



## Begründung

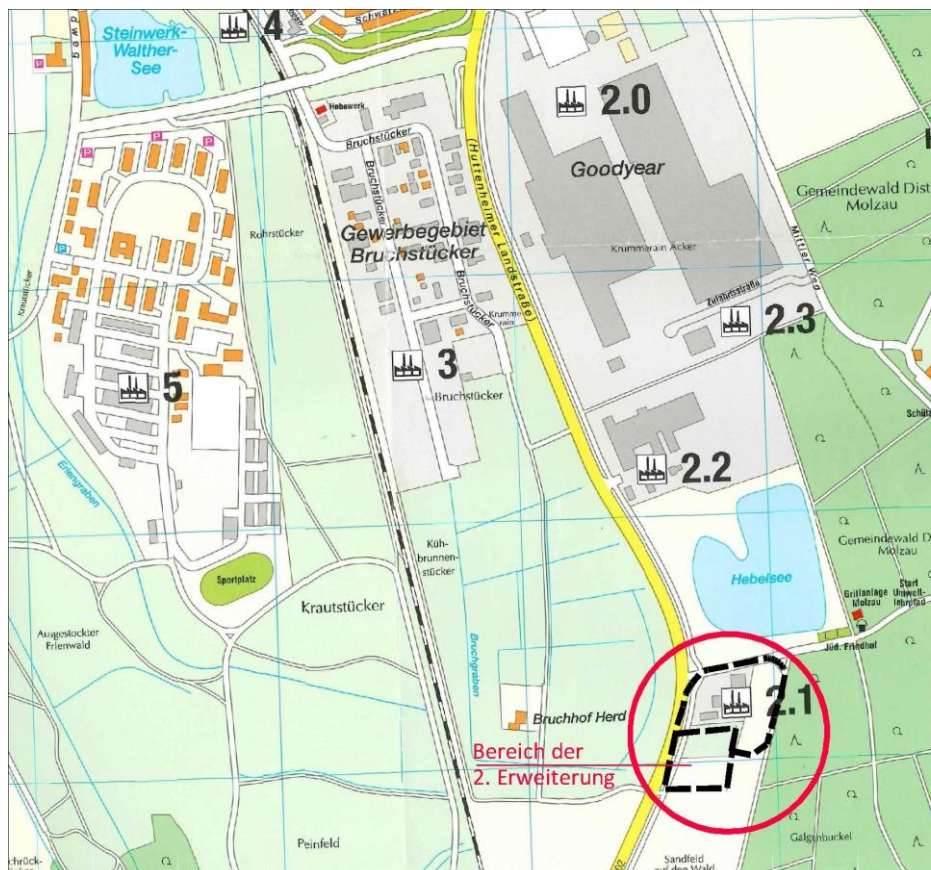
zum Bebauungsplan „Spedition Hoffmann“, 2. Änderung und Erweiterung,  
Stadt Philippsburg

### I. Anlass der Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung

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. Dieses war eine wesentliche Grundvoraussetzung dafür, dass sich der Betrieb auch weiterhin am Markt konkurrenzfähig präsentieren kann.



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 damit zu schaffende Option für eine Gesamtentwicklung, welche gemäß erster Vorgespräche mit der Raumordnungsbehörde in zwei Planungsabschnitten umgesetzt werden soll, tangiert eine in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes dargestellte „Grünzäsur“. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Spedition Hoffmann“, 1. Änderung und Erweiterung, konnte mit dem oben erläuterten Hintergrund eine bauliche Erweiterung in einer ersten Stufe planungsrechtlich ermöglicht werden. Der zwischenzeitlich rechtskräftige Bebauungsplan lässt eine Erweiterung des Speditionsbetriebes in südliche Richtung mit einer Tiefe von 30,00 m zu.

Mit dem nunmehr aufzustellenden Bebauungsplan (2. Änderung und Erweiterung) soll, in enger Abstimmung mit dem Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“ sowie dem Regierungspräsidium Karlsruhe, die letztendlich abschließende Grenze der Siedlungsentwicklung gegenüber der ausgewiesenen „Grünzäsur“ ausformuliert werden.

Der damit abschließend beschriebene Entwicklungskorridor wird im Süden begrenzt durch ein kartiertes Biotop, welches in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und durch die öffentliche Hand aufgewertet, gepflegt und dauerhaft erhalten werden soll. Die sich hieraus ergebende deutliche Überschreitung des Ausformungsspielraumes des derzeit rechtskräftigen Regionalplanes wird nach der Aussage des Regionalverbandes in der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Berücksichtigung finden. Für diesen wird im Jahr 2021 das Verfahren beginnen.

Auf die Ausführungen unter der Ziffer IV. dieser Begründung wird ergänzend verwiesen.

## **II. Grenze des Geltungsbereiches**

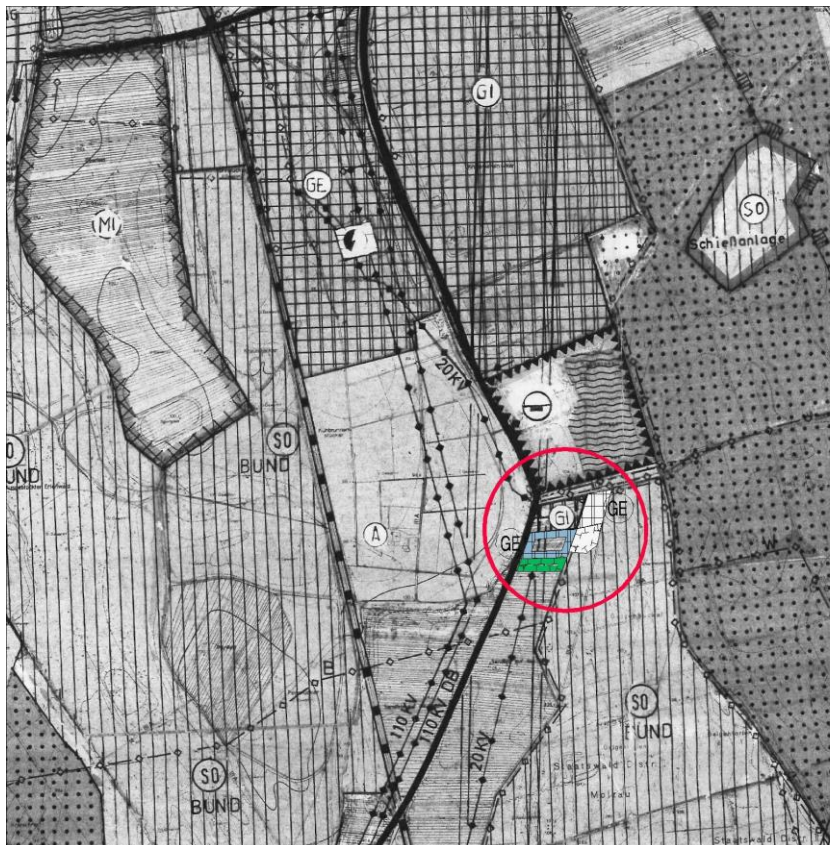
Der Bebauungsplan „Spedition Hoffmann“, 2. Änderung und Erweiterung, beinhaltet die Flächen der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes sowie die Ergänzungsfläche der im Jahr 2019 rechtskräftig gewordenen 1. Planänderung. Sie wird nunmehr im Süden ergänzt um eine weitere ca. 50,00 m tiefe, zukünftig gewerblich genutzte Baufläche und um die als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesene Fläche des Flurstückes Nr. 3454/2.

Von der Planänderung- und -erweiterung nicht betroffen sind die in der Ursprungs-Fassung als „private Grünflächen“ für den ökologischen Ausgleich vorgesehenen Bereiche im Süd-Osten des Plangebietes („Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“).

Diese verbleiben uneingeschränkt Inhalt des Bebauungsplanes und erfahren durch die Erweiterung des Plangebietes **keine** Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen.

### **III. Rechtliche Grundlagen**

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes überschreitet die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Philippsburg dargestellte gewerbliche Baufläche. Das Planwerk wird somit, parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes, gemäß § 8 Abs. 2 BauGB fortgeschrieben.



#### **Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes**

Grundlagen für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Spedition Hoffmann“ sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden die „Örtliche Bauvorschriften“ der Ursprungs-Fassung auch auf die Fläche der Erweiterung übertragen.

Grundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl.S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Bestandteil des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil im M. 1:500.

Die Schriftlichen Festsetzungen werden in der am 21.05.2019 durch den Gemeinderat der Stadt Philippsburg im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung als Satzung beschlossenen Fassung nunmehr auch auf den Erweiterungsbereich übertragen. Sie werden um Aussagen hinsichtlich des zu erhaltenden und zu entwickelnden Biotops am südlichen Gebietsrand ergänzt.

Die Stadt Philippsburg wird parallel zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes einen Umweltbericht, einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, erarbeiten lassen.

Der Umweltbericht wird ein gesonderter Teil dieser Begründung.

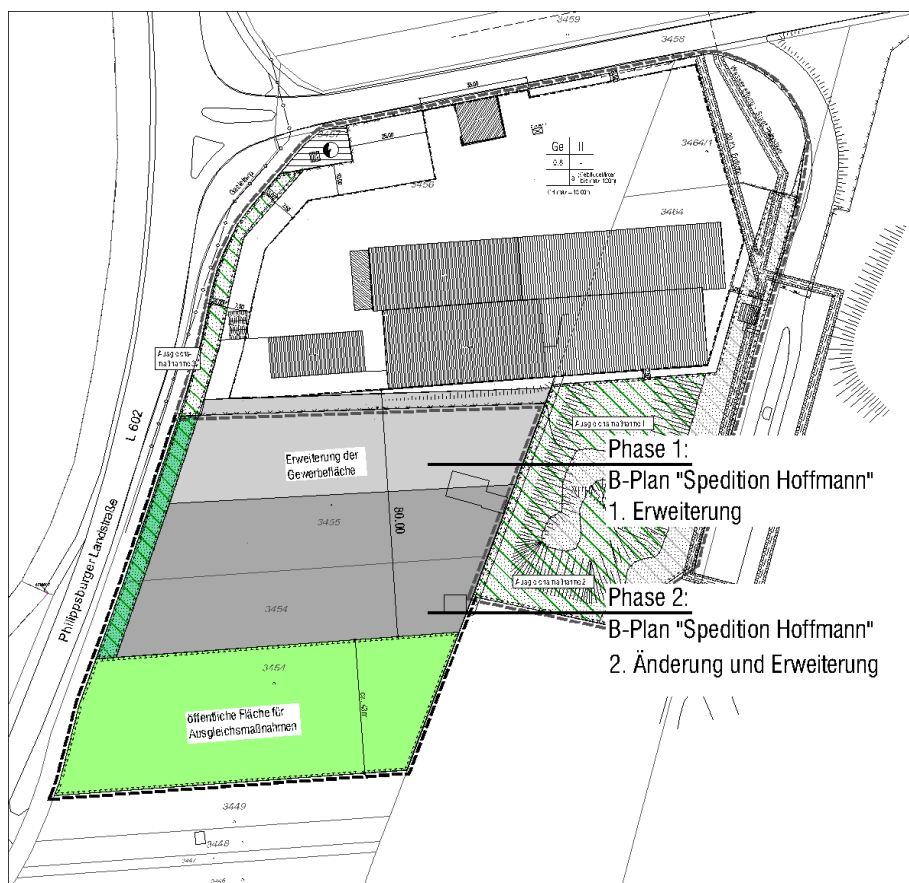
Gleiches gilt für die durchzuführende artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung sowie das „Pflegekonzept Sandrasen“ (aufgestellt durch das Ingenieurbüro Blaser, Esslingen).

#### **IV. Regionalplanerische Belange**

Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes „Spedition Hoffmann“, 2. Änderung und Erweiterung, liegt innerhalb einer, in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Mittlerer Oberrhein“ dargestellten „Grünzäsur“.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage einer langfristig angelegten Entwicklungskonzeption für den Betrieb und einer hierin formulierten abschließenden Grenze einer Siedlungsentwicklung.

Nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes stellt der nunmehr ausgearbeitete Bebauungsplan die zweite und abschließende Entwicklungsphase dar.



Die Stadt Philippsburg gewährleistet durch die Übernahme der an die Betriebsfläche zukünftig (zweite Entwicklungsstufe) angrenzenden Flächen die Herstellung, die Pflege und den dauerhaften Erhalt des hier vorhandenen „Sandrasen“. Die Grundlage hierfür ist ein im Zuge der Gebietserweiterung zwischen dem Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“ und der Stadt Philippsburg abgeschlossener öffentlich rechtlicher Vertrag, der die Durchführung im Einzelnen regelt und die Umsetzung der Gesamt-Konzeption gewährleistet.

Damit kann der Betrieb auch langfristig an diesem Standort gesichert werden. Gleichzeitig trägt eine entsprechende Vereinbarung den ökologischen Belangen und damit auch der dauerhaften Sicherung der im Regionalplan ausgewiesenen „Grünzäsur“ Rechnung.

## **V. Städtebauliche Erläuterungen zur Plangebietserweiterung**

### **1. Erweiterung der gewerblichen Baufläche**

Der Bebauungsplan sieht vor, die gewerbliche Baufläche in südliche Richtung bedarfsgerecht zu erweitern. Die in der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes die gewerbliche Nutzung einschränkende Festsetzungen werden auf diese Erweiterungsfläche übertragen, so dass auch auf den Erweiterungsflächen Einkaufszentren, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit einem Verkauf an zentren- bzw. naheversorgungsrelevanten Sortimenten an Letztverbraucher nicht zulässig sind.

Gleiches gilt für den generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten, für „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ sowie für die formulierte Beschränkung zulässiger Wohneinheiten unter Benennung nicht zu überschreitender Wohn- und Nutzflächen. Letztere erhöhen sich in der Summe aufgrund der geplanten Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht.

### **2. Überbaubare Fläche, Verzicht auf die Ausweisung einer das Plangebiet begrenzenden „Grünfläche“**

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen innerhalb der Gebiets-Erweiterung wird analog der Ursprungs-Fassung sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen. Dieses betrifft den einzuhaltenden Mindestabstand von 20,00 m zum Fahrbahnrand der L 602. Zu den ausgewiesenen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Biotop „Sandrasen“ sowie „Ausgleichsmaßnahme 2“) ist mit einer Bebauung ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

Die abschließende und auch umfängliche Eingrünung des Betriebsgeländes erfolgt am südlichen Gebietsrand gemäß der vorliegenden Gesamt-Konzeption durch die Aufwertung, die Pflege und den dauerhaften Erhalt der hier vorhandenen Biotopstruktur.

### **3. Erschließung**

Die erweiterte gewerbliche Baufläche wird auch zukünftig uneingeschränkt über die gut ausgebaute Zufahrtsstraße an das überregionale Straßennetz (L 602) angebunden.

Der vorhandene Knotenpunkt gewährleistet durch seinen Ausbaustandard auch die Erschließung der zukünftig größeren gewerblichen Baufläche. Der Knotenpunkt wird den Anforderungen hinsichtlich der Verkehrssicherheit, auch unter Berücksichtigung des abzuwickelnden Schwerlastverkehrs, gerecht.



Eine direkte Anbindung der gewerblichen Bauflächen an die L 602 schließt der Bebauungsplan auch im Bereich der Gebietserweiterung prinzipiell aus. Dieses ist gewährleistet durch die Ausweisung der „Ausgleichsmaßnahme Nr. 3“ auch in diesem Bereich des Plangebietes.

#### **4. Bauweise, Maß der baulichen Nutzung**

Das in der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes formulierte „Maß der baulichen Nutzung“ soll auf den Erweiterungs-Bereich übertragen werden und ist damit zukünftig auch für diesen Teil des Gewerbegebietes gültig.

Die „abweichende Bauweise“ wurde im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes dahingehend inhaltlich erweitert, dass seit dessen Rechtskraft Gebäudelängen bis zu 150,00 m zugelassen sind (Ursprungs-Fassung : maximal 120,00 m). Diese Festsetzung wird auf die Flächen der Plangebietserweiterung übertragen und gilt damit zukünftig für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### **VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzschutzes**

Im Zuge des Verfahrens der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird derzeit durch das Büro Blaser, Esslingen, ein Grünordnungsplan und Umweltbericht erarbeitet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt) ermittelt und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt und bewertet.

Die Bestands- und Konfliktanalyse wurde gemäß der Ökopunkteverordnung (ÖKVO 2010) durchgeführt.

Als maßgebliche Wirkfaktoren sind die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“, „Boden“ und „Grundwasser“ und die Versiegelung zu benennen.

Durch die Aufnahme von „Pflanzgebote“ in den Bebauungsplan wird sichergestellt, dass ein bestimmter Gehölzanteil im Gebiet nicht unterschritten wird. Es sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Gehölze der LfU-Empfehlung (LfU 2002) zu verwenden.

Eine Gegenüberstellung und Bewertung des Bestandes mit dem Zustand nach Umsetzung der Planung erfolgt in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung wird, analog zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, das Plangebiet auf seine mögliche Habitat-Funktion für Arten, die unter dem Schutz des § 44 BNatSchG fallen, untersucht.

Als Ergebnis dieser Relevanzuntersuchung werden voraussichtlich Fledermäuse und Vögel einer vertiefenden Betrachtung unterzogen.

Eine Darstellung der artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte wird im weiteren Planungsablauf der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung zu entnehmen sein.

## **VII. Ver- und Entsorgung der Gebäude- und Freiflächen im Plangebiet**

Die Versorgung des Plangebietes mit Frisch- und Löschwasser, Elektrizität und Telekommunikation kann über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

Das Plangebiet ist an den Schmutzwasserkanal angeschlossen. Hierin wird auch das auf die befestigten Hofflächen auftreffende Oberflächenwasser des Erweiterungsbereiches, ggf. über einen Ölabscheider, eingeleitet.

Das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht. Bei baulichen Veränderungen ist eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – zu beantragen.

## **VIII. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2007 wies eine Gesamtfläche von 2,19 ha auf.

Durch die 1. Erweiterung wurde die gewerbliche Baufläche um ca. 3.200 m<sup>2</sup> vergrößert.

Nach erlangter Rechtskraft der 2. Gebietserweiterung wird der Geltungsbereich nunmehr folgende Flächenbilanz aufweisen :

▪ gewerbliche Baufläche	2,441 ha
▪ private Grünfläche	0,647 ha
▪ <u>öffentliche Grünfläche</u>	<u>0,500 ha</u>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3,588 ha</b>

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

Stefan Martus, Bürgermeister

Architekt