

Beschlussvorlage

Drucksache-Nr.

26.214

Dienststelle

Stadtentwicklung und Stadtplanung

Datum

29.04.2026

Beratungsfolge	öff	nichtöff.	Sitzungstermin
Bau- und Umlegungsausschuss	X		18.06.2026
Gemeinderat	X		29.06.2026

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Oliverstraße / Güterbahnhofstraße"

- a) Wechsel der Verfahrensart
- b) Änderung des Geltungsbereiches
- c) Entwurfsbilligung
- d) Beschluss der Offenlage

Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat **beschließt** den Bebauungsplan „Oliverstraße / Güterbahnhofstraße“ als qualifizierten Bebauungsplan (Angebots-Bebauungsplan) fortzuführen.
- b) Der Gemeinderat **beschließt** die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Oliverstraße / Güterbahnhofstraße“ gemäß dem Geltungsbereich im Abgrenzungsplan vom 30.03.2026.
- c) Der Gemeinderat **billigt** die Entwürfe des Bebauungsplanes „Oliverstraße / Güterbahnhofstraße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich deren Begründungen vom 13.05.2026.
- d) Der Gemeinderat **beschließt**, die Entwürfe des Bebauungsplanes „Oliverstraße / Güterbahnhofstraße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften einschließlich deren Begründungen und weiteren Dokumenten vom 13.05.2026 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß §3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und durch Aushang zur Verfügung zu stellen.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl Ja	Anzahl Nein	Anzahl Enthaltungen	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (siehe Protokoll)
☐	☐				☐	☐

Hat die Beschlussvorlage **finanzielle Auswirkungen** oder werden Finanzmittel bewirtschaftet? ☐ nein ☒ **ja, weitere Ausführungen**

Es handelt sich um einen ☒ Grundsatzbeschluss (Kostenschätzung)
☐ Baubeschluss (Kostenberechnung)

Gesamtkosten/-einnahmen der Maßnahme **insgesamt:** 8000€
 Kosten/Einnahmen der Maßnahme **im Haushaltsjahr:** 4000€

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan veranschlagt?

☒ ja, Haushaltsansatz insgesamt: 250.000€ bei

Sachkonto: 443610000

Kostenstelle / Investition: 261000000

Ist der Ansatz ausreichend bzw. werden die geplanten Einnahmen erreicht?

☒ ja ☐ nein, überplanmäßige Auszahlung

Höhe von

Deckung bei

Sachkonto:

Kostenstelle / Investition:

☐ erwartete Mindereinnahme:

☐ nein: Ist eine außerplanmäßige Auszahlung erforderlich?

☐ nein ☐ ja bei

Sachkonto:

Kostenstelle / Investition:

Deckung durch

Sachkonto:

Kostenstelle / Investition:

Auswirkungen auf künftige Ergebnishaushalte, gibt es jährliche Folgekosten?

☒ nein ☐ ja, Personalkosten
 Sachkosten
 Abschreibungen

Feststellungen zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahme (Raumprogramme, Kennzahlen, u.ä.):

Gibt es eine Gegenfinanzierung (Zuweisungen, Zuschüsse, Förderprogramme)?

☐ nein ☒ ja,

Name: Erstattung von priv. Unternehmen

Höhe:

Sachkonto 348700000

Kostenstelle 261000000

Ist die Gegenfinanzierung dauerhaft?

☐ nein ☒ ja

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Kosten entstehen durch die Bekanntmachungen im Bauleitplanverfahren. Es wird davon ausgegangen, dass in 2026 eine Bekanntmachung stattfindet.

Auswirkungen auf den **Klimaschutz**: ☐ positiv ☒ keine ☐ negativ

Kurzbeschreibung des Sachverhalts:

Das bestehende Reifenhaus Ihle im Ortsteil Baden-Oos (Güterbahnhofstraße 1; Sinzheimer Straße 38 a) soll umgesiedelt werden. Das freiwerdende Grundstück steht somit einer Umnutzung und neuen Quartiersentwicklung zur Verfügung.

Der Vorhabenträger hat ein Konzept erarbeitet, das die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit kostengünstigem Wohnen vorsieht und den neuen Betriebsstandort berücksichtigt.

Im Planungsprozess hat sich gezeigt, dass ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) nicht notwendig ist, daher wird die Verfahrensart gewechselt. Es wird ein regulärer, qualifizierter Bebauungsplan (Angebots-Bebauungsplan) erstellt.

Um die Kombination des neuen Betriebsstandortes und der entstehenden Wohnbebauung insbesondere im Hinblick auf die Immissionen zu ermöglichen, wird der Geltungsbereich entsprechend Anlage 1 angepasst.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,85 ha.

Ausführliche Begründung:

Größe und Lage im Stadtgebiet

Das bestehende Reifenhaus Ihle liegt im Ortsteil Baden-Oos (Güterbahnhofstraße 1; Sinzheimer Straße 38 a) und soll umgesiedelt werden. Das freiwerdende, ca. 0,5 ha große Grundstück (Flurstück Nr. 4047/5, Gemarkung Oos) steht somit einer Überplanung und neuen Entwicklung zur Verfügung.

In der Umgebung dominiert zwischen Oliverstraße und Sinzheimer Straße eine Wohnnutzung, während die Nutzung zwischen Oliverstraße und Bahngleisen in eine rein gewerbliche Nutzung übergeht. Dort befinden sich einige Wohngebäude, die ursprünglich Betriebswohnungen waren, jedoch mittlerweile in allgemeines Wohnen umgewandelt wurden. Es ist derzeit von einem Mischgebietscharakter auszugehen.

Städtebauliche Konzeption

Das Vorhaben wurde mehrfach im Gestaltungsbeirat behandelt. Die abschließende Beratung fand am 05.02.2025 statt. Der Gestaltungsbeirat sieht das Projekt auf einem sehr guten Weg. Er gab Empfehlungen im weiteren Planungsprozess die Volumetrie und Geschossigkeit ggf. mit möglicher Höhenstaffelung nochmals zu untersuchen. Ebenfalls sollte der Straßenraum zur Güterbahnhofstraße weiter geschlossen und eine Weiterführung des Wegenetzes im Quartier und eine Durchwegung durch die „grüne Mitte“ angedacht werden. Der Gestaltungsbeirat wünscht im Weiteren eine Wiedervorlage mit detaillierteren Grundrissen, Schnitten und Ansichten sowie Aussagen zur Materialisierung.

Wohngebiet

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

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

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

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

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

Bedingt durch die geplanten Senkrechtparker entlang der Oliverstraße soll der bestehende Gehweg entlang der Oliverstraße auf der Seite der Wohnbebauung hinter die geplanten Stellplätze verlegt werden, um eine Gefährdung der Fußgänger durch ausfahrende Fahrzeuge zu vermeiden.

Das Wohngebiet hat eine Fläche von ca. 4.572 m².

Gewerbegebiet

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

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

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

Das Gewerbegebiet hat eine Fläche von ca. 2.510 m².

Planungsrechtliche Ausgangslage

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

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

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche derzeit als „Gemischte Baufläche“ sowie das Flurstück Nr. 4047/4, Gemarkung Oos, als „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Art des Verfahrens

Das Vorhaben beurteilt sich als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Ein derzeitiges Einfügen des Konzeptes wird nicht gesehen. Deshalb ist zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung das Vorhaben über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu sichern und zur planungsrechtlichen Umsetzung die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird dieses im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann abgesehen werden, ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Dennoch müssen umweltrelevante Belange berücksichtigt werden.

Im Zuge der Planung hat sich gezeigt, dass das Vorhaben keine über die nach § 9 BauGB möglichen Festsetzungen erfordert und auch keine besonderen Anforderungen an die Realisierung stellt, die einen VbB erforderlich machen würden. Es sind auch keine Erschließungsmaßnahmen notwendig. Da der Investor darüber hinaus glaubhaft gemacht hat, dass er das Vorhaben zügig umsetzen möchte und sich zur Tragung der Gestehungskosten der Planung bereits vertraglich verpflichtet hat, wird das Verfahren als Angebotsbauungsplan fortgeführt. Ein Durchführungsvertrag mit Vorhaben- und Erschließungsplan oder weiterer städtebaulicher Vertrag ist nicht erforderlich.

Das Ziel der Stadt, günstigen Wohnraum zu schaffen, wird mit der Festsetzung gesichert, dass auf mindestens 20 % der Geschossfläche von neu errichteten Wohngebäuden Wohnungen vorzusehen sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden können. Dies entspricht auch dem Ziel der Planungen.

Planungs- und Verfahrenshistorie

- Der Aufstellungsbeschluss wurde mit DS 25.166 am 26.05.2026 gefasst.
- Der Scopingtermin fand am 23.07.2025 statt
- Die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 05.08.2025. bis 12.09.2025 statt, die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.08.2025 beteiligt.

Anlagen

- | | |
|-----------|---|
| Anlage 1 | Geltungsbereich mit Änderung, 30.03.2026 |
| Anlage 2 | Entwurf Rechtsplan, 13.05.2026 |
| Anlage 3 | Entwurf textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, 13.05.2026 |
| Anlage 4 | Entwurf der Begründung, 13.05.2026 |
| Anlage 5 | Entwurf der Satzung |
| Anlage 6 | Synopse der eingegangenen Stellungnahmen der frühz. Beteiligung, 04.05.2026 |
| Anlage 7 | Schalltechnische Untersuchung, Koehler&Leutwein, 30.04.2026 |
| Anlage 8 | Verkehrsuntersuchung, Koehler&Leutwein, 25.03.2026 |
| Anlage 9 | Artenschutzrechtliche Prüfung, Dr. Fußler, 29.04.2026 |
| Anlage 10 | Geotechnischer Bericht, Hydrosond, 18.04.2023 |
| Anlage 11 | Kampfmittelprüfung, Provisys, 21.11.2025 |
| Anlage 12 | Hydrologisches Gutachten, Lindschulte, 31.03.2026 |