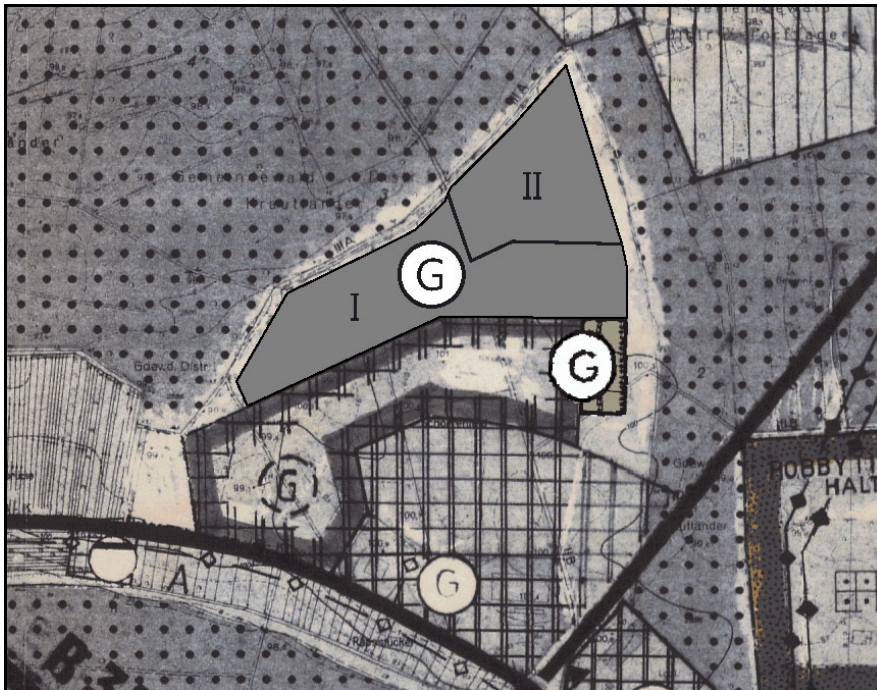


Gemeindeverwaltungsverband Philippsburg

Flächennutzungsplan

21. Änderung - Bereich Philippsburg

- Entwurf -



Karlsruhe
November 2018

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Gemeindeverwaltungsverband Philippsburg

Flächennutzungsplan

21. Änderung - Bereich Philippsburg

- Entwurf -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Rgvm.)

M.Sc. Erika Bierich

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Philippsburg
im November 2018

Inhalt

Teil A Bestandteile

A - 1 Planzeichnung mit Verfahrensvermerken

Teil B Begründung

B - 1 1. Anlass der Planänderung
2. Einordnung in übergeordnete Planungen
3. Bestandsanalyse
4. Ziele der Planung

B - 2 Umweltbericht

Teil C Zusammenfassende Erklärung

Teil A - 1 Planzeichnung mit Verfahrensvermerken

Teil B - 1 Begründung

1. Anlass der Planänderung

Anlass für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingung zur Erweiterung der gewerblichen Baufläche nördlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet "Schorrenfeld-Kühweid II" im Stadtteil Huttenheim.

Hintergrund der Planung ist das Gewerbeflächenkonzept der Stadt Philippsburg (Gewerbeflächenentwicklung - Potenzialstudie und Rahmenplanung) von Oktober 2016, welches für die zehn Folgejahre einen deutlich höheren Gewerbeflächenbedarf prognostiziert, als die Planung vorsieht. Um dem Flächenbedarf gerecht zu werden, ist die Planung ein wichtiger Baustein. Die nördliche Erweiterung des Gebiets "Schorrenfeld-Kühweid II" ist dabei im Gewerbeflächenkonzept mit Priorität empfohlen. Das nachweislich Bedarf besteht zeigt sich zudem sind an Nachfragen und konkreten Erweiterungswünschen von Gewerbetreibenden vor Ort.

Eine Änderung wird erforderlich, damit der Bebauungsplan "Schorrenfeld-Kühweid II - Erweiterung" aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 7,8 ha brutto und liegt zwischen dem südlich anschließenden Gewerbegebiet Schorrenfeld-Kühweid II und dem Waldrand. Der Geltungsbereich der nicht parzellenscharfen Flächenutzungsplanänderung gliedert sich in eine ca. 4,99 ha große Zeitstufe I und eine ca. 2,8 ha große Zeitstufe II.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg liegt die Stadt Philippsburg in der Randzone des Verdichtungsraums Karlsruhe/ Pforzheim sowie im Mittelbereich Bruchsal.

3.2 Regionalplanung

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

Die hinzukommenden gewerblichen Bauflächen liegen im direkten Anschluss an einen 'regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung' randlich in einem (nicht parzellenscharfen) regionalen Grünzug.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde daher mit dem Regionalverband geklärt, dass auf Grundlage eines Zielabweichungsverfahrens Gewerbegebietsflächen zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Wald vorstellbar sind.

Die Fläche bietet sich aufgrund der verdeckten Randlage und der Lage außerhalb der schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft grundsätzlich hierfür an. Erweiterungsbedarf ist bereits von vor Ort bestehenden Betrieben angemeldet. Die Erschließung kann über das Bestandsgebiet, d.h. ohne neuen Knoten an der Germersheimer Landstraße, erfolgen. Der Wald, dem ein Grünstreifen vorgelagert werden soll, bleibt unangetastete räumliche Grenze. Um im Sinne der räumlichen Klarheit und Flächeneffizienz wohlkonturierte Bauflächen zu erhalten und untergenutzte Restflächen zu vermeiden - die beispielsweise für die Landwirtschaft aufgrund einer Insellage oder ungünstigen Parzellenschnitts wenig geeignet wären -, ist als neue gewerbliche Baufläche der Bereich zwischen bestehendem Gewerbegebiet und Wald dargestellt.

Aus raumordnerischen Gründen werden zwei Zeitstufen (I und II) dargestellt. Der 5 ha große Neuinanspruchnahme in der Zeitstufe I darf 5 ha nicht überschreiten, um für diese die Zulässigkeit in einem Zielabweichungsverfahren erreichen zu können. Entsprechend gliedert sich der Geltungsbereich der nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplanänderung in eine ca. 4,99 ha große Zeitstufe I und eine ca. 2,8 ha große Zeitstufe II.

Für die Zeitstufe I ist die Abweichung von den Zielen der Raumordnung von der höheren Raumordnungsbehörde positiv beschieden. Für die Zeitstufe II ist die planermöglichende Fortschreibung des Regionalplans für die Zeitstufe II in Aussicht gestellt. Dem entsprechend stehen raumordnerische Ziele der Planänderung nicht entgegen. Für die Fläche mit Zeitstufe II gilt dabei, dass diese erst mit der vorgenannten Regionalplanfortschreibung gewerbliche Baufläche wird und vorher landwirtschaftliche Fläche bleibt.

Im Bebauungsplan soll in seiner ersten Zeitstufe ca. 4,0 ha in einer zweiten Stufe ca. 2,8 ha neue Netto-Gewerbegebietsfläche geschaffen werden. Dabei liegen in der ersten Zeitstufe ca. 4,9 ha brutto (Gewerbegebiets-, Verkehrs- und Grünflächen) im Außenbereich, in der zweiten Zeitstufe weitere ca. 3,6 ha brutto (Gewerbegebiets- und Grünflächen).

Das hinzukommende Bauland liegt deutlich unter dem im Gewerbeflächenkonzept ermittelten Flächenbedarf der Gesamtstadt Philippsburg. Zudem liegen alle im Gewerbeflächenkonzept untersuchten Huttenheimer Alternativstandorte ebenfalls im regionalen Grünzug und werden als weniger geeignet angesehen als das Plangebiet mit den vorgenannten Vorzügen. Außerdem soll ein regionalplanerisch für die (gewerbliche) Siedlungserweiterung abgestimmter Bereich südlich des Gewerbegebiets Brückstücker (südlich des Grabens) nicht mehr gewerblich entwickelt werden.

Gerade nach dem absehbaren Entfall von Good-Year ist die wirtschaftliche Entwicklung von Philippsburg und die Unterstützung der Schaffung von Arbeitsplätzen vordringliche städtische Aufgabe. Als Gewerbegebiets-Entwicklungsfläche gerade für kleine und mittelgroße Betriebe bietet sich dabei das Plangebiet besonders an. Hingegen soll das vorbelastete Areal von Good-Year im Sinne der strategischen gewerblichen Diversifizierung weiterhin der Industriegiebetsnutzung vorbehalten bleiben, da sich ansonsten auch langfristig für diese Gebietsnutzung keine gleichwertigen geeigneten Entwicklungsflächen andeuten. Er fällt somit als Flächenpotential für die angestrebte Gewerbegebietsnutzung aus, zumal es sich heute noch um ein genutztes Privatgrundstück handelt und insofern keine Flächenverfügbarkeit vorliegt.

Das Plangebiet befindet sich des Weiteren wie das Gebiet Schorrenfeld-Kühweid II in einem großflächigen „überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser“ hinter dem Deich, was bedeutet, dass die geplanten Nutzungen an das Hochwasserrisiko anzupassen sind.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die geplante Darstellung von gewerblichen Bauflächen (G) (bzw. für die Fläche der Stufe II bis zur Regionalplanfortschreibung von landwirtschaftlicher Fläche wie bisher) machen die Flächennutzungsplan-Änderung erforderlich. Die Aufstellung des Flächennutzungsplan erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Schorrenfeld-Kühweid II - Erweiterung".

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist heute überwiegend im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Der südliche Teilbereich überlagert das bestehende Gewerbegebiet und den zugrunde liegenden Bebauungsplan "Schorrenfeld-Kühweid II" mit seinen drei Änderungen.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt auf einer Höhe um etwa 99 -100 m über Normal-Null (ü. NN).

4.2 Katastrophenhochwasser

Der Änderungsbereich liegt gemäß der im Internet abrufbaren Karte (UDO) der Überflutungsflächen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) mit Stand vom 23.05.2017 innerhalb des geschützten Bereiches, jedoch innerhalb einer Überflutungsfläche von Extremhochwasser (H_{qext})

Aufgrund der Lage in einem Hochwasser-Risikogebiet nach dem Hochwasserschutzgesetz II wird auf § 78b Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen. Demnach sollen bauliche Anlagen in einem Hochwasser-Risikogebiet nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden.

4.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft sowie Biotop

Gemäß der im Internet abrufbaren Karte (UDO) der verorteten Schutzgebiete der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) mit Stand vom 23.05.2017 befindet sich am nordwestlichen Rand der Erweiterungsfläche ein Offenlandbiotop (Feldgehölz Krautländer), das bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigen ist. Nördlich an die Änderungsfläche angrenzend ist in Teilen ein Waldbiotop verortet. FFH-Gebiete befinden sich nördlich, östlich und westlich im angrenzenden Waldgebiet, ohne das Plangebiet zu tangieren.

4.4 Erschließungssituation

Der Bereich kann über das bestehende Gewerbegebiet erschlossen werden. Das Gewerbegebiet Schorrenfeld-Kühweid II ist über den Erschließungsring "Im Schorrenfeld" an die Germersheimer Landstraße (K 3534) mit Anschluss an die L 602 und B 35 überörtlich sowie nach Huttenheim und Rheinsheim verkehrlich angebunden.

Das Änderungsgebiet selbst ist derzeit über mehrere Wirtschaftswege erschlossen: nördlich am Waldrand, südlich entlang des Gewerbegebiets nach Osten zum Wald, außerdem in Nord-Süd-Richtung in Verlängerung eines Waldweges das Plangebiet querend zum Erschließungsring "Im Schorrenfeld".

Die nächste Anbindung an das ÖPNV-Netz besteht östlich an der Haltestelle 'Philippsburger Straße' des Regionalbusses 192 (Philippsburg - Huttenheim - Rußheim - Hochstetten).

Über die querende Geh- und Radwegverbindung mit nördlichem und östlichen Waldzugang und den östlichen Weganschluss zum Erschließungsring kann das Plangebiet an das Rad- und Fußwegenetz angebunden werden.

4.5 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

4.5.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet wird derzeit weitgehend extensiv landwirtschaftlich genutzt, des Weiteren besteht dort eine Baumschule. Im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet liegen heute Versickerungsmulden, Wege, ein Grünstreifen sowie Gewerbegebietsflächen.

4.5.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Südlich angrenzend liegt das bestehende Gewerbegebiet Schorrenfeld-Kühweid II. Nördlich, östlich und westlich begrenzen Waldflächen das Plangebiet. Die landwirtschaftlichen Flächen sind im Südwesten nur über eine schmale Fläche mit weiteren landwirtschaftlichen Flächen verbunden.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Mit der FNP-Änderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung von Gewerbeflächen in nördlicher Ergänzung des Gewerbegebiets Schorrenfeld-Kühweid II ohne Inanspruchnahme des Waldes geschaffen werden.

5.2 Nutzungskonzept

Mit der Flächennutzung „gewerbliche Baufläche“ soll das Gewerbegebiet unter Wahrung des Waldabstandes nach § 4 LBO erweitert werden können. Für die Fläche mit Zeitstufe II gilt dabei, dass diese erst mit der vorgenannten Regionalplanfortschreibung gewerbliche Baufläche wird und vorher landwirtschaftliche Fläche bleibt.

5.3 Erschließung

Der Bereich kann über das bestehende Gewerbegebiet erschlossen werden, z.B. über die Ergänzung einer Erschließungsschleife mit zwei Anschlüssen an den Erschließungsring "Im Schorrenfeld". Die Anbindung und Durchlässigkeit des Fuß- und Radwegenetzes sowie der Park- und Stellplatzbedarf sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Das Leitungsnetz kann über die neue Straße angebunden werden. Es ist mit einer Verlegung und Ergänzung von Versickerungsflächen zu rechnen.

5.4 Grünordnung

Durch die Planung sollen nördlich des bestehenden Gewerbegebiets im Wesentlichen bestehende Magerwiesen und Flächen einer Baumschule zu gewerblichen Bauflächen entwickelt werden.

Für die Einbindung in die Landschaft ist die Lage zwischen Gewerbegebiet und Wald vorteilhaft.

Wenngleich z.B. durch eine innergebietsliche und randliche Eingrünung ein gewisser gebietsinterner Ausgleich erreicht werden kann, wird eine ergänzende externe Kompensation erforderlich.

Der Umweltbericht ist den FNP-Unterlagen beigelegt und umfasst die konkretisierten zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung.

5.5 Hinweise

Im Norden grenzen Bereiche mit zahlreichen Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung an. Es handelt sich dabei um zwei Grabhügelfelder aus dem Zeitraum 13. bis 5. Jahrhundert vor Christus. Die Grabhügel und mit Sicherheit auch die Grablegen darunter sind außergewöhnlich gut erhalten. Nach § 2 DSchG Baden-Württemberg sind sie als Listendenkmal Huttenheim Nr. 3 und 4 erfasst und in die Denkmalliste eingetragen. Dies sollte unbedingt bei weiteren Planungen berücksichtigt und von einer Überplanung dieser Bereiche dringend abgesehen werden. Durch die Nähe des Planungsgebietes zu diesen hochkarätigen Denkmälern wird auf die Meldepflicht archäologischer Funde bei Bodeneingriffen jeglicher Art aufmerksam gemacht (DSchG § 20). Sollten archäologische Denkmäler auf diese Weise bekannt werden, ist deren sachgerechte Freilegung, Dokumentation und Bergung zu dulden. Daraus resultierende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers gemäß § 6 DSchG.

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es generell ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Teil B - 2 Umweltbericht