

STADT PHILIPPSBURG

Bebauungsplan „Industriegebiet Oberfeldweg II“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 16.10.2012

Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

| | | | |
|--|--------------------------------------|-----|------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates | gem. § 2 (1) BauGB | am | 20.12.2011 |
| Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB | am | 20.12.2011 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | | am | 22.12.2011 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | gem. § 3 (1) BauGB | vom | 02.01.2012 bis 02.01.2012 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | gem. § 4 (1) BauGB | vom | 02.01.2012 bis 02.02.2012 |
| Behandlung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung | | am | 24.07.2012 |
| Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf sowie über die öffentliche Planauslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | | am | 24.07.2012 |
| Ortsübliche Bekanntmachung | | am | 02.08.2012 |
| Öffentliche Auslegung | gem. § 3 (2) BauGB | vom | 10.08.2012 bis 10.09.2012 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | | vom | 10.08.2012 |
| | | bis | 10.08.2012 |
| Abwägungsentscheidung | | am | 16.10.2012 |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 (1) BauGB und der Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO, § 4 GemO durch den Gemeinderat | | am | 16.10.2012 |
| Mitteilung des Prüfergebnisses an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben | gem. § 3 (2) BauGB | | |
| Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften | gem. § 10 (3) BauGB | am | |

Satzung

über den Bebauungsplan „Industriegebiet Oberfeldweg II“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Philippsburg hat am 16.10.2012 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Landesbauordnung für Baden-Württemberg und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 16.10.2012 rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Industriegebiet Oberfeldweg II“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 16.10.2012 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

| | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------|
| A | Zeichnerischer Teil | in der Fassung vom 16.10.2012 |
| B | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 16.10.2012 |
| C | Örtliche Bauvorschriften | in der Fassung vom 16.10.2012 |

Anlagen

| | | |
|---|--|-------------------------------|
| D | Hinweise | in der Fassung vom 16.10.2012 |
| E | Begründung | in der Fassung vom 16.10.2012 |
| F | Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB | in der Fassung vom 16.10.2012 |

Weitere gesonderte Anlagen

| | |
|---|-------------------------------|
| Umweltbericht / Grünordnungsplan mit Artenschutzrechtlicher Ersteinschätzung | in der Fassung vom 16.10.2012 |
|---|-------------------------------|

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Industriegebiet Oberfeldweg II“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Philippsburg,

.....

Stefan Martus
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Philippsburg,

.....

Stefan Martus
Bürgermeister

Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

Planzeichenverordnung 1990 (Plan ZV)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - **Industriegebiet (GI)** gem. § 9 BauNVO
 - **Einzelhandelsbetriebe** sind unzulässig
 - **Tankstellen** sind mit Ausnahme von Betriebstankstellen unzulässig

- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - **Die maximale Höhe des Erdgeschoss - Rohfußbodens (EFH)** wird mit 100,20 m über Normalnull (NN) festgesetzt.
 - **Die Gebäudehöhe GH** ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen der EFH und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen der EFH und der Oberkante Attika.

- 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 - **Abweichende Bauweise (a).** In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50m zulässig sind.
 - **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt.

- 4 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind - mit Ausnahme von Einfriedungen - nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

- 5 Immissionsschutz (§ 1 (4) Satz 2 BauNVO)**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente nach DIN 45691 nicht überschreiten:

| | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Tags (6:00 - 22:00 Uhr): | L_EK tags max. 60 dB(A) / qm |
| Nachts (22:00 - 6:00 Uhr) | L_EK nachts max. 45 dB(A) / qm |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.

Für diejenigen Immissionsorte, die in den im zeichnerischen Teil dargestellten Richtungssektoren A und B liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_EK der einzelnen Teilflächen durch L_EK + L_EK zus. ersetzt werden.

Referenzpunkt

Der im zeichnerischen Teil festgesetzte Referenzpunkt hat folgende Lagekoordinaten:

X 3460530,00

Y 5454000,00

Sektoren mit Zusatzkontingenten

| Sektor | Anfang | Ende | L_EK,zus. tags | L_EK,zus. nachts |
|----------|--------|------|----------------|------------------|
| A | 342,0 | 28,0 | 0 | 0 |
| B | 28,0 | 44,0 | 5 | 0 |

6. Grünordnung**6.1 Private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)**

Auf privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen unzulässig (Ausnahme: Einfriedungen gemäß Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften)

6.2 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Sträucher sind gemäß den Festsetzungen des zeichnerischen Teils mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste des Grünordnungsplans umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Je 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (hochstämmig, Stammumfang mind. 12 - 14 cm) aus der Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden.

Östliche Randeingrünung des Plangebietes (A1)

Zur östlichen Randeingrünung des Planungsgebietes ist auf dem im zeichnerischen Teil festgesetzten, etwa 6.00m breiten Pflanzgebotsstreifen A 1 eine stufige freiwachsende Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenverwendungsliste des Grünordnungsplans zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil an Dornensträuchern (siehe Kennzeichnung in der Artenverwendungsliste) muss mind. 50% betragen. Einzuhaltende Pflanzdichte = mind. 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebotsfläche und mind. 1 hochstämmiger Laubbaum pro 70 m² Pflanzgebotsfläche.

Bepflanzung im Bereich um das Regenrückhaltebecken (A2)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Pflanzgebotsfläche A 2 ist wie folgt zu gestalten:

- die vorhandene Aschbahn incl. Unterbau ist zu entfernen, Schadverdichtungen des Untergrunds sind zu beseitigen
- als Rekultivierungsschicht ist ein magerer Oberboden zu verwenden (der Bereich des Regenrückhaltebeckens ist hiervon ausgenommen)
- die Fläche ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung (Magerwiese bzw. im Bereich des RRB Fettwiese) aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen. Die Wiesenflächen sind ein- bis zweimal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.
- im Osten der Pflanzgebotsfläche ist eine etwa 70.00m lange und 5.00m breite Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste des Grünordnungsplans zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzdichte mind. 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzfläche, mind. 1 hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 12 - 14 cm) pro 70m² Pflanzgebotsfläche.

Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)**Einzelbäume**

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Einzelbäume mit Pflanzbindung sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei abgängigen Bäumen ist vor der Entfernung der Artenschutz zu beachten. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Laubbäume gemäß Artenverwendungsliste des Grünordnungsplans zu ersetzen, Mindeststammumfang 12 - 14 cm.

Flächige Pflanzbindungen (B 1)

Die nachfolgend näher beschriebenen Vegetationsstrukturen auf den im zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung belegten Flächen, sind dauerhaft durch geeignete Pflege zu erhalten. Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass die auf diesen Flächen vorhandene Vegetationsstrukturen nicht durch Materiallagerung, Befahren mit schweren Baumaschinen etc. zerstört werden.

Feldhecke im Süden (B 1.1)

Die im Süden des Planungsgebietes vorhandene Feldhecke ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Baum- bzw. Straucharten der Artenverwendungsliste des Grünordnungsplans zu ersetzen.

Obstbaumreihe (B 1.2)

Der entlang der südlichen Grenze des Planungsgebietes vorhandene Biotopkomplex aus einer Apfelbaumreihe, Gras-Kraut-Flur, Wiese und der tlw. mit Sträuchern bewachsene Graben ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind gleichartig (hochstämmiger Streuobstbaum) zu ersetzen, Mindeststammumfang 12 - 14 cm.

Magerwiese / Ruderalflur trocken-warmer Standorte (B 1.3)

Die im Südwesten des Planungsgebietes vorhandene Magerwiese und Ruderalflur trocken-warmer Standorte, sowie die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind durch hochstämmige Laubbäume gemäß Artenverwendungsliste des Grünordnungsplans zu ersetzen, Mindeststammumfang 12 - 14 cm.

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**Entsiegelung**

Auf den im zeichnerischen Teil als zu entsiegelnd festgesetzten Flächen ist die Befestigung vollständig rückzubauen. Die Entsiegelung hat in den folgenden drei Schritten zu erfolgen:

- Versiegelung incl. Unterbau entfernen
- Schadverdichtungen des Unterbodens beseitigen
- Auftrag einer Rekultivierungsschicht (magerer Oberboden).

Monitoring

Die Entwicklung der Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft ist im Rahmen des Monitorings über einen Zeitraum von 5 Jahren einmal jährlich zu kontrollieren, ggf. sind korrigierende Maßnahmen zu treffen.

Extensivierung Magerwiese / Erhalt Streuobstbrache (M 1)**Extensivierung**

Auf der im zeichnerischen Teil mit „M 1“ gekennzeichneten Fläche sind die derzeit durch Düngung beeinträchtigten natürlichen Standortverhältnisse einer artenreichen Magerwiese durch Extensivierung der Nutzung wieder herzustellen (Abmagerung).

Pflege / Nutzung

Die Wiesenflächen sind ein- bis zweimal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln jeglicher Art ist unzulässig.

Erhalt der Streuobstbrache

Alle auf der Fläche M 1 bestehenden Gehölze, insbesondere der ökologisch wertvolle brach gefallene Streuobststreifen, sind dauerhaft zu erhalten.

Sandrasen- / Magerrasenbiotop mit Eidechsenrefugien (M 2)

Auf den im zeichnerischen Teil mit M 2 gekennzeichneten Flächen ist im Bereich der ehemaligen Schießanlage sowie am Rand des ehemaligen Sportplatzes ein Sandrasen-/ Magerwiesenbiotop mit Eidechsenrefugien zu entwickeln. Hierfür lässt sich die Maßnahme „M 2“ in folgende Teilmaßnahmen untergliedern:

M 2.1

Der versiegelte Eingangsbereich der ehemaligen Schießanlage ist rückzubauen (s.o. Entsiegelung). Die entsiegelten Flächen sind mit einer etwa 20 cm dicken Oberbodenschicht (magerer Sandboden) abzudecken und mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen (Magerwiese, bzw. Saatgut für trockenwarme Standorte) oder durch Heumulchsaat zu begrünen. Die Wiesenflächen sind ein- bis zweimal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

M 2.2

Auf den mit M 2.2 gekennzeichneten Teilflächen ist ein Sandrasenbiotop zu entwickeln. Hierfür sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- die vorhandene Aschbahn incl. Unterbau ist zu entfernen (s.o. Entsiegelung)
- Abtrag der Vegetationsschicht incl. oberste Bodenschicht
- Aufbringung einer 20 cm dicken Sandschicht
- Begrünung der Fläche durch eine Kombination aus einer Oberbodenschüttung (optimaler Zeitpunkt: Oktober, 10-15 cm Oberboden abschieben, zerkleinern, aufbringen) und Einsäen einzelner Pflanzen wie z.B. Silbergras (*Corynephorus canescens*). Hierfür werden 10 m² Spenderfläche für 150 - 200 m² Impffläche benötigt. Um ein Nebeneinander verschiedener Entwicklungsstadien zu erreichen und die Fauna offener Sandflächen (z.B. Ödland-schrecke) zu fördern ist die Fläche nur inselartig zu impfen. Daneben ist auch die Begrünung durch eine Heumulchsaat (Erntezeit der Spenderfläche Ende Juli bis Mitte August, optimaler Zeitpunkt der Aussaat: Oktober) möglich.
- Sind keine geeigneten Spenderflächen verfügbar, ist die Fläche mit einer kräuterreichen Sandrasenmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen.
- Unerwünschter Bewuchs (Gehölze, Neophyten etc.) sind regelmäßig zu entfernen

M 2.3

Auf der im zeichnerischen Teil mit M 2.3 gekennzeichneten Fläche im Bereich der ehemaligen Schießanlage sind die verbuschten Wälle wieder freizustellen und eine Vegetation trockenwarmer Standorte zu entwickeln. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Abbruch der Querbalken mit Kugelfang (Erhöhung der Besonnung)
- Entfernung des Brombeer-/Rosengestrüpps sowie des sonstigen Gehölzaufwuchses, das Mähgut / Häckselmaterial ist unbedingt abzuräumen
- Erhalt der großen Kirschbäume im Osten der Maßnahmenfläche
- Erhalt einzelner junger Eichen
- Die Flächen sind 1 – 2-mal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Eidechsenrefugien

Auf der gesamten, im zeichnerischen Teil festgesetzten Maßnahmenfläche M 2, sind an geeigneten Stellen Reisighaufen und kleinflächige Steinschüttungen zur Habitatverbesserung für die Zauneidechse herzustellen.

Bereich um das ehemalige Klärbecken der Panzerwaschanlage (M 3)

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Maßnahmenfläche M 3 sind im Bereich der westlich der vorhandenen Betriebsstraße vom Südrand des bestehenden Gewerbegebietes „Oberfeldweg“ bis zur südlichen Gebietszufahrt die derzeit gepflasterten Flächen zu entsiegeln, zu rekultivieren und durch Ansaat einer Magerwiese so zu entwickeln, dass durch den teilweisen Erhalt der bestehenden Vegetationsstrukturen ein Biotopkomplex aus Wiesen, Ruderalflur und Gehölzbeständen entsteht.

Die Maßnahme M 3 lässt sich in folgende Teilmaßnahmen gliedern:

M 3.1

Die Teilfläche der Maßnahme M 3.1 umfasst die südliche Gebietszufahrt sowie die versiegelten oder verbuschten Flächen im Bereich um die ehemalige Panzerwaschanlage und des Klärbeckens. Hier sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Entsiegelung der gekennzeichneten Flächen (s.o. Entsiegelung)
- Aufbringung einer etwa 20 cm dicken Oberbodenschicht (magerer Sandboden)
- tlw. Rodung des Brombeergestrüpps nördlich des Klärbeckens
- Rodung des standortfremden Gehölzbestandes bzw. der Zierhecke westlich der Panzerwaschanlage
- Böschung im Südwesten: Abtrag der Vegetationsschicht und Rodung der standortfremden Gehölze
- Begrünung der Flächen mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft (Magerwiese, bzw. Saatgut für trockenwarme Standorte, im Bereich der Böschung mit Gras-Kraut-Saum) oder durch Heumulchsaat
- Die Flächen sind 1 – 2-mal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.
- Die im Zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung belegten Gehölzbestände und gekennzeichneten Vegetationsbestände sind zu erhalten
- Pflanzung einer Baumreihe (hochstämmiger Laubbaum) östlich des Klärbeckens (vgl. Zeichnerischen Teil), zu verwenden sind Arten gemäß Artenverwendungsliste des Grünordnungsplans; Stammumfang mind. 14 - 16 cm.

M 3.2

Bei der Teilmaßnahmenfläche M 3.2 handelt es sich um eine Auffüllungsfläche, die derzeit mit einer lückigen annualen Ruderalflur bewachsen ist. Durch die Umsetzung folgender Maßnahmen ist hier eine Magerwiese zu entwickeln:

- Aufbringung einer etwa 20 cm dicken Oberbodenschicht (magerer Sandboden)
- Begrünung der Flächen mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft (Magerwiese, bzw. Saatgut für trockenwarme Standorte, im Bereich der Böschung mit Gras-Kraut-Saum) oder durch Heumulchsaat
- Flächen sind 1 – 2-mal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Fettwiese / Ruderalflur / Brombeergestrüpp

Die östlich der Auffüllungsfläche vorhandene Fettwiese, sowie die vorhandene Vegetation aus Brombeergestrüpp und grasreicher Ruderalflur westlich des Klärbeckens ist zu erhalten. Die Wiesenflächen sind 1 – 2-mal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

6.5 Artenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird folgendes festgesetzt:

Baufeldbereinigung: Das Fällen von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden dürfen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Nistkästen: Für folgende Vogelarten sind im Planungsgebiet geeignete Nistkästen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten:

- 2 Schleiereulenkästen
- 2 Nistkästen für den Wendehals
- 20 Nistkästen für Gebäude- und Höhlenbrüter wie Blau-, Kohlmeise, Star und Haussperling.

Fallenwirkung: Die Fallenwirkung von Gebäuden für Brutvögel ist künftig durch fachliche Beratung auszuschließen. Um die Fallenwirkung des ehemaligen Klärbeckens zu entschärfen, sind sogenannte Amphibienausstiegshilfen (u-förmige Metallschienen, z.B. Fa. Karch) anzubringen.

Leuchtmittel: Bei einer Neubestückung der vorhandenen Außenbeleuchtung sollen nach Möglichkeit Natriumniederdruckdampflampen oder LED-Technologie verwendet und die Blendwirkung vermieden werden. Bei einer Ergänzung oder Erneuerung der Außenbeleuchtung sind Natriumniederdruckdampflampen oder LED-Technologie verbindlich zu verwenden und Blendwirkung zu vermeiden.

Monitoring: Die Maßnahmen zu Artenschutz (Anbringung der Nisthilfen, Entschärfung der Fallenwirkung, Leuchtmittel) sind unverzüglich umzusetzen und bei Beginn der Bauarbeiten zu kontrollieren.

6.6 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Artenschutz:

- Bei Beginn der Baugebietsumsetzung: Kontrolle der Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz (Anbringung der Nisthilfen, Entschärfung der Fallenwirkung, ggf. Leuchtmittel)
- 4 Jahre nach Baugebietsumsetzung: Kontrolle der Maßnahmenumsetzungen auf den Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- die Entwicklung der Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Rahmen des Monitorings über einen Zeitraum von 5 Jahren einmal jährlich zu kontrollieren, ggf. sind korrigierende Maßnahmen zu treffen.

Pflanzgebote und -bindungen im Baugebiet

- die fachgerechte Sicherung und der Erhalt der Bäume mit Pflanzbindung ist insbesondere während der Baufeldräumung und der Bebauungsphase zu überwachen
- 4 Jahre nach Baugebietsumsetzung: Kontrolle der Maßnahmenumsetzung und der Anwuchsergebnisse der Pflanzgebote sowie Kontrolle der Pflanzbindungen

Entwicklungskontrolle

- Im Anschluss sind Maßnahmen in 3-jährlichen Abständen zu kontrollieren.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Gestaltung unbebauter Flächen

Für die Neubefestigung von Stellplätzen und Zugängen sind, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es betrieblich, technisch /oder rechtlich nicht anders geboten ist, nur wasserdurchlässige Materialien zulässig.

2 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2.50 m über Oberkante des bestehenden Geländes entlang der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten. Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen und / oder Drahtgeflecht (stützen) zulässig.

3 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Plangebiets sind - mit Ausnahme von Fahnenstangen - keine Werbeanlagen zulässig, welche die zulässigen Trauf- bzw. Wandhöhen der Gebäude überschreiten.

Teil D - Hinweise

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 **Belange des Klimaschutzes**

Sowohl die verbleibenden Freiflächen der überbaubaren Grundstücksflächen, solange sie noch nicht als Bau- oder Lagerflächen gebraucht werden, als auch die weitläufig vorhandenen und neue entstehenden Dachflächen eignen sich zur Installation von Photovoltaikanlagen. Aufgrund der privilegierten Regelung der Einspeisevergütung für Konversionsflächen nach § 32 Abs. 2 Nr. 2 EEG empfiehlt sich vorliegend in besonderem Maß, die Möglichkeit der Errichtung von Photovoltaikanlagen mit schon bei der Konzeption von Neu- und Umbauten mitzudenken. Damit wird zugleich den Belangen des Klimaschutzes im Sinne des § 1 Abs. 5 S. 2 (Dekarbonisierungsstrategien) Rechnung getragen.

3 **Hinweise des Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz Industrieabwasser und Lagerung Wassergefährdender Stoffe**

Anlagen der Gefährdungsstufe D nach § 10 VawS sind durch technische, organisatorische oder bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz des Gebäudes, seines Betriebes oder Betriebsgeländes zu sichern. Nach § 31 Entwurf zur VAWS vom 24.11.2010 werden - für alle Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen - Anforderungen zum Hochwasserschutz gestellt.

Altlasten und Bodenschutz

Der Bebauungsplan Industriegebiet Oberfeldweg II befindet sich auf dem ehemaligen Kasernenareal Salmkaserne Philippsburg. Im Rahmen einer 2009 durchgeführten orientierenden Altlastenuntersuchung wurden die einzelnen Verdachtsbereiche der Kaserne untersucht. Hierbei sind keine bodenschutzrechtlich relevanten Auffälligkeiten festgestellt worden. Eine Gefährdung der Schutzgüter Boden-Grundwasser, Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze konnte nicht dokumentiert werden. Einer Nutzung als Industriegebiet steht aus Sicht des Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz nichts entgegen. Im Bereich der ehemaligen Tankstelle und des Öllagers bestehen allerdings bei evtl. zukünftigen Tiefbaumaßnahmen erhöhte Anforderungen bzgl. Bauüberwachung und der Entsorgung von anfallenden Aushubmaterialien. Geplante bauliche Veränderungen durch Tiefbaumaßnahmen sind daher dem Landratsamt Karlsruhe rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.

Hinweise zu Auffüllungen

Werden im Rahmen von Verteilungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen sind die folgenden Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden: Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg, „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004, Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3. Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Alt-

lastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten. Begründung: In Baden-Württemberg gibt es derzeit noch keine rechtsverbindlichen Regelungen zur Verwertung von Bauschuttrecyclingmaterial oder Boden bei der Herstellung technischer Bauwerke. Erst die verbindliche Aufnahme dieser Hinweise in die in Baden-Württemberg gültigen technischen Regelwerke schafft bauplanungsrechtliche Rechtssicherheit beim Umgang von mineralischen Abfällen und entlastet sowohl den Bauherren als auch die Behörden, da eine Einzelfallregelung bei den in den Regelwerken aufgeführten Einbauszenarien entfallen kann.

Oberirdische Gewässer

Nach den im Entwurf vorliegenden Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden- Württemberg liegt das Vorhaben teilweise innerhalb einer durch Deiche vor einem Hochwasser des Rheins geschützten Fläche. Bei einem Versagen der Deiche während eines 100jährigen Hochwassers des Rheins ist in Teilen des Vorhabensbereichs mit Überflutungstiefen von bis zu 1,5 m zu rechnen. Bei einem Versagen der Deiche während eines Extrem-Hochwassers des Rheins ist in Teilen des Vorhabensbereichs mit Überflutungstiefen von bis zu 2,0 m zu rechnen.

Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Im Planungsgebiet sind geringe Flurabstände zwischen Geländeoberkante und Grundwasserspiegel/ist Schichtwasseranfall zu erwarten. Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden. Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Die Firma Reifen-Felgen-Logistik (RFL), Philippsburg, hat im Jahr 2005 als Eigentümerin von Teilflächen der ehemaligen Salm - Kaserne am Oberfeldweg in Philippsburg im Einvernehmen mit der Stadt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberfeldweg“ erarbeiten lassen. Die Planung wurde vom Gemeinderat am 10.05.2005 als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt. Das Gewerbegebiet wird von der Fa. RFL heute hauptsächlich zu Lagerzwecken genutzt.

RFL hat mittlerweile weitere, umfangreiche Flächen vom Bund erworben und nutzt die darauf befindlichen ehemaligen Kasernengebäude und Freiflächen ebenfalls zu Lagerzwecken. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sollen auch diese neu erworbenen Grundstücke überplant werden. Aufgrund der guten Erschließung und der von Wohnnutzung weit entfernten Lage kann das neue Plangebiet als Industriegebiet (GI) festgesetzt werden. Die Bezeichnung des vorliegenden Bebauungsplan lautet insofern „Industriegebiet Oberfeldweg II“.

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberfeldweg“ sind die RFL - eigenen Flächen in „Gewerbegebiet“ (GE) und „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) differenziert. Im GEe sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die GEe - Flächen liegen südlich eines bundeseigenen Areals, welches mit ehemaligen Wohngebäuden der Salm - Kaserne überbaut ist. Die Wohnnutzung ist aufgegeben; für eine künftige Nutzung dieses Areals lag im Jahr 2005 noch kein städtebauliches Konzept vor. Insofern schien es seinerzeit ratsam, auf eine zwar nicht absehbare, aber gegebenenfalls Immissions-sensiblere Nutzung vorbeugend zu reagieren und die Nutzungen im Gewerbegebiet hinsichtlich des zulässigen Emissionsgrades zu beschränken (GEe).

Die städtebauliche Entwicklung des verbleibenden „Salm - Kasernenareals“ ist nach wie vor nicht abschließend geklärt, der Bestandsschutz ist aber erloschen, und es ist heute davon auszugehen, dass auf den o.a. bundeseigenen Flächen zwischen der Kasernenstraße und dem „Gewerbegebiet Oberfeldweg“ künftig keine Wohnnutzung mehr stattfinden wird. Vor diesem Hintergrund werden die GEe - Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Oberfeldweg“ in den Bebauungsplan „Industriegebiet Oberfeldweg II“ einbezogen und in reguläre Industrieflächen umgewandelt. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan die bisher unbeplanten und RFL - eigenen Flächen bis zum ehemaligen Kasernen - Sportbereich.

Schließlich werden weitere, bisher unbeplante Teilflächen südöstlich der Gebietszufahrt (Grundstück vermietet an einen Cateringbetrieb) und westlich der Zufahrtsstraße einbezogen.

Das Planvorhaben sichert und stärkt die örtlichen Gewerbestrukturen und das damit verbundene Arbeitsplatzangebot und entspricht damit wesentlichen Planungszielen der Stadt Philippsburg.

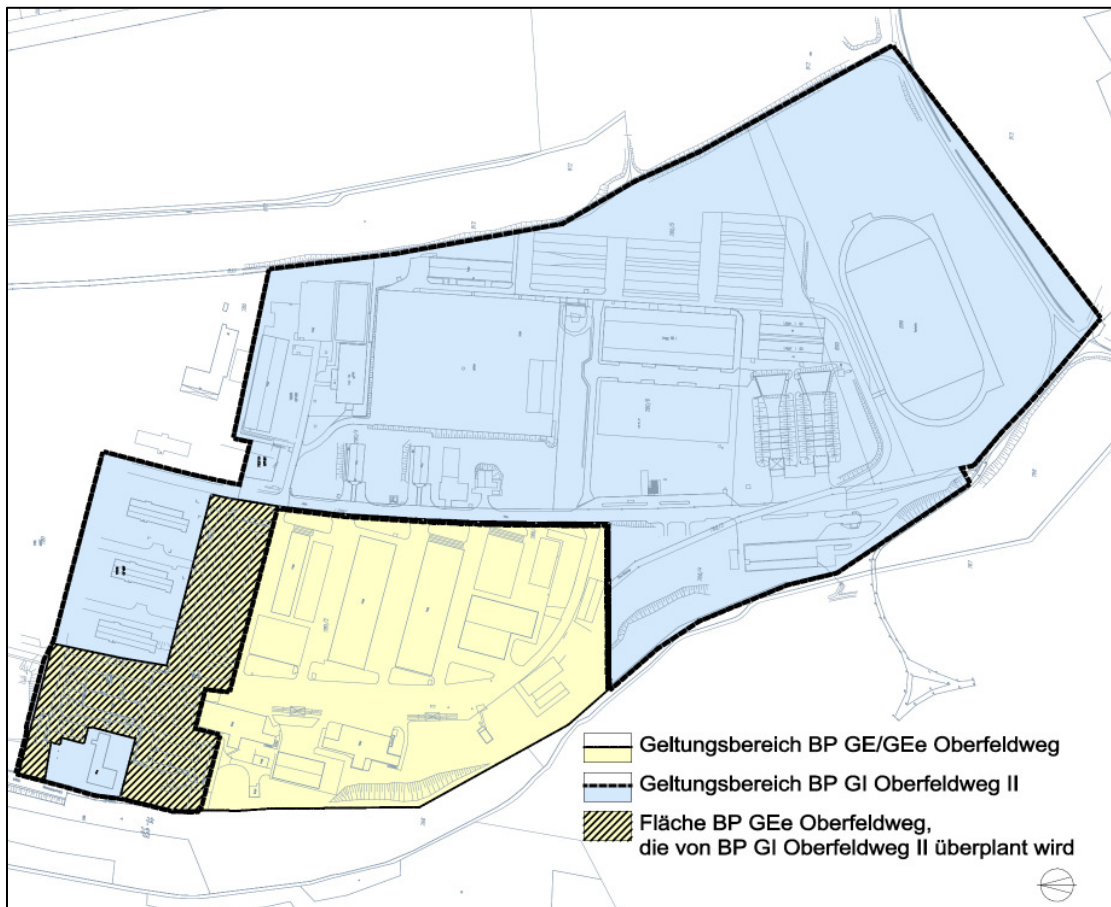
2 Lage des Plangebiets

Das Areal der ehemaligen Salm-Kaserne liegt im Süden der Stadt Philippsburg, außerhalb der geschlossenen Ortslage und wird auf Höhe des Stadteingangs von der Huttenheimer Landstraße (L602) aus über Kasernenstraße und Oberfeldweg erschlossen. Östlich der Huttenheimer Landstraße liegen das Goodyear- und das ehemalige HEBEL- Werk, westlich der Landstraße schließt das weitgehend besiedelte Gewerbegebiet „Bruchstücke“ an, welches ebenfalls von der Kasernenstraße aus erschlossen wird. Zwischen diesem Gewerbegebiet und dem Plangebiet „Industriegebiet Oberfeldweg II“ liegen Natur- und Landschaftsflächen.

Nördlich des Kasernenstraße befindet sich der Walther-See, dessen Uferrandzonen über den Bebauungsplan „Oberfeld – Rohrstücker, 1. Bauabschnitt“ - 1. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Östlich der Bahnlinie grenzt ein älteres Wohngebiet mit Lärmschutzwall zur Kasernenstraße an (Bebauungsplan „Grosses Gerstenfeld 1-3“).

3 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Oberfeldweg II“ und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan ergibt sich aus der Abgrenzung im zeichnerischen Teil. Die überplante Fläche umfasst ca. 20 ha. Davon sind Flächen in einem Umfang von ca. 1.9 ha Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Oberfeldweg“ (es handelt sich dabei um die GEE - Flächen; s. Ziffer 1 der Begründung).



4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Gewerbefläche dargestellt. Daraus kann in gleicher Weise ein Industrie- wie auch ein Gewerbegebiet entwickelt werden (GI oder GE); einer Flächennutzungsplanänderung bedarf es daher nicht.

5 Verkehrserschließung

Die Huttenheimer Landstraße (L602) ist im Kreuzungsbereich mit der Kasernenstraße großzügig ausgebaut und mit beidseitigen Linksabbiegespuren versehen. Das heutige Verkehrsaufkommen - insbesondere auch in Richtung „Gewerbegebiet Oberfeldweg“ - kann im bestehenden Straßenraum ohne Konflikte bewältigt werden. Ein Verkehrsgutachten der Fa. PTV, Karlsruhe, welches im Juni 2011 als Grundlage für ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden war (siehe auch Ziffer 7 der Begründung) gibt einen Hinweis darauf, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes im Zusammenhang mit dem künftigen Verkehrsaufkommen zum Goodyear – Werk untersucht werden sollte.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt - ausgehend vom Oberfeldweg - über eine im Gewerbegebiet Oberfeldweg bereits vorhandene und im Bebauungsplan als private Straßenfläche festgesetzte Zufahrt.

6 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung der geplanten Erweiterung des Industriegebietes „Oberfeldweg II“ im Bereich des bestehenden Sportplatzes erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das auf den Dachflächen der Lagerhallen anfallende Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal in eine geplante Rückhalteinlage (Becken in offener Erdbauweise) abgeleitet. Der Abfluss aus dem Becken wird auf den natürlichen Basisabfluss des unbebauten Gebietes bei einem 5-jährigen Regenereignis definiert. Der Drosselabfluss beträgt bei der derzeit geplanten Bebauung 35 l/s. Die Drosselwassermenge wird in den südlich verlaufenden Erlengraben eingeleitet.

Das schädlich verunreinigte Oberflächenwasser der Lager-, Dach- und Fahrflächen wird ungedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Aufgrund der geringen Vergrößerung der Fahrflächen ist eine Rückhaltung nicht erforderlich. Ein hydraulischer Nachweis der schadlosen Ableitung dieses Oberflächenwassers ist zu führen. Dementsprechend ist eine vollständige Bestandsaufnahme der Flächen und der Kanalisation bis zu den Benzinabscheidern durchzuführen.

7 Schallschutz

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Belange ist bereits im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Entwicklungsstudie für den gesamten Bereich zwischen Huttenheimer Landstraße und Oberfeldweg und unter Einschluss des vorliegenden Plangebiets ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden (FRITZ GmbH, Einhausen 15.07.2011). Grundlage für das schalltechnische Gutachten war ein Verkehrsgutachten der Fa. PTV, Karlsruhe (Juni 2011). Im schalltechnischen Gutachten wurde das Plangebiet als Industriegebiet (GI) angesetzt. Das Gutachten bestätigt die schalltechnische Verträglichkeit der vorliegenden Planung, sofern die ermittelte Lärmkontingentierung im Bebauungsplan festgesetzt wird. Entsprechend dieser Kontingentierung sind im Plangebiet Schallemissionen in einem Umfang zulässig, wie es Gewerbegebieten entspricht. Allerdings gibt es einen im Gutachten so bezeichneten und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten „Sektor B“, wo tagsüber auch ein höherer Schallpegel zulässig ist. Zur Nutzung dieses zulässigen Kontingents erfolgt die Ausweisung als Industriegebiet. Auf das Gutachten wird ergänzend verwiesen.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Oberfeld - Rohrstücker I“ - 1. Änderung, der am Walther-See ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, ist ein weiteres schalltechnisches Gutachten erstellt worden (Ing. Büro Fischer, Karlsruhe, 01.12.2008). In diesem Gutachten wurden das bestehende Betriebsareal der Fa. RFL und dessen Erweiterung inklusive Zu- und Abfahrtsverkehr berücksichtigt.

8 Naturschutzrechtliche Belange

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht erstellt worden (BIOPLAN, Sinsheim, 16.10.2012), der dieser Begründung als separater Bestandteil beigefügt wird. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Im Umweltbericht sind der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt und geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen worden. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Stadt mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: Die Belange der Wirt-

schaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, aber auch der Umbau vorhandener Ortsteile und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und besonders die Belange der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziff. Nr. 10 BauGB. Zugleich dient die Nutzbarmachung der Konversionsfläche für zivile Nutzung dem Ziel, mit Grund und Boden sparsamer und schonend umzugehen und die zulässige Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzungen zu verringern, insbesondere durch wieder Nutzbarmachung von Flächen, hier aus früheren militärischen Nutzungen, vgl. § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB. Die Gemeinde hat in Abwägung mit den o.a. Belangen entschieden, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen daher in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen sind.

9 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des Artenschutzes wurden in einer artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung vom Büro Bioplan, Sinsheim, im Rahmen des Umweltberichts und des Grünordnungsplans bearbeitet. Die Vorschläge der Fachplaner zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen worden.

10 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, weil sich das Areal aufgrund seiner zentrumsfernen Lage nicht für Einzelhandelsnutzungen eignet. Ebenso wenig eignet sich das Industriegebiet für reguläre Tankstellen, wobei im Hinblick auf den firmeneigenen Fahrbetrieb Betriebstankstellen ausnahmsweise zulässig sind.

Sowohl die verbleibenden Freiflächen der überbaubaren Grundstücksflächen, solange sie noch nicht als Bau- oder Lagerflächen gebraucht werden, als auch die weitläufig vorhandenen und neue entstehenden Dachflächen eignen sich zur Installation von Photovoltaikanlagen. Aufgrund der privilegierten Regelung der Einspeisevergütung für Konversionsflächen nach § 32 Abs. 2 Nr. 2 EEG empfiehlt sich vorliegend in besonderem Maß, die Möglichkeit der Errichtung von Photovoltaikanlagen mit schon bei der Konzeption von Neu- und Umbauten mitzudenken. Damit wird zugleich den Belangen des Klimaschutzes im Sinne des § 1 Abs. 5 S. 2 (Dekarbonisierungsstrategien) Rechnung getragen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grund- und Geschossflächenzahlen GRZ und GFZ (0.7 und 1.6) sowie über die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max. = 15.00m bzw. 20.00m in einem für Hochregallager vorgesehenen Bereich in Plangebietsmitte). Die Gebäudehöhe ist auf eine maximal zulässige Höhe des Erdgeschoss - Rohfußbodens (EFH) von 100,20 m über Normalnull (NN) zu beziehen.

10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung der betrieblichen Belange und Gewährleistung einer größtmöglichen baulichen Flexibilität wird im Plangebiet die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50m zulässig sind.

10.4 Garagen und Nebenanlagen

Im Hinblick auf die großzügigen Baufenster wird es für angemessen und vertretbar erachtet, dass Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen - nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

10.5 Immissionsschutz

Die Festsetzungen sind aufgrund der gutachterlichen Ermittlung und Empfehlung in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen und mit Blick auf die örtliche Verkehrssituation ist im Gutachten nachgewiesen.

10.6 Grünordnung

Die Festsetzungen sichern die Umsetzung des grünordnerischen Eingriffs-Ausgleichs- und Artenschutz-Konzepts.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Gestaltung un bebauter Grundstücksflächen

Zur Grundwasserschonung sind für die Neubefestigung von Stellplätzen und Zugängen nur wasserdurchlässige Materialien zulässig, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es betrieblich, technisch oder rechtlich nicht anders geboten ist.

11.2 Einfriedungen

Zur Gewährleistung der Betriebssicherheit ist eine Einzäunung des Areals bis zu einer Höhe von 2.50 m über Oberkante des bestehenden Geländes entlang der Grundstücksgrenzen unumgänglich. Im Hinblick auf den angrenzenden Natur- und Landschaftsraum sind als Einfriedungen allerdings nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen und / oder Drahtgeflecht zulässig.

11.3 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

Werbeanlagen können die Außenwirkung des Gebietes prägen und negativen Einfluss auf den umgebenden Landschaftsraum ausüben (sog. „Lichtverschmutzung“) und sind insofern sowohl aus städtebaulich-gestalterischen Gründen als auch zur Schonung des umgebenden Landschaftsraums regelungsbedürftig. Vor diesem Hintergrund sind im Geltungsbereich des Plangebietes - mit Ausnahme von Fahnenstangen - keine Werbeanlagen zulässig, welche die zulässigen Trauf- bzw. Wandhöhen der Gebäude überschreiten.

Teil F - Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planerfordernis

Die Firma Reifen-Felgen-Logistik (RFL), Philippsburg, hat im Jahr 2005 als Eigentümerin von Teilflächen der ehemaligen Salm - Kaserne am Oberfeldweg in Philippsburg im Einvernehmen mit der Stadt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberfeldweg“ erarbeiten lassen. Die Planung wurde vom Gemeinderat am 10.05.2005 als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt. Das Gewerbegebiet wird von der Fa. RFL heute hauptsächlich zu Lagerzwecken genutzt.

RFL hat mittlerweile weitere, umfangreiche Flächen vom Bund erworben und nutzt die darauf befindlichen ehemaligen Kasernengebäude und Freiflächen ebenfalls zu Lagerzwecken. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sollen auch diese neu erworbenen Grundstücke überplant werden. Aufgrund der guten Erschließung und der von Wohnnutzung weit entfernten Lage kann das neue Plangebiet als Industriegebiet (GI) festgesetzt werden. Die Bezeichnung des vorliegenden Bebauungsplan lautet insofern „Industriegebiet Oberfeldweg II“.

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberfeldweg“ sind die RFL - eigenen Flächen in „Gewerbegebiet“ (GE) und „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) differenziert. Im GEe sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die GEe - Flächen liegen südlich eines bundeseigenen Areals, welches mit ehemaligen Wohngebäuden der Salm - Kaserne überbaut ist. Die Wohnnutzung ist aufgegeben; für eine künftige Nutzung dieses Areals lag im Jahr 2005 noch kein städtebauliches Konzept vor. Insofern schien es seinerzeit ratsam, auf eine zwar nicht absehbare, aber gegebenenfalls Immissions-sensiblere Nutzung vorbeugend zu reagieren und die Nutzungen im Gewerbegebiet hinsichtlich des zulässigen Emissionsgrades zu beschränken (GEe).

Die städtebauliche Entwicklung des verbleibenden „Salm - Kasernenareals“ ist nach wie vor nicht abschließend geklärt, der Bestandsschutz ist aber erloschen, und es ist heute davon auszugehen, dass auf den o.a. bundeseigenen Flächen zwischen der Kasernenstraße und dem „Gewerbegebiet Oberfeldweg“ künftig keine Wohnnutzung mehr stattfinden wird. Vor diesem Hintergrund werden die GEe - Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Oberfeldweg“ in den Bebauungsplan „Industriegebiet Oberfeldweg II“ einbezogen und in reguläre Industrieflächen umgewandelt. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan die bisher unbeplanten und RFL - eigenen Flächen bis zum ehemaligen Kasernen - Sportbereich.

Schließlich werden weitere, bisher unbeplante Teilflächen südöstlich der Gebietszufahrt (Grundstück vermietet an einen Cateringbetrieb) und westlich der Zufahrtsstraße einbezogen.

Das Planvorhaben sichert und stärkt die örtlichen Gewerbestrukturen und das damit verbundene Arbeitsplatzangebot und entspricht damit wesentlichen Planungszielen der Stadt Philippsburg.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht erstellt worden (BIOPLAN, Sinsheim, 16.10.2012), der dieser Begründung als separater Bestandteil beigefügt wird. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Im Umweltbericht sind der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt und geeignete Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen worden. Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Stadt mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: Die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, aber auch der Umbau vorhandener Ortsteile und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und besonders die Belange der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziff. Nr. 10 BauGB. Zugleich dient die Nutzbarmachung der Konversionsfläche für zivile Nutzung dem Ziel, mit Grund und Boden sparsamer und schonend umzugehen und die zulässige Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzungen zu verringern, insbesondere durch wieder Nutzbarmachung von Flächen, hier aus früheren militärischen Nutzungen, vgl. § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB. Die Gemeinde hat in Abwägung mit den o.a. Belangen entschieden, dass die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen daher in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen sind.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Die Ergebnisse der Bürger/innen- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung folgende Anregungen vorgebracht.

Demzufolge soll gewährleistet sein, dass die gesetzlichen Lärmgrenzwerte tagsüber und insbesondere nachts nicht überschritten werden; sollte dies bei einem zu erwartenden, stark steigenden LKW-Verkehr der Fall sein, sollten Lärmschutzmaßnahmen eingeplant werden.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Belange war bereits im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Entwicklungsstudie für den gesamten Bereich zwischen Huttenheimer Landstraße und Oberfeldweg und unter Einschluss des vorliegenden Plangebiets ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden (FRITZ GmbH, Einhausen 15.07.2011). Grundlage für das schalltechnische Gutachten war ein Verkehrsgutachten der Fa. PTV, Karlsruhe (Juni 2011). Im schalltechnischen Gutachten wurde das Plangebiet als Industriegebiet (GI) angesetzt. Das Gutachten bestätigte die schalltechnische Verträglichkeit der vorliegenden Planung, sofern die ermittelte Lärmkontingentierung im Bebauungsplan festgesetzt wird. Entsprechend dieser Kontingentierung sind im Plangebiet Schallemissionen in einem Umfang zulässig, wie es Gewerbegebieten entspricht. Allerdings gibt es einen im Gutachten so bezeichneten und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten „Sektor B“, wo tagsüber auch ein höherer Schallpegel zulässig ist. Zur Nutzung dieses zulässigen Kontingents erfolgt die Ausweisung als Industriegebiet. Auf das Gutachten wird ergänzend verwiesen. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Oberfeld - Rohrstücker I“ - 1. Änderung, der am Walther-See ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, ist ein weiteres schalltechnisches Gutachten erstellt worden (Ing. Büro

Fischer, Karlsruhe, 01.12.2008). In diesem Gutachten wurden das bestehende Betriebsareal der Fa. RFL und dessen Erweiterung inklusive Zu- und Abfahrtsverkehr berücksichtigt.

In einer weiteren Anregung wurde darauf hingewiesen, dass seit etwa dem Jahr 2000 die in der Nähe befindliche Seefläche als FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) ausgewiesen ist und ein Teil der Uferfläche als Biotop. Es sollte geprüft werden, ob lärmbedingte oder sonstige Beeinträchtigungen zu erwarten sind und wie diese ggf. kompensiert werden können. Aus gutachterlicher Sicht sind diesbezüglich allerdings keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Eine dritte Anregung betraf den bislang als Planungsidee vorliegenden Straßenanschluß an die Landesstraße L 602 (Philippsburger Landstraße) in Richtung Industriegebiet Bruchstück. ES wurde angeregt, diese Zufahrt auf den Plänen als richtige Abfahrt (oder Kreisel) einzuzichnen und die planerische Absicht insofern zu verdeutlichen. Die angesprochene Zufahrt ist allerdings nicht Gegenstand der Bebauungsplanung „Industriegebiet Oberfeldweg II“. Die Anregung ist aber weiterhin Gegenstand der städtischen Planungsüberlegungen. Insofern wird die Anregung im Zuge der weiteren Behandlung gewürdigt.

3.2 Behördenbeteiligung

Die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange waren lediglich zur Kenntnis zu nehmen, mit Ausnahme der Anregungen des Landratsamtes / Naturschutz. Dessen Anregungen konnten jedoch entsprechend der Darstellung des Fachplanungsbüro im Rahmen der Abwägung der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nicht berücksichtigt werden.

4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der zu Beginn der Planungen 2011 ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf sah die Ausweisung des Baufensters (GRZ 0,8) auf fast der gesamten Planungsgebietsfläche vor (vgl. Abbildung 3). Neben dem Erhalt eines Grüngürtels entlang der süd- und westlichen Planungsgebietsgrenze war eine Heckenpflanzung zur Eingrünung nach Osten vorgesehen. Hierbei wären jedoch große Magerwiesenareale sowie der ökologisch wertvolle verbrachte Streuobststreifen im Südosten überbaut worden. Diese Planungsvariante wurde aufgrund des hohen Konfliktpotentials verworfen. Durch das schrittweise herausnehmen der ökologisch wertvollen Bereiche (Magerwiesenflächen östlich des Sportplatzes, verbrachende Streuobstwiese, ehemaliger Schießstand, Bereich um ehemaliges Klärbecken) entstand die aktuelle Abgrenzung des Baufensters und der Ausweisung von privaten Grünflächen auf etwa 27 % der Planungsgebietsfläche. Zudem wurde der Anteil der überbaubaren Flächen durch die Begrenzung der GRZ auf 0,7 reduziert.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (3) BauGB am ...

Philippsburg,

.....
Stefan Martus
Bürgermeister