

# STADT MÜHLACKER

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ALTE ZIEGELEI – 1. TEILÄNDERUNG, EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GEE1)“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB



---

**BEGRÜNDUNG**

---

**STAND: 15.05.2025**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Alternativenprüfung</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete Planung</b> .....	<b>4</b>
3.1	Raumordnung.....	4
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	4
3.3	Bestehende Bebauungspläne .....	5
<b>4.</b>	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</b> .....	<b>7</b>
4.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.....	7
4.2	Enthaltene Flurstücke.....	7
4.3	Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.....	7
<b>5.</b>	<b>Lage und Topographie</b> .....	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs</b> .....	<b>8</b>
6.1	Nutzung .....	8
6.2	Verkehrerschließung .....	8
6.3	Ver- und Entsorgungsleitungen.....	8
6.4	Grünstrukturen .....	8
<b>7.</b>	<b>Planung</b> .....	<b>9</b>
7.1	Städtebauliches Konzept.....	9
7.2	Energiekonzept .....	10
7.3	Ver- und Entsorgung .....	10
<b>8.</b>	<b>Fachliche Vorabstimmungen</b> .....	<b>11</b>
8.1	Artenschutz .....	11
8.2	Lärmschutz.....	11
8.3	Altlasten / Schadstoffe.....	11
8.4	Bahnlinie.....	11
8.5	Kampfmittel .....	12
8.6	Geologie .....	12
<b>9.</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>13</b>
9.1	Aufgabenstellung.....	13
9.2	Gegenüberstellung Planrecht.....	13
9.3	Beschreibung der Umweltbelange.....	13
<b>10.</b>	<b>Begründung der textlichen Festsetzungen</b> .....	<b>16</b>
10.1	Art der baulichen Nutzung: Eingeschränktes Gewerbegebiet .....	16
10.2	Maß der baulichen Nutzung .....	16
10.3	Bauweise.....	17
10.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
10.5	Nebenanlagen .....	17
10.6	Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze .....	17
10.7	Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen .....	17
10.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	17
10.9	Mit Gehrechten zu belastende Flächen.....	17
10.10	Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen.....	18

10.11	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG .....	18
10.12	Pflanzgebot: Begrünung von Tiefgaragen .....	18
<b>11.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (gemäss § 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).....</b>	<b>19</b>
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Dachgestaltung.....	19
11.2	Werbeanlagen .....	19
11.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	19
<b>12.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>19</b>

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Gelände der ehemaligen Ziegelei befindet sich am Nordrand der Stadt Mühlacker. Ende 2010 wurde die Nutzung endgültig aufgegeben. Seither gab es Bemühungen, das Plangebiet für eine andere Nutzung zu entwickeln.

2013 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Der beste Beitrag wurde zur weiteren Umsetzung beauftragt und floss in den Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ ein, der 2023 Rechtskraft erlangt hat.

Für das geplante Bürogebäude im Bereich des Kreisverkehrs, als Auftakt zum neuen Wohngebiet „Ziegelhöhe“, wurde nach Rechtskraft des Bebauungsplans ebenfalls ein Wettbewerb durchgeführt. Aufgrund einiger Abweichungen zu den Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ wird nun ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Dadurch wird die Umsetzung des ausgewählten Entwurfs ermöglicht.

## 2. Alternativenprüfung

Im Rahmen eines Hochbauwettbewerbes im Jahre 2024 wurden insgesamt 20 unterschiedliche Konzepte ausgearbeitet. Die Beiträge wurden von einer Fachjury und anschließend vom Gemeinderat bewertet. Die Untersuchung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ist damit hinreichend erfolgt.

## 3. Einordnung in übergeordnete Planung

### 3.1 Raumordnung

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Nordschwarzwald ist die betreffende Fläche teils als bestehende, teils als geplante Siedlungsfläche (Gewerbe / Industrie) dargestellt.

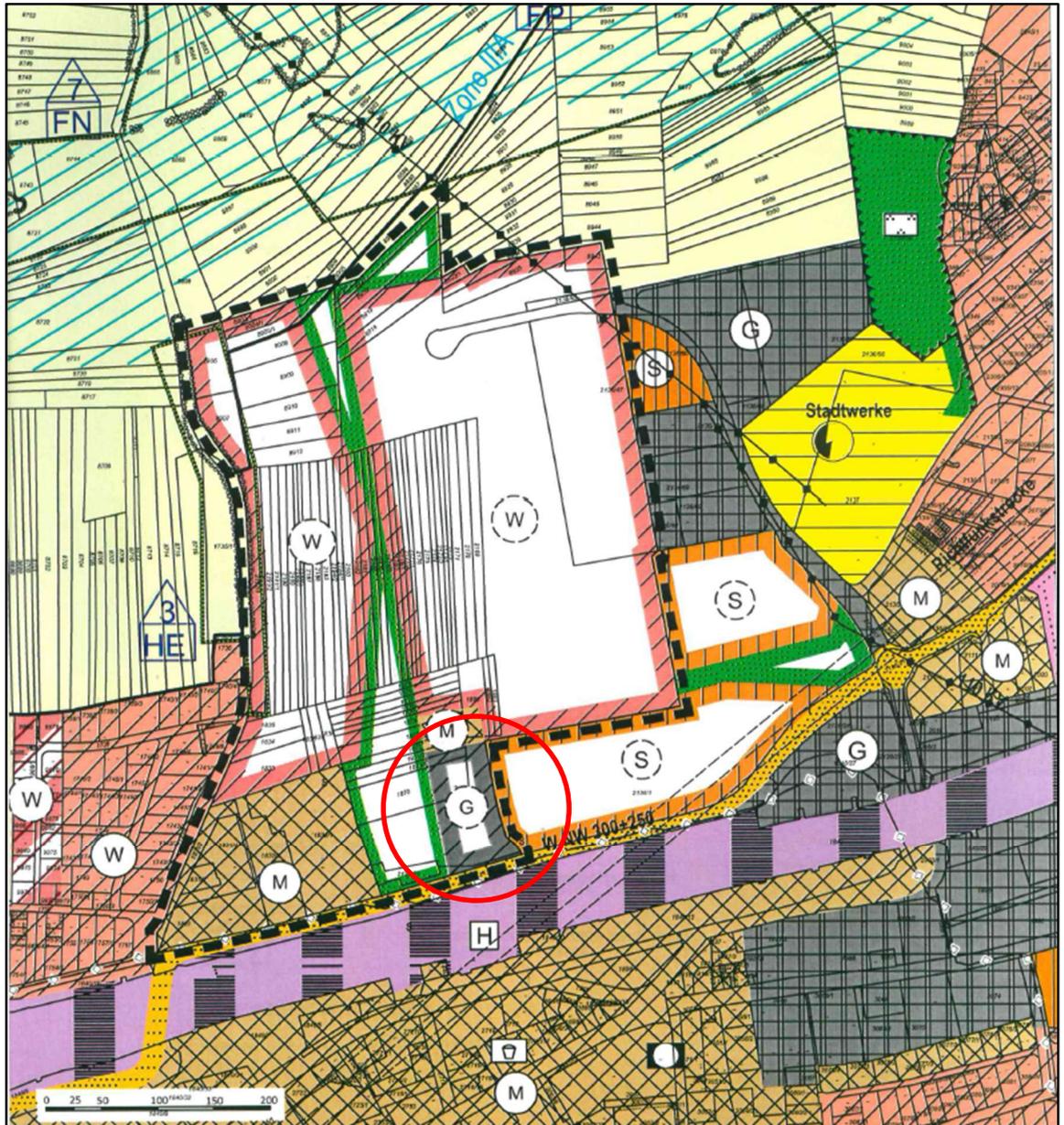


Planausschnitt Regionalplan Nordschwarzwald 2015  
rot gekennzeichnet: Lage Bebauungsplangebiet

### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Mit der Veröffentlichung am 28.09.2013 ist der Flächennutzungsplan 2025 für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mühlacker / Ötisheim in Kraft getreten. Im Bereich des ehemaligen Ziegeleigeländes wurde eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Diese wurde am

17.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Das Plangebiet ist dort als „gewerbliche Bauflächen geplant“ dargestellt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Planausschnitt 3. Änderung Flächennutzungsplan 2025 „Ziegeleigelande“  
rot gekennzeichnet: Lage Bebauungsplangebiet

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Planungsgebietes gilt der seit 28.10.2023 rechtskräftige Bebauungsplan „Alte Ziegelei“. Dieser weist bereits ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus.





## 5. Lage und Topographie

Das überplante Grundstück befindet sich am nördlichen Rand der Kernstadt von Mühlacker. Unmittelbar nördlich schließt das geplante Wohngebiet „Ziegelhöhe“ an. Östlich grenzt die geplante Zufahrtsstraße zum Wohngebiet sowie der noch im Verfahren befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ziegeleistraße – Lebensmittelmärkte“ an. Südlich befindet sich die Ziegeleistraße und daran anschließen die Flächen der Deutschen Bahn. Im Westen befinden sich ein Misch- und Wohngebiet.

Das Gelände im Planungsbereich steigt von Süden nach Norden von ca. 241 m über NHN auf ca. 248 m über NHN an.

## 6. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

### 6.1 Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich wurden früher als Tongruben und Ziegelwerk genutzt. Im Bebauungsplangebiet sind daher Auffüllungen vorhanden.

Im Übrigen liegen die Grundstücke derzeit brach.

### 6.2 Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die geplante Zufahrtstraße zum Wohngebiet „Ziegelhöhe“ erschlossen. Diese wird derzeit erstellt.

### 6.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Derzeit ist das Planungsgebiet noch nicht an die Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadt Mühlacker angeschlossen. Diese werden derzeit erstellt.

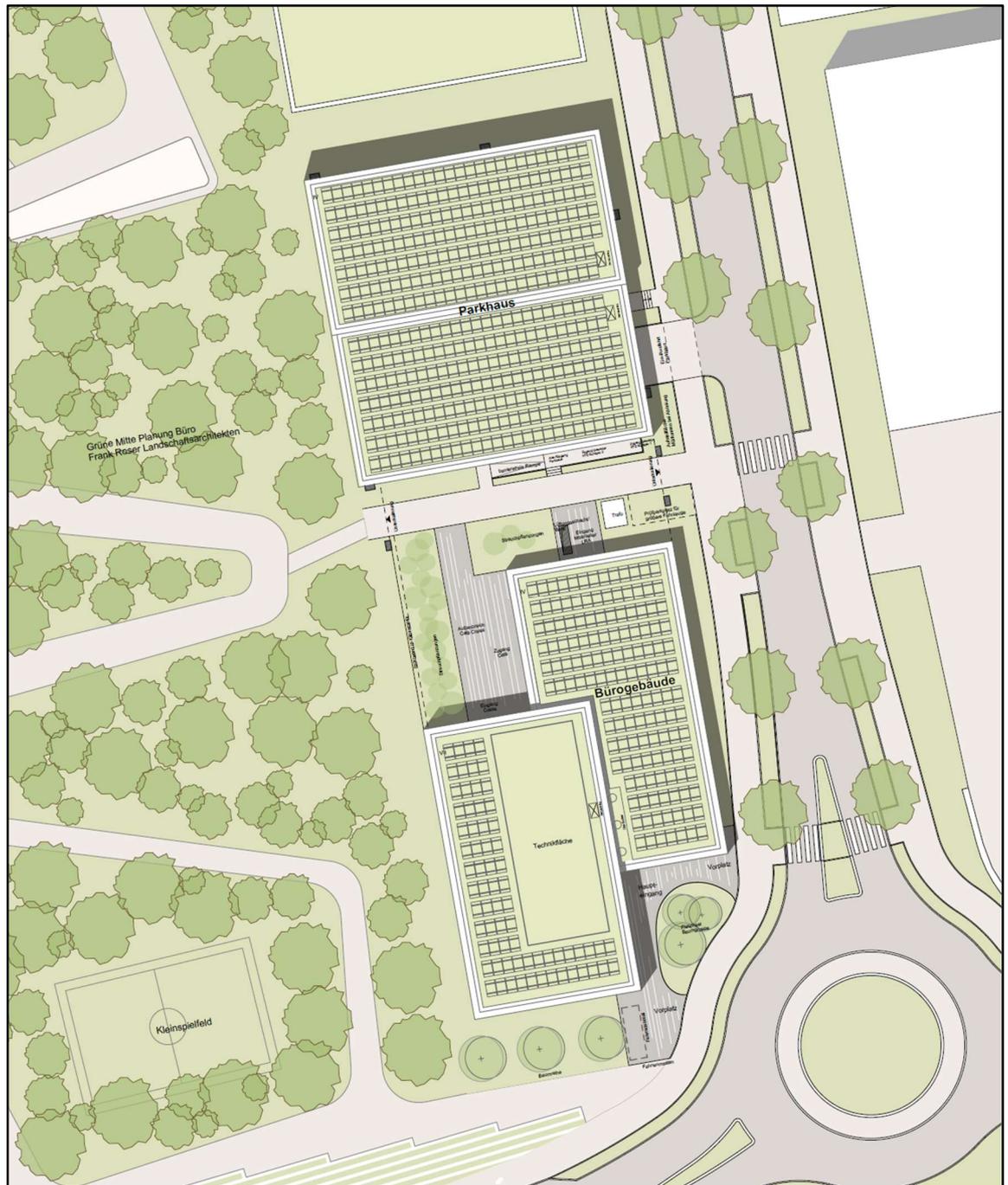
### 6.4 Grünstrukturen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahren „Ehemalige Ziegelei“ wurden die bestehenden Grünstrukturen und Biotoptypen erfasst. Im Geltungsbereich der 1. Teiländerung befand sich zum damaligen Zeitpunkt der Kartierung (19.07.2021 sowie 12.05.2022) eine vollversiegelte Parkplatzfläche an die sich im Norden der Biototyp 58.10 Sukzessionswald aus Laubbäumen sowie 35.63 Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte anschloss. Südlich entlang der Ziegeleistraße waren einige Gehölze als Straßenbegleitgrün / Randeingrünung vorhanden.

Da derzeit bereits mit dem umfangreichen Bodenmanagement und den Erdmodellierungen für die spätere Erschließung und Bebauung begonnen wurde, sind keine nennenswerten Grünstrukturen im Geltungsbereich der 1. Teiländerung vorhanden.

## 7. Planung

### 7.1 Städtebauliches Konzept



Vorhaben- und Erschließungsplan vom August 2024

Mit der städtebaulichen Entwicklung soll das Quartier im südlichen Grundstücksbereich einen Hochpunkt erhalten, der den Hauptsitz der Firma CRAISS beherbergt. Im Nebengebäude sollen sich großzügige Räume zur Vermietung von Büroflächen und / oder Kleingewerbe sowie Gastronomie (z.B. Stehcafé, Bäckerei, Eisdiele) mit großzügiger Terrasse im rückseitigen Außenbereich und Anbindung an die grüne Mitte befinden. Im Erdgeschoss von der Ecke Ziegeleistraße - Zufahrtsstraße befinden sich die Haupteingänge der beiden Bürobereiche. Hier sind Räume für Kundenkontakt und Ausstellungsflächen sowie Büronutzung vorgesehen.

Die Gebäude sollen offen und einladend gestaltet sein, und somit auch von beiden Seiten zugänglich. Ergänzt werden die beiden Neubauten durch ein Parkhaus in der Mitte des Grundstücks mit vier überirdischen Vollgeschossen auf Split-Level-Ebenen. Die Untergeschosse des Parkhauses sind mit der Tiefgarage des

CRAISS Gebäudes verbunden und ermöglichen auch einen zukünftigen Anschluss des an die TG des Gebäudes nördlich des Geltungsbereichs im Mischgebiet. Insgesamt bietet es 160 Stellplätze für die gewerbliche Nutzung sowie des Publikumsverkehrs der Büroflächen. Ein Zugang der gewerblichen Räume zum Parkhaus ist fußläufig sowohl oberirdisch als auch über die Tiefgarage gegeben. Im Parkhaus können sowohl Bereiche für die gewerbliche als auch öffentliche Nutzung flexibel abgetrennt werden. Ein großzügiges Angebot an Elektrolade-, Barrierefreien-, als auch optionalen Carsharing-Stellplätzen ist ebenfalls angedacht. Dazu kommt eine großzügige Fahrradgarage mit Elektrolade-Angebot im unterirdischen Erdgeschossbereich des Bürogebäudes.

Durch die beiden versetzt zueinanderstehenden Baukörper entsteht ein neuer, identitätsstiftender Stadtbaustein. Die urbane Entwicklung am Bahnhof Nordkreuz wird positiv beeinflusst und der Stadtraum belebt.

Das Bürogebäude erhält eine Klinker- oder eine hochwertige Klinkerriemchenfassade aus rein natürlichen Materialien. Das nördlich anschließende Parkhaus wird mit einer homogenen Lamellenfassade verkleidet. Die Lamellen werden farblich an die Alufenster des Bürogebäudes angeglichen.

## 7.2 **Energiekonzept**

Das Energiekonzept für das Bürogebäude orientiert sich an den aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes und zielt darüber hinaus darauf ab, mit möglichst nachhaltigen Materialien und entsprechenden technischen Anlagen eine optimale Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten.

## 7.3 **Ver- und Entsorgung**

### 7.3.1 **Schmutzwasser**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über die geplante Zufahrtstraße an den bestehenden Mischwasserkanal in der Ziegeleistraße angeschlossen. Die geplante Entwässerung entspricht dem Allgemeinen Kanalisationsplan 2014 (AKP).

### 7.3.2 **Regenwasser**

Das Planungsgebiet wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ziegeleistraße entwässert.

Für die Grundstücke wird ein Abflussbeiwert festgesetzt. Durch diesen wird sichergestellt, dass das vorhandene Kanalnetz die anfallenden Regenwassermengen aufnehmen kann. Im Rahmen der Erschließungsplanung für den Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ wurden zudem Überflutungsnachweise für Starkregenereignisse für das Gesamtgebiet erbracht. Im Bereich der Zufahrtsstraße wird das anfallende Wasser in Richtung Ziegeleistraße abgeleitet. Hier wird nicht mehr Wasser abgeführt als in der bestehenden Situation bereits vorhanden ist.

### 7.3.3 **Medien**

Die Versorgung mit Medien wird über die geplante Zufahrtsstraße neu in das Plangebiet hineingelegt.

## **8. Fachliche Vorabstimmungen**

### **8.1 Artenschutz**

Im Vorfeld der Bebauungsplanverfahren „Alte Ziegelei“ wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung nach § 44 BNatSchG vom Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe (2015) erstellt und die Bestandserfassungen im Jahr 2020 durch das Planungsbüro Beck und Partner überprüft. Die Ergebnisse der Gutachten aus 2015 und 2020 waren Grundlage für das Fachgutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros IUS Institut für Umweltstudien, Weibel & Ness GmbH, April 2023.

Der Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ hat 2023 Rechtskraft erlangt. Die im Rahmen dieses Verfahrens festgelegten artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden umgesetzt. Seitdem werden im gesamten Plangebiet „Alte Ziegelei“ Maßnahmen zum Bodenmanagement umgesetzt.

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Alte Ziegelei – 1. Teiländerung, Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (GEe1)“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans „Alte Ziegelei“ und steht damit räumlich und insbesondere auch zeitlich im direkten Zusammenhang mit den durchgeführten Untersuchungen und Maßnahmen. Es ist daher davon auszugehen, dass durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Ziegelei – 1. Teiländerung, Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (GEe1)“ keine weiteren artenschutzrechtlichen Belange berührt sind und die Realisierung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslöst.

### **8.2 Lärmschutz**

Zur Beurteilung der vorhandenen Lärmimmissionen ist eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik durchgeführt worden.

Untersucht wurden die relevanten Schallquellen Verkehr (Straße und Schiene) und das östlich angrenzende Gewerbe sowie das neu geplante Gewerbe der Vorhabenbezogenen Bebauungspläne (Lebensmittelmärkte und Baumarkt).

Bei einer Überlagerung der einzelnen Lärmarten ergeben sich im Plangebiet Beurteilungspegel bis rund 68 dB(A) tags und bis rund 63 dB(A) nachts. Der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung tags wird eingehalten. Der Schwellenwert zur Gesundheitsgefahr nachts wird um rund 3 dB(A) überschritten. Betroffen sind die West-, Süd- und Ostfassade des ersten Gebäudes am Kreisverkehr Ziegeleistraße. Für dieses Gebäude wird die Wohnnutzung ausgeschlossen. Evtl. mögliche Schlaf- und Übernachtungsräume werden an den Fassadenteilen mit Werten über 60 dB(A) nachts ausgeschlossen. Für eine übrige Büronutzung gilt auch im Nachtzeitraum der Schwellenwert tags von 70 dB(A), der eingehalten wird. Damit können auch für dieses Gebäude gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

### **8.3 Altlasten / Schadstoffe**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlastenflächen im Altlastenkataster eingetragen. Die Flächen im Geltungsbereich wurden jedoch früher als Tongruben und Ziegelwerk genutzt. Im Bebauungsplangebiet sind daher Auffüllungen vorhanden. Diese werden, gemäß VwV Boden, abfallrechtlich als Z = 0 und, aufgrund erhöhter Sulfatgehalte im Norden, als Z = 1.2 zugeordnet.

### **8.4 Bahnlinie**

Im Süden des Plangebietes, südlich der Ziegeleistraße, verläuft die Bahnlinie Stuttgart – Karlsruhe. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Die Emissionen in Form von Schall sind umfangreich untersucht worden (siehe Ziffer 8.2). Die übrigen Emissionen aus dem Betrieb der Bahnlinie wie z.B. Abgase, Staub und magnetische Felder sind nicht separat

untersucht worden, da ihre Wirkungen räumlich deutlich enger begrenzt sind als die des Lärms. Darüber hinaus befindet sich bestehende gewerbliche Bebauung im weiteren Verlauf der Bahnstrecke unmittelbar entlang der Bahnlinie.

### **8.5 Kampfmittel**

Das Plangebiet wurde in Teilbereichen zwischen Dezember 1944 und April 1945 mit Sprengbomben bombardiert. Außerhalb des Planungsgebietes sind zwei Blindgängerverdachtspunkte festgestellt worden. Die damalige Industriebebauung wurde teilweise zerstört. Über die festgestellten Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann, zumindest in den bombardierten Teilbereichen, nach Einschätzung des RP Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortprüfungen zu empfehlen. Weitere Maßnahmen sind erforderlich.

### **8.6 Geologie**

Die ehemals vorhandenen, mächtigen Deckschichten aus Löss bzw. Lösslehm wurden seit Mitte des 19. Jahrhunderts großflächig abgebaut. Die während des Abbaus entstandenen Lehm- und Tongruben wurden nach und nach wieder verfüllt, überschüttet und als Betriebsflächen genutzt. Die derzeit vorhandenen Flächen werden von unterschiedlich und wechselnd mächtigen Auffüllungen bedeckt.

Unterhalb der künstlichen Auffüllungen stehen Schichten an, welche sich stratigraphisch dem Quartär und dem Gipskeuper zuordnen lassen.

## 9. Umweltbelange

### 9.1 Aufgabenstellung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Alte Ziegelei – 1. Teiländerung, eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE1)“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen abgesehen. Es erfolgt keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da die Kommune von der Kompensationspflicht im Verfahren nach § 13a BauGB entbunden ist. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen, die nachfolgend erläutert werden.

Da für den Geltungsbereich bereits Planungsrecht durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ besteht, ist nicht der Status quo Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung, sondern das bestehende Planungsrecht. In die Abwägung ist daher nur einzustellen, was über das bereits vorhandene Planungsrecht bzw. die faktisch vorhandenen baulichen Anlagen hinausgeht.

Der Bebauungsplan „Alter Ziegelei“ ist seit 2023 rechtskräftig. Derzeit werden im Plangebiet Maßnahmen zum Bodenmanagement und der Erschließung umgesetzt. Da zwischen den beiden Bebauungsplänen auch eine zeitliche enge Verbindung besteht, werden lediglich die geänderten Festsetzungen der beiden Bebauungspläne miteinander verglichen und die möglichen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter verbal-argumentativ dargelegt.

Die Basis für die Bewertung bilden die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen“ (LFU 2005). Die Bewertung der vorhandenen Böden sowie die Eingriffsbewertung im Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) in Verbindung mit der Arbeitshilfe, Heft 23 „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010).

### 9.2 Gegenüberstellung Planrecht

Festsetzungen	„Alte Ziegelei“	„Alte Ziegelei – 1. Teiländerung, eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE1)“
Art des Gebiets	GEE1	GEE
GRZ	0,8	0,65
GRZ-Überschreitung	0,8	für Nebenanlagen bis zu 3.020 m <sup>2</sup> (entspricht einer GRZ von 0,83)
Höhe	VIII (8 Geschosse) und III (3 Geschosse)	Gebäude 269,0 m NHN (entspricht 7 Geschosse) und 258,50 m NHN (entspricht 4 Geschosse) Parkhaus im Norden 261,50 m NHN (entspricht 4 Geschosse)

### 9.3 Beschreibung der Umweltbelange

#### 9.3.1 Charakterisierung des Untersuchungsraums

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist Teil des ca. 25 ha großen Gesamtgebiets der ehemaligen Ziegelei in Mühlacker. Es handelt sich um das südwestliche gewerbliche Bau Feld an der künftigen Zufahrt (Kreisverkehr West) zum Wohngebiet Ziegelhöhe.

Durch das bereits im Gesamtgebiet begonnene Bodenmanagement handelt es sich derzeit um offene Erdflächen, die für die künftige Erschließung und Bebauung vorbereitet werden. Vergleichsgrundlage bildet das bestehende Planrecht.

### 9.3.2 **Schutzgut Boden**

Eingriffe in das Schutzgut Boden wurden im Bebauungsplanverfahren „Ehemalige Ziegelei“ durch geeignete Maßnahmen planintern sowie die Zuweisung von Ökokontomaßnahmen ausgeglichen.

Die vorliegende Planung weist eine mit 0,65 deutlich geringere GRZ I als das bestehende Planrecht aus. Für die GRZ II kommt es zu einer minimalen Erhöhung von 0,8 auf rechnerisch 0,83. Dies entspricht einer Erhöhung der max. zulässigen Versiegelung von derzeit 2.950 m<sup>2</sup> um 70 m<sup>2</sup> auf 3.020m<sup>2</sup>. Dies ist eine Vergrößerung um ca. 2 %. Als Ausgleich hierfür ist vorgesehen, ca. 140 qm der Tiefgaragenflächen intensiv zu begrünen und mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung zu versehen. Die geringfügige Erhöhung der Versiegelung wird somit als nicht signifikant eingestuft.

Es entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

### 9.3.3 **Schutzgut Fläche**

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind durch die 1. Teiländerung nicht zu erwarten. Es werden keine Parameter signifikant verändert, die auf das Schutzgut Auswirkungen haben.

### 9.3.4 **Schutzgut Wasser**

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich der 1. Teiländerung, ebenso keine Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete.

Durch die Übernahme der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung, einer Tiefgaragenbegrünung sowie eines maximalen Abflussbeiwerts von 0,4 können Eingriffe in das Schutzgut Wasser, welche über das bestehende Planrecht hinausgehen, nicht festgestellt werden.

Es entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

### 9.3.5 **Schutzgut Klima und Luft**

Die Kubatur der geplanten Gebäude entspricht weitestgehend den im bestehenden Planrecht zulässigen Kubaturen.

Der Hochpunkt am Kreisverkehr wird an Stelle von 8 nur mit 7 Geschossen realisiert. Der niedrigere Gebäudeteil sowie das Parkhaus hingegen erhalten ein zusätzliches Geschoss. Dies resultiert aus der vorhandenen Hanglage. Das Untergeschoss wird dadurch baurechtlich zum Vollgeschoss, tritt jedoch nicht allseitig 4-geschossig in Erscheinung.

Es entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

### 9.3.6 **Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Durch das bereits begonnene Bodenmanagement haben sich bereits weitgehende Veränderungen eingestellt. Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wurden im Bebauungsplanverfahren „Ehemalige Ziegelei“ durch geeignete Maßnahmen planintern sowie die Zuweisung von Ökokontomaßnahmen ausgeglichen.

Das bestehende Planrecht macht keine Vorgaben zur Bepflanzung der Baugrundstücke im Ge1. Die vorliegende Planung der 1. Teiländerung sieht Baum- und Gehölzpflanzungen vor. Somit ist für dieses Schutzgut sogar von einer gesicherten Verbesserung auszugehen. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung wurden übernommen.

Es entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Der Artenschutz wird gesondert in Kapitel 8.1 berücksichtigt.

### 9.3.7 **Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

Das Vorhaben der 1. Teiländerung entspricht ungefähr den Kubaturen des bestehenden Planrechts (siehe auch Kapitel 3.1.5). Durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Ausführung von Gebäude und Freianlagen als Auftakt in das Gesamtgebiet Ziegelhöhe den städtebaulichen Anforderungen und somit auch den Anforderungen an ein stimmiges Ortsbild entspricht.

Es entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild.

### 9.3.8 **Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Die Vorgaben zum Schallschutz werden aus dem Bebauungsplan „Ehemalige Ziegelei“ übernommen.

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur 1. Teiländerung trifft keine Festsetzungen welche sich negativ auf das Schutzgut Mensch, die menschliche Gesundheit oder die Erholungsfunktion auswirken werden.

Es entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

### 9.3.9 **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Kultur- oder sonstige Sachgüter. Es liegt somit keine Betroffenheit vor,

### 9.3.10 **Fazit Umweltbelange**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan zur 1. Teiländerung führt nicht zu signifikanten Änderungen in der Planung, welche wiederum zu erheblichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild führen. Es entstehen somit in Summe KEINE erheblichen negativen Auswirkungen.

## 10. Begründung der textlichen Festsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzung: Eingeschränktes Gewerbegebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich im Einwirkungsbereich der Bahnanlagen. Aufgrund der vorhandenen, teilweise sehr hohen Schallimmissionen kommt für das Plangebiet eine Wohnnutzung nicht in Betracht. Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, da die auf dieser Fläche zulässigen Schallemissionen beschränkt werden.

Aufgrund seiner Lage an der Zufahrtsstraße und als Adressbildung für das hinter liegende Wohngebiet „Ziegelhöhe“ soll ein gestalterisch hochwertiges Gewerbegebiet geschaffen werden. Die zulässigen Gewerbearten werden daher stark reglementiert.

Entsprechend dem Vorhabenplan sind überwiegend Büroflächen vorgesehen. Teilweise ist eine Belegung durch das Landratsamt geplant. Im Erdgeschoss des Bürogebäudes soll eine gastronomische Einrichtung entstehen, die u.U. auch die Versorgung der Mitarbeiter übernimmt.

Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden zugelassen, um eine spätere Umnutzung der Büroflächen ohne Bebauungsplanänderung zu ermöglichen.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe festgesetzt. Entsprechend § 16 BauNVO ist das Maß der baulichen Nutzung damit ausreichend definiert.

#### 10.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ von 0,65 ist entsprechend der Größe der ausgewiesenen Baufelder innerhalb des Geltungsbereiches gewählt.

Der bisherige Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ lässt eine GRZ von 0,8 zu. Die beiden Gewerbeflächen mit insgesamt 3.530 qm Grundstücksfläche hätten daher eine Fläche von 2.824 qm versiegeln dürfen. Hinzu kommt der bisher als öffentlicher Weg ausgewiesene Fußweg. Dieser versiegelt eine Fläche von 126 qm vollständig. Damit ergibt sich eine Fläche von 2.950 qm, die nach geltendem Planungsrecht mit Nebenanlagen hätten belegt sein dürfen. Aufgrund größerer Platzflächen in den Eingangsbereichen sieht die aktuelle Planung eine um 70 qm größere Belegung von Flächen vor. Dies ist eine Vergrößerung um ca. 2 %. Als Ausgleich hierfür ist vorgesehen, ca. 140 qm der Tiefgaragenflächen intensiv zu begrünen und mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung zu versehen. Die geringfügige Erhöhung der Versiegelung und kann damit als verträglich angesehen werden.

#### 10.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Aufgrund der ausgewiesenen Baugrenzen mit den dazu festgesetzten Gebäudehöhen wird überwiegend eine 4-geschossige Bebauung ermöglicht. Lediglich der Hochpunkt, als Auftakt zum rückwärtigen Wohngebiet erhält 7 mögliche Geschosse. Dabei ist berücksichtigt, dass das Erdgeschoss, welches in Richtung Norden im Hang verschwindet, ebenfalls als Vollgeschoss gerechnet wird.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes kann somit eine Geschossfläche von ca. 11.400 qm erreicht werden. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 3.655 qm ergibt sich damit eine GFZ von 3,1. Dies überschreitet den Orientierungswert, den die Bau NVO mit 2,4 vorgibt.

Aufgrund der östlich angrenzenden, großzügigen öffentlichen Grünflächen, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, dem städtebaulich gewünschten Akzent und dem Tatbestand, dass die geplanten Gebäude die erforderlichen Abstandsflächen gemäß LBO nachweisen können, wird die Überschreitung des Orientierungswerts der BauNVO als städtebaulich vertretbar angesehen.

#### 10.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässigen Gebäudehöhen sind entsprechend dem konkreten Vorhaben gewählt. Der Bebauungsplan lässt eine um ca. 0,5 bis 1,0 m größere Gebäudehöhe zu, um bei der Konkretisierung der Planung auf statische Anforderungen reagieren zu können.

### 10.3 **Bauweise**

Die geplante Bebauung kann die Abstandsflächen gemäß LBO einhalten. Des Weiteren sind nur Gebäude mit weniger als 50 m Länge vorgesehen. Es wird daher die offene Bauweise festgesetzt.

### 10.4 **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der geplanten Bebauung festgesetzt.

### 10.5 **Nebenanlagen**

Die Bürogebäude sollen in Richtung Kreisverkehr und zum Fußweg / Parkhaus hin mit großzügigen, hochwertigen Platzflächen ausgebildet werden. Um eine ansprechende Gestaltung zu sichern, sind Sitzbänke sowie Mülleimer, ein Trafo und Fahrradabstellanlagen vorgesehen.

### 10.6 **Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze**

Aufgrund seiner Lage an der Zufahrtsstraße und als Adressbildung für das hinter liegende Wohngebiet soll ein gestalterisch hochwertiges Gewerbegebiet geschaffen werden. Oberirdische Parkierung wird daher nur sehr untergeordnet und ohne Überdachung zugelassen. Dabei handelt es sich um einen Kurzzeitparkplatz für die Kfz-Prüfstelle des Landratsamtes. **Durch Poller wird die Zufahrt eingeschränkt. So wird sichergestellt, dass dieser Stellplatz nur untergeordnet genutzt wird und den Verkehr auf der neuen Zufahrtsstraße nicht beeinträchtigt.**

Das geplante Parkhaus nimmt die gesamte erforderliche Parkierung für die Büroflächen auf. Darüber hinaus werden ca. 30 Stellplätze vorgesehen, die der nördlich angrenzenden Mischgebietsnutzung zugeordnet werden könnten.

### 10.7 **Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen**

Die unterirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen entspricht dem Stand der Technik und wird daher gefordert.

### 10.8 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um den Eingriff auch für die Tierwelt möglichst verträglich zu gestalten werden die beiden Maßnahmen „Insektenfreundliche Außenbeleuchtung“ und „Vermeidung von Vogelschlag“ festgesetzt.

### 10.9 **Mit Gehrechten zu belastende Flächen**

Der bisherige Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ sah mittig im Plangebiet eine öffentliche Wegeverbindung zwischen der westlich angrenzenden Grünzone und den östlich der Zufahrtsstraße geplanten Lebensmittelmärkten vor.

Die neue Planung sieht nun vor, die beiden gewerblichen Baufelder über eine Tiefgarage miteinander zu verbinden. Es verläuft damit ein privates Bauwerk unterhalb des Fußweges. Diese Wegefläche wird daher als Bauland ausgewiesen und stattdessen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

## **10.10 Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen**

Der Ausschluss von Holz oder fossilen Brennstoffen zu Heizzwecken soll verhindern, dass zusätzlich über beispielsweise Schwedenöfen geheizt wird. Mit dem Ausschluss soll eine Verunreinigung der Luft mit Feinstaub verhindert werden.

## **10.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG**

### **10.11.1 Grundrissorientierung**

Bei einer Überlagerung von Straßen- und Schienenlärm ergeben sich an dem Gebäude an der südlichen Begrenzung des Plangebietes, im Bereich des geplanten Kreisverkehrs in der Ziegeleistraße, Beurteilungspegel bis rund 70 dB(A) tags und bis rund 65 dB(A) nachts. Der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung tags wird eingehalten. Der Schwellenwert zur Gesundheitsgefahr nachts wird um rund 5 dB(A) überschritten. Betroffen sind die West-, Süd- und Ostfassade des Gebäudes. Für dieses Gebäude werden evtl. mögliche Schlaf- und Übernachtungsräume an den Fassadenteilen mit Werten über 60 dB(A) nachts ausgeschlossen. Für eine übrige Büronutzung gilt auch im Nachtzeitraum der Schwellenwert tags von 70 dB(A), der eingehalten wird. Damit können auch für dieses Gebäude gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

### **10.11.2 Lärmpegelbereiche**

Aufgrund der vorhandenen Emissionen müssen die Anforderungen der Lärmpegelbereiche III - V eingehalten werden.

### **10.11.3 Schallemissionen**

Die Flächen des Planungsgebietes befinden sich unmittelbar in der Nähe zu geplanter Wohnbebauung des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“. Um Konflikte von vorneherein auszuschließen, werden mögliche Schallemissionen auf die Werte von Mischgebieten reduziert, denn ein Nebeneinander von Misch- und Wohnnutzung ist ohne weiteres möglich.

Die Einschränkung der Schallemissionen ist zumutbar, da sich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ ein weiteres Gewerbegebiet befindet, dessen Emissionen nicht eingeschränkt werden.

Die Untersuchung zu den Schallemissionen des Parkhauses zeigen, dass die Vorgaben eingehalten werden können.

## **10.12 Pflanzgebote**

### **10.12.1 Baumpflanzungen**

Der Vorhabenplan sieht entlang der Ziegeleistraße sowie auf der Platzfläche beim Kreisverkehr insgesamt 6 Bäume vorgesehen, die in den Bebauungsplan übernommen werden. Diese gliedern die Fassade des Hochpunktes und bilden einen verschatteten Eingangsbereich des Bürokomplexes.

### **10.12.2 Fläche mit Pflanzgebot / Begrünung von Tiefgaragen**

Die nicht überbauten Bereiche der Tiefgarage wird mit einem Pflanzgebot für Gehölze belegt. Damit werden hochwertige, private Freiräume, die für die künftigen Nutzer eine Aufenthaltsqualität bieten können gesichert und dienen dabei auch als Maßnahme zur Minimierung des Versiegelungsgrads.

## **11. Örtliche Bauvorschriften (gemäss § 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: Dachgestaltung**

Mit 0° bis 3° Dachneigung ist bewusst eine flache Dachform gewählt, um eine Dachbegrünung zu ermöglichen.

Die festgesetzte Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das örtliche Klima sowie den Wasserhaushalt aus und bildet Sekundärbiotope aus. Letztlich dient diese Festsetzung auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

### **11.2 Werbeanlagen**

Um eine ansprechende Gestaltung der vorgesehenen Werbeanlagen (Beschriftung der Gebäude) zu sichern, ist deren Gestaltung im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten. Es handelt sich dabei um hinterleuchtete Schriftzüge aus Einzelbuchstaben, die keine Lichtstreuung nach oben oder zur Seite aufweisen. Mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin können die hinterleuchteten Schriftzüge damit als insektenverträglich eingestuft werden. Negative Auswirkungen auf das Stadtbild oder künftige Bewohner im angrenzenden Wohngebiet „Alte Ziegelei“ werden nicht gesehen.

Weiterhin werden im Bereich des Kreisverkehrs 3 Fahnenmaste in einer Höhe von ca. 12 m vorgesehen. Diese dienen der Akzentuierung des Haupteingangsbereichs.

### **11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

#### **11.3.1 Unbebaute Flächen**

Die Begrünung der unbebauten Grundstücksteile reduzieren die Versiegelung im Planungsgebiet.

#### **11.3.2 Abflussbeiwert**

Durch den festgesetzten Abflussbeiwert wird der künftige Bauherr angehalten, anfallendes Regenwasser auf den eigenen Grundstücken zurückzuhalten. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers entlastet nicht nur die bestehende Kanalisation, sondern hat auch positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Derzeit wird noch geprüft, ob z.B. ein höherer Dachaufbau für Dachbegrünung, die Anlage von Zisternen für die Gartenbewässerung oder die Grauwassernutzung innerhalb der Gebäude, wasserdurchlässige Beläge oder eine Rückhaltung über Retentionsmulden oder Rigolen zum Tragen kommt.

#### **11.3.3 Standflächen für Abfallbehältnisse**

Anforderungen an die Gestaltung der Müllbehälterstandorte werden getroffen, um deren Präsenz im öffentlichen Straßenraum zu reduzieren.

#### **11.3.4 Einfriedungen**

Sowohl die Bürogebäude als auch das Parkhaus sollen in Richtung Ziegeleistraße und Zufahrtsstraße offen gestaltet werden. Einfriedungen sind daher nur in Richtung Grünzone zulässig. Hierbei werden lediglich Hecken zugelassen, da diese mit der Gestaltung der Grünflächen harmonisieren.

#### **11.3.5 Stützmauern**

Die Gestaltung der westlich angrenzenden Grünzone ist derzeit noch nicht abschließend geklärt. Je nachdem, wie das Gelände modelliert werden soll, könnten Stützmauern erforderlich werden und werden daher zugelassen.

## **12. Anlagen**

- Die Schalltechnische Untersuchung vom Oktober 2022
- Die Schalltechnische Untersuchung zum Parkhaus vom Mai 2024