

Stadt Baden-Baden

Bebauungsplan „Oliverstraße - Güterbahnhofstraße“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (1) BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sachstand

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (1) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Stellungnahmen wurden anonymisiert. Die originalen Stellungnahmen liegen der Verwaltung vertraulich vor. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit, der Behörden und TöB sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Inhaltsverzeichnis

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):	3
B 1 Stadt Baden-Baden - Tiefbauamt	3
B 2 Stadt Baden-Baden – Amt für Stadtentwicklung und Baurecht - Abteilung Liegenschaften	4
B 3 Stadt Baden-Baden – Tiefbauamt	4
B 4 Stadt Baden-Baden – Feuerwehr	5
B 5 Stadt Baden-Baden – Gartenamt	6
B 6 Stadt Baden-Baden – Amt für Ordnung und Sicherheit – Abteilung Straßenverkehr	7
B 7 Stadtwerke Baden-Baden	9
B 8 Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	11
B 9 Stadt Baden-Baden – Amt für Stadtentwicklung und Baurecht – Abteilung Baurecht	13
B 10 Stadt Baden-Baden – Abteilung Schule und Sport	17
B 11 Deutsche Telekom Technik GmbH	17
B 12 Vodafone West GmbH	19

B 13 Industrie- und Handelskammer Karlsruhe.....	19
B 14 Polizeipräsidium Offenburg – Referat Prävention	20
B 15 Stadt Baden-Baden - Klimaschutzmanagerin	20
B 16 Stadt Baden-Baden - Forstamt	21
B 17 Verband Region Karlsruhe.....	24
B 18 Stadt Baden-Baden – Abteilung Vermessung und Geoinformation	25
B 19 Zweckverband Hochwasserschutz Raum Baden-Baden / Bühl	25
B 20 Stadt Baden-Baden – Amt für Ordnung und Sicherheit – Öffentliche Ordnung.....	26
B 21 Stadt Baden-Baden – Amt für Ordnung und Sicherheit – Umwelt- und Arbeitsschutz	26
B 22 Stadt Baden-Baden – Dezernat 1 – Stabsstelle Wirtschaftsförderung	35
Anregungen der Öffentlichkeit:	35
-/-	35
Anlagen	36
Anlage zur Stellungnahme B10:.....	36

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
B 1 Stadt Baden-Baden - Tiefbauamt Mail vom 04.08.2025	Das Tiefbauamt wurde zwar nicht direkt um Stellungnahme gebeten, dennoch erlaube ich mir ein paar Hinweise: Bei starkem Fußgängerverkehr und hoher Fluktuation auf den Parkplätzen ist es häufig aus Sicherheitsgründen angebracht, den Gehweg hinter den Stellplätzen anzuordnen. So wurde es in der Sinzheimer Straße ehem. Gärtnerei Lauerhaß praktiziert. Einen starken Fußgängerverkehr kann ich nicht ausmachen, zum Umschlag der Parkplätze anhand der Nutzung kann ich keine Angaben machen.	Der Anregung wird nicht entsprochen: Der Gehweg wurde nicht hinter die Stellplätze verlagert, da es in diesem Bereich keinen starken Fußgängerverkehr gibt. Zudem würde diese Anpassung einen großen Aufwand (Umwidmung der Flächen von öffentlich in privat, Verlegung von Leitungen) für Stadt und Vorhabenträger bedeuten. Die Abteilung Straßenverkehr der Stadt Baden-Baden hat dem Vorgehen zugestimmt.
	Inwieweit Ver- und Entsorgungsleitungen im künftigen Parkstreifen betroffen sind (und welche dann gfls. dinglich zu sichern wären), müssten die Stadtwerke angeben. In jedem Fall sind Baumstandorte betroffen (Gartenamt einbinden).	Der Anregung wird entsprochen: Das Gartenamt wurde beteiligt.
	In der Sinzheimer Straße wurde meiner Erinnerung nach der Parkstreifen veräußert (Entwidmung und Einziehen der Fläche nach Straßenrecht erforderlich, sonst keine priv. Stellplätze möglich) und der Gehweg per Dienstbarkeit/Baulast auf Privatgrundstück gesichert.	Kenntnisnahme.
	Bauliche Gestaltung eines rückverlagerten Gehweges essentiell (Akzeptanz und Sicherheit!) → Ehem. Lauerhaß war vertraglich kein leichtes Unterfangen	Der Anregung wird entsprochen: Der Gehweg wurde nicht hinter die Stellplätze verlagert, da es in diesem Bereich keinen starken Fußgängerverkehr gibt. Zudem würde diese Anpassung einen großen Aufwand

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	→ Eine zusammenhängende Verkehrsfläche wäre immer erste Wahl	(Umwidmung der Flächen von öffentlich in privat, Verlegung von Leitungen) für Stadt und Vorhabenträger bedeuten. Die Abteilung Straßenverkehr der Stadt Baden-Baden hat dem Vorgehen zugestimmt.
B 2 Stadt Baden-Baden – Amt für Stadtentwicklung und Baurecht - Abteilung Liegenschaften Mail vom 11.08.2025	Gemäß der dargestellten Gebietsabgrenzung ist städtisches Eigentum einzig durch die Inanspruchnahme einer Teilfläche des Straßengrundstücks Flst. Nr. 4011, Oliverstraße betroffen. Die Abt. Liegenschaften stimmt der vorgelegten Planung unter dem Vorbehalt zu, dass die bestehenden Straßengrenzen in ihrer jetzigen Form/Breite bestehen bleiben, d.h. keine Grenzänderungen oder gar Verkäufe hieraus stattfinden.	Der Anregung wird entsprochen: Die bestehenden Straßengrenzen bleiben bestehen, d.h. es finden keine Grenzveränderungen oder Verkäufe daraus statt.
B 3 Stadt Baden-Baden – Tiefbauamt Mail vom 11.08.2025	Gemäß den Hochwassergefahrenkarten sowie den Starkregengefahrenkarten liegt eine HQ 100-Betroffenheit bzw. eine Starkregenbetroffenheit vor. Dies ist im weiteren Verfahren unbedingt zu berücksichtigen.	Der Anregung wird entsprochen: Ein entsprechendes Gutachten zum Hochwasserschutz und die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 78 WHG wird erstellt. Die Ergebnisse werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.
	Bezüglich der längs der Oliverstraße angedachten Parkplätze verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 04.08.2025 (Grundstückstausch).	Der Anregung wird nicht entsprochen: Der Gehweg wurde nicht hinter die Stellplätze verlagert, da es in diesem Bereich keinen starken Fußgängerverkehr gibt. Zudem würde diese Anpassung einen großen Aufwand (Umwidmung der Flächen von öffentlich in privat, Verlegung von Leitungen) für Stadt und Vorhabenträger bedeuten. Die Abteilung Straßenverkehr der Stadt Baden-Baden hat dem Vorgehen zugestimmt.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
B 4 Stadt Baden-Baden – Feuerwehr Mail vom 13.08.2025	Nach den vorliegenden Unterlagen sind die drei Gebäude der Gebäudeklasse 4 zuzuordnen. In diesem Fall ist der erste Rettungsweg baulich herzustellen. Der zweite Rettungsweg kann im Allgemeinen ebenso baulich oder über Geräte der Feuerwehr sichergestellt werden. Für die Gebäude 1 und 2 ist vorgesehen, den zweiten Rettungsweg über das Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr sicherzustellen. Die dafür erforderlichen Zufahrten und Aufstellflächen sollen über das öffentliche Straßenland gewährleistet werden.	Kenntnisnahme.
	Für Gebäude 3 ist eine Rettungshöhe erforderlich, die über die maximal erreichbare Höhe von sieben Metern der vierteiligen Steckleiter (entspricht dem 2. Obergeschoss) hinausgeht. Der Einsatz der Schiebleiter zur Herstellung des zweiten Rettungsweges für Neubau-Objekte ist nicht mehr vorgesehen. Daher ist der zweite Rettungsweg für Gebäude, die eine Fußbodenoberkante von 7m übertreffen entweder baulich oder über das Hubrettungsgerät der Feuerwehr umzusetzen. Dafür sind entsprechende Voraussetzungen hinsichtlich Zufahrten, Durchfahrten und geeigneten Aufstellflächen (Maße, Belastbarkeit) erforderlich, die den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 entsprechen. Zusammenfassend ist im Hinblick darauf zu gewährleisten, dass der zweite Rettungsweg sowie die Zufahrten,	Der Anregung wird entsprochen: Die Belange der Feuerwehr wurden bei der Entwurfsplanung für die Wohnbebauung berücksichtigt, entsprechende Zufahrten und Aufstellflächen eingeplant.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Durchfahrten und Aufstellflächen für alle Nutzungseinheiten sichergestellt sind.	
B 5 Stadt Baden-Baden – Gartenamt Mail vom 14.08.2025	1. Linden entlang der Güterbahnhofstraße Entlang der Güterbahnhofstraße befinden sich auf der Nordostseite des Vorhabengrundstücks fünf straßenbegleitende und straßenraumprägende städtische Krimlinden. Diese sind, auch wenn sie außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, zu erhalten und dürfen durch keine Festsetzung des Bebauungsplans in ihrem Erhalt gefährdet werden.	Der Anregung wird entsprochen.
	2. Feldahorne entlang der Oliverstraße Entlang der Oliverstraße befinden sich drei städtische Feldahorne als straßenbegleitende Bäume, von denen zumindest einer im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt und zwei knapp auf der Grenze des Geltungsbereichs verortet sein dürften. Bei der Realisierung des geplanten Vorhabens ist ein Erhalt der drei Feldahorne voraussichtlich nicht möglich. Daher sind durch grünordnerische Festsetzungen die Ersatzpflanzungen für diese drei Bäume sowie eine auch zukünftig durchgehende Baumreihe entlang der Oliverstraße auf dem Grundstück des Vorhabensträgers durch Festsetzungen zu sichern. Für die Baumscheiben sind ausreichende Größen zwischen den geplanten Stellplätzen vorzusehen.	Der Anregung wird entsprochen: Die entfallenden Bäume entlang der Oliverstraße werden im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.
	3. Parkdeck an der Oliverstraße Das auf der Nordwestseite der Oliverstraße geplante Parkdeck ist durch grünordnerische Festsetzungen	Der Anregung wird teilweise entsprochen: Um den angestrebten kostengünstigen Wohnraum umsetzen zu können, werden die notwendigen Stellplätze ebenerdig nachgewiesen. Insofern gibt es kein Parkdeck.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	einzugrünen. Hier ist die Verwendung von Rankelementen und Schlingpflanzen als Fassadenbegrünungen zu prüfen.	Im Bereich der ebenerdigen Stellplätze sind Baumpflanzungen vorgesehen, so dass die Anregung in diesem Sinne berücksichtigt wird.
	4. Dachflächen Die Dachflächen der Gebäude sind mit Dachbegrünungen vorzusehen und entsprechend festzusetzen.	Der Anregung wird entsprochen: Eine Festsetzung zur Dachbegrünung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
	5. Grüne Mitte Die Qualitäten der geplanten grünen Mitte zwischen den Wohngebäuden sind durch grünordnerische Festsetzungen detailliert zu sichern.	Der Anregung wird entsprochen: Es werden grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
	Wir halten es für erforderlich, dass ein Landschaftsarchitekturbüro die Freiraumplanung qualifiziert durchführt und entsprechende grünordnerische Festsetzungen vorbereitet.	Kenntnisnahme: Für die Umsetzung des Vorhabens wird ein Generalplaner beauftragt. Dieser wird die Freiraumplanung übernehmen.
B 6 Stadt Baden-Baden – Amt für Ordnung und Sicherheit – Abteilung Straßenverkehr Mail vom 15.08.2025	Aus straßenverkehrsrechtlicher sowie aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen gegen die geplante Bebauung keine grundsätzlichen Einwände. Die bestehenden Zuwegungen über die Oliverstraße und die Güterbahnhofstraße weisen keine verkehrstechnischen Auffälligkeiten auf und erscheinen für die Erschließung des Vorhabens geeignet.	Kenntnisnahme.
	Die neu entstehenden Ein- und Ausfahrten in der Oliverstraße sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit frühzeitig zu prüfen. Insbesondere bitten wir um sorgfältige	Der Anregung wird entsprochen: Ein Plan mit den notwendigen Sichtdreiecken wurde erstellt.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Berücksichtigung der Sichtbeziehungen an den Grundstückszufahrten, um eine sichere Ein- und Ausfahrt zu gewährleisten. Für die weitere Beurteilung der Ein- und Ausfahrten bitten wir um Übersendung von Plänen mit sogenannten Sichtdreiecken.	
	Zudem ist sicherzustellen, dass die Zufahrten für ein Hubrettungsfahrzeug ausreichend dimensioniert sind und eine direkte Zufahrt auf das Grundstück ermöglicht wird.	Kenntnisnahme: Der zweite Rettungsweg für die Gebäude 1 und 2 erfolgt über die Güterbahnhofsstraße bzw. die Oliverstraße.
	Angesichts des bereits bestehenden Parkdrucks im Umfeld – insbesondere in Bezug auf die Nähe zum Bahnhof sowie zum BABO-Haus – regen wir an, den Stellplatzschlüssel pro Wohneinheit großzügiger anzusetzen. Wir empfehlen mindestens einen Stellplatz pro Wohnung vorzusehen, um eine zusätzliche Belastung des öffentlichen Straßenraums zu vermeiden.	Der Anregung wird entsprochen: Es ist 1 Stellplatz je Wohneinheit vorgesehen. Dies entspricht den Vorgaben der LBO BW.
	Weiterhin bitten wir um Berücksichtigung einer durchgängigen Gehwegführung hinter den Stellplätzen, um die Fußgängersicherheit und Barrierefreiheit zu gewährleisten.	Der Anregung wird nicht entsprochen: Der Gehweg wurde nicht hinter die Stellplätze verlagert, da es in diesem Bereich keinen starken Fußgängerverkehr gibt. Zudem würde diese Anpassung einen großen Aufwand (Umwidmung der Flächen von öffentlich in privat, Verlegung von Leitungen) für Stadt und Vorhabenträger bedeuten. Die Abteilung Straßenverkehr der Stadt Baden-Baden hat dem Vorgehen zugestimmt.
	Auch bitten wir nochmals um die Übersendung der Pläne mit den Sichtdreiecken unter Berücksichtigung der jeweils vorgeschriebenen Geschwindigkeit.	Der Anregung wird entsprochen: Ein Plan mit Sichtdreiecken wurde inzwischen erstellt.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Sollten diese Pläne nicht bis zum 12.09.2025 bei unserer Behörde vorliegen, so beantragen wir vorsorglich eine Fristverlängerung zur Abgabe unserer Stellungnahme hinsichtlich der Sichtbeziehungen.	Kenntnisnahme.
	Abschließend bitten wir um die Berücksichtigung der genannten Punkte sowie die weitere Beteiligung im Planverfahren.	Der Anregung wird teilweise entsprochen.
B 7 Stadtwerke Baden-Baden Mail vom 18.08.2025	Bereich Versorgung: <u>Bereich GWW:</u> Von Seiten der Gas- und Wasserversorgung bestehen keine Bedenken! Eine Versorgung mit Gas und Trinkwasser ist möglich.	Kenntnisnahme.
	<u>Bereich Strom:</u> Von Seiten TB Versorgung Strom bestehen keine Einwände. Die Versorgung mit Strom ist grundsätzlich möglich. Es wird jedoch eine Trafostation erforderlich sein. Dazu muss ein Standort bereitgestellt werden. Denkbar wäre auch eine „InHouse“ Station.	Die Anregung wird berücksichtigt: In der Entwurfsplanung für die geplante Wohnbebauung ist die Trafostation dargestellt. Im Bebauungsplan wird geregelt, dass Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden können.
	<u>Bereich IT:</u> Es gibt keine Einwendungen. Die Wohnentwicklungen wird die Stadtwerke Baden-Baden mit Glasfaser anbinden.	Kenntnisnahme.
	Bereich Entsorgung: Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB. Das Grundstück, Güterbahnhofstraße 1/Sinzheimer Straße 38a, Flst. 4047/5 ist gemäß unseren Daten bereits	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	abwassertechnisch erschlossen. Eine Anbindung an das vorhandene öffentliche Kanalnetz für Schmutz- und Niederschlagswasser ist vorhanden. Zu beachten ist, dass gemäß den Anschlussbedingungen der Kommune die Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz beschränkt ist. Die maximal zulässige Einleitmenge beträgt 10 l/s/Hektar.	
	Da das Vorhaben zu einer Erhöhung der versiegelten Flächen führen kann, sind geeignete Rückhaltemaßnahmen zur Drosselung des Niederschlagswassers auf die vorgenannte zulässige Einleitmenge erforderlich. Andernfalls kann eine Erhöhung der Ableitungskapazität aus hydraulischen Gründen nicht genehmigt werden. Die detaillierte Planung der Rückhaltevolumina und der Einleitdrosselung ist im Rahmen der Entwässerungsplanung vorzulegen und frühzeitig mit dem TB Entsorgung abzustimmen.	Der Anregung wird entsprochen: Die Vorgaben zur maximalen Einleitungsmenge werden beachtet. Die erforderliche Entwässerungsplanung wird vom Generalplaner in Abstimmung mit dem TB Entsorgung erstellt. Eine verbale Zusammenfassung des Entwässerungskonzepts wird in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.
	Aus den uns vorliegenden Unterlagen sind nicht alle Grund- und Anschlussleitungen auf dem Grundstück Flst. 4047/5 ersichtlich. Daher sind alle Anschlussleitungen durch den Vorhabenträger rechtzeitig zu untersuchen und dem TB Entsorgung die genauen Positionen der Anbindungsstellen vorzulegen. Die Herstellung neuer Anschlussleitungen für Regen- und Schmutzwasser sollte vermieden werden. Eine Ausführung ist nur nach Vorlage und Anerkennung einer schriftlichen Kostenübernahmeerklärung zulässig.	Der Anregung wird entsprochen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Bei einer Teilung des Grundstücks ist der Technische Bereich Entsorgung rechtzeitig zu informieren, um die hydraulische und abwassertechnische Erschließung der neu entstehenden Grundstücke sicherzustellen und um erforderliche Anpassungen im Kanalnetz prüfen zu können. Bei der Planung, der Ausführung und dem Betrieb der Abwasserbeseitigungsanlagen sind die Vorschriften der Satzung über die öffentliche Entwässerung in der Stadt Baden-Baden (Abwassersatzung – AbwS) in der Fassung vom 07.10.2019, des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.	Der Anregung wird entsprochen: Der technische Bereich Entsorgung wird bei Grundstücksteilungen informiert. Im Bereich der geplanten Wohngebäude sind keine Anpassungen von Grundstücksgrenzen vorgesehen, lediglich im Bereich des ebenerdigen Parkplatzes ist dies notwendig.
	<u>Hinweis:</u> Die Erteilung dieser Stellungnahme erfolgt unter dem Vorbehalt der Vorlage und Prüfung einer prüffähigen Entwässerungsplanung sowie unter der Voraussetzung, dass die technischen Anschlussbedingungen eingehalten werden.	Kenntnisnahme.
	Zur Klärung der o.g. Sachverhalte bitten wir Sie, die Stadtwerke Baden-Baden / Abteilung Planung in weitere Planungsschritte frühzeitig einzubinden. Vor Beginn von Bautätigkeiten muss dringend eine aktuelle Planauskunft bei den Stadtwerken Baden-Baden eingeholt werden (Planauskunft@swbad.de).	Der Anregung wird entsprochen.
B 8 Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2 –	Nach Umsiedlung des Reifenhauses Ihle soll die freiwerdende Fläche (ca. 0,5 ha) zugunsten von Wohnnutzung (Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser) entwickelt werden. Der	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Mail vom 20.08.2025	Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Sowohl im derzeit rechtskräftigen Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 als auch im bereits zur Satzung beschlossenen Regionalplan Karlsruhe 2025 (Rechtskraft voraussichtlich zum Jahreswechsel) liegt das Areal innerhalb bestehender Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung.	
	Der Regionalplan Karlsruhe 2025 legt das Areal zudem als Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Plansatz 3.4 (5)) fest. Wir bitten dies entsprechend zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.	Der Anregung wird entsprochen: Zu Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz ist im Regionalplan 2025 folgendes ausgeführt: <i>„Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz dienen der Vermeidung und Minderung von Schadensrisiken. In den Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Hochwasserschutzes in der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht zu. Dazu sollen hochwasserempfindliche bauliche Anlagen dem Risiko entsprechend geplant und ausgeführt werden. Durch eine hochwasserangepasste Bauweise sollen Schadensrisiken reduziert werden. Die Vorbehaltsgebiete sind in der Raumnutzungskarte festgelegt.“</i> Die Belange des Hochwasserschutzes werden in der Planung berücksichtigt. Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Überschwemmungsgebiet (HQ 100 und H Q50). Insofern kann das Vorhaben nur umgesetzt werden, wenn die Bedingungen gem. § 78 Abs.2 WHG erfüllt sind.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Ein Gutachten, dass den Nachweis der entsprechenden Bedingungen erbringen soll, wurde beauftragt. Die Ergebnisse werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.
B 9 Stadt Baden-Baden – Amt für Stadtentwicklung und Baurecht – Abteilung Baurecht Mail vom 21.08.2025	Der vorliegende Bebauungsentwurf – in dieser frühen Entwicklungsphase – kann aus bauordnungsrechtlicher Sicht nicht abschließend beurteilt werden. Daher werden folgende allgemeine Hinweise gegeben, die aus bauordnungsrechtlicher Sicht bei der weiteren Planung zu beachten sind:	Kenntnisnahme.
	1. Abstandsflächen Die Baufenster in Kombination mit den zulässigen Wandhöhen sind in ausreichendem Abstand zueinander festzusetzen, so dass im Baugenehmigungsverfahren keine Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften (§§ 5 und 6 LBO) erforderlich werden. Abstandsflächen dürfen sich nicht gegenseitig überdecken und müssen auf dem Baugrundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs- / Grünflächen liegen. Sofern es sich bei dem Grundstück Flst. Nr. 1070 nicht um eine öffentliche Verkehrs- / Grünfläche handelt, ist die geplante Abstandsflächenüberlagerung öffentlich-rechtlich per Baulast zu sichern. Eine Klärung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird empfohlen.	Der Anregung wird entsprochen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	2. Grundstücksvereinigung / Grundstücksteilung Grundstücksgrenzen dürfen mit einem Gebäude nicht überbaut werden. Wo sich dies nicht vermeiden lässt, ist für die betroffenen Grundstücke eine Vereinigungsbaulast zu übernehmen, sodass diese baurechtlich als ein Grundstück angesehen werden können.	Kenntnisnahme: Die Planung der Wohngebäude betrifft das Flst. 4047/5. Grundstücksgrenzen werden durch die Gebäude nicht überbaut.
	3. Feuerwehrzufahrt / Flächen für die Feuerwehr - Brandschutz Bei neuen Gebäuden, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist darauf zu achten, dass die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrtsflächen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen gemäß § 2 LBOAVO i.V. mit der VwV Feuerwehrflächen berücksichtigt werden. Dabei sind insbesondere die erforderlichen Abbiege- / Wenderadien von Lösch- und Drehleiterfahrzeugen und ggfs. deren Lastabtrag auf Tiefgaragendecken zu beachten. Jede Nutzungseinheit muss in jedem Geschoss mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können. Wir verweisen eindringlich auf die Stellungnahme der Feuerwehr und deren Einbeziehung im weiteren Verfahren, s. Anlage	Der Anregung wird entsprochen: Die notwendigen Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr wurden bei der Planung der Wohnbebauung berücksichtigt.
	4. Abfallentsorgung / Müllfahrzeug Bei der weiteren Planung sind die für Müllfahrzeuge erforderlichen Abbiege- / Wenderadien sowie ausreichend	Der Anregung wird entsprochen: Die Entsorgung erfolgt über die Oliverstraße bzw. die Güterbahnhofstraße. Die Aufstellflächen für die

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	große Abstellflächen für die Müllbehälter zu berücksichtigen.	Abfallbehälter werden in der Nähe der Straßen vorgesehen, so dass eine haushaltsnahe Leerung erfolgen kann. Bei der Entwurfsplanung für die Wohnbebauung, die dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, wurden Räume mit Aufstellflächen für Abfallbehälter in die Gebäude integriert.
	5. Anzahl der notwendigen Stellplätze (Pkw und Fahrräder) <u>Pkw-Stellplätze</u> Für Wohnungen: Pro Wohneinheit ist gemäß LBO BW ein notwendiger Pkw-Stellplatz nachzuweisen. Aufgrund des erfahrungsgemäß weit höheren Stellplatzbedarfs wird dringend empfohlen im Bebauungsplan eine erhöhte Stellplatzverpflichtung zu berücksichtigen. Für andere Nutzungseinheiten (z.B. Büros): Nachweis nach den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze).	Der Anregung wird entsprochen: Entsprechend den Vorgaben der LBO wird ein Stellplatz pro Wohneinheit vorgesehen. Für sonstige Nutzungen gelten die Vorgaben der VwV Stellplätze. Die notwendigen Stellplätze werden im VEP dargestellt. Es ist ein Stellplatzschlüssel von 1 Stpl. / WE vorgesehen.
	Fahrradstellplätze Für Wohnungen: Pro Wohneinheit sind zwei geeignete wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen. Für andere Nutzungseinheiten (z.B. Büros): Nachweis nach den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze).	Der Anregung wird entsprochen: Abstellplätze für Fahrräder wurden im Rahmen der Freiraumplanung berücksichtigt.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	6. Spielplätze für Kleinkinder gemäß LBO BW Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen mit mindestens zwei Aufenthaltsräumen, müssen Spielplätze für Kleinkinder hergestellt werden, die auf dem jeweiligen Baugrundstück liegen oder unmittelbar in der Nähe auf einem anderen Grundstück (öffentlich-rechtliche Sicherung erforderlich). Der Spielplatz darf von den Wohnungen nur so weit entfernt sein, dass eine Beaufsichtigung der Kinder von den Wohnungen aus ohne besondere Schwierigkeiten möglich ist (Sicht- und Rufweite). Die Kinder müssen den Spielplatz gefahrlos, d.h. ohne einen befahrenen Weg / einen Parkplatz überqueren zu müssen, erreichen können.	Der Anregung wird entsprochen: Spielflächen wurden im Rahmen der Freiraumplanung berücksichtigt. Sie werden im Innenhofbereich der geplanten Wohnbebauung angeordnet.
	7. Schallschutz Eine Prüfung von ggfs. im BPlan geforderten Nachweisen gemäß DIN 4109 kann nicht vor Erteilung der Baugenehmigung erfolgen. Nachweise zum Schallschutz von Bauteilen können erfahrungsgemäß erst nach Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden, da zum Zeitpunkt der Antragstellung der genaue Aufbau der Außenwände i.d.R. noch nicht abschließend festgelegt ist. Dies erfolgt i.d.R. erst mit der Ausschreibung der Leistungen, nach Erhalt der Baugenehmigung.	Kenntnisnahme: Eine Beurteilung der schalltechnischen Situation ist im Bebauungsplanverfahren notwendig, um mögliche Konflikte abschätzen zu können. Insofern wurde ein Schallgutachten erstellt, insbesondere um Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und den bestehenden gewerblichen Nutzungen zu vermeiden. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens werden in den Bebauungsplan übernommen.
	8. Hochwasserschutz- Starkregengefahrenlage Wir weisen in diesem Zusammenhang auf diverse verfügbare Hinweise / Checklisten für	Der Anregung wird entsprochen: Da das Plangebiet teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, wurde ein Gutachten zum

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Hochwasserangepasstes Bauen im HQ100 (festgesetztes Überschwemmungsgebiet), z.B. der WBW (Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH) und die daraus resultierenden Nachweise hin. Beteiligung von Amt Umwelt und Arbeitsschutz -Abt. Wasserrecht notwendig.	Umgang mit der Hochwassersituation beauftragt. Darin wurden auch die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme geprüft. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in den Bebauungsplan übernommen.
	Allgemeiner Hinweis: Die vorgestellte Planung im Behörden-Scoping Termin vom 23.7.2025 weicht von der vorliegenden Planung zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3,4 BauGB in der Annahme der Geschossigkeit der Baukörper und der KFZ Stellplatzflächen ab.	Kenntnisnahme: Die Gebäudeplanung wurde unter anderem wegen den Anregungen des Gestaltungsbeirats der Stadt Baden-Baden inzwischen überarbeitet.
	Grundsätzlich ist die Abteilung Schule und Sport mit den dargestellten Planungen einverstanden.	Kenntnisnahme.
B 10 Stadt Baden-Baden – Abteilung Schule und Sport Mail vom 22.08.2025	Wir bitten jedoch im Rahmen der Baustelleneinrichtung die am Baufeld entlangführenden Schulwege zur Grundschule Baden-Oos zu beachten für Kinder, die aus Richtung Süden die Sinzheimer Straße an der Güterbahnhofstraße kreuzen müssen.	Kenntnisnahme: Das Plangebiet liegt nicht direkt an der Sinzheimer Straße, so dass Störungen der angrenzenden Gehwege durch den Baubetrieb kein Problem sein sollten.
B 11 Deutsche Telekom Technik GmbH Mail vom 28.08.2025	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen	Der Anregung wird entsprochen: Arbeiten im Bereich der Oliverstraße und der Güterbahnhofstraße erfolgen in enger Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Entlang der Oliverstraße und der Güterbahnhofstraße verlaufen mehrere Glasfaser- und Kupferleitungen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.	
	In der Güterbahnhofstraße befindet sich ein Multifunktionsgehäuse der Telekom vor den neu geplanten Mehrfamilienhäusern. Der Standort des Kabelverteilerkastens muss bei der Planung der Gebäude berücksichtigt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Der Anregung wird entsprochen: Der Standort des bestehenden Kabelverteilerkastens wird bei der Planung berücksichtigt. Arbeiten in diesem Bereich erfolgen in enger Abstimmung mit dem Versorgungsträger, um Beschädigungen am bestehenden Leitungsnetz zu vermeiden. Die Anregung wird in die nachrichtlichen Übernahmen zum Bebauungsplan übernommen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
B 12 Vodafone West GmbH Mail vom 04.09.2025	Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.	Kenntnisnahme.
	Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. <u>Bitte beachten Sie:</u> Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.	Der Anregung wird entsprochen: Die Anregung wird im Rahmen der Umsetzung beachtet. Änderungen am Bebauungsplan sind nicht erforderlich.
B 13 Industrie- und Handelskammer Karlsruhe Mail vom 05.09.2025	Das Plangebiet befindet sich zwischen aktuellem Gewerbegebiet und Industriegebiet. Hierauf bezogen, möchten wir darauf hinweisen, dass eine direkte Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbegebieten ein starkes Konfliktpotenzial beinhaltet. Aus unserer Sicht ist daher ein Heranrücken von Wohnbebauung immer zu verhindern! Sollte es aber doch zu einem Heranrücken kommen, ist planungstechnisch alles zu unternehmen, dass dadurch die Gewerbegebiete in ihren Nutzungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden, der Fortbestand bereits ansässiger Unternehmen gesichert wird	Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Firma Reifenhaus Ihle möchte ihren bisherigen Standort auf die andere Seite der Oliverstraße verlagern und den bisherigen Standort zur Schaffung von kostengünstigen Wohnraum nutzen. Die Stadt Baden-Baden begrüßt dies, da sie einen großen Bedarf an kostengünstigen Wohnraum hat. Konflikte zwischen der geplanten Wohnbebauung und der bestehenden Gewerbebebauung bzw. dem neuen Standort von Reifen-Ihle können durch die Steuerung des

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	und ihnen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Für Rückfragen stehen wir zur Verfügung. Bitte senden Sie zukünftig die Bauleitpläne direkt an die ihk.planung@karlsruhe.ihk.de.	Nutzungsspektrums innerhalb des Gewerbegebiets (Eingeschränktes Gewerbegebiet im Bereich des neuen Standorts des Reifenhauses Ihle) und geeignete schalltechnische Maßnahmen vermieden werden. Entsprechend wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und die dort vorgeschlagenen Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen. Der Charakter des Gesamtstreifens zwischen Oliverstraße und Sinzheimer Straße als gemischte Baufläche und Pufferzone zwischen den westlichen Gewerbeflächen und den östlichen Wohnbauflächen bleibt weiterhin erhalten. Insofern wird an dem Planungsziel festgehalten, an dem Standort kostengünstigen Wohnraum zu schaffen.
B 14 Polizeipräsidium in Offenburg – Referat Prävention Mail vom 08.09.2025	Da es sich bei dem Bebauungsplan „Oliverstraße/Güterbahnhofstraße“ um eine Nachverdichtung handelt, ergeben sich aus der Sicht der städtebaulichen Kriminalprävention keine Ergänzungen.	Kenntnisnahme.
B 15 Stadt Baden-Baden - Klimaschutzma- nagerin Mail vom 10.09.2025	Bezüglich der Planentwürfe für den Bereich Oliverstraße/Güterbahnhofstraße bestehen aus Sicht des Klimaschutzes derzeit keine konkreten Anmerkungen. Für die nächsten Schritte bitte ich jedoch zu beachten: 1) Die Photovoltaikpflicht in Baden-Württemberg	Kenntnisnahme: Die Photovoltaikpflicht wird bei der Planung berücksichtigt.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	2) Die Stadtwerke Baden Baden planen in diesem Gebiet die Einrichtung eines Nahwärmenetzes.	Kenntnisnahme: Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan mit ergänzendem städtebaulichem Vertrag. Die Heizungsart für die geplante Wohnbebauung ist noch nicht festgelegt.
B 16 Stadt Baden-Baden - Forstamt Mail vom 11.09.2025	Wir verweisen auf den Scoping-Termin und das dazugehörige Protokoll vom 22.08.2025. Es werden artenschutzrechtliche Untersuchungen auf dem Gelände, der Gebäude und der Bäume notwendig. Es sind Reptilien (Mauereidechse) zu kartieren, Vögel (gebäudebewohnende Arten; Bäume auf Horste/Brut zu prüfen) sowie Fledermäuse (gebäudebewohnende Arten). Es sind außer dem Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord keine Schutzgebiete betroffen. Die Vorgaben zu Licht und Verglasung sind zu beachten.	Der Anregung wird entsprochen: Die aufgeführten Arten werden bei den Untersuchungen zum Artenschutz berücksichtigt. Im Rahmen der Untersuchungen sollen nach dem Worst-Case-Prinzip die notwendigen Maßnahmen ermittelt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.
	a. Schutz von Lebensstätten beim Freiräumen des Baufeldes: Die Rodung, Fällung oder der Rückschnitt von Gehölzbeständen darf nur in der Zeit vom 01.10.-28./29.02. erfolgen.	Der Anregung wird entsprochen: Die Anregung wird in die nachrichtlichen Übernahmen zum Bebauungsplan aufgenommen.
	b. Abzubrechende Bestandsgebäude müssen vorab auf gebäudebewohnende geschützte Tierarten (z.B. Haussperlinge, Hausrotschwanz, Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse) überprüft werden. Werden Hinweise auf geschützte Arten gefunden, sind die Abrisszeiten und ggf. weitergehende notwendige Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde in Abhängigkeit der für die jeweilige Art zu beachtenden Schutzzeiten abzustimmen.	Der Anregung wird entsprochen: Die Anregung wird in die nachrichtlichen Übernahmen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	c. Zur Vermeidung einer Anlockwirkung von Insekten und Fledermäusen sind die Außenbeleuchtungen (sowie Beleuchtungen von Werbeanlagen) insektenfreundlich nach dem neuesten Stand der Technik auszuführen. Nach dem derzeitigen Stand der Technik gelten folgende Mindestanforderungen: • Verwendung von Leuchtmittel mit warm-weißem Licht (max. 3.000 Kelvin). • Verwendung von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen • Insektenfreundliche Konstruktion der Leuchtengehäuse (Staubdicht, d.h. dicht gegen Eindringen von Insekten, Oberflächentemperatur des Gehäuses max. 40°C). • Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten, d.h. keine Lichtabstrahlungen in die Horizontale (Full-Cut-Off-Beleuchtung). Einsatz von Zeit oder Sensor gesteuerten Abschaltvorrichtungen (Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren, Dimmfunktionen, etc.)	Der Anregung wird entsprochen: Die Anregung wird in die nachrichtlichen Übernahmen zum Bebauungsplan aufgenommen.
	d. Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an spiegelnden Fassaden, Fenstern oder sonstigen Verglasungen sind folgende Maßgaben einzuhalten: Glasflächen sind grundsätzlich mit einem verminderten Außenreflexionsgrad nach dem neuesten Stand der Technik auszuführen (derzeitiger Stand der Technik: Außenreflexionsgrad max. 15 %). Ausgenommen davon sind Lochfassaden mit Fenster < 1,5 m² oder einer	Der Anregung wird entsprochen: Die Anregung wird in die nachrichtlichen Übernahmen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Scheibenbreite < 50 cm, soweit ein Außenreflexionsgrad von 30 % nicht überschritten wird. Glasbrüstungen, Durchsichten, freistehende Glasflächen, Eckverglasungen, großflächige Verglasungen und Glasfassaden sind nur zulässig, wenn sie mit hochwirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag nach dem neuesten Stand der Technik ausgeführt werden. Fachliche Hinweise dazu gibt es in folgenden Broschüren: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas u. Licht“, 3. überarbeitete Auflage; Schweizerische Vogelwarte Sempach v. M. Rössler, W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022) und „Vogelanprall an Glasflächen – Geprüfte Muster“, 5. Auflage, Wiener Umwelthanwaltschaft, Rössler, M. & Doppler, R. (2022).	
	e. Licht-, Lüftungs- und Entwässerungsschächte sind so zu gestalten, dass sie keine Fallenwirkung auf bodengebundene Tiere ausüben, z. B. durch entsprechende Sicherungen oder Wiederausstiegshilfen.	Der Anregung wird entsprochen: Die Anregung wird in die nachrichtlichen Übernahmen zum Bebauungsplan aufgenommen.
	f. Pro Fassade der Gebäude sind Nisthilfen (hinsichtlich Typ und Anzahl näher zu spezifizierenden) fachlich geeignet einzubauen bzw. anzubringen. Hier würden wir noch die artenschutzrechtliche Untersuchung abwarten, um final zu konkretisieren für welche Arten etwas angebracht werden soll.	Der Anregung wird entsprochen: Die Anregung wird entsprechend den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Gutachtens in die nachrichtlichen Übernahmen übernommen. Die genaue Anzahl an Kästen wurde mittlerweile im artenschutzrechtlichen Gutachten auf Grundlage der Potenzialanalyse festgelegt und wird übernommen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
B 17 Verband Region Karlsruhe Mail vom 11.09.2025	Vorgesehen ist nach Umsiedlung eines Reifenhauses die Entwicklung des freiwerdenden Areals mit Wohnbebauung durch Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern. Derzeit liegen als Verfahrensdokumente u.a. eine Beschlussvorlage, ein Abgrenzungsplan und eine Projektpräsentation im Gestaltungsbeirat vor. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (ca. 0,5 ha) stellt der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche bzw. im kleinen westlichen Teilstück eine gewerbliche Baufläche dar.	Kenntnisnahme.
	Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Regionalplan 2003 in einem als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegend Wohn-/Mischnutzung gekennzeichneten Bereich. Im Regionalplan 2025 (Satzungsbeschluss am 28.05.2025, Inkrafttreten voraussichtlich zum Ende des Jahres) liegt der Geltungsbereich in einem als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegend Wohn-/Mischnutzung bzw. im kleinen westlichen Teilstück mit überwiegend gewerblicher Nutzung gekennzeichneten Bereich sowie in einem Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Gemäß Plansatz 3.4. G (5) sollen dort hochwasserempfindliche bauliche Anlagen dem Risiko entsprechend geplant und ausgeführt und Schadensrisiken durch eine hochwasserangepasste Bauweise reduziert werden. Diese Belange sind bei der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu berücksichtigen und zu konkretisieren.	Der Anregung wird entsprochen: Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Überschwemmungsgebiet (HQ 100 und H Q50). Insofern kann das Vorhaben nur umgesetzt werden, wenn die Bedingungen gem. § 78 Abs. 3 WHG erfüllt sind. Ein Gutachten, dass den Nachweis der entsprechenden Bedingungen erbringen soll, wurde erstellt. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan übernommen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Im Bereich des Vorhabens verläuft gemäß Regionalplan 2025 eine Freihaltetrasse für den Neubau einer Radschnellverbindung in Form eines Vorranggebiets. Nach Plansatz 4.1.6 (Z) 3 sind dort bauliche Anlagen, Nutzungen und Funktionen ausgeschlossen, die mit einer Radschnellverbindung nicht vereinbar sind. Deren konkrete Trassenführung ist bislang nicht festgelegt. Wir gehen davon aus, dass eine solche Verbindung, sofern sie im betreffenden Bereich geplant wird, im bestehenden Straßenraum realisiert werden wird. Daher steht das Vorhaben diesem Ziel des Regionalplans nicht entgegen. Wir begrüßen die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen zur Schaffung von Mehrgeschosswohnungsbau.	Kenntnisnahme.
B 18 Stadt Baden-Baden – Abteilung Vermessung und Geoinformation Mail vom 11.09.2025	Aus dem Bereich Vermessung bestehen keine Anmerkungen.	Kenntnisnahme.
B 19 Zweckverband Hochwasserschutz Raum Baden-Baden / Bühl	Gegen den Bebauungsplan Oliverstraße/Güterbahnhofstraße bestehen von Seiten des Verbands keine Einwendungen. Es sind keine Verbandsgewässer oder – anlagen betroffen.	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Mail vom 11.09.2025		
B 20 Stadt Baden-Baden – Amt für Ordnung und Sicherheit – Öffentliche Ordnung Mail vom 12.09.2025	Von Seiten der Abteilung Öffentliche Ordnung / Straßenrecht bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
B 21 Stadt Baden-Baden – Amt für Ordnung und Sicherheit – Umwelt- und Arbeitsschutz Mail vom 16.09.2025	Arbeitsschutz Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen hat die Gewerbeaufsicht als zuständige Fachbehörde nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) darauf hinzuweisen, dass dem Gedanken eines wirksamen Immissionsschutzes Rechnung getragen wird (prophylaktischer Immissionsschutz). Die gesetzlichen Grundlagen sind verankert in §§ 1 und 1a Baugesetzbuch, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind, und in der Bestimmung des § 50 BImSchG. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die	Kenntnisnahme: Ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan wird erstellt. Die dort vorgeschlagenen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	schutzbedürftigen Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Eigene Planungsabsichten, die das Vorhaben berühren könnten, bestehen nicht.	
	Wasser Das betroffene Grundstück Flst.-Nr. 4047/5, Gemarkung Oos, ist von einem Hochwasser HQ50 und HQ100 betroffen und liegt somit in einem Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG i.V.m. § 65 WG. Ein kleiner Teilbereich liegt in einem Hochwasserbereich HQextrem. Es sind daher bei Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vorgaben des § 78 Abs. 3 WHG zu beachten. <u>Folgendes ist zu berücksichtigen bzw. nachzuweisen:</u> 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.	Der Anregung wird entsprochen: Das Vorhaben kann nur umgesetzt werden, wenn die Bedingungen gem. § 78 Abs.3 WHG erfüllt sind. Ein Gutachten, dass den Nachweis der entsprechenden Bedingungen erbringen soll, wurde beauftragt. Die Ergebnisse werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.
	Weiter liegt das Grundstück Flst.-Nr. 4047/5 in der Schutzzone III der Thermalquellenschutzverordnung sowie in der Schutzzone III/IIIA nach der Wasserschutzgebietsverordnung des GGW Sandweier. Die Vorschriften der Verordnungen sind zu beachten.	Der Anregung wird entsprochen: Die Anregung wurde in die nachrichtlichen Übernahmen übernommen.
	Bei einem Starkregenereignis „außergewöhnlich“ – 100 jährlich können Wassertiefen auf dem Grundstück von 50 –	Der Anregung wird entsprochen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	100 cm auftreten. Aufgrund von Synergieeffekten empfehlen wir die gemeinsame gutachterliche Betrachtung der Themen Hochwasser und Starkregen.	Im Rahmen des Gutachtens zur Hochwassersituation in Verbindung mit § 78 WHG wird auch die Starkregensituation im Plangebiet untersucht. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan übernommen.
	Der Gewässerrandstreifen zum Ooskanal nach § 29 WG ist nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
	Bodenschutz In Bereichen der Tiefgarage und unterirdischen Gebäudeteilen ist eine Bodenüberdeckung von 1 Meter anzustreben. Durch den damit einhergehenden Rückhalt von Niederschlagswasser und der dadurch begünstigten Verdunstung durch die Vegetation (= Abkühlung) wird auch die Aufenthaltsqualität an heißen Sommertagen verbessert.	Kenntnisnahme: Aufgrund der Hochwassersituation soll auf eine Tiefgarage verzichtet werden. Stattdessen sind ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Insofern wird die Anregung nicht berücksichtigt.
	Stadtklima Im Sinne einer klimaökologischen Planung empfehlen wir Regenwasserrückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen) zur Bewässerung von Grünflächen und Bäumen in Trockenzeiten.	Der Anregung wird teilweise entsprochen: Bei der Entwicklung des Entwässerungskonzepts werden auch Regenwasserrückhaltemaßnahmen eingeplant, um den städtischen Vorgaben für die maximale Einleitungsmenge gerecht zu werden. Zisternen sind nicht notwendigerweise ein Teil dieser Maßnahmen.
	Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5 Grad Neigung sind zu begrünen. Die Substratstärke für die Dachbegrünungen muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünungen sind in Form einer naturnahen Kraut-Sedum Trockenwiese auszuführen. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.	Der Anregung wird entsprochen: Eine entsprechende Festsetzung zur Dachbegrünung wird in den Bebauungsplan übernommen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Zur Verbesserung der lokalklimatischen/lufthygienischen Situation wird angeregt, die Fassaden von Gebäuden mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.	Der Anregung wird nicht entsprochen: Da die Gebäude kaum fensterlose Fassadenabschnitte enthalten, soll auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden. Alternative Pflanzgebote für Bäume sowie für die Begrünung von flachgeneigten Dächern sind im Bebauungsplan enthalten.
	Für günstige klimatische Bedingungen sollten befestigte Wege/Flächen auf das nur notwendige Maß reduziert werden. Zudem sollten die Wege- und Platzflächen sowie Fassaden mit möglichst hellen Oberflächenbelägen ausgestaltet werden. Für die oberirdischen Stellplätze sollten Rasengittersteine Verwendung finden.	Der Anregung wird teilweise entsprochen: Die Erschließungswege werden auf das notwendige Maß reduziert. Für Wege und Stellplätze sollen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden, soweit keine Gefahr für Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu befürchten sind.
	Für die Reduktion von thermischen Belastungen sollte vorrangig die Erhaltung und Gewinnung von Vegetationsflächen mit (großkronigen) Baumpflanzungen betrachtet werden.	Der Anregung wird entsprochen: Im Bereich der Wohnbebauung ist ein begrünter Innenhof vorgesehen. Die Parkplätze sollen aufgrund der Hochwassersituation ebenerdig untergebracht werden.
	Altlasten Die geplante Neubebauung auf den Flächen Flst.-Nr. 4047/5 und Flst.-Nr. 4047/4 ist von drei Altstandorten „AS Schwarzwälder Majolikafabrik“, „AS Tankstelle Sonder“ und dem „AS Maschinenfabrik Schmidt“ betroffen. Im südlichen Teil des Flurstückes Flst.-Nr. 4047/5 liegt der Altstandort „AS Schwarzwälder Majolikafabrik“ und wird im Altlastenkataster im Stadtteil Baden-Baden als B-Fall geführt (B= im Altlastenkataster belassen). Die Fläche wird im Altlastenkataster geführt, da ein Altlastenverdacht im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes nicht	Der Anregung wird entsprochen: Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan zu den Altlastenflächen aufgenommen. Außerdem wurde ein Bodengutachten erstellt, in dem Sondierungen zur Altlastensituation durchgeführt wurden. Die Ergebnisse des Gutachtens und Informationen zu den Altlastenflächen werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Erkundungsbohrungen wurden mit der Stadt abgestimmt.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	ausgeschlossen werden kann. Infolge der vielfältigen gewerblichen Vornutzung der Fläche von 1907 durch die Schwarzwälder Majolikafabrik und ab 1935 durch die Autoreparaturwerkstatt Ihle, kann das Vorhandensein einer Altlast, verursacht durch stoffliche Einträge in den Untergrund nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im nördlichen Teil des Flurstückes Flst.-Nr. 4047/5, in der Güterbahnhofstraße 1 liegt der Altstandort „AS Tankstelle Sonder“ und wird im Altlastenkataster im Stadtteil Baden-Baden ebenfalls als B-Fall geführt. Die Tankstelle wurde von 1967 bis 1990 genutzt. Im Jahr 1990 wurden die unterirdischen Tanks ausgebaut. Es ist davon auszugehen, dass im Untergrund mit entsorgungsrelevanten Belastungen zu rechnen ist, weshalb anfallender Erdaushub voraussichtlich nicht frei verwertbar sein wird. Speziell für das Grundstück Flst.-Nr. 4047/5 liegen uns derzeit keine konkreten technischen Untersuchungsergebnisse vor. Auf Grund der beantragten Neubebauung, besteht im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes ein Handlungsbedarf, da ein Altlastenverdacht nicht völlig auszuschließen ist. Wir weisen darauf hin, dass ein Altlastenverdacht vor Erteilung einer Baugenehmigung auszuräumen ist. Das Flurstück Flst.-Nr. 4047/4 liegt innerhalb der Ausdehnung des Altstandort „AS Maschinenfabrik Schmidt“. Die Fläche wird im Altlastenkataster im Stadtteil Baden-Baden als B-Fall (B = belassen) geführt. Bei technischer Erkundungsmaßnahmen im Jahr 2001 wurden erhöhte Gehalte an Blei, Kupfer und Zink im Untergrund	Im weiteren Planungsprozess sollen in Absprache mit der Stadt noch 6 zusätzliche Bohrungen zur weiteren Erkundung der Altlastensituation durchgeführt werden. Entsprechend den Ergebnissen werden bei der Behandlung / Entsorgung des Bodens die geltenden Richtlinien beachtet und das Entwässerungssystem darauf abgestimmt.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	festgestellt. Ein Handlungsbedarf lässt sich hieraus derzeit nicht ableiten. Bei früheren Erkundungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung des Flurstückes wurden erhöhte PAK-Belastungen der Auffüllung festgestellt, die aber insbesondere wegen der großflächigen Versiegelung durch die geplante und auch realisierte Bebauung auf der Fläche verbleiben konnten. Bei Erdbaumaßnahmen ist allerdings mit entsorgungsrelevanten Bodenbelastungen zu rechnen, d.h. anfallender Erdaushub ist gemäß seinen Belastungen ordnungsgemäß zu entsorgen. Im Fall einer geplanten technischen Erkundungsmaßnahme der Altstandorte, sind die Erkundungsbohrungen frühzeitig der Abteilung Umwelt und Arbeitsschutz anzuzeigen. Bei Eingriffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Sofern bereits Erkundungen durchgeführt wurden, sind die Gutachten /Analyseergebnisse der Abteilung Umwelt und Arbeitsschutz vorzulegen.	
	Naturschutz Das betroffene Grundstück Flst.-Nr. 4047/4, Gemarkung Oos liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich sowie im Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“. Da das Gelände bereits versiegelt ist und es sich im Innenbereich liegt, findet die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Regelung keine Anwendung.	Kenntnisnahme.
	Unabhängig der Lage des Grundstücks ist der gesetzliche Artenschutz der §§ 39 ff Bundesnaturschutzgesetz	Der Anregung wird entsprochen:

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	(BNatSchG) zu beachten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen unter anderem Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten nicht beeinträchtigt werden und Tiere dürfen grundsätzlich nicht gefangen, verletzt oder getötet werden. Zur Sicherstellung, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entstehen, sind zeitnah vorab artenschutzrechtliche Untersuchungen auf dem Gelände durchzuführen. Durch einen ökologischen Sachverständigen sind die Reptilien (insbesondere Mauereidechse), die gebäudebewohnenden Fledermaus-Arten sowie die Vögel zu kartieren. Bei den Vögeln sind sowohl die gebäudebewohnenden Arten als auch die betroffenen Bäume auf Horste und Bruten zu überprüfen. Das gutachterliche Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren vorzulegen.	Ein artenschutzrechtliches Gutachten wird erstellt. Dabei werden nach dem Worst-Case-Prinzip die notwendigen Maßnahmen ermittelt, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.
	Außerdem sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Lebensstätten der besonders und streng geschützten Arten zu beachten und in den Bebauungsplan zu übernehmen: • Schutz von Lebensstätten beim Freiräumen des Baufeldes: Die Rodung, Fällung oder der Rückschnitt von Gehölzbeständen darf nur in der Zeit vom 01.10.-28./29.02. erfolgen. • Abzubrechende Bestandsgebäude müssen vorab auf gebäudebewohnende geschützte Tierarten (z.B. Haussperlinge, Hausrotschwanz, Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse) überprüft werden.	Der Anregung wird entsprochen: Die Anregungen zum Artenschutz werden in die nachrichtlichen Übernahmen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Werden Hinweise auf geschützte Arten gefunden, sind die Abrisszeiten und ggf. weitergehende notwendige Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde in Abhängigkeit der für die jeweilige Art zu beachtenden Schutzzeiten abzustimmen. • Zur Vermeidung einer Anlockwirkung von Insekten und Fledermäusen sind die Außenbeleuchtungen (sowie Beleuchtungen von Werbeanlagen) insektenfreundlich nach dem neuesten Stand der Technik auszuführen. Nach dem derzeitigen Stand der Technik gelten folgende Mindestanforderungen: ○ Verwendung von Leuchtmittel mit warm-weißem Licht (max. 3.000 Kelvin). ○ Verwendung von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen ○ Insektenfreundliche Konstruktion der Leuchtengehäuse (Staubdicht, d.h. dicht gegen Eindringen von Insekten, Oberflächentemperatur des Gehäuses max. 40°C). ○ Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten, d.h. keine Lichtabstrahlungen in die Horizontale. ○ Einsatz von Zeit oder Sensor gesteuerten Abschaltvorrichtungen (Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren, Dimmfunktionen, etc.) • Zur Vermeidung erhöhter Kollisionsverluste von Vögeln an spiegelnden Fassaden, Fenstern oder sonstigen Verglasungen sind folgende Maßgaben einzuhalten:	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	○ Glasflächen sind grundsätzlich mit einem verminderten Außenreflexionsgrad nach dem neuesten Stand der Technik auszuführen (derzeitiger Stand der Technik: Außenreflexionsgrad max. 15 %). Ausgenommen davon sind Lochfassaden mit Fenster < 1,5 m² oder einer Scheibenbreite < 50 cm, soweit ein Außenreflexionsgrad von 30 % nicht überschritten wird. ○ Glasbrüstungen, Durchsichten, freistehende Glasflächen, Eckverglasungen, großflächige Verglasungen und Glasfassaden sind nur zulässig, wenn sie mit hochwirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag nach dem neuesten Stand der Technik ausgeführt werden. Fachliche Hinweise dazu gibt es in folgenden Broschüren: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas u. Licht“, 3. überarbeitete Auflage; Schweizerische Vogelwarte Sempach v. M. Rössler, W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022) und „Vogelanprall an Glasflächen – Geprüfte Muster“, 5. Auflage, Wiener Umwelthanwaltschaft, Rössler, M. & Doppler, R. (2022). • Licht-, Lüftungs- und Entwässerungsschächte sind so zu gestalten, dass sie keine Fallenwirkung auf bodengebundene Tiere ausüben, z. B. durch entsprechende Sicherungen oder Wiederausstiegshilfen.	
	Pro Fassade der Gebäude sind Nisthilfen fachlich geeignet einzubauen bzw. anzubringen. Im Nachgang der	Der Anregung wird entsprochen:

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	artenschutzrechtlichen Untersuchung wird die Art der Nisthilfen, Anzahl und Typ von der unteren Naturschutzbehörde konkretisiert.	Die Anregung wird entsprechend den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Gutachtens in die Hinweise übernommen.
B 22 Stadt Baden-Baden – Dezernat 1 – Stabsstelle Wirtschaftsförderung Mail vom 18.09.2025	Von der Wirtschaftsförderung wird die städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung in diesem Bereich begrüßt. Aus unserer Sicht würden wir es in dieser Lage mit Nähe zu den Einkaufsbereichen und dem Ortsmittelpunkt von Oos begrüßen, wenn hier zumindest im EG eine gemischte bauliche Nutzung möglich wäre.	Der Anregung wird nicht entsprochen: Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wird im Bereich der Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im dafür festgesetzten Nutzungsspektrum sind auch gewerbliche Nutzungen nicht ausgeschlossen. Allerdings werden die Vermietungschancen für Gewerbeeinheiten in dem geplanten Gebäudekomplex als gering eingestuft. Insofern wird keine verbindliche Vorgabe zur Ansiedlung von Gewerbeeinheiten im Bebauungsplan angestrebt.

Anregungen der Öffentlichkeit:

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
-/-	Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.	Kenntnisnahme.

Karlsruhe, den 12.08.2026, **SCHÖFFLER**.stadtplaner.architekten

Anlagen

Anlage zur Stellungnahme B10:



20260812_Baden_Baden_BP_Oliverstraße_Gueterbahnhofstraße_Syn_Früh_Bet_011