Städtebau und Umwelt / Abteilung Stadtplanung

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans

"Quartier am Murgplatz"

der Großen Kreisstadt Gaggenau

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

(Stand: 18.09.2026)

1. Erfordernis und Ziele der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/45 „Quartier am Murgplatz“ ist für den Teilbereich MI 2 bislang eine eingeschränkte Nutzungsstruktur festgesetzt. Die bisherigen Festsetzungen schließen bestimmte gewerbliche Nutzungen aus bzw. lassen diese ausdrücklich nicht zu.
Im Plangebiet wurde zwischenzeitlich ein Tattoo-Studio beantragt. Diese Nutzung ist als sonstiger Gewerbebetrieb einzustufen und nach der derzeitigen Festsetzung im Mischgebiet 2 planungsrechtlich nicht zulässig.

Vor diesem Hintergrund besteht ein konkretes planerisches Erfordernis, die zulässigen Nutzungen im Mischgebiet 2 anzupassen, um die beantragte Nutzung planungsrechtlich zu ermöglichen und zugleich eine rechtssichere Beurteilungsgrundlage für vergleichbare Vorhaben zu schaffen.

Die Planung dient der Stärkung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet und trägt zur funktionalen Weiterentwicklung des Quartiers bei. Durch die Erweiterung der zulässigen Nutzungen wird die Nutzungsflexibilität erhöht, ohne dass die städtebauliche Ordnung beeinträchtigt wird. Gleichzeitig wird durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen weiterhin eine konfliktarme Gebietsstruktur sichergestellt. Negative Auswirkungen auf die Umgebung sind nicht zu erwarten.

Ziel der Planung ist es daher, die textlichen Festsetzungen dahingehend zu ergänzen, dass sonstige Gewerbebetriebe im Mischgebiet 2 allgemein zulässig sind. Dadurch soll eine flexible und bedarfsgerechte Nutzung der vorhandenen Flächen ermöglicht sowie die Innenentwicklung gestärkt werden.

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt als Textbebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
- keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden und
- keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichts kann gemäß § 13a BauGB abgesehen werden.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Teilbereich Mischgebiet 2 (MI 2).
Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Übersichtskarte zu entnehmen, die Bestandteil dieser Begründung ist.

4. Inhalt der Planung

Die Änderung beschränkt sich ausschließlich auf die textliche Anpassung der Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet 2.

Künftig werden sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO ausdrücklich als zulässig festgesetzt. Hierunter fallen insbesondere auch Dienstleistungsbetriebe wie das im Plangebiet beantragte Tattoo-Studio.

Gleichzeitig werden bestimmte Nutzungen weiterhin ausgeschlossen, um die angestrebte Gebietsstruktur zu sichern. Insbesondere werden

- Wohnnutzungen,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie
- weitere störanfällige oder nicht gebietsverträgliche Nutzungen

weiterhin ausgeschlossen.

5. Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da weder bauliche Erweiterungen noch zusätzliche Flächeninanspruchnahmen ermöglicht werden. Erhebliche Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Umweltbelange werden durch die Planung nicht berührt. Die Änderung hat ausschließlich nutzungsbezogene Auswirkungen und dient der besseren Ausnutzung bestehender Bauflächen im Sinne der Innenentwicklung.

6. Kosten

Die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung erfolgt durch die Stadtverwaltung. Ein von der Bebauungsplanaufstellung profitierender Eigentümer hat der Stadt hierfür einen Pauschalbetrag, der in Anlehnung an die HOAI errechnet wurde, gezahlt.

7. Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Abgrenzungsplan, Stand: 26.03.2025

Gaggenau, 18. September 2026

Anna Rieger
Abteilung Stadtplanung