Stadt Bühl

Bebauungsplan „Im Unteramthof, 1. Änderung“ der Stadt Bühl Gemarkung Bühl (Frühzeitige Unterrichtung)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz, **BIm-SchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Wassergesetz für Baden-Württemberg (**WG**) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

Wasserhaushaltgesetz (**WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) in der Fassung vom 07.02.2023 (GBl. S. 26), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 77)

ENTWURF

Begründung

zum Bebauungsplan "Im Unteramthof, 1. Änderung" der Stadt Bühl

1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung 1
2. Verfahrensablauf 1
3. Räumlicher Geltungsbereich 1
4. Übergeordnete und rahmengebende Planungen 2
4.1. Landesentwicklungsplanung 2
4.2. Regionalplanung 2
4.3. Flächennutzungsplanung 2
4.4. Landschaftsplan 3
4.5. Rechtsverbindliche Bebauungspläne 3
4.6. Umwelt- und Naturschutzrecht 3
4.7. Hochwasserschutz und Starkregen 4
4.8. Bodenschutz 4
5. Alternative Standortprüfung 4
6. Beschreibung des Plangebiets 5
6.1. Lage und Topographie 5
6.2. Vorhandene und angrenzende Nutzung und Bebauung 5
6.3. Eigentümerverhältnisse 5
6.4. Erschließungssituation 5
6.5. Grünordnung 6
7. Städtebauliche Konzeption 6
7.1. Nutzung und Baustruktur 6
7.2. Erschließung 6
7.3. Umweltbelange und Artenschutz 7
7.4. Schallschutz 7
7.5. Klimaschutz 7
8. Geplante Bebauungsplanfestsetzungen und örtliche Bauvorschriften 8

ENTWURF

1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Nach Verlagerung der Produktionsstätte der Firma UHU von Bühl nach Rheinmünster-Greffern soll die Verwaltung des Unternehmens weiterhin in der Stadt Bühl verbleiben. Vor dem Hintergrund, dass das derzeitige Verwaltungsgebäude in der Hermannstraße in Bühl nicht mehr wirtschaftlich zu sanieren ist, ist ein neuer Standort an der Siemensstraße vorgesehen.

Das Plangebiet liegt bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Unteramthof“ (in Kraft getreten am 29.10.2004), der für diesen Bereich ein Mischgebiet festsetzt. Obwohl ein Verwaltungsgebäude innerhalb eines Mischgebiets zulässig ist, entsprechen einige der Festsetzungen nicht den konkreten Anforderungen des geplanten Neubaus. Mit dem Ziel insgesamt eine städtebauliche Ordnung und zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, soll das gesamte im Bebauungsplan „Im Unteramthof“ festgesetzte Mischgebiet entlang der Siemensstraße neu strukturiert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes für die Firma UHU, ist somit die Änderung des Bebauungsplans „Im Unteramthof“ notwendig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Unteramthof, 1. Änderung“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine verträgliche Nutzungsmischung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe sichergestellt werden. Gleichzeitig führt dies zu einer langfristigen Standortsicherung und Stärkung der lokalen Wirtschaft im Stadtgebiet.

2. Verfahrensablauf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5.700 m² und liegt innerhalb der Ortslage im Bereich eines planungsrechtlich überplanten Bereichs. Bei der Bebauungsplanänderung handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Die notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 sind erfüllt, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² handelt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVP-Gesetz oder Landesrecht begründet wird. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Obwohl von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann, wird eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Bühl nördlich der Siemensstraße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 5.700 m² umfasst die Flurstücke Nr. 7514, 7515, 7513/1 und 7513/2 vollständig. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im beigefügten Abgrenzungsplan dargestellt:

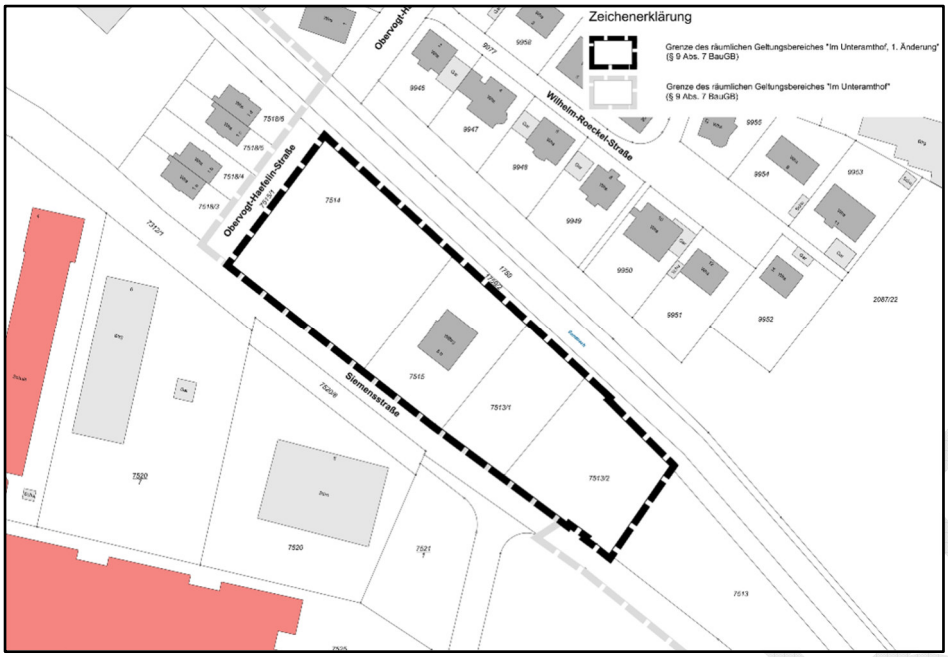

Abbildung 1: Abgrenzungsplan

4. Übergeordnete und rahmengebende Planungen

4.1. Landesentwicklungsplanung

Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 vom 23.07.2002 liegt die Stadt Bühl in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe / Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein auf der Landesentwicklungsachse Karlsruhe – Rastatt – Baden-Baden – Bühl (– Achern). In der zentralörtlichen Gliederung wird die Stadt Bühl als Mittelzentrum definiert. Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können.

Der Bebauungsplan steht den Zielen der Landesplanung nicht entgegen, da die vorliegende Planung der baulichen Nachverdichtung auf einer Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs dient. Damit entspricht die Planung dem landesplanerischen Ziel, die Siedlungserweiterung vorrangig auf bereits erschlossene Bereiche zu konzentrieren und flächensparend zu entwickeln.

4.2. Regionalplanung

Im Regionalplan 2025 Verband Region Karlsruhe wird das Plangebiet in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche im Bestand mit überwiegend Wohn-/ Mischnutzung dargestellt. Zudem liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz und innerhalb eines Ausschlussgebiets für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (ASG).

Insgesamt gibt es für das Plangebiet keine restriktiv wirkenden bzw. der Planung entgegenstehenden Frei- und Raumstrukturen. Die Ziele der Regionalplanung stehen der Planung somit nicht entgegen.

4.3. Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2030 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bühl / Ottersweier stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die Festsetzung eines Mischgebiets entspricht den Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan, somit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

4.4. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bühl / Ottersweier sind grundlegend keine Darstellungen zu entnehmen, die dem Bebauungsplan entgegenstehen. Der nördlich des Plangebiets verlaufende Sandbach wird als Verbindungselement zwischen Ortschaften und Freiräumen definiert, der hinsichtlich seiner ortsbildprägenden Funktion im Siedlungsbereich weiterhin zu sichern ist. Als Maßnahme gilt für das gesamte Plangebiet, dass das innerörtliche Freiraumangebot weiter zu entwickeln ist. Hierzu zählen unter anderem flächensparendes Bauen, dauerhafte Sicherung von entsiegelten Flächen, Fassaden- und Dachbegrünung oder vielfältige Gestaltung von Vorgärten und Außenanlagen.

4.5. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im Unteramthof“ (in Kraft getreten am 29.10.2004). Für diesen Bereich wird ein Mischgebiet, in welchem nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sind, eine GRZ von 0,4, eine maximale Wandhöhe von 6,50 m sowie eine maximale Gebäudetiefe von 14,0 m, festgesetzt.

Südlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Waidmatten“ mit seinen Änderungen an. Die dritte und bisher letzte Änderung des Bebauungsplans setzt im westlichen und mittleren Bereich des Geltungsbereichs ein Gewerbegebiet sowie im östlichen Bereich ein eingeschränktes Industriegebiet fest. Im eingeschränkten Industriegebiet sind nur bestimmte Betriebsarten nach den Abstandsklassen 6, 7 und 8 gemäß dem Runderlass des Nordrheinwestfälischen Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09. Juli 1982 zulässig, die entsprechende Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten aufweisen müssen. Betriebe der Abstandsklasse 8 müssen beispielsweise ein Abstand von etwa 100 m zum nächsten Wohngebäude aufweisen.

Westlich grenzt der Bebauungsplan „Waidmatten 1. Ergänzung“ an, der ein Gewerbegebiet mit der Einschränkung, dass die Lärm-Immissionsrichtwerte von Mischgebieten (tagsüber 60 dB (A), nachts 45 dB (A)) zum Schutz des angrenzenden Wohngebiets einzuhalten sind, festsetzt.

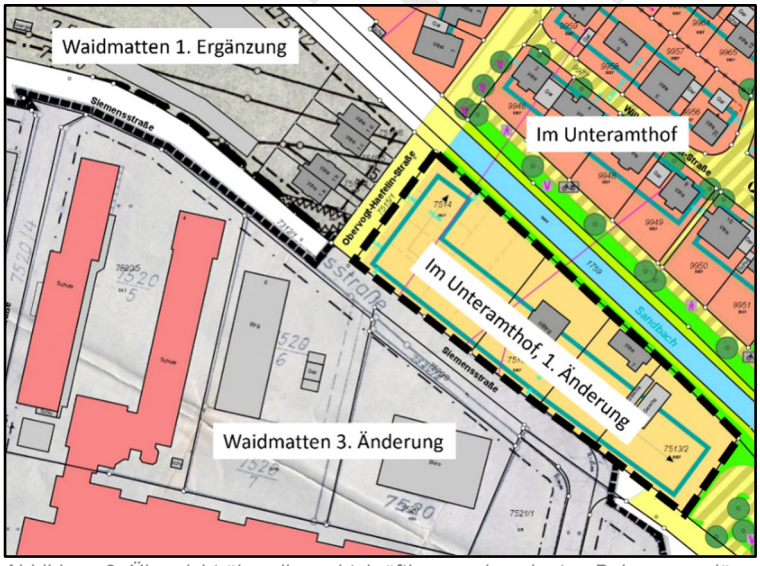

Abbildung 2: Übersicht über die rechtskräftigen und geplanten Bebauungspläne

4.6. Umwelt- und Naturschutzrecht

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Grundsätze des § 1a BauGB sind in der Abwägung zu

berücksichtigen. Die Planung entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, in dem bereits erschlossene Flächen im Innenbereich genutzt und zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind aufgrund der bestehenden baulichen Vorprägung des Plangebiets nicht zu erwarten. Zur Minimierung der Eingriffe wird der Bebauungsplan zudem grünordnerische Festsetzungen regeln.

Gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach Bundesnaturschutzgesetz darf bei Umsetzung des Bebauungsplans nicht verstoßen werden. Sollten bei der Umsetzung der Planung Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten betroffen sein, sind entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen vorzusehen, um Verbotstatbestände zu vermeiden.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet. Ebenso sind keine geschützten Biotope oder FFH-Mähwiesen im direkten Eingriffsbereich vorhanden.

4.7. Hochwasserschutz und Starkregen

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg befindet sich das gesamte Plangebiet innerhalb der Überflutungsflächen von Extremhochwasser (HQ_{extrem}) sowie innerhalb eines geschützten Bereichs bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ_{100}), diese Flächen sind durch Hochwasserschutzeinrichtungen (z. B. Dämme) geschützt. Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage ist bei Versagen oder Überlaufen der Hochwasserschutzeinrichtungen mit Überflutungen bis 0,4 m zu rechnen. Zudem werden Wasserspiegellagen bis 134,5 m über Normalhöhennull erwartet. Mit einer Erdgeschossfußbodenhöhe oberhalb dieses Pegels ist eine hochwasserangepasste Bauweise möglich.

Für das Plangebiet sind bei Starkregenereignissen gemäß den kommunalen Starkregengefahrenkarten Überflutungen bei allen drei Oberflächenabflussereignissen (selten, außergewöhnlich, extrem) zu erwarten, bei einem extremen Szenario ist das gesamte Plangebiet von großflächigen Überflutungen betroffen. In allen Szenarien ist mit Überflutungstiefen bis 0,5 m zu rechnen. Es sind entsprechend Flächen für Rückhaltung und Versickerung im Plangebiet freizuhalten.

4.8. Bodenschutz

Hinsichtlich des Bodenschutzes sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder möglichst wiederherzustellen. Das Plangebiet ist bereits baulich vorgeprägt und weist infolge der vorhandenen Nutzungen eine teilweise anthropogen überformte Bodenschicht auf. Innerhalb der versiegelten Bereiche sind die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder nicht mehr gegeben. In den unversiegelten Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen grundsätzlich vorhanden, aufgrund der früheren Nutzung und Verdichtung jedoch teilweise beeinträchtigt. Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nach aktuellem Stand nicht bekannt.

5. Alternative Standortprüfung

Eine umfassende Untersuchung mehrerer Alternativstandorte wurde im Vorfeld durchgeführt. Vor dem Hintergrund, dass das Verwaltungsgebäude am alten Standort der Firma UHU baulich nicht mehr zeitgemäß und eine vollumfängliche Sanierung nicht wirtschaftlich ist, wurde zunächst nach einem Mietobjekt in der Größenordnung von etwa 1.000 m² gesucht, jedoch

kein passendes gefunden. Neben der Größenordnung ist zudem auch die städtebauliche Eignung mit verkehrsgünstiger Lage entscheidend.

Das Plangebiet entspricht aufgrund seiner Größe und Lage im Siedlungsbereich, seiner vorhandenen verkehrlichen Erschließung angrenzend an den Bühler Bahnhof und mit Anschluss an die B 3 sowie des gemischtgenutzten Umfeldes den Anforderungen für die Errichtung eines neuen Büro- und Verwaltungsgebäudes. Der Standort wird als städtebaulich geeignet eingestuft. Durch die Planung werden zudem keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, sondern bereits bauplanungsrechtlich überplante Flächen herangezogen. Weitere Planungsalternativen werden aufgrund der Flächenverfügbarkeit, Flächengröße, verkehrlichen Erreichbarkeit und der städtebaulichen Gegebenheiten nicht berücksichtigt.

6. Beschreibung des Plangebiets

6.1. Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Stadt Bühl und wird südlich von der Siemensstraße, westlich von der Obervogt-Haefelin-Straße sowie nördlich vom Sandbach umgrenzt. Das Gelände im Plangebiet ist überwiegend eben.

6.2. Vorhandene und angrenzende Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und ist bis auf ein Gebäude unbebaut. Das bestehende Gebäude ist ein dreigeschossiges Flachdachgebäude und wird für Wohnzwecke und gewerbliche Zwecke genutzt. Im Übrigen handelt es sich um Vegetationsflächen. Ursprünglich war das Plangebiet im Bereich des geplanten Neubaus bereits mit einem Wohnhaus und Gewächshäusern bebaut. Diese wurden im Jahr 2025 abgerissen.

Südlich des Plangebiets befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen. Nördlich grenzt der Sandbach an, dahinter befindet sich eingeschossige Wohnbebauung mit Satteldach. In der näheren Umgebung ist der Spielplatz Unteramthof zu finden.

6.3. Eigentümerverhältnisse

Alle Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im privaten Eigentum.

6.4. Erschließungssituation

Das Plangebiet wird über die Siemensstraße erschlossen. Die Siemensstraße hat in Richtung Westen einen direkten Anschluss an die Bundesstraße B 3. In Richtung Osten endet sie als Verkehrsstraße und mündet gerade aus in eine Unterführung für Fußgänger und Fahrradfahrende, in Richtung Norden in die Zufahrt zum P+R-Parkplatz des Bahnhofs Bühl. Eine gute regionale Anbindung ist somit vorhanden.

Ein öffentlicher Parkplatz ist direkt östlich angrenzend vorhanden. Des Weiteren befindet sich der öffentliche P+R-Parkplatz des Bahnhofs Bühl in direkter Nähe. Für das bestehende Gebäue im Plangebiet ist ein Parkplatz auf dem eigenen Grundstück vorhanden.

Über das öffentliche Straßennetz ist das Plangebiet fußläufig sowie mit dem Fahrrad erreichbar. Ein separater Geh- oder Fahrradweg ist im Bereich des Plangebiets allerdings nicht vorhanden. Von der B 3 kommend ist ein Gehweg auf der Nordseite bis zum Kreuzungsbereich „Obervogt-Haefelin-Straße / Siemensstraße“ vorhanden. Ein weiterer Fuß- und Fahrradweg verläuft entlang des Sandbachs auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebiets.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet über die ca. 200 m entfernte Bushaltestelle „Siemensstraße“ erreichbar, die von der Buslinie 271 Bühl – Kappelwindeck –

Weststadt – Bühl stündlich bedient wird. In ca. 650 m Entfernung befindet sich zudem der Bahnhof Bühl, von dem aus Regionalbahnen und Stadtbahnen in Richtung Offenburg und Karlsruhe verkehren. Es besteht somit eine gute Anbindung an den ÖPNV und den regionalen Schienenverkehr.

Aufgrund der bestehenden und ursprünglich vorhandenen Bebauung stehen Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur – Strom und Gas sowie Abwasser mit Regenwasser- und Schmutzwasserkanal – in der angrenzenden Siemensstraße zur Verfügung.

6.5. Grünordnung

Das Plangebiet ist teilweise überbaut und versiegelt. Im Übrigen sind Vegetationsflächen mit teilweise Baum- und Heckenpflanzungen vorzufinden, die durch die Lage innerhalb der Ortslage jedoch baulich vorgeprägt sind.

7. Städtebauliche Konzeption

7.1. Nutzung und Baustruktur

Das Plangebiet soll insbesondere vor dem Hintergrund der zukünftigen Ansiedlung der Firma UHU städtebaulich neu strukturiert werden. Insgesamt wird eine Erhaltung des Bestandes sowie eine zeitgemäße Weiterentwicklung durch Nachverdichtung vorgesehen, die sich funktional und gestalterisch in die umgebende Struktur einbindet. Grundlegend ist mit der Ausweisung eines Mischgebiets eine Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe beabsichtigt, die hinsichtlich der Lage im Übergangsbereich zwischen gewerblich und wohnbaulich genutzten Bereichen, geeignet ist.

Derzeit ist konkret ein Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit einer Gesamtfläche von ca. 2.000 m² beabsichtigt. Das Gebäude soll mit drei Geschossen und einem Flachdach sowie Dachbegrünung und PV-Anlage errichtet werden. Neben der Nutzung als Verwaltungsgebäude durch die Firma UHU, sollen auch weitere Büroflächen für andere Unternehmen zur Verfügung gestellt werden.

Die Baustruktur orientiert sich an einer kompakten Bauweise. Es ist ein L-förmiges Gebäude geplant, dessen lange Gebäudeseite zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet ist und dadurch eine klare Raumkante bildet. Gleichzeitig fügt sich der Baukörper in die vorhandenen Freiraumstrukturen durch die vertikale Anordnung des hinteren Gebäudeteils ein. Durch diese Form werden angemessene, von der Straße abgewandte Freibereiche erreicht. Darüber hinaus wird mit der geplanten 3-Geschossigkeit eine vertikale Verdichtung ermöglicht, die sich städtebaulich in die vorhandene Struktur einfügt.

7.2. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die Siemensstraße. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Für den geplanten Neubau wird aufgrund der Nähe zum Bahnhof ein um 20 % reduzierter Stellplatzschlüssel gemäß Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) angenommen, wodurch insgesamt 23 PKW-Stellplätze und 11 Fahrradstellplätze geplant sind.

An der derzeitig vorhandenen ÖPNV-Struktur sowie an der Erschließung für Fußgänger und Fahrradfahrende wird bei der Planung festgehalten. Aufgrund der ausreichend dimensionierten Straßenbreite der Siemensstraße, ist jedoch die Herstellung eines einseitigen Gehweges nach zeitgemäßen Anforderungen möglich, ohne den motorisierten Individualverkehr einzuschränken. Die konkrete Planung und Umsetzung der Straßenverkehrsfläche stellen jedoch

ENTWURF

eine straßenverkehrsrechtliche Maßnahme dar, die unabhängig vom Bebauungsplan zu betrachten ist und somit nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist.

Die Anschlussmöglichkeiten des Plangebiets an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzende Erschließungsstraße möglich, insbesondere erfolgt die Entsorgung von Abwasser im Trennsystem. Der Neubau soll nach dem KfW 40 Standard gebaut werden, wodurch entsprechende erneuerbare Energien zur Energieversorgung genutzt werden. Die Beseitigung von Regenwasser hat, soweit wasserrechtlich zulässig, auf dem eigenen Grundstück über geeignete Anlagen und durch Einleitung in ein angrenzendes Gewässer zu erfolgen. Der Überlauf der Versickerungsanlagen kann an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden.

7.3. Umweltbelange und Artenschutz

Ziel der Planung ist eine nachhaltige und umweltverträgliche Entwicklung des Plangebiets. Die Planung orientiert sich am Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden unter anderem durch eine angemessene bauliche Dichte. Gleichzeitig werden im Bebauungsplan Pflanzgebote vorgesehen, insbesondere sind randliche Eingrünungen entlang des Sandbachs sowie Dachbegrünung geplant. Die 5 m breiten Gewässerrandstreifen werden beachtet. Grundlegend sollen im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, mit denen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vermieden bzw. minimiert werden.

Hinsichtlich des Artenschutzes wird nicht davon ausgegangen, dass Verbotstatbestände eintreten, die der Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen oder nicht ausgeglichen werden können. Eine Begehung zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ist derzeit in Bearbeitung.

7.4. Schallschutz

Das Plangebiet wird nördlich von einem allgemeinen Wohngebiet sowie südlich von einem Gewerbegebiet umgrenzt. Die Festsetzung als Mischgebiet dient somit der Schaffung eines städtebaulich verträglichen Übergangs zwischen den unterschiedlichen Gebietstypen. Planungsrechtlich sind Wohnnutzung und nicht wesentlich störendes Gewerbe im Mischgebiet zulässig, d. h. mischgebietsverträgliche Nutzungen, wodurch potenzielle Konflikte zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Insbesondere kann das geplante Büro- und Verwaltungsgebäude schallabschirmend gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung wirken. Ohnehin unterliegt das südlich angrenzende Gewerbegebiet den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen unter anderem nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Danach sind von den dort zulässigen Betrieben insbesondere gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für unzumutbare Lärmkonflikte.

7.5. Klimaschutz

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung einer bereits planungsrechtlich festgesetzten Mischgebietsfläche. Das Plangebiet ist demnach bereits vorbelastet. Die vorhandenen Grünflächen stellen keine klimatisch wichtigen Flächen dar, sodass bei der Umsetzung der Planung keine lokalklimatisch wertvollen Bereiche verloren gehen. Eine Beeinträchtigung von Regionalwinden oder Kaltluftabflüssen ist nicht zu erwarten. Die beabsichtigte Versiegelung führt lediglich zu geringfügigen Veränderungen des lokalen Klimas. Mögliche Hitzeinseln werden durch ausreichend Grün- und Freiflächen mit teilweise Baumpflanzungen vermieden. Insbesondere kann die geplante Dachbegrünung durch verminderte Wärmerückstrahlung und Verdunstung zur Minderung von klimatischen Auswirkungen beitragen.

ENTWURF

8. Geplante Bebauungsplanfestsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Unteramthof, 1. Änderung“ soll das derzeit festgesetzte Mischgebiet aufgrund der geplanten Nutzung weiterhin bestehen bleiben. Weiterhin zugelassen werden sollen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe. Damit soll dem Ziel einer attraktiven Durchmischung im gesamten Gebiet „Im Unteramthof“ entsprochen und bestehende Nutzungen im Plangebiet gesichert werden.

Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung der vorgesehenen Planung und bestehenden Gebäude angepasst, um eine zeitgemäße und zukunftsgerechte Entwicklung zu ermöglichen. Die Gebäude sind weiterhin in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird diese gegenüber der derzeitigen Regelung – GRZ von 0,4 – zwar deutlich erhöht, dies entspricht jedoch den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO und erzielt eine maßvolle und flächensparende Nachverdichtung. Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung wird zudem die Gebäudehöhe auf 12 m erhöht, um eine effizientere Ausnutzung der Grundstücke und eine zeitgemäße Entwicklung zu ermöglichen.

Um den rückwärtigen Bereich entlang des Sandbachs weiterhin zu sichern und vor übermäßiger Überbauung zu schützen, sind Nebenanlagen und Stellplätze nur innerhalb des Baufensters zulässig.

In Ergänzung zu den bauplanungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans sollen die derzeit bestehenden örtliche Bauvorschriften ebenfalls angepasst oder ergänzt werden. Dabei ist insbesondere die städtebauliche Einbindung des geplanten Neubaus von Bedeutung. Die bisher festgesetzte Gebäudetiefe wird für das Plangebiet vor dem Hintergrund einer zeitgemäßen städtebaulichen Struktur nicht weiterverfolgt. Die Gebäudetiefe wird ausreichend durch die Festlegung der Baugrenzen definiert, gleichzeitig wird durch die festgesetzte GRZ das bauliche Maß angemessen begrenzt ohne einen zu hohen Versiegelungsgrad zu erreichen.

ENTWURF