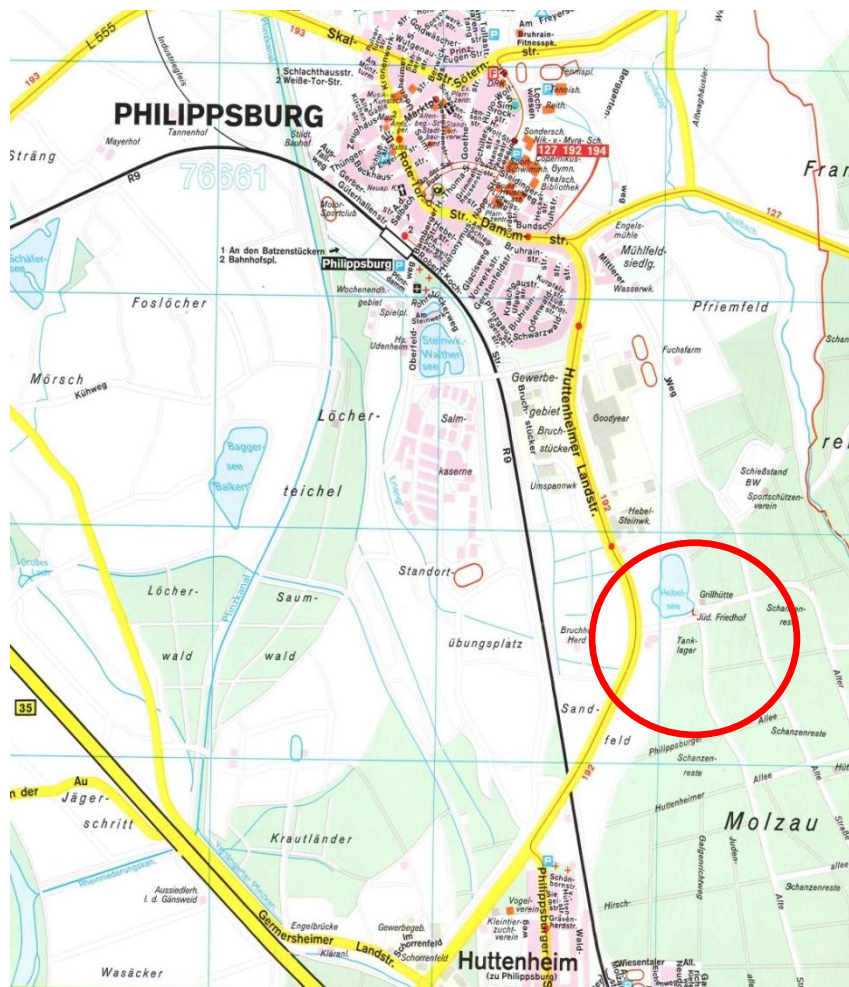


Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Philippsburg, 23. Änderung

Philippsburg-Huttenheim, Bereich „Spedition Hoffmann“

Begründung

Planungsstand:
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sowie der Öffentlichkeit

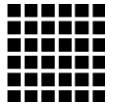


Aufgestellt : Sinsheim, 02.12.2020 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP



FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

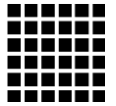


I. Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Hoffmann“ in südliche Richtung vor.

Die geplante Erweiterung im Flächennutzungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha „gewerbliche Baufläche“ und eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft“ mit einer Fläche von ca. 0,5 ha.

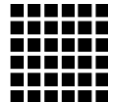




II. Übergeordnete Planungsebenen

Der Regionalplan „Mittlerer Oberrhein 2003“ vom 13.02.2002 (genehmigt am 17.02.2003) weist **die Stadt Philippsburg als einen Schwerpunkt** für die Siedlungsentwicklung und die **industrielle Entwicklung** aus. Die vorgesehene Fortschreibung des Flächennutzungsplanes geht grundsätzlich konform mit dieser Zielsetzung.

Die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan steht andererseits jedoch noch im Widerspruch zu der Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplanes. Die Fläche liegt in einer hier dargestellten „Grünzäsur“.



III. Anlass und Inhalt der Flächennutzungsplan-Änderung

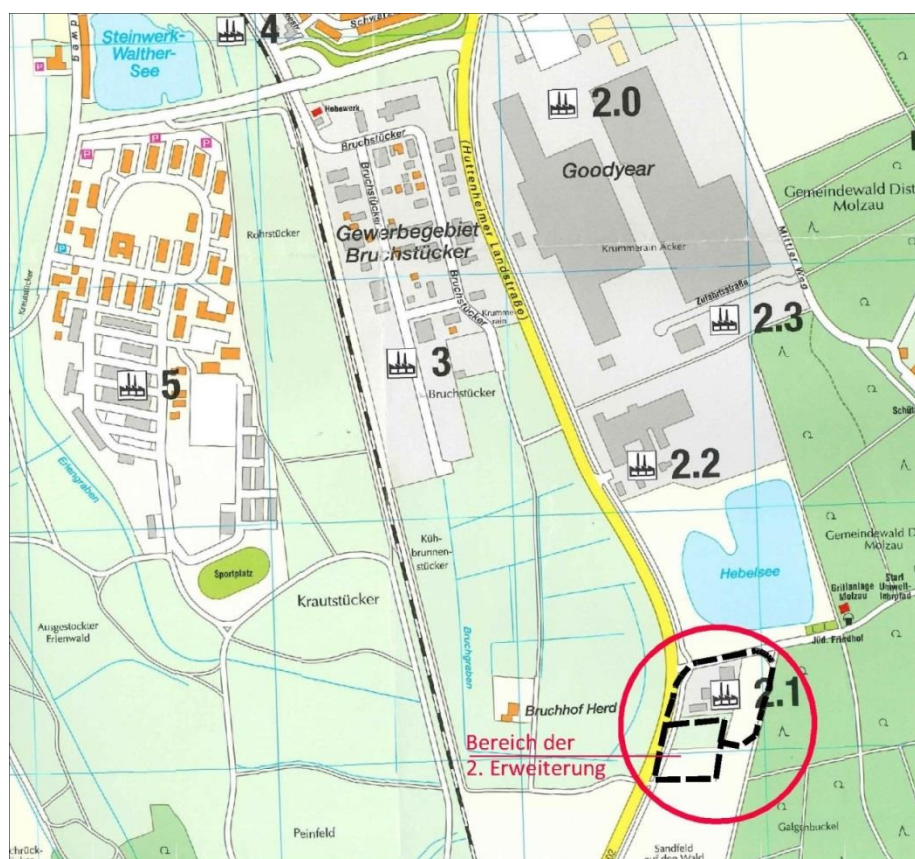
Die Firma Hoffmann betreibt seit dem Jahr 1969 auf dem Flurstück Nr. 3456, zwischen den bebauten Ortslagen der Stadt Philippsburg und dem Stadtteil Huttenheim, ihren Speditionsbetrieb.

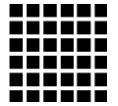
Aus dem ursprünglich kleinen Fuhrunternehmen hat sich zwischenzeitlich ein moderner Wirtschaftsbetrieb entwickelt.

Aufgrund der steigenden Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf die Kommissionierung von Waren, musste in den Jahren 2007/2008 das Betriebsgelände um das Flurstück Nr. 3464/1 und um Teilflächen des Flurstückes Nr. 3464 erweitert werden. Diese Erweiterung war Inhalt der 12. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Nach der Errichtung von zwei neuen Lagerhallen und der damit gegebenen Erweiterung der Kapazitäten musste im Jahr 2018 die Feststellung getroffen werden, dass für das Unternehmen weitere Lager- und Abstellflächen am angestammten Standort zwingend erforderlich sind, um seine Betriebsstruktur und den Kundenstamm auch langfristig sichern zu können.

Die nachfolgende Karte verdeutlicht die derzeit genutzte Fläche des Betriebes sowie die geplante Erweiterung:





Auf der Grundlage einer Gesamtkonzeption soll nunmehr, nach einer im Jahr 2018 durchgeführten weiteren kleineren Erweiterung, die für die gewerbliche Baufläche letztendlich abschließende Grenze der Siedlungsentwicklung ausformuliert werden. Sie wird letztendlich die verbindlich festgelegte und nicht mehr zu überschreitende Grenze zwischen der Bebauung und der im Regionalplan ausgewiesenen „Grünzäsur“ darstellen.

Der mit der Darstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgezeigte zukünftige Siedlungsrand wird im Süden durch ein dauerhaft zu erhaltendes Biotop begrenzt.

Dieses wird in die Darstellung des Flächennutzungsplanes einbezogen und durch die öffentliche Hand aufgewertet, gepflegt und damit dauerhaft erhalten. Die sich hieraus ergebende deutliche Überschreitung des Ausformungsspielraumes des derzeit noch rechtskräftigen Regionalplanes wird nach der Aussage des Verbandes in der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Berücksichtigung finden. Auch für dieses übergeordnete Planwerk wird im Jahr 2021 das Verfahren zur Fortschreibung beginnen.

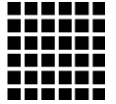
Die dargestellte Größe der geplanten gewerblichen Baufläche entspricht dem prognostizierten Bedarf.

Eine darüber hinausgehende Erweiterung ist aufgrund der regionalplanerischen Restriktionen und des am zukünftigen Siedlungsrand vorhandenen und zwingend zu erhaltenden Biotops nicht möglich.

Die erforderliche Erweiterung der gewerblichen Baufläche erfolgt in einer engen Abstimmung mit dem Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“.

Durch die im Süden dieser Ausweisung dargestellten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird eine abschließende Grenze einer Siedlungsentwicklung ausformuliert. Die Umsetzung und Pflege dieses auch als „Biotop“ ausgewiesenen Bereiches erfolgt auf der Grundlage eines zwischen dem Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“ und der Stadt Philippsburg abgeschlossenen öffentlich rechtlichen Vertrages.

Damit ist sowohl auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, als auch durch eine vertragliche Vereinbarung gewährleistet, dass der hier entstehende Siedlungsrand zukünftig eine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen wird. Damit trägt die Planung der hier ausgewiesenen „Grünzäsur“ auch inhaltlich Rechnung und sichert diese dauerhaft.



IV. Landschaftsplanerische Beurteilung

Die Stadt Philippsburg lässt derzeit auf der Ebene des im Parallelverfahren erarbeiteten Bebauungsplanes „Spedition Hoffmann, 2. Änderung und Erweiterung“ einen Umweltbericht erstellen bzw. eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchführen.

Die Ergebnisse dieser Ausarbeitungen sowie ggf. hierüber hinausgehende Erkenntnisse werden auf die Änderung des Flächennutzungsplanes übertragen. Sie werden ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Dieses gilt auch für das durch das Büro Blaser, Esslingen, entwickelte „Pflegekonzept Sandrasen“. Diese Fläche soll, wie oben dargestellt, als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ Aufnahme in den Flächennutzungsplan finden.