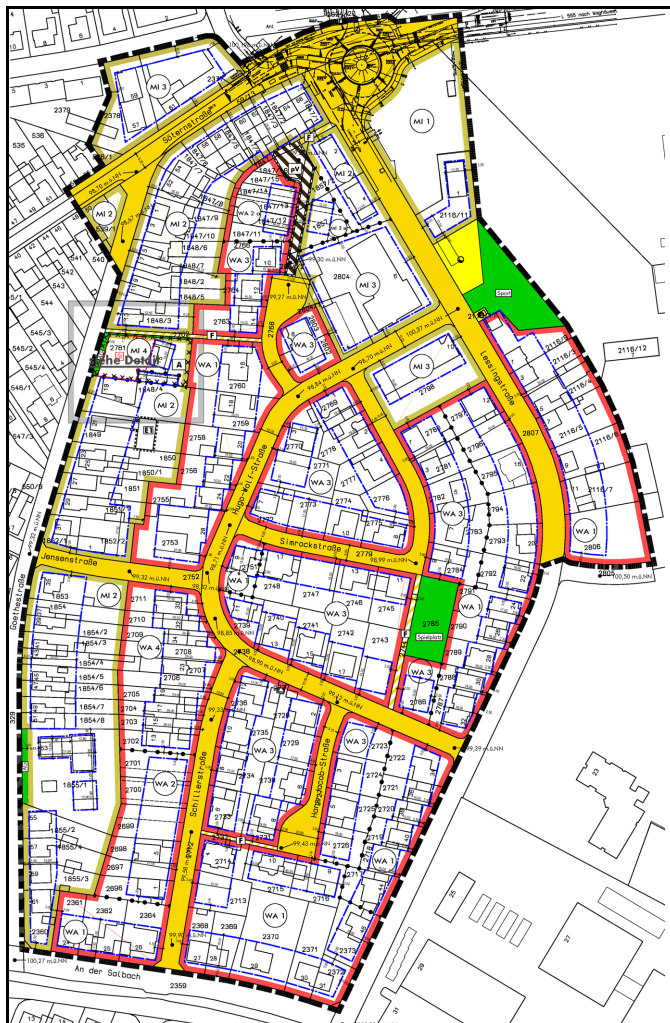


Stadt Philippsburg

# Bebauungsplan "Hexendamm-Lochwiesen" - 7. Änderung

- Fassung nach Satzungsbeschluss -



Karlsruhe  
März 2010

**MODUS CONSULT**  
Dr.-Ing. Frank Gercke - Karlsruhe



Stadt Philippsburg

# Bebauungsplan "Hexendamm-Lochwiesen" - 7. Änderung

- Fassung nach Satzungsbeschluss -

## Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgfm.)

Dr.-Ing. Ute Stöckner

## Auftragnehmer

**MODUS CONSULT** Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke  
Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/94006-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Philippsburg  
am 30. März 2010

---

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise
- A - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzung Bebauungsplan "Hexendamm-Lochwiesen - 7. Änderung"

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
- B - 2 Begründung örtliche Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

### Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Städtebauliche Gestaltungskonzepte
- B - 6 Zusammenfassende Erklärung

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

#### **WA 1, 2, 2a, 3, 4= Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO**

Die nach §4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO genannten folgenden Nutzungen können gemäß §1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden: Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausgeschlossen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

#### **MI 1, 2, 2a, 3= Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO**

Die nach §6 Abs. 2

Nr.5: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nr.6: Gartenbaubetriebe und

Nr. 8: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO) und sind unzulässig.

#### **MI 4 = Mischgebiet gemäß §6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit §1 Abs. 3 BauNVO**

Die nach §6 Abs. 2

Nr.5: Anlagen für Verwaltungen sowie für gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nr.6: Gartenbaubetriebe und

Nr. 7: Tankstellen

Nr. 8: Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Die nach §6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO) und sind unzulässig.

**MI 5 = Mischgebiet gemäß §6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit §1 Abs. 3 BauNVO**

Die nach §6 Abs. 2

Nr.5: Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke

zulässige Nutzung ist zulässig. Alle weiteren Nutzungen sind nicht zulässig. Die nach §6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO) und sind unzulässig.

**1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. und §§ 16 - 19 BauNVO)**

**Grundflächenzahl**

Im Geltungsbereich wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Flächen von Stellplätzen und Zufahrten mit versickerungsfähiger Oberfläche sowie Garagen und Nebenanlagen, die mit dauerhaft extensiver Dachbegrünung versehen sind, werden nur zur Hälfte zur Ermittlung der Grundflächenzahl hinzugerechnet.

**Vollgeschosse**

In den Bereichen WA 1, WA 2, WA 2a, WA 4 und MI 1, MI 2, MI 2a sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Im WA 3, MI 4 sowie MI 5 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Im MI 3 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

**Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Wandhöhe nach LBO ist gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Das zulässige Maß der 'Wandhöhe' (Wh) wird gemessen von der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück erschlossen wird. Der jeweilige Höhenbezugspunkt wird ermittelt in der Mitte des straßenseitigen Grundstücksverlaufs.

In den Gebieten WA1, WA 2, WA 2a, WA 3, WA 4, Mi 1, MI 2, MI 2a, MI 3 wird die maximale 'Firsthöhe' (Fh) bei einem zulässigen Vollgeschoss auf max.

8,20m, bei zwei zulässigen Vollgeschossen auf max. 11,20m und bei drei zulässigen Vollgeschossen auf max. 12,00m festgesetzt. Der jeweilige Höhenbezugspunkt wird ermittelt in der Mitte des straßenseitigen Grundstücksverlaufs.

Im MI 4 wird die maximale 'Firsthöhe' (Fh) auf 6,60m festgesetzt. Die Wandhöhe wird auf der der Goethestraße zugewandten Gebäudevorderseite auf Wh 1 max = 3,60m, auf der rückwärtigen Gebäudeseite auf Wh 2 max = 5,60m festgesetzt. Im MI 5 wird die Firsthöhe (Fh) auf 4,00m und die Wandhöhe auf der Grundstücksgrenze auf Wh 1 max = 3,00 m festgesetzt.

## **1.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude ist zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen auf max. 80 cm begrenzt.

## **1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **1.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die überbaubare Grundstücksfläche nach §23 (1) BauNVO mittels Baugrenzen gemäß Planeintrag festgesetzt. Gemäß §23 (5) BauNVO ist eine Bebauung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf maximal 25 m<sup>2</sup> errichtet wird und die zulässige Höhe des Hauptbaukörpers nicht überschreitet und die zulässige Grundfläche nicht überschritten wird.

### **1.3.2 Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) - o**

Im WA 2, WA 2a, WA 3, MI 1, MI 3 und MI 4 ist die offene Bauweise festgesetzt, in der Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig sind.

### **1.3.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) - a**

Im WA 1, MI 2, MI 2a und MI 5 muss mit einer Seite des Gebäudes an eine seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten.

Ausnahmsweise können freistehende Einzelhäuser errichtet werden, sofern die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände eingehalten werden.

### **1.3.4 Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) – g**

Im WA 4 ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Ausnahmsweise ist eine nur einseitige Grenzbebauung zulässig.

## **1.4 Zufahrten, Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes auf dem Grundstück nicht ausdrücklich Flächen für Stellplätze festgesetzt sind, sind Zufahrten, Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach §14 BauNVO nur im überbaubaren Teil der Grundstücksfläche zulässig bzw. im nichtüberbaubaren Teil der Grundstücksfläche, der seitlich der durch Planeinschrieb gekennzeichneten Baufenster liegt. Zu derjenigen Seite, von welcher die Stellplätze oder Garagen erschlossen werden, ist ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5,00 m einzuhalten.

## **1.5 Öffentliche und private Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Flächen sind Grünanlagen und Parkplätze zulässig. Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg (F) ist nur als Geh- und Radweg nutzbar.

Innerhalb der als private Verkehrsfläche (pV) mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesenen Flächen sind Grünanlagen, Parkplätze und Garagen zulässig.



## **1.6 Versorgungsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Zur Sicherung der Stromversorgung bzw. Beleuchtung sind für die hierfür erforderlichen Einrichtungen (z.B. Kabelverteilerschränke, Umspannstation) Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Des Weiteren sind diese Einrichtungen auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

## **1.7 Öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **1.7.1 Öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m §9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)**

In den als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport ausgewiesenen Fläche sind Sportanlagen und dazugehörige Nebenanlagen zulässig. In der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesenen Fläche sind Spiel- und Sportanlagen zulässig.

### **1.7.2 Private Grünflächen**

**(§9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m §9 Abs. 1 Nr.20 BauGB und §9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)**

Die als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abstandsräume ausgewiesenen Flächen dürfen jeweils in ihrer gesamten Tiefe auf einer Länge von maximal 12m entlang der Straßenbegrenzungslinie überfahren werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen mit einer maximalen Bepflanzungshöhe von 2,0m; Einzelbäume unterliegen dieser Höhenbeschränkung nicht.

## **1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**

### **1.8.1 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig.

### **1.8.2 Bodenschutz**

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

### **1.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Bereich WA 1, WA 2, WA 2a, WA 3 und WA 4 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Im MI 4 ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

### **1.10 Erweiterter Bestandsschutz (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §19 BauNVO)**

Im Allgemeinen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Änderungen, erhaltende Maßnahmen sowie Neuerrichtung im Rahmen der bisher baurechtlich genehmigten Nutzung zulässig.

Des Weiteren sind im Allgemeinen bauliche Erweiterungen für bisher baurechtlich genehmigte gewerbliche Nutzungen bis 50m<sup>2</sup> Grundfläche, für bisher baurechtlich genehmigte Wohnnutzungen bis 25m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig, wenn die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) eingehalten wird.

Im Besonderen wird für das Grundstück mit der Flurstücksnummer 1849 mit seiner geduldeten gewerblichen Nutzung (Friseurgeschäft) ein erweiterter Bestandsschutz E1 festgesetzt.

### **1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

#### **(§9 (1) Nr. 21 BauGB i.V.m §9 (2) Nr. 2 BauGB)**

Die in der Planzeichnung als private Verkehrsfläche (pV) mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich gekennzeichnete Fläche wird erst nach ihrer Errichtung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belegt. Bis zur Errichtung der privaten Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (pV) ist es daher unzulässig, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geltend zu machen.

### **1.12 Private Erschließung und zugehörige Bauflächen (§9 (2) Nr. 2 BauGB)**

In den durch Planeinschrieb mit WA 2a und MI 2a gekennzeichneten Bereichen ist die bauliche Nutzung erst nach der jeweils vollständigen Errichtung der ebenfalls durch Planeinschrieb gekennzeichneten zugehörigen privaten Erschließungsflächen mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (pV) zulässig. Bis zur Errichtung der privaten Erschließung sind die als WA 2a und MI 2a gekennzeichneten Baufenster als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

## **2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden - Württemberg (§74 LBO)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

#### **2.1.1 Fassaden- und Wandgestaltung**

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassaden, in Sichtmauerwerk, Holz oder Metall mit nicht reflektierenden Eigenschaften auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf die Hälfte der Trauflänge abzüglich der Dachüberstände nicht überschreiten.

Die einzelnen Dachaufbauten dürfen dabei nicht breiter als 2,50 m ausgeführt werden.

#### **2.1.3 Dächer von Doppelhäusern**

Die Dächer von Doppelhäusern müssen in der Dachneigung gleich sein. Die Dachfirste müssen entweder auf gleicher Höhe anschließen oder sich um mindestens 1,00 m unterscheiden.

#### **2.1.4 Dachformen im MI 4 und MI 5**

Die Dachform im MI 4 muss als Satteldach ausgebildet werden. Die Dachform im MI 5 muss als Pultdach ausgeführt werden.

#### **2.1.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Im gesamten Geltungsbereich sind je neu errichtete Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Gefangene Stellplätze zählen als ein vollwertiger Stellplatz. Ihre Anrechnung ist nur zulässig, wenn diese zur selben Wohneinheit zählen. Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist aufzurunden.

## **2.2 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

### **2.2.1 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

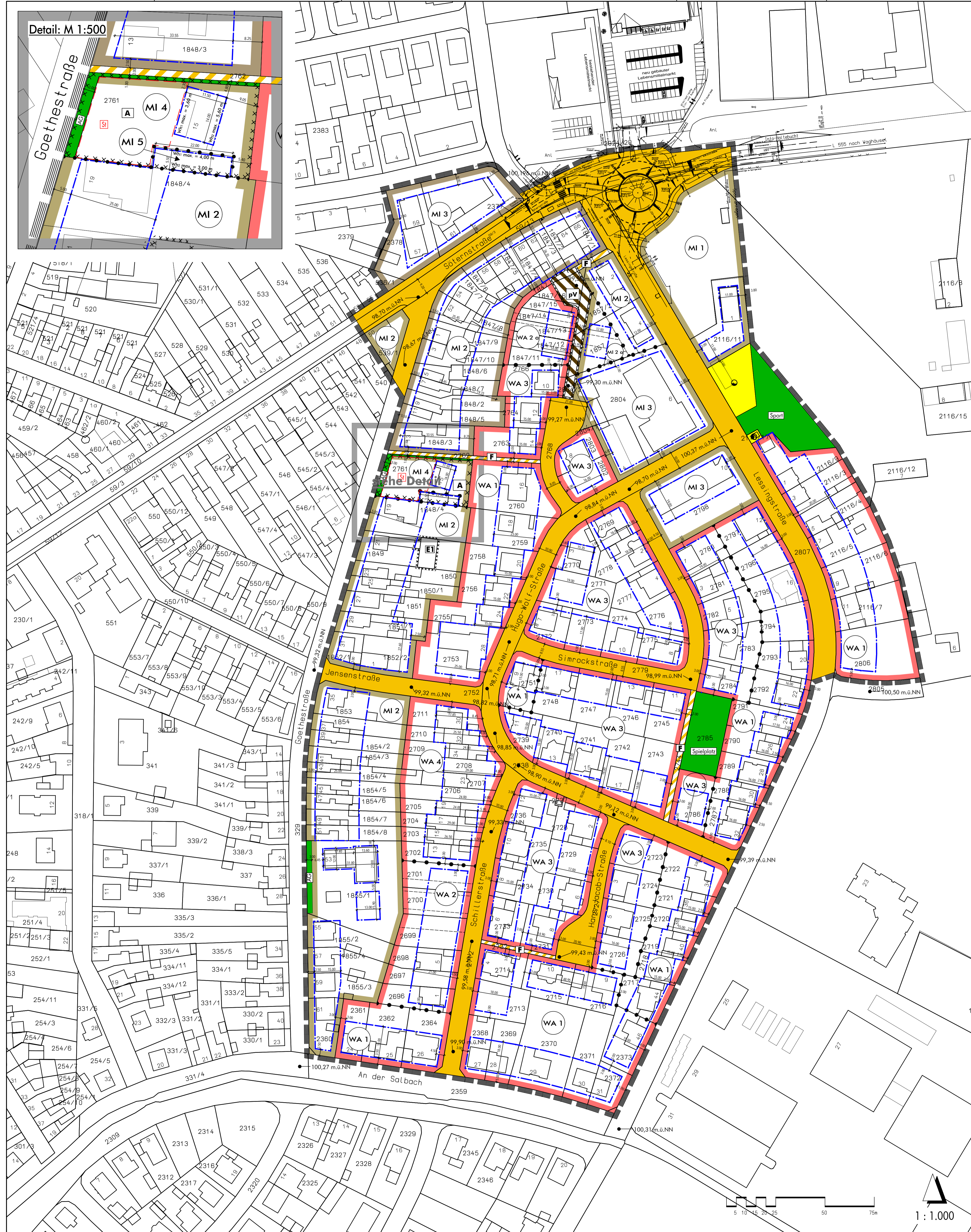
In den in der Planzeichnung als Abstandsgrün gekennzeichneten Flächen ist die maximal zulässige Höhe angepflanzter Gewächse auf 2m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Straßenoberfläche begrenzt, sofern es sich durch die Anpflanzung nicht um das Erscheinungsbild einer Einfriedigung durch Heckenpflanzung oder um Einzelbäume handelt.

### **2.2.2 Einfriedigungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Einfriedigungen dürfen die maximale Höhe von 1,60 m über Geländeniveau nicht überschreiten.

Für Einfriedigungen der Grundstücke, welche höher sind als 0,5m, sind nur Hecken oder transparente Holz- oder Metallzäune zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen wird gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, bzw. dem gewachsenen Gelände.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen



**Legende**

I. Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

<b>WA 1</b>	II	<b>MI 1</b>	II
Wh(max) = 7,2m	a	Wh(max) = 7,9m	o
0,4	0,8	0,6	-

<b>WA 2/ WA 2 a</b>	II	<b>MI 2/ MI 2a</b>	II
Wh(max) = 7,2m	o	Wh(max) = 7,2m	a
0,4	0,8	0,5	0,8

<b>WA 3</b>	I	<b>MI 3</b>	III
Wh(max) = 4,2m	o	Wh(max) = 12,0m	o
0,4	-	0,6	1,2

<b>WA 4</b>	II	<b>MI 4</b>	I
Wh(max) = 7,2m	g	Wh(max) = 3,60 m	o
0,4	0,8	Wh(max) = 5,60 m	o
		0,6	0,6

<b>MI 5</b>	I		
Wh(max) = 3,00 m	a		
Wh(max) = 4,00 m	o		
0,6	0,6		

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 max. GRZ  
0,8 max. GFZ  
II max. Anzahl der Vollgeschosse  
Wh(max) = 7,2m Maximale Wandhöhe

Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Baugrenze  
o offene Bauweise  
a abweichende Bauweise  
g geschlossene Bauweise

Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

SI Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Stellplätze

Verkehrsfächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

F öffentlicher Fußweg  
PV private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrecht/ Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)  
Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12, BauGB)

Elektrizität  
Wasser

Private und öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

Sport Öffentliche Grünfläche / Zweckbestimmung Sport  
Spielplatz Öffentliche Grünfläche / Zweckbestimmung Spielplatz  
AG private Grünfläche / Zweckbestimmung Abstandsgrün

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit

Sonstige Zeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
--- Alltagsverdachtsfläche gemäß §9 Abs. 6 BauGB (nachrichtlich übernehmen)  
--- Erweiterter Bestandsschutz (siehe textl. Festsetzung)

II. Hinweise

16.00 Vermaßung in Meter  
--- / --- übernommene / empfohlene Grundstücksgrenzen  
--- m.ü.N.N. Kanaldeckelhöhen (nachrichtlich übernehmen)

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art d. baul. Nutzung	<b>WA 1</b>	II	Vollgeschossezahl
max. Wandhöhe	Wh(max) = 7,2m	a	Bauweise
max. Grundflächenzahl	0,4	0,8	max. Geschosflächenzahl

## Stadt Philippsburg

### Bebauungsplan/Örtliche Bauvorschriften

# "Hexendamm - Lochwiesen - 7. Änderung"

Fassung zur Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

**Auftraggeber:**

Stadt Philippsburg  
Rote-Tor-Straße 6-10  
76661 Philippsburg

**Ausfertigung:**

Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren im Textteil sowie die Übereinstimmung der zeichnerischen und textlichen Darstellung dieses Planes mit dem Gemeinderatsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom ..... werden bestätigt.

Stadt Philippsburg, Bürgermeisteramt, den

Stefan Martus, Bürgermeister

**Inkrafttreten § 10 BauGB:**

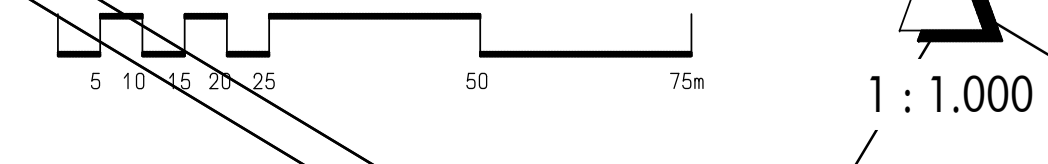
Der durch Beschluss des Gemeinderats vom ..... als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.

Stadt Philippsburg, den

**MODUS CONSULT**  
Dr.-Ing. Frank Gericke  
Pflanzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe  
Tel. 0721/94006-0 Fax 0721/94006-11

Bearb.: US  
Gez.: et, 25.03.2010  
Karlsruhe, den

Dr.-Ing. F. Gericke





# Teil A - 4 Hinweise

## Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln

### Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 195 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 `Erdarbeiten` ist zu berücksichtigen.

Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfälle (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise - 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 zu beachten.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

### Altlastenverdachtsflächen

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes "Hexendamm-Lochwiesen" eine Altlastenverdachtsfläche. Diese ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vermerkt (Goethestraße 15). Der Altlastenverdacht wurde im Zuge der Fortschreibung der Liste des Landkreises vom 10.06.2005 im Rahmen der orientierenden Untersuchungen auf Beweisebene 1 eingestuft. Das bedeutet, es sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gemäß § 3 (1) Bundesbodenschutzverordnung bei Eingriffen in den Untergrund sowie Entsiegelung gegeben. Es handelt sich dabei um den ehemaligen Zimmereibetrieb Brecht (109-1). Bei einem das Grundstück betreffenden Baugenehmigungsverfahren wird von Seiten des Landratsamtes auf jeden Fall (Nebenbestimmung zum Bauantrag) ein unabhängiger Sachverständiger gefordert, der die erforderlichen Maßnahmen begleitet, sofern entsiegelt oder in den Untergrund eingegriffen wird.

### **Katastrophenhochwasser**

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalplan "Mittlerer Oberrhein" in einem im Katastrophenfall überschwemmungsgefährdeten Bereich (Dammbruchszenario des Rheins). In diesem Fall wird ein Anstieg der Höhe des Wasserspiegels auf das Niveau von ca. 100,50 m ü.NN (Angabe der Internationalen Kommission zum Schutz des Rheins) und mehr erwartet. Genauere Aussagen basieren auf einem derzeit in Erstellung befindlichen Flutungsmodell für die Rheinebene. Nach Angaben des Regierungspräsidiums Karlsruhe (Referate 53.1 und 53.2) ist danach bei Versagen der Deiche bei Ausbreitung eines hundertjährigen Hochwassers in Philippsburg das Baugebiet weitgehend überflutet. Der Wasserspiegel wird nach derzeitigem Kenntnisstand eine Höhe von 100,33 m ü. NN erreichen, die Wassertiefen liegen je nach Topographie in den Tiefenklassen von 0,5 - 1 m bis zu 2 - 2,5 m. Dementsprechend wird bei zweihundertjährlichem (HQ200) beziehungsweise Extremhochwasser (HQextrem) bei Versagen der Deiche das gesamte Gebiet betroffen sein mit Wasserspiegellagen im Gebiet "Hexendamm-Lochwiesen" von 100,45 m ü. NN bei HQ200 und bei HQextrem von 100,60 m ü.NN.

Zur Abschätzung der auf den einzelnen Grundstücken dann zu erwartenden Überschwemmungshöhen sind in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes die Kanaldeckelhöhen eingetragen.

In jedem Fall ist entsprechende Vorsorge zu treiben. Es sei an dieser Stelle auf die kostenlosen Broschüren des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung verwiesen (aktuell erhältlich mit Stand Februar 2006): Hochwasserschutzfibel. Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten. Diese ist auch digital verfügbar im Internet unter der Adresse:

[http://www.bmvbs.de/Anlage/original\\_953503/Hochwasserschutzfibel.pdf](http://www.bmvbs.de/Anlage/original_953503/Hochwasserschutzfibel.pdf)

Durch die Inbetriebnahme des Polders Rheinschanzinsel kommt es mit ansteigendem Wasserspiegel im Polder durch Druckwasser binnenseitig zu veränderten Grundwasserspiegellagen, die durch Grundwasserhaltung (Pumpwerke) ausgeglichen werden. Die Aushubsohlen für Neubauten mit Keller sollten deshalb die in den Anlagen des Planfeststellungsbeschlusses zum Polder Rheinschanzinsel vom 18.5.2004, Mappe 5, Punkte 4.1, 5.1, 5.3 und 5.4 enthaltenen

Grundwasserpotentiale nicht unterschreiten. Die Sohlenhöhen der Gebäude sollten mindestens 50 cm über den in den o.g. Anlagen angegebenen Grundwasserpotentialen liegen. Weitere Auskünfte erteilen die Abteilungen 53.1 und 53.2 des Regierungspräsidiums Karlsruhe.

Schadenersatzforderungen gegen das Land Baden-Württemberg, die aufgrund des Betriebs des Polders Rheinschanzinsel entstehen können, werden von Seite der Stadt Philippsburg nicht ausgeschlossen.

Im Zusammenhang mit dem Polder Rheinschanzinsel sind dem Referat 53.2 des Regierungspräsidiums Karlsruhe neue Keller mit Höhenangaben zu melden.

### **Regenwasserbehandlung**

Die anfallenden Oberflächenwasser können gemäß dem Merkblatt "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" [Landratsamt Karlsruhe, 2002] zur Versickerung gebracht oder über Regenrückhalteanlagen, z.B. Zisternen, gesammelt werden. In diesem Fall muss beachtet werden, dass keine Schwermetalle der Dachhaut (z.B. Zink, Kupfer etc.) in das Regenwasser gelangen können.

# Teil A - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und - vermerke, Satzung Bebauungsplan

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

i.d.F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814)

### Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Landesnaturschutzgesetz) vom 13. Dezember 2005 (GVBl. S. 745, ber. GVBl. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816)

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31.07.2009, BGBl. I 2009, 2585

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 20.01.2005 (GBl. 2005, 219), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 802, 808)

### DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Hexendamm-Lochwiesen -7.Änderung"

<b>1</b>	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB	am 2.5.2006
<b>2</b>	frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	am 15.4.2008
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung § 3 Abs. 2 BauGB	am 15.4.2008
2.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am 24.4.2008
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 30.4.2008 bis 30.5.2008
2.5	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich Bürgerinformationsveranstaltung am 8.5.2008	vom 5.5.2008 bis 19.5.2008
<b>3</b>	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am 9.12.2008
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	am 9.12.2008
3.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung § 3 Abs. 2 BauGB	am 9.12.2008
3.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am 11.12.2008
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 19.12.2008 bis 23.1.2009
3.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 19.12.2008 bis 30.1.2009
3,7	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf zur erneuten Planoffenlage	am 9.2.2010
3.8	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	am 9.2.2010
3.9	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung § 3 Abs. 2 BauGB	am 9.2.2010
3.10	Ortsübliche Bekanntmachung	am 11.2.2010
3.11	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 15.2.2010 bis 5.3.2010

---

3.12	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 17.2.2010 bis 5.3.2010
4	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	
4.1	Abwägungsentscheidung	am 23.3.2010
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am 23.3.2010
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am 1.4.2010



## **Satzung zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften "Hexendamm-Lochwiesen - 7. Änderung "**

Aufgrund

§ 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814) und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 23.03.2010 den Bebauungsplan "Hexendamm-Lochwiesen - 7. Änderung" sowie die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Inhalt**

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 25.03.2010, M 1:1.000

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
- B - 2 Begründung örtliche Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

Anlagen:

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Städtebauliches Konzept
- B - 6 Zusammenfassende Erklärung

**§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

**Bestätigungen**

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 23.03.2010 wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den .....

Stefan Martus, Bürgermeister

# Teil B Begründung

## Teil B - Begründung

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen .....	28
3.1 Landesentwicklungsplanung .....	28
3.2 Regionalplanung .....	28
3.3 Flächennutzungsplanung .....	29
3.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	29
4. Bestandsanalyse .....	30
4.1 Erschließungssituation .....	30
4.2 Vorhandene Nutzungen und Gebäude .....	31
4.3 Angrenzende Nutzungen und Gebäude .....	31
4.4 Hochwasser .....	31
5. Ziele der Planung .....	32
5.1 Grundzüge der Planung .....	32
5.2 Nutzungskonzept .....	33
5.3 Erschließung .....	34
5.4 Grünordnung .....	35
5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen .....	35
B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften .....	42
1. Planungsziele .....	42
2. Dachaufbauten .....	42
3. Regelung der Stellplatzverpflichtung .....	42
B - 3: Umweltbericht .....	43

## **B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan "Hexendamm-Lochwiesen" geht auf Planungen aus den 1950er Jahren zurück, sein Geltungsbereich wurde schrittweise erweitert. In seinem derzeitigen Geltungsbereich ist der Bebauungsplan seit dem 04.11.1976 rechtskräftig, hat jedoch bisher vier Änderungen in Teilbereichen erfahren. Das Planungsgebiet, welches als allgemeines Wohngebiet mit den Sondergebieten Feuerwehr und Polizei ausgewiesen ist, ist fast vollständig bebaut. Der Bebauungsplan weist in Teilen Regelungen auf, welche eine sinnvolle Bebauung nur unzureichend zulassen. Der Gemeinderat der Stadt Philippsburg hat daher am 02.05.2006 den Änderungsbeschluss zur Überarbeitung des Bebauungsplanes gefasst. Im Zuge der Bearbeitung zeigte sich, dass das Gebiet im Sinne des Gebots sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß §1a BauGB zugleich Möglichkeiten zur baulichen Nachverdichtung im Bestand bietet.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Baugebiet "Hexendamm-Lochwiesen - 7. Änderung" mit rund 12,7 ha wird durch die bestehende Bebauung in der Goethestraße im Westen, An der Saalbach im Süden sowie in der Lessingstraße im Osten begrenzt. Im Norden gehören die Straßenverkehrsfläche im Bereich der L555 (Söternstraße) sowie die Eckbebauung zwischen Sötern- und Prinz-Eugen-Straße zum Geltungsbereich. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplanung**

Die Stadt Philippsburg befindet sich in der Randzone zwischen den Verdichtungsräumen Karlsruhe sowie Heidelberg-Mannheim.

#### **3.2 Regionalplanung**

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist die Stadt Philippsburg entlang der regionalen Entwicklungsachse Bruchsal - Germersheim bzw. Bad Schönborn/Waghäusel - Germersheim als Unterzentrum ausgewiesen.

Das Gebiet "Hexendamm-Lochwiesen" ist als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

Zu berücksichtigen ist, dass sich das Gebiet in einem "überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser" befindet.

#### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit dem 05.12.2003) als Wohnbaufläche gemäß §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet entspricht dem derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan "Hexendamm-Lochwiesen", rechtskräftig seit dem 04.11.1976, zuletzt geändert durch die 6. Änderung am 06.11.2003, mit Ausnahme der Flurstücke 673 und 674 und 194 (Söternstraße Ecke Tullastraße). Das Plangebiet ist derzeit als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen werden durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans "Hexendamm-Lochwiesen - 7. Änderung" nach dessen in Kraft treten ersetzt.

Westlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan "Im Alten Stadtteil" an, welcher seit dem 24.1.1974 rechtskräftig ist. Dieser ist als Mischgebiet ausgewiesen mit Ausnahme eines kleinen Bereiches an der Goethestraße, für das ein allgemeines Wohngebietes festgesetzt ist.

Im Norden grenzt das Bebauungsplangebiet "Bachwiesen-Schanzenäcker" an, welches seit dem 28.09.1967 rechtsgültig und als reines Wohngebiet ausgewiesen ist. Eine Änderung der Gebietsart zu einem Allgemeinen Wohngebiet befindet sich derzeit im Verfahren.

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich an der L555 zwei Sondergebiete für Einzelhandel. Im Einzelnen sind dies der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Tullastraße", der seit dem 07.03.2002 rechtskräftig ist, sowie der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Einkaufsmarkt Philippsburg" mit Satzungsbeschluss vom 17.10.2006. Hier sind zwei Lebensmitteldiscounter ansässig.

Östlich des Plangebietes befindet sich das Bebauungsplangebiet "Erlenwiesen/Ablasswiesen I", welches seit 13.07.2006 rechtskräftig ist und das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausweist.

Die weiteren umgebenden Strukturen sind nicht durch Bebauungspläne überplant. Sie sind im Bereich des Sport- und Meißplatzes sowie der Schulen nach §34 BauGB (Innenbereich) zu bewerten.

## **4. Bestandsanalyse**

### **4.1 Erschließungssituation**

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Philippsburg am Ortsrand. Es wird von verkehrswichtigen Straßen (Söternstraße und Goethestraße) tangiert sowie von der Lessingsstraße, die eine Erschließungsfunktion für das Schul- und Sportzentrum übernimmt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Sammel- und Anliegerstraßen. Der ruhende Verkehr wird entweder auf privatem Gelände abgewickelt oder er tritt als Parken im Straßenraum in Erscheinung. Die angetroffene Situation legt hierbei keinen weiteren Handlungsdruck offen.

## 4.2 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Die vorhandenen Flächen und Gebäude sind überwiegend im Stil der 1970er und 1980er Jahre bebaut. Hier befinden sich neben einigen eingeschossigen überwiegend zweigeschossige Wohngebäude in lockerer Bebauung auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Vereinzelt kleinere Gebäude vor allem vom Typus eingeschossiges "Siedlungshaus" mit Kniestock stammen noch aus der Zeit vor der Aufstellung des ersten Bebauungsplans und liegen an der Goethestraße.

Im Plangebiet befindet sich eine Tankstelle mit Autohaus, der unbebaute Messplatz, Anlagen für den Sport mit Vereinsheim, die städtische Feuerwehr (bisher Sondergebiet), der städtische Polizeiposten (bisher Sondergebiet), eine Moscheeunterkunft der DITIB Türkisch Islamische Gemeinde zu Philippsburg e.V., ein Spielplatz sowie ein landwirtschaftliches Anwesen. In bislang für Wohnnutzung ausgewiesenen Bereichen befinden sich bereits mehrere gewerbliche Betriebe.

## 4.3 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Die angrenzenden Nutzungen im Westen und Süden bestehen überwiegend aus Wohnnutzung oder Mischnutzung, im Osten ergänzt durch Schul- und Sportanlagen. Nordöstlich sind zwei Lebensmitteldiscounter ansässig.

## 4.4 Hochwasser

Gegen Hochwasser mit hundertzwanzig- bis hundertdreißigjähriger Wiederkehrenswahrscheinlichkeit wird Philippsburg durch Dämme geschützt. Im Zuge des Polderausbaus entlang des Rheins entsteht eine Sicherung gegen zweihundertjährige Hochwasser. Das gesamte Untersuchungsgebiet liegt dennoch im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser (Dammbruchszenario), was langfristig auf planerische Entscheidungen Einfluss haben kann (z.B. hochwasserangepasstes Bauen). Der im Bereich des Bebauungsplanes "Hexendamm-Lochwiesen" maximal bei Katastrophenhochwasser zu erwartende Wasserstand wird nach Angaben der Internationalen Kommission



zum Schutz des Rheins (IKSR) ca. 2,0 m über dem Straßenniveau betragen und sich bei einer Höhe von 100,50 m ü.NN. einpendeln. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand des Regierungspräsidiums Karlsruhe (Referate 53.1 und 53.2) sind aus dem in Erstellung befindlichen Flutungsmodell Rheinebene Wasserspiegellagen im Gebiet "Hexendamm-Lochwiesen" von 100,45 m ü. NN bei einem Hochwasser mit zweihundertjähriger Wiederkehrswahrscheinlichkeit und von 100,60 m ü. NN. im Katastrophenfall bei Extremhochwasser zu erwarten. In den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind daher die bestehenden Kanaldeckelhöhen eingetragen, so dass die zu erwartenden Hochwasserstände für die einzelnen Grundstücke zumindest überschlägig ermittelt werden können.

## **5. Ziele der Planung**

### **5.1 Grundzüge der Planung**

Planerisches Ziel ist die Sicherung des bestehenden Siedlungsgefüges zusammen mit einer maßvollen Nachverdichtung, die im wesentlichen durch Ausbauten und Aufstockungen bestehender Gebäude sowie die Erschließung von zusätzlichen Gebäuden in der Verlängerung der Hugo-Wolf-Straße erreicht wird. Es wird daher vor allem auf eine bessere Ausnutzung der bestehenden Gebäude und ihrer Grundflächen abgehoben sowie auf die Nachverdichtung im Bereich von großen Grundstücken, was die weitere Beanspruchung von Neubauf Flächen am Stadtrand minimiert. Einer weiteren Versiegelung des Gebietes soll durch die Überarbeitung der Regelungen zu den Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen entgegengewirkt werden.

Für den Messplatz und die bisherigen Sondergebietsflächen für Polizei und Feuerwehr sowie für die Moscheenutzung in der Goethestraße soll eine dauerhafte und zugleich flexible baurechtliche Grundlage geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Neuordnung des Ortseingangs so zu gestalten, dass dort mittelfristig neue und stadtbildprägende Gebäude entstehen können. Weiterhin ist die Nutzungsart der Flächen entlang der Goethestraße an die vorhandenen gewerblichen Nutzungen und die verkehrswichtige Straßenbedeutung anzupassen.

## 5.2 Nutzungskonzept

Die bestehende, gewachsene Struktur mit einem hohen Anteil an Wohnnutzungen allgemeiner Art soll erhalten bleiben. Die wenigen gewerblichen Nutzungen sowie die sozial – kulturelle Nutzung als Gebetsraum bestehen seit mehreren Jahren und sollen ebenfalls im Gebiet erhalten und dauerhaft durch die Lage im Mischgebiet gesichert bleiben. Aufgrund der im Stadtgebiet von Philippsburg gewünschten Bündelung der sozialen und kulturellen Einrichtungen im Stadtkern wird die Erweiterung der bestehenden Nutzung an der Goethestraße eingeschränkt. Es wird eine Nutzung nur im derzeit vorhandenen und durch Antrag auf Baugenehmigung vorliegenden baulichen Rahmen zugelassen. Insofern wird auch nur eine Wohnung für den Imam im MI 4 zugelassen und im MI 5, welches für eine gesonderte Wohneinheit nicht geeignet ist, ausgeschlossen. Ziel der feinteiligen Festsetzung im MI 4 und MI 5 ist die deutliche Begrenzung auf den derzeitigen Bestand

Im Bebauungsplangebiet soll die städtebauliche Charakteristik der typischen offenen Bebauung mit dahinter liegenden Gartenbereichen erhalten und gestärkt werden. Ebenso wird die Hofsituation im südlichen wie nördlichen Bereich der Goethestraße als stadtbildprägend erhalten.

Die überwiegend von den Eigentümern genutzten Grundstücke entlang der Goethestraße weisen mit Tiefen bis zu 55m Möglichkeiten zur innerörtlichen Nachverdichtung auf. Diese Potenziale wurden im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanverfahrens mittels städtebaulicher Entwürfe untersucht. Die sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als auch im Rahmen der Offenlage von den Eigentümern vorgetragene Ablehnung gegen die Ausweisung der privaten Erschließungsstraße parallel zur Goethestraße führt nun zum Verzicht auf diese Planungsabsicht. Um dennoch auf den tiefen Grundstücken ein gewisses Maß an Nachverdichtung zu ermöglichen und ausreichenden Gestaltungsspielraum zur Anpassung der Wohnverhältnisse im Sinne des ursprünglich vorgesehenen Mehrgenerationen-Wohnens zu bieten, werden die Bautiefen weitgehend auf 25m vergrößert. Im Bereich des ehemaligen Stadtbauernhofes in der Goethe- und südlich der Jensenstraße wird bei Erhaltung der bestehenden Hofsituation ein zusätzliches Baufenster ausgewiesen.

Im Bereich der derzeitigen Dauerkleingärten werden ebenfalls Nachverdichtungspotenziale aufgezeigt. Durch die eigenständige Erschließung aller Gebäude soll ein über derzeit bestehende soziale Bindungen hinaus zukunftsfähiges Wohnen gesichert werden. Im Anhang Teil B – 5 ist der städtebauliche Gestaltungsvorschlag dargelegt. Dadurch können im nördlichen Bereich der Hugo-Wolf-Straße (bisher Dauerkleingärten) 5 Einfamilienhäuser ergänzt werden, zusammen mit der zusätzlichen Bebauung auf dem Flurstückstück 794 (Lessingstraße) könnten 8 Einfamilienhäuser realisiert werden.

Im Bereich der Simrockstraße besteht ein Spielplatz, der im Zuge der Überplanung zunächst als Bauflächenreserve ausgewiesen werden sollte. Aufgrund der im Rahmen der erneuten Planoffenlage sowohl von den Anwohnern als auch durch eine Unterschriftenliste geforderten Beibehaltung der öffentlich-rechtlichen Sicherung des Spielplatzes, wurde – unabhängig von der Frage nach dem Zeitpunkt der tatsächlichen Umnutzung – von der Umwidmung abgesehen. Insbesondere die Hinweise der Anwohner darauf, dass sie sich an die akustischen Emissionen "gewöhnt" hätten, lassen nun erwarten, dass der Spielplatz zukünftig nicht nur als Areal für Kleinkinder mit Spielsand und Klettergeräten dienen kann. Aufgrund der gezeigten hohen Akzeptanz des Spielplatzes in der Bevölkerung finden dort über die Kindergeneration der Bauherren hinaus auch künftig jüngere Jugendliche und Teenager Raum für ihre Ball- und Tobespiele.

Mit der dauerhaften Sicherung der öffentliche Grünfläche entlang der Lessingstraße, die mit der Zweckbestimmung "Sport" ausgewiesen und derzeit als Bolzplatz genutzt ist, besteht die Möglichkeit zur weiteren Ausdifferenzierung der Spiel- und Sportanlagen für verschiedene Nutzer- und Altersgruppen.

## **5.3 Erschließung**

### **5.3.1 Fließender Verkehr**

Das Erschließungssystem im Bereich des Bebauungsplangebietes wird nicht verändert und lediglich um die private Erschließungsstraße im Bereich Hugo-Wolf-Straße ergänzt. Die baurechtlichen Festsetzungen belassen den öffentlichen Straßenraum in seinem bestehenden Erscheinungsbild.

### **5.3.2 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr findet im Plangebiet überwiegend ohne Parkdruck statt. Es gilt, den derzeitigen Status Quo zu halten. Daher wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze für künftig neu zu errichtende Wohneinheiten auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht.

### **5.3.4 Ver- und Entsorgung**

Durch die geringen Veränderungen im Bestand entstehen keine Änderungen, die eine Anpassung des Ver- und Entsorgungssystems erfordern würden. Dies gilt auch für Schmutz- und Niederschlagswasser. Die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Anschlüsse an das vorhandene Mischwasserkanalnetz. Es wird zusätzlich empfohlen, dass Niederschlagswasser dezentral zu nutzen.

## **5.4 Grünordnung**

Die Ausweisung von Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der nach den Regelungen des alten Bebauungsplanes zulässigen Überbaubarkeit und Dichte. Zudem wird die Garten- und Freiflächenzone durch die Einschränkungen der Bebaubarkeit mit Nebenanlagen weiter gestärkt. Für die landschaftstypische Entwicklung der privaten Grünflächen werden heimische Gehölze empfohlen.

## **5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **▪ Art der baulichen Nutzung**

Ziel der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ist die Sicherung der bestehenden Strukturen und die Festsetzung der Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnnutzung in weiteren Geschossebenen, damit für die Grundstückseigentümer Planungssicherheit besteht.

Die Ausweisung der Mischgebiete sowie die Einschränkung der darin zulässigen Nutzungen orientiert sich an den bestehenden Nutzungen im Plangebiet. Um den "Trading-Down-Effect" durch Nutzungen wie Vergnügungsstätten zu verhindern, sind diese Nutzungen nicht zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind außerhalb des dafür vorgesehenen Grundstücks als gebietsfremd eingestuft und dauerhaft ausgeschlossen, da diese Nutzungen im Stadtkern von Philippsburg gebündelt werden sollen. Die Begrenzung auf die kirchliche und soziale Nutzung im MI5 basiert auf dem Ziel, die derzeitigen Nutzungen zu sichern, aber weitergehende Nutzungen auf dieser kleinen Fläche auszuschließen.

#### ▪ Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der Überbaubarkeit orientiert sich am Bestand und ermöglicht im Zusammenhang mit der Vertiefung der Baufenster dennoch eine maßvolle Erweiterung auf den privaten Grundstücken. Um die notwendigen Nebenanlagen zu ermöglichen, wird das Zugeständnis dahingehend eröffnet, dass die Flächen mit versickerungsfähigem Oberflächenmaterial bzw. Nebenanlagen mit begrünten Dächern nur zur Hälfte zur Ermittlung der Grundflächenzahl herangezogen werden müssen. Dies sichert die wesentlichen Bodenfunktionen und trägt zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen bei.

### 5.5.2 Zulässige Vollgeschossanzahl

Durch die maximal zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen und in wenigen Teilflächen des Mischgebietes mit drei Vollgeschossen wird eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht, die eine Um-/Folgenutzung der Wohngebäude erleichtert.

Die baulichen Höchstgrenzen werden über das Maß der Wandhöhe bzw. der Firsthöhe festgesetzt, so dass der Gebietscharakter bestehen bleibt.

Ebenso wird zur Sicherung des Erscheinungsbildes des Gebietes geregelt, dass der sichtbare Sockel nicht mehr als 80 cm betragen darf, damit bei größeren Sockelhöhen eine begrünte Böschung die Einbindung in die Gartengestaltung sicher stellt.

### 5.5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die ausgewiesenen Baufenster umfassen im wesentlichen die bestehenden Strukturen und Gebäude. Um den typischen städtebaulichen Charakter der straßenbegleitenden Bebauung zu sichern, sind die Baufenster entsprechend gelegt. Um eine Weiterentwicklung der bestehenden Baustrukturen fördern zu können, wurde neben einer Vertiefung der Baufenster zumeist die offene Bauweisen festgesetzt. Da jedoch auch die Bestandssituation gesichert werden soll, wurden Ausnahmeregelungen getroffen.

Die Bestandssituation erfordert daneben die Festsetzung einer abweichenden oder geschlossenen Bauweise. Damit wird auf die bestehende Situation Rücksicht genommen, die teilweise Grenzbauten und Reihenhäuser über 50 m Gesamtlänge aufweisen.

### 5.5.4 Öffentliche und private Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen beziehen sich nur auf die bereits im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen. Die private Verkehrsfläche wird zur Erschließung der Gebäude im Nachverdichtungsbereich festgesetzt, damit die Erschließung durch angemessene Verkehrsflächen gesichert ist. Ein Großteil der solchermaßen betroffenen Verkehrsfläche ist als Fußweg bereits im Bestand vorhanden. Er wurde jedoch entgegen dem bereits geltenden Bebauungsplan nie befestigt und auch nicht als Grundstück hergestellt. Die Wegeverbindung soll nun im Zuge der Erschließung des Bereiches der Dauerkleingärten zu Wohnzwecken erfolgen, der Wohnnutzung wegen aber breiter ausfallen als bisher geplant. Da diese Verkehrsfläche einerseits als Mischfläche (Wohnweg) zu entwickeln ist und andererseits mit dem Ziel zum flächensparenden Umgang etwas geringer dimensioniert ist als im Stadtgebiet üblich, wird sie nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### 5.5.5. Versorgungsflächen

Im Bereich des Bebauungsplanes "Hexendamm-Lochwiesen" sind erforderliche Flächen für die technischen Anlagen zur Versorgung der Stadt Philippsburg für die Strom- und Wasserversorgung ausgewiesen. Zugleich sind diese im Bereich der öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen zulässig um flächensparend vorgehen zu können. Dies entspricht der bestehenden Situation.

### 5.5.6 Öffentliche und Private Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen liegen als Straßenbegleitgrün oder als landwirtschaftlicher Weg, bzw. unbefestigter Fußweg bereits im Bestand vor und werden dauerhaft gesichert.

Öffentliche Grünflächen sind weiterhin für sportliche Zwecke ausgewiesen zusammen mit den zugehörigen Nebenanlagen. Dies entspricht der gegenwärtigen Nutzung und soll diese dauerhaft sichern, ebenso soll der bestehende Spielplatz im Bereich der Simrockstraße dauerhaft gesichert werden. Durch die hohe Akzeptanz des Spielplatzes unter den Anwohnern (vgl. 5.2 Nutzungskonzept) ist mit einer dauerhaften Nutzung durch verschiedene Altersgruppen zu rechnen.

Die privaten Gärten sind als nicht überbaubare Flächen ausgewiesen, dadurch werden großflächige Frei- und Grünbereiche im Innenbereich erhalten und gesichert. Dadurch soll vor allem die Eigenart der Struktur gewahrt bleiben und die Eingriffe in die Gartenbereiche vermindert werden.

In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung zu Anlage und Anpflanzungen im Bereich der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Abstandsräume zu sehen. Neben der Sicherung des privaten Rückzugsraumes in die Hofsituation soll zugleich im Bereich des der Allgemeinheit zugänglichen Straßenraumes die städtebauliche Struktur anhand des Grünstreifens erfahrbar sein. Die Überfahrbarkeit des privaten Grünstreifens für die Grundstückerschließung wird generell zugelassen aber in der Dimension auf max. 12m Länge begrenzt, so dass max. 2 Zufahrten mit einer Breite von 6m hergestellt werden können. So wird die Nutzung als Parkplatz mit zwei Zufahrten ermöglicht.

### **5.5.7 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen**

Das Quartier ist derzeit geprägt von überwiegend zweigeschossiger Bebauung mit zumeist ein bis zwei Wohneinheiten. In den Bereichen, welche als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen sind, wird daher die Zahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt um diese Struktur für die Zukunft zu sichern. Im MI 4 wird nur eine Wohnung für den Imam zugelassen und im MI5, weil es zu klein für eine eigenständige Wohnnutzung ist, ausgeschlossen.

### **5.5.8 Erweiterter Bestandsschutz**

Bei Planungen im Bestandsgebiet besteht stets das Problem, dass nicht alle genehmigten Gebäude oder Bauwerke im Katasterplan eingetragen sind und somit gegebenenfalls bei der Planung unbeachtet blieben. Da die Planung sich weitgehend am Bestand orientiert und diesen dauerhaft sichern soll, wird für das gesamte Bebauungsplangebiet mit der hier festgesetzten Formulierung die Möglichkeit eröffnet, dass bestehende Nutzungen in einem abgestimmten Umfang auch über die festgesetzten Baugrenzen hinaus bestehen bleiben können. Sollte dadurch das festgesetzte Maß der zulässigen Überbauung überschritten sein, so muss davon ausgegangen werden, dass die dadurch erreichte Dichte nicht mehr mit den allgemeinen Zielen der Quartiersentwicklung verträglich ist.

Die explizit für ein Grundstück über diese allgemeine Festsetzung hinaus zugelassene Regelung zum erweiterten Bestandsschutz trägt dem Umstand der Duldung von Gebäude und gewerblicher Nutzung durch die Stadt Philippsburg Rechnung.

### **5.5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Um unter den Anwohnern weitgehende Einigkeit über die Bebauung der bisherigen Dauerkleingärten zu erzielen, werden die in der Planzeichnung eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an die Errichtung der privaten Verkehrsflächen gekoppelt. Damit wird die Forderung nach einer Geltendmachung von Rechten auch durch mögliche Dritte vorbeugend geregelt.



### **5.5.10 Private Erschließung und zugehörige Bauflächen**

Die Realisierung der neu erschlossenen Bauflächen im Bereich der bisherigen Dauerkleingärten ist an die Errichtung der privaten Erschließungsfläche gekoppelt. Damit soll einerseits ein erhöhter Anreiz an eine zeitliche Bündelung der neuen Bebauung untereinander geschaffen werden. Darüber hinaus soll durch die Forderung nach vollständiger Errichtung der jeweiligen Erschließung vor Baubeginn das Einvernehmen der betroffenen Anwohner sichergestellt werden.

# Teil B - 2 Begründung, Örtliche Bauvorschriften

## **B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften**

### **1. Planungsziele**

Die Planungsziele entsprechen den unter Teil B –1 Kapitel 5 dargelegten Planungszielen. Für die örtlich relevanten Bauvorschriften ist insbesondere die Regelung der Dachformen und Dachaufbauten sowie die Regelung der Stellplatzverpflichtung relevant. Weitere Regelungen werden aufgrund der gewünschten Flexibilisierung der Ortsentwicklung nicht ergriffen.

### **2. Dachformen und Dachaufbauten**

Um den bestehenden städtebaulichen Gesamteindruck im Bereich der Goethestraße unabhängig von seiner Nutzung für die Zukunft zu sichern, sind im Bereich der Gebiete MI 4 und MI 5 Regelungen zur Ausbildung der Dächer als Sattel- beziehungsweise Pultdach getroffen.

Zur Regelung der Dachneigung, der Dachaufbauten und der Anpassung zwischen Doppelhäusern werden Maße festgesetzt, die eine städtebauliche Gesamtstruktur ermöglichen. So wird die Dachneigung einerseits etwas flexibilisiert und bei Doppelhäusern dahingehend eingeschränkt, dass sie jeweils gleich sein soll. Dachaufbauten werden in Größe und Gesamtlänge beschränkt, damit die Gesamthöhe des Gebäudes nicht zu dominant werden kann.

### **3. Regelung der Stellplatzverpflichtung**

Die Kapazität der öffentlichen Stellplätze im Plangebiet reicht derzeit aus. Um dies auch dauerhaft zu sichern, müssen je neu, bzw. zusätzlich errichtete Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachgewiesen werden. Die Anzahl der notwendigen privaten Stellplätze ist stets aufzurunden. Um den Flächenverbrauch zu minimieren sind sog. "gefangene" Stellplätze, das heißt ein Stellplatz mit einem davor liegenden Stellplatz, zulässig und voll anrechenbar, wenn diese zu einer Wohneinheit gehören.

# Teil B - 3 Umweltbericht

**Stadt Philippsburg**

**Bebauungsplan  
"Hexendamm-Lochwiesen"  
7. Änderung**

**Umweltbericht und Abhandlung der  
naturschutzfachlichen Eingriffsregelung**



Speyer  
Februar 2010

**MODUS CONSULT**   
Speyer GmbH

**Stadt Philippsburg**

**Bebauungsplan  
"Hexendamm-Lochwiesen"  
7. Änderung**

**Umweltbericht und Abhandlung der  
naturschutzfachlichen Eingriffsregelung**

**Bearbeiterin**

Dipl.-Ing. Ute Nolda

Dipl.-Geogr. Elisabeth Otte-Witte

**Auftragnehmer**

**MODUS CONSULT** Speyer GmbH

Landauer Straße 56

67346 Speyer

06232/67 79 90

Erstellt im Auftrag der Stadt Philippsburg  
im Februar 2010

## Inhaltsverzeichnis

1	Beschreibung des Vorhabens.....	4
2	Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens/ Darstellung der Umweltrelevanz.....	4
3	Beschreibung der Vorgehensweise / des Untersuchungsrahmens.....	6
4	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile .....	7
	Naturräumliche Einheit/Geologie/Relief .....	7
	Tiere und Pflanzen .....	7
	Boden .....	8
	Wasser.....	8
	Klima/Luft.....	9
	Mensch .....	9
	Landschaft (Stadtbild) .....	9
	Kultur- und Sachgüter .....	9
	Wechselwirkungen .....	10
5	Schutzgebiete und geschützte Biotopstrukturen.....	10
6	Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen.....	10
7	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die bei der Planung bereits berücksichtigt wurden .....	10
8	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens.....	10
	Tiere und Pflanzen .....	11
	Boden .....	11
	Wasser.....	11
	Klima/Luft.....	12
	Mensch .....	12
	Stadtbild .....	12
9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	13
10	Abhandlung der Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht .....	13
11	Artenschutzrechtliche Abhandlung.....	15
12	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	16
13	Zusammenfassung .....	16
	Quellenverzeichnis .....	17

## Abbildungsverzeichnis

- Anlage 1: Luftbildplan mit Darstellung der baurechtlich gesicherten Grünflächen im Planungsgebiet und der geplanten wesentlichen Änderungen

## 1 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Die Stadt Philippsburg beabsichtigt die Änderung des seit den 1950er Jahren bestehenden Bebauungsplans "Hexendamm-Lochwiesen". In seinem derzeitigen Geltungsbereich ist der Bebauungsplan seit dem 04.11.1976 rechtskräftig, hat jedoch bisher vier Änderungen in Teilbereichen erfahren. Der Bebauungsplan weist in Teilen Regelungen auf, die eine sinnvolle Bebauung nur unzureichend zulassen. Der Gemeinderat der Stadt Philippsburg hat daher am 02.05.2006 den Änderungsbeschluss zur Überarbeitung des Bebauungsplanes gefasst. Im Zuge der Bearbeitung zeigte sich, dass das Gebiet zugleich Möglichkeiten zur baulichen Nachverdichtung im Bestand bietet.

Planerisches Ziel ist die Sicherung des bestehenden Siedlungsgefüges zusammen mit einer maßvollen Nachverdichtung. Es wird vor allem auf eine bessere Ausnutzung der bestehenden Gebäude und ihrer Grundflächen abgehoben sowie auf die Nachverdichtung im Bereich von großen Grundstücken im Bereich der Goethestraße, der Hugo-Wolf-Straße und der Jensenstraße. Einer weiteren Versiegelung des Gebietes soll durch die Überarbeitung der Regelungen zu den Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen entgegengewirkt werden.

Für den Messplatz und die bisherigen Sondergebietsflächen für Polizei und Feuerwehr soll eine dauerhafte und zugleich flexible baurechtliche Grundlage geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Neuordnung des Ortseingangs so zu gestalten, dass dort mittelfristig neue und stadtbildprägende Gebäude entstehen können.

## 2 BESCHREIBUNG DER RELEVANTEN WIRKFAKTOREN DES VORHABENS/DARSTELLUNG DER UMWELTRELEVANZ

Entsprechend der o.g. Beschreibung des Vorhabens bzw. der Ziele des Bebauungsplanes, ergeben sich die nachfolgend aufgeführten Veränderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan. Die Umweltrelevanz dieser Veränderungen wird kurz beschrieben und bewertet.

**Tabelle 1:** Umweltrelevanz der geplanten Veränderungen

Veränderung	Umweltrelevanz
<b>Erweiterung des Geltungsbereichs</b> auf Flächen, deren Nutzung/Bebauung bislang nur über den Flächennutzungsplan geregelt ist; dort Ausweisung von Mischgebieten, einer Fläche für Versorgungsanlagen und einer Öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Sport	In den Erweiterungsflächen sind gegenüber dem Bestand keine Veränderungen vorgesehen.  → <b>keine Umweltrelevanz</b>



Veränderung	Umweltrelevanz
<p><b>Änderung der Art der baulichen Nutzung</b></p> <p>a) von WA zu MI entlang der Goethestraße und der Söterstraße sowie im nördlichen Abschnitt der Lessingstraße; Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,5</p> <p>b) von SO zu MI im Bereich Feuerwehr und Polizei; Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6</p>	<p>Die Änderungen im Bebauungsplan stellen lediglich eine Anpassung an die bestehende Nutzung dar. In den betroffenen Bereichen kommen neben den Haupt- auch zahlreiche Nebengebäude vor, und die verbleibenden Hofflächen sind großflächig versiegelt.</p> <p><b>→ keine Umweltrelevanz</b></p>
<p><b>Ausweisung einer privaten Verkehrsflächen</b> als Verlängerung der Hugo-Wolf-Straße (Stichweg)</p>	<p>Die geplante private Verkehrsfläche befindet sich innerhalb bestehender Wohngebietsflächen. Gemäß Festsetzung nach rechtskräftigem Bebauungsplan können in diesem Bereich Nebenanlagen errichtet werden.</p> <p><b>→ keine Umweltrelevanz</b></p>
<p><b>Änderung bestehender Baufenster</b> im Bereich von Wohnhäusern</p>	<p>Die Änderung von Baufenstern im Bereich von bestehenden Wohnhäusern geschieht sehr kleinräumig. Eine Änderung der GRZ in diesen Bereichen ist nicht vorgesehen.</p> <p><b>→ keine Umweltrelevanz</b></p>
<p><b>Ausweisung von Baufenstern</b></p> <p>a) <u>östlich</u> des geplanten Stichwegs / Verlängerung Hugo-Wolf-Straße (MI, GRZ 0,5)</p> <p>b) <u>westlich</u> des geplanten Stichwegs / Verlängerung Hugo-Wolf-Straße (WA, GRZ 0,4)</p> <p>c) an der Simrockstraße (WA, GRZ 0,4)</p>	<p>Das geplante Baufenster befindet sich im Bereich einer derzeit als WA ausgewiesenen Fläche. Das Baufenster ermöglicht eine Bebauung heutiger Gartenflächen. Die GRZ erhöht sich für das Grundstück nur leicht von 0,4 auf 0,5.</p> <p><b>→ keine Umweltrelevanz</b></p> <p>Das vorgesehene Baufenster befindet sich auf einer derzeit als Grünfläche ausgewiesenen Fläche, für die heute kein Baurecht besteht. Künftig ist eine Bebauung möglich.</p> <p><b>→ Umweltrelevante Veränderung</b></p> <p>Das vorgesehene Baufenster befindet sich auf einer derzeit als Grünfläche/Spielplatz ausgewiesenen Fläche, für die heute kein Baurecht besteht. Künftig ist eine Bebauung möglich.</p> <p><b>→ Umweltrelevante Veränderung</b></p>

Veränderung	Umweltrelevanz
<p><b>Überarbeitung der Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen</b> (künftig nur im überbaubaren Teil des Grundstücks oder seitlich davon möglich);</p> <p><b>Änderung der Regelung zu nicht überbauten Grundstücksflächen</b> (Pflicht zur Anlage und zur Pflege von Grünflächen)</p>	<p>Durch die vorgesehenen Regelungen werden die Flächen außerhalb des Baufensters (weitgehend) von versiegelten Flächen und Nebenanlagen freigehalten. Insgesamt findet eine Stärkung der Gartenbereiche statt.</p> <p>→ <b>positive umweltrelevante Veränderung</b></p>

### 3 BESCHREIBUNG DER VORGEHENSWEISE / DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS

Aufgrund der nur geringfügigen Änderungen, die durch den Bebauungsplan-Entwurf bewirkt werden, erfolgt eine kurze Darstellung der heutigen Bestands-situation. Darauf aufbauend wird die Bewertung der einzelnen Schutzgüter dargelegt; aufgrund der Lage im Innenbereich und der dadurch bedingten anthropogenen Überformung wird auf eine ausführliche Bewertung verzichtet.

Aufbauend auf der Darstellung der Bestandsbewertung erfolgt die Ableitung der umweltrelevanten Änderungen durch die Aufstellung des Bebauungspla-nes.

Darüber hinaus wird die naturschutzfachliche Eingriffsregelung abgehandelt (s. Kap. 10).

Im Rahmen der Auswirkungsprognose für den Umweltbericht und bei der Ab-handlung der Eingriffsregelung sind beim vorliegenden Bebauungsplan fol-gende Aspekte zu berücksichtigen:

Negative Auswirkungen werden lediglich durch die Ausweisung von Baufenstern innerhalb von bisherigen Grünflächen (Kleingärten, Spielplatz) östlich der Verlängerung des Stichwegs an der Hugo-Wolf-Straße sowie an der Simrock-straße bewirkt werden (s. Tab 1). Die betroffenen Bereiche (geplante Baufenst-ter in vorhandenen Grünflächen) sind in Anlage 1 dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans bewirkt im Gegenzug auch positive Wir-kungen durch

- die Sicherung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor einer Aus- weitung der Stellplatz- und Zufahrtsflächen sowie einer Errichtung weiterer Nebenanlagen, und
- die Schonung von Flächen im Außenbereich; der Flächenverbrauch kann dort durch den Aspekt der Nachverdichtung im bestehenden Baugebiet ver- ringert werden.

## 4 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

Das Planungsgebiet (Größe ca. 12,7 ha) ist heute überwiegend durch die vorhandene Bebauung (Wohn-/Mischbauflächen) entlang der Straßenzüge sowie durch Hofflächen und Gärten charakterisiert. Die Versiegelungsrate ist durch die vorhandenen Straßen, Gebäude und befestigten Hofflächen relativ hoch. Die vorhandenen Gärten sind von den Straßen aus häufig nicht oder nur gering sichtbar und damit kaum erlebbar. Es herrschen wenig strukturierte Ziergärten mit überwiegend nicht heimischen Zierpflanzen vor. Im Südwesten des Geltungsbereichs befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof, und im Norden des Gebietes befinden sich Reste von Kleingartenstrukturen. Einzelne Grundstücke sind derzeit nicht bebaut.

### **Naturräumliche Einheit/Geologie/Relief**

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 'Nördliche Oberrheinniederung', in der Untereinheit 'Speyerer Rheinniederung' (Schmithüsen, 1952). Die geologischen Verhältnisse sind geprägt durch Hochwassersedimente (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) (LGRB, 2008).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist relativ eben und liegt auf einer Höhe zwischen ca. 98 m und 100 m über NN.

### **Tiere und Pflanzen**

Die Beurteilung erfolgt hinsichtlich der Bedeutung, die die einzelnen Biotopstrukturen für den Arten- und Biotopschutz haben, wobei - aufgrund der Lage im Innenbereich - die Bedeutung vorrangig hinsichtlich des Biotoppotenzials in der Stadt betrachtet wird.

Unter Berücksichtigung von Bewertungskriterien wie 'Strukturvielfalt', 'Lebensraumbedeutung' sowie 'Ausdehnung des Biotoptyps/Verzahnung mit anderen Biotoptypen' ergibt sich folgende Bewertung:

Im Bereich des Planungsgebietes sind fast ausschließlich Flächen mit sehr geringer Bedeutung und Empfindlichkeit (überbaute/asphaltierte Flächen) vorhanden.

Die privaten Gärten sind häufig durch Mauern oder Gebäude voneinander getrennt. Aufgrund dieses Aspektes, der vorkommenden (Zier-)Gehölzarten und der z.T. intensiven Nutzung, ist die Bedeutung dieser Flächen gering bis mittel.

Im Bereich der Kleingartenflächen im Norden des Geltungsbereichs befinden sich einige kleinere Obstbäume, und an dem landwirtschaftlichen Hof im Süden haben sich ältere Laubbäume erhalten. Eine ältere Weide befindet sich zudem innerhalb eines Ziergartens an der Ecke Jensenstraße/Hugo-Wolf-

Straße. Diese Biotopstrukturen sind, ebenso wie die Ruderalstrukturen auf einigen noch nicht bebauten bzw. brachliegenden Grundstücken, mit mittlerer Bedeutung zu bewerten.

## **Boden**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Bodengesellschaften des oberrheinischen Tieflands und Hochrheingebiets. Natürlicherweise sind die Bodentypen Auenpararendzina und braune Auenböden vorhanden. Die Bodenart ist Schluff im Wechsel mit Lehm (LGRB, 2008).

Die Böden im Planungsgebiet sind heute jedoch stark anthropogen überformt; ein erheblicher Teil der Fläche ist überbaut bzw. versiegelt. Auch bei den nicht versiegelten Flächen ist davon auszugehen, dass Bodenumlagerungen stattgefunden haben. Natürliche Böden sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes somit lediglich kleinräumig zu erwarten. Deshalb wird auf eine weitergehende Darlegung und Bewertung dieses Schutzgutes hinsichtlich seines Natürlichkeitsgrades verzichtet.

Für den Altstandort Zimmereibetrieb Brecht PH I 109-1 (Goethestraße 15) liegen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast vor. Diese potenzielle Gefahr für Boden und Grundwasser ist noch nicht näher untersucht worden. Sie ist relevant, sobald eine Entsiegelung vorgenommen oder in den Untergrund eingegriffen wird.

## **Wasser**

Eine Grundwasserneubildung ist im Untersuchungsbereich aufgrund der hohen Versiegelungsrate stark eingeschränkt.

Potenzielle Belastungsfaktoren für das Grundwasser sind weitergehende Flächenversiegelung und Schadstoffeintrag. Flächenversiegelung führt zu einem Verlust an Infiltrationsfläche und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate; alle bisher nicht versiegelten Flächen werden deshalb gegenüber einer Versiegelung mit hoher Empfindlichkeit bewertet. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag ist aufgrund des sowohl heute wie auch künftigen hohen Versiegelungsgrades im Planungsgebiet nicht relevant. Eine Ausnahme bildet der Altstandort (s.o.).

Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor. Aufgrund der Nähe zum Rhein liegt es jedoch noch im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser, d.h. bei einem HQ200 und HQextrem ist mit einer Flutung des Planungsgebietes zu rechnen. Derzeit ist Philippsburg gegenüber hundertzwanzig- bis hundertdreißigjährlichem Hochwasser durch Dämme entlang des Rheins geschützt.

## **Klima/Luft**

Gegenüber der freien Landschaft ist innerhalb vorhandener Siedlungsflächen – und damit auch im Bereich des Planungsgebietes – eine Erwärmung anzunehmen, die vor allem durch den hohen Anteil an versiegelten Flächen und die dadurch reduzierte Verdunstungsrate, die Wärmespeicherung der vorhandenen Gebäude und Verkehrsflächen sowie die anthropogene Wärmeenergieerzeugung (speziell im Winter) bewirkt wird. Aufgrund dieses Wärmeinseleffektes ist auch die relative Luftfeuchtigkeit innerhalb von überbauten Flächen geringer als im Umland.

Die Grünstrukturen innerhalb des Planungsgebietes tragen generell dazu bei, die Siedlungserwärmung durch die Verdunstungsleistung der Vegetation zu reduzieren. Sie sind jedoch zumeist nur kleinflächig vorhanden, und der Anteil an Gehölzen ist relativ gering. Insofern ist ihre Bedeutung als mittel einzuschätzen.

## **Mensch**

Das Plangebiet dient überwiegend der Wohnnutzung. In seinem nordöstlichen Teil befinden sich jedoch auch Gebäude der Feuerwehr und der Polizei sowie Anlagen für den Sport mit Vereinsheim, und im Norden liegen ein Autohaus sowie eine Tankstelle. Schulen und weitere Sporteinrichtungen befinden sich östlich des Geltungsbereichs.

Für Fußgänger existieren Fußwege entlang der Straßen des Planungsgebietes, aber es gibt auch schmale Verbindungswege. Für Radfahrer besteht keine gesonderte Infrastruktur.

## **Landschaft (Stadtbild)**

Der optische Eindruck des Planungsgebietes ist heute überwiegend durch die vorhandene Bebauung und die Straßenzüge charakterisiert. Durch die zahlreichen Nebengebäude und den Wechsel von Baustilen ergibt sich ein etwas "zusammengewürfeltes", ungegliedertes Bild.

Die Ziergärten sind vom öffentlichen Raum aus überwiegend schlecht einsehbar, und Grünstrukturen entlang der Straßen sind kaum vorhanden.

## **Kultur- und Sachgüter**

Im Bereich des Planungsgebietes sind keine Kulturdenkmäler, archäologische Funde oder sonstige Sachgüter bekannt. Insofern wird auf eine weitergehende Abhandlung dieses Schutzgutes verzichtet.

## Wechselwirkungen

Ökosystemtypen/-komplexe, die ein ausgeprägtes funktionales Wirkungsgefüge im Sinne ökosystemarer Wechselwirkungskomplexe besitzen, kommen im Planungsgebiet – aufgrund der heutigen Nutzung - nicht vor. Insofern sind hier keine Bereiche mit besonderer Empfindlichkeit bezüglich der Wechselwirkungen vorhanden und es findet im Weiteren keine gesonderte Betrachtung der Wechselwirkungen statt.

## 5 SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE BIOTOPSTRUKTUREN

Aufgrund der innerstädtischen Lage befinden sich keine Schutzgebiete im Planungsraum. Auch geschützte Biotopstrukturen nach NatSchG § 32 kommen nicht vor.

## 6 ZIELVORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet in weiten Teilen, d.h. mit Ausnahme des neu in den Geltungsbereich aufgenommenen "Meißplatzes" am nordöstlichen Rand des Planungsgebiets, als Wohnbaufläche dargestellt. Der "Messplatz" sowie die Sportplatzflächen liegen innerhalb einer Grünfläche.

Auch im Regionalplan wird das Gebiet überwiegend als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen. Im Bereich des "Meißplatzes" werden Einzelgebäude als Bestand dargestellt, zudem liegen die Flächen am Rand eines Regionalen Grünzuges. Das gesamte Gebiet des Geltungsbereichs wird als "überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser" dargestellt.

## 7 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMABNAHMEN DIE BEI DER PLANUNG BEREITS BERÜCKSICHTIGT WURDEN

Durch die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen werden die Grünstrukturen des Gebietes gefördert, und eine weitere Versiegelung dieser Bereiche vermieden.

## 8 BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

Die Beschreibung der Umweltauswirkungen beschränkt sich auf die Bereiche, für die in Tabelle 1 eine "Umweltrelevanz" durch die Änderung des Bebauungsplans abgeleitet wurde. Für alle anderen Bereiche wird davon ausgegangen, dass die Bebauungsplanänderung keine umweltrelevanten Veränderungen bewirkt.

## **Tiere und Pflanzen**

Durch die geplante Nachverdichtung im Bereich heute weitgehend unversiegelter Grünflächen (Kleingärten, Spielplatz) Biotopstrukturen verloren, die eine geringe bis mittlere Bedeutung aufweisen. Dieser Verlust ist mit mittlerer Beeinträchtigungsintensität zu bewerten.

Aufgrund der heute schon isolierten Lage der betroffenen Grünflächen innerhalb von Siedlungsflächen ergibt sich durch die geplante Bebauung und Versiegelung jedoch keine Trennwirkung. Auch eine Veränderung angrenzender Biotopstrukturen (z.B. durch Veränderung des Kleinklimas, Beschattung) ist aufgrund der geringen ökologischen Bedeutung der Ziergartenbestände zu vernachlässigen.

## **Boden**

Für das Schutzgut Boden ist die geplante (weitgehende) Freihaltung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen in weiten Teilen des Geltungsbereichs als grundsätzlich positiv zu beurteilen. Durch die Neuregelung wird einer weiteren Versiegelung und Bebauung dieser Flächen entgegengewirkt.

Negative Auswirkungen auf den Boden sind in den Bereichen mit geplanter Nachverdichtung auf heutigen Grünflächen (Kleingärten, Spielplatz) zu erwarten. Durch die Ausweisung von Wohngebietsflächen mit zugehörigen Baufestern wird die Bebauung und Versiegelung von Flächen ermöglicht, und somit ein vollständiger Verlust von Bodenfunktionen in den betroffenen Bereichen bewirkt. Aufgrund des dauerhaften Totalverlustes wird dies grundsätzlich mit hoher Beeinträchtigungsintensität bewertet. Berücksichtigt man jedoch die geringe Flächengröße und die Tatsache, dass durch die Nachverdichtung eine Bebauung von natürlichen Böden am Stadtrand vermieden werden kann, verbleibt eine mittlere Beeinträchtigungsintensität.

## **Wasser**

Auch für das Schutzgut Wasser sind durch die geplante Förderung der Gartenbereiche bzw. ihr Schutz vor einer weiteren Versiegelung und Überbauung langfristig positive Auswirkungen zu erwarten, da Infiltrationsflächen für das Grundwasser geschützt bzw. langfristig ausgeweitet werden.

An anderer Stelle, im Bereich der Kleingarten- und Spielplatzflächen, geht allerdings durch Versiegelung und Überbauung Infiltrationsfläche für das Grundwasser verloren. Dies stellt eine hohe Beeinträchtigungsintensität dar. Der Flächenumfang ist jedoch relativ gering, so dass insgesamt eine mittlere Beeinträchtigungsintensität verbleibt.

## **Klima/Luft**

Versiegelung und Bebauung bewirken eine gegenüber der freien Landschaft reduzierte Verdunstungsrate und höhere Temperaturen. Gerade im Bereich der Oberrheinebene mit seinen häufig schwül-warmen Wetterlagen ist daher die Sicherung und Entwicklung von innerstädtischen Kalt- und Frischluftentstehungsflächen und –leitbahnen von Bedeutung. Dieser Aspekt findet durch die Sicherung der Gartenbereiche vor einer weiteren Überbauung und Versiegelung Berücksichtigung in der Planung.

An anderer Stelle gehen jedoch durch die Bebauung bisheriger Grünflächen (im Bereich der Kleingärten und des Spielplatzes) Flächen mit einer mittleren Bedeutung für das Klima innerhalb der Siedlungsflächen verloren. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass durch die geplanten Gebäude keine Kalt- oder Frischluftleitbahnen unterbrochen werden, und dass zudem durch die Nachverdichtung eine Inanspruchnahme von klimatischen Ausgleichsräumen außerhalb des heutigen Stadtgebietes vermieden wird. Auch unter Berücksichtigung der verbleibenden Gartenstrukturen werden durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima bewirkt.

## **Mensch**

Durch die geplanten Veränderungen des Bebauungsplans wird die Funktion "Wohnen" innerhalb des Gebietes gestärkt, während gleichzeitig die bestehenden Gewerbebetriebe – und somit die Funktion "Arbeiten" – gesichert werden. Die Nachverdichtung verfolgt neben der Vermeidung von Flächenverbrauch durch Neubauf Flächen am Stadtrand auch das Ziel einer mit Hinblick auf die Altersstruktur stabilen Innenstadtbevölkerung. Gleichzeitig ist durch die Sicherung und Förderung der privaten Gärten eine Steigerung der Wohnqualität im Planungsgebiet zu erwarten.

Andererseits geht durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Bereich des heutigen Spielplatzes diese Spielmöglichkeit für die Kinder des Gebietes verloren.

## **Stadtbild**

Die geplanten Veränderungen durch Nachverdichtung sind in Bereichen vorgesehen, die derzeit nur von den direkten Nachbargrundstücken aus einsehbar sind. Da es sich bei den Veränderungen zudem um den Bau von an den Bestand angepassten Wohngebäuden sowie schmalen Zufahrtswegen handelt, ergeben sich für das vorhandene Stadtbild keine relevanten Veränderungen.



Derzeit ist der optische Eindruck in weiten Teilen des Planungsgebiets durch einen hohen Anteil an versiegelten Flächen und zahlreiche Nebengebäude geprägt. Durch die Neuregelung bezüglich der nicht bebaubaren Grundstücksflächen (weitgehende Freihaltung von Bebauung und Versiegelung) kann dieser Zustand verbessert werden, bzw. es besteht ein Schutz vor einer weiteren Verschlechterung.

Nachteilige Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan-Entwurf somit nicht zu erwarten.

## **9 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Sollte die Planung nicht realisiert werden, so würde der in der Bestandsanalyse dargelegte Zustand erhalten bleiben, eine 'schleichende' weitergehende Nachverdichtung kann nicht ausgeschlossen werden.

Zudem ist mit einer Ausweisung von Neubauf Flächen und somit mit einem weiteren Flächenverbrauch am Stadtrand zu rechnen.

## **10 ABHANDLUNG DER EINGRIFFSREGELUNG NACH NATURSCHUTZRECHT**

In Kapitel 2, Tabelle 1, wurde dargelegt, welche Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes umweltrelevante Veränderungen bewirken. Es zeigt sich, dass nur in 2 Bereichen umweltrelevante negative Veränderungen zu erwarten sind.

In Kap. 8 wurden zudem die Auswirkungen der Veränderungen für die einzelnen Schutzgüter dargelegt.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht (BNatSchG § 14) ist bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung – da keine sehr hochwertigen landschaftsökologischen Funktionen betroffen sind – lediglich die zusätzlich bewirkte versiegelte/überbaute Fläche von Bedeutung. Die dahingehend getroffenen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan stellen dafür die 'Ist-Situation' dar.

Eine zusätzliche Versiegelung/Überbauung von Flächen wird durch die geplante private Verkehrsfläche und die Nachverdichtung mit Gebäuden bewirkt. Eine genaue Bilanzierung kann aufgrund

- der nun geänderten Abgrenzung der Baugebiete und Baufenster
- der im rechtskräftigen Bebauungsplan zugelassenen Nebenanlagen außerhalb der Baufenster und

- der in der Realität davon teilweise abweichenden vorhandenen überbauten und befestigten Flächen

nicht geleistet werden.

Eine Einschätzung der Veränderung der versiegelten/überbauten Flächenanteile erfolgt deshalb nachfolgend für die einzelnen Veränderungsbereiche auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und des vorliegenden Luftplanes.

- **Änderungsbereich im Bereich der Dauerkleingärten**

Die neu geplante private Verkehrsfläche (ca. 690 m<sup>2</sup>) liegt überwiegend innerhalb eines Wohngebietes, außerhalb eines Baufensters. Gemäß Festsetzung nach rechtskräftigem Bebauungsplan können in diesem Bereich Nebenanlagen errichtet werden (bei Beachtung der GRZ).

Zusätzliche Gebäude, die westlich an der neuen privaten Verkehrsfläche errichtet werden können, liegen außerhalb des nach rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzten Baufensters. Trotzdem stellt die Überbauung keinen Eingriffs nach Naturschutzrecht dar, da damit die festgesetzte GRZ nicht oder nur geringfügig überschritten wird (aufgrund der Größe des betroffenen Grundstücks).

Fazit: Diese beiden Planungsvorhaben bewirken somit keine wesentliche Erhöhung der Versiegelungsrate.

Die zusätzlichen Gebäude, die östlich an der neuen privaten Verkehrsfläche errichtet werden können, bewirken jedoch eine Erhöhung der Versiegelungsrate, da sie im Bereich einer bisher baurechtlich gesicherten Grünfläche (1.440 m<sup>2</sup>) errichtet werden. Der durch die Festsetzungen mögliche überbaute/versiegelte Flächenanteil beträgt ca. 580 m<sup>2</sup>.

- **Änderungsbereich im Bereich des Spielplatzes**

Das zusätzliche Gebäude bewirkt eine Erhöhung der Versiegelungsrate, da es im Bereich einer bisher baurechtlich gesicherten Grünfläche (Spielplatz, 950 m<sup>2</sup>) errichtet wird. Der durch die Festsetzungen mögliche überbaute/versiegelte Flächenanteil beträgt ca. 380 m<sup>2</sup>.

Insgesamt ergibt sich somit eine Zunahme von überbauten/versiegelten Flächen im Bereich heutiger und bisher baurechtlich festgesetzter Grünflächen von ca. 960 m<sup>2</sup>. Diese zusätzliche überbaute/versiegelte Fläche stellt eine erhebliche Beeinträchtigung und damit einen Eingriffs gemäß § 14 BNatSchG dar und muss somit gemäß § 15 BNatSchG ausgeglichen werden. Ein Teilausgleich wurde bereits mit der Entsiegelung einer zuvor gepflasterten Fläche im Bereich des Feuerwehrgeländes erbracht. Auf ca. 70 m<sup>2</sup> wurde dort eine be-

grünte Versickerungsmulde angelegt. Da sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes keine weiteren Flächen für Ausgleichsmaßnahmen anbieten, wird vorgeschlagen, dass zum Ausgleich eine Ausgleichszahlung erfolgt, die zweckgebunden für ökologische Aufwertungsmaßnahmen im Stadtgebiet eingesetzt wird.

## 11 ARTENSCHUTZRECHTLICHE ABHANDLUNG

Eine gesonderte faunistische Erhebung wurde nicht durchgeführt. Daher werden Vorkommen der besonders und streng geschützten Arten anhand der vorkommenden Biotopstrukturen (v.a. bebaute und versiegelte Flächen, Zier- und Kleingärten) sowie mit Hinblick auf die Lage des Planungsgebietes innerhalb der Stadt abgeschätzt.

Im nationalen deutschen Naturschutzrecht (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009) ist der Artenschutz in den §§ 44 und 45 BNatSchG geregelt.

Laut § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote).

Eine Erfüllung des Zugriffsverbots nach § 44 Abs. 1 Satz 1 (Tötungsverbot) kann durch die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. vom 1. März bis 30. September vermieden werden.

Wie bereits oben dargelegt, sind Vorkommen der streng geschützten Arten wild lebender Tiere innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungsräume von besonders geschützten Arten der wild lebenden Tiere können dagegen im Geltungsbereich durchaus vorkommen. Insbesondere aus der Artgruppe Vögel sind Vorkom-

men von häufigen, weit verbreiteten Arten innerhalb der Grünstrukturen des Gebietes zu erwarten.

Diese Grünstrukturen werden durch das geplante Vorhaben in Anspruch genommen (durch Überbauung und Versiegelung) bzw. verändert (Umwandlung von Kleingärten und eines Spielplatzes in Ziergärten) und während der Bautätigkeiten gestört. Angesichts von ähnlichen Biotopstrukturen im Umfeld der Veränderungsbereiche stehen den betroffenen Individuen jedoch ausreichend Ausweichquartiere und Nahrungsräume zur Verfügung, so dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, und sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert. Ein Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 wird somit nicht erfüllt.

Vorkommen besonders und streng geschützter Arten der wild wachsenden Pflanzen sind aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erwarten. Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Satz 4 werden somit ebenfalls nicht erfüllt.

## **12 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT**

Aufgrund der nur relativ geringfügigen Änderungen, die durch den Bebauungsplan hervorgerufen werden, kann sich die Überwachung der Durchführung des Bauleitplans auf die Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme durch die Ausgleichszahlung beschränken.

## **13 ZUSAMMENFASSUNG**

Die Stadt Philippsburg beabsichtigt die Änderung des seit den 1950er Jahren bestehenden Bebauungsplans "Hexendamm-Lochwiesen". Die Bebauungsplanänderung bewirkt überwiegend keine umweltrelevanten Veränderungen, da das planerische Ziel die Sicherung des bestehenden Siedlungsgefüges und eine maßvolle Nachverdichtung darstellt; gleichzeitig soll einer weiteren Versiegelung des Gebietes durch die Überarbeitung der Regelungen zu den Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen entgegengewirkt werden.

Lediglich in 2 Bereichen sind Veränderungen geplant, die eine relevante Beeinträchtigung der Umwelt zur Folge haben:

- Ausweisung von Baufenstern westlich des geplanten Stichwegs / Verlängerung Hugo-Wolf-Straße
- Ausweisung von Baufenstern an der Simrockstraße

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen in den betroffenen Bereichen und der innerstädtischen Lage werden diese Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser jedoch nur mit mittlerer Beeinträchtigungsintensität bewertet; für die anderen Schutzgüter sind die Auswirkungen zu vernachlässigen.

Hinsichtlich der Naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ergibt sich ein Kompensationsbedarf für die zusätzliche Versiegelung von ca. 960 m<sup>2</sup>. Ein Teilausgleich kann durch die bereits erfolgte Entsiegelung von ca. 70 m<sup>2</sup> Fläche im Bereich des Feuerwehrgeländes erbracht werden.

Insgesamt wird die Änderung des Bebauungsplanes positiv beurteilt, da durch die Nachverdichtung im Innenbereich der Flächenverbrauch im Außenbereich verringert werden kann.

---

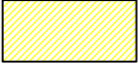
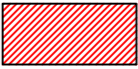
## QUELLENVERZEICHNIS

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB 2008): Geowissenschaftliche Übersichtskarten Baden- Württemberg, <http://www1.lgrb.uni-freiburg.de/geoviewer/application/index.php?action=GoToStartMap&theme=> , 03.12.2008





SCHMITHÜSEN, JOSEF (1952): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 161  
Karlsruhe – Stuttgart



Geplante Nutzungsänderungen

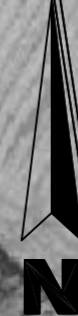
-  private Verkehrsflächen
-  zusätzlich mögliche Gebäude

Sonstige Informationen

-  baurechtlich gesicherte Grünfläche (Grünfläche bzw. Spielplatz)
-  Bebauung seit Erstellung des Katasterplanes erfolgt oder genehmigt
-  Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans
-  Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans

Anlage 1:  
Luftbildplan mit Darstellung der baurechtlich gesicherten Grünflächen im Planungsgebiet und der geplanten relevanten Änderungen

Maßstab 1 : 2.000



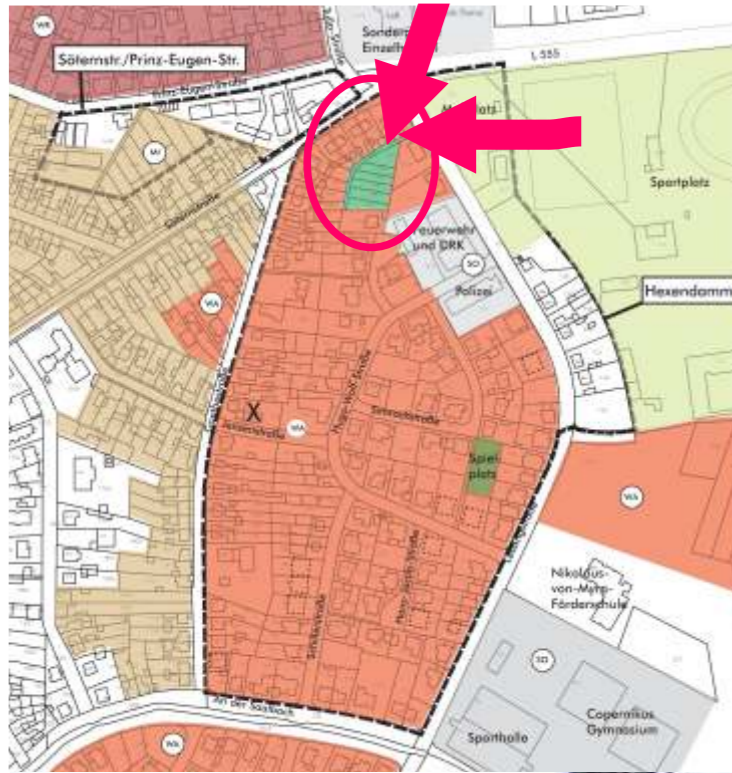
# Teil B - 4 Anlagen

## Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	qm
Gesamt	127.250
davon: überbaubare Grundstücksfläche	49.079
davon: nicht überbaubare Grundstücksfläche	54.527
davon: private Grünfläche: 242 qm	
davon: öffentliche Versorgungs- und Freifläche	2.997
davon: öffentliche Verkehrsfläche	19.960
davon: private Verkehrsfläche	687

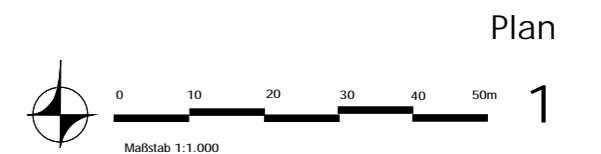


# Teil B - 5 Städtebauliches Gestaltungskonzept



Stadt Philippsburg  
**Bebauungsplan**  
**Hexendamm-Lochwiesen**  
 7. Satzungsänderung  
 Bereich Dauerkleingärten

Gesamtfläche: 2.780 m<sup>2</sup>  
 Private Erschließungsfläche: 640 m<sup>2</sup>  
 Anzahl Gebäude: 8



# Teil B-6: Zusammenfassende Erklärung

## **Zusammenfassende Erklärung gem. §10 (4) BauGB**

### **Zielsetzung und Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans "Hexendamm Lochwiesen – 7. Änderung" erfolgte am 02.05.2006.

Auslöser waren Baugesuche, daneben bestanden von Seiten der Verwaltung Überlegungen zur Nachverdichtung im Bestand um die Vitalität und Attraktivität des Baugebietes für die Zukunft zu sichern. Zusätzlich waren bestehende Nutzungen und zulässige Bebauung im Umfeld des Bebauungsplanes teilweise neu zu regeln. Zentrale Planungsidee war daher neben der Flexibilisierung bestehender Festsetzungen die zusätzliche Erschließung neuer Baufenster. Dies ist – wie mit städtebaulichen Entwürfen belegt werden konnte – im Plangebiet möglich im Bereich der bis zu 55m tiefen Grundstücke entlang der Goethestraße sowie im Umfeld der bislang als Dauerkleingärten genutzten Grundstücke nordwestlich der Feuerwehr.

Das Ergebnis der Planung wurde am 15.04.2008 vom Gemeinderat gebilligt und zur Offenlage im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung wurde am 24.04.2008 im Stadtanzeiger ortsüblich veröffentlicht. Sie fand für die Öffentlichkeit statt in der Zeit vom 05.05.2008 bis 19.05.2008, für die Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 30.04.2008 bis 30.05.2008 (vgl. unten). Zusätzlich wurde die Planung parallel zur frühzeitigen Planoffenlage am 08.05.2008 in einer Bürgerinformation der Öffentlichkeit präsentiert.

Am 09.12.2008 wurden im Gemeinderat die bereits an seine Mitglieder verschickten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen erörtert. Der Gemeinderat hat in derselben Sitzung die aufgrund der Stellungnahmen überarbeitete Fassung des Bebauungsplanes gebilligt und zur Offenlage beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange wurde am 11.12.2008 im Stadtanzeiger ortsüblich veröffentlicht. Sie fand statt in der Zeit vom 19.12.2008 bis 23.01.2009 für die Bürger sowie bis zum 30.01.2009 für die Träger öffentlicher Belange.

In der Gemeinderatssitzung am 09.02.2010 wurden die bereits den Gemeinderäten zugesandten Stellungnahmen aus der im Rahmen der Offenlage erfolgten Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange dargelegt. In dieser Sitzung hat der Gemeinderat die geänderte Planung gebilligt und zur erneuten Offenlage beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange wurde am 11.02.2010 im Stadtanzeiger ortsüblich veröffentlicht. Aufgrund der bereits erfolgten beiden Beteiligungsrunden sowie des gegenüber der bisherigen Bestandssituation geringeren Eingriffs wurde der Zeitraum für die Beteiligung verkürzt. Sie fand statt in der Zeit vom 17.02.2010 bis 05.03.2010 für die Bürger sowie vom 15.02.2010 bis 05.03.2010 für die Träger öffentlicher Belange.

In der Gemeinderatssitzung am 23.03.2010 wurden die bereits den Gemeinderäten zugesandten Stellungnahmen der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der Offenlage sowie der erneuter Offenlage erfolgten Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange dargelegt. Anschließend hat der Gemeinderat die Abwägung der unterschiedlichen Belange aus den drei Beteiligungsrunden vorgenommen und den Bebauungsplan zur Satzung beschlossen. Dieser ist ab dem 01.04.2010 rechtskräftig.

### **Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen**

Der Umweltbericht hält in seiner vorliegenden Fassung zwei umweltrelevante Änderungen gegenüber der Bestandssituation fest: Zum einen handelt es sich um die künftig mögliche Bebauung im Bereich der Dauerkleingärten, zum anderen um die Ausweisung eines Baufensters auf dem Spielplatz in der Simrockstraße. Da der Gemeinderat im Satzungsbeschuß den Erhalt der öffentlich rechtlichen Sicherung des – im Bebauungsplan als solchen dargestellten – Spielplatzes eingeschlossen hat, ist der bezeichnete Eingriff und die dafür geforderte Ausgleichszahlung obsolet. Der Kompensationsbedarf reduziert sich damit von den im Umweltbericht genannten 960m<sup>2</sup> um 380m<sup>2</sup> auf noch verbleibende 580m<sup>2</sup> auszugleichende Fläche. Zugleich kann die im Umweltbericht genannte Entsiegelung im Bereich der Feuerwehr auf die verbleibende künftig mögliche Nachverdichtungsfläche im Bereich der Dauerkleingärten angerechnet werden. Diese stellt nun mit rund 510m<sup>2</sup> Kompensationsbedarf (=resultierende

Fläche aus 580m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche abzüglich der 70m<sup>2</sup> im Bereich der Feuerwehr] die bei Bebauung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags alleine auszugleichende zusätzliche Versiegelung dar.

Da der Bebauungsplan im weiteren Regelungen zur Sicherung für das bereits bestehende Siedlungsgefüge enthält, werden keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Im Umweltbericht wird deshalb festgehalten, dass aufgrund der getroffenen Regelungen wie beispielweise den Festsetzungen zur Sicherung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch positive Umweltwirkungen erzielt werden.

### **Art und Weise der Berücksichtigung von Ergebnissen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 05.05.2009 bis 19.05.2009 gingen 18 Stellungnahmen ein. Der Hauptkritikpunkt war hierbei die Ausweisung der privaten Erschließungsstraßen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke entlang der Goethestraße, gegen die sich 10 Anregungen wenden. 3 Stellungnahmen enthalten nur einen Widerspruch gegen den Bebauungsplan, geben aber keine Gründe dafür an. In 5 Stellungnahmen wird die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes in Zweifel gezogen, wobei dies nur in 2 Stellungnahmen formuliert wird. Die übrigen 3 Stellungnahmen enthalten nur den Hinweis darauf, dass sie sich der Stellungnahme einer bestimmten Person anschließen. Aufgrund der solchermaßen vorgebrachten Anregungen der Anwohner und Eigentümer wurden im weiteren Verfahren zusätzliche Regelungen für die vorgesehene private Erschließung der neuen Baufenster aufgenommen. Damit wurde der Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude in den bislang rückwärtigen beziehungsweise als Dauerkleingärten genutzten Bereichen durch die Notwendigkeit der im Vorfeld zu errichtenden neuen privaten Erschließungsstraße an einen Konsens der jeweils betroffenen Eigentümer geknüpft. Ohne diesen Konsens wurde damit die zusätzliche Bebauung ausgeschlossen, um keine Bebauung in zweiter Reihe zu erhalten und daraus resultierende Nachbarschaftsstreitigkeiten so bereits im Vorfeld zu vermeiden.

Im Rahmen der Planoffenlage vom 19.12.2008 bis 23.01.2009 gingen fristgerecht

17 Stellungnahmen ein, davon wenden sich 9 Stellungnahmen wiederum gegen die private Erschließung parallel zur Goethestraße. 5 Stellungnahmen richten sich gegen die Erforderlichkeit der Planung und fordern daher ihre vollständige Aufgabe. Eine Stellungnahme wendet sich ohne Angabe von Gründen gegen den Bebauungsplan, eine fordert die Aufgabe der Erschließung im Bereich der Dauerkleingärten und eine Stellungnahme liefert einen Hinweis auf den Verlauf des Fußweges im Bereich der Dauerkleingärten. Eine nachträglich eingegangene Stellungnahme tritt für die öffentlich-rechtliche Ausweisung des Spielplatzes ein, dessen Ausweisung als Baufenster im Verlauf des öffentlichen Planungsprozesses immer nur als Handlungsoption der Stadt für die Zukunft gehandelt und der nie in seiner Funktion in Zweifel gezogen wurde.

Der nachdrückliche Widerstand gegen die private Erschließung und der damit realisierbaren zusätzlichen Bebauung parallel zur Goethestraße führte schließlich dazu, diese Planung aufzugeben. Statt dessen erfuhren die Baufenster entlang der Goethestraße eine Vertiefung. Damit können bei einer horizontale Teilung der Gebäudenutzung dennoch heute übliche und marktfähige Wohnflächen realisiert und somit die Planungsziele der Quartierssicherung erreicht werden .

Dennoch gingen in der Zeit vom 17.02.2010 bis 05.03.2010 im Rahmen der erneuten Offenlage erneut 9 Stellungnahmen ein. Davon fordert eine Stellungnahme eine bereits erfüllte Forderung ein. Eine Stellungnahme fordert für ein Grundstück genau die hierfür im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauvorschriften. Eine Stellungnahme zweifelt nochmals an der Erforderlichkeit der Planung und wendet sich gegen die Nachverdichtung im Bereich der Dauerkleingärten und des Spielplatzes. Zusätzlich gehen weitere 6 Stellungnahmen ein, die sich gegen die Ausweisung des Spielplatzes als Baufenster wenden, darunter eine Unterschriftenliste mit 36 Unterschriften.

Der Gemeinderat nahm dies zur Kenntnis, erkannte die Notwendigkeit der Festsetzungen zur Nachverdichtung und entschied im Bereich der Dauerkleingärten zugunsten der langfristig vorausschauenden Sicherung der Erschließung des Baulandpotenzials. Hinsichtlich des Spielplatzes wurde vom Gemeinderat bei der Entscheidung über die Satzungsfassung auf die öffentlich-rechtliche Sicherung des Spielplatzareals im Bereich der Simrockstraße als Fortschreibung des Bestandes erkannt.

### **Art und Weise der Berücksichtigung von Ergebnissen aus der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange**

Die Träger Öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Frühzeitige Beteiligung vom 05.05.2008 bis 19.05.2008 sowie im Rahmen der Offenlage vom 19.12.2009 bis 23.01.2010 sowie im Rahmen der erneuten Offenlage vom 15.02.2010 bis 05.03.2010 zur Stellungnahme aufgefordert.

In allen drei Fällen enthielt die weit überwiegende Zahl der eingegangenen Schreiben entweder keine weitere Stellungnahme oder die enthaltenen Anregungen wurden in die den Bebauungsplan ergänzenden Hinweise mit aufgenommen (Altlasten, Fauna, Geologie, Hochwasser).

Die Anregungen zur Festlegung der Bauweise in einzelnen Teilen des Plangebietes sowie zu einzelnen örtlichen Bauvorschriften wurde vom Gemeinderat im Zusammenhang mit der Tatsache der Bestandsüberplanung sowie mit dem Argument der einheitlichen Regelung von Bauvorschriften über die Grenzen dieses Bebauungsplanes hinweg abgelehnt.

Diskutiert wurde im Gemeinderat insbesondere die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe hinsichtlich des Ausbaus des Polders "Rheinschanzinsel", das darin Schadensersatzforderungen aufgrund des Polderbetriebs ablehnt. Hintergrund war die im Zuge der Ortsbesichtigung vom damaligen baden-württembergischen Umweltminister Müller getroffenen Zusage auf Übernahme der Schäden aus dem Polderbetrieb durch das Land Baden-Württemberg (vgl. Artikel in den Badischen neuesten Nachrichten (BNN): "Umwelt- und Verkehrsminister Ulrich Müller in Philippsburg – Polder darf nicht zum Anstieg des Grundwasserspiegels führen" vom 04.09.2002).

Dies veranlasste den Gemeinderat zu der Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplananlagen, dass die Stadt Philippsburg diesbezügliche Schadensersatzforderungen gegen das Land Baden-Württemberg explizit nicht ausschließt.