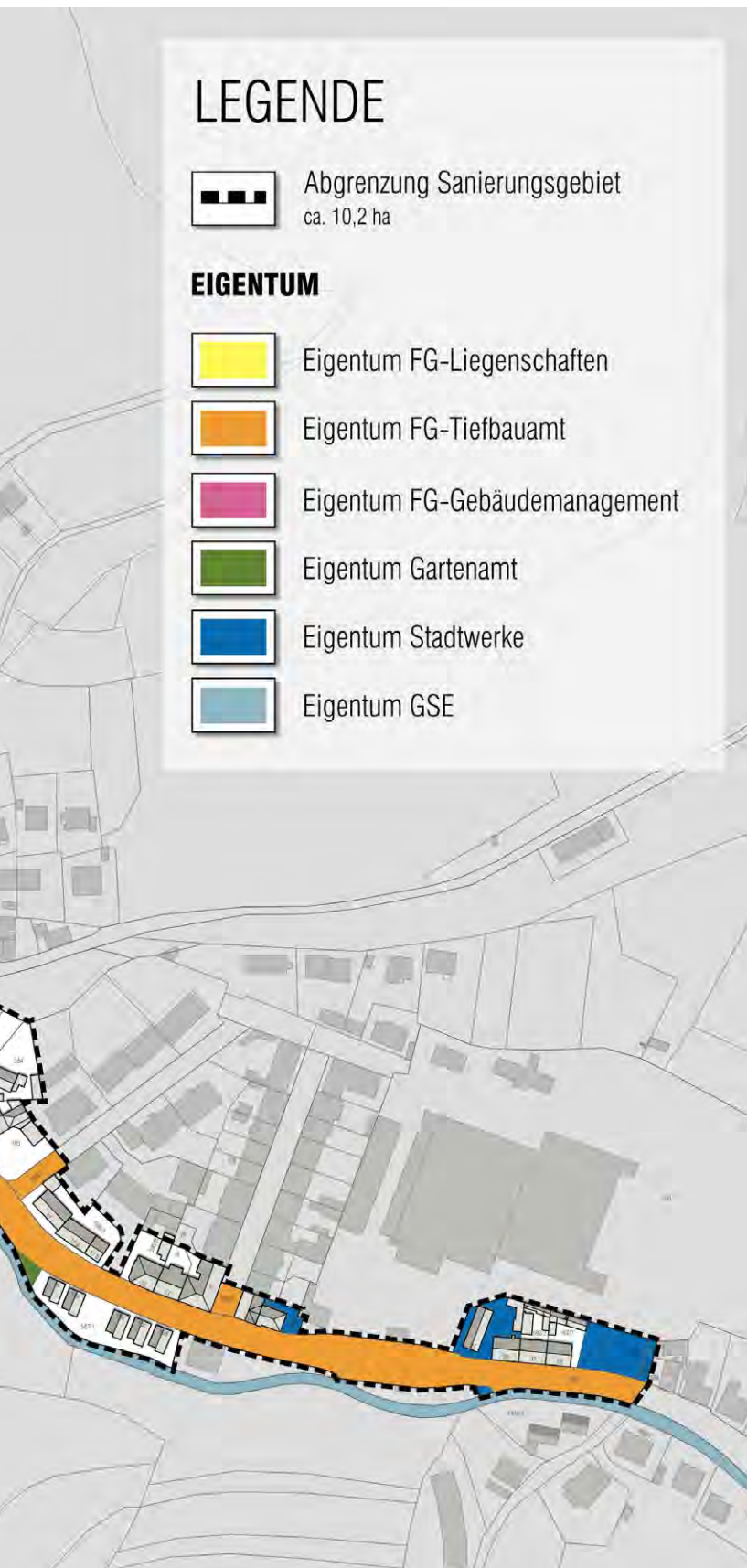
Entlang der Haupteerschließungsachsen erstrecken sich Überschwemmungsbereiche (HQ<sub>100</sub>). HQ<sub>100</sub> bezeichnet den Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird. Diese Flächen haben insbesondere für die Bauleitplanung Relevanz. Nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg gelten die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, als festgesetzte Überschwemmungsbereiche, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert. Grundsätzlich ist die Ausweisung neuer Baugebiete auf diesen Flächen untersagt. Unter bestimmten Voraussetzungen sind Ausnahmen zugelassen. Darunter zählt die Errichtung von Hochwasserschutzmaßnahmen. Im Bereich der Geroldsauer Straße wurde bereits eine mobile Hochwasserschutzanlage errichtet. Die Überflutungstiefen bewegen sich in den meisten Bereichen zwischen 0 und 0,5m, in Teilbereichen erreichen sie 1,0-1,5m. Das Thema Hochwasser bleibt ein wichtiges Thema für Lichtental, das bei Planungen berücksichtigt werden muss.

Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Bereich des Betriebshofs aufgrund des dort ursprünglich angesiedelten Eisenbahndepots, jedoch ist diese Fläche nicht im Altlastenkataster geführt. Weitere Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen sind bisher nicht bekannt. Für umfangreiche Baumaßnahmen empfiehlt sich jedoch eine umwelttechnische Voruntersuchung. Der Altstandort der Schlosserei Metzmaier ist im Altlastenkataster als B-Fall geführt, jedoch besteht hier kein Handlungsbedarf, da eine Gefährdung nicht anzunehmen ist.









## B.4 EIGENTUMSVERHÄLTNISSSE

Die Eigentumsstruktur innerhalb des Untersuchungsgebietes ist von unterschiedlichen öffentlichen und privaten Liegenschaften geprägt. Insgesamt befinden sich 152 Flurstücke gänzlich innerhalb und 24 Flurstücke teilweise innerhalb der Abgrenzung.

Von den etwa 102.000 m<sup>2</sup> Untersuchungsgebiet befinden sich ca. 57.000 m<sup>2</sup> in privater Hand. Der Anteil an Grundstücken im Privateigentum beläuft sich somit auf 56 %.

Die öffentlichen Flächen befinden sich im Eigentum von den Stadtwerken, von städtischen Ämtern und weiteren Fachbereichen sowie der GSE und belaufen sich mit einer Fläche von ca. 45.000 m<sup>2</sup> auf etwa 44 % .

Die Schwierigkeit bei einer Sanierungsmaßnahme mit einem hohen Anteil an Privateigentum ist vor allem die gemeinsame Ausrichtung auf einheitliche Sanierungsziele und die Aktivierung der Mitwirkungsbereitschaft.

Dafür ist eine frühzeitige Einbindung, Beteiligung und Abstimmung mit den Eigentümern sowie eine schrittweise, vorausschauende und kostendeckungsorientierte Durchführung der Sanierung unabdingbar.

# C BETEILIGUNG



## C.1 BETEILIGUNG DER BETROFFENEN UND DER BÜRGERSCHAFT

Im Rahmen des Prozesses wurde die Bürgerschaft sukzessive über das Verfahren informiert. Im Vorfeld der Stellung des Antrags auf Städtebaufördermittel wurde eine ausführliche Grobanalyse erstellt, die sowohl den städtischen Gremien und den Fördermittelgebern als auch der Bürgerschaft vorgestellt wurde. Zuletzt wurde die Grobanalyse im Mai 2022 zum Tag der Städtebauförderung im Rahmen eines Stadtteilspaziergangs erläutert und um den aktuellen Stand zur Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) ergänzt. Darüber hinaus wurde von der Stadtverwaltung und dem Sanierungsträger eine erste Auftaktgesprächsrunde mit dem Gemeinderat und Lichtentaler Schlüsselakteuren organisiert. Der abgestimmte Entwurf des ISEKs wird der Bürgerschaft im April 2023 vorgestellt, so dass in diesem Zuge noch letzte Anregungen eingebracht werden können, bevor der Gemeinderat den Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet „Lichtental“ fasst.

Neben der stetigen Information der Bürgerschaft wurden im Sommer 2021 zusätzlich die Eigentümer und die Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet in Form einer Fragebogenaktion beteiligt. Ziel war es, Informationen über die Nutzung und den Zustand des Gebäudebestands zu erhalten und durch subjektive Bewertungen lokale bzw. allgemeine Defizite im Untersuchungsgebiet verorten zu können. Darüber hinaus wurden Anregungen und Wünsche sowie die Einstellung zu der geplanten Sanierungsmaßnahme abgefragt.

Insgesamt wurden 307 Eigentümer und WEG-Verwaltungen und 53 Gewerbetreibende angeschrieben. Der Fragebogenrücklauf betrug 30,9 % bzw. 35,8 %.

### C.1.1. ALTERSSTRUKTUR

Die Analyse der Altersstruktur zeigt, dass im Untersuchungsgebiet etwas mehr Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene unter 20 Jahren leben (18,4 %) als im gesamten Stadtkreis Baden-Baden (16,7 %). In den Altersgruppen der 20 bis 59-jährigen und der über 60-jährigen gibt es dagegen kaum einen Unterschied. Die Werte des Untersuchungsgebiets (48,6 % bzw. 33,0 %) unterscheiden sich von denen des gesamten Stadtkreises Baden-Baden (49,6 % bzw. 33,7 %) lediglich um einen Bereich von einem bzw. weniger als einem Prozent.

### C.1.2. AUSLÄNDERANTEIL

Die Anzahl der im Untersuchungsgebiet lebenden Personen, die nicht die deutsche Staatsbürgerschaft besitzt (26,0 %), ist etwas höher als im Stadtkreis Baden-Baden (23,3 %). Allerdings ist der Unterschied nicht so übermäßig groß, dass man das Untersuchungsgebiet als bevorzugtes Wohnquartier dieser Personengruppe bezeichnen könnte. Dagegen ist der Ausländeranteil in Land (17,6 %) und Bund (12,7 %) deutlich niedriger als im Untersuchungsgebiet.

### Ausländeranteil

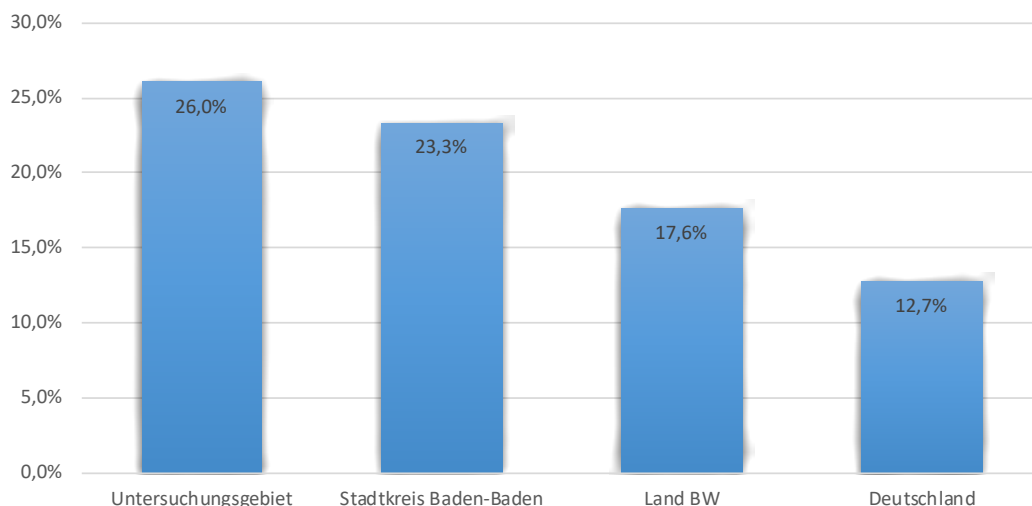


Abb.13 Ausländeranteil

### C.1.3. ALTER UND NUTZUNG DER GEBÄUDE

Lediglich ein vergleichsweise kleiner Anteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet wurde vor 1900 (7 %) bzw. vor 1850 (7 %) erbaut. Dagegen wurde der Großteil der Gebäude (46 %) im Zeitraum zwischen 1900 und 1949 errichtet. Da Lichtental im Zweiten Weltkrieg auch Ziel von Bombenangriffen war und dadurch zahlreiche Gebäude zerstört wurden, liegt die Vermutung nahe, dass der überwiegende Teil der im vorgenannten Zeitraum errichteten Gebäude vermutlich 1945 oder später erbaut wurde. Auch im Zeitraum von 1950 bis 1999 ist mit einem Anteil von 35 % an den insgesamt errichteten Gebäuden eine rege Bautätigkeit zu verzeichnen. Vermutlich fällt auch hiervon ein größerer Teil in die Nachkriegsjahre. In den Jahren ab 2000 wurde kaum noch neu gebaut. In diesem Zeitraum wurden lediglich 5 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet errichtet.

Bei der Nutzung der Gebäude im Untersuchungsgebiet zeichnet sich ein deutliches Bild ab. Der größte Teil der Gebäude (62 %) sind reine Wohngebäude. Etwas mehr als ein Drittel der Gebäude (35 %) werden als Wohn- und Geschäftsgebäude genutzt. Meist mit einer Ladenutzung im Erdgeschoss und einer Wohnnutzung des restlichen Gebäudes. Lediglich ein recht geringer Anteil (3 %) der Gebäude im Untersuchungsgebiet wird als reines Geschäfts- oder Betriebsgebäude genutzt.

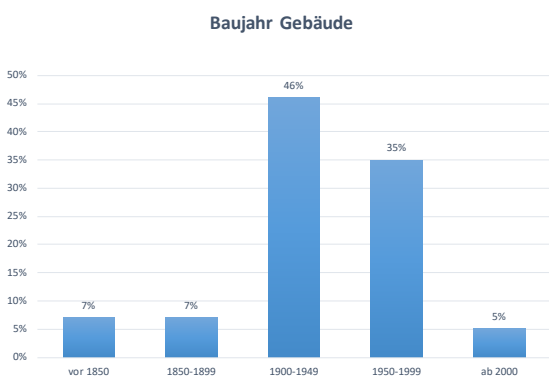


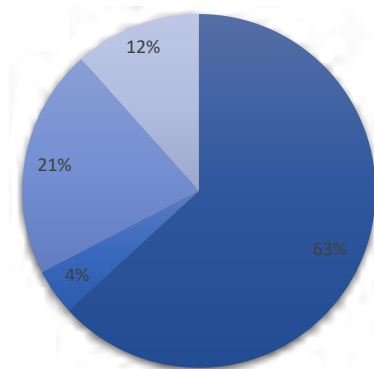
Abb.14 Baujahr der Gebäude

### C.1.4. EINSTELLUNG ZUR SANIERUNG

Bisher kann ein reges Interesse der Bürgerschaft an der geplanten Sanierungsmaßnahme verzeichnet werden. Das Sanierungsverfahren an sich wird von einem Großteil (63 %) positiv bewertet. Generelle Bedenken gegenüber dem Verfahren hat lediglich ein sehr kleiner Teil der Bürger (rund 4 %).

#### Bewertung Sanierungsverfahren

Eigentümer/Bewohner



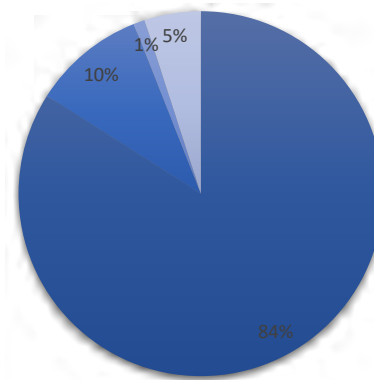
■ Positiv ■ Negativ ■ Keine Meinung ■ Keine Angabe

Abb.15 Bewertung der Sanierung durch Eigentümer / Bewohner

Auch bei den Gewerbetreibenden überwiegt die positive Einstellung zum Sanierungsverfahren (84 %). Ein kleinerer Teil der Gewerbetreibende sieht das Verfahren kritisch (rund 10 %).

#### Bewertung Sanierungsverfahren

Gewerbetreibende



■ Positiv ■ Negativ ■ Keine Meinung ■ Keine Angabe

Abb.16 Bewertung der Sanierung durch Gewerbetreibende



### C.1.5. GEPLANTE MASSNAHMEN IM PRIVATEN BEREICH

Die in den Fragebögen genannten geplanten Maßnahmen im privaten Bereich zeigen eine klare Tendenz zu Modernisierungsmaßnahmen an der Außenhülle der Gebäude. Aber auch der Anteil derer, die Sanitär- und Elektroinstallationen sowie die Heizungsanlage erneuern möchten, ist relativ hoch. Generell plant rund ein Drittel der befragten Privateigentümer fest mit der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen. Ein kleinerer Anteil der Privateigentümer ist noch unentschlossen, kann sich aber vorstellen in den nächsten Jahren Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

### C.1.6. ANREGUNGEN UND WÜNSCHE ZUR SANIERUNG

Bei der Befragung der Eigentümer und der Gewerbetreibenden zeigen sich in großen Teilen Überschneidungen bei den gewünschten Sanierungsmaßnahmen. Vor allem die folgenden Maßnahmen wurden von beiden Gruppen am häufigsten genannt:

- ▶ Umgestaltung öffentlicher Bereiche / Straßen und Plätze
- ▶ Rad- und Fußwegeverbindungen / Verkehrsberuhigung
- ▶ Parkierung / öffentliche Stellplätze
- ▶ Verbesserung der Versorgung und Attraktivität der Geschäftslagen
- ▶ Schaffung von Straßenbegleitgrün und Aufwertung von Grünflächen
- ▶ Modernisierung / Instandsetzung von Gebäuden

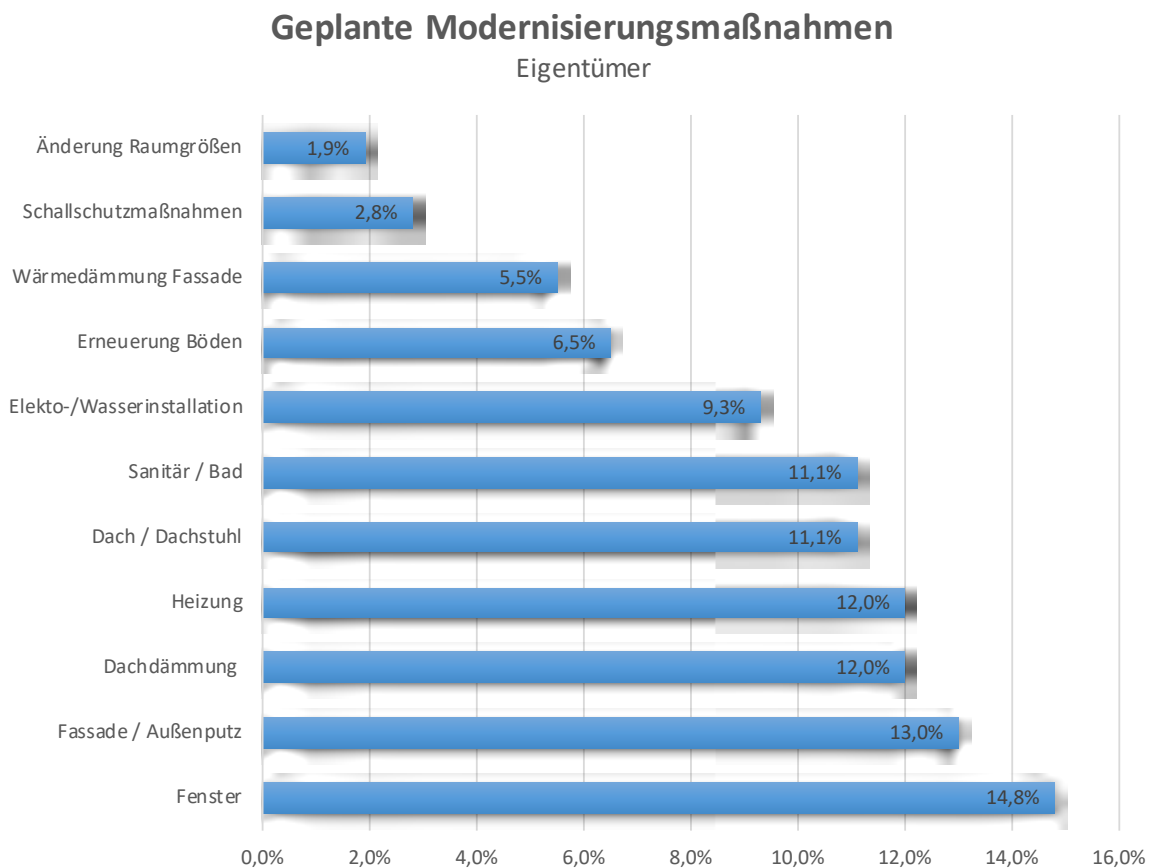


Abb.17 Geplante Modernisierungsmaßnahmen der Eigentümer

## C.2 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Mit nachfolgend aufgeführten Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Einrichtungen wurde im Zuge der Planung Informations- und Erörterungstermine veranstaltet. Die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Anregungen wurden im Konzept berücksichtigt, generelle Bedenken, welche die Planungskonzeption an sich in Frage gestellt hätten, kamen nicht auf.

- ▶ Referat des Oberbürgermeisters
  - ▶ FB Planen und Bauen
  - ▶ FG Tiefbau
  - ▶ FG Stadtplanung und Untere Denkmalschutzbehörde
  - ▶ FG Gebäudemanagement
  - ▶ FG Park und Garten
  - ▶ FG Straßenverkehr
  - ▶ FG Bauordnung
  - ▶ FG Liegenschaften
  - ▶ FG Öffentliche Ordnung
  - ▶ FG Umwelt und Arbeitsschutz
  - ▶ Stabsstelle Welterbe und Stadtgestaltung
  - ▶ Stabsstelle Zentrale Entwicklungsplanung / Mobilität
  - ▶ Stadtwerke Baden-Baden, Verkehrsbetriebe und Parkgaragen
  - ▶ Stadtwerke Baden-Baden, Ver- und Entsorgung
  - ▶ Feuerwehr
- Weitere nachfolgend aufgeführte Träger öffentlicher Belange wurden um schriftliche Stellungnahme gebeten. Die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Anregungen wurden im Konzept berücksichtigt, generelle Bedenken, welche die Planungskonzeption an sich in Frage gestellt hätten, kamen nicht auf.
- ▶ ADFC
  - ▶ BKV
  - ▶ bn Netze
  - ▶ DEHOGA
  - ▶ DPDHL Real Estate Deutschland GmbH
  - ▶ GKB Gemeinschaftskraftwerke Baden-Baden
  - ▶ Handelsverband Südbaden Freiburg
  - ▶ Handwerkskammer Karlsruhe
  - ▶ Katholische Kirchengemeinde Baden-Baden
  - ▶ NABU Baden-Baden Sinzheim
  - ▶ Nationalpark Schwarzwald
  - ▶ Netze BW
  - ▶ Regierungspräsidium Karlsruhe
  - ▶ Regierungspräsidium Stuttgart
  - ▶ Syna GmbH
  - ▶ terranets bw
  - ▶ transnet bw
  - ▶ vodafone
  - ▶ Zweckverband Hochwasserschutz

### C.3 BÜRGERINFORMATIONSV- ANSTALTUNG

Am 04.04.2023 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung im Goldenen Löwen in Lichtental statt. Nach einer Begrüßung durch Herrn Oberbürgermeister Späth und Herrn Wieland von der GSE folgte ein kurzer Input zu den Sanierungsgebieten „Oos“ und „Südliche Neustadt“ in Baden-Baden und anschließend ein Impulsvortrag zum Sanierungsgebiet „Lichtental“. Der aktuelle Rahmenplan zum Sanierungsgebiet inkl. der neuen Verkehrsführung wurden präsentiert. Im Anschluss hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, sich an drei Themenstellwänden (Verkehr, Städtebau und Gestaltung, Sanierungsgebiet) weiter zu informieren, Fragen zu stellen, Kritik, Lob, Wünsche und Anregungen abzugeben.

Die Veranstaltung im Goldenen Löwen war sehr gut besucht. Insgesamt nahmen etwa 150 Bürgerinnen und Bürger teil.

Alle Anregungen wurden im Rahmen der Ausarbeitung des ISEKs Lichtental geprüft und teilweise bereits eingearbeitet. Einige Maßnahmen können erst im Rahmen der Konzeptumsetzung abschließend geprüft und hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit bewertet werden.

Folgende Anregungen der Bürgerinnen und Bürger wurden beispielsweise bereits in das Städtebauliche Entwicklungskonzept aufgenommen:

- Darstellung des geplanten Weinguts in der Hildastraße
- Darstellung der Fußgängerüberwege in der Maximilianstraße und der Hauptstraße im Bereich des Brahmplatzes
- Tempo 30 statt Tempo 20 im verkehrsberuhigten Geschäftsbereich in der Hauptstraße
- Maßnahme: Prüfung Rechtseinbieger von der Eckbergstraße in die Maximilianstraße
- Maßnahme: Prüfung Lichtsignalanlage an der Kreuzung Schafbergstraße / Maximilianstraße
- Maßnahme: Prüfung von Maßnahmen zur Lärminderung entlang der Maximilianstraße
- Maßnahme: Prüfung Linksabbieger aus Gustav-Stroh-Straße in die Maximilianstraße



Abb.18 Bürgerinformationsveranstaltung 04.04.2023 im Goldenen Löwen

# D SANIERUNGSZIELE UND MASSNAHMEN





## Übersicht der Ziele

Die strukturelle und städtebauliche Analyse bestätigt die Ergebnisse aus der Grobanalyse, dass teilweise erhebliche strukturelle und bauliche Mängel innerhalb des Untersuchungsgebietes vorliegen.

Sie bildet durch die Offenlegung von Missständen die wesentliche Grundlage für die Formulierung von Zielen und Zwecken der Sanierung. Zweck der Sanierung ist die nachhaltige Beseitigung der wesentlichen und strukturellen Missstände. Orientierend dafür wurden insgesamt **6 Ziele**, untergeordnete Teilziele und entsprechende Maßnahmen zur Zielerreichung identifiziert, die im weiteren näher erläutert werden:

## ZIEL 1

**Teil- und Gesamtmodernisierung von Gebäuden unter besonderer Würdigung der klimapolitischen Ziele der Stadt Baden-Baden bzw. der energetischen Gebäudesanierung**

## ZIEL 2

**Erhalt und Pflege des Ortsbildes unter besonderer Würdigung des UNESCO-Welterbes, des Denkmalschutzes und des geschichtlich-städtebaulich prägenden Kontexts.**

## ZIEL 3

**Förderung eines ausgewogenen, vielfältigen und zugleich differenzierten Nutzungsgefüges.**

## ZIEL 4

**Weiterentwicklung der Verkehrsorganisation zur Unterstützung nachhaltiger Mobilitätsformen und Steigerung von Aufenthaltsqualitäten.**

## ZIEL 5

**Aufwertung der öffentlichen Räume durch Gestaltung; öffentliche Leitinvestition als Katalysator für eine strukturell positive Entwicklung des Quartiers.**

## ZIEL 6

**Gestalterische Aufwertung privater Freiflächen und Aktivierung von Aufenthaltspotentialen z.B. in Innenhöfen und Gärten.**

## D.1 ZIEL 1 - TEIL- UND GESAMTMODERNISIERUNG VON GEBÄUDEN







## ZIEL 1

**Teil- und Gesamtmodernisierung von Gebäuden unter besonderer Würdigung der klimapolitischen Ziele der Stadt Baden-Baden bzw. der energetischen Gebäudesanierung**

### D.1.1. ANALYSE GEBÄUDESUBSTANZ

Die Bewertung der baulichen Substanz beschreibt den baulichen Zustand der vorhandenen Gebäude nach den Kategorien:

**Leichte Mängel, mittlere Mängel** und **erhebliche Mängel**.

Zudem wurde der Zustand von Fassaden und Schaufenstern in Geschäftslagen aufgenommen. Die Bewertung erfolgte bei einer Ortsbegehung im Mai 2019 und wurde im Februar 2023 aktualisiert. Die vorgenommene Bewertung stellt eine Momentaufnahme des äußerlich sichtbaren Gebäudezustandes dar. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf den baulichen Zustand der Fassade mit Sockel und Dachanschlüssen gelegt. Erkennbare Schadstellen durch Feuchteinwirkungen, Risse oder Kältebrücken gingen dabei besonders in die Bewertung ein. Ebenso berücksichtigt wurde die Gestaltungsqualität und die Integration in den historischen Kontext.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets liegen 280 baulichen Anlagen. Nebennutzungen in Hinterhöfen oder andere bauliche Anlagen in Form von Gebäuden, die keine Außenwirkung haben, wurden im Zuge der VU nur zum Teil untersucht.

174 der untersuchten Gebäude weisen eine gute Bausubstanz ohne sichtbare Mängel auf. Dieser Anteil beläuft sich auf rund 62%. 8 Gebäude (3%) weisen im Grunde genommen eine gute Bausubstanz auf, haben jedoch eine schlechte Außenwirkung aufgrund von Gestaltungsdefiziten in den Schaufensterbereichen im Erdgeschoss. 51 Gebäude (18%) weisen leichte Mängel in der Bausubstanz auf, 31 Gebäude (11%) mittlere Mängel und erhebliche Mängel sind an 16 baulichen Anlagen (6%) festzustellen.

Die Weiterentwicklung und möglichst langfristige Nutzung des Gebäudebestandes sowie der darin gebundenen Materialien stellt einen wichtigen Hebel für mehr Nachhaltigkeit im Bauen dar. Um die Klimaziele der Stadt Baden-Baden zu erreichen, muss der Sanierung und der Modernisierung von Bestandsgebäuden daher eine Priorisierung gegenüber Abriss und Neubau eingeräumt werden. Dazu muss die energetische Sanierungsquote erhöht werden, um den Energieverbrauch von Bestandsgebäuden zu reduzieren und somit Emissionen einzusparen. Gleichzeitig leistet die Inwertsetzung des Gebäudebestands einen wichtigen Beitrag zur effizienten Flächennutzung und hilft dabei, einen übermäßigen Flächenverbrauch durch Siedlungserweiterungen (Wachstum „nach Außen“) zu vermeiden. Wesentlicher Bestandteil der Stadterneuerungs- und Entwicklungsstrategie von Bund und Ländern besteht dementsprechend in der Qualifizierung der Gebäudesubstanz.

Bei der Bewertung der baulichen Substanz fällt auf, dass vor allem Gebäude entlang der Haupterschließungssachsen, der Haupt-, Beuerner-, und Geroldsauer Straße, unter erkennbaren Mängeln leiden und sich dies auf das Erscheinungsbild von Lichtental auswirkt. Neben den baulichen Anlagen weist aber auch der Straßenraum einen erheblichen Sanierungsbedarf auf.

Ein besonderes Augenmerk gilt bei der Sanierung des Gebäudebestands den denkmalgeschützten Gebäuden. Das Denkmalschutzgesetz stellt hier besondere Anforderungen, die im Zuge der Sanierung eingehalten werden müssen.

Folgende denkmalgeschützte Gebäude weisen bauliche Mängel auf:

- ▶ Das Gebäude „Cäcilienstraße 6“ erhebliche Mängel
- ▶ Das Gebäude „Hauptstraße 67 (Werkstatt)“ mittlere Mängel
- ▶ Drei Gebäude mit leichten Mängeln: Maximilianstraße 110, Hauptstraße 67, Hauptstraße 91

#### D.1.2. INFORMIEREN ÜBER DIE SANIERUNG UND IHRE ZIELE

##### ➔ **Teilziel: Informieren der Bürgerschaft und Immobilieneigentümer über die Sanierung, ihre Ziele und die Bedeutung der Modernisierung des Gebäudebestands**

Über die Instrumente der Sanierung und Förderkulisse können Eigentümern Anreize geboten werden, Modernisierungsmaßnahmen an ihren Immobilien durchzuführen. Form und Umfang der möglichen Förderung regelt neben der Förderrichtlinie die Satzung zur Sanierung. Der Fördermittelgeber folgt dabei der Regel, Maßnahmen nur einmalig zu fördern. Hinsichtlich der Eigentümer ist insofern davon auszugehen, dass keine Erfahrungswerte im Umgang mit Sanierungsgebieten vorliegen. Es wird folglich auch vom Umfang der Informationen über Ziele, Maßnahmen und Chancen z.B. im Zusammenhang mit der Benachrichtigung über die Grundbucheintragung des Sanierungsvorbehalts abhängen, inwieweit der Erneuerungsprozess gelingen wird. Möglichkeiten der Information sind:

- ▶ Öffentliche Informationsveranstaltungen
- ▶ Anschreiben der Eigentümer
- ▶ Presseartikel in der Tagespresse und im Amtsblatt
- ▶ Präsenz im Internet (Stadt Baden-Baden und GSE)
- ▶ Erstellen von Flyern und Broschüren
- ▶ Stadtrundgänge

#### **Entwicklungsplan Baden-Baden 2030**

- ▶ die Bürger/innen bei wichtigen kommunalpolitischen Planungsvorhaben in die Entscheidungsfindung einbeziehen

### D.1.3. ANPASSUNG DER GEBÄUDE AN KÜNFTIGE ANFORDERUNGEN

#### ⇒ Teilziel: Anpassung des Gebäudebestands an derzeitige und künftige Anforderungen

Unsere Gesellschaft befindet sich in einem fortlaufenden demografischen und sozialen Wandel. Zudem machen die Herausforderungen in Zusammenhang mit dem globalen Klimawandel eine erhebliche Reduzierung der CO<sup>2</sup>-Emissionen erforderlich, was wiederum Anpassungen im Gebäudesektor erzwingt. Demzufolge muss es Ziel sein, die lokal vorhandene Gebäudesubstanz in wesentlichen Merkmalen zu qualifizieren. Hierzu zählen beispielsweise:

- ▶ Die energetische Sanierung
- ▶ Die baubiologische Modernisierung und Schadstoffsanierung
- ▶ Herstellung von Barrierefreiheit
- ▶ Schaffung zusätzlichen Wohnraums
- ▶ Flexibilisierung
- ▶ Differenzierte Wohnraummodelle

Da die damit in Verbindung stehenden Maßnahmen und Investitionen von den Eigentümern zu initiieren sind, soll dies durch eine kompetente Bauherrenberatung im Sanierungsverfahren unterstützt werden.

### D.1.4. KOMPETENTE BAUHERRENBERATUNG

#### ⇒ Teilziel: Kompetente und problembezogene Eigentümer- bzw. Bauherrenberatung (Förderkonditionen, Vorgehen,...)

Zur Beteiligung Privater an der Sanierungsmaßnahme ist eine intensive Beratung über die Rahmenbedingungen der Förderung notwendig. Mit der GSE Gesellschaft für Stadterneuerung Baden-Baden mbH verfügt die Stadt Baden-Baden über einen kompetenten Ansprechpartner mit langjährigen Erfahrungen in der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Stadtgebiet:

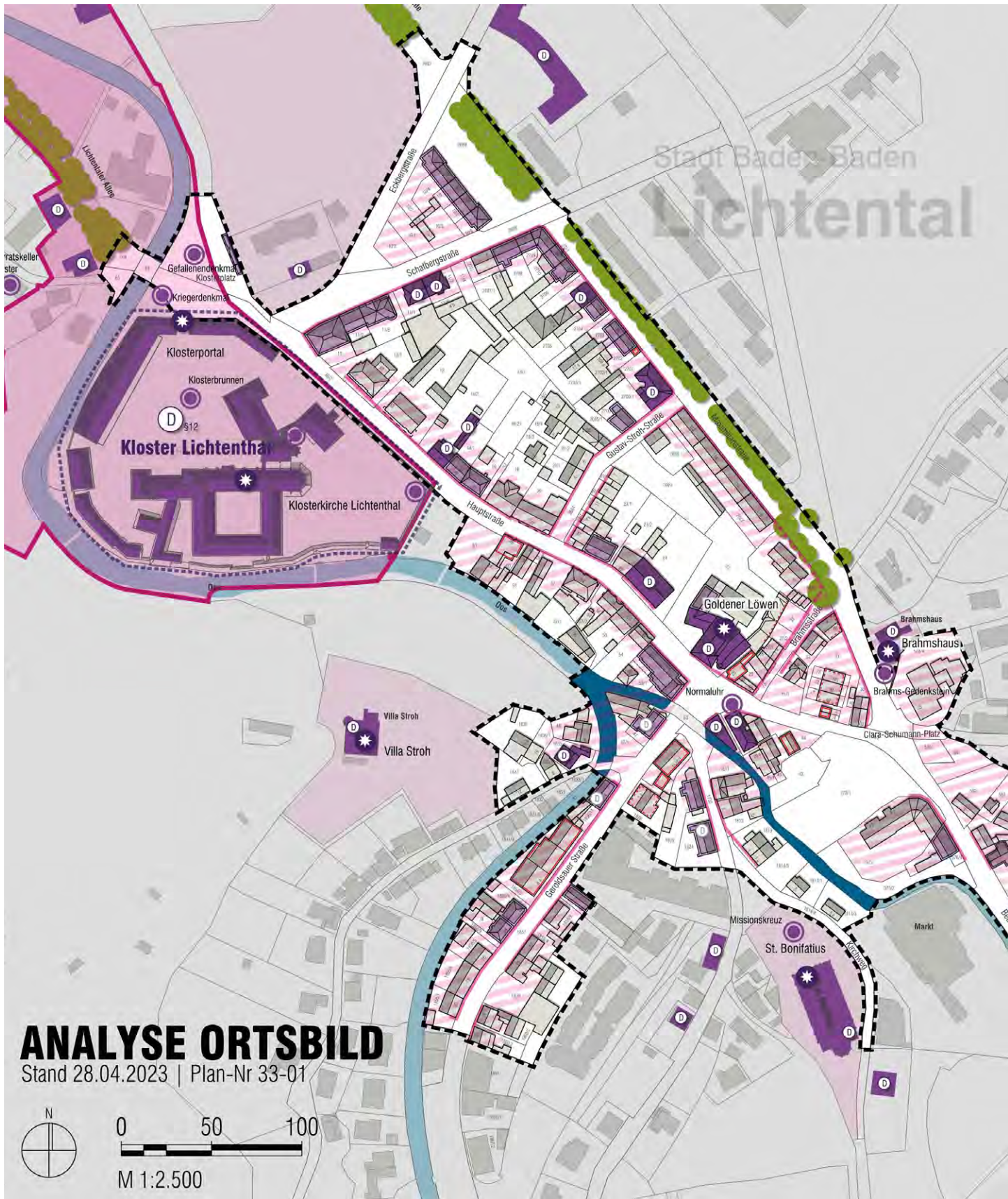
**GSE Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtentwicklung Baden-Baden mbH**  
Pariser Ring 37  
76532 Baden-Baden  
Telefon: 07221-99292-0  
<http://www.gse-baden-baden.de/>

Interessenten erhalten hier Informationen unter anderem über:

- ▶ Fördervoraussetzungen
- ▶ Verfahrensabläufe und
- ▶ Förderumfänge



## D.2 ZIEL 2 - ERHALT UND PFLEGE DES CHARAKTERISTISCHEN ORTSBILDS







## ZIEL 2

**Erhalt und Pflege des Ortsbildes unter besonderer Würdigung des UNESCO-Welterbes, des Denkmalschutzes und des geschichtlich-städtebaulich prägenden Kontexts.**

Eine Besonderheit im Sanierungsgebiet Lichtental ist sicherlich die Angrenzung an das UNESCO-Welterbe. Dieses umfasst die historische Innenstadt Baden-Badens, zieht sich über die Lichtentaler Allee und schließt das Kloster Lichtenthal in seine Kernzone mit ein. Die übrigen Bereiche Lichtentals liegen in der Pufferzone. Die Pufferzone umgibt die Kernzone gleichmäßig zu allen Seiten. Sie dient dem Schutz der visuellen Integrität der Kernzone. Insbesondere die sensiblen, historischen Blickachsen können durch die Pufferzone geschützt werden.

Mit der Maximilian-, Beuerner, Haupt- und Geroldsauer Straße liegen wesentliche Haupteinfahrtsrouten aus dem Schwarzwald in die Stadt im Plangebiet.

Das Sanierungsgebiet umfasst die historische Mitte Lichtentals mit zahlreichen Denkmälern und einem besonderen baustrukturellen Charakter, dessen Eigenheit bereits maßgeblich in der Gründungszeit des Ortes geprägt wurde.

Die Pflege und die sorgfältige Weiterentwicklung unserer Ortsbilder tragen zum Erhalt dieser Ortsidentität, zur Qualität unserer gebauten Umwelt und zu unserem Wohlbefinden bei.

Ziel und Zweck der Sanierung ist unter anderem die Bestandspflege unter besonderer Würdigung der klimapolitischen Ziele der Stadt Baden-Baden bzw. der energetischen Gebäudesanierung, des Denkmalschutzes und des geschichtlich-städtebaulich prägenden Kontexts durchzuführen. Auch der strategische Entwicklungsplan Baden-Baden 2030 formuliert hierzu mehrere Entwicklungsziele:

### Entwicklungsplan Baden-Baden 2030

- ▶ Die städtebauliche Qualität erhalten und stärken
- ▶ Das historisch gewachsene Stadtbild bewahren und zeitgemäß und denkmalgerecht weiterentwickeln
- ▶ Den unverwechselbaren städtebaulichen Charakter der Stadtteile erhalten und weiterentwickeln

## D.2.1. BEITRAG NEUER BAUVORHABEN ZUM ERHALT DER ORTSSTRUKTUR

⇒ **Teilziel: Neue Bauvorhaben müssen die besondere Ortsstruktur würdigen und zu ihrem Erhalt beitragen**

### Entwicklungsplan Baden-Baden 2030

- ▶ Neue Architektur unter Berücksichtigung der Identität des Ortes einfügen

Die Identität Lichtentals wird durch ein gewachsenes Stadtbild bestimmt, das aus verschiedenen Architekturepochen zusammengesetzt ist, aber dennoch ein geschlossenes Gesamtbild bildet. Zeitgemäße Architektur kann das Stadtbild qualitativ ergänzen, sofern sie sich in ihrer Kubatur, Formsprache, Material- und Farbwahl in das vorhandene städtebauliche Umfeld eingliedert.

Architektur ist die öffentlichste aller Künste. Sie steht nicht nur für sich selbst, sondern ist eingebunden in eine Nachbarschaft, ein Quartier, einen Stadtteil und prägt maßgeblich den öffentlichen Raum. Somit ist mit der Ausgestaltung von Gebäuden eine besondere Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit verbunden. Für Lichtental gilt dies aufgrund seiner historischen Strukturen in besonderem Maße. Dies bedeutet letztlich, dass an die Gestaltung der Gebäude in Lichtental erhöhte Maßstäbe anzusetzen sind. Als möglichst transparente und einheitliche Grundlage für die Beurteilung von Einzelvorhaben sind entsprechende Gestaltungsgrundsätze zu erarbeiten.

Darüber hinaus bestehen derzeit folgende Regelungskulisse und Beurteilungsmaßstäbe, welche sich auf das Plangebiet auswirken:

- ▶ Satzung zum Schutz der Gesamtanlage Baden-Baden gem. § 19 DSchG vom 01.11.2018. Das Sanierungsgebiet liegt im nordwestlichen Bereich mit einer Teilfläche innerhalb der Gesamtanlage. Auch das Kloster Lichtenthal mit Klosterplatz und Klostermauer liegen innerhalb der Gesamtanlage.
- ▶ Satzung über den Gemeingebrauch und über Sondernutzungen in den Fußgängerzonen im Stadtkreis Baden-Baden vom 02.11.2009. Sie regelt über den Gemeingebrauch hinausgehende Benutzungen der Fußgängerzonen z.B. durch Aufstellungen von Tischen und Stühlen oder Warenauslagen.

- ▶ Gestaltungskonzept Innenstadt vom 15.07.2009  
Definition gestalterischer Standards für Möblierungen und Außendarstellung von Gastronomie und Ladenlokalen zur Präzisierung der vorgenannten Satzungen

Die entsprechenden Dokumentationen vorgenannter Satzungen inklusive ausführlicher Begründungen stellen ein hohes Maß an Transparenz und Planungssicherheit für alle Beteiligten sicher.

Hinsichtlich der Beurteilung von Bauvorhaben besteht dieses Maß an Planungssicherheit derzeit nicht. Hier bewegen sich die Akteure im Spannungsfeld einer Beurteilung nach:

- ▶ § 34 BauGB - Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- ▶ vorhandenen Bebauungsplänen
- ▶ den Maßstäben des Denkmalschutzes sowohl im Rahmen der Satzung zum Schutz der Gesamtanlage Baden-Baden nach § 19 DSchG als auch im Rahmen der weiteren Schutzgüter nach §§ 2 und 12 DSchG
- ▶ Den Zielen und Zwecken der Sanierung (mit Beschluss zur Sanierungssatzung)

Vor diesem Hintergrund regen wir an,...

... die Steuerungsmöglichkeiten von Bauvorhaben im Plangebiet genauer zu untersuchen und juristisch beurteilen zu lassen,

... nach dem Vorbild des Gestaltungskonzepts Innenstadt einen Gestaltungsleitfaden „Bauvorhaben im Sanierungsgebiet Lichtental“ zu erarbeiten, in welchem derzeit praktizierte und ggf. ergänzend dazu zu entwickelnde Beurteilungsmaßstäbe in einen Zusammenhang gestellt werden

Eine erste Ideensammlung für Gestaltungsleitlinien wird nachfolgend aufgeführt:

1. Hauptgebäude sind als ruhige Baukörper mit möglichst einfach gehaltener typischer Dachform zu gestalten. Als typisch herrschen Satteldächer vor. Vereinzelt, z.B. bei einigen besonderen Gebäuden sind Walm- oder Mansarddächer zu finden.
2. Die Trauf- und Firstlinien von Neubauten haben sich an den Regel bestimmenden Nachbargebäuden zu orientieren. Bei ansteigendem oder fallendem Gelände sind diese entsprechend der jeweiligen Geländeli-



nie interpoliert abzuleiten. Bei uneinheitlichen Nachbarschaften sind nicht per se die höheren Trauf- und Firstlinien als Maßstab heranzuziehen, vielmehr bedarf es einer maßvollen Orientierung insbesondere an den traditionellen Baustrukturen.

3. Auch untergeordnete Bauteile wie z.B. Erker und Quergiebelhäuser sind in ihrer Zahl und Ausdehnung zu beschränken um Straßenraumatmosphären nicht übermäßig zu beeinträchtigen.
4. Fassaden sollten im Ausdruck zurückhaltend gestaltet werden. Dies umfasst z.B.
  - ▶ einen tendenziell größeren Flächenanteil geschlossener Flächen als Fensterflächen (Ausnahme Schaufenster im Erdgeschoss),
  - ▶ die Vermeidung sowohl zu großer Fassadeneinheiten als auch zu häufiger Vor- und Rücksprünge (Orientierung am Bestand)
  - ▶ eine zurückhaltende Farbgebung und Materialwahl,
  - ▶ den Einsatz traditioneller Materialien und Bauelemente
  - ▶ Umsetzung traditioneller Fassadengliederungen mit Qualitäten in den Proportionen, der Materialwahl und den Details
5. Eine Differenzierung in den Anforderungen zwischen Straßen zugewandten Fassaden (hohe Anforderungen) und Blockinnenfassaden (moderate Anforderungen) oder zwischen Vorder- und Hinterhaus erscheinen angemessen.
6. Werbeanlagen sind nur in geringer Größenordnung (max. 1,5 m<sup>2</sup>) und nur an der Stelle der Leistung zu dulden.
7. Unnötige Lichtverschmutzung, grelle oder wechselnde Beleuchtung ist im Freibereich unzulässig. Zur Vereinheitlichung der Lichtqualität ist die Lichtfarbe Warmweiß (bis 3.300 Kelvin) einzusetzen.
8. Bei Frei- und Außenanlagen muss auf ortstypische und standortgerechte Pflanzen zurückgegriffen werden. Invasive Arten werden ausgeschlossen.
9. Bei toten Einfriedungen, Stützmauern und nach Möglichkeit auch Belägen ist ein traditionsgerechter Einsatz natürlicher Materialien in den Vordergrund zu stellen.

## D.2.2. BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTQUALITÄT AN PROMINENTEN STELLEN

➔ **Teilziel: Insbesondere im Kontext denkmalgeschützter Anlagen, im Sichtbarkeitsbereich der Einfahrtsrouten (Beuerner Str., Maximilianstraße und Geroldsauer Str.), in der Hauptstraße und an Schlüsselorten (z.B. Ecken der Blockränder) sind besondere Anforderungen an die Gestaltqualität von Sanierungs- und Bauvorhaben gestellt und erfordern eine besondere Rücksichtnahme auf die städtebauliche Situation.**

In einer ausführlichen Ortsbildanalyse wurden neben den denkmalgeschützten und sonstigen ortsbildprägenden Gebäuden auch prägende Raumkanten, prägende Gebäude mit Fernwirkung und die Baustrukturen im Einfahrtsbereich des Welterbes gekennzeichnet. Das Sanierungsgebiet liegt innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes. Ziel der Pufferzone ist unter anderem, die sensiblen, historischen Blickachsen und die visuelle Integrität der Kernzone zu schützen. Für das Sanierungsgebiet bedeutet dies, dass die Einfahrtsbereiche in Richtung der Kernstadt erhöhten gestalterischen Anforderungen unterliegen.

Gebäude, die eine besondere Fernwirkung aufweisen, liegen innerhalb und angrenzend an das Sanierungsgebiet. Bei Sanierungen und Neubauten in deren Nähe ist Rücksicht auf diese Gebäude zu nehmen. Zu den Gebäuden mit Fernwirkung zählen:

Innerhalb des Sanierungsgebietes:

- ▶ Goldener Löwe

Angrenzend an das Sanierungsgebiet:

- ▶ Brahmshaus
- ▶ Kirche St. Bonifatius
- ▶ Villa Stroh
- ▶ Kloster Lichtenthal

### D.2.3. GESICHT DES GEBÄUDES

➔ **Teilziel: Die zur Straße orientierte Fassade (Gesicht des Gebäudes) soll dem öffentlichen Raum zugewandt, freundlich und mit hoher Gestaltqualität ausgestattet sein.**

Das Gesicht eines Gebäudes ist dessen Fassade. Zur Straße gewandt bestimmt es in wesentlichem Maß den öffentlichen Raum und die umgebende Nachbarschaft. Insbesondere die zur Straße hin gewandten Fassaden sollen freundlich und mit einer hohen Gestaltqualität ausgestattet sein. Die meisten zur Straße hin orientierten Fassaden im Sanierungsgebiet Lichtental liegen in den Einfahrtsbereichen in die Kernzone des UNESCO-Welterbes und unterliegen ohnehin erhöhten Anforderungen an die Gestaltung.

### D.2.4. ERHALT ORTSBILDPRÄGENDER GEBÄUDE

➔ **Teilziel: Das Ortsbild prägende Gebäude sind zu erhalten und bei baulichen Mängeln ortsbildgerecht zu sanieren.**

Die Optionen der Förderung für Modernisierungsarbeiten hängt laut Förderrichtlinie maßgeblich von der Frage der Ortsbildprägung ab. Vor diesem Hintergrund ist die Frage, was „ortsbildprägend“ bedeutet und die entsprechende Kartierung intensiv behandelt und abgestimmt worden.

Im Rahmen der Ortsbegehungen wurde deutlich, dass unter den Gebäuden nicht nur die besonders attraktiven Baukörper das Ortsbild beeinflussen, sondern auch eine Reihe negativer Erscheinungen das Ortsbild prägen - nämlich zum Nachteil. Eine Beschränkung der Kartierung auf die gelungenen Beispiele würde folglich deutlich zu kurz greifen. Insofern sind im Plan auch jene Gebäude gekennzeichnet, bei welchen im Sinne eines positiven Ortsbilds deutlicher Handlungsbedarf besteht.

Im Ergebnis wurden neben den 11 denkmalgeschützten Gebäuden weitere 39 Gebäude als positiv stadtbildprägend eingestuft. Dazu gehören folgende Gebäude:

- ▶ Maximilianstraße 90, 92, 94, 96, 98, 100, 104, 106, 108
- ▶ ehemaliger Kiosk am Klosterplatz
- ▶ Schafbergstraße 2, 2a, 3, 8, 10
- ▶ Eckbergstraße 6
- ▶ Hauptstraße 57, 64, 69, 71, 83, 89 (hinterer Bereich)
- ▶ Gustav-Stroh-Straße 10
- ▶ Seelachstraße 2, 4
- ▶ Geroldsauer Straße 2, 4, 9, 12, 14
- ▶ Beuerner Straße 6, 9, 15, 17, 21, 27, 29, 33
- ▶ Frühlingstraße 1

Insgesamt befinden sich im Plangebiet demnach 50 ortsbildprägende Gebäude.

Derzeit werden die ortsbildprägenden Gebäude, welche noch nicht denkmalgeschützt sind, auf mögliche Denkmaleigenschaften untersucht. Im Plangebiet befinden sich nach aktuellem Untersuchungsstand 10 Gebäude, welche als Prüffall eingestuft werden:

- ▶ Beuerner Straße 15, 17, 21, 27, 29, 33
- ▶ Frühlingstraße 1
- ▶ Geroldsauer Straße 2, 4
- ▶ Seelachstraße 4

Zusätzlich wurden 12 Gebäude aufgrund ihrer negativen störenden Erscheinung als Gebäude mit Handlungsbedarf hinsichtlich des Ortsbildes eingestuft.

#### Entwicklungsplan Baden-Baden 2030

- ▶ Aufarbeitung der Stadtgeschichte

#### D.2.5. EINHALTUNG TRADITIONELLER RAUMKANTEN

⇒ **Teilziel: Traditionelle Raumkanten sind einzuhalten, insbesondere im Zusammenhang mit gründerzeitlichen Blockrandstrukturen und Straßenzugewandten Fassaden.**

Die Anordnung der Gebäude im Ortskern Lichtentals folgt in Teilbereichen den Prinzipien einer Blockrandbebauung. Insbesondere findet man diese Strukturen entlang der Schafbergstraße, der Maximilianstraße und der Hauptstraße vor. In der Hauptstraße wird der Blockrand in Teilbereichen durch die Klostermauer ersetzt. Demnach typisch sind für den Ortskern Lichtentals die klar gefassten Raumkanten der öffentlichen Straßenräume und die rückwärtigen privaten Innenhofsituationen im zentralen Bereich des Plangebiets. Die wichtigen Raumkanten zum öffentlichen Raum sollen bei Neubauten und Sanierungen erhalten bleiben. Entlang der Beuerner Straße lockern sich die Strukturen und gehen über in den eher dörflich geprägten Bereich Oberbeuerns.

#### D.2.6. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

⇒ **Teilziel: Das Maß der baulichen Nutzung im Zusammenhang mit Neubauten oder projektierten Anbauten und Aufstockungen hat sich am städtebaulichen Kontext zu orientieren. Als Vergleichsgröße sind dafür die zu definierenden Regelfälle heranzuziehen. Einzelne „Ausreiser“ sind für die Beurteilung nicht maßgeblich.**

Das Maß der baulichen Nutzung beschreibt die Intensität der Ausnutzung eines Grundstückes und bezieht sich u.a. auf den „Fußabdruck“, die Geschossigkeit bzw. die Höhe von Trauf und First eines Gebäudes. Um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erhalten ist es wichtig, dass sich neue Gebäude bzw. Anbauten am Maß der umgebenden Strukturen orientieren. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderer Wert gelegt.

#### D.2.7. DAS ORTSBILD EINSCHRÄNKENDE BAULICHE ANLAGEN VERMEIDEN

⇒ **Teilziel: Das Ortsbild verunstaltende und einschränkende bauliche Anlagen sind zu vermeiden und wenn möglich zu beseitigen oder gestalterisch signifikant aufzuwerten.**

Neben der Möglichkeit, Maßnahmen zu fördern, bietet das Baugesetzbuch auch Instrumente, um Vorhaben zu verhindern, welche „...die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden“ (§ 145 BauGB).

Dies erscheint insofern nachvollziehbar, da erhebliche steuerliche Mittel in eine Gesamtmaßnahme zur Beseitigung gravierender städtebaulicher Missstände fließen und daher von öffentlichem Interesse sind.

Mögliche Sachverhalte und Vorhaben, die es innerhalb des Geltungsbereichs im Hinblick auf §145 (2) BauGB zu vermeiden gilt, können beispielsweise sein:

1. Das Ortsbild verunstaltende und einschränkende baulichen Anlagen
2. Zu hohe Baumasse, Gebäudehöhe, Dachform, Geschossigkeit
3. Erdgeschosse mit überwiegenden Nebennutzungen
4. Balkone und Gebäudevorsprünge in Anzahl und Maß begrenzen
5. 2-geschossige Staffelgeschosse
6. Zu lange Gebäude ohne baustrukturelle Gliederung
7. Große Werbeanlagen
8. Schrille, das Ortsbild störende Farbgebungen

#### D.2.8. GESTALTUNG DER FREIANLAGEN

⇒ **Teilziel: Orts- und traditionsgerechte Gestaltung der Frei- und Außenanlagen unter Einsatz natürlicher Materialien**

Die Qualität von Freianlagen trägt maßgeblich zum Ortsbild bei, ist wichtig für das Siedlungsklima sowie für die Vielfalt von Arten und Lebensräumen. Für ökologisch wertvolle Freianlagen sollten standortgemäße Pflanzen und natürliche Materialien verwendet werden, die im Idealfall einen örtlichen Bezug haben und damit auch identitätsstiftend wirken.



### D.3 ZIEL 3 - AUSGEWOGENES, VIELFÄLTIGES UND ZUGLEICH DIFFERENZIIERTES NUTZUNGSGEFÜGE





## ZIEL 3

**Förderung eines ausgewogenen, vielfältigen und zugleich differenzierten Nutzungsgefüges.**



In der Gesamtbetrachtung der Nutzungen im Erdgeschoss überwiegt das Wohnen mit ca. 42% der Gebäude. Diese Nutzung konzentriert sich räumlich gesehen entlang der Maximilian-, Beuerner-, und Geroldsauer Straße. Neben dem Wohnen werden viele Erdgeschosszonen als sonstige Nebenanlage (39%), als Handwerksbetriebe (4%) oder in Form von Dienstleistungsbetrieben (5%) genutzt.

Der Einzelhandel mit 5%, sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs mit 0,3% und Gastronomiebetriebe mit 2% orientieren sich hauptsächlich entlang der Hauptstraße und um den Brahmplatz.

Kirchliche und kulturelle Einrichtungen stellen einen Anteil von 0,7% dar.

Von Leerstand betroffen sind insgesamt 8 Gebäude (3%), davon steht ein Gebäude komplett leer, während bei sieben weiteren keine Nutzungen in den Erdgeschosszonen stattfinden. Die Obergeschosse werden hauptsächlich zum Wohnen genutzt.

Statistisch gesehen, folgt seit etwa der Jahrtausendwende auch Deutschland dem Trend, dass mehr Menschen ihren Wohnstandort in der Stadt als auf dem Land suchen.

Auf der Suche nach den Ursachen stößt man häufig auf das besondere Merkmal von Innenstädten, dass zahlreiche kleinräumig vorhandene Möglichkeiten der täglichen Daseinsvorsorge, Bildung, Freizeitgestaltung und Arbeitsangebote bestehen, was gerne unter dem Begriff der „urbanen Vielfalt“ zusammengefasst wird.

Das Wunschbild des „Stadtbewohners“ wird geprägt von „einem bunten Gefüge von Nutzungen und Milieus, mit kurzen Wegen und einem regen, von gegenseitiger Toleranz geprägten öffentlichen Leben“.

### D.3.1. KLEINTEILIGES NUTZUNGSGEFÜGE PFLEGEN UND QUALIFIZIEREN

➔ **Teilziel: kleinteiliges und lebendiges Nutzungsgefüge aus Wohnen, Handel, Dienstleistung, Gastronomie sowie Handwerk. Dieser Charakter soll grundsätzlich gepflegt und qualifiziert werden.**

Ziel für die Entwicklung Lichtentals ist folgerichtig die Förderung einer Nutzungsmischung. Derzeit setzt sich diese im Wesentlichen aus einem kleinteiligen Nutzungsgefüge aus Wohnen, Handel und Dienstleistungen, Gastronomie sowie Handwerk zusammen. Dieser Charakter soll grundsätzlich gepflegt und qualifiziert werden.

#### Entwicklungsplan Baden-Baden 2030

- ▶ Die Stadtteile als Lebensmittelpunkte bewahren

### D.3.2. SCHWERPUNKT „WOHNEN“ IN LICHTENTAL

➔ **Teilziel: Schwerpunkt „Wohnen“ in Lichtental**

Will man ein Quartier als vielfältigen Lebensraum verstehen und entwickeln, bedeutet dies zwangsläufig, dass „Wohnen“ als essentieller Bestandteil des Ganzen gesehen wird. Der wesentliche Anteil an der Prägung eines nachbarschaftlichen Milieus geht von den Bewohnern aus. Dies wiederum ist Voraussetzung für die Ausbildung persönlicher Bindungen und eines Heimatgefühls. Für die strukturelle Instandsetzung der Bausstruktur spielt dieser Aspekt eine signifikante Rolle, da „Personen in ihre eigene Wohnung und ihr eigenes Umfeld mehr von sich hineinlegen als in die anderen Orte, wo sie sich aufhalten“<sup>1</sup>. Einfach ausgedrückt bedeutet dies, dass die Qualität eines Quartiers davon abhängt, wie stark sich die Bewohner und Eigentümer mit ihm identifizieren und umgekehrt.

Der Schwerpunkt im Stadtteil Lichtental liegt auf der Wohnnutzung. Um diesen in Zukunft weiter zu stärken gilt es ...

- ▶ ... das Wohnumfeld z.B. im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz zu qualifizieren.
- ▶ ... einen ausgewogenen Wohnungsmix in Bezug auf Wohnkosten, Barrierefreiheit, Wohnungsgröße und Eigentumsanteile ggf. auch durch Förderung gemeinschaftlicher Investitionsmodelle etablieren.
- ▶ ... die Zweckentfremdung von Wohnraum vermeiden, da diese dem angestrebten Ziel einer vitalen Nutzungsstruktur im Grundsatz widerspricht, wenn dadurch die gleichmäßige Verteilung differenzierter Wohnnutzungen gestört wird.
- ▶ einen Erstwohnsitz gegenüber Ferienwohnungen und Wohnungsvermittlungen zu bevorzugen, da dieser zur lokalen Bürgergesellschaft beiträgt.

### D.3.3. HANDEL UND GASTRONOMIE FÖRDERN

➔ **Teilziel: Handel und Gastronomieeinrichtungen Entfaltungsspielräume im Außenraum geben, die kleinteilig angelegte Angebotsstruktur fördern, bei Qualifizierungen unterstützen und die Erreichbarkeiten sicherstellen.**

Die Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet konzentrieren sich entlang der Hauptstraße und um den Brahmplatz und den Clara-Schumann-Platz herum. Die Geschäftsstruktur ist von einer kleinteiligen, an der Parzellenaufteilung orientierten Ladenstruktur geprägt.

Um die Geschäfte entlang der Hauptstraße im Rahmen der Umgestaltung zum verkehrsberuhigten Geschäftsbereich zu fördern, wird für die Geschäfte bei der Umgestaltung eine Lieferzone eingeplant und ein Entwicklungsspielraum in den öffentlichen Raum ermöglicht.

★ **Maßnahme:** Lieferzone und Entwicklungsspielraum für Geschäfte

Vereinzel stehen Gebäude oder Erdgeschossbereiche im Plangebiet leer. Ziel der Sanierung ist es, diese Leerstände zu beseitigen, an der im Grundsatz eher kleinteilig angelegten Angebotsstruktur festzuhalten und eine Aufwertung der Ladenlokale und ihres Erscheinungsbildes

<sup>1</sup> Quelle: „Eine Mustersprache Muster 48 - Wohnen dazwischen“ Seite 273, Christopher Alexander, Löcker Verlag 1995

insgesamt zu erreichen. Ein besonderes Augenmerk bei der Durchführung der Sanierung ist folgerichtig auf eine wertige Außendarstellung zu legen. Unterstützt werden soll dieses Ziel durch eine begleitende Aufwertung des öffentlichen Raums mit einer deutlichen Anhebung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität der Straßen- und Seitenräume.

Attraktive gastronomische Angebote können einen sehr positiven Beitrag für den sozialen Austausch der Quartiersgesellschaft leisten. Die damit verbundenen Aktivitäten sowohl tagsüber als auch abends und nachts beleben das urbane Leben und Geschehen auf der Straße. Sie bieten sowohl den lokalen Einwohnern als auch Besuchern die Möglichkeit, ungezwungen zusammenzukommen. Der Stadttheoretiker Christopher Alexander beschreibt im Zusammenhang mit der Bedeutung von Straßencafés und Gaststätten diese „Erlebnismöglichkeit“ als den besonderen Reiz der Städte, der nur in Quartieren mit einer gewissen Bevölkerungskonzentration möglich ist. Er führt zudem an, dass „Das Vorhandensein solcher Orte einen sozialen Zusammenhalt schafft. (...) Ein attraktives Café trägt enorm zur Identität einer Nachbarschaft bei.“<sup>2</sup>

In Lichtental konzentrieren sich die gastronomischen Angebote vom Brahmplatz bis zum Goldenen Löwen in der Hauptstraße. Eine weitere Kneipe befindet sich in der Hauptstraße in Nähe des Klosterplatzes. Außenbereiche können von der Gastronomie derzeit kaum oder gar nicht genutzt werden, eine Bespielung des öffentlichen Raums bleibt aus. Durch eine Umgestaltung der Straßen- und Platzflächen soll den gastronomischen Betrieben mehr Raum nach Außen gegeben werden, um so auch die Belebung des öffentlichen Raums zu fördern.

Mit der Umgestaltung der Verkehrsräume und des Platzes hinter dem Goldenen Löwen ergeben sich hier Möglichkeiten, die Flächen für die Gastronomie nach Außen zu erweitern und attraktive Aufenthaltsräume und einen Treffpunkt im Ortskern zu schaffen. Daher wird folgende Maßnahme aufgenommen:

★ **Maßnahme:** Außengastronomie am Goldenen Löwen

#### D.3.4. HANDWERKSBEREIBE UND DASEINSVORSORGE

##### ⇒ **Teilziel: Stützung traditioneller Handwerksstandorte und Angebote der Daseinsvorsorge**

Handwerksbetriebe, insbesondere ladenorientierte Handwerksbetriebe wie Bäckereien, tragen maßgeblich zur Belebung einer Ortsmitte bei. Diese dienen beispielsweise auch der Nahversorgung im Ortskern. Für das Plangebiet ist eine gemischte Struktur mit Wohnen und wohngebietsverträglichen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben vorstellbar. Das lokale Handwerk soll gefördert werden.

Unter Daseinsvorsorge versteht man die öffentlichen Aufgaben zur Bereitstellung der für ein menschliches Dasein notwendigen Güter und Dienstleistungen. Insbesondere geht es hier um die Wasser- und Energieversorgung, Abwasser- und Müllbeseitigung, Kindergärten, ÖPNV oder die Feuerwehr.

<sup>2</sup> Christopher Alexander, eine Mustersprache, Seite 468, Löcker Verlag 1995



### D.3.5. BEHERBERGUNGSKONZEPT

#### ➔ Teilziel: Beherbergungskonzept umsetzen

Im Jahr 2019 wurde ein Beherbergungskonzept für die Stadt Baden-Baden durch die CIMA Beratung + Management GmbH erstellt. Die Handlungsziele im Beherbergungswesen wurden hierbei differenziert und stadtteilbezogen betrachtet. Die Ziele unterteilen sich in ökonomische, soziale und ökologische Ziele.

Die einzelnen Stadtteile wurden vorerst analysiert. Für Lichtental wurde hierbei eine Gliederung in drei Teilbereiche identifiziert: Der westliche Teil grenzt direkt an die Kernstadt an und ist durch Mehrfamilienhausbebauung in Blockstrukturen geprägt. Die Teilbereiche Geroldsau und Oberbeuern hingegen erstrecken sich in die topografisch geprägten Bereiche und sind eher dörflich geprägt. Hier finden sich freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser, teilweise in Hofstrukturen. Im Kreuzungsbereich der Hauptstraße und der B 500 befinden sich Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen und bilden ein kleines Zentrum. Lichtental ist durch die B 500 und den ÖPNV an die Kernstadt angebunden.

Die Strategie für Lichtental laut Beherbergungskonzept lautet:

#### **Stadtteil mit „badischem“ Charakter und dörflicher Idylle als Ergänzung zu den Angeboten der Innenstadt**

Die vorhandenen Angebote stellen eine Ergänzung zu den Beherbergungsangeboten der Innenstadt dar und sprechen eine erweiterte Zielgruppe an. Es gilt, das vorhandene Angebot als Ergänzung zur Innenstadt und Treffpunkt für die Bevölkerung zu erhalten, jedoch liegt der gesamtstädtische Entwicklungsfokus auf der Kernstadt. Die umliegenden Stadtteile sollen eher der Stärkung der Wohnstandorte dienen. Im Beherbergungskonzept wird empfohlen, Genehmigungen von ausgewählten Betriebstypen (z.B. Aparthotel, Boardinghouse, Ferienwohnung, Hostel) nur noch ausnahmsweise zuzulassen und weitere Beherbergungsangebote, insbesondere Ferienwohnungen und private Vermietungen, auszuschließen. Bereiche, die nicht durch den ÖPNV (300m Radius) erreichbar sind und in denen die Agglomeration von Beherbergungsangeboten bereits sehr groß ist sollten ausgeschlossen werden. Vorhandene und genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz.<sup>1</sup>



### D.3.6. LEERSTÄNDE UND BAULÜCKEN

#### ➔ Teilziel: Entstandene Leerstände und Baulücken zeitnah beseitigen

Bauffällige, unbewohnte Bereiche verunstalten das Ortsbild und tragen zur Unattraktivität eines Ortes bei. Grundstücke bleiben teilweise unbebaut, da sie beispielsweise als Wertanlage für den jeweiligen Eigentümer dienen. Das Thema Leerstand und Baulücken muss aktiv angegangen werden, um das Ortsbild zu stärken. Leerstehende Gebäude oder Erdgeschosszonen sollen wiederbelebt und damit auch zu einer erhöhten Nutzungsdichte in der Ortsmitte beitragen. Die Mobilisierung von Flächen im Innenbereich findet sich auch als Ziel im Entwicklungsplan Baden-Baden 2030 wieder:

#### **Entwicklungsplan Baden-Baden 2030**

- ▶ Bauflächen im Innenbereich unter Berücksichtigung der schützenswerten Grün- und Freiräume mobilisieren

<sup>1</sup> Beherbergungskonzept für die Stadt Baden-Baden, CIMA Beratung + Management GmbH, Stand 02/2020



D.4 ZIEL 4 - WEITERENTWICKLUNG DER VERKEHRSORGANISATION





## ZIEL 4

**Weiterentwicklung der Verkehrsorganisation zur Unterstützung nachhaltiger Mobilitätsformen und Steigerung von Aufenthaltsqualitäten.**

In Lichtental verknüpfen sich die beiden wichtigen Routen B500 und L78 aus dem Schwarzwald und führen über die Hauptstraße und die Maximilianstraße in die Innenstadt Baden-Badens. Der hieraus resultierende Durchgangsverkehr mit Begegnungsfällen schränken die Bewegungs- und Aufenthaltsräume in der Lichtentaler Mitte stark ein.

Die bestehende Verkehrsregelung führt den Individualverkehr über die Maximilianstraße (B500) und die Hauptstraße auf die Beuerner Straße und über die Hauptstraße am Knotenpunkt Brahmplatz auf die Geroldsauer Straße. Hierbei findet man in speziellen Bereichen bereits Geschwindigkeitsbeschränkungen von 30 km/h, so beispielsweise bei der Grundschule am Klosterplatz und dem westlichen Abschnitt der Hauptstraße, in der Gustav-Stroh-Straße oder beim Altenheim in der Geroldsauer Straße. Einbahnstraßen und Sackgassen flankieren das heutige Verkehrskonzept. Die Hauptstraße ist derzeit stark durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) geprägt. Die Parkierung erfolgt größtenteils im Seitenraum, teils auf der Straße, teils auf dem Gehweg. Der Straßenquerschnitt in der Hauptstraße priorisiert die Fahrbahn, vorhandener Platzmangel geht zu Lasten der Fußgängerräume, Begrünung findet man nicht vor. Im nachfolgenden Schnitt wird der bestehende Straßenquerschnitt der Hauptstraße schematisch dargestellt:

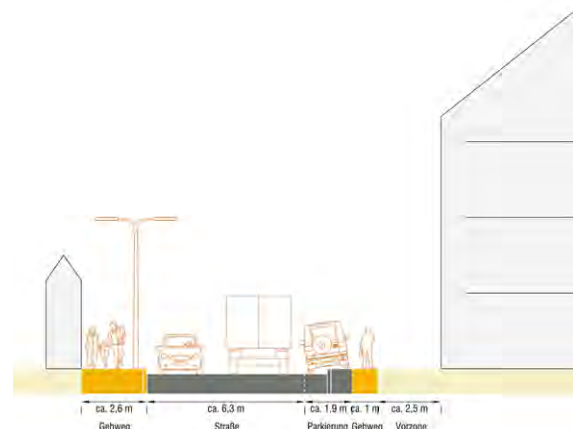


Abb.19 Straßenquerschnitt Hauptstraße Bestand

Der Klosterplatz stellt die Auftaktsituation nach Lichtental von der Lichtentaler Allee als Haupt-Radachse von Baden-Baden kommend dar. Weiter geht es über die Hauptstraße zum Brahmplatz. Die Verkehrsregelung heute teilt den Hauptverkehrsstrom über die Achsen Hauptstraße und Maximilianstraße zur Beuerner Straße bzw. zur Geroldsauer Straße. Über den Clara-Schumann-Platz führt die Hauptroute dann weiter nach Oberbeuern. Die Maximilianstraße ist als Parallelachse zur Hauptstraße mit einer Baumallee ausgestattet. Bushaltestellen befinden sich am Klosterplatz, am Brahmplatz und in der Beuerner Straße.

Die Verkehrsanalyse von Koehler & Leutwein stellt für den Nullfall den werktäglichen Gesamtverkehr (Kfz/24h) in 100 Kfz dar. Es wird deutlich, dass die Hauptstraße mit 4.400 - 4.800 Kfz/24h hauptsächlich als Verbindung stadtauswärts genutzt wird. Dies ist in der Verkehrsregelung über den Michaelstunnel begründet, der eine Zufahrt aus der Stadtmitte auf die Maximilianstraße nicht zulässt. Die Maximilianstraße ist hingegen die Route stadteinwärts mit 4.000 - 4.500 Kfz/24h. Die Beuerner Straße sowie die Geroldsauer Straße sind stadteinwärts und stadtauswärts etwa gleich stark belastet.

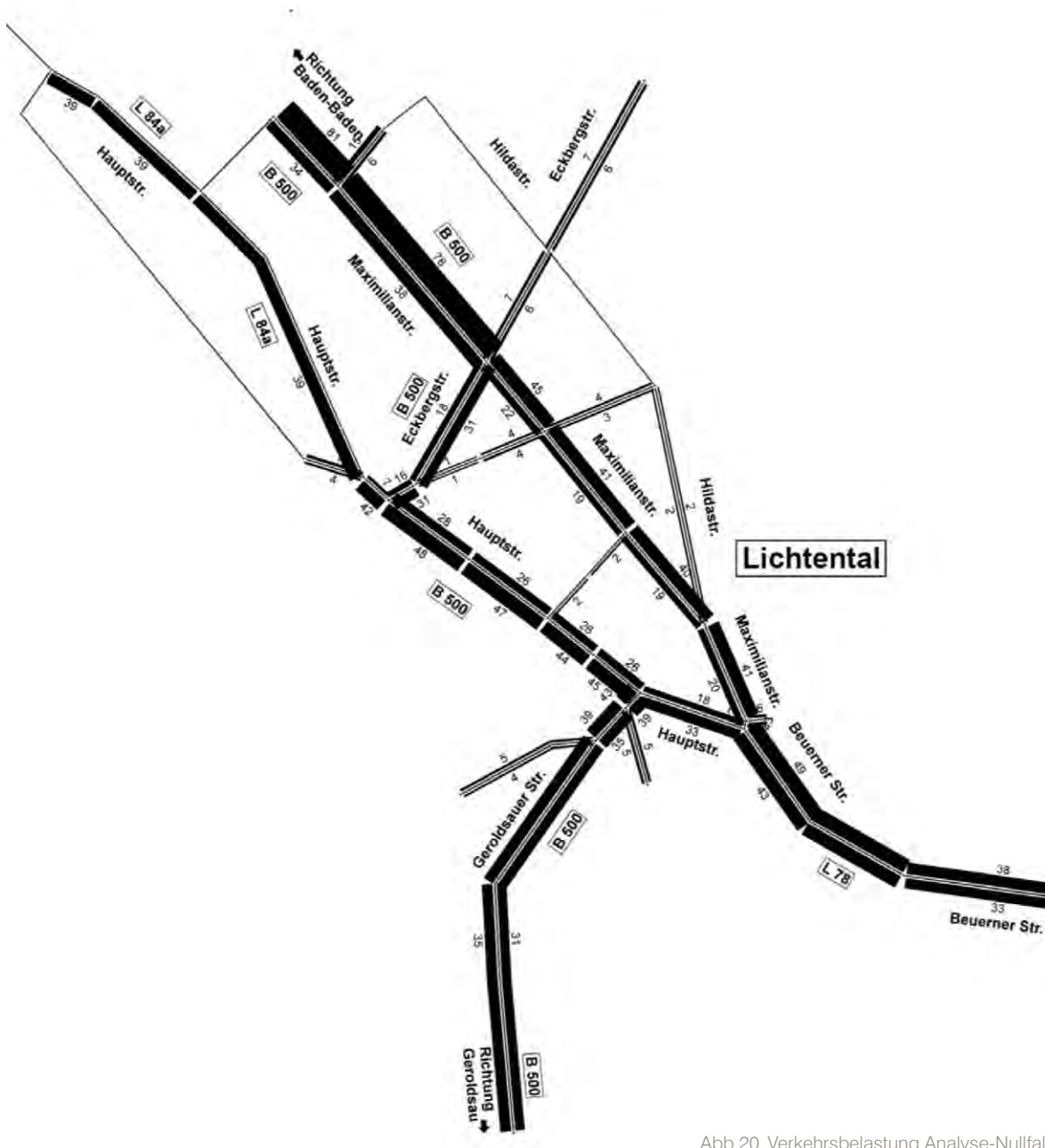


Abb.20 Verkehrsbelastung Analyse-Nullfall










## LEGENDE

 Abgrenzung Sanierungsgebiet  
ca. 10,2 ha

### VERKEHRSFÜHRUNG

-  Bushaltestellen
-  Busführung Brahmplatz / Hauptstr.
-  Hauptroute aus Radverkehrskonzept
-  Sonderregelung für Radverkehr
-  Bündelung Motor. Indiv. Verkehr
-  Geschwindigkeitsbeschränkung
-  Einbahnstraße
-  Sackgasse
-  Beschränkte Einfahrt / Durchfahrt



Für die Zukunft wird eine geänderte Verkehrsführung für Lichtental angestrebt. Hauptbestandteil werden hierbei die Anpassungen in der Hauptstraße sein. Die Verkehrsbelastungen sollen hier reduziert werden, um die historische Mitte Lichtentals zu attraktivieren, den Geschäften und der Gastronomie mehr Nutzungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum zu gewährleisten, die Verkehrssicherheit zu erhöhen und der Rolle als Hauptradverkehrsachse gerecht zu werden. Dieses Ziel soll über einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich zwischen Klosterplatz und Gustav-Stroh-Straße und eine beschränkte Durchfahrt zwischen Gustav-Stroh-Straße und Brahmplatz erreicht werden. Die Durchfahrt für den ÖPNV, Fahrräder und Anlieger bleibt frei. Ebenso bleibt der Parkplatz hinter dem Löwen von beiden Seiten erreichbar. Der Verkehr wird dann über eine Einbahnstraße von der Hauptstraße auf die Maximilianstraße geleitet. Auch die Schafbergstraße soll als Einbahnstraße von der Maximilianstraße in Richtung Hauptstraße ausgestaltet werden. Hinzu kommen die Umgestaltung der Knotenpunkte am Brahmplatz und am Clara-Schumann-Platz, der barrierefreie Ausbau der Bushaltestellen und eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs in mehreren Bereichen. Um den geänderten Verkehrsbeziehungen Rechnung zu tragen, muss auch der Knotenpunkt Maximilianstraße - Eckbergstraße umgestaltet werden.

Mit der anknüpfenden Hauptpromenade von Baden-Baden, der Lichtentaler Allee, sollen die vorher genannten Schlüsselorte als Leitfunktion in das Innere der Kurstadt Baden-Baden fungieren.

Hinsichtlich der verkehrlichen Belange lassen sich folgende Ziele und Maßnahmenansätze formulieren:

- ▶ Entlastung der Hauptstraße
- ▶ Umgestaltung des Knotenpunkts am Clara-Schumann-Platz zum Kreisverkehr
- ▶ Umgestaltung des Knotenpunkts am Brahmplatz zur abnickenden Vorfahrtsstraße
- ▶ Neuordnung des ruhenden Verkehrs, insbesondere der Längsparker in der Hauptstraße
- ▶ Einbahnstraße Schafbergstraße
- ▶ Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- ▶ Gestaltung und Aufwertung der Straßen- und Stadträume zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Erhöhung der Nutzbarkeit
- ▶ Förderung der Verkehrsarten des Umweltverbunds
- ▶ barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen

Nachfolgend werden grundsätzliche Planungsempfehlungen für das Untersuchungsgebiet gegeben.

#### D.4.1. OPTIMIERUNG DER VERKEHRSFÜHRUNG IN DER HAUPTSTRASSE

Die Hauptstraße wird durch die hohe Verkehrsbelastung, die schmalen Seitenräume, den ungeordneten ruhenden Verkehr, die mangelnde Verkehrssicherheit und fehlende Begrünungsmaßnahmen der Rolle als Haupt-Verbindungsachse zwischen der Stadt Baden-Baden und den umliegenden Stadtteilen nicht gerecht. Daher wird folgendes Ziel für die Hauptstraße formuliert:

➔ **Teilziel: Bündelung des motorisierten Transitverkehrs zur Entlastung sensibler Bereiche**



#### Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich

Als verkehrsberuhigten Geschäftsbereich beschreibt man eine innerörtliche Straße, welche in Gehwege und eine Fahrbahn getrennt ist (Trennprinzip). Der Fahrzeugverkehr unterliegt einer Höchstgeschwindigkeit zwischen 5 und 30 km/h. Zur Förderung des Radverkehrs wird eine „Tempo-30-Zone“ empfohlen. In der Straßenverkehrsordnung (StVO) heißt es in §45 Abs. 1d: „In zentralen städtischen Bereichen mit hohem Fußgängeraufkommen und überwiegender Aufenthaltsfunktion (verkehrsberuhigter Geschäftsbereich) können auch Zonen-Geschwindigkeitsbeschränkungen von weniger als 30 km/h angeordnet werden.“

In den Erdgeschosszonen in der Hauptstraße sind zahlreiche Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe angeordnet. Diese Betriebe sind auf ein ansprechendes und geordnetes Umfeld im öffentlichen Raum angewiesen. Dies scheint jedoch entlang der Hauptstraße derzeit nicht gegeben.

Für den Bereich zwischen Klosterplatz und Gustav-Stroh-Straße wird die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs vorgesehen. Die Geschäfte und die Gastronomie sollen in diesem Bereich gestärkt werden, die Verkehrssicherheit soll erhöht werden. Die Fahrbahnbreite soll in diesem Bereich auf ca. 5,50m, im Bereich der Parkierung auf 4,50m reduziert werden.

★ **Maßnahme:** verkehrsberuhigter Geschäftsbereichs Hauptstraße

Der Verkehr wird dann über die Gustav-Stroh-Straße auf die Maximilianstraße geleitet. Der Linksabbieger ist an dieser Stelle zu prüfen.

★ **Maßnahme:** Überprüfung Linksabbieger von Gustav-Stroh-Straße auf Maximilianstraße

#### Verkehrsberuhigung durch beschränkte Durchfahrt

Um die Hauptstraße insgesamt und insbesondere im Bereich des Alten Rathauses zu beruhigen, wird empfohlen die Durchfahrt zwischen Brahmplatz (beginnend ab dem Alten Rathaus) und Gustav-Stroh-Straße zu beschränken. Den Anliegern und dem Bus- und Radverkehr wird die Durchfahrt gewährt, der Parkplatz hinter dem Alten Rathaus bleibt weiterhin vom Brahmplatz oder der Gustav-Stroh-Straße anfahrbar.

★ **Maßnahme:** Beschränkte Durchfahrt am Alten Rathaus





## Neuordnung des ruhenden Verkehrs

⇒ **Teilziel: Neuordnung des Seitenraumparkens und Vermeidung von unzulässigem Parken zu Gunsten ausreichend breiter Seitenbereiche für Fußgänger und Maßnahmen zur Grünversorgung**

Die Parkierung in der Hauptstraße findet derzeit größtenteils im Seitenraum, teils auf der Straße / teils auf dem Gehweg statt. Dadurch werden die Seitenräume für die Fußgänger, hauptsächlich auf der nördlichen Straßenseite der Hauptstraße, stark eingeschränkt. Mit einem Kinderwagen oder Rollator scheint es stellenweise fast unmöglich, Engstellen zu passieren. Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen und die Seitenräume wieder den Fußgängern zur Verfügung zu stellen, soll die Parkierung zukünftig auf ausgewiesenen Stellplätzen auf der südlichen Straßenseite im Wechsel mit Begrünung in Form von Baumquartieren stattfinden.

★ **Maßnahme:** Neuordnung des ruhenden Verkehrs in der Hauptstraße



Abb.24 Hauptstraße im Bestand

## Ausweichstelle für die Feuerwehr

Um die Durchfahrt für die Feuerwehr in der Hauptstraße sicherzustellen und für seltene Begegnungsfälle großer Fahrzeuge wird eine Ausweichstelle vorgesehen.

★ **Maßnahme:** Ausweichstelle für die Feuerwehr

## Lärminderung

⇒ **Teilziel: Lärminderung zur Attraktivierung der Wohnlagen im Sanierungsgebiet**

Durch die Neuordnung des Verkehrs werden die Verkehrsströme verlagert. In Teilbereichen führt dies zur Verringerung des Verkehrs, in anderen Bereichen hingegen ergibt sich eine Erhöhung des Verkehrs (beispielsweise in der Maximilianstraße). Generell soll das Thema Lärm im gesamten Sanierungsgebiet betrachtet werden und wo möglich eine Lärminderung z.B. im Zuge der Lärmaktionsplanung erreicht werden.

★ **Maßnahme:** Prüfung von Maßnahmen zur Lärminderung entlang der Maximilianstraße

## D.4.2. SCHAFBERGSTRASSE

Die neue Verkehrsführung sieht vor, die Schafbergstraße als Einbahnstraße auszubilden. Der Verkehr wird von der Maximilianstraße in Richtung Ortskern auf die Hauptstraße geleitet. Dies soll Durchgangsverkehr aus der Innenstadt verhindern. Zudem soll im Rahmen der Umgestaltung der Schafbergstraße auch der ruhende Verkehr neu geordnet werden. Beidseitig markierte Parkierungsflächen bieten voraussichtlich Platz für insgesamt 26 PKW-Stellplätze.

★ **Maßnahme:** Einbahnstraße in der Schafbergstraße

★ **Maßnahme:** Neuordnung des ruhenden Verkehrs in der Schafbergstraße

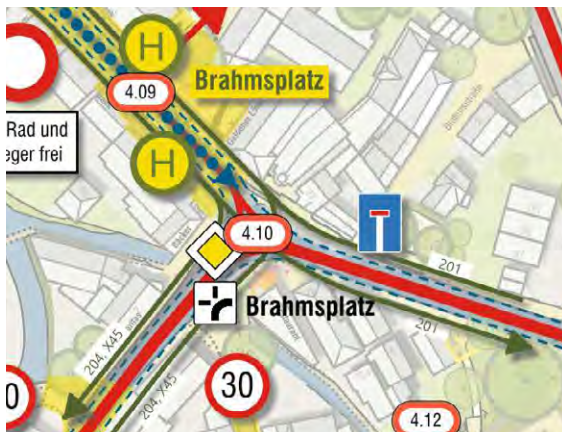
Die geänderte Verkehrsführung in der Schafbergstraße ergibt, dass die Verkehre von der Hauptstraße nach Norden über die Eckbergstraße führen. Der Rechtseinbieger von der Eckbergstraße in die Maximilianstraße erfordert hierfür eine Anpassung der vorhandenen Radien.

★ **Maßnahme:** Prüfung Rechtseinbieger in Maximilianstraße

#### D.4.3. ABKNICKENDEVORFAHRTSSTRASSE AM BRAHMSPLATZ

Ein zentraler Orientierungspunkt in Lichtental ist der Brahmsplatz. Er befindet sich im Herzen des Stadtteils und stellt einen Verflechtungsknoten zwischen der Haupt- und Geroldsauer Straße dar. Der Platz ist gesäumt von Gebäuden mit hohen Nutzungsfrequenzen. Derzeit sieht die Verkehrsführung die Hauptachse auf der Hauptstraße / Beuerner Straße vor. Von der Geroldsauer Straße kommend gilt „Vorfahrt gewähren“. Durch die Neuordnung der Verkehrsführung in der Hauptstraße wird die Hauptverbindungsachse am Brahmsplatz in Zukunft auf der Achse Geroldsauer Straße / östliche Hauptstraße liegen. Daher wird eine abknickende Vorfahrtsstraße in dieser Achse gesehen. Von der Hauptstraße aus wird ausschließlich der Bus- und Radverkehr auf den Brahmsplatz führen.

★ **Maßnahme:** Abknickende Vorfahrtstraße am Brahmsplatz



#### D.4.4. KREISVERKEHR AM KNOTENPUNKT CLARA-SCHUMANN-PLATZ



Abb.25 Clara-Schumann-Platz im Bestand

Derzeit sieht die Verkehrsregelung am Clara-Schumann-Platz die Hauptachse von der Hauptstraße im Westen auf die Beuerner Straße nach Osten vor. Für den Fußgänger gibt es neben einer Signalanlage in der Maximilianstraße noch einen Fußgängerüberweg (Zebrastrreifen) im westlichen Bereich. Der Parkplatz am Clara-Schumann-Platz wird direkt von der Beuerner Straße aus angefahren. Aufgrund der derzeitigen gestalterischen und funktionalen Mängel wird dieser öffentliche Raum der Rolle eines Schlüsselortes mit Wiedererkennungswert als Einfahrt in den Ortskern Lichtentals nicht gerecht.

➤ **Teilziel: Verkehrlich funktionale und stadträumlich angepasste Umgestaltung des Knotenpunktes Clara-Schumann-Platz**

Um die Verkehrsbeziehungen zwischen der Achse Hauptstraße / Beuerner Straße und Maximilianstraße gleichzustellen und damit die Maximilianstraße als neue Hauptverkehrsachse von Oberbeuern kommend stadteinwärts nach Baden-Baden zu stärken, wird für diesen Bereich die Anlage eines Kreisverkehrs vorgeschlagen. Auch die Fußgängerführung wird durch mehrere Fußgängerüberwege in diesem Bereich gestärkt. Die Zufahrt zum Parkplatz am Clara-Schumann-Platz über einen eigenen Verkehrsarm wird vereinfacht.

Gründe für die Anlage von Kreisverkehren können planerische und verkehrstechnische Ziele sein. Diese lassen sich für den Knotenpunkt am Clara-Schumann-Platz gegenüber der bestehenden Verkehrsregelung über eine Vorfahrtsstraße in der Hauptstraße/Beuerner Straße und einer Lichtsignalanlage von der Maximilianstraße kommend folgendermaßen zusammenfassen:

- ▶ verkehrsberuhigende Wirkung durch Geschwindigkeitsdämpfung
- ▶ Städtebauliches Element zur Stärkung der Eingangswirkung
- ▶ Minderung der Lärmbelastung in der Maximilianstraße durch Verstetigung des Verkehrsflusses

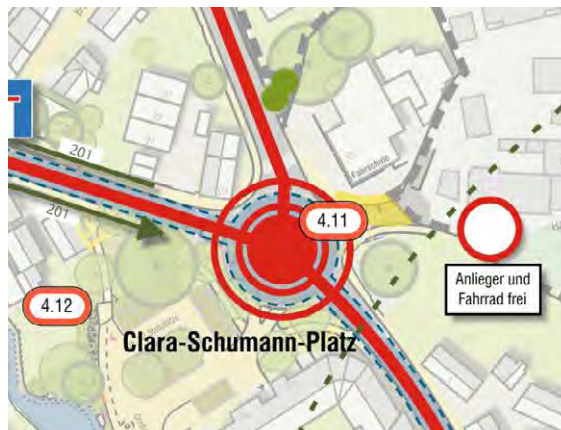
- ▶ Höheres Sicherheitsniveau durch Geschwindigkeitsdämpfung
- ▶ Einfache Vorfahrtregelung und Wendemöglichkeit
- ▶ Klare Vorrangregelung für Fußgänger durch Fußgängerüberwege in den Zu- und Ausfahrten
- ▶ Verbesserung der fußläufigen Durchlässigkeit durch mehr Übergänge
- ▶ Vereinfachte Zu- und Abfahrt zum Parkplatz am Clara-Schumann-Platz
- ▶ Mehr Grün im öffentlichen Raum durch Begrünung der Mittelinsel

Nachteile des Kreisverkehrs sind:

- ▶ Einschränkung des Fahrkomforts für Busfahrgäste durch Kurvenfahrt bzw. mehrfach auftretende Richtungswechsel

Der Nachteil wird durch die Vorteile aufgewogen.

★ **Maßnahme:** Kreisverkehr am Clara-Schumann-Platz



#### D.4.5. ERHÖHUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT

Wichtig ist, dass im öffentlichen Raum sichere Bewegungsräume für den Fußgänger und die Erreichbarkeit mit dem PKW in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen und dass im öffentlichen Straßenraum eine Aufenthaltsqualität geschaffen wird. Daher wird folgendes übergreifendes Ziel für das gesamte Plangebiet formuliert:

⇒ **Teilziel: Mehr Sicherheit und Bewegungsspielräume für Radfahrer und Fußgänger, insbesondere auf Schulwegen und im Bereich von Ladenlokalen**

Im Bereich der Maximilianstraße kam im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung am 04.04.2023 eine mögliche Problemstelle auf. Es wurde angeregt zu prüfen, ob im Kreuzungsbereich Maximilianstraße / Schafbergstraße zur Erhöhung der Verkehrssicherheit eine Lichtsignalanlage eingerichtet werden könnte.

★ **Maßnahme:** Prüfung Lichtsignalisierung

#### D.4.6. FÖRDERUNG DER VERKEHRARTEN DES UMWELTVERBUNDS

⇒ **Teilziel: Förderung der Verkehrsarten des Umweltverbunds (Fußgänger, Radfahrer und Bus)**

#### RADVERKEHRSFÜHRUNG

Die Lichtentaler Allee ist gemäß Radverkehrskonzept Baden-Baden als Hauptroute des Radverkehrsnetzes ausgewiesen. Diese kommt im Plangebiet am Klosterplatz an, führt weiter auf die Hauptstraße, über den Brahmplatz und den Clara-Schumann-Platz nach Oberbeuern bzw. am Brahmplatz abknickend in Richtung Geroldsau. Im Rad-Schulwegeplan der Stadt Baden-Baden ist diese Achse zudem als „empfohlener Rad-Schulweg“ ausgewiesen. Diese Verbindungsachse durch das Plangebiet wird den Anforderungen als Hauptroute bzw. Schul-Radweg heute nicht gerecht. Insbesondere in der Hauptstraße bestehen Konflikte zwischen dem MIV, dem Schwerlastverkehr, dem ruhenden Verkehr und dem ÖPNV. Um den Anforderungen des Radverkehrs gerecht zu werden, sollte eine geeignete Radverkehrsführung geschaffen werden. In der Hauptstraße erfolgt dies beispielsweise über eine Geschwindigkeitsreduzierung, Verkehrsreduzierung und die freie Durchfahrt für den Radverkehr in beide Richtungen zwischen Klosterplatz



und Brahmplatz. Für die Zukunft sollte geprüft werden, ob es auch möglich wäre, die Hauptstraße als Fahrradstraße auszuweisen.

★ **Maßnahme:** Überprüfung Ausweisung der Hauptstraße als Fahrradstraße

Für den Bereich der Geroldsauer Straße wird vorgeschlagen, in einem separaten Konzept Maßnahmen zur Verbesserung der Situation für Radfahrer und Fußgänger auszuloten.

## ÖPNV

Bezüglich der Führung des ÖPNV fanden im Rahmen der Ausarbeitung des ISEKs zahlreiche Gespräche und Untersuchungen statt. Den ÖPNV komplett aus der Hauptstraße herauszunehmen stellte sich als nicht zielführend heraus, weshalb man sich dazu entschieden hat, den ÖPNV im Zweirichtungsverkehr, auch durch den Bereich mit beschränkter Durchfahrt, durch die Hauptstraße zu führen. Da im Bereich der westlichen Hauptstraße der Querschnitt auf 4,50m reduziert wird, ist der Begegnungsfall Bus-Bus hier nicht mehr möglich. Der Begegnungsfall wird in diesem Bereich per Funk abgestimmt.

## Barrierefreie Buskaps

⇒ **Teilziel: Barrierefreiheit im öffentlichen Raum**

Die barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Personenverkehrs (ÖPNV) gilt als wichtiges gesellschaftspolitisches Ziel der Personenbeförderung. Mit der Novellierung des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) und der Neufassung des § 8 Abs. 3 PBefG ist das Thema noch stärker in den Fokus von Öffentlichkeit und Politik gerückt. Das Personenbeförderungsgesetz setzt eine vollständige Barrierefreiheit bis zum 01. Januar 2022 zum Ziel. Eine barrierefreie Gestaltung verbessert den ÖPNV insgesamt und hat damit positive Effekte für alle Fahrgäste. Da die Umsetzung der Barrierefreiheit nur schrittweise erfolgen kann, sollen nun im Zuge der Sanierung Lichtentals die Bushaltestellen barrierefrei ausgebaut werden. Im Plangebiet werden barrierefreie Buskaps vorgeschlagen. Diese gehören zu den Haltestellen am Fahrbahnrand und sind besonders für den innerörtlichen Verkehr geeignet, da sie einen minimalen Flächenbedarf aufweisen und optimal angefahren werden können. Eine „Normalhaltestelle“ existiert dabei nicht. Jede Bushaltestelle unterscheidet sich durch ihr (städtebauliches) Umfeld und muss individuell betrachtet werden. Beim barrierefreien Ausbau muss aber beispielsweise auf die

Bordsteinhöhe, die Einrichtung von Bodenindikatoren (taktiles Leitsystem) oder die Länge der Haltestelle geachtet werden.

★ **Maßnahme:** Barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen am Klosterplatz

★ **Maßnahme:** Barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen in der Beuerner Straße

★ **Maßnahme:** Barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen Brahmplatz



Abb.26 Busbucht „Lichtental“ in der Beuerner Straße

## FUSSWEGEVERBINDUNGEN

Das Zufußgehen in der Stadt ist nicht nur die elementarste aller Fortbewegungsarten, sondern auch die umweltverträglichste und gesundheitsfördernde. Eine durch Fußwegeverbindungen durchlässig gestaltete Stadt ist die Grundlage für lebendige, urbane Orte und trägt zur Teilhabe am öffentlichen Leben für alle Gruppen, insbesondere für Kinder, Jugendliche und Senioren, bei. Aus diesem Grund sollen bestehende Fußwegeverbindungen in Lichtental aufgewertet werden, und wo möglich neue Verbindungen hergestellt werden.



Abb.27 Mögliche Anbindung von der Hauptstraße zum Oos-Ufer am Clara-Schumann-Platz

Im Zuge der Umgestaltung des Clara-Schumann-Platzes soll das Oos-Ufer in diesem Bereich aufgewertet und zugänglich gestaltet werden. Um eine möglichst kurze Fußwegeverbindung zwischen dem Ortskern und dem Oos-Ufer als Naherholungsort in der Stadt zu schaffen, wird eine Fußwegeverbindung von der Hauptstraße zur Oos vorgeschlagen. In diesem Bereich wäre ein Grundstückserwerb zur Umsetzung des Ziels erforderlich. Weiter könnte der Weg dann entlang der Oos verlaufen. Hier besteht bereits ein Pfad, der als Weg entlang des Wassers aufgewertet werden könnte.

★ **Maßnahme:** Fußwegeverbindung an den Clara-Schumann-Platz

★ **Maßnahme:** Fußwegeverbindung entlang der Oos



## MOBILITÄTS-HUBS

Die Nutzung der Mobilitätsarten des Umweltverbunds wird erleichtert, wenn das Umsteigen von einem auf ein anderes Verkehrsmittel gebündelt und zentral erfolgen kann. Am Klosterplatz befindet sich ein ehemaliges Kiosk. Die Lage und die Zentralität dieses Bauwerks bieten sich optimal für die Einrichtung eines Mobilitätshubs an. In diesem Bereich kommt die Lichtentaler Allee an, der verkehrsberuhigte Geschäftsbereich führt bis zum Klosterplatz und eine Bushaltestelle ist vorhanden.

★ **Maßnahme:** Einrichtung eines Mobilitäts-Hubs im ehemaligen Kiosk am Klosterplatz

### D.4.7. OPTIMIERUNG DER INFRASTRUKTUR

Im Zusammenhang mit den Umgestaltungen und Sanierungen der öffentlichen Räume scheint es sinnvoll, parallel die Sanierung und Modernisierung der Infrastruktur umzusetzen (Tiefbau, Breitbandversorgung, ...). Um dem neu hinzugefügten Prinzip 10 des strategischen Entwicklungsplans Baden-Baden 2030 „Baden-Baden fördert die Digitalisierung“ gerecht zu werden, sollte hier insbesondere der Ausbau des Glasfasernetzes umgesetzt werden.

Die vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen spiegeln sich auch im strategischen Entwicklungsplan Baden-Baden 2030 wieder:

#### Entwicklungsplan Baden-Baden 2030

- ▶ Lärmemissionen reduzieren
- ▶ Die Belastungen des Durchgangsverkehrs in den Stadtteilen verringern
- ▶ den Anteil umwelt- und stadtverträglicher Verkehrsarten erhöhen
- ▶ Die umweltfreundliche Mobilität fördern
- ▶ Menschen mit Behinderung einbinden
- ▶ Die Entwicklungspotentiale der Stadtteile aktivieren und die Infrastruktur sichern



## D.5 ZIEL 5 - AUFWERTUNG DER ÖFFENTLICHEN RÄUME





## ZIEL 5

**Aufwertung der öffentlichen Räume durch Gestaltung, öffentliche Leitinvestition als Katalysator für eine strukturell positive Entwicklung des Quartiers.**

Die Strategie der städtebaulichen Erneuerung gliedert sich auf in Ordnungs- und Baumaßnahmen. Mit ggf. Ausnahme vom Rückbau privater Gebäude umfassen Ordnungsmaßnahmen öffentliche Vorhaben wie die Neuordnung von Grundstücksverhältnissen oder die Anpassung von Erschließungsanlagen, während wesentlicher Teil der Baumaßnahmen - entsprechend der Zielsetzung des Fördermittelgebers - die Investition Privater in die Erneuerung des Gebäudebestands sein sollen. Neben den Anreizen durch Zuschüsse oder steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten ist der Einfluss der Qualifizierung der öffentlichen Räume und Gebäude auf die Investitionsbereitschaft von Besitzern anliegender Immobilien nicht zu unterschätzen.

Eine attraktive Gestaltung der öffentlichen Bereiche kann folglich nicht nur zur Lösung verkehrlicher Probleme beitragen, vielmehr wirkt sie als Katalysator für eine strukturell positive Entwicklung des Quartiers.

Dieser Ansatz steht im Einklang mit dem strategischen Entwicklungsplan Baden-Baden 2030:

### Entwicklungsplan Baden-Baden 2030

- ▶ Die städtebauliche Qualität erhalten und stärken
- ▶ Funktionale und gestalterische Aufwertung innerstädtischer Plätze und Straßenzüge



### D.5.1. HAUPTSTRASSE

➔ **Teilziel: Einrichtung und Ausgestaltung eines beruhigten Bereichs mit beschränkter Durchfahrt zwischen Brahmplatz und Gustav-Stroh-Straße**

➔ **Teilziel: Einrichtung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs in der Hauptstraße zwischen Klosterplatz und Gustav-Stroh-Straße mit Reduzierung der Straßenbreite auf ca. 5,50m**

Der Fokus der Umgestaltung im Sanierungsgebiet liegt auf der Umgestaltung der Hauptstraße zwischen Klosterplatz und Brahmplatz, dem historischen Nukleus Lichtentals. Wie im Kapitel „Optimierung der Verkehrsführung in der Hauptstraße“ auf Seite 60 aufgeführt, sollen hier grundlegende Anpassungen in der Verkehrsführung vorgenommen werden. Die Fahrbahnbreite wird reduziert, der Seitenraum wird insbesondere auf der nördlichen Straßenseite verbreitert. Dadurch wird Raum für eine Außendarstellung von Geschäften und die Nutzung des öffentlichen Raums für Außengastronomie gegeben. Zwischen dem Brahmplatz und der Gustav-Stroh-Straße soll ein beruhigter Bereich mit beschränkter Durchfahrt mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Weiter von der Gustav-Stroh-Straße bis zum Klosterplatz ein verkehrsberuhigter Geschäftsbereich.

★ **Maßnahme:** Neugestaltung der Hauptstraße

Die Parkierung wird neu geordnet, indem diese von dem halbseitigen Gehwegparken auf der nördlichen Straßenseite auf ausgewiesene Längsparker auf der südlichen Straßenseite verlegt werden. Die Längsparker werden unterbrochen von Baumquartieren, welche die Begrünung der Hauptstraße verbessern sollen.

➔ **Teilziel: Neue Elemente der Grünversorgung in der Hauptstraße**

★ **Maßnahme:** Baumreihe entlang der Klostermauer

Die Fahrbahnbreite reduziert sich in den Parkierungsbereichen auf 4,50m. Den Fußgängern wird auf beiden Straßenseiten mehr Platz eingeräumt, die Verkehrssicherheit wird erhöht. Durch die Reduzierung der Geschwindigkeit kann der Radverkehr problemlos auf der Straße geführt werden.



Abb.28 Straßenquerschnitt Hauptstraße Bestand



Abb.29 Straßenquerschnitt Hauptstraße Planung

➔ **Teilziel: Verbreiterung der Seitenräume im Bereich der Ladenlokale in der Hauptstraße im Bereich Goldenen Löwe zur Nutzung für Außengastronomie**

Durch die Umgestaltung der Hauptstraße ergibt sich die Chance, am Goldenen Löwen, einer zentralen Stelle im Plangebiet, einen attraktiven Treffpunkt mit Außengastronomie zu etablieren.

➔ **Teilziel: Ausbau der Bushaltestelle zum barrierefreien Buskap zur Verbreiterung der Seitenräume am Brahmplatz und am Klosterplatz**

Im Zuge der Umgestaltung der Hauptstraße sollen die Bushaltestellen am Brahmplatz und am Klosterplatz zu barrierefreien Buskaps ausgebaut werden. Dadurch entsteht die Chance, die Seitenräume in diesen Bereichen zu erweitern, da keine separaten Buchten für Busse mehr vorgesehen werden müssen.





Abb.30 Hauptstraße mit Klostermauer im Bestand



Abb.31 Visualisierung Hauptstraße mit Klostermauer Planung



## D.5.2. BRAHMSPLATZ

Der Brahmplatz weist derzeit den Charakter eines Verkehrsknotenpunktes auf, die Aufenthaltsqualität scheint eher zweitrangig. Die Verkehrsführung soll wie in Kapitel „D.4.3. Abknickende Vorfahrtsstraße am Brahmplatz“ auf Seite 54 erläutert zu einer abknickenden Vorfahrtsstraße geändert werden. Dadurch entsteht die Chance, eine attraktive Eingangssituation in die Hauptstraße zu gestalten. Flankiert von einem Baumstandort und einem Pflanzbeet kann eine grüne Torsituation geschaffen werden. Durch die abknickende Vorfahrtsstraße wird der Hauptverkehrsstrom nach Osten abknickend geleitet. Die Bushaltestellen „Brahmsplatz“ bleiben beidseitig bestehen und sollen barrierefrei ausgestaltet werden. Am Goldenen Löwen eröffnet sich die Möglichkeit, eine Außengastronomie unterzubringen. Auch die italienische Gastronomie am Brahmplatz erhält eine erweiterte Fläche für Außengastronomie.



Abb.32 Brahmplatz im Bestand



Abb.33 Brahmplatz im Bestand



Abb.34 Visualisierung Brahmplatz Planung



### D.5.3. KLOSTERPLATZ

Der Klosterplatz bildet für Fußgänger und Radfahrer die Auftaktsituation von Baden-Baden über die Lichtentaler Allee kommend. Mit dem historischen Kloster Lichtenthal als Namensgeber, der Marktnutzung und der Verbindung als Radverkehrsachse wird dem Klosterplatz eine besondere Bedeutung für den Ortskern auferlegt. Im Zentrum des Platzes steht ein Obelisk, welcher als Denkmal für die Gefallenen des Deutsch-Französischen Krieges steht. An der südwestlichen Ecke erinnert das Gefallenendenkmal Lichtental an die gestorbenen Soldaten des ersten Weltkriegs.

Man stellt jedoch auch in diesem Bereich städtebauliche und funktionale Mängel fest. So steht beispielsweise das ehemalige Kiosk-Gebäude mit öffentlicher Toilette größtenteils leer. Vorstellbar wäre es, hier beispielsweise einen Mobilitäts-Hub mit Angeboten für Radfahrer wie Abstellmöglichkeiten oder Ladestationen zu entwickeln und auch Bike-Sharing-Angebote unterzubringen. Alternativ wurde aus der Bürgerschaft angeregt, hier wieder ein durch Vereine getragenes Gastronomieangebot zu etablieren. Des Weiteren stellt man fest, dass die direkt am Platz verlaufende Oos kaum wahrnehmbar ist. Hier könnten Stufen zum Bach die Erlebbarkeit des Gewässers erhöhen und die Aufenthaltsqualität stärken. Die Bushaltestellen am Klosterplatz sollen erhalten bleiben und barrierefrei ausgebaut werden. Somit wird die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben wie beispielsweise an Markttagen für alle Nutzergruppen verbessert.

★ **Maßnahme:** Zugang zur Oos über Stufen zum Bach

★ **Maßnahme:** Sanierung der Beläge und des Mobiliars am Klosterplatz

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Klosterplatzes ist auch der Oos-Balkon auf der westlichen Seite der Oos zu betrachten. Die heute etwas versteckte aber idyllische Lage des Balkons soll aufgewertet und dadurch die Oos erlebbar gestaltet werden. Im Vorbereich des Balkons kann eine kleine Platzfläche entstehen. Dadurch wird die Eingangssituation von der Lichtentaler Allee kommend aufgewertet. An gleicher Stelle wurde bereits vor über 100 Jahren der Philipp-von-Horack-Brunnen nach dem Entwurf des Kunstmalers Otto Albert Koch aufgestellt. Vor 50 Jahren wurde dieser Brunnen wieder abgerissen. Angelehnt an die historische Gestaltung wurden für die Neugestaltung dieser Auftaktsituation bereits Studien durchgeführt und eine mögliche Nachbildung der Situation nachmodelliert.

★ **Maßnahme:** Neugestaltung Oos-Balkon und Vorplatz



Abb.36 Aufnahmen Klosterplatz



Abb.35 Studie Neugestaltung mit Brunnen





#### D.5.4. CLARA-SCHUMANN-PLATZ

##### ⇒ Teilziel: Kreisverkehr am Clara-Schumann-Platz

Der Clara-Schumann-Platz gewinnt durch die Änderung der Verkehrsführung wie in Kapitel „D.4.4. Kreisverkehr am Knotenpunkt Clara-Schumann-Platz“ auf Seite 54 beschrieben an Bedeutung. Der Kreisverkehr sorgt für eine Aufwertung der Knotensituation, eine Verbesserung der Fußwegführung und eine zusätzliche Begrünung im Straßenraum. Neben der verkehrlichen Neuordnung durch die Ausbildung des Kreisverkehrs soll auch der Parkplatz auf dem Clara-Schumann-Platz neugestaltet werden. Die Stellplätze sollen neu geordnet und die Beläge erneuert werden. Die notwendigen Altglascontainer sollen weiterhin auf dem Platz untergebracht werden. Die Zu- und Abfahrt wird über einen separaten Verkehrsarm am Kreisverkehr erleichtert und die Verkehrssicherheit dadurch erhöht.

##### ★ Maßnahme: Neugestaltung Parkplatz am Clara-Schumann-Platz

##### ⇒ Teilziel: Zugang zur Oos im Bereich Clara-Schumann-Platz herstellen mit Neugestaltung des Parkplatzes

Neben der verkehrlichen Verbesserungen soll in diesem Bereich auch das rückwärtig gelegene Oos-Ufer aufgewertet werden. Durch eine Aufweitung der Oos und eine Gestaltung des Ufers entsteht ein attraktiver Zugang zum Wasser. Um auch die Erreichbarkeit des idyllisch gelegenen Oos-Ufers am Clara-Schumann-Platz zu verbessern, werden ergänzende Fußwegeverbindungen vorgeschlagen. Dadurch wird auch dem Ziel nachgegangen, die Zugänge zur Oos in Lichtental zu verbessern. Der bestehende Fußweg entlang der Oos soll ebenfalls aufgewertet werden. Hier sollte zugunsten der Sicherheit und der Sozialkontrolle eine entsprechende Beleuchtung ergänzt werden.

##### ★ Maßnahme: Zugang zur Oos gestalten

##### ★ Maßnahme: Beleuchtung ergänzen

Dadurch wird auch folgendes Ziel aus dem Strategischen Entwicklungsplan Baden-Baden 2030 aufgegriffen:

#### Entwicklungsplan Baden-Baden 2030

- ▶ Grünes Band entlang der Oos zu einem durchgehenden attraktiven Grünzug ausbauen



### D.5.5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ECKE BRAHMSSTRASSE/HAUPTSTRASSE

#### ⇒ Teilziel: Aufwertung der öffentlichen Grünfläche Ecke Brahmstraße / Hauptstraße

An der Ecke Brahmstraße / Hauptstraße befindet sich eine öffentliche Grünfläche, welche derzeit schwer zugänglich ist und kaum genutzt wird. Früher befand sich an dieser Stelle ein Kinderspielplatz, welcher jedoch zurückgebaut wurde. Heute befindet sich auf der Fläche noch der Brodreiß-Brunnen. Die Fläche gilt als wichtige innerörtliche Grünfläche im Kern Lichtentals. Eine Neugestaltung mit einer Verbesserung der Zugänglichkeit der Fläche schafft Aufenthaltsqualität und lädt zum Verweilen ein. Der Bedarf eines Kinderspielplatzes an dieser Stelle wird nicht gesehen, da in der Umgebung bereits einige Kinderspielplätze vorhanden sind.

★ **Maßnahme:** Neugestaltung der öffentlichen Grünfläche am Brodreiß-Brunnen



Abb.37 Grünfläche Ecke Hauptstraße/Brahmsstraße im Bestand



### D.5.6. GEROLDSAUER STRASSE

Die Geroldsauer Straße (B500) stellt eine wichtige Verbindungsachse für den KFZ, Bus- und Radverkehr dar. Der Straßenquerschnitt ist relativ schmal: von Hauskante zu Hauskante misst man häufig nur 10-12m. Bei Fahrbahnbreiten von etwa 6,50m bleibt kaum Raum für den Fußgänger und den Radfahrer. Auch die Unterbringung von Grünversorgung gestaltet sich in der Geroldsauer Straße als schwierig. Es wird empfohlen, ein separates Konzept für die Geroldsauer Straße zu entwickeln, welches Maßnahmen zur Aufwertung des Bereichs für den Radverkehr und den Fußgänger prüft und diesen gegebenenfalls Sonderregelungen einräumt.

★ **Maßnahme:** Konzept zur Umgestaltung der Geroldsauer Straße (insbesondere im Hinblick auf den Radverkehr)



Abb.38 Geroldsauer Straße





### D.5.7. PARKPLATZ AM GOLDENEN LÖWEN

⇒ **Teilziel: Gestalterische Aufwertung des Fußwegs von der Maximilianstraße zur Hauptstraße und einer Fläche für Bürgeraktivitäten**

Der Parkplatz hinter dem Alten Rathaus bietet derzeit insgesamt 26 Stellplätze und 2 Behindertenstellplätze. Im Tagesmittel ist der Parkplatz laut der Erfassung des Büros Koehler & Leutwein Ingenieurbüro für Verkehrswesen vom 19.10.2021 im Tagesmittel zu 48% ausgelastet. Neben der Nutzung als Parkplatz dient die Fläche als Festplatz. Ziel ist es, diesen Bereich gemeinsam mit den Bürgern weiterzuentwickeln.

★ **Maßnahme:** Neugestaltung Parkplatz hinter dem Alten Rathaus als Bürgerprojekt



Abb.39 Parkplatz hinter dem Alten Rathaus

In diesem Zuge soll auch die Fußwegeverbindung, die über diese Fläche von der Hauptstraße auf die Maximilianstraße führt, gestalterisch aufgewertet werden. Für den Ortskern Lichtentals stellt diese Achse eine wichtige Fußwegeverbindung dar die dazu beiträgt, die Hauptstraße mit ihren Ladengeschäften zu beleben und eine attraktive Ortsmitte zu entwickeln.

★ **Maßnahme:** Gestalterische Aufwertung der Fußwegeverbindung zur Maximilianstraße

#### Entwicklungsplan Baden-Baden 2030

- ▶ Spiel- und Bewegungsflächen im öffentlichen Raum weiterentwickeln



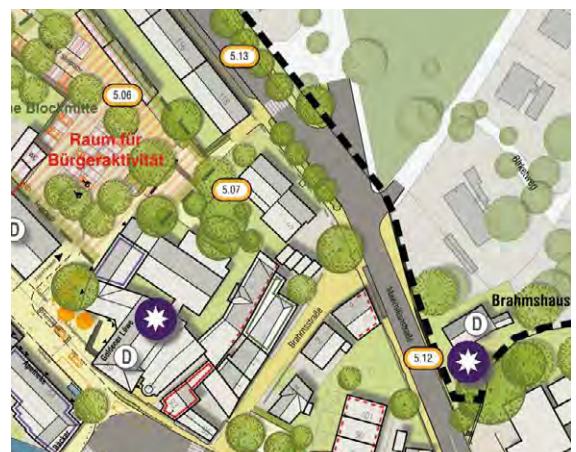
Abb.40 Fußwegeverbindung Hauptstraße - Maximilianstraße

### D.5.8. MAXIMILIANSTRASSE

Entlang der Maximilianstraße fallen Defizite entlang der Gestaltung der Fahrbahn und der Seitenräume auf. Im Zuge der Neuordnung des Verkehrs sollten hier Maßnahmen zur Sanierung der Straße untersucht werden. Auch die Mauer am Brahmshaus weist Sanierungsbedarf auf.

★ **Maßnahme:** Sanierung der Mauer am Brahmshaus

★ **Maßnahme:** Sanierung Maximilianstraße





## D.6 ZIEL 6 - AUFWERTUNG PRIVATER FREIFLÄCHEN





## ZIEL 6

**Gestalterische Aufwertung privater Freiflächen und Aktivierung von Aufenthaltspotentialen z.B. in Innenhöfen und Gärten.**

Baden-Baden ist berühmt für seine innerstädtischen Parks und Freianlagen. Sie prägen und gliedern die Raumstrukturen der Stadt und sorgen für hohe Aufenthaltsqualitäten. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Notwendigkeit, Luftschadstoffe zu minimieren, erfahren Grünflächen in der Stadt einen Bedeutungszuwachs. Die Bedeutung der Flächen liegt dabei jedoch nicht nur in der Funktion zum ökologisch-klimatischen Ausgleich - die Qualität und Quantität von Grünflächen in der Stadt beeinflussen auch die Wohn- und Lebensqualität. Aus diesem Grund scheint es essentiell, dass neben den öffentlichen Grünräumen auch private Freiflächen einen signifikanten Beitrag zur qualifizierten Grünversorgung in der Stadt leisten. In Lichtental finden sich diese Bereiche insbesondere in den Blockinnenbereichen.


Eine besondere multifunktionale Rolle für die CO<sub>2</sub>-Bindung, die Schattenspende in heißer werdenden Sommern, für die Biodiversität und die Atmosphäre können Bäume in der Stadt übernehmen. Jeder private oder öffentliche Baum trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei, steigert die Resilienz und Aufenthaltsqualität in der Stadt.

Dabei wird folgendes Ziel des Strategischen Entwicklungsplans Baden-Baden 2030 berücksichtigt:


### Entwicklungsplan Baden-Baden 2030


- Bauflächen im Innenbereich unter Berücksichtigung der schützenswerten Grün- und Freiräume mobilisieren


## LEGENDE

 Abgrenzung Sanierungsgebiet  
ca. 10,2 ha

### Grünversorgung


 Öff. Baum - zu erhaltender Bestand


 Öff. Baum - Neupflanzung


 Öff. Baum - voraussichtlicher Entfall

 Privater Baum


 Grün - öffentlich


 Grün - privat

 Denkmalschutz § 19 DSchG -  
Gesamtanlage / UNESCO Welterbe


 Einsehbare Bereiche bei Einfahrt Welterbe

 Zu erhaltende grüne Innenhöfe

 Bereiche mit Nachverdichtungspotential

 Bürgerprojekt Platzgestaltung

 Prüfungen zur Straßenraumgestaltung

 Außengastronomie erwünscht

#### D.6.1. ORTS- UND TRADITIONSGERECHTE GESTALTUNG

⇒ **Teilziel: Orts- und traditionsgerechte Gestaltung der Frei- und Außenanlagen mit Qualitätsansprüchen insbesondere an die Auswahl der eingesetzten Materialien, Pflanzen und Gliederungen**

Die privaten Freiräume prägen das Bild eines Quartiers ebenso wie die Architektur. Daher leistet die Gestaltung der privaten Freiräume einen entscheidenden Beitrag zur Qualität eines Quartiers. Ziel ist es, durch eine aufeinander abgestimmte Gestaltung ein einheitliches und wertiges Erscheinungsbild trotz der Mitwirkung unterschiedlicher Protagonisten zu erreichen. Der Freiraum setzt sich dabei nicht nur aus begrünten Flächen und deren Bepflanzungselementen zusammen, sondern ergibt sich aus der Gesamtheit aller Gestaltungselemente, zu denen beispielsweise auch Mauern, Beläge oder Einfriedungen gehören. Das Zusammenwirken aller Elemente formt den Gesamtcharakter des Ortes und prägt dessen Erscheinungsbild. Der Einsatz natürlicher Materialien für Beläge, Einfriedungen und Stützmauern wird empfohlen.

#### D.6.2. SCHNITTSTELLE PRIVATE FREIFLÄCHE MIT ÖFFENTLICHEM RAUM

⇒ **Teilziel: Besonderes Augenmerk auf einen positiven Beitrag der straßenzugewandten privaten Freianlagen an einem attraktiven öffentlichen Raum**

Jener Bereich zwischen Gebäude und Straße, welcher im Wesentlichen die Hauszugänge, Zufahrten und Stellplätze beinhaltet, kann als Gebäudevorzone definiert werden. Je nach Situation ist diese unterschiedlich dimensioniert und angeordnet. Gemein ist allen Gebäudevorzonen allerdings, dass sie als Übergangsbereich zum öffentlichen Straßenraum einen erheblichen Einfluss auf das öffentliche Raumbild haben. Sie sollen verbinden, ins Gebäude und zu den darin lebenden Bewohnern führen, einen Ausdruck von Nähe und Nachbarschaft vermitteln und Sichtbeziehungen schaffen, um das soziale Miteinander zu stärken. Kontraproduktiv wären eingefriedete Vorzonen, deren Schwerpunkt darin liegt, abzuschotten und Hürden aufzubauen.

#### D.6.3. REDUZIERUNG DER VERSIEGELUNG

⇒ **Teilziel: Reduzierung der Versiegelung**

Entsiegelte Bereiche fördern das Mikroklima und das Regenwassermanagement. Ziel ist es, anfallendes Regenwasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Hierzu können entsiegelte Bereiche oder der Einsatz wasserdurchlässiger Beläge beitragen. Deshalb sollte mindestens 1/3 der unbebauten Grundstücksflächen begrünt werden.

Eine Möglichkeit, in den privaten Freiflächen das anfallende Regenwasser flächenhaft über eine belebte Oberbodenschicht zu versickern besteht in der Anlage von mit Rasen bewachsenen Versickerungsmulden. Die Mulden dienen als Puffer bei Niederschlägen, sind nur für kurze Zeit feucht und können mittels Bepflanzung in die Freiflächengestaltung integriert werden. Die Muldenversickerung ist baulich einfach und kostengünstig und kann auch im Eigenbau realisiert werden. Die Versickerungsmulden sollten stets im gewachsenen Boden, d.h. außerhalb von gestörten Bodenbereichen, wie sie sich z.B. durch die Auffüllung von Baugruben ergeben, angeordnet werden.



Abb.41 Muldenversickerung



#### D.6.4. GRÜNE INNENHÖFE UND BLOCKINNENBEREICHE

##### ⇒ Teilziel: Grüne Innenhöfe und Blockinnenbereiche

Die im Plan gekennzeichneten grünen Blockinnenbereiche übernehmen eine wichtige Rolle zur Durchgrünung des Ortskerns. Sie sollen aus ökologischen Gründen - zur Verbesserung des Mikroklimas - und aus gestalterischen Gründen - zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität - zu einem möglichst großen Anteil unversiegelt sein und möglichst flächendeckend und vielseitig mit ortstypischen Pflanzen begrünt werden.

Für die Blockrandstrukturen, welche sich zwischen der Maximilianstraße und der Hauptstraße ergeben, wird daher folgende Maßnahme vorgeschlagen:

★ **Maßnahme:** Erhalt einer Grünen Blockmitte

#### D.6.5. ERGÄNZUNG DER GRÜNVERSORGUNG

##### ⇒ Teilziel: Ergänzung der Grünversorgung unter Einsatz standortgerechter und ortstypischer Pflanzen

Pflanzen sollen die Freiräume gestalterisch aufwerten und so die gesamte Aufenthaltsqualität steigern. Zudem können Akzente gesetzt und neue Raumbilder konstruiert werden. Ziel ist eine Durchgrünung des gesamten Gebiets. In der Anlegung von privaten Gartenflächen sollen heimische Arten zum Einsatz kommen.

#### D.6.6. FÖRDERUNG DER BIODIVERSITÄT

##### ⇒ Teilziel: Förderung der Biodiversität durch Auswahl geeigneter Pflanzen und Nisthilfen

Das Pflanzen von Bäumen, Hecken, Stauden und Blumen leistet einen wichtigen Beitrag für die Artenvielfalt im Quartier. Bei richtiger Auswahl können dadurch verstärkt Schutz-, Nahrungs- und Nistangebote z.B. für Vögel und Insektenarten entstehen und damit auch dazu beitragen, den Eingriff in den Naturhaushalt insgesamt zu minimieren. In diesem Sinne sollen auch die privaten Gartenbereiche möglichst naturnah und insektenfreundlich gestaltet werden. Einen Beitrag zum „Artenschutz am Haus“ leisten beispielsweise folgende Maßnahmen:

- Viele Bäume und Sträucher bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für beispielsweise Vögel und Insekten

- blühende Arten dienen zahlreichen Insekten als Nahrungsgrundlage und tragen zur Biodiversität des Gebiets bei
- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen Bereich (z.B. LEDs mit 2700-3000 Kelvin)
- Verzicht auf giftige Stoffe z.B. im Zusammenhang mit Farben, Imprägnierungen und Pflanzenschutz
- Quartiere für Tiere durch das Anlegen von Nisthilfen, Brutstätten, Verstecken und Winterquartieren wie z.B. Niststeine, Vogelkästen, Insektenhotels, Fledermauskästen



Abb.42 Insektenhotel

## D.6.7. VERMEIDUNG VOLLUMFÄNGLICHER ABSCHOTTUNGEN

⇒ **Teilziel: Vermeidung vollumfänglicher Abschottungen privater Freiflächen durch lebende und tote Einfriedungen**

Grundstückseigentümer haben in der Regel das Bedürfnis, ihre Grundstücke zur Wahrung der Privatsphäre und zur Vermeidung des Zutritts durch Dritte einzufrieden und vom öffentlichen Raum abzuschotten. In der Regel werden diese Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen errichtet, was zahlreiche Fragen aufwirft. Diese betreffen zum Beispiel die Beziehungen zum Nachbarn, aber auch zum öffentlichen Raum. Empfohlen wird daher, folgende grundlegende Regelungen zu beachten:

- ▶ Vermeidung zu hoher Stützmauerflächen, z.B. durch Staffelungen ab 0,8 m Höhe
- ▶ lebende Einfriedungen sollen toten Einfriedungen vorgezogen werden
- ▶ Einfriedungen die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen zurücksetzen
- ▶ Zäune aus Stabstahl oder Drahtgeflecht nur in Verbindung mit Begrünung
- ▶ Verzicht auf limitierende Bauelemente

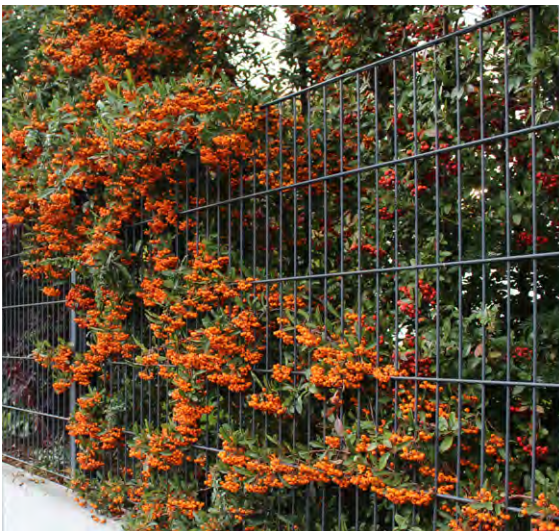


Abb.43 kaschierende Bepflanzung

## D.6.8. VERZICHT AUF DEN ÖFFENTLICHEN RAUM BEEINTRÄCHTIGENDE ELEMENTE

⇒ **Teilziel: Verzicht auf den öffentlichen Raum beeinträchtigende Elemente wie z.B. Werbeanlagen, Automaten oder Lagerflächen. Abstellflächen für z.B. Mülltonnen sind in einsehbaren Bereichen geeignet abzuschirmen / einzuhausen.**

Die öffentlichen Räume sind als gemeinsam genutzter Bereich zu verstehen, als Orte der Begegnung und Kommunikation. Neben- und Parkieranlagen sollen daher in den Hintergrund rücken und den Straßenraum nicht dominieren. Dem unmittelbar an den öffentlichen Raum angrenzenden Bereich soll deshalb eine besondere Gestaltungssorgfalt zugrunde gelegt werden, die eine Möglichkeit des Begegnens und der sozialen Kontrolle bietet. Auch Werbeanlagen sollten in diesem Zusammenhang in den Hintergrund treten. Für die Unterbringung von Mülltonnen empfehlen sich gestalterisch in das Ortsbild integrierte Einhausungen.



Abb.44 Beispiele für Einhausungen



## D.7 KURZFASSUNG

### ZIEL 1

**Teil- und Gesamtmodernisierung von Gebäuden unter besonderer Würdigung der klimapolitischen Ziele der Stadt Baden-Baden bzw. der energetischen Gebäudesanierung**

- ⇒ **Teilziel: Informieren der Bürgerschaft und Immobilieneigentümer über die Sanierung, ihre Ziele und die Bedeutung der Modernisierung des Gebäudebestands**
- ⇒ **Teilziel: Anpassung des Gebäudebestands an derzeitige und künftige Anforderungen**
- ⇒ **Teilziel: Kompetente und problembezogene Eigentümer- bzw. Bauherrenberatung (Förderkonditionen, Vorgehen,...)**

### ZIEL 2

**Erhalt und Pflege des Ortsbildes unter besonderer Würdigung des UNESCO-Weiterbes, des Denkmalschutzes und des geschichtlich-städtebaulich prägenden Kontexts.**

- ⇒ **Teilziel: Neue Bauvorhaben müssen die besondere Ortsstruktur würdigen und zu ihrem Erhalt beitragen**
- ⇒ **Teilziel: Insbesondere im Kontext denkmalgeschützter Anlagen, im Sichtbarkeitsbereich der Einfahrtsrouten (Beuerner Str., Maximilianstraße und Geroldsauer Str.), in der Hauptstraße und an Schlüsselorten (z.B. Ecken der Blockränder) sind besondere Anforderungen an die Gestaltqualität von Sanierungs- und Bauvorhaben gestellt und erfordern eine besondere Rücksichtnahme auf die städtebauliche Situation.**
- ⇒ **Teilziel: Die zur Straße orientierte Fassade (Gesicht des Gebäudes) soll dem öffentlichen Raum zugewandt, freundlich und mit hoher Gestaltqualität ausgestattet sein.**
- ⇒ **Teilziel: Das Ortsbild prägende Gebäude sind zu erhalten und bei baulichen Mängeln ortsbildgerecht zu sanieren.**
- ⇒ **Teilziel: Traditionelle Raumkanten sind einzuhalten, insbesondere im Zusammenhang mit gründerzeitlichen Blockrandstrukturen und Straßenzugewandten Fassaden.**
- ⇒ **Teilziel: Das Maß der baulichen Nutzung im Zusammenhang mit Neubauten oder projektierten Anbauten und Aufstockungen hat sich am städtebaulichen Kontext zu orientieren. Als Vergleichsgröße sind dafür die zu definierenden Regelfälle heranzuziehen. Einzelne „Ausreiser“ sind für die Beurteilung nicht maßgeblich.**
- ⇒ **Teilziel: Das Ortsbild verunstaltende und einschränkende bauliche Anlagen sind zu vermeiden und wenn möglich zu beseitigen oder gestalterisch signifikant aufzuwerten.**
- ⇒ **Teilziel: Orts- und traditionsgerechte Gestaltung der Frei- und Außenanlagen unter Einsatz natürlicher Materialien**

## ZIEL 3

**Förderung eines ausgewogenen, vielfältigen und zugleich differenzierten Nutzungsgefüges.**

- ⇒ **Teilziel: kleinteiliges und lebendiges Nutzungsgefüge aus Wohnen, Handel, Dienstleistung, Gastronomie sowie Handwerk. Dieser Charakter soll grundsätzlich gepflegt und qualifiziert werden.**
- ⇒ **Teilziel: Schwerpunkt „Wohnen“ in Lichtental**
- ⇒ **Teilziel: Handel und Gastronomieeinrichtungen Entfaltungsspielräume im Außenraum geben, die kleinteilig angelegte Angebotsstruktur fördern, bei Qualifizierungen unterstützen und die Erreichbarkeiten sicherstellen.**
- ⇒ **Teilziel: Stützung traditioneller Handwerksstandorte und Angebote der Daseinsvorsorge**
- ⇒ **Teilziel: Beherbergungskonzept umsetzen**
- ⇒ **Teilziel: Entstandene Leerstände und Baulücken zeitnah beseitigen**

Folgende Maßnahmenvorschläge werden in den Rahmenplan eingearbeitet:

- ▶ **Maßnahme: Lieferzone und Entwicklungsspielraum für Geschäfte**
- ▶ **Maßnahme: Außengastronomie am Goldenen Löwen**

## ZIEL 4

**Weiterentwicklung der Verkehrsorganisation zur Unterstützung nachhaltiger Mobilitätsformen und Steigerung von Aufenthaltsqualitäten.**

- ⇒ **Teilziel: Bündelung des motorisierten Transitverkehrs zur Entlastung sensibler Bereiche**
- ⇒ **Teilziel: Neuordnung des Seitenraumparkens und Vermeidung von unzulässigem Parken zu Gunsten ausreichend breiter Seitenbereiche für Fußgänger und Maßnahmen zur Grünversorgung**
- ⇒ **Teilziel: Lärminderung zur Attraktivierung der Wohnlagen im Sanierungsgebiet**
- ⇒ **Teilziel: Verkehrlich funktionale und stadträumlich angepasste Umgestaltung des Knotenpunktes Clara-Schumann-Platz**
- ⇒ **Teilziel: Mehr Sicherheit und Bewegungsspielräume für Radfahrer und Fußgänger, insbesondere auf Schulwegen und im Bereich von Ladenlokalen**
- ⇒ **Teilziel: Förderung der Verkehrsarten des Umweltverbunds (Fußgänger, Radfahrer und Bus)**
- ⇒ **Teilziel: Barrierefreiheit im öffentlichen Raum**



Folgende Maßnahmenvorschläge werden in den Rahmenplan eingearbeitet:

- ▶ Maßnahme: verkehrsberuhigter Geschäftsbereichs Hauptstraße
- ▶ Maßnahme: Überprüfung Linksabbieger von Gustav-Stroh-Straße auf Maximilianstraße
- ▶ Maßnahme: Beschränkte Durchfahrt am Alten Rathaus
- ▶ Maßnahme: Neuordnung des ruhenden Verkehrs in der Hauptstraße
- ▶ Maßnahme: Ausweichstelle für die Feuerwehr
- ▶ Maßnahme: Prüfung von Maßnahmen zur Lärminderung entlang der Maximilianstraße
- ▶ Maßnahme: Einbahnstraße in der Schafbergstraße
- ▶ Maßnahme: Neuordnung des ruhenden Verkehrs in der Schafbergstraße
- ▶ Maßnahme: Prüfung Rechtseinbieger in Maximilianstraße
- ▶ Maßnahme: Abknickende Vorfahrtstraße am Brahmsplatz
- ▶ Maßnahme: Kreisverkehr am Clara-Schumann-Platz
- ▶ Maßnahme: Prüfung Lichtsignalisierung
- ▶ Maßnahme: Überprüfung Ausweisung der Hauptstraße als Fahrradstraße
- ▶ Maßnahme: Barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen am Klosterplatz
- ▶ Maßnahme: Barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen in der Beuerner Straße
- ▶ Maßnahme: Barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen Brahmsplatz
- ▶ Maßnahme: Fußwegeverbindung an den Clara-Schumann-Platz
- ▶ Maßnahme: Fußwegeverbindung entlang der Oos
- ▶ Maßnahme: Einrichtung eines Mobilitäts-Hubs im ehemaligen Kiosk am Klosterplatz

## ZIEL 5

**Aufwertung der öffentlichen Räume durch Gestaltung, öffentliche Leitinvestition als Katalysator für eine strukturell positive Entwicklung des Quartiers.**

- ⇒ **Teilziel: Einrichtung und Ausgestaltung eines beruhigten Bereichs mit beschränkter Durchfahrt zwischen Brahmplatz und Gustav-Stroh-Straße**
- ⇒ **Teilziel: Einrichtung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs in der Hauptstraße zwischen Klosterplatz und Gustav-Stroh-Straße mit Reduzierung der Straßenbreite auf ca. 5,50m**
- ⇒ **Teilziel: Neue Elemente der Grünversorgung in der Hauptstraße**
- ⇒ **Teilziel: Verbreiterung der Seitenräume im Bereich der Ladenlokale in der Hauptstraße im Bereich Goldener Löwe zur Nutzung für Außengastronomie**
- ⇒ **Teilziel: Ausbau der Bushaltestelle zum barrierefreien Buskap zur Verbreiterung der Seitenräume am Brahmplatz und am Klosterplatz**
- ⇒ **Teilziel: Kreisverkehr am Clara-Schumann-Platz**
- ⇒ **Teilziel: Zugang zur Oos im Bereich Clara-Schumann-Platz herstellen mit Neugestaltung des Parkplatzes**
- ⇒ **Teilziel: Aufwertung der öffentlichen Grünfläche Ecke Brahmstraße / Hauptstraße**
- ⇒ **Teilziel: Gestalterische Aufwertung des Fußwegs von der Maximilianstraße zur Hauptstraße und einer Fläche für Bürgeraktivitäten**

Folgende Maßnahmenvorschläge werden in den Rahmenplan eingearbeitet:

- ▶ **Maßnahme: Neugestaltung der Hauptstraße**
- ▶ **Maßnahme: Baumreihe entlang der Klostermauer**
- ▶ **Maßnahme: Zugang zur Oos über Stufen zum Bach**
- ▶ **Maßnahme: Sanierung der Beläge und des Mobiliars am Klosterplatz**
- ▶ **Maßnahme: Neugestaltung Oos-Balkon und Vorplatz**
- ▶ **Maßnahme: Neugestaltung Parkplatz am Clara-Schumann-Platz**
- ▶ **Maßnahme: Zugang zur Oos gestalten**
- ▶ **Maßnahme: Beleuchtung ergänzen**
- ▶ **Maßnahme: Neugestaltung der öffentlichen Grünfläche am Brodreiß-Brunnen**
- ▶ **Maßnahme: Konzept zur Umgestaltung der Geroldsauer Straße (insbesondere im Hinblick auf den Radverkehr)**
- ▶ **Maßnahme: Neugestaltung Parkplatz hinter dem Alten Rathaus als Bürgerprojekt**
- ▶ **Maßnahme: Gestalterische Aufwertung der Fußwegverbindung zur Maximilianstraße**
- ▶ **Maßnahme: Sanierung der Mauer am Brahmshaus**
- ▶ **Maßnahme: Sanierung Maximilianstraße**



## ZIEL 6

**Gestalterische Aufwertung privater Freiflächen und Aktivierung von Aufenthaltspotentialen z.B. in Innenhöfen und Gärten.**

- ⇒ **Teilziel: Orts- und traditionsgerechte Gestaltung der Frei- und Außenanlagen mit Qualitätsansprüchen insbesondere an die Auswahl der eingesetzten Materialien, Pflanzen und Gliederungen**
- ⇒ **Teilziel: Besonderes Augenmerk auf einen positiven Beitrag der straßenzugewandten privaten Freianlagen an einem attraktiven öffentlichen Raum**
- ⇒ **Teilziel: Reduzierung der Versiegelung**
- ⇒ **Teilziel: Grüne Innenhöfe und Blockinnenbereiche**
- ⇒ **Teilziel: Ergänzung der Grünversorgung unter Einsatz standortgerechter und ortstypischer Pflanzen**
- ⇒ **Teilziel: Förderung der Biodiversität durch Auswahl geeigneter Pflanzen und Nisthilfen**
- ⇒ **Teilziel: Vermeidung vollumfänglicher Abschottungen privater Freiflächen durch lebende und tote Einfriedungen**
- ⇒ **Teilziel: Verzicht auf den öffentlichen Raum beeinträchtigende Elemente wie z.B. Werbeanlagen, Automaten oder Lagerflächen. Abstellflächen für z.B. Mülltonnen sind in einsehbaren Bereichen geeignet abzuschirmen / einzuhausen.**

Folgende Maßnahmenvorschläge werden in den Rahmenplan eingearbeitet

- ▶ **Maßnahme: Erhalt einer Grünen Blockmitte**

# E SANIERUNGS- DURCHFÜHRUNG





## E.1 WEITERES VERFAHREN

Will die Kommune in einem festgelegten Bereich städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchführen, so muss sie dieses Gebiet gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) vorher durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Die Kommune beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung, wobei in der Sanierungssatzung das Sanierungsgebiet zu bezeichnen ist. Dabei ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Der Beschluss über die Sanierungssatzung muss dem Regierungspräsidium Karlsruhe unter Weiterleitung des Berichts über die vorbereitenden Untersuchungen angezeigt werden.

Nachdem eine Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP)“ bereits erfolgt ist, sollten weiterhin folgende Schritte durchgeführt werden:

- A Vorstellung des Berichts zu den vorbereitenden Untersuchungen (VU) und zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) in nicht-öffentlichem Gremium zur Kenntnisnahme.
- B Vorstellung des Berichts zu VU und ISEK in einer Bürgerinformationsveranstaltung
- C Fertigstellung des Abschlussberichtes zu VU und ISEK mit endgültiger Abgrenzung des Sanierungsgebietes.
- D Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung nach § 142 BauGB und Erlass von Förderrichtlinien für private Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet.
- E Öffentliche Bekanntmachung über den Gemeinderatsbeschluss zur Sanierungssatzung.
- F Benachrichtigung des Grundbuchamtes zur Eintragung des Sanierungsvermerks.

## E.2 AUSWAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen hat unter anderem auch Bedeutung als Abwägungsmaterial für die Wahl des Sanierungsverfahrens. Das Baugesetzbuch kennt dabei zwei unterschiedliche Verfahrensarten für die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, das umfassende oder klassische Sanierungsverfahren und das vereinfachte Sanierungsverfahren. Wichtig ist, dass die Wahl zwischen diesen beiden Verfahrensarten keine Ermessensentscheidung der Kommune ist. Vielmehr geht das Baugesetzbuch davon aus, dass für den Einzelfall nur eines der beiden Verfahren passt, für das sich die Kommune dann auch entscheiden muss (§ 142 Abs. 4 BauGB). Maßstab für die Entscheidung ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ wie sie aus den §§ 152 bis 156a BauGB hervorgehen.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen in beiden Verfahrensarten folgende sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 und 6 über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet;
- § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers;
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers;
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen;
- § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Kommune von Grundstücken, die sie im Zuge des Vorkaufsrechts oder durch Enteignung erworben hat;
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird;
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich;
- §§ 182-186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen;
- § 245 Abs. 11 BauGB über die Anwendung der förderrechtlichen Bestimmungen des StBauFG.

### E.2.1. DAS KLASSISCHE SANIERUNGSVERFAHREN

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d.h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB).

### E.2.2. DAS VEREINFACHTE SANIERUNGSVERFAHREN

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Preiskontrolle.

### E.2.3. EMPFEHLUNG FÜR DIE WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Aufgrund der im vorliegenden Konzept zum geplanten Sanierungsgebiet „Lichtental“ aufgezeigten städtebaulichen Missstände und der geplanten umfassenden Maßnahmen zur Behebung dieser Missstände sowie der angedachten Sanierungsziele, muss damit gerechnet werden, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden würde, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch deren Vorbereitung oder durch ihre Durchführung eintreten (vgl. § 153 Abs. 1 BauGB). Vor allem in den Bereichen der Hauptstraße zwischen Klosterplatz und Brahmplatz und rund um den Clara-Schumann-Platz ist mit einer deutlichen Neugestaltung und Aufwertung zu rechnen, was voraussichtlich auch zu einer Verbesserung des Erschließungszustands und der Entwicklungsstufe des Gebietes beitragen wird. Darüber hinaus ist aufgrund der Sanierungsmaßnahmen in einigen Bereichen mit einer höherwertigen und/oder intensiveren Grundstücksnutzung durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung zu rechnen.

Aus den genannten Gründen erscheint die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts als gerechtfertigt. Dem Gemeinderat wird daher die Anwendung des **klassischen Sanierungsverfahrens** unter Berücksichtigung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme empfohlen.



### **E.3 DURCHFÜHRUNG**

Die Durchführung umfasst die Ordnungsmaßnahmen und die Baumaßnahmen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind (§ 146 BauGB).

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören (§ 147 BauGB):

- die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Freilegung von Grundstücken,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie
- sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen obliegt der Stadt. Soweit die Ordnungsmaßnahmen nicht auf gemeindeeigenen Grundstücken durchgeführt werden, bedarf es erforderlichenfalls der vertraglichen Regelung mit dem Eigentümer. Der Vertrag kann die Duldung der Durchführung vorsehen oder die Durchführung durch den Eigentümer.

Zu den Baumaßnahmen gehören (§ 148 BauGB):

- die Modernisierung und Instandsetzung,
- die Neubebauung und die Ersatzbauten,
- die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie
- die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

Die Durchführung von Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist. Der Stadt obliegt jedoch für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sorgen sowie die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder nicht gewährleistet ist, dass diese vom einzelnen Eigentümer zügig und zweckmäßig durchgeführt werden. Ersatzbauten, Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können dabei auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen.

# F KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT



Übersicht - Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF laufende Maßnahmen) -								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Hier werden die Daten aus der Detail-KuF automatisch zusammengeführt, es muss nichts ausgefüllt werden	insgesamt geplant	bereits angefallen und gefördert AZA 1 - ***	noch anfallend in 2022	weiter anfallend im Programmjahr 2023	weiter anfallend im Programmjahr 2024	weiter anfallend im Programmjahr 2025	weiter anfallend bis Ende des Bewilligungszeitraums
		T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
<b>AUSGABEN</b>								
I.	Vorbereitende Untersuchungen	100	0	0	100	0	0	0
II.	Weitere Vorbereitung der Erneuerung	200	0	0	50	0	0	150
III.	Grunderwerb	30	0	0	0	0	0	30
IV.	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	6.100	0	0	100	0	0	6.000
V.	Baumaßnahmen	720	0	0	50	0	0	670
IV.	Sonstige Maßnahmen	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Vergütung	870	0	0	60	0	0	810
<b>Summe Ausgaben (I. - VII.)</b>		<b>8.020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>360</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.660</b>
<b>EINNAHMEN</b>								
I.	Grundstückserlöse	0	0	0	0	0	0	0
II.	Darlehensrückflüsse	0	0	0	0	0	0	0
III.	Sonstige Einnahmen	220	0	0	0	0	0	220
<b>Summe Einnahmen (I. - III.)</b>		<b>220</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>220</b>
<b>Saldo Ausgaben-Einnahmen</b>		<b>7.800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>360</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.440</b>
davon ursprüngliche Maßnahme		0	0	0	0	0	0	0
davon weitergeführte Maßnahme		7.800	0	0	360	0	0	7.440
Förderrahmen ursprüngliche Maßnahme		1.500						
Förderrahmen weitergeführte Maßnahme		0						
<b>Summe Förderrahmen</b>		<b>1.500</b>				<b>360</b>	<b>Summe Spalten 4 bis 6 des Gesamtsaldos (Saldo bis Ende des Antragsjahrs)</b>	

Abb.45 Kosten- und Finanzierungsübersicht



# G ZUSAMMENFASSUNG



Bereits die Grobanalyse vom 13.05.2020 belegte vorhandenen Handlungsbedarf in der Ortsmitte Lichtentals insbesondere im Zusammenhang mit

- ▶ Defiziten im Bereich der Straßenräume, welche im Wesentlichen zu Lasten der Verkehrsarten des Umweltverbundes gehen (Fußgänger, Radfahrer, Bus)
- ▶ Geringer Aufenthaltsqualität an Schlüsselorten des öffentlichen Raums
- ▶ Baustrukturellen Defiziten durch Mindernutzungen und erkennbarem Modernisierungs- und Sanierungsstau
- ▶ Defiziten im Wohnumfeld.

Demzufolge hat sich die Stadt Baden-Baden entschieden, vorliegende Vorbereitende Untersuchung und ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten, welches Grundlage für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nach §136 ff. BauGB sein soll.

Damit knüpft sie an abgeschlossen und laufende Sanierungsverfahren an. Entsprechend den dort gesammelten Erfahrungen wurden einerseits bewährte Konzeptansätze, Ziele und Maßnahmen aus diesen Verfahren auf das ISEK Lichtental adaptiert. Andererseits galt es Lösungsansätze für die spezifischen Problemstellungen vor Ort zu finden. Orientierung gaben dabei stets die übergeordneten Entwicklungsziele des Stadtentwicklungskonzepts (STEK), auf welche in den Einzelpunkten stets Bezug genommen wird.

Grundsätzlich kann man die identifizierten Defizite im öffentlichen Raum und der Baustruktur mit der derzeitigen Verkehrssituation in Lichtental in Verbindung bringen. Der Umstand, dass zwei wichtige Routen des Motorisierten Individualverkehrs (B500 und Hauptstraße) alle Schlüsselorte durchqueren, schränkt derzeit die Möglichkeiten stark ein, Bereiche des öffentlichen Lebens und Begegnens in angenehmer Atmosphäre zu entwickeln. Zu diesen Schlüsselorten gehören der Kloster-

platz und der Bereich am ehemaligen Rathaus über den Brahmplatz bis zum Clara-Schumann-Platz.

Einer der grundlegenden Ansätze des ISEK ist es daher, Maßnahmen zur verkehrlichen Beruhigung wichtiger Straßenbereiche zu definieren. Der Fokus lag dabei auf dem Bereich der Hauptstraße zwischen Klosterplatz und Brahmplatz, da

- ▶ Lichtental dort seine entstehungsgeschichtlichen Wurzeln hat, welche nach wie vor in besonderem Maße prägend für die Ortsidentität sind,
- ▶ davon die Verkehre des Umweltverbunds auf dieser wichtigen Verbindungsachse für den Bus, das Rad und die Fußgänger (Schulweg) in besonderem Maße profitieren und
- ▶ die Flächenzugewinne im Seitenraum für die anliegenden Gastronomien, Ladenlokale und Dienstleistungen mehr Entfaltungsspielraum eröffnen.

In der Konzeptfindungsphase wurden hierfür unterschiedliche Varianten der Verkehrsführung intensiv betrachtet und gegeneinander abgewogen. Wichtige Aspekte des Verkehrs, des Städtebaus und Anforderungen der Busbetriebe und der Einsatzkräfte wurden hierfür zusammengetragen.

Die wichtigsten Untersuchungsvarianten waren

1. Die Einrichtung eines Einbahnsystems bestehend aus Maximilianstraße und Hauptstraße.
2. Die Beschränkung der Durchfahrt im Bereich Hauptstraße beim ehem. Rathaus.

Mit dem gewählten Lösungsansatz der beschränkten Durchfahrt im Bereich Hauptstraße gehen zahlreiche weitere Maßnahmen einher. Zu den wichtigsten im öffentlichen Raum gehören

- ▶ Prüfung von Lärminderungsmaßnahmen in der Maximilianstraße z.B. im Rahmen der Lärmaktionsplanung
- ▶ der Kreisverkehr im Bereich Clara-Schumann-Platz (s. Seite 65)
- ▶ Die Qualifizierung der Seitenräume für Fußgänger inklusive Barrierefreiheit
- ▶ Eine verbesserte Grünversorgung in der Hauptstraße

Abseits dieser verkehrlich dominierten Straßenräume stellen die Aufwertung des Bereichs hinter dem Löwen zu einem multifunktionalen Platz für Aktionen zur Bürgerbegegnung und die Schaffung eines verbesserten Zugangs zur Oos an der Mündung des Haimbachs (s. SeiteSeite 76) wichtige Maßnahmen dar.

Neben den Aspekten des öffentlichen Raums legt das ISEK ferner Ansätze für die Sanierung und Modernisierung des vorhandenen Gebäudebestands auch im Hinblick auf die Herausforderungen des Klimawandels und der Demografie dar (Ziel 1).

Dass dabei entsprechend sensibel mit den Anforderungen des Ortsbilds umzugehen ist, angesichts der angrenzenden Kulisse der Satzung zum Schutz der Gesamtanlage Baden-Baden und angesichts zahlreicher Denkmäler und ortsbildprägender Gebäude, wird ausführlich in Ziel 2 dargelegt.

Letztlich hebt Ziel 6 auf die Erkenntnis ab, dass neben den Fassaden der Gebäude auch private Freiflächen für die Adressbildung und die Wirkung auf den öffentlichen Raum von besonderer Bedeutung sind und einen Beitrag leisten sollten.

Insgesamt versucht das ISEK Lichtental eine fundierte Diskussions- und Handlungsgrundlage für das anstehende Sanierungsverfahren zu sein und wesentliche Entwicklungspotentiale aufzuzeigen. Im Detail wird es dabei sicherlich notwendig, Untersuchungen zu vertiefen und weitere Maßnahmen zu eruieren. Die groben Linien geben allerdings bereits Grund zur Hoffnung, dass die Ortsmitte Lichtental in zahlreichen Aspekten positiv vorangebracht werden kann.

# H ANHANG







## H.1 FOTODOKUMENTATION

---

### Beuerner Straße 2

Sanierungsbedürftiges Gebäude



---

### Beuerner Straße 27

Mittlere Gebäudemängel



---

### Beuerner Straße 23

Ehemaliger Verkehrsbetrieb





---

### **Beuerner Straße 9**

Bausubstanz mit leichten Mängeln und Leerstand im Erdgeschoss



---

### **Beuerner Straße 7**

Bausubstanz mit mittleren Mängeln



---

### **Hinterhof Beuerner Straße 7**

Sanierungsbedürftige Nebenanlage



---

## Kreuzungsbereich Clara-Schumann-Platz



---

## Maximilianstraße 87

Leichte bauliche Mängel mit Gestaltungsdefiziten im Erdgeschoss



---

## Maximilianstraße 85

Kulturelle Einrichtung „Brahmshaus“ Denkmalgeschütztes Gebäude





---

### **Blick in die Brahmstraße**

Baulücken und sanierungsbedürftiger Straßenraum



---

### **Gehwegführung entlang der Maximilianstraße**

Gehweg mit erheblichen Mängeln und gestalterischen Defiziten



---

### **Maximilianstraße 110**

Denkmalgeschütztes Gebäude mit leichten Mängeln in der Bausubstanz

---

## Hinterhof Maximilianstraße 110

Anbau im Hinterhof mit mittleren Mängeln



---

## Schafbergstraße 2a

Leichte Gebäudemängel



---

## Schafbergstraße 4/4a

Denkmalgeschütztes Gebäude







---

## Schafbergstraße 1

Untergenutztes Grundstück



---

## Hauptstraße 61

Gebäudesubstanz mit leichten Mängeln und gestalterischen Defiziten im Erdgeschoss und im Außenbereich



---

## Hofsituation Hauptstraße 63/65

Untergenutzte Fläche mit Garagenkassetten

---

## Hauptstraße 67

Denkmalgeschütztes Gebäude mit leichten Mängeln und Leerstand im Erdgeschoss



---

## Hauptstraße 75/77

Gestalterische Defizite im Erdgeschoss



---

## Hauptstraße 77

Sanierungsbedürftige Nebenanlagen entlang der Gustav-Stroh-Straße





---

### **Gustav-Stroh-Straße 7-15**

Neubau Reihenhäuser mit sanierter Gehwegführung



---

### **Gustav-Stroh-Straße 8**

Saniertes Wohnhaus



---

### **Gustav-Stroh-Straße**

Öffentlicher und privater Parkierungsbereich



---

## Blick Gustav-Stroh-Straße

Stark frequentierte Nutzung des Straßenraumes



---

## Hauptstraße 46

Gebäudesubstanz mit leichten Mängeln und gestalterischen Defiziten im Erdgeschoss und im Außenbereich



---

## Blick Hauptstraße Richtung Brahmsplatz

Sanierungsbedürftiger Straßenraum: Fehlende öffentliche Parkierungszonen





---

### Hauptstraße 85

Gebäudeleerstrand mit erheblichen Mängeln und gestalterischen Defiziten im Erdgeschoss



---

### Hauptstraße 58/60

Gebäudesubstanz mit mittleren Mängeln und gestalterischen Defiziten im Erdgeschoss



---

### Hauptstraße 87

Denkmalgeschütztes Gebäude „Altes Rathaus“

---

## Hinterhof Hauptstraße 87

Parkierungsbereich mit Zugang ins Grün



---

## Hinterhof Hauptstraße 87

Aufzuwertender Freibereich



---

## Brahmsplatz

Sanierungsbedürftiger Straßenraum und fehlende Fußgängerüberwegung







---

### Hauptstraße 93/95

Gebäudesubstanz mit mittleren bis erhebliche Mängeln und gestalterischen Defiziten im Erdgeschoss



---

### Oosbach



---

### Cäcilienstraße 6

Gebäudesubstanz mit erhebliche Mängeln und gestalterischen Defiziten im Erdgeschoss

---

## Cäcilienstraße 12

Gebäudesubstanz mit erhebliche Mängeln und gestalterischen Defiziten im Erdgeschoss



---

## Geroldsauer Straße 1/1a

Gebäudesubstanz mit mittleren Mängeln. Sanierungsbedürftiger Straßenraum



---

## Geroldsauer Straße 12-20

Gebäudesubstanz mit leichten mit mittleren Mängeln. Sanierungsbedürftiger Straßenraum





---

### **Geroldsauer Straße 9-15**

Gebäudesubstanz mit leichten mit mittleren Mängeln und gestalterischen Defiziten. Sanierungsbedürftiger Straßenraum



---

### **Kirchweg 5a**

Gebäudesubstanz mit erheblichen Mängeln und gestalterischen Defiziten.



---

### **Kirchweg**

Sanierungsbedürftiger Straßenraum

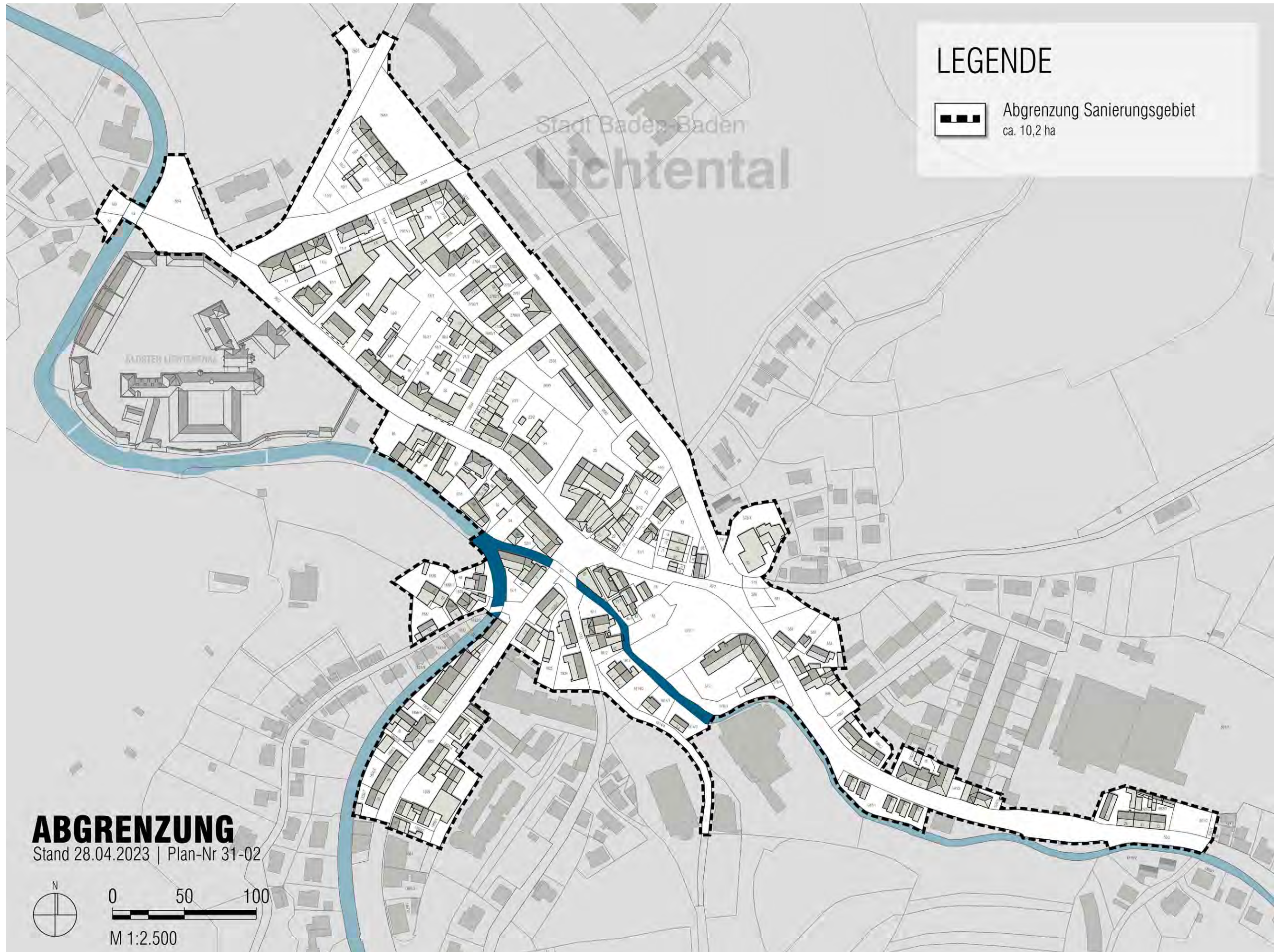


## H.2 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

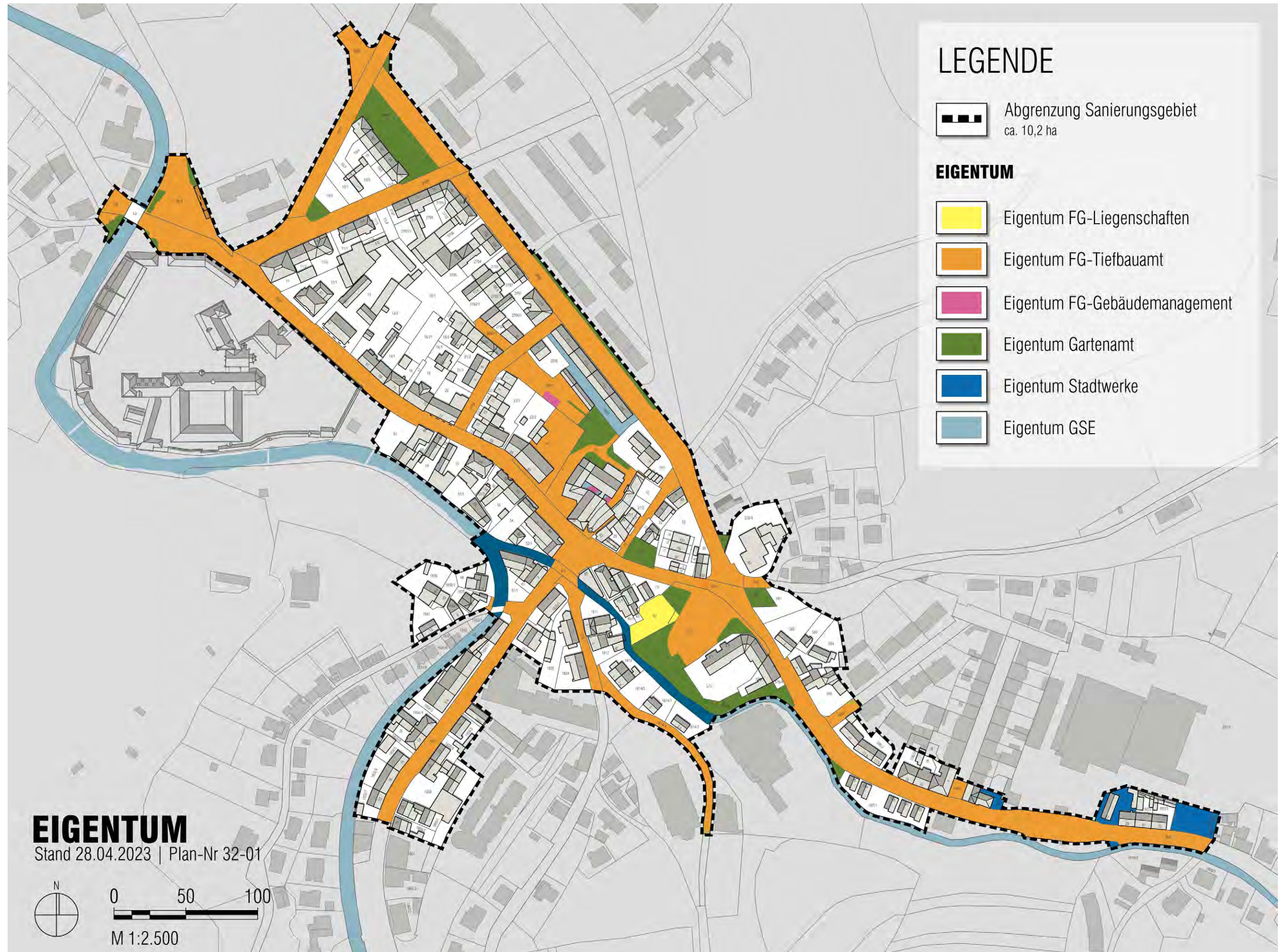
Abb.1	Ausschnitt aus der topografischen Karte mit Lage des Untersuchungsgebiets	7	Abb.32	Brahmsplatz im Bestand	62
Abb.2	Beikarte Radverkehr Fortschreibung Regionalplan, noch nicht zur Satzung beschlossen	13	Abb.33	Brahmsplatz im Bestand	63
Abb.3	Strukturkarte Regionalplan Mittlerer Oberrhein Fortschreibung, noch nicht zur Satzung beschlossen	13	Abb.34	Visualisierung Brahmsplatz Planung	63
Abb.4	Flächennutzungsplan Baden-Baden 2025	13	Abb.36	Aufnahmen Klosterplatz	64
Abb.5	Radverkehrskonzept Baden-Baden	14	Abb.35	Studie Neugestaltung mit Brunnen	64
Abb.6	Ausschnitt aus historischem Gemarkungsplan (Baden), entstanden im Zusammenhang mit der systematischen Katastervermessung im Großherzogtum Baden zwischen 1857 und 1935	15	Abb.37	Grünfläche Ecke Hauptstraße/Brahmsstraße im Bestand	66
Abb.10	Kloster aus der Vogelschau, rekonstruierter Zustand vor den nach 1728 erfolgten Neubauten, Handzeichnung um 1775	16	Abb.38	Geroldsauer Straße	66
Abb.7	Begräbnis im Convents Garten des Klosters Lichtenthal	16	Abb.39	Parkplatz hinter dem Alten Rathaus	67
Abb.9	Die Zisterzienserinnenabtei Lichtenthal. Lithographie von C. Guise, um 1800	16	Abb.40	Fußwegeverbindung Hauptstraße - Maximilianstraße	67
Abb.8	Das Kloster Lichtenthal vom Cäcilienberg hinter der Mühle	16	Abb.41	Muldenversickerung	70
Abb.12	Brahmshaus, 2019	17	Abb.42	Insektenhotel	71
Abb.11	Barbara Veus, Äbtissin von Lichtenthal (1551-1597), auf einem Gemälde des 17. Jahrhunderts	17	Abb.43	kaschierende Bepflanzung	72
Abb.13	Ausländeranteil	23	Abb.44	Beispiele für Einhausungen	72
Abb.14	Baujahr der Gebäude	24	Abb.45	Kosten- und Finanzierungsübersicht	83
Abb.15	Bewertung der Sanierung durch Eigentümer / Bewohner	24			
Abb.16	Bewertung der Sanierung durch Gewerbetreibende	24			
Abb.17	Geplante Modernisierungsmaßnahmen der Eigentümer	25			
Abb.18	Bürgerinformationsveranstaltung 04.04.2023 im Goldenen Löwen	27			
Abb.19	Straßenquerschnitt Hauptstraße Bestand	47			
Abb.20	Verkehrsbelastung Analyse-Nullfall	48			
Abb.21	Verkehrsanalyse mit prozentualem Schwerlastverkehr und Radfahrer in Rad/24h	49			
Abb.22	Hauptstraße mit Klostermauer, Parkierung auf dem Gehweg und fehlender Begrünung	49			
Abb.23	Verkehrsführung am Clara-Schumann-Platz mit Lichtsignalanlage in die Maximilianstraße	49			
Abb.24	Hauptstraße im Bestand	53			
Abb.25	Clara-Schumann-Platz im Bestand	54			
Abb.26	Busbucht „Lichtental“ in der Beuerner Straße	56			
Abb.27	Mögliche Anbindung von der Hauptstraße zum Oos-Ufer am Clara-Schumann-Platz	56			
Abb.28	Straßenquerschnitt Hauptstraße Bestand	60			
Abb.29	Straßenquerschnitt Hauptstraße Planung	60			
Abb.31	Visualisierung Hauptstraße mit Klostermauer Planung	61			
Abb.30	Hauptstraße mit Klostermauer im Bestand	61			

### **H.3 PLANTEIL**

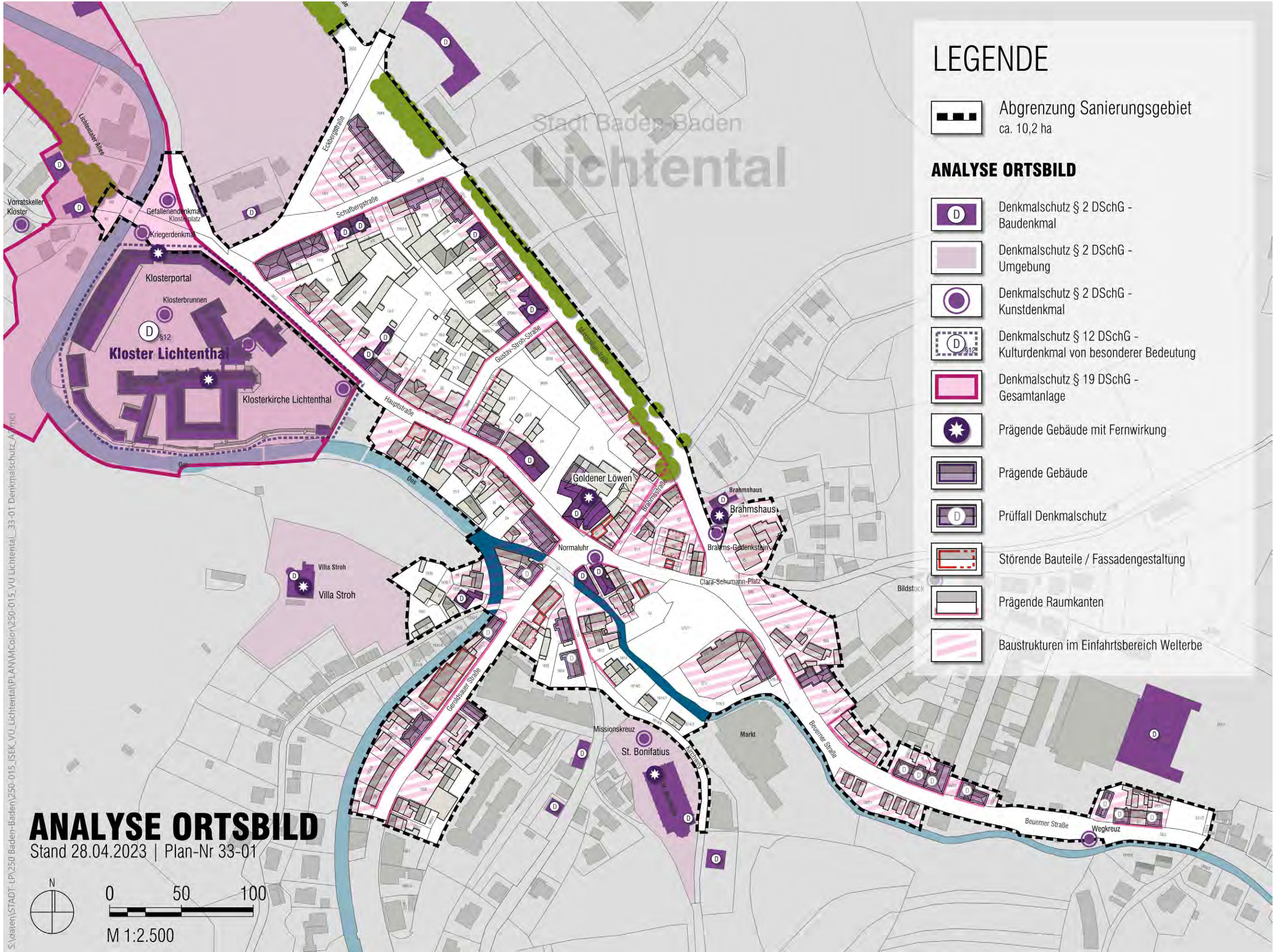




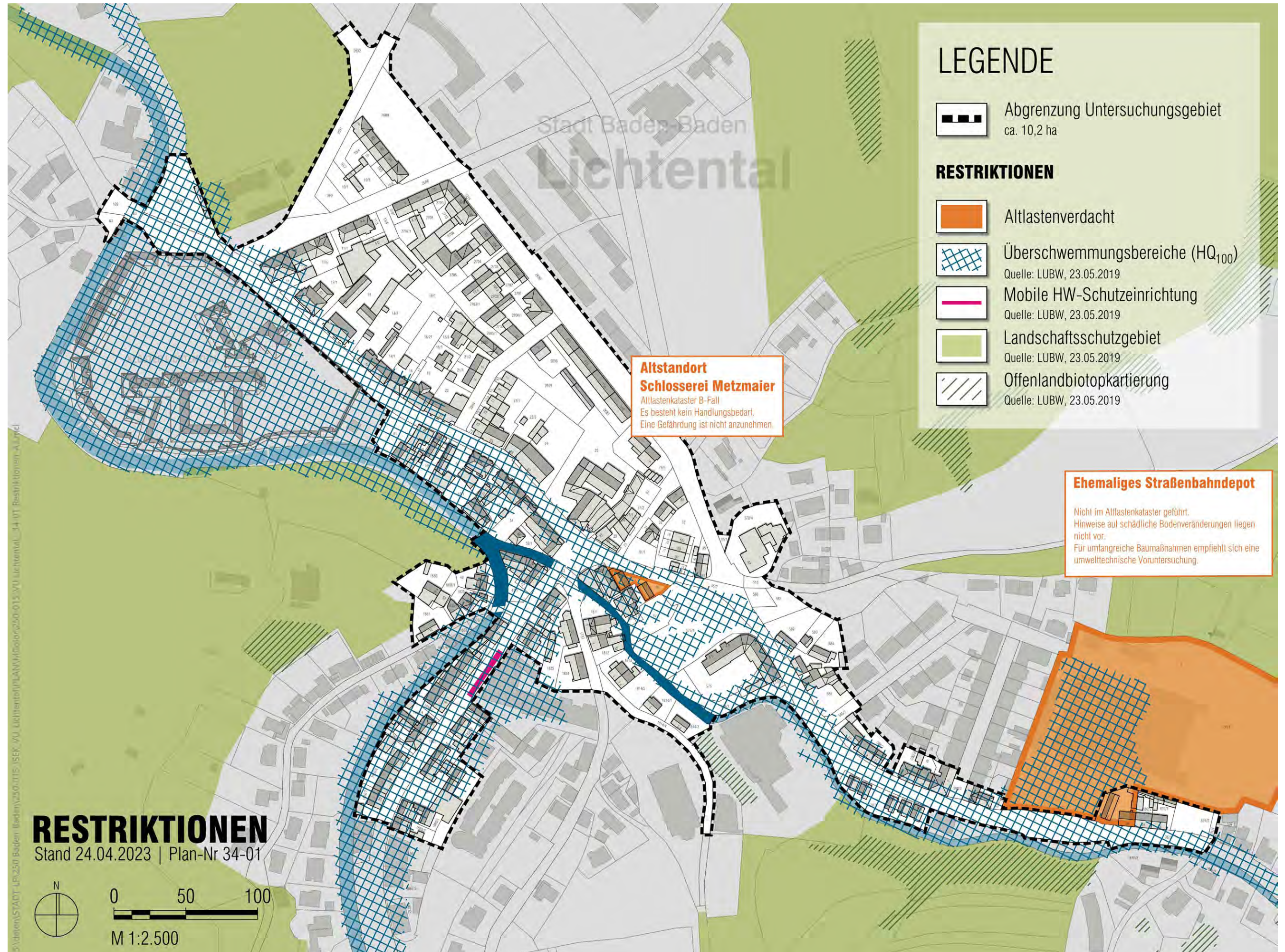




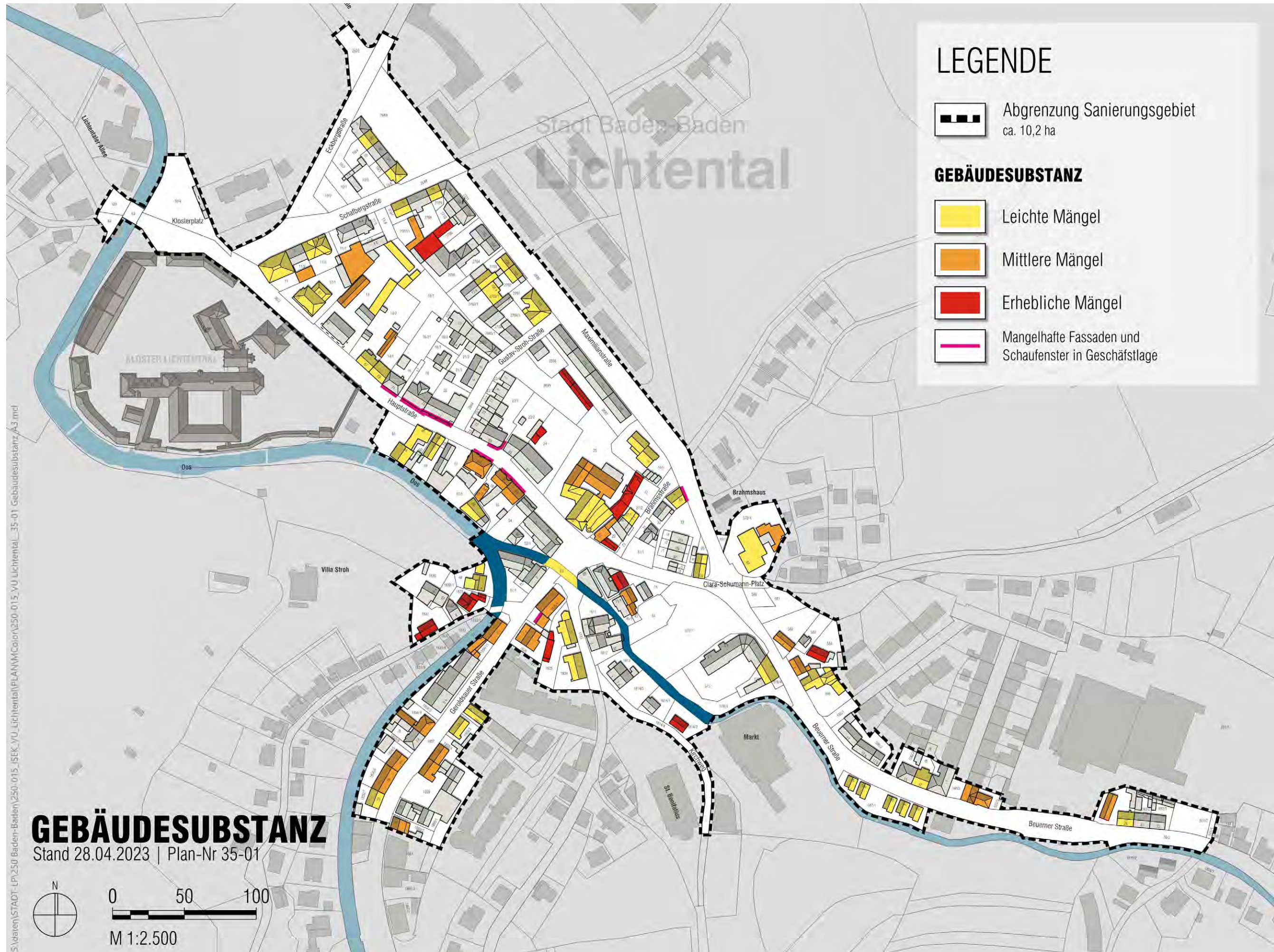













# LEGENDE

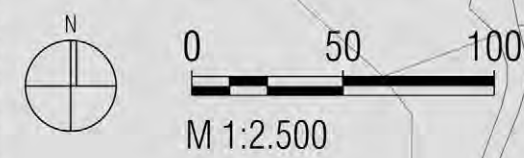
 Abgrenzung Sanierungsgebiet  
ca. 10,2 ha

## GEBÄUDESUBSTANZ

-  Leichte Mängel
-  Mittlere Mängel
-  Erhebliche Mängel
-  Mangelhafte Fassaden und  
Schaufenster in Geschäftslage

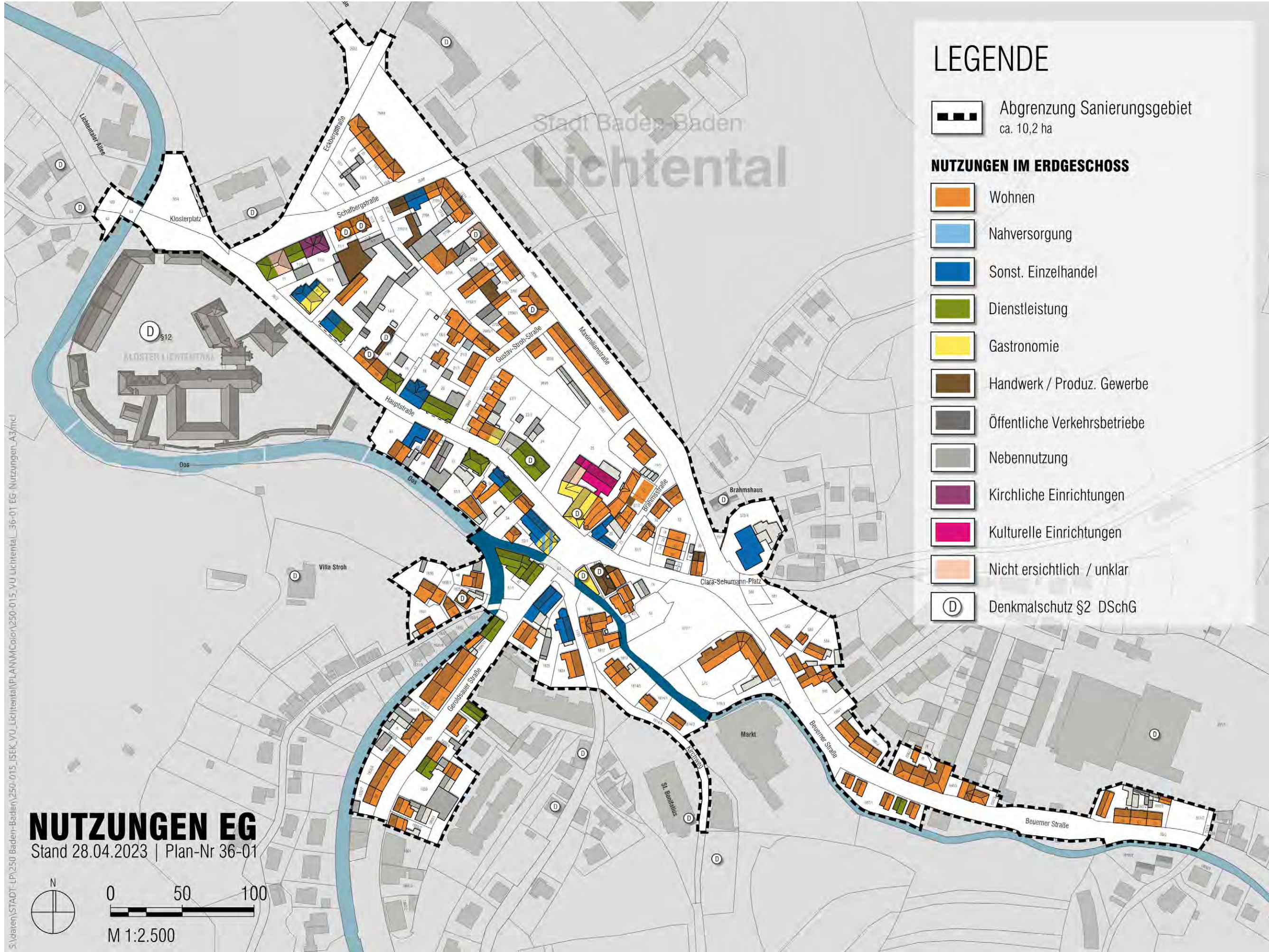
# GEBÄUDESUBSTANZ

Stand 28.04.2023 | Plan-Nr 35-01



S:\daten\STADT\_LP\250\_Baden-Baden\250-015\_ISEK\_VU\_Lichtental\PLAN\M\Color\250-015\_VU\_Lichtental\_35-01\_Gebäudesubstanz\_A3.mxd





# LEGENDE

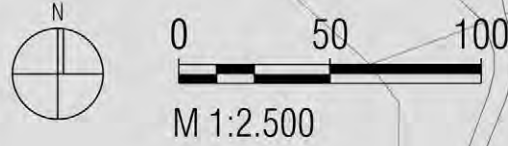
 Abgrenzung Sanierungsgebiet  
ca. 10,2 ha

## NUTZUNGEN IM ERDGESCHOSS

-  Wohnen
-  Nahversorgung
-  Sonst. Einzelhandel
-  Dienstleistung
-  Gastronomie
-  Handwerk / Produz. Gewerbe
-  Öffentliche Verkehrsbetriebe
-  Nebennutzung
-  Kirchliche Einrichtungen
-  Kulturelle Einrichtungen
-  Nicht ersichtlich / unklar
-  Denkmalschutz §2 DSchG

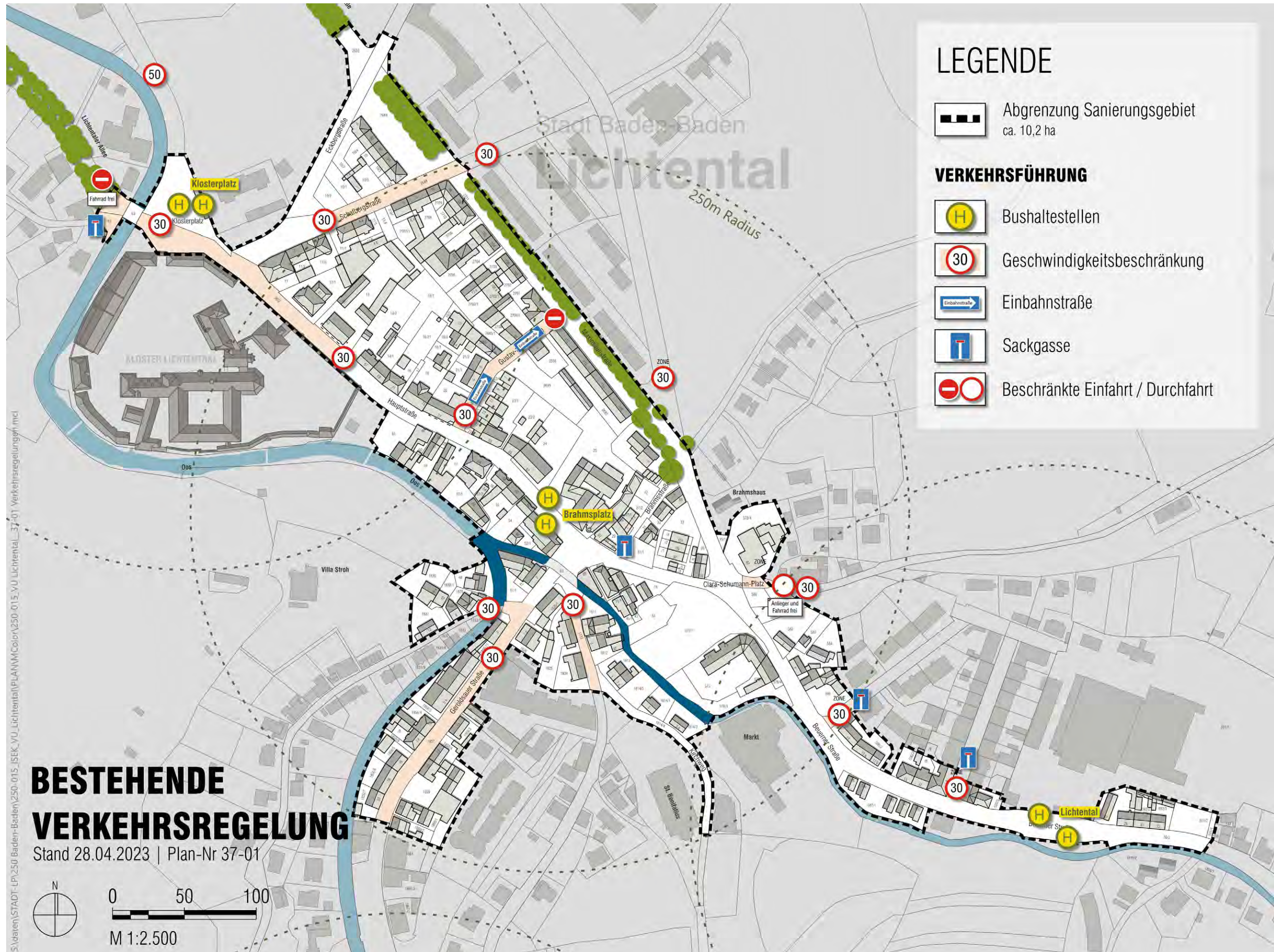
# NUTZUNGEN EG

Stand 28.04.2023 | Plan-Nr 36-01



S:\daten\STADT\_LP\250 Baden-Baden\250\_015\_ISEK\_VU\_Lichtental\PLAN\MCMColor\250-015\_VU Lichtental\_36-01 EG Nutzungen\_A3.mxd





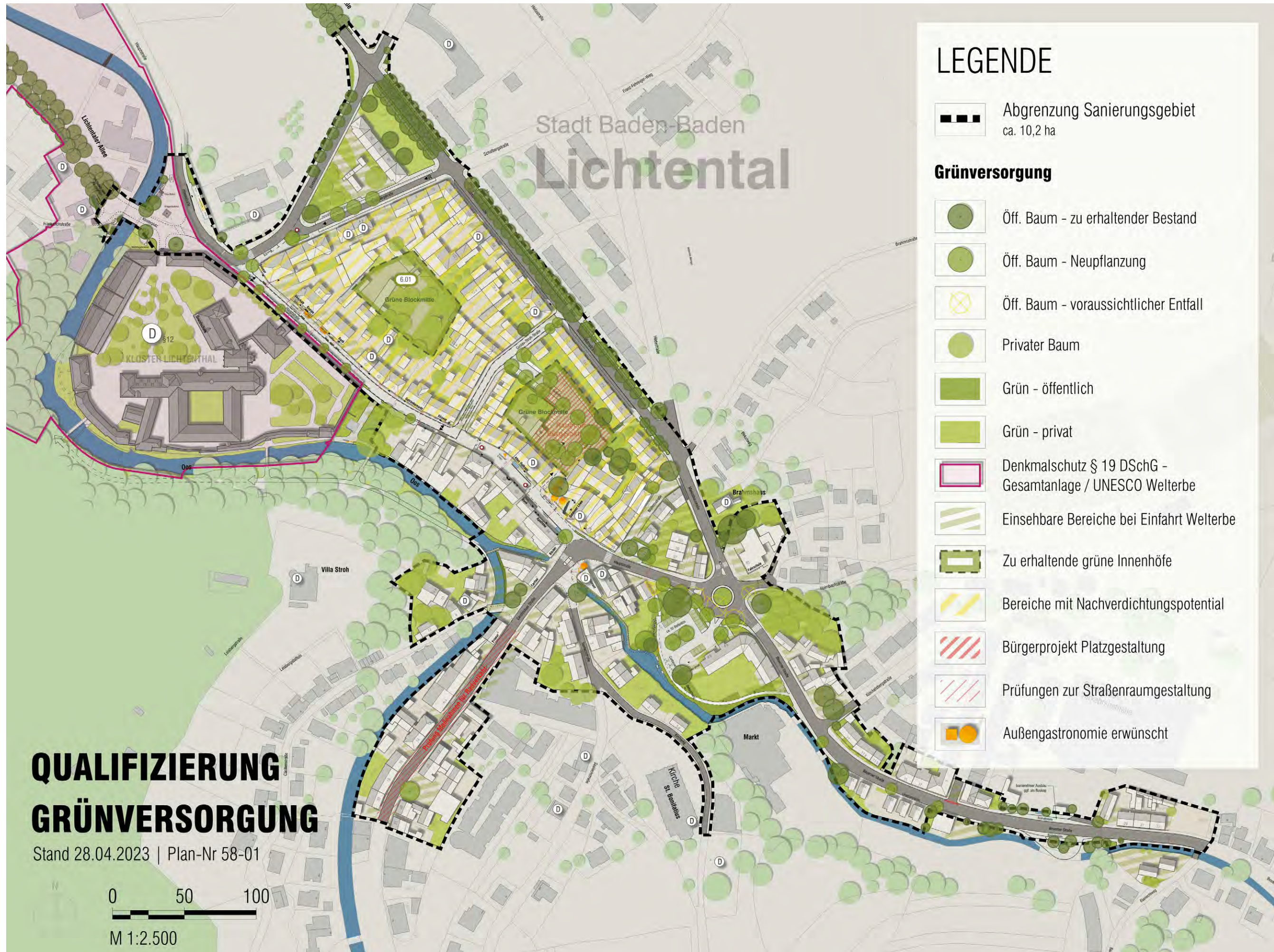
S:\daten\STADT-LP\250-Baden-Baden\250-015\_ISEK\_VU\_Lichtental\PLANMM\Color\250-015\_VU\_Lichtental\_37-01\_Verkehrsregelung.mxd





S:\daten\STADT-LP\250 Baden-Baden\250-015\_ISEK\_VU\_Lichtental\PLAN\Color\250-015\_VU\_Lichtental\_57-01\_Verkehrsregelungen\_PLAN.mxd











**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner  
Schreiberstraße 27 | 70199 Stuttgart  
Fon 0711/96787-0 | Fax 0711/96787-22  
info@baldaufarchitekten.de | www.baldaufarchitekten.de