

Begründung

Zur 9. Änderung des Bebauungsplans „Obere und untere Birkig“ der Großen Kreisstadt Gaggenau im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Stand 27. Februar 2026)

1. Grundlagen der Planung

1.1 Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Stadt Gaggenau liegt im Landkreis Rastatt und gehört zum Regierungsbezirk Karlsruhe. Zur Stadt Gaggenau gehören die Ortsteile Bad Rotenfels, Freiolsheim, Hörden, Michelbach, Oberweier, Ottenau, Selbach und Sulzbach. Die Einwohnerzahl beträgt 29.571 (Stand 2023, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2025, letzter Aufruf: 13.05.2025).

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes muss für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein. Mit dem Bebauungsplan soll zum einen ein planungsrechtlicher Rahmen gesetzt werden. Zum anderen soll eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die der städtebaulichen Gesamtkonzeption der Gemeinde entspricht und den Anforderungen an die örtlichen Gegebenheiten genügt. Darüber hinaus sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 1 Abs. 6 BauGB die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da der geplante Bau einer Logistikhalle mit ca. 1.600 m² Grundfläche sowie eines Flugdaches auf ca. 260 m² Fläche im nördlichen Bereich des Firmengeländes eines ortsansässigen Gewerbebetriebs mit den derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Obere und untere Birkig“, Stand 8. Änderung, nicht realisierbar ist. Das Maß der Nutzung wird ebenso wie die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

1.2 Übergeordnete Vorgaben

1.2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) sowie im Regionalplan Mittlerer Oberrhein festgelegt. Der Landesentwicklungsplan wird derzeit fortgeschrieben.

Der LEP ordnet Gaggenau der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim zu. Zum Mittelbereich Gaggenau/Gernsbach gehören neben Gaggenau und Gernsbach die Gemeinden Forbach,

Loffenau und Weisenbach. Zusammen mit Gernsbach bildet Gaggenau ein Mittelzentrum an der Landesentwicklungsachse Karlsruhe - Rastatt - Gaggenau/Gernsbach (- Freudenstadt).

Gemäß Ziel 2.3.1.1 des LEP soll sich die Siedlungsentwicklung an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden. Weiter sollen die zentralen Orte als Standorte von Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen erhalten, in ihrer Leistungsfähigkeit weiterentwickelt und als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs gesichert und ausgebaut werden (Grundsatz 2.5.2).

Die Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können (Ziel 2.5.9).



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2025, Plangebiet gelb markiert. (Quelle: Verband Region Karlsruhe, 2025)

Im Regionalplan 2025 der Region Karlsruhe ist das Plangebiet als Siedlungsfläche mit überwiegend gewerblicher Nutzung im Bestand ausgewiesen.

Nördlich grenzt eine Siedlungsfläche Bestand mit überwiegend Wohn-/Mischnutzung an, im Osten liegt ein Vorbehaltsgebiet für Kaltluftabfluss sowie ein Regionaler Grünzug.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Plangebiet gelb markiert. (Quelle: Stadt Gaggenau, 2005)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gaggenau stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht durch den Bebauungsplan „Obere und untere Birkig“ (rechtskräftig seit 1976) mit Stand der 8. Änderung.

Für das Plangebiet der 9. Änderung bislang maßgeblich war die 2. Änderung des Bebauungsplans „Obere und untere Birkig“ aus 1995. Das dort festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche ist nicht ausreichend, um geplante Gewerbeerweiterung ermöglichen zu können. Außerdem besteht eine Diskrepanz bei den Festsetzungen zum Maß der Nutzung auf Flurstück Nr. 10824 im Vergleich zum restlichen Geltungsbereich.

Die 9. Änderung vergrößert die überbaubare Grundstücksfläche, fasst diese grundstücksübergreifend zusammen und ermöglicht eine dem restlichen Plangebiet entsprechende Ausnutzung und Höhenentwicklung.

1.2.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet liegt außerhalb der Überflutungsflächen (HQ-10, HQ-100 sowie HQ-extrem) der Murg, s. Abb. u. (LUBW, Hochwasserrisikomanagement-Abfrage, letzter Aufruf: 06.07.2026).

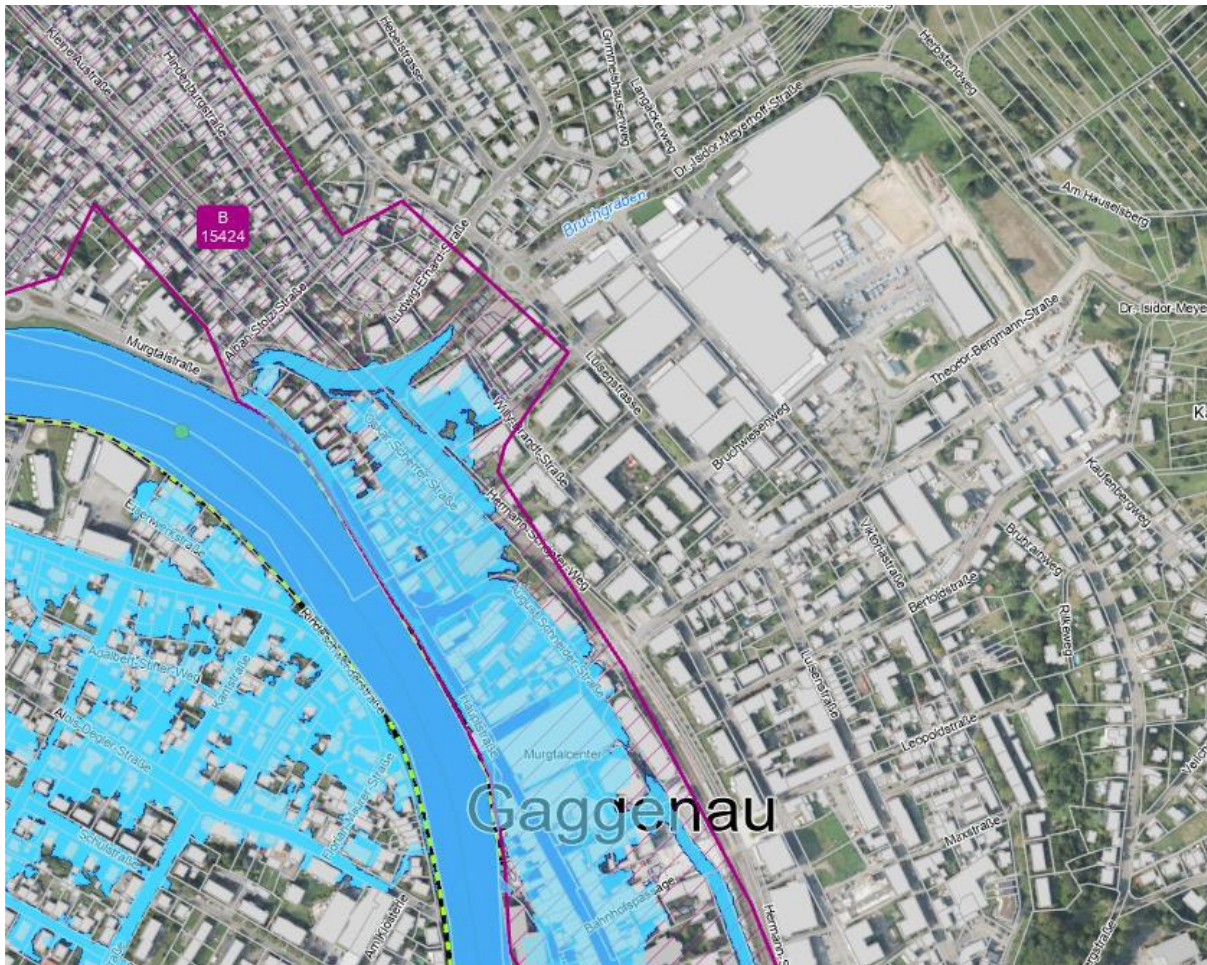


Abb. 3: HQ10, HQ-100 und HQextrem Überflutungsfläche. (Quelle: LUBW, LGL, letzter Aufruf: 06.07.2026)

In einer Starkregenbetrachtung wurden für das Plangebiet die statistischen Niederschlagsereignisse für die Dauer von einer Stunde für ein seltenes Ereignis (alle 30 Jahre), ein außergewöhnliches Ereignis (alle 100 Jahre) und ein extremes Ereignis untersucht.

Zur Bewertung der Gefahrensituation wurde das außergewöhnliche Ereignis herangezogen. In diesem Szenario fließt an drei Stellen an der nordöstlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze Oberflächenabfluss in den Geltungsbereich ein. Es handelt sich hauptsächlich um Zuflüsse aus dem Außengebiet östliche der Dr.-Isidor-Meyerhoff-Straße, hinzu kommt der Niederschlag, der auf dem Werksgelände selbst anfällt.

Das Wasser umfließt die im Geltungsbereich liegenden Gebäude im außergewöhnlichen Szenario überwiegend mit Wassertiefen zwischen 10 und 30 cm und geringen Fließgeschwindigkeiten. An lokalen Tiefpunkten angrenzend an die Gebäude werden Wassertiefen von bis zu 1 m erreicht. Im Übergang zur Dr.-Isidor-Meyerhoff-Straße treten höhere Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,8 m/sec auf (Starkregenbetrachtung, Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Baden-Baden, Juni 2026).

Entsprechende Festsetzungen zur Starkregenvorsorge wurden unter Punkt 7 der Planungsrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet keine bekannt.

Bodendenkmale sind im Plangebiet keine bekannt.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord. Zweck des Naturparks ist es, die vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln, zu pflegen und zu fördern. Da das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegt und bereits im Bestand bebaut ist, steht die Planung dem Ziel des Naturparks nicht entgegen.

Im Plangebiet selbst liegen keine Schutzgebiete. Im Osten grenzen verschiedene Biotope sowie das FFH-Gebiet „Unteres Murgtal und Seitentäler“ an. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.



Abb. 4: Schutzgebiete. (Quelle: LUBW, LGL, letzter Aufruf: 05.11.2025)

Im Plangebiet selbst sind keine landwirtschaftlichen Flächen vorhanden. Landwirtschaftliche Belange sind demnach keine betroffen.

1.3 Verfahren

Es wird ein Bebauungsplan gem. § 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn es sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung i. S. d. § 13a BauGB handelt und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Im vorliegenden Fall wird eine Fläche innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans nach §31 BauGB erneut überplant. Das Plangebiet ist bereits nahezu vollumfänglich mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut und versiegelt. Die Planung sieht den Neubau einer Lagerhalle sowie eine Flugdach vor, um die bereits versiegelten Flächen noch effizienter zu nutzen, was im Sinne des § 13a BauGB als Vorhaben der Innenentwicklung zu werten ist.

Die zweite Anwendungsvoraussetzung (Grundfläche < 20.000 m²) ist allein aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 10.700 m² erfüllt. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Grundflächen mehrere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Derzeit befinden sich keine Bebauungspläne in Gaggenau im beschleunigten Verfahren in Aufstellung, die im näheren Umfeld des Plangebiets liegen. Somit ist kein räumlicher Zusammenhang anzunehmen, die Kumulationsregelung des § 13a Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB findet daher keine Anwendung.

Zudem begründet das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Eine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten (Natura 2000-Gebiete) ist aufgrund deren Entfernung zum Plangebiet ausgeschlossen.

Es bestehen bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Dementsprechend sind die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden verzichtet werden und es besteht die Möglichkeit alternativ zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB eine Unterrichtungsmöglichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung für die Öffentlichkeit durchzuführen (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden.

Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt.

1.4 Geltungsbereich

1.4.1 Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Gaggenau, südlich der Dr.-Isidor-Meyerhoff-Straße. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs bzw. begrenzt diesen nach Osten. Das Plangebiet liegt auf ca. 144 bis 146 m.ü.NHN.



Abb. 5: Lage des Geltungsbereiches. (TK25, Quelle: LGL, www.lgl-bw.de)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst in der Stadt Gaggenau die Flurstücke Nrn. 10824 und 10826 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 10840 und 10825 mit einer Fläche von ca. 1,01 ha.

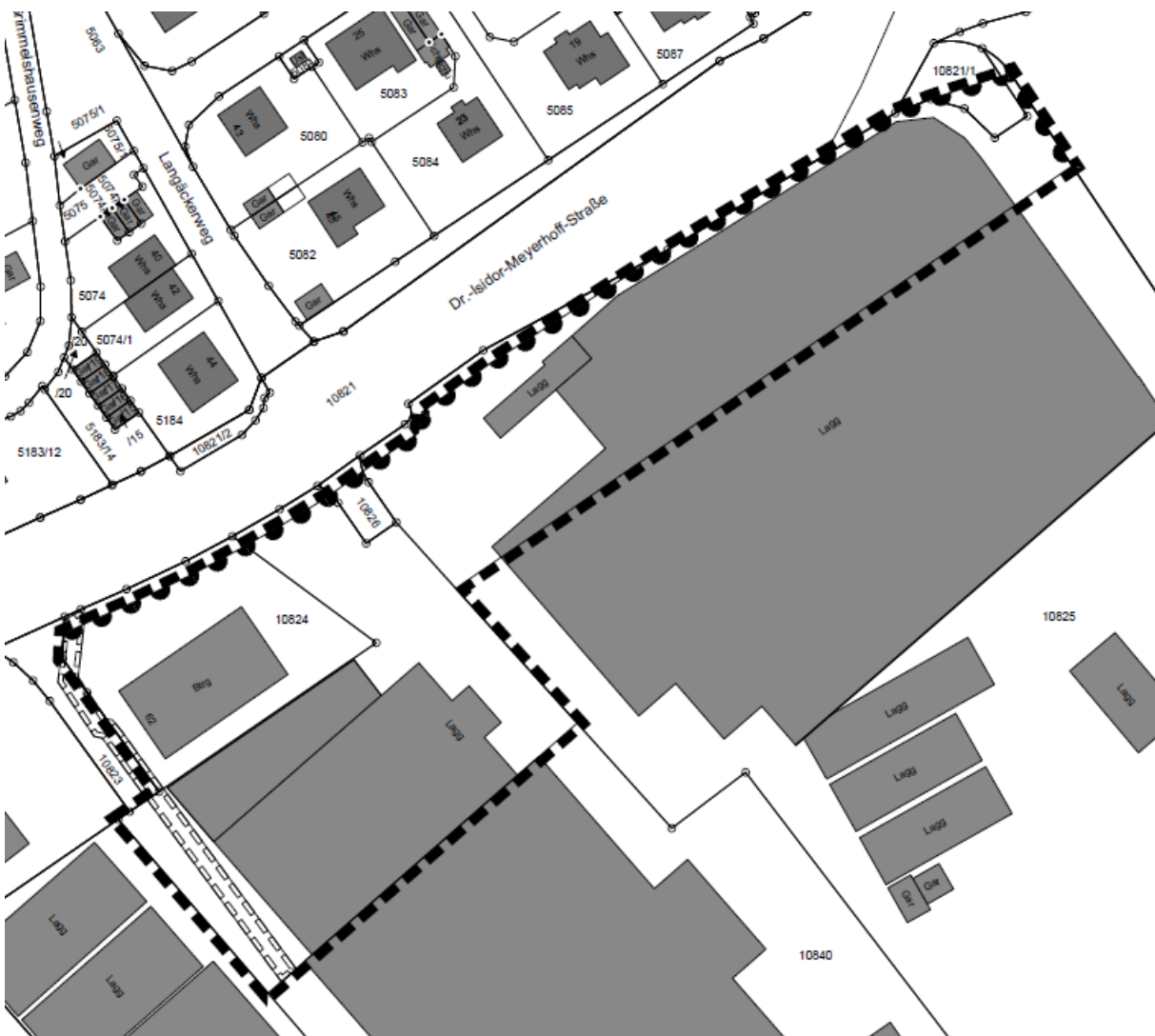


Abb. 6: Geltungsbereich im Katasterausschnitt. (Quelle: LGL, www.lgl.de)

1.4.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist bereits im Bestand in weiten Teilen mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut und versiegelt. Südöstlich des Plangebiets setzt sich das Firmengelände des Protektorwerks fort, westlich liegen ebenfalls Gewerbebetriebe und Märkte.

Nördlich der Dr.-Isidor-Meyerhoffstraße-Straße grenzt Wohnbebauung an, östlich der Dr.-Isidor-Meyerhoff-Straße liegt die freie Feldflur.

Im Planungsgebiet liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die vorliegende Planung liegt in einem bereits bebauten Gebiet, alle erforderlichen Leitungen sind vorhanden. Die Erschließung kann als gesichert angesehen werden.

1.4.3 Verkehrerschließung

Das Plangebiet grenzt zwar an die Dr.-Isidor-Meyerhoff-Straße an, hat dort jedoch keine direkte Zufahrt – im Gegenteil wird ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt. Über das südlich liegende Betriebsgelände ist das Plangebiet jedoch vollständig erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht eine Umstrukturierung auf einer derzeit bereits nahezu vollständig bebauten und betrieblich genutzten Fläche, um betriebsinterne Abläufe effizienter zu gestalten, ohne das Produktionsvolumen zu erhöhen. Entsprechend wird keine Zunahme an Verkehr (LKW oder PKW) ausgelöst. Auf eine Verkehrsuntersuchung kann verzichtet werden.

2. **Immissionssituation**

Um die Emissionen der Neubebauung im Plangebiet im Hinblick auf die in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen zu prognostizieren, wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (GENEST, 02.05.2022). Die Rahmenbedingungen, die der Lärmprognose zugrunde liegen, haben sich nicht verändert, so dass die Prognose aus dem Jahr 2022 unverändert weiter gilt.

Die zu erwartenden Lärmemissionen halten die Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete ein. Festsetzungen zum Lärmschutz sind nicht notwendig.

3. **Kurzbeschreibung der Städtebaulichen Planung**

Die Firma Protektorwerk möchte auf dem bereits nahezu vollständig bebauten und versiegelten nördlichen Teil des Firmengeländes eine Neustrukturierung vornehmen, um den internen Produktions- und Logistikablauf zu optimieren.

Dazu ist der Neubau einer Logistikhalle auf einer Grundfläche von ca. 1.590 m² sowie der Neubau eines Flugdaches über einer Grundfläche von ca. 255 m² geplant.

Ziel der Planung ist die Sicherung der Weiterentwicklung der Firma am derzeitigen Standort. Dazu sollen die überbaubaren Flächen vergrößert und zusammengefasst sowie die Festsetzungen zum Maß der Nutzung mit denen im restlichen Geltungsbereich synchronisiert werden.

3.1 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist über das bestehende städtische Netz bzw. über den südlichen Teil des Fabrikgeländes sowie über die in der Dr.-Isidor-Meyerhoff-Straße vorhandenen Leitungen sichergestellt. Die Wasserleitungen verlaufen in Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereichs und werden über das Leitungsrecht 2 und 3 gesichert.

Das Plangebiet ist derzeit bereits Teil des Fabrikgeländes und in dessen Löschwasserversorgung eingebunden.

Alle gewerblichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Gaggenau abzuleiten. Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers kann in die öffentliche Kanalisation erfolgen. Je nach Zusammensetzung des gewerblichen Abwassers müssen geeignete Behandlungsanlagen eingeplant werden, um die nach gültiger Satzung vorgeschriebenen Grenzwerte einzuhalten. Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene müssen mittels Hebeanlage oder anderer geeigneter Vorrichtungen gegen Rückstau gesichert werden.

Die Ableitung des Niederschlagswassers bleibt im Wesentlichen unverändert und erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Ggf. werden in Abhängigkeit von der Hochbauplanung kleinere Modifikationen am Entwässerungssystem vorgenommen.

Die Müllentsorgung erfolgt für das gesamte Fabrikgelände und somit auch den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung über den südlichen Teilbereich und die Theodor-Bergmann-Straße.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird einheitlich als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet festgesetzt. Damit wird die Festsetzung aus der 2. Änderung des Bebauungsplans für den gesamten Geltungsbereich übernommen.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Damit wird den Anforderungen des ansässigen Betriebes ausreichend Rechnung getragen.

Ausnahmsweise zulässig sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Damit wird ein gewisser Entwicklungsspielraum für die Zukunft aufrechterhalten.

Unzulässig sind dagegen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Einzelhandelsbetriebe.

Entsprechend dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Gaggenau wird festgesetzt, spielorientierte Vergnügungsstätten (wie Spielhallen und Wettbüros) und sexualorientierte Vergnügungsstätten (wie Varietes, Swingerclubs, Erotikkinos oder Erotik-Shops mit Videoangebot) nicht zuzulassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird dem restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere und untere Birkig“ Rechnung getragen, in dem ebenfalls diese vier Parameter zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt sind.

Bislang waren im Bereich des Flurstücks Nr. 10824 (ehemals 2469/3) niedrigere Werte für das Maß der Nutzung als im restlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans zulässig. Diese Insel-lösung wird mit der vorliegenden 9. Änderung aufgehoben und die Werte zum Maß der Nutzung an den restlichen Geltungsbereich angeglichen.

Im Gewerbegebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen über die maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,00 m ab dem Bezugspunkt festgesetzt. Der Bezugspunkt liegt bei 144,50 m ü NHN und wird ebenfalls durch Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Mit den Festsetzungen wird eine für die Umgebung verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt und genügend Spielraum für die neue Bebauung und damit die Weiterentwicklung des ansässigen Gewerbebetriebs eingeräumt.

Bei der Bemessung der Gebäudehöhe ist die Länge zwischen dem Bezugspunkt und der oberen Dachbegrenzungskante anzunehmen. Je nach Ausbildung der Dächer handelt es sich dabei um die Dachhaut (bei geneigten Dächern) bzw. um die obere Attika bei Flachdächern.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass technische Dachaufbauten die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise um höchstens 1,0 m überschreiten dürfen. Damit wird eine für die Umgebung verträgliche Höhenentwicklung auch hinsichtlich der technischen Dachaufbauten sichergestellt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,7. Damit wird der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete des § 17 BauNVO hinsichtlich der GRZ unterschritten.

Es wird außerdem festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (GRZ II), bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf, um hier die vorhandenen Stellplätze, Nebenanlagen und dergleichen planungsrechtlich zu sichern.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,4. Auch hier wird der Orientierungswert des § 17 BauNVO unterschritten.

Diese Festsetzungen sind ausreichend, um einerseits dem ansässigen Unternehmen genügend Spielraum bei der baulichen Erweiterung bzw. Umgestaltung zu geben und andererseits der Lage in direkter Nachbarschaft von Wohnbebauung Rechnung zu tragen.

Zusätzlich wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, was aus dem alten Bebauungsplan übernommen wird. Hier ist keine Änderung notwendig.

4.3 Bauweise

Im Gewerbegebiet gilt die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise ist so definiert, dass Gebäude unmittelbar an die Grundstücksgrenze gebaut werden können, es aber nicht müssen. Auch sind Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig.

Diese Festsetzung trägt dem Umstand Rechnung, dass der Geltungsbereich mehrere Flurstücke umfasst, die die großzügig festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche zusammenfasst und damit großflächig bebaubar macht.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen fassen die bereits vorhandenen Baubereiche zusammen und erweitern sie Richtung Dr.-Isidor-Meyerhoff-Straße. Zusätzlich wird eine Überschreitungsmöglichkeit für Vordächer um maximal einen Meter festgesetzt.

4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Fahrradabstellplätze

Stellplätze und Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, Garagen für PKW grundsätzlich unzulässig. Dies bildet einerseits den Bedarf des Gewerbebetriebs an kurzfristigen Abstell- und Lagerflächen ab, soll aber gleichzeitig sichern, dass keine PKW-Garagen entstehen. Carports sind ebenfalls generell unzulässig.

4.6 Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum Betriebsgelände soll auch zukünftig im südlichen Bereich außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen, insbesondere, um die im Norden angrenzende Wohnbebauung nicht zu belasten. Entsprechend wird in der Planzeichnung zur Dr.-Isidor-Meyerhoff-Straße ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt.

4.7 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen

Aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen sind bei der Errichtung baulicher Anlagen zum Schutz der sich dort aufhaltenden Personen bzw. zum Schutz der baulichen Anlagen, bauliche oder technische Maßnahmen umzusetzen. Die maximalen Wasserspiegellagen der betroffenen Flächen sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen grafisch dargestellt.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen ist jeweils zu beachten, dass die Situation für Ober- und Unterlieger sowie benachbarte Flächen der gleichen Höhenlage nicht verschlechtert wird.

Die zur Vermeidung des Eindringens von Wasser in das Gebäude festgesetzten Maßnahmen sind die Errichtung von Oberkanten von Lichtschächten oberhalb angegebenen maximalen Wasserspiegellage, die drucksichere Ausführung von Türen und Fenstern, die teilweise oder vollständig 10 cm und mehr unterhalb der maximalen Wasserspiegellage liegen. Alternativ hierzu können mobile Schutzeinrichtungen, wie bspw. Dammbalkensysteme, vorgesehen werden. Diese sind in notwendiger Anzahl vorzuhalten. Weitere Maßnahmen sind das Versehen von Leitungsöffnungen, wie bspw. an WC-Anlagen, deren Öffnung sich teilweise oder vollständig unterhalb der maximalen Wasserspiegellage liegen, mit Rückstausicherungen.

Die maximale Wasserspiegellage ist jeweils am höchsten Punkt der einzelnen Abstufungen angegebenen maximalen Wasserspiegellage anzusetzen. Soweit innerhalb des Geltungsbereichs zulässige Aufschüttungen, Abgrabungen vorgenommen werden oder zulässige bauliche Anlagen errichtet werden, die zu einer Veränderung der bei Starkregenereignissen überfluteten Flächen führen, gelten die Festsetzungen für diese Flächen gleichermaßen.

Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks muss im Rahmen der Ausarbeitung des Entwässerungsgesuchs rechnerisch gemäß den Vorgaben der DIN 1986-100 in der aktuell geltenden Fassung nachgewiesen werden.

4.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen. Begrünt sind Flächen, wenn sie unversiegelt und mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen- und Wiesenflächen bepflanzt sind. Zur Klarstellung wird ebenfalls festgesetzt, was nicht unter die Begrünung fällt. Keine Begrünung sind z.B. Schüttungen aus Rindenmulch, Kies, Schotter und ähnlichen Materialien, Rasengittersteine und Schotterrasen sowie flächige Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textilgeweben und ähnlichem.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf, wird festgesetzt, dass Stellplätze, soweit dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen, in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen hat. Der maximale Abflussbeiwert wird dabei mit 0,7 angesetzt.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zum Rückhalt von Niederschlagswasser sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit bis zu 5° Dachneigung mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung). Hiervon ausgenommen sind Bereiche für technische Dachaufbauten. Die Errichtung von Solarmodulen auf begrünter Dachflächen ist zulässig.

Aus Gründen des Insektenschutzes wird die Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung bzw. bei Beleuchtung von Werbeanlagen festgesetzt. Diese sind mit folgenden Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Zu verwenden sind Lampen mit geringem Ultraviolett (UV)- und Blauanteil (Farbtemperaturen von 1.700 bis max. 2.700 Kelvin).

4.9 Leitungsrechte

Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Leitungstrassen, die per Leitungsrecht dauerhaft gesichert werden. Das Leitungsrecht 1 sichert die 110-KV-Leitung der EnBW Stuttgart bzw. deren Schutzstreifen, das Leitungsrecht 2 die Wasserleitung mit Steuerkabel der Stadt Gaggenau. Das Leitungsrecht 3 sichert eine Wasser- und eine Gasleitung zugunsten der Stadt Gaggenau.

In den textlichen Festsetzungen werden insbesondere für die 110-KV-Freileitung die Bedingungen definiert, innerhalb welcher das Leitungsrecht nutzbar ist.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dächer

Die festgelegte Dachform übernimmt die Örtlichen Bauvorschriften des bestehenden Bebauungsplans. So sind Satteldächer und Flachdächer zulässig. Eine Eingrenzung der Dachneigung ist nicht notwendig, die maximale Gebäudehöhe regelt die maximale Gebäudehöhe ausreichend.

Klarstellend wird in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, zulässig sind.

Im Zusammenhang mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung wird festgelegt, dass unbeschichtete Materialien Kupfer, Zink, Blei und Aluminium nicht verwendet werden dürfen, um kein kontaminiertes Wasser in den Wasserkreislauf zurückzuführen.

5.2 Fassadengestaltung

Aus gestalterischen Gründen wird bestimmt, dass die Fassaden bzw. Fassadenabschnitte in Richtung der Dr.-Isidor-Meyerhoff-Straße ab einer Länge von 40 m durch Material-, Farbwechsel, Öffnungen (Fenster, Türen), Begrünung, technische Anlagen, Werbeanlagen oder Versprünge vertikal zu gliedern sind. Damit wird der Ausrichtung der Fassade zur Wohnbebauung hin Rechnung getragen.

5.3 Werbeanlagen

Zur Ermöglichung von Werbung der im Plangebiet angesiedelten Betriebe und gleichzeitiger Sicherstellung eines ruhigen Ortsbildes werden Örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen getroffen. So dürfen fassadengebundene Werbeanlagen die Höhe der Wand an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Gebäudegebundene Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen werden aufgrund ihrer Fernwirkung in der Höhe auf 10,0 m beschränkt, um so ein verträgliches Einfügen in die Umgebung sicherzustellen. Darüber hinaus darf die Ansichtsgröße einzelner Werbeanlagen 20,0 m² und die Ansichtsgröße aller Werbeanlagen summiert 50 m² nicht überschreiten.

Zur Vermeidung eines unruhigen städtebaulichen Bildes sowie zur Vermeidung von Lichtverschmutzung mit Störwirkungen wird zum Schutz der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft, aber auch der im Umfeld des Plangebiets vorkommenden Tierarten bestimmt, dass Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) unzulässig sind.

5.4 Einfriedungen und Sichtschutzelemente

Die Stadt Gaggenau verabschiedet voraussichtlich im September 2026 eine Einfriedungssatzung. Die dort enthaltenen Festlegungen werden vollumfänglich in den Bebauungsplans übernommen.

5.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Ortsbildes durch starke Geländeänderungen wird festgesetzt, dass die natürlichen Geländeverhältnisse zu erhalten sind. Um die Bebaubarkeit der Grundstücke dadurch nicht zu beeinträchtigen werden davon zulässige Ausnahmen definiert.

Geländeänderungen sind daher nur in dem Umfang zulässig, wie sie zur Errichtung und Erschließung von zulässigen baulichen Anlagen erforderlich sind. Die Geländeänderungen sind durch Böschungen auszugleichen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m ab Oberkante Gelände zulässig, wenn diese dazu dienen, das Hauptgebäude mit angebauten Gebäudeteilen, Nebenanlagen sowie Stellplätzen mit den entsprechenden Zufahrten zu realisieren und Böschungen in diesem Bereich nicht möglich sind.

An den Grenzen zwischen zwei Baugrundstücken ist der natürliche Geländeverlauf zu erhalten. Eine Ausnahme bilden Geländeveränderungen für die dort zulässigen baulichen Anlagen (wie z. B. Sockel). Stützmauern an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen (bis 1,00 m Tiefe ab der Straßenbegrenzungslinie gemessen) können bis zu einer maximalen Höhe von 0,3 m ausgeführt werden.

Der Verlauf des natürlichen und des geplanten Geländes ist in den Schnitt-, Ansichts- und Grundrissplänen der Baugesuchunterlagen eindeutig darzustellen.

5.6 Niederspannungsfreileitungen

Es wird eine unterirdische Führung von Niederspannungsleitungen festgesetzt, um die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen und Masten im Ortsbild zu vermeiden. Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

5.7 Ausnahmen

Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften sind zulässig, wenn Belange der Baugestaltung sowie des Orts- und Straßenbilds und sonstige öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Damit wird ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit ermöglicht, ohne jedoch die Wahrung des Ortsbildes zu beeinträchtigen.

6. **Umweltbelange/Artenschutz**

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

Gem. § 1a BauGB sind die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Auch wenn gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Fällen des Abs. 1 S. 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, was bedeutet, dass keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlich ist, sind die Umweltbelange dennoch in die Abwägung einzustellen.

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ist nachfolgend zusammengefasst.

Belange des Umweltschutzes	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
Mensch und Gesundheit	Der Bebauungsplan überplant eine bereits nahezu vollständig versiegelte Fläche, die bereits jetzt als Betriebsgelände genutzt wird. Hinsichtlich der Wirkpfade Mensch und Gesundheit wird es keine weiteren Beeinträchtigungen geben, da durch eine Neubebauung weder zusätzlicher Verkehr noch

Belange des Umweltschutzes	Auswirkung aufgrund der vorliegenden Planung
	zusätzliche Lärmbelastungen oder Schadstoffbelastungen durch Produktion o. ä. ausgelöst werden.
Pflanzen und Tiere inklusive biologische Vielfalt	Nachteilige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen werden in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung ausgeschlossen. Aufgrund des derzeit bereits vorhandenen Versiegelungsgrades werden keine weiteren negativen Auswirkungen erwartet.
Boden und Fläche	Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht durch die Vergrößerung der überbaubaren Flächen die Umsetzung eines konkret geplanten Projektes auf einer derzeit nahezu vollkommen versiegelten Fläche. Die vorhandenen Gebäude werden erhalten, ein Gebäude wird abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und vollständig bebaut. Das Neubauvorhaben wird ohne Keller errichtet, entsprechend wird es keinen bzw. nur sehr geringe Mengen an Aushub geben. Zum Abbruch des vorhandenen Gebäudes wird im Zuge der Abbruchgenehmigung ein Entsorgungskonzept vorgelegt.
Wasser	Es sind keine Gewässer im Geltungsbereich oder im Nahbereich zum Geltungsbereich vorhanden, entsprechend liegt keine Betroffenheit vor. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überflutungsflächen, eine Betroffenheit liegt nicht vor. Die Schlussfolgerungen der Starkregenuntersuchung wurden als Festsetzungen zum starkregenangepassten Bauen im textlichen Teil des Bebauungsplans verankert.
Klima und Luft	Durch die Änderung des Bebauungsplans ist kein negativer Einfluss auf die Wirkpfade Klima und Luft zu erwarten. Der Geltungsbereich ist nahezu komplett versiegelt, so dass die Neubebauung hier nur unwesentliche Änderungen herbeiführt. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sind geeignet, die kleinklimatischen Verhältnisse direkt vor Ort positiv zu beeinflussen.
Landschaftsbild	Eine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Entsprechende Örtliche Bauvorschriften zu Gestaltung und Gliederung der Fassade wurden aufgenommen.
Kultur- und Sachgüter	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Eine Betroffenheit liegt nicht vor.
Natura 2000 Gebiete	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Eine Betroffenheit liegt nicht vor.
Emissionen	Vom Geltungsbereich werden nur unerhebliche Emissionen ausgehen. Dies wurde in der schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen. Eine Betroffenheit des angrenzenden Wohngebiets durch Gewerbelärm ist nicht zu erwarten.
Erneuerbare Energien	Der Bebauungsplan ermöglicht ausdrücklich die Nutzung von Erneuerbaren Energien in Form von PV-Anlagen oder Anlagen zur thermischen Energiegewinnung.
Landschaftspläne und sonstige Pläne	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Eine Betroffenheit liegt nicht vor.
Unfälle und Katastrophen	Keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Eine Betroffenheit liegt nicht vor, es werden durch die Bebauungsplanänderung keine Störfallbetriebe o. ä. zugelassen.
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden durch die Planung nicht wesentlich verändert. Eine Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes ist dadurch nicht zu befürchten.

7. Klimaschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Durch die Planung wird die Neugestaltung eines nahezu vollständig versiegelten und bebauten Bereichs ermöglicht. Durch die verschiedenen Festsetzungen wird die Neuversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt.

Durch Starkregenereignisse wird das Planungsgebiet überschwemmt, entsprechende Objektschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Festsetzungen zu Dachbegrünung und Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke tragen zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse vor Ort bei.

8. Flächenbilanz

Geltungsbereich	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	10.685 m ²	100%
Summe: Geltungsbereich Bebauungsplan	10.685 m²	100%

9. Anlagen zur Begründung

- Anlage 1: Abgrenzungsplan, Stand: 27.08.2026,
Anlage 2: Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, Stand: 26.02.2022,
Anlage 3: Plausibilisierung zur Artenschutzrechtlichen Voruntersuchung, Stand 26.06.2026,
Anlage 4: Schalltechnisches Prognosegutachten, Stand 02.05.2022,
Anlage 5: Starkregenerbetrachtung, Stand 17.06.2026.

Gaggenau, 27. August 2026

Name
Abteilung Stadtplanung

Verfasser:
planschmiede hansert + partner mbh
architekten und stadtplaner