Begründung

zum Bebauungsplan "Im Unteramthof, 1. Änderung" der Stadt Bühl und zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung 1
2. Verfahrensablauf 1
3. Räumlicher Geltungsbereich 2
4. Übergeordnete und rahmengebende Planungen 2
4.1. Landesentwicklungsplanung 2
4.2. Regionalplanung 2
4.3. Flächennutzungsplanung 3
4.4. Landschaftsplan 3
4.5. Rechtsverbindliche Bebauungspläne 3
4.6. Umwelt- und Naturschutzrecht 4
4.7. Hochwasserschutz und Starkregen 4
4.8. Bodenschutz 5
5. Alternative Standortprüfung 5
6. Beschreibung des Plangebiets 5
6.1. Lage und Topographie 5
6.2. Vorhandene und angrenzende Nutzung und Bebauung 5
6.3. Eigentümerverhältnisse 6
6.4. Erschließungssituation 6
6.5. Grünordnung und Artenschutz 6
7. Städtebauliche Konzeption 6
7.1. Nutzung und Baustruktur 6
7.2. Erschließung 7
7.3. Umweltbelange und Artenschutz 7
7.4. Schallschutz 8
7.5. Klimaschutz 8
8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 9
8.1. Art der baulichen Nutzung 9
8.2. Maß der baulichen Nutzung 9
8.2.1. Grundflächenzahl 9
8.2.2. Höhe baulicher Anlagen 9
8.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 10
8.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten 10
8.5. Öffentliche Grünflächen 10
8.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 10
8.6.1. Klimaangepasste und ökologische Freiflächengestaltung 10
8.6.2. Minderung der Versiegelung 10

8.7. Anpflanzung und Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 10
8.8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers 11
9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften 11
9.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen 11
9.1.1. Fassadengestaltung 11
9.1.2. Dachgestaltung 11
9.2. Werbeanlagen 12
9.3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und Gestaltung von Einfriedungen 12
9.3.1. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke 12
9.3.2. Einfriedungen 12
9.4. Antennen und Niederspannungsfreileitungen 12
9.5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser 13
10. Flächenbilanz 13
11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnung 13

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.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung erfolgten am 25.03.2026. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 07.04.2026 bis 08.05.2026 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.

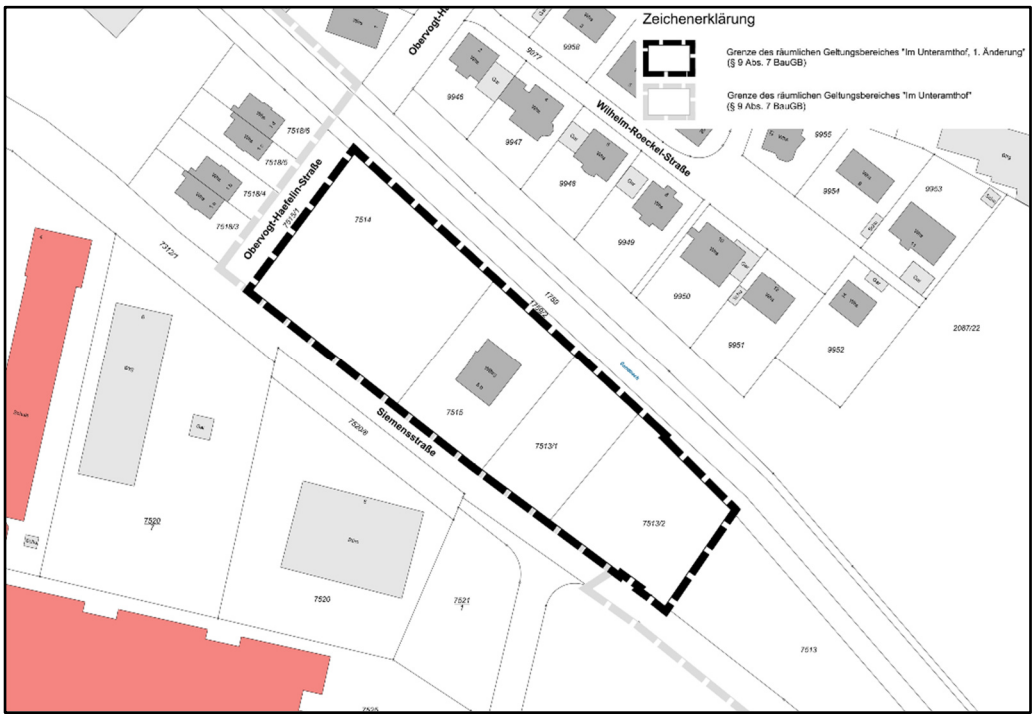

Abbildung 1: Abgrenzungsplan

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.

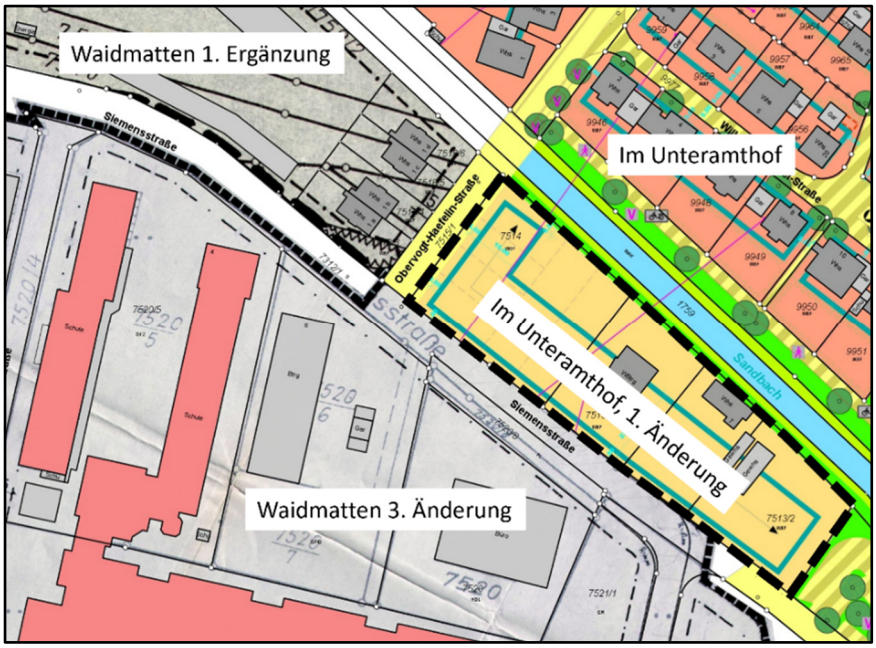

Abbildung 2: Übersicht über die rechtskräftigen und geplanten Bebauungspläne

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 und Artenschutz

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.

Innerhalb des Plangebiets wurden durch eine Begehung am 09. März 2026 Hinweise auf relevante Vorkommen der Mauereidechse festgestellt. Durch geeignete vorgezogene Maßnahmen kann die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin erfüllt werden, wodurch keine vertiefenden Untersuchungen durchgeführt werden müssen.

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 Auswei-

sung 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 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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen und eine Betrachtung der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorzunehmen. Ziel der Planung ist eine nachhaltige und umweltverträgliche Entwicklung des Plangebiets. Hinsichtlich dem Schutzgut Fläche und Boden orientiert sich die Planung am Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden unter anderem durch eine angemessene bauliche Dichte. Das Plangebiet ist jedoch durch die bauliche Nutzung bereits anthropogen geprägt, weshalb die Auswirkungen für das Schutzgut Fläche und Boden gering sind. Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die

biologische Vielfalt werden durch die innerörtliche Lage sowie die bereits vorhandene anthropogene Nutzung als gering erachtet. Grundlegend sollen im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, mit denen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vermieden bzw. minimiert werden. Relevante Auswirkungen bezüglich Lärm- und Verkehrsbelastungen sowie Luftschadstoffemissionen sind nicht zu erwarten, wodurch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu erwarten sind.

Der Geltungsbereich ist teilweise bebaut. Die nicht bebauten Grundstücke sind im Wesentlichen als typische Hausgärten oder brachliegende Grünfläche mit Ruderalvegetation und Brombeer-Gestrüpp vorzufinden. Für das Schutzgut Pflanzen sind somit keine besonders erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Gleichzeitig werden im Bebauungsplan Pflanzgebote vorgesehen, insbesondere sind randliche Eingrünungen entlang des Sandbachs sowie Dachbegrünung geplant.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere wurde das Plangebiet vom Büro PLAN L GbR am 09. März 2026 untersucht. Es wurden die europäischen Vogelarten Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Grünfink, Kohlmeise und Rabenkrähe festgestellt. Baumhöhlen, die für Höhlenbrüter potenziell als Nistplatz in Frage kommen, konnten nicht festgestellt werden. Brutmöglichkeiten für planungsrelevante Vogelarten sind nicht vorhanden. Ebenso wurden keine Höhlen oder Spalten am Gehölzbestand für möglicherweise vorkommenden Fledermausarten festgestellt. Siedlungsbewohnende Arten, wie die Zwergfledermaus, können den Geltungsbereich eventuell als Nahrungsraum nutzen, allerdings ist aufgrund der Habitatausstattung nicht davon auszugehen, dass es sich um ein essenzielles Nahrungshabitat handelt. Für diese Arten sind somit keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs wurde ein Vorkommen der Mauereidechse nachgewiesen, wodurch der Verbotstatbestand der Tötung oder Verletzung von Individuen in Zusammenhang mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen werden kann. Durch geeignete vorgezogene Maßnahmen kann die ökologische Funktion, der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Es ist eine ca. 500 m² große artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme in räumlicher Nähe vorzusehen, die in eine artenreiche, extensiv gepflegte Magerwiese mit Stein-Totholzriegeln umzuwandeln ist. Gleichzeitig muss die Vergrämung der Tiere aus dem Eingriffsbereich durchgeführt werden.

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.

8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Lage zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung sowie der vorhandenen und geplanten Nutzung wird das Plangebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird die vorhandene Nutzungsstruktur aufgegriffen, wodurch langfristig eine verträgliche Nutzungsmischung erhalten bleibt und ein Übergangsbereich zwischen Wohnen und Gewerbe sichergestellt wird. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden sowie die Aufenthaltsqualität im Plangebiet dauerhaft zu sichern, werden Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen. Diese würden negative städtebauliche und lärmtechnische Auswirkungen hervorrufen und nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

8.2.1. Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 orientiert sich an den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO und ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung. Aufgrund der beabsichtigten Nutzungsvielfalt innerhalb des Mischgebiets ist ein höheres Maß an baulicher Dichte erforderlich, als beispielsweise in einem Wohngebiet. Es gelten die Regelungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Dadurch wird eine wirtschaftliche und zeitgemäße Grundstücksausnutzung mit Spielraum für Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze ermöglicht sowie gleichzeitig ausreichend Freifläche sichergestellt.

8.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln, ist die maximale Wand- und die maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen festgesetzt. Durch die maximalen Höhen baulicher Anlagen wird eine Bebauung ermöglicht, die sich an den Maßstäben der Umgebung orientiert, einfügt und dadurch keine unmaßstäblichen Baukörper entstehen. Gleichzeitig wird ein zur hochwasserangepassten Bauweise erforderlicher Sockel sowie die Stärke einer möglichen Aufsparrendämmung bei der Höhenfestsetzung berücksichtigt.

Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe der Oberkante Fahrbahn der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der zur Erschließungsstraße hin orientierten Gebäudefassade festgesetzt. Dies schafft eine praktikable und nachvollziehbare Regelung auch bei unterschiedlichen Geländeverhältnissen.

Die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe durch technisch notwendige Dachaufbauten ist aus funktionalen Gründen erforderlich, da diese für eine zeitgemäße Gebäudenutzung häufig unverzichtbar sind. Durch das Zurückversetzen von 1,5 m sowie die Flächenbegrenzung wird sichergestellt, dass diese Anlagen das Erscheinungsbild nur untergeordnet prägen und die festgesetzte Höhenentwicklung nicht wesentlich beeinträchtigen. Um den Anforderungen

des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, darf die Gebäudehöhe auch durch Anlagen für die Nutzung von regenerativen Energien überschritten werden.

8.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebiets definiert sowie die Bebauung in ihrer bestehenden Baustruktur gesichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, wodurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wird. Durch den Abstand von 2,5 m entlang der Straßen wird eine einheitliche und geordnete Bauflucht gesichert. Die festgesetzte Tiefe von 27 m bietet einen großzügigen Spielraum, in dem auch Terrassen und Balkone untergebracht werden können. Dadurch wird auch eine unverhältnismäßige Inanspruchnahme der Freiflächen sichergestellt.

8.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Hinsichtlich einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung sind Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Zudem wird durch diese Festsetzung die Freiflächenqualität im Plangebiet gesichert. Beeinträchtigungen durch zusätzliche Versiegelung und optische Verdichtung werden begrenzt.

8.5. Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ dient der Sicherung und Entwicklung des Gewässerrandstreifens entlang des Sandbaches. Bauliche Anlagen innerhalb dieser Fläche sind unzulässig, wodurch der Bereich in seiner Funktion als Schutz- und Entwicklungsraum für das Gewässer erhalten bleibt und die Zugänglichkeit für Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen gesichert wird.

8.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.6.1. Klimaangepasste und ökologische Freiflächengestaltung

Die Festsetzung dient der Sicherung einer ortsbildverträglichen und klimatisch wirksamen Freiraumgestaltung innerhalb des Plangebiets. Durch die Begrünung von nicht überbauten Flächen wird ein angemessener Anteil unversiegelter Bereiche erhalten, der gleichzeitig zur Aufwertung und Durchgrünung des Plangebiets im Innenbereich beiträgt. Zusätzlich trägt dies zum teilweisen Erhalt der Bodenfunktionen bei. Der Ausschluss von Kies- und Schottergärten soll einer unerwünschten Aufheizung entgegenwirken.

8.6.2. Minderung der Versiegelung

Eine Minderung der Versiegelung dient der nachhaltigen und klimaangepassten Entwicklung des Plangebiets. Aus diesem Grund ist die Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Stellplatzflächen, Zufahrten sowie privaten Wegen vorgeschrieben. Dadurch werden teilweise die Bodenfunktionen erhalten und der Oberflächenwasserabfluss reduziert.

8.7. Anpflanzung und Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Minimierung der Eingriffe sowie zu Gunsten des Mikroklimas ist die Pflanzbindung von Bäumen ab 500 m² Grundstücksfläche vorgesehen. Dadurch wird ein angemessener Anteil an

strukturreichen, ökologisch wirksamen Freiflächen auf den privaten Grundstücken sichergestellt. Durch die Verwendung einheimischer Laubbäume wird die lokale Biodiversität gefördert. Neben der Funktion von Verschattung und Verdunstung sorgen Baumpflanzungen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zur optischen und ökologischen Aufwertung bei. Hinsichtlich der Lage entlang des Sandbachs wird mit der Eingrünung ein Verbindungselement zwischen Ortschaften und Freiräumen geschaffen sowie ein Sichtschutz zwischen dem Mischgebiet und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt.

Die Verpflichtung zur Eingrünung von Parkplatzflächen gegenüber von Nachbargrundstücken mindert Beeinträchtigungen durch Einblicke, Versiegelung und bauliche Prägung. Sie dient der ergänzenden Eingrünung und optischen Aufwertung von versiegelten Flächen.

Durch dauerhafte Pflege und Erhalt wird sichergestellt, dass die verfolgten ökologischen Ziele langfristig erhalten bleiben.

8.8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Die Festsetzung dient der ordnungsgemäßen Herstellung des Straßenkörpers im Übergang zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und privaten Grundstücken und vermeidet Konflikte bei der Umsetzung der Erschließungsanlagen.

9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

9.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern und eine gestalterische Einbindung zu gewährleistet, werden Anforderungen an die Fassaden- und Dachgestaltung in Form von Material- und Farbvorgaben gestellt. Die Regelungen werden als Mittel zur gestalterischen Steuerung angewendet, damit sich insbesondere eine neue Bebauung harmonisch in die bestehende Umgebung einfügt.

9.1.1. Fassadengestaltung

Durch den Ausschluss von reflektierenden und glänzenden Oberflächen wird verhindert, dass das Ortsbild durch übermäßige Reflexionen oder störende Blendwirkungen beeinträchtigt wird.

Die Zulässigkeit von Grünfassaden bzw. Wandbegrünung ist städtebaulich und ökologisch sinnvoll, da ein positiver Beitrag zum Mikroklima und zur Durchgrünung des Plangebiets geleistet wird.

9.1.2. Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen eine geordnete städtebauliche Gestalt im Plangebiet sicherstellen und optische Beeinträchtigungen verhindern.

Insbesondere können glänzende und hoch reflektierende Materialien durch ihre Blendwirkung zu Beeinträchtigungen des Straßen- und Wohnumfeldes führen. Um schädliche Bodeneinträge zu vermeiden, werden Metalleindeckungen nur mit Beschichtung aus nicht lösbaren Materialien zugelassen. Gleiches gilt auch für Regenrinnen, Fall- und Grundleitungen.

Durch die Zulässigkeit von Dachbegrünung bei allen Dachformen wird eine Minderung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassereintrags in das Entwässerungssystem sowie eine positive ökologische Wirkung auf die Biodiversität und das Mikroklima erreicht. Dachbegrünungen mindern zudem das Aufheizen von Gebäuden und leisten einen Beitrag zur Klimaanpassung im Plangebiet. Die Errichtung von PV-Anlagen auf dem Dach mit Dachbegrünung ist miteinander vereinbar und soll durch die Festsetzung gleichrangig vorgeschrieben werden.

Für Dachaufbauten werden bestimmte Vorgaben getroffen, damit sie sich städtebaulich angemessen einbinden, aber dennoch (Wohn-)raum schaffen. Durch den vorgegebenen Gestaltungsrahmen wird eine harmonische Dachlandschaft geschaffen, sodass Dachaufbauten als untergeordnet zum Hauptbaukörper wahrgenommen werden.
Außenwandbündige Gauben / Zwerchhäuser treten aufgrund ihrer Größe und Gestalt gestalterisch stärker in Erscheinung als untergeordnete Dachaufbauten. Aus diesem Grund sind diese nur ausnahmsweise zulässig, da sie die Wirkung der Dachfläche erheblich verändern können und zu einer unruhigen Dachlandschaft führen. Durch die Ausnahmeregelung wird sichergestellt, dass im Rahmen der Einzelfallprüfung beurteilt werden kann, ob sich der jeweilige Dachaufbau in seiner Ausgestaltung und Lage städtebaulich in das Ortsbild einfügt.

9.2. Werbeanlagen

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig. Gleichzeitig wird dadurch auch Fremdwerbung vermieden. Damit Werbeanlagen nicht übermäßig aus der Fassade in den Straßen- oder Freiraum herausragen, ist dessen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen auf 10 cm begrenzt. Die Flächenbegrenzung gewährleistet, dass die Werbeanlagen gegenüber dem Gebäude gestalterisch untergeordnet bleiben und das Wohn- und Ortsbild nicht zu stark beeinträchtigen.

Freistehende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, da sie den Straßenraum und das Ortsbild beeinträchtigen können und eine gewerbliche Überprägung im gemischtgenutzten Gebiet entstehen könnte. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Laserwerbung stören das Orts- und Landschaftsumfeld und beeinträchtigen die Verkehrssicherheit.

9.3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und Gestaltung von Einfriedungen

9.3.1. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Durchgrünung des Plangebiets sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke mit Stauden, Sträuchern, Rasen oder ähnlichem vegetationsbedeckt und wasserdurchlässig anzulegen. Dadurch wird die biologische Vielfalt gefördert und ein positiver Beitrag zur Klimaanpassung geleistet. Schotter- und Kiesflächen werden nach Landesrecht nicht zugelassen und haben eine negative Wirkung auf die Ökologie und das Klima.

9.3.2. Einfriedungen

Durch die Regelung von offenen und grünen Einfriedungen in der Hausvorzone wird ein harmonisches Ort- und Straßenbild gewährleistet. Gleichzeitig bleibt mit der Regelung die Verkehrssicherheit gewahrt aber dennoch ein angemessener Sichtschutz zum öffentlichen Raum ermöglich.

In den seitlichen und rückwertigen Grundstücksbereichen sind höhere, geschlossene Einfriedungen zulässig, wodurch der Sichtschutz zu Nachbargrundstücken gegeben wird und die Privatsphäre gewahrt bleibt. Die Bodenfreiheit von 0,15 m wird hinsichtlich der Kleintierdurchlässigkeit geregelt und fördert so die Biodiversität in den Hausgärten.

Damit technisch notwendige Stützmauern nicht überdimensioniert in Erscheinung treten, sind diese ab einer Höhe von 1,0 m abzustufen.

9.4. Antennen und Niederspannungsfreileitungen

Antennen und Parabolanlagen sollen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, weshalb sie in Ihrer Anzahl und Lage entsprechend beschränkt werden.

9.5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sichert die dezentrale, schadlose Bewirtschaftung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück. Dadurch soll die lokale Versickerung, Speicherung und Verdunstung gefördert und das öffentliche Kanalnetz entlastet werden. Gleichzeitig sollen damit auch Hochwasserrisiken bei Starkregen gemindert werden.

10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m²	Fläche in ha	Flächenanteil in %
Mischgebiet	5.570	0,56	97
Öffentliche Grünfläche	130	0,01	3
Gesamt	5.700	0,57	100

11. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privatbesitz. Hinsichtlich der Planung eines neuen Verwaltungsgebäudes für die Firma UHU sind ggfs. die Flurstücke Nr. 7513/1 und 7513/2 zusammenzuführen. Weitere Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

Anlagen

- artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, Stand 13.03.2026 (PLAN L GbR)
- Maßnahmenkonzept Mauereidechse, Stand 03.06.2026 (PLAN L GbR)