

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan "Oliverstraße / Güterbahnhofstraße"

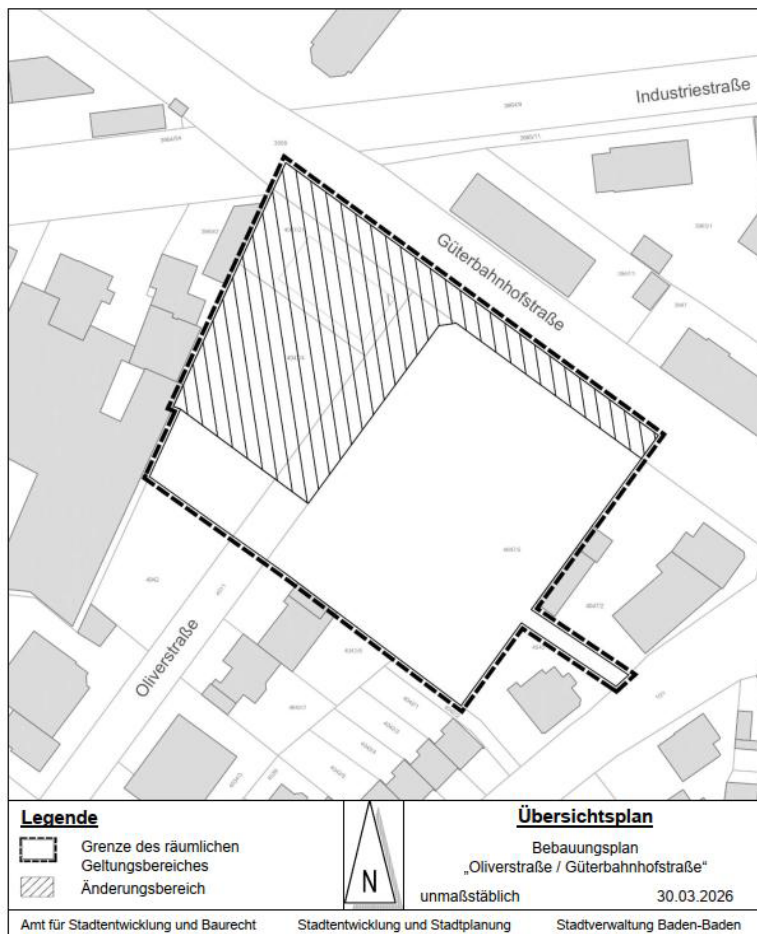
Anlass / Beschlussfassungen

Der Gemeinderat der Stadt Baden-Baden hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.06.2026 folgende Beschlüsse gefasst:

- Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Oliverstraße/Güterbahnhofstraße“ als qualifizierten Bebauungsplan (Angebots-Bebauungsplan) fortzuführen.
- Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Oliverstraße / Güterbahnhofstraße“ gemäß dem Geltungsbereich im Abgrenzungsplan vom 30.03.2026.
- Der Gemeinderat billigt die Entwürfe des Bebauungsplanes „Oliverstraße/Güterbahnhofstraße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich deren Begründungen vom 13.05.2026.
- 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.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das im nachstehenden Lageplan vom 30.03.2026 gekennzeichnete Gebiet:



1. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Oliverstraße/Güterbahnhofstraße“ dient der Entwicklung einer bislang für Gewerbe genutzten Fläche im Stadtteil Oos. Der dort ansässige Handwerksbetrieb zieht um in die erweiterte Fläche des Geltungsbereichs. Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Sinne der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Durch die Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches kann zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Damit soll ein ruhiges, wohlfreundliches und städtebaulich harmonisches Umfeld geschaffen werden.

Die Planung wurde geringfügig nach dem Offenlagebeschluss angepasst, daher wird diese Planung zusätzlich offengelegt.

2. Art des Bebauungsplanverfahrens

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) aufgestellt. 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. Daher wurde die Verfahrensart geändert. Ein Durchführungsvertrag mit Vorhaben- und Erschließungsplan oder weiterer städtebaulicher Vertrag ist daher nicht erforderlich.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und der geringen Größe des Vorhabens (ca. 8.500 m²) wird das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung findet nicht statt, ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch die Veröffentlichung im Internet. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung sowie alle zugehörigen Fachgutachten sind in der Zeit

vom 14.09.2026 bis einschließlich 23.10.2026

unter <https://www.baden-baden.de/bebauungsplaene/> abrufbar.

Die Unterlagen werden zusätzlich im oben genannten Zeitraum im Rathaus der Stadt Baden-Baden durch eine Veröffentlichung (öffentliche Auslegung) während der Öffnungszeiten (Mo-Mi 08:00-16:00Uhr, Do 08:00-17:30Uhr, Fr 08:00-12:00Uhr) für jedermann einsehbar ausgehängt.

Auslegungsort im Rathaus der Stadt Baden-Baden, Marktplatz 2, 76530 Baden-Baden, Zugang Gernsbacher Straße 5/ Jesuitenplatz, EBENE 0 (Gang parallel Bürgerbüro) 624. Es besteht eine freie Zugänglichkeit zu allen Entwurfsunterlagen.

Nach vorheriger Kontaktaufnahme mit der Abteilung Stadtentwicklung und Stadtplanung unter der Telefonnummer 07221 93-2551 sowie per Mail unter beteiligung.stapla@baden-baden.de kann, wenn erwünscht, ein Termin zur Erläuterung der Unterlagen vereinbart werden.

4. Bisher verfügbare umweltbezogene Informationen

Gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wird auf die Umweltprüfung verzichtet, da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Darüber hinaus sind folgende Gutachten mit umweltrelevanten Themen Teil der Offenlage und können im Rahmen der Offenlage eingesehen werden:

- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsuntersuchung
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Geotechnischer Bericht

- Kampfmittelprüfung
- Hydrologisches Gutachten

5. Hinweise zur Abgabe von Stellungnahmen

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen von der Öffentlichkeit zur Planung abgegeben werden. Nicht fristgerechte Stellungnahmen können gemäß § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung nicht von Bedeutung ist.

Stellungnahmen sollen elektronisch per E-Mail an beteiligung.stapla@baden-baden.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Weg abgegeben werden. Insbesondere kann dies auf postalischem Weg (schriftlich per Post) oder nach telefonischer oder elektronischer Terminvereinbarung zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung Baden-Baden, Amt für Stadtentwicklung und Baurecht, Abteilung Stadtentwicklung und Stadtplanung erfolgen.

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Bauleitplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und in der Regel die dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben. Laut den Vorgaben der Datenschutzverordnung Art. 6 I a), e), f) werden zur Bearbeitung der vorgebrachten Anregungen personenbezogene Daten von der Bürgerschaft wie Vor- und Familienname sowie Kontaktdaten (Anschrift, Telefon- und Faxnummer, E-Mailadresse) gespeichert und in den Drucksachen für die öffentlichen Sitzungen des Gemeinderats, der Ausschüsse und in den Sitzungen des Ortschaftsrates anonymisiert aufgeführt werden.

Grundsätzlich wird auf die Datenschutzerklärung der Stadt Baden-Baden (www.baden-baden.de/buergerservice/datenschutz) verwiesen.

Nicht fristgerechte Stellungnahmen können gemäß § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung nicht von Bedeutung ist.

Baden-Baden, den 12.09.2026

**Thomas Jung
Oberbürgermeister**