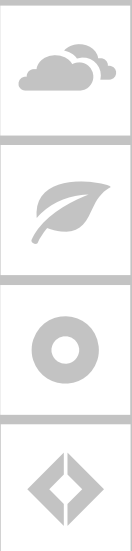
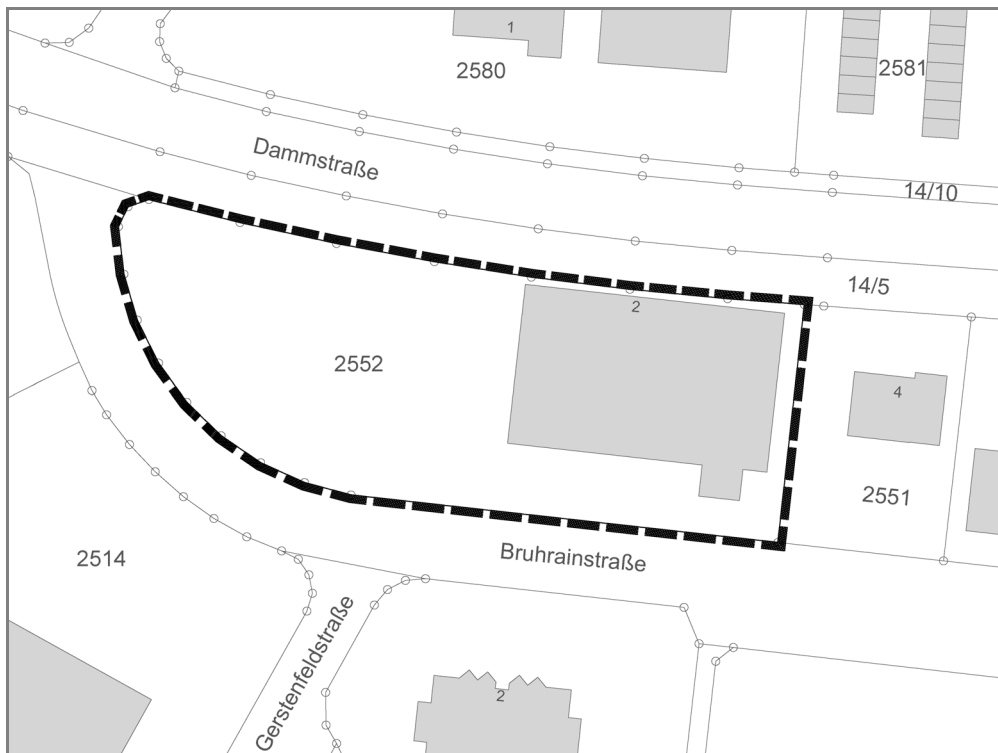


Stadt Philippsburg

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "SO Dammstraße 2"

Entwurf



Karlsruhe  
August 2024



Stadt Philippsburg

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan “SO Dammstraße 2”

## Entwurf

## Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

Erika Bierich, M.Sc. (Stadtplanerin)

Martina Marek, M. Eng. (Stadtplanung)

## Verfasser

**MODUS CONSULT** Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag von Christian und Maximilian Wißmann

im August 2024



## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

### Anlagen

- C - 1 Kenndaten der Planung
- C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
- C - 3 Fachbeitrag Schall
- C - 4 Fachbeitrag Artenschutz
- C - 5 Auswirkungenanalyse Lebensmittelmarkt
- C - 6 Rechtgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext



# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen





## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Folgende Änderungen werden im Bebauungsplan vorgenommen:

- ▶ *Textlicher Teil:*
  - ▶ *Begrenzung der Randsortimente auf 10% der Verkaufsfläche,*
  - ▶ *Ergänzung der Hinweise und Anpassung der Begründung*
- ▶ *Zeichnerischer Teil:*
  - ▶ *Ergänzung der Maßkette im Bereich der Müllabstellfläche*
- ▶ *Ergänzung und Anpassung der Anlage C-3 Fachbeitrag Schall*
- ▶ *Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplans (Ergänzung Einhausung und Verschiebung der Müllbehälterfläche)*

Mit der erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfs "SO Dammstraße 2" werden im Textteil die durchgestrichenen Passagen herausgenommen und die doppelt unterstrichenen Passagen ergänzt.

Im Übrigen gelten die bestehenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften fort. Stellungnahmen dürfen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

### 1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Sondergebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

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

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

**SO 'Lebensmittelmarkt' = Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittelmarkt'.**

Im SO ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt (inkl. Backshop) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.000 m<sup>2</sup>, davon insgesamt maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Randsortimente, festgesetzt.

### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

#### (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 1.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3) festgesetzt.

Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von

- ▶ Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- ▶ bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis auf eine GRZ von 0,9 überschritten werden, jedoch nur wenn alle oberirdischen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

#### 1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Höchstmaß festgesetzt.

#### 1.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen ( $GH_{max}$ ) sind durch Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.

Das Maß der Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der unteren Bezugshöhe bis zur Oberkante Dach (höchster Punkt der Dachhaut oder Attika). Bei Pultdächern ist die Oberkante Dachhaut der höheren Gebäudeseite maßgeblich.

Die untere Bezugshöhe ist auf 100,28 m ü.NN festgesetzt.

Die Gebäudehöhe darf von technisch notwendigen Dachaufbauten auf maximal 5% der Dachflächen und ohne Flächenbegrenzung von Anlagen für regenerativen Energien um maximal 1,0 m überschritten werden.

### 1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 1.4.1 Bauweise

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

### **1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (A-3) durch Baugrenzen festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

### **1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 23 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

Oberirdische Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen sind im Plangebiet ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind unzulässig.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze ('St') sind neben Stellplätze für Pkws zusätzlich Radabstellanlagen sowie Ladesäulen für Elektrofahrzeuge, notwendige Überdachungen für PV-Anlagen und Bepflanzungen zulässig.

Mülltonnensammelplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen in der Umgrenzung von Flächen für Müllabstellplätze zugelassen.

Im gesamten Plangebiet können notwendige Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

### **1.6 Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Ein- und Ausfahrten von Kraftfahrzeugen unzulässig.

### **1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

#### **1.7.1 Boden**

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

### 1.7.2 Wasserdurchlässige Materialien

Die Pkw-Stellplätze sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit versickerungsfähigen, begrünten Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster), und bei einem versickerungsfähigen Baugrund mit einem dauerhaft versickerungsfähigen Aufbau, herzustellen, ggf. auch mit Versickerungsanlagen unter den Stellplätzen.

### 1.7.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind mit Ausnahme der Regenfallrohre und -rinnen unzulässig.

### 1.7.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LEDs oder insektenfreundlichere Leuchtmittel mit einem geringen UV-Anteil und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K sowie insektendicht eingehauste Lampen zu verwenden.

Fassadenbeleuchtung muss zum Gebäude strahlen, freistehende Beleuchtung nach unten oder zum Gebäude hin ausgerichtet werden.

### 1.7.5 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### ■ Vegetationsflächen und Bäume

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, insbesondere die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind entweder ein einheimischer Baum oder vier einheimische Sträucher anzupflanzen. Die nachfolgenden Pflanzgebote sind darauf anrechenbar.

An den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum erster oder zweiter Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen, zu erhalten und – insbesondere bei Baumaßnahmen – zu schützen. Standortabweichungen bis max. 3 m sind zulässig. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig.

### ■ Fassaden- und Dachbegrünung

Die zur Dammstraße orientierte Gebäudefassade ist mit geeigneten Rankpflanzen zu begrünen. Je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Hiervon ausgenommen sind Bereiche mit Glasfassaden und deren Umfassungsrahmen.

Flachdächer der Hauptgebäude sind als Gründächer extensiv zu begrünen. Die Extensivbegrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Werden die Dachflächen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie als Fläche für notwendige Zuwegung sowie technisch notwendige Dachaufbauten verwendet, kann auf die Begrünung verzichtet werden.

### ■ Erhalt von Bepflanzungen

Alle Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.



# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften





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

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putz- oder Holzfassaden/Holzfassadenoptik, oder in Sichtmauerwerk mit nicht reflektierenden, nicht glänzenden Eigenschaften auszuführen. Untergeordnet zum Gesamtbaukörper sind zudem HPL-Platten zulässig. Blendende Materialien sind, ausgenommen bei Verglasungen von Fenstern und Solaranlagen, unzulässig.

#### 2.1.2 Dachgestaltung

Zulässig sind flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 25° sowie Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10°.

Flach- und Pultdächer der Hauptgebäude sind als Gründächer extensiv zu begrünen. Die Extensivbegrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Werden die Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie für technisch notwendige Dachaufbauten verwendet, kann auf die Begrünung verzichtet werden.

Der Abstand der technischen Dachaufbauten und der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zur Außenwand muss mindestens deren Höhe (inkl. Konstruktionshöhe) aufweisen.

### 2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Es sind höchstens drei Werbeanlagen mit einer Größe von jeweils maximal 7,5 m<sup>2</sup> an der Fassade des Gebäude bis zur Oberkante zulässig.

Zusätzlich sind maximal drei freistehende Werbetafeln jeweils bis zu einer Größe von maximal 9 m<sup>2</sup> sowie eine freistehende Werbetafel im Kurvenbereich Dammstraße/Bruhrrainstraße bis zu einer Größe von maximal 5 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 7 m über unteren Bezugspunkt zulässig.

Fahnenmasten, bewegte Werbeträger, Werbung mit wechselnden oder blinkenden Motiven und weitere Lichtwerbung sind unzulässig.

### **2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

In den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind offene Lagerplätze unzulässig.

Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen. Die einseitige Öffnung der Einhausung/Eingrünung zum Marktgebäude hin ist zulässig.

Als Einfriedigung sind nur offene Zaunanlagen bzw. Einfriedigungen in Form von Drahtzäunen, auch mit Berankungen, sowie Hecken und Sträucher zulässig.

### **2.4 Antennen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)**

Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sind nur auf Dächern der Gebäude unter Wahrung eines Mindestabstands von 3,0 m zur Gebäudewand zulässig.

Neue Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen



# Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan



# Teil A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen





## Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Geotechnik/Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozänes Auensediment) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 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 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" und die "Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg" zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen.

Auffüllungen sind nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig bzw. unter vollversiegelten Flächen mit Bodenmaterial bis Z 1.1 entsprechend den gesetzlichen Vorgaben. Im Bereich von Versickerungstrichtern sowie in hydraulischer Fließrichtung ist nur unbelastetes Bodenmaterial (Z 0) zulässig.

Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde und ggf. die Untere

Wasserschutzbehörde zu prüfen. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

### **Archäologische Funde**

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 i.V.m. § 27 DSchG).

### **Niederschlagswasser**

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Es sollte im Vorfeld geprüft sein, ob ein ausreichend großer Grundwasserflurabstand für die Versickerung gewährleistet ist.

Hinweis: Starkregenereignisse werden im Kartendienst der LUBW im Bereich Hochwasserrisikomanagement nicht abgebildet. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch fern von Gewässern auftreten. Grundsätzlich kann daher diese Gefahr auch im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg werden weitere Informationen zu Starkregenereignissen sowie Informationsmaterialien zum Thema bauliche Vorsorge zur Verfügung gestellt.

### Industrieabwasser/ AwSV

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) einzuhalten. Hier werden u.a. auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen gestellt.

### Katastrophenhochwasser

Das Vorhaben liegt teilweise in einem Hochwasser-Risikogebiet. Im Plangebiet liegt die Überflutungstiefe bei einem Extrem-Hochwasser bis zu 1,4 m.

Nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz sollen in Hochwasser-Risikogebieten bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasser-Risiko angepassten Bauweise errichtet werden. Nach § 78c Wasserhaushaltsgesetz ist in Hochwasser-Risikogebieten die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

### Brandschutz

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten. Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 m<sup>3</sup> / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

### Energie und Klimaschutz

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten. Des Weiteren wird auf die Pflicht zur Installation

von Photovoltaikanlagen gemäß § 8a-e des Klimaschutzgesetzes in Verbindung mit der zugehörigen Klimaschutzverordnung hingewiesen.

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung und die Baustoffwahl) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien oder Anlagen mit Wärmerückgewinnung/Kraft-Wärme- Kopplung empfohlen. Darüber hinaus besteht bei Lebensmittelmärkten regelmäßig ein hohes Einsparpotenzial bei Kühlung, Belichtung und Belüftung. Für die Stromerzeugung, beispielsweise für evtl. Wärmepumpen, sollte im Sinne der CO<sub>2</sub>-Einsparung der Strom möglichst aus regenerativen Quellen (z.B. durch Eigenerzeugung) stammen.

Zur klimafreundlichen Mobilität können attraktive Fahrradabstellplätze in Ergänzung zum ÖPNV und die Schaffung oder Vorbereitung von Ladestationen für die Elektromobilität beitragen.

## Bepflanzungen

Die Artenauswahl für neue Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Es wird empfohlen, für Baumpflanzungen klimaresistente standortheimische Arten zu wählen. Bei den standortheimischen Arten sollen Pflanzen aus regionaler Herkunft verwendet werden. Folgende Bepflanzungen stehen zur Auswahl:

- Bäume:**
- Acer campestre in Sorten z.B. Elsrijk/Feld Ahorn Elsrijk
  - Acer platanoides Faassen's Black/Schwarzer Spitz Ahorn
  - Aesculus carnea Briotii/ Scharlach Kastanie
  - Carpinus betulus in Sorten z.B. Fastigiata/Säulen Hainbuche
  - Gleditsia triacanthos Skyline/Schmalkronige Gleditschie
  - Koelreuteria paniculata/Gold Blasenbaum
  - Liquidambar styraciflua/Amberbaum
  - Ostrya carpinifolia/Gemeine Hopfenbuche
  - Quercus cerris/Zerr Eiche
  - Tilia cordata in Sorten z.B. Rancho/Winterlinde
  - Tilia tomentosa in Sorten z.B. Barbant/ Silber Linde Barbant
- Sträucher:**
- Amelanchier lamarckii/Kupfer Felsenbirne
  - Cornus in Sorten z.B. alba/Weißer Hartriegel
  - Corylus avellana in Sorten/Haselnuss
  - Cotinus coggygria Royal Purple/Purpur Perückenstrauch
  - Deutzia in Sorten z.B. magnifica/Hoher Sternchenstrauch

Forsythia in Sorten z.B. intermedia Goldzauber/Goldglöckchen  
Kolkwitzia amabilis/Perlmutterstrauch  
Lonicera in Sorten z.B. xylosteum/ Gemeine Heckenkirsche  
Philadelphus in Sorten z.B. virginalis Schneesturm/ Gartenjasmin  
Schneesturm  
Ribes in Sorten z.B. sanguineum King Edward VII/ Zier Johannisbeere  
Park- und Strauchrosen in Sorten Spiraea in Sorten z.B. vanhouttei/Pracht Spiere  
Syringa in Sorten z.B. vulgaris Michel Buchner/ Edel Flieder  
Viburnum in Sorten z.B. opulus/ Gemeiner Schneeball

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18 919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

Für die extensive Dachbegrünung wird die Verwendung von Hauptarten wie bspw. Färber-Kamille, Flockenblume, Wiesen-Margerite, Karthäuser-Nelke, Labkraut, Silber-Fingerkraut und Mauerpfefferarten empfohlen.

### Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Gehölzrodungen sind § 39 BNatSchG, § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Für die Außenbeleuchtung wird empfohlen, diese nicht auf ökologisch wertvolle Strukturen (insbesondere begrünte Freibereiche und Gehölze) auszurichten. Sie ist bestenfalls minimiert hinsichtlich der Anzahl, Leuchtpunkthöhe, Fläche der Lichtquellen, Lichtintensität, Kontrast zur Umgebung und Streulicht sowie gesteuert durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter bzw. Bewegungsmelder anzubringen.

## Schadensvermeidung an Leitungen

Innerhalb des Plangebietes sind Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH, Versorgungsleitungen der Netze BW GmbH und eine Hochdruck- Erdgasleitung der Thüga Energienetze GmbH vorhanden.

Bei wesentlichen Änderungen sowie bei anderen Maßnahmen, die die Versorgungsleitungen tangieren können, sind die Firmen rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen. Lagepläne sind frühzeitig vor Baubeginn bei den Leitungsträgern einzuholen. Auf die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M) sowie der DIN 1988 wird hingewiesen.

# Teil B Begründung





## Teil B: Begründung

<b>B-1: Begründung zum Bebauungsplan</b> .....	<b>35</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>37</b>
1.1 Erfordernis der Planaufstellung .....	37
1.2 Verfahrensart .....	37
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>38</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen</b> .....	<b>38</b>
3.1 Landesentwicklungsplanung .....	38
3.2 Regionalplanung .....	39
3.3 Auswirkungsanalyse .....	41
3.4 Flächennutzungsplan .....	41
3.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	41
<b>4. Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>42</b>
4.1 Gelände .....	42
4.2 Katastrophenhochwasser .....	42
4.3 Mobilität .....	42
4.4 Technische Erschließung .....	43
4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen .....	43
<b>5. Ziele der Planung</b> .....	<b>44</b>
5.1 Grundzüge der Planung .....	44
5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan .....	44
5.3 Bewertung der Einzelhandelsnutzung .....	44
5.4 Mobilität .....	45
5.5 Technische Erschließung .....	46
5.6 Schallschutz .....	46
5.7 Grünordnung und Artenschutz .....	48
<b>6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>49</b>
6.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen .....	49
6.2 Art der baulichen Nutzung .....	49
6.3 Maß der baulichen Nutzung .....	50
6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	50

6.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen; Maßnahmen für erneuerbare Energien .....	51
6.6	Anschluss an die Verkehrsflächen.....	51
6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bepflanzungen.....	51
<b>B - 2: Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften .....</b>		<b>55</b>
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich.....</b>		<b>57</b>
<b>2. Ziele der Planung.....</b>		<b>57</b>
<b>3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften .....</b>		<b>57</b>
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	57
3.2	Werbeanlagen .....	58
3.3	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen .....	58
3.4	Antennen und Niederspannungsfreileitungen .....	58
<b>Umweltbericht .....</b>		<b>61</b>

# Teil B - 1 Begründung zum Bebauungsplan



## Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Anlass und Ziel der Planung

#### 1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Für den bestehenden Netto Marken-Discount an der Dammstraße 2 in Philippsburg soll eine Verkaufsflächenvergrößerung von ca. 790 m<sup>2</sup> auf rund 1.000 m<sup>2</sup> realisiert werden. Die Vergrößerung des Discounters geht mit einer generellen Aufwertung und Modernisierung einher. Im derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Flurstück Nr. 2552" ist eine solche Nutzung nicht zulässig, da es sich bei einer Verkaufsfläche von rund 1.000 m<sup>2</sup> um die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel handelt. Aus diesem Grund muss für die geplante Flächenerweiterung das Planrecht geschaffen werden. Für die Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes liegt eine Vorhabenplanung vor, die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO Dammstraße 2" ermöglicht werden soll.

#### 1.2 Verfahrensart

Die Fläche des Bebauungsplans umfasst ca. 3.895 m<sup>2</sup> und liegt innerhalb der Ortslage. Demnach soll dieser als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt. U.a. liegt die zulässige Grundfläche weit unterhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzweck von Natura-2000 Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Somit darf von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen werden; § 4c ist nicht anzuwenden. Zudem darf von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt an der Dammstraße und Bruhrainstraße auf dem Flurstück Nr. 2552 und umfasst eine Fläche von ca. 3.895 m<sup>2</sup>. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage C-2) dargestellt.

## 3. Einordnung in übergeordnete Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsplanung

Laut Landesentwicklungsplan 2002 vom 23.07.2002 liegt die Stadt Philippsburg im Mittelbereich Bruchsal in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein neben der Landesentwicklungsachse Karlsruhe - (Schwetzingen) - Mannheim.

Das durch die Zentralen Orte des Landesentwicklungsplanes festgelegte zentralörtliche Grundgefüge der Region wird durch die Ausweisung von Unter- und Kleinzentren ergänzt und vervollständigt. Philippsburg wird von der baden-württembergischen Landesplanung dabei als Unterzentrum eingestuft. Unterzentren sorgen u.a. für die Deckung des Grundbedarfs ihrer Nahbereiche.

Der Landesentwicklungsplan beinhaltet zu Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere die folgenden zielförmigen Vorgaben:

- ▶ Großflächige Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen beispielsweise in Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. (Zentralitätsgebot)
- ▶ Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. (Kongruenzgebot)
- ▶ Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. (Beeinträchtigungsverbot)
- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenre-

levante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.  
(Integrationsgebot)

Darüber sind die folgenden Grundsätze der Raumordnung bei der Abwägung zu berücksichtigen:

- ▶ Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können (oder bereits sind).

Die Festlegung von Standorten für regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte in den Regionalplänen soll vor allem auf Grund eines regionalen Entwicklungskonzepts vorgenommen werden. Als Teil einer integrierten städtebaulichen Gesamtplanung soll auf der Grundlage von regional abgestimmten Einzelhandelskonzepten eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten oder angestrebt werden.

### 3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) liegt das Plangebiet innerhalb einer Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung) im Bestand und innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Bereichs bei Katastrophenhochwasser.

Im Regionalplan wird zudem unter den Schwerpunkten für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungseinrichtungen Philippsburg als entwicklungspolitisch für die Region besonders bedeutsamer Standort definiert, der aufgrund seiner großen Flächenreserven für größere Einzelvorhaben oder für die Ansiedlung mehrerer Unternehmen in einem Industrie- oder Gewerbepark vorsorglich gesichert und in der Entwicklung besonders gefördert werden soll.

In Bezug auf regionalbedeutsamen Einzelhandel wird im Regionalplan als Ziel definiert, dass die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben so zu lenken ist, dass sie sich in das Siedlungsgefüge und das zentralörtliche Versorgungssystem der Region sowie der benachbarten Räume einfügt. Darüber hinaus erfolgt eine vertiefende Behandlung der landesplanerischen Ziele zu den Standortkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte, insbesondere die folgenden zielförmigen Vorgaben:

- ▶ Konzentrationsgebot: Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen auch

Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.

- ▶ Beeinträchtungsverbot und Kongruenzgebot: Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. Ihre Verkaufsfläche ist auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen.
- ▶ Integrationsgebot: Einzelhandelsgroßprojekte sind in den in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Vorranggebieten (Integrierten Lagen) anzusiedeln. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in diesen Standorten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Ihre Ausweisung und Errichtung außerhalb der Integrierten Lagen ist ausgeschlossen (Ausschlussgebiet). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend der im Regionalplan definierten Ziele Z (1) bis Z (3) regionalplanerisch verträglich sind.

Zentrenrelevante Randsortimente sind außerhalb der Vorranggebiete zulässig, sofern sie entsprechend der Ziele Z (1) bis Z (3) regionalplanerisch verträglich sind.

- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen in den Integrierten Lagen angesiedelt werden. Falls dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, sind städtebauliche Randlagen zulässig. Für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignete Standortlagen werden in der Raumnutzungskarte als Vorbehaltsgebiete (Ergänzungsstandorte) festgelegt.
- ▶ Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische und städtebauliche Folgeeffekte auslösen können, sind wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen.

Darüber hinaus sind folgende Grundsätze der Raumordnung bei der Abwägung zu berücksichtigen:

- ▶ Im Rahmen der Bauleitplanung sind die innerörtlichen zentral und günstig zu Wohngebieten gelegenen Einzelhandelsstandorte zu fördern. Neue Standorte sollen für den Fußgänger- und Radverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.
- ▶ Zur Ordnung und Standortentwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten sowie zur Sicherung der verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sollen die



Gemeinden kommunale oder interkommunale Entwicklungskonzepte erarbeiten, die mit dem regionalen Einzelhandelskonzept abgestimmt sind.

### 3.3 Auswirkungsanalyse

Für die geplante Erweiterung des bestehenden Netto Marken-Discounters in Philippsburg an der Dammstraße erarbeitete die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg eine Auswirkungsanalyse (siehe Anlage C-5).

Ziel der Auswirkungsanalyse ist die Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen im Hinblick auf die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel. Die Untersuchung soll als Entscheidungshilfe im Rahmen des politischen Prozesses und im Genehmigungsverfahren dienen.

Die Stadt Philippsburg nimmt gemäß Regionalplan Mittlerer Oberrhein die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums wahr. Damit übernimmt die Stadt die Aufgabe, ihre Ausstattung so zu sichern und weiter auszubauen, dass sie den Grundbedarf ihres Nahbereichs sowie die Versorgung des eigenen sowie des benachbarten Nachbereichs deckt und gewährleistet. Durch die Ausweisung als Unterzentrum liegen die Voraussetzungen zur Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Philippsburg vor. Gemäß den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse der GMA sind die einzelhandelsbezogenen Ziele der Raumordnung in allen Bereichen erfüllt.

### 3.4 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Philippsburg (1990) wird das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist somit im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Flurstück 2552" rechtskräftig seit dem 12.10.2006. In diesem wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmittel bestehenden Hauptsortiment und einer max. Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Durch die Erweiterung des Marktes wird die planungsrechtliche Festsetzung nicht mehr erfüllt. Die bislang rechtgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans "Flurstück

2552" werden im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Dammstraße 2" und der örtlichen Bauvorschriften dazu nach dessen Inkrafttreten ersetzt.

## 4. Beschreibung des Plangebiets

### 4.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben, bereits versiegelt und bebaut. In Richtung Dammstraße steigt das Gelände um ca. 1 m ein. Die topografischen Unterschiede werden durch Stützmauern, Treppen und Böschungen überwunden.

### 4.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 26.01.2024), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für  $HQ_{10}$ ,  $HQ_{50}$  und  $HQ_{100}$  vorhanden. Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb der Überflutungsflächen von Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) und liegt innerhalb des geschützten Bereichs bei  $HQ_{100}$ . Bei einem Versagen der Deiche während eines Hochwassers kann im Plangebiet mit Überflutungstiefen von 1,4 m gerechnet werden.

### 4.3 Mobilität

#### 4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und wird von der Bruhrainstraße über die Dammstraße erschlossen. Im Osten schließt die Dammstraße an die Landesstraße L 555. Über diese besteht ein Anschluss an die Bundesstraße B 35 in Richtung Bruchsal und Germersheim sowie ein Anschluss an die Autobahn A5 "Kronau" (Frankfurt - Basel). Es ist somit eine innerörtlich sowie überregionale Erreichbarkeit gegeben.

Innerhalb des Plangebiets besteht ein Parkplatz. Zudem ist im öffentlichen Straßenraum entlang der Bruhrainstraße ein straßenbegleitendes Parken möglich.

#### 4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die direkt im Norden vorhandene Bushaltestelle "Dammstraße" zu erreichen. Diese

wird von den der Buslinien 173 (Rheinsheim – Philippsburg – Waghäusel – Kirrlach – Oberhausen), 192 (Hochstetten – Dettenheim – Philippsburg) und 198 (Dammstraße – Schule – Bahnhof Graben-Neudorf – Dettenheim – Philippsburg) bedient.

Über den Bahnhof Philippsburg, der vom Plangebiet innerhalb 10 Gehminuten zu erreichen ist, können die Stadtbahnlinie S 33 (Bruchsal - Germersheim) und die Regionallinie R 9 (Karlsruhe – Ludwigshafen) Regionallinie RE 4 (Karlsruhe – Frankfurt a. M.) genutzt werden. Es ist somit ein Anschluss an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr gegeben.

Zudem wird das Plangebiet durch das Anruf-Sammel- Taxi (AST) Waghäusel bedient. Das AST fährt ohne festen Fahrplan nach Bedarf innerhalb der gesamten Gemarkungen von Waghäusel, Philippsburg, Oberhausen-Rheinhausen und in Altlußheim.

Das Angebot kann Montag bis Donnerstag von 19:30 – 01:00 Uhr, freitags von 19:30 – 02:00 Uhr, samstags von 16:00 – 02:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen von 10:00 bis 01:00 Uhr genutzt werden und ergänzt damit insbesondere in den Schwachlastzeiten den regulären Linienbetrieb.

#### **4.3.3 Radverkehr und Fußgänger**

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Für Radfahrer besteht keine gesonderte Infrastruktur.

#### **4.4 Technische Erschließung**

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen und bereits bebauten Bereich. Es ist bereits eine technische Infrastruktur in den umliegenden Straßenzügen vorhanden. Es liegt eine Mischwasserkanalisation im Bestand vor.

#### **4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Im Plangebiet befindet sich ein Netto Marken-Discounter mit einer dazugehörigen Parkplatzfläche. Zur Dammstraße bzw. Zur Bruhrainstraße hin wird das Plangebiet von mehreren Sträuchern eingegrünt.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Dammstraße begrenzt. Im Osten besteht eine Tankstelle sowie eine Autowerkstatt. Im Süden grenzt ein 8-stöckiges Gebäude sowie im Südwesten eine weitere Fläche mit einem Supermarkt, einer Bäckerei und einem Drogeriemarkt.

## 5. Ziele der Planung

### 5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung und Sicherung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in Philippsburg an der Dammstraße geschaffen werden. Dadurch soll auch die Grundversorgung in Philippsburg weiterhin und langfristig gestärkt werden.

### 5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Planung sieht eine Erweiterung des bestehenden Netto Marken-Discount von ca. 790 m<sup>2</sup> auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor. Durch die Vergrößerung wird grundlegend eine Aufwertung und Modernisierung des Marktes angestrebt. Gleichzeitig soll durch die großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums sowie durch eine optimierte Warenpräsentation eine Erhöhung der Kundenfreundlichkeit des Marktes erzielt werden. Eine grundlegende Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist mit der Vergrößerung des Marktes jedoch nicht beabsichtigt. Konkret geplant ist die Erweiterung in Richtung Westen zum Parkplatz. Dadurch muss die Parkplatzfläche verkleinert werden und die weggefallenen Parkplätze an anderer Stelle bereitgestellt werden. Darüber hinaus werden u.a. E-Ladesäulen und Fahrradstellplätze vorgesehen.

Die Anlieferung erfolgt wie bereits im Bestand südlich des Marktgebäudes. Ebenso bleibt die Zufahrt auf das Markgelände weiterhin über die Bruhrainstraße bestehen. Die Zuwegungen für Fußgänger von der Dammstraße über Treppengänge bleibt ebenfalls bestehen, jedoch müssen diese aufgrund der Markterweiterung teilweise verschoben werden.

Die gesamte Westfassade sowie teilweise die Nordfassade soll durch eine Verglasung den Markt optisch aufwerten und modernisieren.

Durch Baumpflanzungen wird die Parkplatzfläche gegliedert und eingegrünt. Ebenfalls werden Strauch- und Gehölzpflanzungen rund um das Markgelände vorgesehen, um eine angemessene Durchgrünung zu erreichen.

### 5.3 Bewertung der Einzelhandelsnutzung

Das Ergebnis der Auswirkungsanalyse zeigt, dass die geplante Verkaufsflächen-erweiterung weiterhin der Grundversorgung der Stadt Philippsburg dient und dadurch eine langfristige Sicherung der Grundversorgung erreicht werden kann.

Zudem werden keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen ausgelöst.

Mit der Erweiterung des Marktes könnte der Netto-Lebensmitteldiscounter zukunftsfähig aufgestellt und die Grundversorgung vor allem in Anbetracht des starken Bevölkerungswachstums langfristig gesichert werden. Das Konzentrationsgebot wird am Plangebiet durch die landesplanerische Ausweisung als Unterzentrum eingehalten. Ebenso wird das Integrationsgebot eingehalten, da sich der Markt städtebaulich integriert und bereits seit Jahren etabliert ist. Zudem ist die Lage bereits als Nahversorgungsstandort im Einzelhandelskonzept der Stadt Philippsburg definiert. Das Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot werden durch die wesentliche Erstreckung des Einzugsgebiets auf die Stadt Philippsburg sowie die nicht vorhandenen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf die Stadtmitte und die umliegenden Städte und Gemeinden ebenfalls eingehalten. Ziele der Raumordnung stehen damit der Planung nicht entgegen.

## **5.4 Mobilität**

### **5.4.1 Fließender und ruhender Verkehr**

Die Erschließung soll wie im Bestand weiterhin über die Bruhrainstraße erfolgen. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes ist straßennah wie bereits im Bestand südlich vom Markt geplant. Die notwendigen Stellplätze sind innerhalb des Plangebiets auf der Parkplatzfläche nachgewiesen.

Durch die Planung kommt es zu einer teilweisen Neuordnung des bestehenden Parkplatzes. Es werden hierbei auch Parkplätze für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Durch die Errichtung von E-Ladesäulen wird das Parkplatzangebot klimaneutral erweitert.

### **5.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist bereits an den öffentlichen Personennahverkehr gut angebunden. An der derzeitig vorhandenen ÖPNV-Struktur wird weiterhin festgehalten.

### **5.4.3 Radverkehr und Fußgänger**

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt weiterhin über die an das Plangebiet angrenzende Straßen- und Wegenetz. Die Zuwegungen für Fußgänger von der Dammstraße über Treppenabgänge bleiben weiterhin bestehen. Auf dem Parkplatzgelände werden eingangsnah Fahrradabstellplätze errichtet.

## 5.5 Technische Erschließung

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen und das bestehende Leitungsnetz vorhanden. Das bestehende Erschließungs- und Kanalnetz bildet somit die Grundlage für das geplante Erschließungssystem. Die Versickerung von Regenwasser hat auf dem privaten Grundstück zu erfolgen.

## 5.6 Schallschutz

~~Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten, gewerblich genutzten Flächen sowie Einzelhandels-Sondergebietsflächen. Mit der Planung wird der bestehende kleinflächige Markt zu einem großflächigen Lebensmittelmarkt erweitert. Die Verkaufsflächenerweiterung darf somit nach den Regelungen der TA Lärm keinen relevanten Lärmbeitrag aufweisen. Für die schutzwürdigen Nutzungen sind die Einwirkungen aus dem Gewerbelärm zu prognostizieren und zu bewerten. Hierzu wurde ein Fachbeitrag Schall erstellt (siehe Anlage C-3).~~

~~Obwohl davon auszugehen ist, dass die Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht mit einer Erhöhung der vom Verbrauchermarkt ausgehenden Geräuschemissionen verbunden ist, zumal die Parkplatzfläche verkleinert wird, ist nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie eine Erhöhung der Emissionen der Parkplatzflächen anzunehmen, ohne dass tatsächlich ein erhöhtes Kundenaufkommen eintritt bzw. zusätzlich LKW-Andienungen stattfinden.~~

~~Demnach ist laut den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung mit Pegelerhöhungen zu rechnen, wodurch die Erweiterung des Marktes gegenüber dem Bestand im Sinne der TA Lärm als relevant einzustufen ist. Es sind daher bauliche bzw. organisatorische Maßnahmen zu prüfen. In diesem Fall wird als mögliche Minderungsmaßnahme die Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen mit einem Kunststoffkorb untersucht und als effektiv bewertet, um eine Pegelerhöhung an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft zu vermeiden. Durch die Verwendung lärmarmer Einkaufswagen ist das Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes genehmigungsfähig.~~

Die bestehende Nutzung und die geplante Erweiterung des Marken-Discounters liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu planungsrechtlich als reine, allgemeine Wohngebiete festgesetzte Fläche sowie einer Einzelhandels-Sondergebietsfläche. Innerhalb der umliegenden Wohngebietsflächen befinden sich, neben Wohnnutzungen, eine Tankstelle sowie mehrere Autohäuser. Ausgehend von der gewerb-

lichen Bestandssituation kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Gewerbelärmsituation die maßgebenden Immissionsrichtwerte in der schutzwürdigen Nachbarschaft voll ausschöpft.

Die rechnerische Ermittlung der Emissionspegel (Gewerbelärm der vorgesehenen Einrichtungen) erfolgt über die Bildung eines Betriebsmodells (Umsetzung der schallrelevanten Betriebstätigkeiten in Schallquellen auf dem Betriebsgelände). Die Geräuscheinwirkungen des Anlagenlärms des zu erweiternden Verbrauchermarktes (Pkw-Fahrbewegungen und -parkvorgänge, Lkw-Fahrbewegungen, haustechnische Anlagen, etc.) sind als Zusatzbelastung an den nächstgelegenen vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen zu betrachten und nach TA Lärm zu bewerten. Dabei kann eine Untersuchung einer Geräuschvorbelastung entfallen, wenn die Zusatzbelastung mindestens 6 dB(A) unter dem maßgebenden Immissionsrichtwert der TA Lärm liegt. Sollte dies nicht der Fall sein, ist die Gesamtbelastung als Summe aus gewerblicher Vorbelastung und der geplanten Zusatzbelastung zu ermitteln. Dies ist im Rahmen des Schallgutachtens erfolgt und dokumentiert.

Sofern bauliche oder organisatorische Maßnahmen am Lebensmitteldiscounter vorzusehen und umsetzbar sind, werden diese in Form einer Maßnahmenbetrachtung aufgezeigt und in Abstimmung mit dem Auftraggeber hinsichtlich der Minderungswirkung bewertet. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Unter Ansatz der vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen, Ansichten und der Betriebsbeschreibung zeigt sich, dass – bei einer betrachteten Öffnungszeit werktags zwischen 6:30 und 21:30 Uhr – die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, unter Berücksichtigung des für die Bruhrainstraße 2 angesetzten Zwischenwertes eines MI, im Bereich der umliegenden vorhandenen Bebauung an allen Immissionsorten sowohl tags, als auch in der lautesten Nachtstunde eingehalten werden. Die zulässigen Spitzenpegel werden sowohl im Beurteilungszeitraum Tag, als auch in der Nacht an allen Immissionsorten eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Nach den Vorgaben der TA Lärm leistet die Zusatzbelastung einen relevanten Beitrag zur Gesamtbelastung durch gewerbliche Geräuscheinwirkungen, wenn sie den jeweiligen Immissionsrichtwert um weniger als 6 dB(A) unterschreitet. Dies ist an einzelnen Immissionsorten in unmittelbarer Nachbarschaft des Verbrauchermarktes am Tag der Fall, was eine Untersuchung der Gesamtbelastung erforderlich macht.

Die Ergebnisse der weiteren Berechnungen zeigen, dass unter Einbeziehung der

umliegenden gewerblichen Nutzungen südwestlich, nördlich bzw. östlich des Marktes die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht eingehalten werden.

Um die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgebenden Immissionsorten einzuhalten, werden organisatorische und bauliche Lärmschutzmaßnahmen geregelt und im Durchführungsvertrag gesichert:

- ▶ die Öffnungszeiten des Marktes liegen werktags zwischen 6:30 und 21:30 Uhr,
- ▶ die Anlieferzone im Südosten des Marktes ist um mindestens 3 m weiter einzuhausen,
- ▶ die Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen sowie
- ▶ eine Einschränkung der LKW-Andienung (maximal vier mal tagsüber, davon eine Kühl-Lkw-Anlieferung sowie zwei Fahrten von Kleintransportern).

Aufgrund der vorhandenen Gemengelage, der bereits bestehenden und im Grunde durch die Planung verbesserten Lärmsituation, werden die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete als verträglich gewertet. Diese wird als allgemeine Zumutbarkeitsschwelle nach Maßgabe der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme angesehen, da auch im Mischgebiet Wohnen allgemein zulässig ist.

## 5.7 Grünordnung und Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits durch den bestehenden Lebensmittelmarkt bebaut und weist überwiegend voll- oder teilversiegelte Flächen auf. Zur Feststellung ob von der Planung arten- oder naturschutzfachlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sind, wurde von Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG eine artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung durchgeführt (s. Teil C-4). Die Potenzialabschätzung hat keine Betroffenheit für Tier- und Pflanzenarten besonderer Planungsrelevanz identifiziert, die der Regelung über die gesetzlichen Vorgaben hinaus bedürfen würde.

Die Befestigung von Flächen ist zum Schutz des Landschaftshaushalts zu minimieren. Um eine Durchgrünung weiterhin im Plangebiet zu erhalten sind, insbesondere auf der Parkplatzfläche, Baum- und Gehölzpflanzungen vorgesehen und weitere werden empfohlen. Besonders an den Gebietsrändern soll das gesamte Plangebiet entsprechend den grünordnerischen Maßnahmen eingegrünt werden. Hierbei ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes die Nordfassade, die zur Dammstraße ausgerichtet ist, mit Fassadenbegrünung auszugestalten.

Zudem werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Be-



leuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen.

Die PKW-Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Flachdächer sollen für Dachbegrünung bzw. Dachflächen generell für Photovoltaik-Anlagen genutzt werden.

## 6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Dabei sind ergänzende Aussagen für die Zulässigkeit des Vorhabens in dem Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig (z.B. die Möglichkeit der Änderung der Möblierung/inneren Raumaufteilung). Die Festsetzungen spannen dabei den städtebaulich verträglichen Rahmen auf, an den sich das im Durchführungsvertrag festgelegte, konkretisierte Vorhaben halten muss.

### 6.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss für großflächigen Einzelhandel ein Sondergebiet für Einzelhandel festgesetzt werden, hier konkretisiert als 'Lebensmittelmarkt'. Für Sondergebiete nach § 11 BauNVO sind in einem Bebauungsplan die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung mit den zugehörigen Verkaufsflächen festzusetzen.

Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittelmarkt' eröffnet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Netto Marken-Discount zu einem großflächigen Lebensmittelmarktes. Zur Festsetzung der Verkaufsflächen und zur Eingrenzung der möglichen Auswirkungen ist die maximal geplante Gesamtverkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt und dem konkreten Vorhaben nachempfunden. Damit soll ein zeitgemäßer und moderner Lebensmittelmarkt realisiert werden, durch den die Grundversorgung in Philippsburg weiterhin und langfristig gesichert wird. Zentrenrelevante Randsortimente sind außerhalb der Vorranggebiete zulässig, sofern sie entsprechend der Ziele regionalplanerisch verträglich sind. Dies wird durch eine Verkaufsflächenbegrenzung der Randsortimente um bis zu 10% der Verkaufsflä-

che gesichert.

## 6.3 Maß der baulichen Nutzung

### 6.3.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 orientiert sich an der Vorhabenplanung und begrenzt die bauliche Verdichtung auf ein verträgliches Maß. Die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ auf 0,9 lässt eine Mehrversiegelung durch Erschließungs-, Stellplatzflächen und Nebenanlagen zu, jedoch nur wenn die oberirdischen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden. Trotz der hohen Versiegelung werden durch die Begrenzung der GRZ die Belange des Bodenschutzes und der Grünordnung berücksichtigt. Es werden ausreichend Grünflächen ermöglicht und gleichzeitig eine hohe Ausnutzbarkeit des Gebiets angestrebt.

### 6.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Ortscharakteristik erhalten werden und ein zeitgemäßer Lebensmittelmarkt realisiert werden. Bereits im Bestand weist der Markt insgesamt ein Vollgeschoss auf. Die Festsetzung der Vollgeschosse ist somit dem Bestand sowie dem geplanten Vorhaben nachempfunden und passt sich in die Umgebung ein. In der Umgebung befinden sich jedoch zum Teil deutlich höhere Gebäude.

### 6.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Um den Bau eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes zu ermöglichen und um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, ist die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Als untere Bezugshöhe wird die Höhe von 100,28 m über Normalnull festgesetzt. Die zulässige Höhe sichert somit ein harmonisches und ortsbildverträgliches Erscheinungsbild des Marktes, orientiert sich am geplanten Vorhaben und ist auf das zukünftig geplante Geländenniveau abgestimmt.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch ggf. notwendige Dachaufbauten wird gebietsverträglich aber ausreichend zugelassen. Solaranlagen auf dem Dach werden dabei begünstigt.

## 6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

### 6.4.1 Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und gesichert. Dabei gilt für das geplante Vorhaben die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung. Dadurch wird die Vorhabenplanung bzw. konkret die Erweiterung des Marktes ermöglicht.

### 6.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren die zukünftige Struktur der Bebauung und orientieren sich an der Vorhabenplanung. Um eine übermäßige und unkontrollierte Versiegelung zu vermeiden, sind nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen als Vegetationsflächen mit Baum- und Gehölzpflanzungen anzulegen sind.

## 6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen; Maßnahmen für erneuerbare Energien

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Zufahrten sowie Müllabstellflächen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Um die Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser zu sichern, sind hierfür notwendige Nebenanlagen auch außerhalb des Baufensters zulässig.

## 6.6 Anschluss an die Verkehrsflächen

Die Festlegung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt begünstigt eine ordnungsgemäße Zufahrt auf das Marktgelände und sichert die bereits bestehende Zufahrt über die Bruhrainstraße. Auf ein weitgehend gefahrloses Einfahren auf die übergeordnete Straße ist durch Freihalten von Sichtfeldern und durch entsprechende Bepflanzung zu achten.

## 6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bepflanzungen

### 6.7.1 Boden

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

### **6.7.2 Wasserdurchlässige Materialien**

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind oberirdische Flächen für Stellplätze mit wasserdurchlässigen, bewachsenen Belägen herzustellen, soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht. Versickerungsanlagen unter den Stellplätzen sind zulässig, um einen ausreichenden Wasserabfluss flächensparend sicherzustellen zu können.

### **6.7.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen werden zum Schutz vor schädlichen Schwermetalleinträgen in das Grundwasser ausgeschlossen. Regenfallrohre und -rinnen werden hiervon bauplanungsrechtlich vor dem Hintergrund bestehender Bagatellgrenzen ausgenommen, die auch bei Auflagen Beachtung finden können.

### **6.7.4 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und einer festgesetzten Farbtemperatur (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden sowie die Abstrahlung des Lichts nach unten auszurichten.

### **6.7.5 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zu Gunsten der Flora und Fauna sowie zur Durchgrünung des Plangebietes sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Dabei sollen die nicht überbauten und versiegelten Grundstücksflächen als Vegetationsflächen mit Baum- und Gehölzpflanzungen angelegt werden.

Aufgrund der zulässigen Versiegelung von 90% sind nur begrenzt Grünflächen möglich und verfügbar. Aus diesem Grund wird eine Mindestanzahl an standortgerechten, heimischen Bäumen oder Sträuchern geregelt, um die Eingriffe zu minimieren und insbesondere das Plangebiet einzugrünen. Zur Gliederung der Stellplätze werden Einzelbaumstandorte festgesetzt, die mit standortgerechten,

heimischen Laubbäumen erster oder zweiter Ordnung und einem Mindeststammumfang von 16-18 cm anzupflanzen sind. Um eine höhere Durchgrünung zu erzielen sind neben Einzelbäume darüber hinaus auch weitere Baumbepflanzungen oder Strauch- und Gehölzpflanzungen zu erbringen.

Die in der Regel bzgl. der Fauna artenarme Koniferen sind dabei aus Gründen des Ortsbildes und zum Schutz der Insektenvielfalt unzulässig. Koniferen reduzieren das Nahrungsangebot für Insekten und Tiere (z.B. Bienen, Vögel und Schmetterlinge) und tragen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild zu einer gewissen Uniformierung bei.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird die Begrünung der nicht durch u.a. Solaranlagen überdeckten Dachflächen festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Verbesserung des Mikroklimas ist an der Nordfassade Fassadenbegrünung festgesetzt. Dadurch soll eine ökologische und gestalterisch wirksame Grünstruktur im Plangebiet erzielt werden.

Zum Erhalt einer ökologisch und gestalterisch wirksamen Grünstruktur innerhalb des Plangebiets sind die Bepflanzungen fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Dauerhaftigkeit der festgesetzten Anpflanzungen wird durch Pflege und Erhaltungsbindung gesichert.



# Teil B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften





## Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO Dammstraße 2" überein (s. Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage C-2).

### 2. Ziele der Planung

Die Plangrundlagen und allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt.

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die Einbindung des Planbereichs in das Ortsbild Wert gelegt.

Entsprechend sind Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Werbeanlagen, unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Plätzen für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen sowie Antennen und Niederspannungsfreileitungen vorgesehen.

### 3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

#### 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

##### 3.1.1 Fassadengestaltung

Um einen einheitlichen Gebietscharakter zu sichern bzw. zur gestalterischen Einbindung des geplanten Baukörpers in die Umgebung, werden Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden der Gebäude in Form von Materialvorgaben getroffen. Die Festsetzungen werden als Mittel zur gestalterischen Steuerung angewendet, um ein Mindestmaß an städtebaulicher und architektonischer Qualität bereits in den örtlichen Bauvorschriften zu sichern. HPL-Platten werden untergeordnet, z.B. als Fassadenrahmen für den Eingangsbereich (typischer Fassadenrahmen Nettomarkt) zugelassen.

Zur Vermeidung von Blendungen ist die Verwendung von Materialien mit reflektieren- den und glänzenden Eigenschaften nicht zulässig.

### 3.1.2 Dachgestaltung

Die Festsetzung der Dachform und Dachneigung soll eine geordnete städtebauliche Gesamtgestalt sicherstellen, ohne Anlagen für regenerative Energien zu stark einzuschränken. Die zulässige Dachform und -neigung stellt sicher, dass der Markt mit einem Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach mit einer Neigung bis 10° realisiert wird. Diese Dachform ermöglicht eine Begrünung und damit eine gestalterische Aufwertung. Durch die Begrünung des Hauptdaches wird eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem und positive Wirkungen auf die Flora und Fauna sowie das Kleinklima erreicht.

### 3.2 Werbeanlagen

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und begrenzt in ihrer Anzahl, Größe und Höhe zulässig, für die Eigenwerbung jedoch ausreichend möglich.

Fahnenmasten, bewegte Werbeträger oder Lichtwerbung mit wechselnden oder blinkenden Motiven können das Ortsbild sowie die Tierwelt und den Straßenverkehr beeinträchtigen und sind demnach ausgeschlossen.

### 3.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen

Offene Lagerplätze sind in den unbebauten Flächen aus ortsgestalterischen Gründen unzulässig, ebenso wie einsehbare nicht eingehauste Abfallsammelbehälter.

Um ein natürliches bzw. offenes Erscheinungsbild zur Umgebung zu gewährleisten, sind nur offene Zaunanlagen bzw. Grundstückseinfriedigungen in Form von Draht- oder Holzzäunen, auch mit Berankungen, sowie Hecken zulässig.

### 3.4 Antennen und Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der architektonischen Fassadengestaltung sind Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) nur auf den Dächern der Gebäude zulässig und müssen einen Mindestabstand zum Dachrand einhalten. Außerdem müssen neue Niederspannungsfreileitungen unterirdisch geführt werden.

# Teil B - 3 Umweltbericht



## Umweltbericht

Gemäß § 13a BauGB kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt oder der Bebauungsplan nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 UVPG genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten. Aufgrund der Großflächigkeit des Einzelhandelsgroßprojekts von 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist jedoch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG notwendig, die als Anlage zu B-3 Umweltbericht enthalten ist.

Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen ergibt, dass mit der Realisierung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. sind die Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen im Plangebiet kompensierbar. Daher ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt, sodass das Planverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem wird nicht ersichtlich, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits bestehenden Bebauung, Nutzung und hohen Versiegelung, auch in der Umgebung, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden als gering erachtet. Der Bebauungsplan regeln zudem ausreichend Pflanzgebote, Dach- und Fassadenbegrünung und wasserdurchlässige Materialien bei Stellplätzen. Zum Schutz der Insekten sind insektenfreundliche Leuchtmittel festgesetzt.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf generell nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet (s. Anlage C-4), der keine Betroffenheit für Tier- und Pflanzenarten besonderer Planungsrelevanz identifiziert, die der Regelung über die gesetzlichen Vorgaben hinaus bedürfen würde, und somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erwarten lässt, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen.

Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine Durchgrünung des Plangebiets, welche für die innerörtliche Lage und durch die bereits vorhandene Nutzung als hoch und verträglich eingestuft wird, zumal ausreichend ökologische Festsetzungen getroffen sind.

Negative umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht zu erwarten. Zumal eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde (s. Anlage C-3), die das Vorhaben aus Sicht des Immissionsschutzes als genehmigungsfähig bewertet, sofern Pegelerhöhungen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft durch die Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen mit Kunststoffkörben verhindert werden.

Kulturdenkmale, die Umgebungsschutz genießen, sind von der Planung nicht betroffen. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Eine Anfälligkeit der nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen, die Risiken für die Umwelt ergeben, ist nicht ersichtlich. Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die besonderer Regelungen bedürfen, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Entgegenstehende Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihrer Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sich nicht ersichtlich.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht ersichtlich.

# Teil C - 1 Kenndaten der Planung





## Kenndaten der Planung

<b>Flächenverteilung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Sondergebiet 'Lebensmittelmarkt'	3.895
<b>Summe</b>	<b>3.895</b>

Tab. 1: Kenndaten der Planung



# Teil C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich



# Teil C - 3 Fachbeitrag Schall



# Teil C - 4 Fachbeitrag Artenschutz





# Teil C - 5 Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt



# Teil C - 6 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBL I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Straßengesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBL S. 26) m.W.v. 11.02.2023

### Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBL S. 26, 44)

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 3. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBL S. 26, 43)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2024 (BGBl. I S. 225) m.W.v. 09.07.2024

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBL 2010 S. 357, ber. GBL S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBL S. 422)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBL S. 229, 231)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “SO Dammstraße 2”

<b>1</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am
<b>2</b>	<b>Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis
<b>3</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>	
3.1	Abwägungsentscheidung	am
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am
<b>4</b>	<b>Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften</b>	
4.1	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

## Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “SO Dammstraße 2”

Aufgrund

### § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und

### § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) und

### § 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan “SO Dammstraße 2” sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan 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 Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom ....., M 1:500
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

#### **Teil B Begründung**

- B - 1 Begründung zum Bebauungsplan
- B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

## **Anlagen**

- C - 1 Kenndaten der Planung
- C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich
- C - 3 Fachbeitrag Schall
- C - 4 Fachbeitrag Artenschutz
- C - 5 Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt
- C - 6 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

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

### **§ 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "SO Dammstraße 2" ersetzen im Überlagerungsbereich die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Flurstück 2552".

### **§ 5 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 ..... wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den .....

Stefan Martus, Bürgermeister