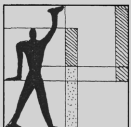
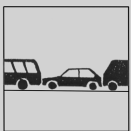
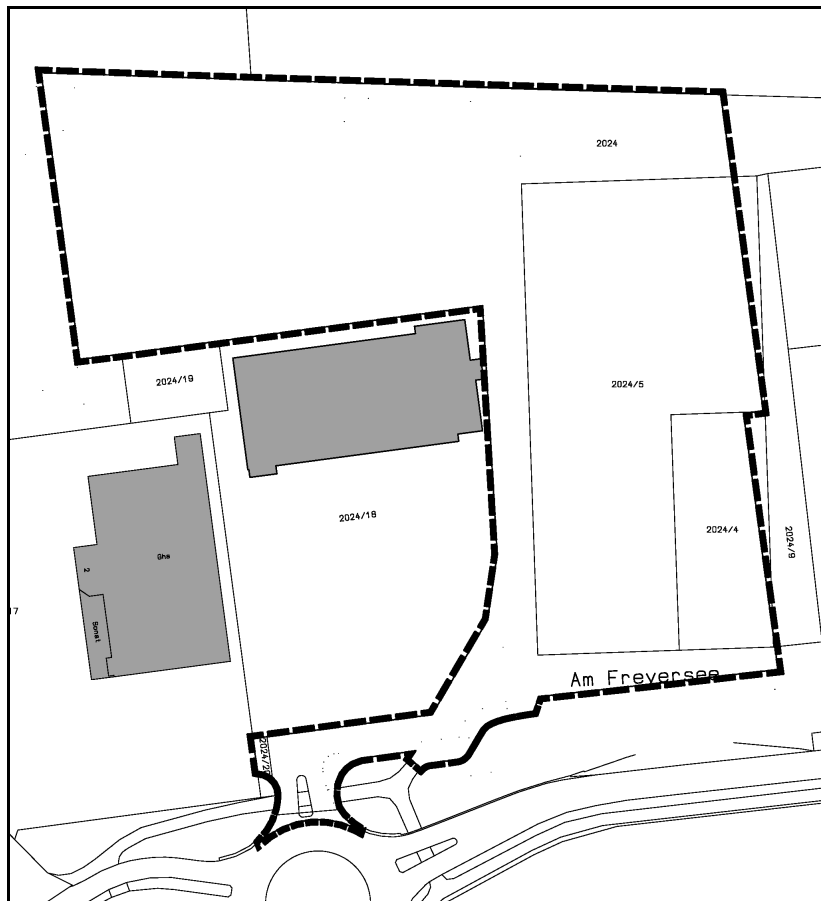


Stadt Philippsburg

## Bebauungsplan

### “SO - Markt am Freyensee”

- Fassung zur Satzung -



Karlsruhe  
Dezember 2010

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

**Stadt Philippsburg**

## **Bebauungsplan**

### **“SO - Markt am Freyersee“**

**- Fassung zur Satzung -**

#### **Bearbeiter**

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgfm.)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Rgfm.)

#### **Auftragnehmer**

**MODUS CONSULT** Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Firma INWO Projektgesellschaft Beta GmbH  
im Dezember 2010

## 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
- A - 6 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzungstext zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

### Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes in Philippsburg (GMA)
- B - 7 Schalltechnisches Gutachten
- B - 8 Bodengutachten
- B - 9 Zusammenfassende Erklärung

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB)

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

### 1.2 Art der baulichen Nutzung

#### (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

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

SO (Sondergebiet)

‘Lebensmittel-

Vollsortimentmarkt’ = Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung ‘Lebensmittel-Vollsortimentmarkt’.

Im SO ist ein Lebensmittel-Vollsortimentmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup> mit zulässig.

### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

#### (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 BauNVO)

#### 1.3.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen

Die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, beträgt 2.300 m<sup>2</sup>.

Sie darf durch Stellplätze mit ihren Zufahren und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 5.000 m<sup>2</sup> überschritten werden.

#### 1.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im SO beträgt 7 m über dem Erdgeschoss-Rohfußboden.

Diese Höhe darf von freistehenden Fahnenmasten bis auf eine Höhe von max. 7,50 m über Gelände und von einer freistehenden punktuellen Werbeanlage bis auf eine Höhe von max. 12,00 m über Gelände überschritten werden.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise die maximale Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 2 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie dürfen die maximale Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 2 m überschreiten.

#### **1.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Im SO ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens auf eine Höhenlage von mindestens 97 m ü.NN und maximal 98 m ü.NN festgesetzt.

#### **1.5 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Lagerflächen nicht zulässig.

Im SO ist die abweichenden Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

#### **1.6 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

In der Fläche für Stellplätze sind nicht überdachte Stellplätze und nicht überdachte Zufahrten zulässig.

Technische Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im SO, in den öffentlichen Grünflächen und innerhalb der Fläche für Spielanlagen zulässig.

#### **1.7 Flächen für Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Auf der Fläche für Spielanlagen ist ein Spielplatz zulässig.

### **1.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In der öffentlichen Verkehrsfläche sind Straßen, in der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ´Fuß- und Radweg´ sind Flächen für den Fuß- und Radverkehr zulässig.

In den festgesetzten Verkehrsflächen sind auch Grünflächen, Beleuchtungseinrichtungen und - soweit wasserrechtlich zulässig - für die Versickerung von Oberflächenwasser notwendige Anlagen erlaubt.

### **1.9 Flächen für Stützbauwerke zur Herstellung öffentlicher Erschließungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Flächen für Fundamente von Stützbauwerken, welche in die privaten Grundstücke ragen, sind von den Grundstückseigentümern entlang der Grundstücksgrenzen entschädigungslos zu dulden.

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

In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung ´gestaltete Freianlagen´ sind notwendige Fußwege und - soweit wasserrechtlich zulässig - für die Versickerung von Oberflächenwasser notwendige Anlagen erlaubt.

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

#### **1.11.1 Wasserdurchlässige Materialien**

Auf der Fläche für Stellplätze sind die Parkplatzflächen - soweit wasserrechtlich zulässig - mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ´Fuß- und Radweg´ sind für den Weg nur versickerungsfähige Beläge zulässig.

### **1.11.2 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

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

### **1.11.3 Minderung der baustellenbedingten Eingriffe in die Natur**

Die Durchführung von Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. in den Monaten Oktober bis Februar) erfolgen.

### **1.11.4 Leuchtmittel**

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) für Leuchten zu verwenden, die für die Außenbeleuchtung sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen eingesetzt werden.

### **1.11.5 Habitatstrukturen für Zauneidechse**

In der Fläche für Spielanlagen sind im Falle ihrer Realisierung in einem relativ ungestörten Randbereich Habitatstrukturen für Zauneidechsen (z.B. Steinhau- fen/Totholz mit vorgelagertem ca. 1 m breiten magerem sandigen Saum, Länge 10 – 20 m) einzubauen.

## **1.12 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als Wiese zu entwickeln oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind mindestens vier Bäume zu pflanzen. Die bestehende Eiche innerhalb dieser Fläche kann hierauf angerechnet werden.

Darüber hinaus ist die Anpflanzung von zehn Einzelbäumen innerhalb der öffentlichen Grünflächen zeichnerisch festgesetzt. Bei diesen Baumpflanzungen sind geringe Standortabweichungen zulässig.

Im SO sind entlang der Grundstücksgrenzen auf mindestens 5% der Grundstücksgesamtfläche Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Auf der Fläche für Stellplätze ist je angefangene zehn Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen.



Im SO sind westlich der überbaubaren Grundstücksfläche über eine Gesamtlänge von mindestens 35 m Sträucher mit einem Abstand von max. 1,5 m zu den benachbarten Strauchpflanzungen zu pflanzen. Die Strauchreihe darf an einer Stelle unterbrochen und an anderer Stelle fortgeführt werden.

Auf der Fläche für Spielanlagen sind mindestens zehn Obstbäume zu erhalten.

Erfolgte festgesetzte Anpflanzungen und die zu erhaltenden Bäume unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Bei allen festgesetzten Anpflanzungen ist die Pflanzliste (gemäß Teil A-5) zu beachten. Es sind einheimische standortgerechte Pflanzenarten zu wählen.

### **1.13 Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die in den Abschnitten 1.11 und 1.12 festgesetzten Maßnahmen sind als Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Sinne des § 1a BauGB festgesetzt.

Von den externen Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung von Pfeifengraswiesen am Bruchgraben, westlich Baggersee Hebel, Teilbereich des Flurstücks Nr. 913) sind 64.293 Werteinheiten (ca. 5.580 m<sup>2</sup>) den Bebauungsplanflächen ohne die Fläche für Spielanlagen und 13.880 Werteinheiten (ca. 1.220 m<sup>2</sup>) der Fläche für Spielanlagen zugeordnet.

# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

### **2.1 Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 5°.

### **2.4 Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m über der Dachfläche zulässig.

Der Abstand der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zur Außenwand muss mindestens die Höhe der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie (inkl. Konstruktionshöhe) aufweisen.

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

Im SO sind maximal 3 Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 7,50 m über Gelände zulässig. Zusätzlich sind eine punktuelle Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 13,50 m über Gelände oder maximal zwei weitere Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 8,00 m über Gelände zulässig. Außerdem ist im Zufahrtsbereich ein untergeordnetes Hinweisschild auf den Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Höhe von 2 m über Gelände zulässig.

Weitere Werbeanlagen sind nur im SO und dort nur an Fassadenflächen zulässig und dürfen einzeln eine Fläche von 12 m<sup>2</sup> und einen Anteil von 5% der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

Im räumlichen Geltungsbereich sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben unzulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist - sofern sie auf Wohngebiete ausgerichtet ist - nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten oder umgebungsverträglich zu mindern.

### **2.3 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die Gesamthöhe der Grundstückseinfriedigungen darf das Maß von 2,00 m nicht übersteigen, gemessen ab Oberkante des fertigen Geländes.

Zulässig sind offene Zaunanlagen bzw. Grundstückseinfriedigungen in Form von Draht- oder Holzzäunen, auch mit Berankungen, sowie Hecken.

### **2.5 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf Gebäudedächern zulässig.

### **2.6 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen



### Legende

- I. Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO** Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Vollsortimentmarkt'
- Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze**
  - a** abweichende Bauweise
- Flächen für Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
- St** Flächen für Stellplätze
- Fläche für Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)
- Fläche für Spielanlagen**
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche**
  - F+R** Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg'
- Private und öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- gF** Öffentliche Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Gestaltete Freianlagen'
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)**
  - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)**
  - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)**
- Sonstige Zeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans**
- II. Hinweise**
- Allablagerung (§ 9 Abs. 5 BauGB)**
  - Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer (lt. Kataster)**
  - Gebäude (lt. Kataster)**
  - Vermaßung in Meter**
- Aufbau der Nutzungsschablone**
- |                              |  |                           |  |
|------------------------------|--|---------------------------|--|
| Art der baulichen Nutzung    | SO - "Lebensmittel-Vollsortimentmarkt" |                           | max. Oberkante baulicher Anlagen<br>Dachform |
| max. Größe baulicher Anlagen | 2.300m²                                | 7m                        |  |
| Bauweise                     | a                                      | FD<br>flachgeneigtes Dach |  |



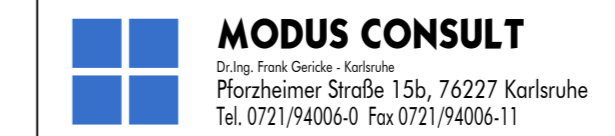
M 1:500

## Stadt Philippsburg

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Örtliche Bauvorschriften

# "SO - Markt am Freyersee"

Fassung zur Satzung	
<b>Auftraggeber:</b>  INWO Projektgesellschaft Beta GmbH  Rudolf-Diesel-Str. 5 69207 Sandhausen	<b>Ausfertigung:</b> Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren im Textteil sowie die Übereinstimmung der zeichnerischen und textlichen Darstellung dieses Planes mit dem Gemeinde-ratsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom 14.12.2010 werden bestätigt.  Stadt Philippsburg, Bürgermeisteramt, den  Martus, Bürgermeister
<b>Bearb.:</b> MC  <b>Gez.:</b> bf, 24.11.10  Karlsruhe, den  Dr.-Ing. F. Gericke	<b>Inkrafttreten § 10 BauGB:</b> Der durch Beschluss des Gemeinderats vom 14.12.2010 als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.  Stadt Philippsburg, den



# Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan



# Vorhaben- und Erschliessungsplan

**PROJEKT** Neubau eines Rewe Marktes  
mit 83 Stellplätzen  
76661 Philippsburg  
Am Freyersee

**BAUHERR** INWO-Projektgesellschaft BETA GmbH  
Rudolf-Diesel-Str. 5  
69207 Sandhausen  
Tel: 06224 - 93 86-0  
Fax: 06224 - 93 86-50  
info@inwo-bau.de

**PLANUNG** Planungsgemeinschaft  
Dipl.-Bauplaner  
Jürgen Machmeier  
Dipl.-Ing. Architektin  
Daniela Kretz  
Rudolf-Diesel-Str. 5  
69207 Sandhausen  
Tel: 06224 - 93 86-0  
Fax: 06224 - 93 86-50  
info@inwo-bau.de

Planbezeichnung

Übersichtsplan  
Erschliessung

Datum

27.08.2010

Blattzahl

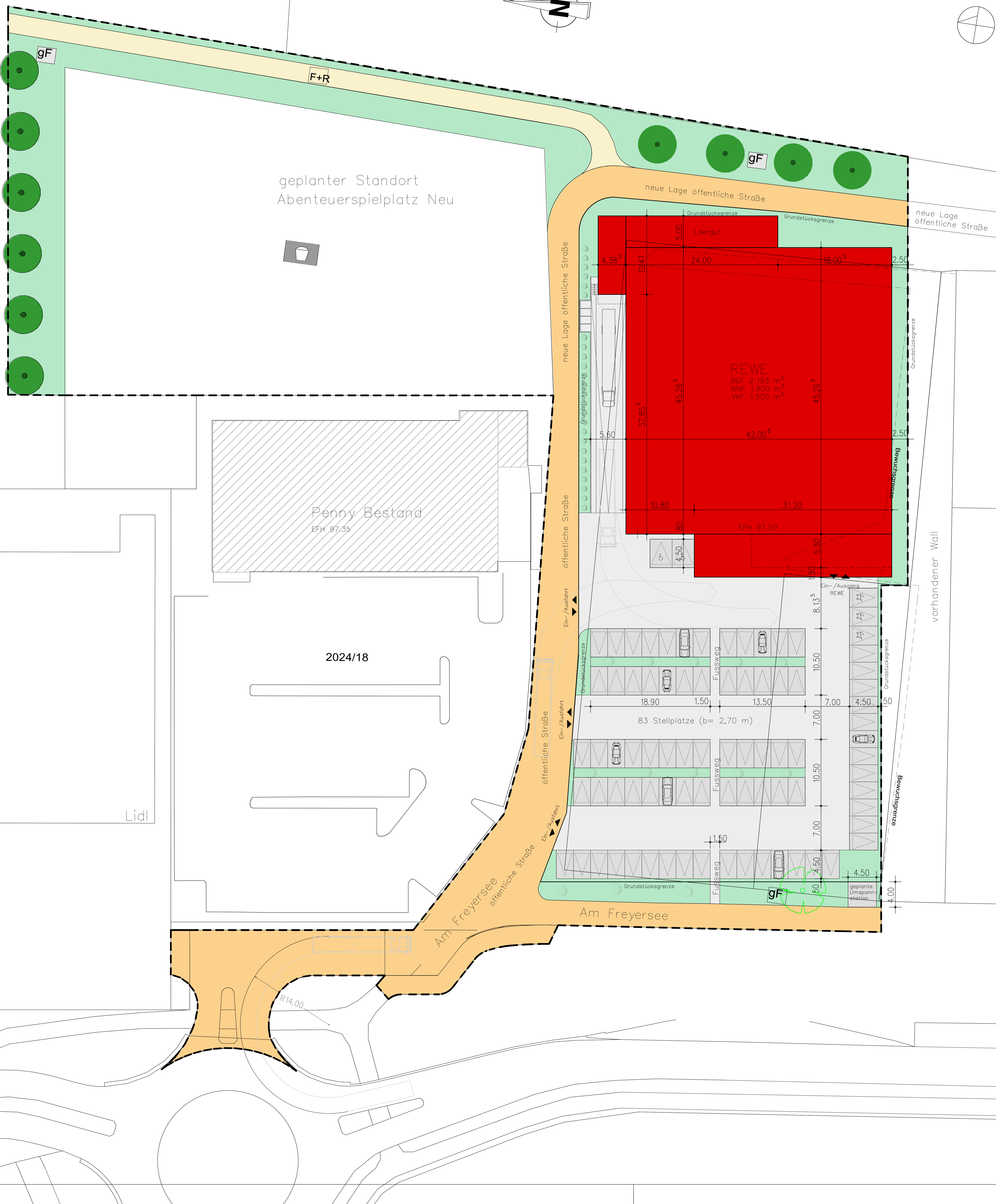
201

Gezeichnet

D. Kretz

1:200

D. Kretz





# Vorhaben- und Erschließungsplan

**PROJEKT** Neubau eines Rewe Marktes  
mit 83 Stellplätzen  
76661 Philippsburg  
Am Freyersee

**BAUHERR** INWO-Projektgesellschaft BETA GmbH  
Rudolf-Diesel-Str. 5  
69207 Sandhausen  
Tel.: 06224 - 93 86-0  
Fax: 06224 - 93 86-50  
info@inwo-bau.de

**PLANUNG** Planungsgemeinschaft  
Dipl.-Bauingenieur  
Jürgen Machmeier  
Dipl.-Ing. Architektin  
Daniela Kretz  
Rudolf-Diesel-Str. 5  
69207 Sandhausen  
Tel.: 06224 - 93 86-0  
Fax: 06224 - 93 86-50  
info@inwo-bau.de

Planbezeichnung

**Übersichtsplan**  
Zonierung Rewe

Datum

27.06.2010

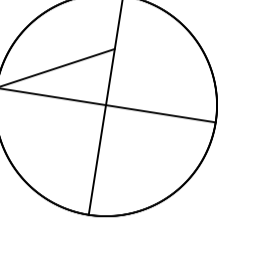
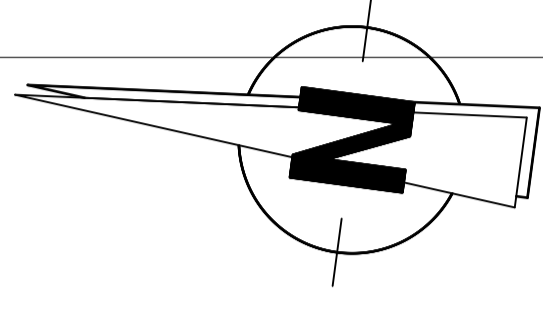
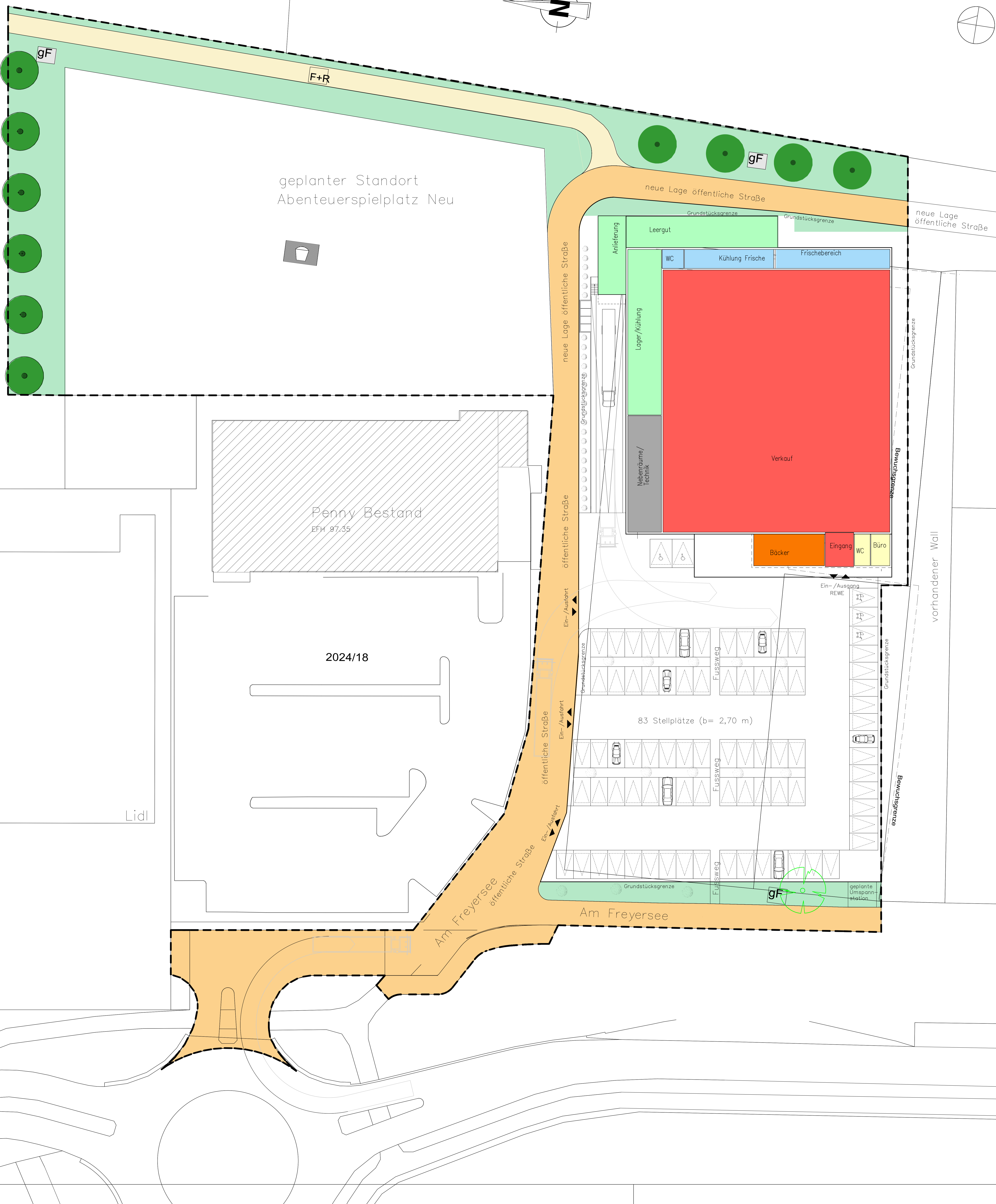
Blattzahl

202

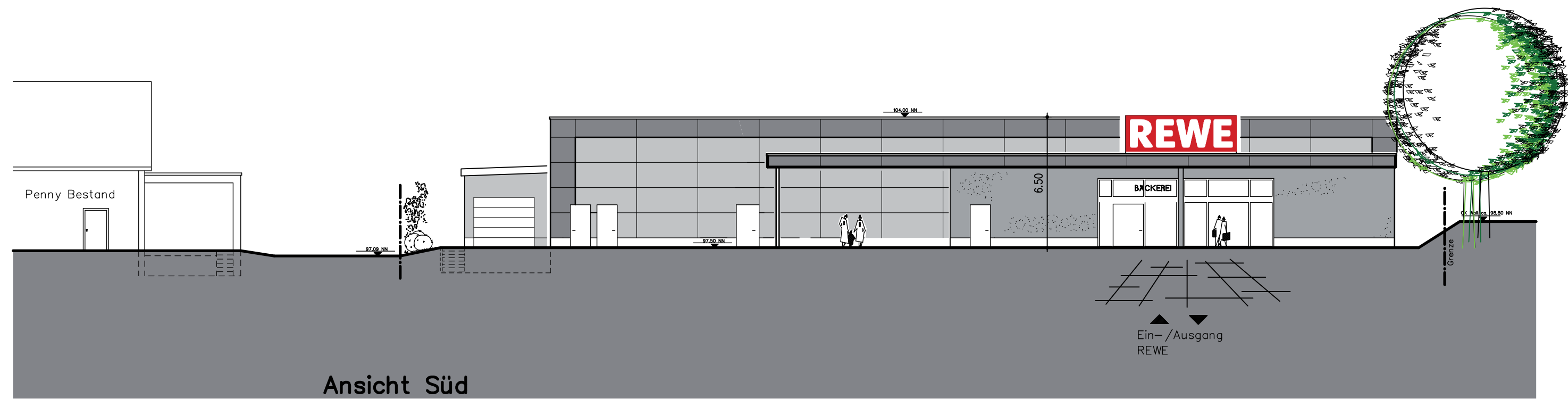
Gezeichnet

1:200

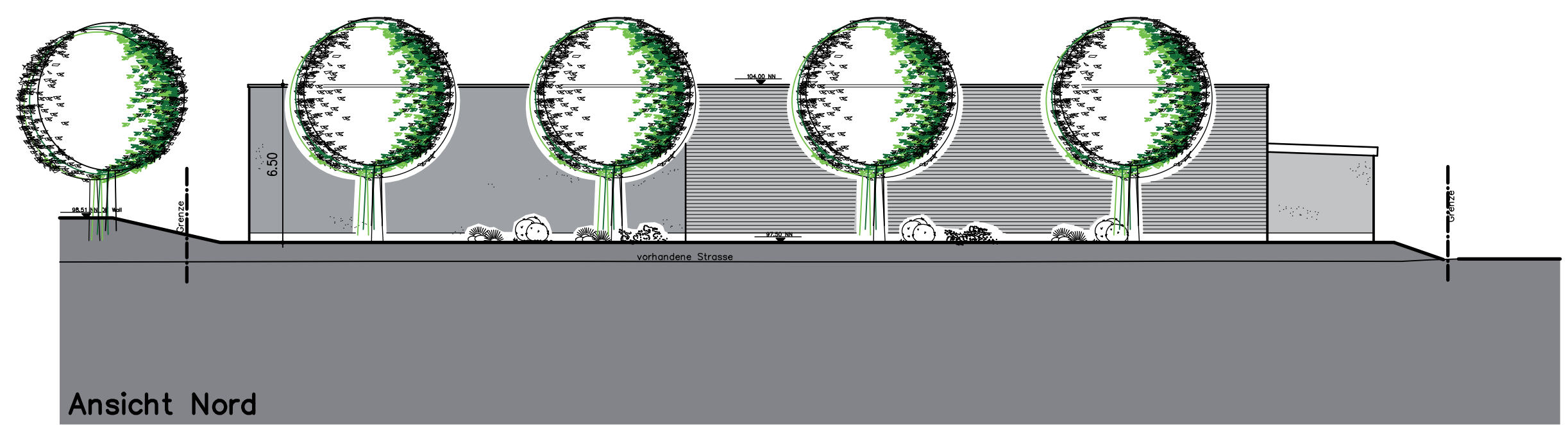
D. Kretz



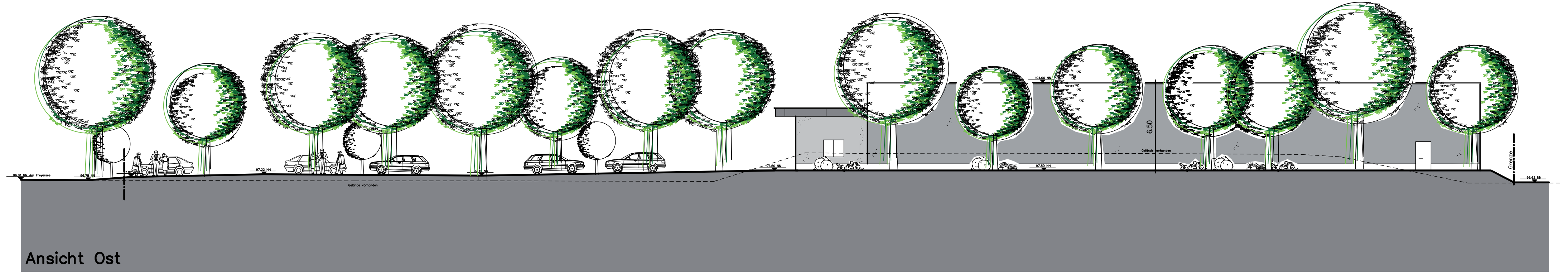




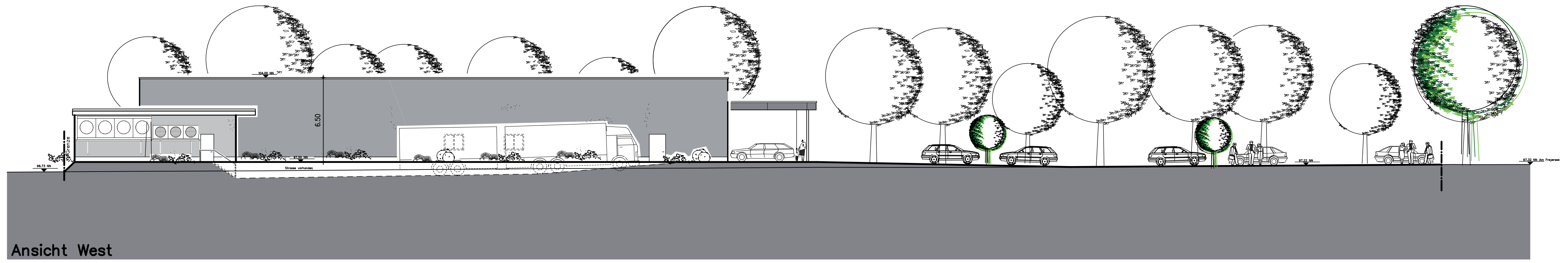
Ansicht Süd



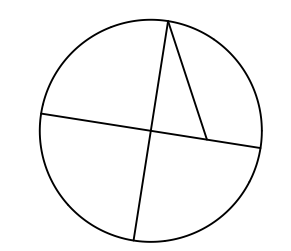
Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht West



# Vorhaben- und Erschliessungsplan

**PROJEKT** Neubau eines Rewe Marktes mit 83 Stellplätzen  
76661 Philippsburg  
Am Freyersee

**BAUHERR** INWO-Projektgesellschaft BETA GmbH  
Rudolf-Diesel-Str. 5  
69207 Sandhausen  
Tel.: 06224 - 93 86-0  
Fax: 06224 - 93 86-50  
info@inwo-bau.de

**PLANUNG** Planungsgemeinschaft  
Dipl.-Bauingenieur  
Jürgen Machmeier  
Dipl.-Ing. Architektin  
Daniela Kretz  
Rudolf-Diesel-Str. 5  
69207 Sandhausen  
Tel.: 06224 - 93 86-0  
Fax: 06224 - 93 86-50  
info@inwo-bau.de

Planbezeichnung	Datum	Plan-Nr.
<b>Ansichten</b>	27.09.2010	203
	Maßstab	gezeichnet
	1 : 200	D. Kretz

# Teil A - 5 Hinweise

## **Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln**

### **Geologische Standortverhältnisse**

Die geologischen Standortverhältnisse im SO sind im Ingenieurgeologischen Gutachten (s. Anlage B-8) dargelegt. Für das Bauvorhaben ist eine Tiefergründung erforderlich.

### **Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub**

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

Die DIN 18 300 '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. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch das Landratsamt Karlsruhe 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. (§ 20 i.V.m. § 27 DschG)

### **Grundwasserstände**

Bei Inbetriebnahme des Polders Rheinschanzinsel kommt es mit ansteigendem Wasserspiegel im Polder durch Druckwasser binnenseitig zu veränderten Grundwasserspiegellagen, die durch Grundwasserhaltungen (Pumpwerke) ausgeglichen werden.

Die Aushubsohlen für Neubauten mit Keller sollten deshalb die in den Anlagen des Planfeststellungsbeschlusses zum Polder Rheinschanzinsel vom 18.05.2004, Mappe 5, Punkte 4.1, 5.1, 5.3 und 5.4 angegebenen Grundwasserpotentiale nicht unterschreiten, d.h. eine Höhe von mind. 96,5 m ü.NN aufweisen. Die Sohlenhöhen sollten mindestens 50 cm über den in den o.g. Anlagen angegebenen Grundwasserpotentialen liegen. Entschädigungsforderungen aufgrund von Kellervernässungen könnten abgelehnt werden.

Im Planungsgebiet sind geringe Flurabstände zwischen Geländeoberkante und Grundwasserspiegel / ist Schichtwasseranfall zu erwarten. An der Grundwasser- messtelle 103/257-2 GWM 1605A, Philippsburg wurde im Jahr 1952 ein maximaler Grundwasserstand von 97,61 m ü.NN gemessen. Der höchste Grundwasserstand der letzten 20 Jahre wurde im Jahr 2003 gemessen (97,27 m ü.NN).

Weitere Ergebnisse sind im Ingenieurgeologischen Gutachten des Büros Töniges (Anlage B-8) zu entnehmen.

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per e-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Dienstsitz Freudenstadt, Stuttgarter Straße 61, 72250 Freudenstadt, e-Mail: Johannes.Ruoff@rpk.bwl.de, bzw. Helfried.Goerlich@rpk.bwl.de, Fax: 07441/91480-99.

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu beantragen.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmege- winnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungs- fähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu erfragen.



## **Hochwassergefahr**

Nach den im Entwurf vorliegenden Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg liegt das Vorhaben innerhalb einer durch Deiche vor einem Hochwasser des Rheins geschützten Fläche.

Bei einem Versagen der Deiche während eines 100jährigen Hochwassers des Rheins ist im Vorhabensbereich mit Überflutungstiefen von bis zu 4,0 m zu rechnen. Bei einem Versagen der Deiche während eines 200jährigen Hochwassers des Rheins ist im Vorhabensbereich mit Überflutungstiefen von mehr als 4,0 m zu rechnen.

## **Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 45b Wassergesetz Baden-Württemberg i.V.m. der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnaher Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

## **Altlasten**

Im Planungsgebiet befindet sich die Altablagerung (AA) 'Neustücker' (vgl. Planzeichnung). Diese ist unter der Obj-Nr. 00710-000 im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landratsamt Karlsruhe geführt (Handlungsbedarf B für Belassen). Das Kriterium steht auf Entsorgungsrelevanz. Bei Eingriffen in den Ablagerungskörper ist mit nicht frei verwertbarem Aushub zu rechnen. Weitere Ergebnisse sind im Ingenieurgeologischen Gutachten des Büros Töniges (Anlage B-8) zu entnehmen.

## Brandschutz

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.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen - vom 10.12.2004 - sind zu beachten.

## Pflanzliste

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen, Obsthochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm, jeweils in der Qualität 3 x v.mDb zu pflanzen.

Anzupflanzende Straucharten sind in der Qualität 2 x v., Höhe 60-100 cm, mit einem Abstand von 1,5 m zu den benachbarten Strauchpflanzungen zu pflanzen.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Nach LFU (2002) stehen zur Auswahl:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
- Hänge-Birke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Gewöhnl. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Faulbaum (*Frangula alnus*)  
Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Silber-Pappel (*Populus alba*)  
Zitterpappel (*Populus tremula*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)  
Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)  
Silber-Weide (*Salix alba*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Grau-Weide (*Salix cinerea*)  
Purpur-Weide (*Salix purpurea*)  
Mandel-Weide (*Salix triandra*)  
Korb-Weide (*Salix viminalis*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Winter-Linde (*Tilia cordata*)  
Feld-Ulme (*Ulmus minor*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Im Bereich befestigter Flächen, insbesondere im Straßenraum, sind Sorten der o.g. Baumarten auszuwählen, die diesen Sonderstandorten gerecht werden, und in der "Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter 2006" hinsichtlich der Verwendbarkeit im städtischen Straßenraum als geeignet bewertet werden.

Als Obstbäume sind regionaltypische Sorten hochstämmiger Obstbäume zu auswählen.

Bei Anlage von Wiesenflächen wird die Verwendung von artenreichem Saatgut aus regionaler Herkunft gemäß § 44 NatSchG und eine extensive Pflege empfohlen.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen", Teil 1, ist zu beachten.



Alle Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen bzw. Fertigstellung bei Hochbaumaßnahmen auf privaten Grundstücken als abgeschlossen nachzuweisen.

### **Minderung der baustellenbedingten Eingriffe in die Natur**

Vorhandene Bäume, die erhalten bleiben, sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu sichern.

# Teil A - 6 Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

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

### Baunutzungsverordnung

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

### Planzeichenverordnung

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

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010

### Bundesnaturschutzgesetz

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

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

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

### Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.8.2010 (BGBl. I 2010, S. 1163)

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998

### DIN 18005

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

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 20.01.2005 (GBl. 2005, 219), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2010 (GBl. S. 565)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Juli 2010 (GBl. S. 555, 558)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "SO - Markt am Freyersee"

<b>1</b>	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am 20.07.2010
<b>2</b>	Frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	am 20.07.2010
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	am 20.07.2010
2.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am 22.07.2010
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	vom 26.07.2010 bis 30.08.2010
2.5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 30.07.2010 bis 30.08.2010
2.6	Behandlung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung	am 12.10.2010
<b>3</b>	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
3.1	Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf	am 12.10.2010
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	am 12.10.2010
3.3	Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Be- gründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 12.10.2010
3.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am 14.10.2010
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 13.10.2010 bis 22.11.2010
3.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 22.10.2010 bis 22.11.2010
<b>4</b>	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	
4.1	Abwägungsentscheidung	am 14.12.2010
4.2	Beschluss und Unterschreiben des Durchführungsvertrages	am 14.12.2010
4.3	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am 14.12.2010
4.4	Mitteilung des Prüfergebnisses an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben, gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 16.12.2010
<b>5</b>	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrif- ten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

## **Satzung zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "SO - Markt am Freyersee"**

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

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

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 14.12.2010 den Bebauungsplan "SO - Markt am Freyersee" sowie die örtlichen Bauvorschriften zum 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,25 ha. Diese befindet sich teilweise auf den Flurstücken Nr. 2024, 2024/4 2024/5 und 2024/20.

### § 2 Inhalt

Teil A	<u>Bestandteile</u>
A - 1	Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 24.11.2010, M 1:500
A - 4	Vorhaben- und Erschließungsplan
A - 5	Hinweise

Der Satzung beigefügt wird:

Teil B	<u>Begründung</u>
B - 1	Begründung planungsrechtliche Festsetzungen
B - 2	Begründung örtliche Bauvorschriften
B - 3	Umweltbericht

Anlagen:

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Vorhabenplanung
- B - 7 Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes  
in Philippsburg (GMA)
- B - 8 Schalltechnisches Gutachten
- B - 8 Bodengutachten
- B - 9 Zusammenfassende Erklärung

§ 3 Einbeziehung von Flächen anderer Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan "SO - Markt am Freyersee" und die örtlichen Bauvorschriften wird folgender Bebauungsplan und die folgenden örtlichen Bauvorschriften im Überlagerungsbereich ersetzt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einkaufsmarkt Philippsburg" und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften, beide rechtsverbindlich seit dem 11.12.2008.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 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 14.12.2010 wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den

Martus, Bürgermeister

# Teil B Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>B - 1: Begründung</b> .....	<b>29</b>
1. Anlass der Planung .....	29
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	29
3. Einordnung in übergeordnete Planungen .....	29
3.1 Landesentwicklungsplan/Einzelhandelserlass .....	29
3.2 Regionalplan .....	30
3.3 Flächennutzungsplan .....	32
3.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	32
4. Bestandsanalyse .....	32
4.1 Gelände .....	32
4.2 Erschließungssituation .....	33
4.3 Bestehende Nutzungen .....	33
4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude .....	33
5. Ziele der Planung .....	33
5.1 Grundzüge der Planung .....	33
5.2 Nutzungskonzept .....	34
5.3 Einzelhandel .....	34
5.4 Erschließung .....	36
5.5 Lärmschutz .....	36
5.6 Grünordnung .....	36
5.7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	38
 <b>B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b> .....	 <b>44</b>



## **B - 1: Begründung**

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

Die Stadt Philippsburg verfügt über eine erheblich unterdurchschnittliche Ausstattung im Nahrungs- und Genußmittelbereich. Insbesondere gibt es Defizite in Bezug auf leistungsfähige Vollsortimenter. Es besteht dringender Handlungsbedarf, auch langfristig eine angemessene und umfassende Nahversorgung für die Bewohner des Unterzentrums Philippsburg sicherzustellen.

Die Stadt Philippsburg strebt deshalb die Ansiedlung eines Vollsortimentmarktes mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit der Firma INWO-Bau GmbH als Vorhaben-träger an. Der Planstandort ist bereits heute an den ÖPNV angeschlossen.

Ziel ist Sicherung und Stärkung der örtliche Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete, der fußläufig erreichbaren Innenstadt und von Philippsburg insgesamt an der Zufahrtsstraße L 555 sowie die Rückführung von Kaufkraft nach Philippsburg.

Außerdem soll nördlich des angrenzenden Penny-Marktes die Ansiedlung eines Abenteuerspielplatzes ermöglicht werden als Ersatz für den im Plangebiet entfallenden Skaterplatz und um das Angebot von Spielflächen in Philippsburg auszubauen.

Um Baurecht für den großflächigen Vollsortimentmarkt zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einem Sondergebiet erforderlich. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt werden.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,25 ha. Diese befindet sich teilweise auf den Flurstücken Nr.2024, 2024/4 2024/5 und 2024/20.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:1.000.

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

#### **3.1 Landesentwicklungsplan/Einzelhandelserlass**

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

Zu Einzelhandelsgroßprojekten werden im Landesentwicklungsplan und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg - einer Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - folgende Ziele der Raumordnung bzw. Prüfkriterien festgelegt:

- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Untertentren ausgewiesen werden (Konzentrationsgebot).
- ▶ Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten ist so zu bemessen, 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 zentralen Versorgungsbereiche in den Stadt- und Ortskernen wesentlich beeinträchtigen. (Beeinträchtigerungsverbot)
- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte sind vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage (Integrationsgebot)

Außerdem ist der folgende Grundsatz der Raumordnung festgelegt:

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

### 3.2 Regionalplan

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 Untertzentrum ausgewiesen.

Der Regionalplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als 'Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung), Bestand' und überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser aus (Vorbehaltsgebiet).

Der Planbereich liegt im Übergangsbereich zu einem regionalen Grünzug, als dessen Grenze im Rahmen des kommunalen, konkretisierenden Ausformungs-

spielraums die östlich an das Plangebiet angrenzende Baumreihe angesehen wird, zumal diese auch das benachbarte FFH-Gebiet begrenzt.

Im Regionalplan sind die folgenden Ziele der Raumordnung festgelegt:

- ▶ Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist so zu lenken, dass sie sich in das Siedlungsgefüge und das zentralörtliche Versorgungssystem der Region sowie benachbarter Räume einfügen.
- ▶ Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.
- ▶ 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. (Beeinträchtungsverbot und Kongruenzgebot)
- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte sind in den in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Vorranggebieten (Integrierte Lagen) anzusiedeln. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in diesen Standorten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. 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 Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gelten das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Beeinträchtungsverbot und das Kongruenzgebot. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsgroßprojekte ist nachzuweisen.
- ▶ Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische und städtebauliche Folgeeffekte auslösen können, sind wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen.

Außerdem sind die folgenden Grundsätze der Raumordnung festgelegt:

- ▶ 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 verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sollen die Gemeinden kommunale oder interkommunale Entwicklungskonzepte erarbeiten, die mit dem regionalen Einzelhandelskonzept abgestimmt sind.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als 'Standort für Anlagen im Außenbereich (Bestand)' sowie im Süd-Westen als Sondergebiet für Einzelhandel dar.

Der Flächennutzungsplan soll so geändert werden, dass der Bereich der nun insgesamt drei Lebensmittelmärkte am Freyersee als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgung' im Flächennutzungsplan dargestellt wird.

Im Nord-Westen des Plangebietes ist die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' geplant.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Der größte Teil des Plangebietes liegt heute im unbeplanten Außenbereich.

Ein kleiner Teil des Geltungsbereiches überlagert den vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einkaufsmarkt Philippsburg" und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften, beide rechtsverbindlich seit dem 11.12.2008. Beide werden in den Überlappungsbereichen durch die neue Planung ersetzt.

## **4. Bestandsanalyse**

### **4.1 Gelände**

Das Gelände ist relativ eben. Es fällt mit leichtem Gefälle von ca. 98 m ü.NN am Rand des Kreisverkehrsplatzes bis auf eine Höhe von ca. 96,5 m ü.NN im Nord-Osten des Plangebietes ab.

Das Plangebiet ist im Bereich des SO und der Verkehrsfläche im Bodenschutzkaster aufgenommen.

## 4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die L 555 an die K 3537 (nach Oberhausen-Rheinhausen) und B 36 (Karlsruhe - Waghäusel - Schwetzingen) sowie an die L 602 als Verbindung zur B 35 (Germersheim - Huttenheim - Karlsdorf) und somit an das überörtliche Verkehrsnetz gut angebunden.

Der Standort liegt in Verlängerung der zentralen Innenstadtachse. Über die Söternstraße ist der zentrale Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept 2008 in einer Distanz von ca. 300 m erreichbar.

Über die nahegelegene Bushaltestelle 'Alter Meißplatz' ist der Standort durch die Buslinien L 127 (Wiesental - Philippsburg), L 193 (Kirrlach - Waghäusel - Philippsburg - Rheinsheim) und L 194 (Rheinhausen - Oberhausen - Philippsburg) gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

## 4.3 Bestehende Nutzungen

Das Areal ist bisher unbebaut und weist neben Straßen- und Wegflächen eine Skater-Fläche und eine Wiesen- und Streuobstnutzung auf.

## 4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

An das Plangebiet grenzen im Norden der Campingplatz am Freyersee, im Westen ein Penny-Markt und ein Parkplatz, im Süden die L 555 im Osten eine geschlossene Baumreihe an.

Die Baumreihe im Osten des Plangebietes stellt dabei die Grenze des regionalen Grünzugs, des FFH-Gebietes Nr. 6716341 'Rheinniederung von Philippsburg bis Mannheim' und des gesetzlich geschützten Biotopes 'Seeuferbereich' dar.

## 5. Ziele der Planung

### 5.1 Grundzüge der Planung

Mit der Bebauungsplanung soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimentmarkts geschaffen werden. Für diesen ist die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO in einem Bebauungsplan erforderlich.

Planerisches Ziel ist die dauerhafte Sicherstellung einer ausreichenden und zeitgemäßen Nahversorgung der Bevölkerung von Philippsburg im Lebens-

mittelbereich. Dem Defizit an freien Flächen im Stadtkern zur notwendigen Erweiterung des Gesamtangebots durch einen Lebensmittel-Vollsortimentmarkt und für eine zeitgemäße Größe und Vielfalt im Warenangebot soll durch das Sondergebiet abgeholfen werden. Hierbei ist die Nähe des Standorts zu den Wohngebieten der Innenstadt ebenso von Vorteil wie der geplante Anschluss an bestehende Fuß- und Radwege und die Erreichbarkeit durch mehrere Buslinien.

Außerdem soll zwischen dem bestehenden Penny-Markt und dem Campingplatz die Möglichkeit für die Ansiedlung eines Abenteuerspielplatz geschaffen werden.

Eine Straßenverbindung vom Kreisverkehrsplatz zum Lebensmittelvollsortimenter und zum Anglerheim am Freyersee sowie ein Fußweg zwischen Abenteuerspielplatz und Campingplatz greifen die bestehende Erschließung im Gebiet analog auf.

## **5.2 Nutzungskonzept**

Innerhalb des Plangebietes soll ein Lebensmittel-Vollsortiment-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> und den erforderlichen oberirdischen Stellplätzen errichtet werden.

Außerdem soll zwischen dem bestehenden Penny-Markt und dem Campingplatz ein Abenteuerspielplatz ermöglicht werden.

## **5.3 Einzelhandel**

Im Jahre 2008 wurde von der GMA ein kommunales Einzelhandelskonzept für Philippsburg erstellt. Darin wurde unter anderem festgestellt, dass in Philippsburg ein Defizit in Bezug auf leistungsfähige Vollsortimenter besteht. Vor diesem Hintergrund erstellte die GMA die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes in Philippsburg von Juni 2010.

Diese stellt erneut fest, dass die Verkaufsflächenausstattung von Philippsburg im Lebensmittelbereich im Vergleich mit vergleichbaren Unterzentren und den Nachbargemeinden stark unterdurchschnittlich ist.

Die GMA legt in der Auswirkungsanalyse dar, dass ein Lebensmittelvollsortimentmarkt dieser Größe raumordnerisch verträglich ist und insbesondere das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot erfüllt sind.

Der geplante großflächige Vollsortimentmarkt von 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist in dem Unterzentrum Philippsburg grundsätzlich zulässig, dient der Nahversor-

gung und Kaufkraftrückholung und fügt sich in das Siedlungsgefüge und zentralörtliche Versorgungssystem ein.

Bereits im kommunalen Einzelhandelskonzept ist dargelegt, dass innerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns auch längerfristig betrachtet keine geeigneten Flächen bzw. Standorte für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters mit einer ausreichenden Anzahl ebenerdiger Stellplätze zur Verfügung stehen.

Am Planstandort, der im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsstandort ausgewiesen ist, sind hingegen ausreichend Fläche vorhanden. Der Standort ist verkehrlich gut erschlossen und auch mit dem ÖPNV, Fahrrad und zu Fuß gut zu erreichen. Der geplante Nahversorgungsmarkt liegt in Verlängerung der zentralen Einkaufsachse von Philippsburg in städtebaulich integrierter Ortsrandlage zwischen den nahegelegenen innerstädtischen Wohngebieten und den benachbarten Diskountern Lidl und Penny sowie dem östlich angrenzenden Fitnessstudio und kann auch von Besuchern des Campingplatzes mitgenutzt werden.

Dabei ist die Einhaltung des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes ist unter Berücksichtigung von Synergien mit den benachbarten Märkten von der GMA dargelegt. Denn zum einen sind Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtgebietes nur in deutlich untergeordneter Form zu erwarten. Zum anderen überschreitet der zu erwartende Umsatzverlust die Schwelle gemäß Einzelhandelserlass von max. 10 % Umsatzverlust im Hinblick auf Stadt- und Ortskerne oder die Nahversorgung in Philippsburg und in den Nachbargemeinden nicht.

Insgesamt handelt es sich um eine moderate und angemessene Steigerung der Verkaufsfläche in Philippsburg, die rein quantitativ noch Entwicklungspotential für Betriebsmodernisierungen und -erweiterungen lässt. Auch beim Wasgau-Frischemarkt werden die Auswirkungen als vertretbar eingestuft, zumal dieser Modernisierungspotential besitzt.

Das geplante Vorhaben ist auch im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO städtebaulich verträglich und beeinträchtigt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt und Ortskerne nicht, insbesondere da davon auszugehen ist, dass der zusätzliche Verkehr von dem bestehenden Kreisverkehrsplatz und seinen abgehenden Straßen aufgenommen werden kann, Lärmkonflikte nicht zu erwarten sind und ein hinreichender naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgen wird.

## **5.4 Erschließung**

### **5.4.1 Fließender Verkehr, Rad- und Fußwege**

Die verkehrliche Erschließung des Marktes erfolgt über den Kreisverkehrsplatz der L 555 und die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche. Die Durchlässigkeit des Wegenetzes bleibt gewahrt. Die Straße und der Weg im Norden des Plangebietes müssen in ihrer Lage leicht modifiziert werden. Südlich des Campingplatzes ist ein Fuß- und Radweg festgesetzt, über den der Fuß- und Radverkehr den Freyersee erreichen kann. Die fußläufige Erschließung des geplanten Marktes und des Fitnessstudios erfolgt über einen Fußweg vom Kreisverkehrsplatz und die kaum befahrene Straße am Freyersee.

### **5.4.2 Ruhender Verkehr**

Stellplätze für den geplanten Vollsortimentmarkt sind im Sondergebiet ausreichend vorgesehen.

### **5.4.4 Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss des Baugebietes an das örtliche Netz der Abwasser-, Energie-, Strom-, und Telefonversorgung ist möglich.

## **5.5 Lärmschutz**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Büro Modus Consult erstellt. Danach ist die Realisierung des Abenteuer-spielplatzes und des Vollsortimenters mit seinen Stellplätzen aus schalltechnischer Sicht unbedenklich.

## **5.6 Grünordnung**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine naturschutzfachliche Bestandserhebung erstellt. Das Plangebiet ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch Wiesennutzung, Streuobstbestand und Verkehrsflächen, östlich grenzt eine markante Baumreihe an.

Durch die Lage des Marktes im Norden des Sondergebietes und die flachgeneigte Dachform bleiben die Bäume östlich des Plangebietes von der L 555 aus gut sichtbar. Das Wegenetz zum Freyersee bleibt durchlässig.



Um die Planung in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren, ist im SO ein Pflanzgebot für mindestens vier Bäume vorgesehen und die Stellplatzfläche ist bei maximaler Stellplatznutzung durch ca. zehn weitere Bäume zu begrünen. Aus dem gleichen Grund sind im Randbereich des SO und entlang der Straßen Grünflächen bzw. Sträucher festgesetzt und drei Bäume auf der nordöstlichen öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Teile des Streuobstbestandes sind zu erhalten. Die Festsetzung einer Anzahl zu erhaltender Bäume dient einer Flexibilität bei der Planung des Abenteuerplatzes. Die Bäume bilden auch eine Begrünung auf der Rückseite des angrenzenden Discountmarktes. Die Grünfläche westlich des Abenteuerplatzes schafft einen Übergangsbereich zum angrenzenden Parkplatz.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung sind im Umweltbericht beschrieben. Zum Ausgleich der Eingriffe aufgrund der Planung sind interne Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Das verbleibende Defizit, das sich aufgrund der Bilanzierung gemäß der 'Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung' (LFU 2005) im Plangebiet ergibt, kann durch die Entwicklung von Pfeiffengraswiesen am Bruchgraben, westlich Baggersee Hebel vollständig ausgeglichen werden. Die Maßnahme erfolgt auf der südlichen Gemarkung von Philippsburg (Teilbereich des Flurstücks-Nr. 913) auf einer bis vor ca. 10 Jahren als Grünland genutzten Fläche. Dabei ist der externe Ausgleichsbedarf, der sich durch die Realisierung des Lebensmittelmarktes bzw. des Abenteuerplatzes ergibt, separat ermittelt und zugeordnet.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wurde separat aufgrund der Arbeitshilfe 'Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung' des Umweltministeriums Baden-Württemberg ermittelt.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt im Wesentlichen im Bereich des SO, das beim Skaterplatz bereits teilweise versiegelt ist. Um den Eingriff zu mindern, sind versickerungsfähige Stellplätze und ein versickerungsfähiger Fuß- und Radweg festgesetzt. Ein weiterer Ausgleich ist im Plangebiet und auch außerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Interne Maßnahmen wurden aufgrund der Planungsziele, der Flächenzonierung bzw. mangels Entsiegelungspotentialen nicht festgesetzt. Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Materialien werden als hinreichende und im Gegensatz zu externen Bodenausgleichsmaßnahmen als angemessene Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes erachtet.

## **5.7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **5.7.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen**

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind im SO nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Anpassungen des Durchführungsvertrages sind zulässig, um im Rahmen der abgewogenen Bebauungsplanfestsetzungen eine Flexibilität für den Fall einer möglichen Umplanung zu eröffnen.

### **5.7.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Vollsortimentmarkt' eröffnet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters.

Gemäß § 11 BauNVO und dem Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg muss für Sondergebiete nach § 11 BauNVO in einem Bebauungsplan die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung mit den zugehörigen Verkaufsflächen festgesetzt werden.

Die festgesetzte Verkaufsfläche ermöglicht dabei einen bedarfsgerechten und zeitgemäßen Markt, dessen raumordnerische Verträglichkeit im Einzelhandelsgutachten der GMA dargelegt ist. Insbesondere ist keine Beeinträchtigung des Versorgungskerns von Philippsburg zu erwarten. Als Ergänzung zu den benachbarten beiden Märkten ist der gut erschlossene und am Ende der Hauptachse der Innenstadt von Philippsburg gelegene Markt auch städtebaulich verträglich.

### **5.7.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **► Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen**

Die Größe der Grundflächen resultiert aus der Verkaufsfläche und dem Bedarf der Nutzung an Stellplätzen.

Die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, beträgt 2.300 m<sup>2</sup>. Diese Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahren und Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, bis auf eine Gesamtgrundfläche von 5.000 m<sup>2</sup> überschritten werden, um die notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen herstellen zu können. Die Überschreitung ist vertretbar, denn es sind versickerungsfähige Stellplätze festgesetzt und für das SO wurden die hinreichende grünordnerische Festsetzungen getroffen. Zudem grenzen un-

mittelbar Grünflächen an, die durch die enge Ausweisung der Grenzen des SO geschützt werden.

#### ► **Höhe baulicher Anlagen**

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ermöglicht den Bau eines zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters. Die Höhe wurde vor dem Hintergrund des abfallenden Geländes so begrenzt, dass das zulässige Volumen verträglich ist mit dem benachbarten Penny-Markt und vor der östlich angrenzenden Baumreihe, zumal nur flachgeneigte Dächer bis max. 5° zulässig sind.

Diese Verträglichkeit wird auch bei den ausnahmsweise zulässigen technisch oder funktional bedingt höheren Gebäudeteile gewahrt, die eine hinreichend Flexibilität in der genaueren Ausgestaltung ermöglichen.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie soll gefördert werden und sind deshalb in verträglichem und ausreichendem Maß zulässig.

#### **5.7.4 Höhenlage baulicher Anlagen**

Die festgesetzte Höhenlage des Erdgeschoss-Rohfußbodens im SO ermöglicht einen Erdgeschossfußboden oberhalb des Grundwassers und orientiert sich gleichzeitig an den vorhandenen Geländehöhen. So beträgt der Höhenunterschied zum angrenzenden Gelände nach Norden maximal ca. 1,5 m. Aufgrund des abfallenden Geländes ist sie um 50 cm geringer als die maximal zulässige Höhe des benachbarten Penny-Marktes. Die Mindesthöhenlage entspricht ungefähr der Geländehöhe im Bereich der Stellplätze.

#### **5.7.5 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht den geplanten Lebensmittel-Vollsortimeter. Dieser liegt im nördlichen Grundstücksbereich, um straßenseitig die Stellplätze anordnen zu können. Das Baufeld liegt dabei parallel zum benachbarten Discounter und nimmt dessen Vorderkante auf.

Der Ausschluss für Garagen und Lagerflächen dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Die abweichende Bauweise ermöglicht die volle Ausnutzung des Baufeldes durch den freistehenden Markt.

### **5.7.6 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

Der Ausschluss für überdachte Stellplätze und überdachte Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und steht der geplanten Nutzung nicht entgegen.

Die Zulässigkeit von technischen Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO dient der sicheren Herstellbarkeit der Erschließung.

### **5.7.7 Flächen für Spielanlagen**

Für den geplanten Abenteuerspielplatz ist eine Fläche für Spielanlagen als Ersatz für den Skaterplatz festgesetzt.

### **5.7.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Für den bestehenden Fuß- und Radweg im Nord-Westen des Plangebietes ist eine entsprechende Verbindung vorgesehen, auch um die gute Erreichbarkeit des Freyersees sicherzustellen.

Grünflächen, Beleuchtungseinrichtungen und Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser sind zulässig, um diese flexibel und bedarfsgerecht vorsehen zu können.

### **5.7.9 Flächen für Stützbauwerke zur Herstellung öffentlicher Erschließungsflächen**

Um die Herstellung des Straßenkörpers und die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans sicher zu gewährleisten, unterliegt der Grundstückseigentümer eine entschädigungslose Nutzungsbeschränkung auf diesen Flächen. Er hat Nutzungen zu unterlassen, die der Herstellung der erforderlichen Fundamente von Stützbauwerken zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen entgegenstehen. Denn es gibt ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Realisierbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen, welches in Ausgestaltung der Sozialpflichtigkeit des Eigentums durch die Festsetzung abgesichert wird.

### **5.7.10 Öffentliche und private Grünflächen**

Grünflächen, Beleuchtungseinrichtungen und Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser sind zulässig, um diese flexibel und bedarfsgerecht vorsehen zu können.

### **5.7.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **► Wasserdurchlässige Materialien**

Die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge auf dem Fuß- und Radweg entspricht dem heutigen Bestand und die Festsetzung versickerungsfähiger Stellplätze dienen der Minimierung der Bodenversiegelung. Sie führen zu einem geringeren Eingriff, insbesondere auch in das Schutzgut Boden.

#### **► Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Um das Regenwasser nicht mit Schwermetallen anzureichern sind Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen unzulässig.

#### **► Minderung der baustellenbedingten Eingriffe in die Natur**

Die Vorgabe des Zeitpunktes von Gehölzrodungen dient dem Schutz der Vögel.

#### **► Leuchtmittel**

Zur Schonung der Insekten sind im Außenbereich und in den öffentlichen Verkehrsflächen Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

#### **► Habitatstrukturen für Zauneidechse**

Zauneidechsen wurden im Plangebiet nicht angetroffen. Da der Bereich des Abenteuerspielplatzes jedoch grundsätzlich als Lebensraum für Zauneidechsen geeignet wäre, wurden vorsorglich für den Fall der Realisierung des Spielplatzes dort Eidechsenhabitate vorgesehen.

### **5.7.12 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Pflanz- und Erhaltungsbegebote berücksichtigen das grünordnerische Konzept des Plangebietes und die Empfehlungen des Umweltberichtes.

Die öffentlichen Grünflächen und die Grünflächen und Sträucher am Rand des SO dienen der Begründung des Plangebietes und der Einfügung der Planung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die anzupflanzenden Bäume dienen der guten Integration der Planung in das Orts- und Landschaftsbild. Im Bereich des Spielplatzes ist der Erhalt einer Anzahl von Obstbäumen so festgesetzt, dass dem Interesse am Erhalt von Obstbäumen und der Notwendigkeit einer hinreichenden Flexibilität in der Ausführungsplanung des Spielplatzes entsprochen wird. Die Anrechenbarkeit der bestehenden Eiche resultiert aus deren ökologischem Wert.

Die Wahl einheimischer und standortgerechter Pflanzenarten dient dem Schutz der umliegenden Vegetation und der Dauerhaftigkeit der Pflanzungen. Zur sachgerechten und zügigen Umsetzung ist bei allen Anpflanzungen die Pflanzliste zu beachten. Zur Sicherung der Begrünung ist diese mit Erhaltungsbindung dauerhaft festgesetzt.

### **5.7.13 Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Die Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bepflanzungen dienen der Minderung und dem Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet.

Um eine entkoppelte Entwicklung von Lebensmittelvollsortimenter und Spielplatz zu ermöglichen, sind die externen Ausgleichsflächen entsprechend ihrer Eingriffsschwere für den Fall einer Realisierung des Bebauungsplanes in Bauabschnitten diesen separat gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichtes zugeordnet.

# Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

## **B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **6.1 Ziele der Planung**

Die Plangrundlagen und allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) und der in Teil B - 2 im Kapitel '2. Räumlicher Geltungsbereich' ausgewiesenen Flurstücke.

In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung des Planbereichs in Bezug auf die Dachgestaltung, Werbeanlagen und Einfriedigungen in die naturräumlichen Gegebenheiten Wert gelegt.

### **6.2 Dachform und Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie**

Die Dachform ist gewählt zur verträglichen Einfügung des geplanten Vollsortiments neben dem benachbarten Discounter und vor der östlich angrenzenden Baumreihe. Darüber hinaus werden durch die Festsetzung die Voraussetzungen für eine optimale Ausrichtung von Solaranlagen geschaffen.

Diese Verträglichkeit wird auch bei den Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie gewahrt, die eine hinreichend Flexibilität in der genaueren Ausgestaltung ermöglichen. Ihr Abstand zur Außenwand entspricht ihrer Stellung als dem Hauptbaukörper untergeordnete Anlagen bzw. dient ihrer gestalterischen Integration.

### **2.2 Werbeanlagen)**

Die Begrenzung der Werbeanlagen dient dem Schutz und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Gleichzeitig wird dem Markt eine hinreichende Werbemöglichkeit eröffnet.

Eine zu große Anzahl und Höhe freistehender Werbeanlagen soll vermieden und deren Art bestimmt werden. Deshalb sind Fahnenmasten und punktuellen Werbeanlagen in ihrer Art, Anzahl und Höhe bestimmt und sonstige freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen. Die Begrenzung der Werbeanlagen an der Fassadenfläche dient einer gelungenen Gebäudegestaltung.

Um Störungen oder eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie



Lichtwerbung in grellen Farben unzulässig und die Beleuchtung von Werbeanlagen- sofern sie auf Wohngebiete ausgerichtet ist - nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten oder umgebungverträglich zu mindern.

### **2.3 Einfriedigungen**

Aus gebietsgestalterischen und sicherheitstechnischen Gründen sind Einfriedigungen in ihrer Höhe begrenzt. Um ein natürliches bzw. offenes Erscheinungsbild zur Landschaft zu gewährleisten, sind nur offene Zaunanlagen bzw. Grundstückseinfriedigungen in Form von Draht- oder Holzzäunen, auch mit Berankungen, sowie Hecken zulässig.

### **2.5 Antennen**

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sollen sich in die Gebäudegestaltung einfügen und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Entsprechend ist ihre Lage auf das Dach begrenzt.

### **2.6 Niederspannungsleitungen**

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu stören, müssen Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.

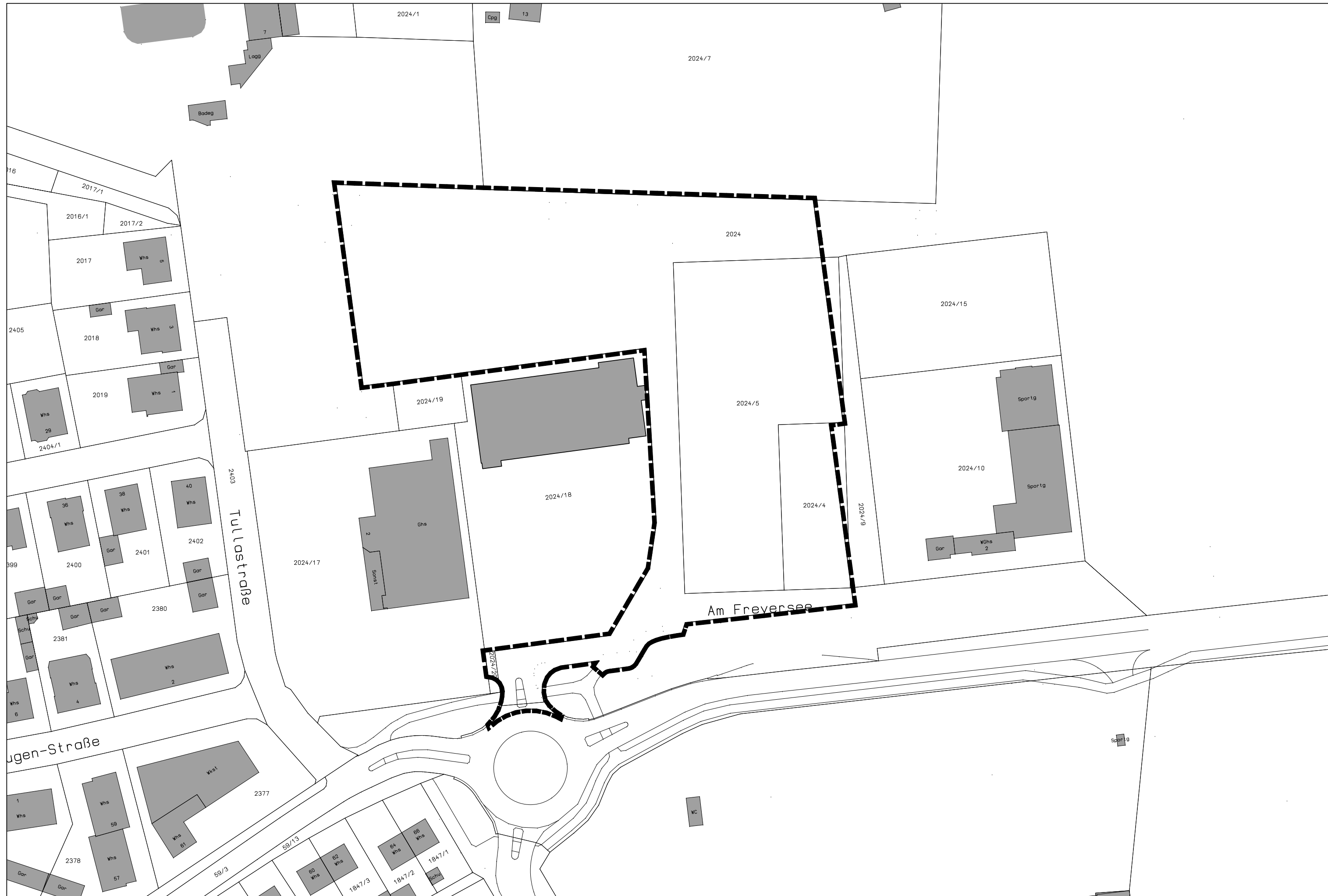
# Teil B - 3 Umweltbericht

# Teil B - 4 Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m <sup>2</sup>
Sondergebiet	5.300
Öffentliche Verkehrsfläche	1.850
Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ´Fuß- und Radweg´	305
Fläche für Spielanlagen	3.470
Öffentliche Grünfläche	1.650
Gesamt	12.575

# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich



# Teil B - 6 Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes in Philippsburg (GMA)

# Teil B - 7 Schalltechnisches Gutachten



# Teil B - 8 Bodengutachten

# Teil B - 9 Zusammenfassende Erklärung

## Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

### Inhaltsübersicht:

1. Planungsziele
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
5. Wahl der Planungsvariante

### 1. Planungsziele

Die Planung dient der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimentmarktes mit max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, um auch langfristig eine angemessene und umfassende Nahversorgung sicherzustellen und Kaufkraft nach Philippsburg zurückzuholen.

Außerdem soll nördlich des angrenzenden Penny-Marktes die Ansiedlung eines Abenteuerspielplatzes ermöglicht werden als Ersatz für den im Plangebiet entfallenden Skaterplatz und um das Angebot von Spielflächen in Philippsburg auszubauen.

### 2. Verfahrensablauf

Die Stadt Philippsburg hat am 20.07.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.07.2010 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 30.07.2010 bis zum 30.08.2010 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 26.07.2010 bis zum 30.08.2010.

Am 12.10.2010 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.10.2010 fand vom 22.10.2010 bis zum 22.11.2010 die öffentliche Auslegung statt. Dabei wurde der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften insbesondere mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen Stellungnahmen ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.10.2010 bis zum 22.11.2010 beteiligt.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 14.12.2010 nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und füreinander vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Da insbesondere zwecks einer zügigen Umsetzung der Angebotserweiterung in Philippsburg und aus wirtschaftlichen Gründen eine Aufstellung des Bebauungsplanes vor der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes dringend erforderlich ist, ist eine Genehmigung als vorzeitiger Bebauungsplan vorgesehen. Dabei steht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen (vgl. Kapitel 3.3).

Der vorzeitige Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und der Erteilung der Genehmigung seit dem ..... rechtskräftig.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Durch eine ökologische Bilanzierung des Bebauungsplan-Entwurfs gegenüber dem Bestand und einer artenschutzrechtlichen Begehung wurde ermittelt, welche Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetzgebung bewirkt werden.

Die Bilanzierung erfolgte nach der 'Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung' (LfU 2005) und der Arbeitshilfe 'Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung' (Umweltministerium Baden Württemberg 2005).

Die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung nach Biotoptypen zeigt auf, dass sich durch den Bebauungsplan in der rechnerischen Bilanz ein Defizit ergibt. Dieses wird jedoch durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Dabei lässt die Zuordnung der Anteile des externen Ausgleichs eine mehrstufige Realisierung der Planung zu.

Das in der Bilanz ermittelte Ausgleichsdefizit beim Schutzgut Boden wird durch planinterne Maßnahmen (Vorgabe versickerungsfähiger Materialien) gemindert. Zur Beurteilung des Bodens wurde ein Ingenieurgeologisches Bodengutachten erstellt, dessen Ergebnisse dem Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange kann ausgesagt werden, dass durch das geplante Vorhaben – unter Berücksichtigung der erarbeiteten Vermeidungs-

und Kompensationsmaßnahmen – die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG beachtet werden.

Aufgrund der Nähe des geplanten Vorhabens zum FFH-Gebiet 'Rheinniederung von Philippsburg bis Mannheim' wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt; sie ergab, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Erhaltungsziele des Schutzgebietes zu erwarten sind und deshalb keine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

Durch ein Monitoring werden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, überwacht (vgl. Umweltbericht Kapitel 16).

Zur Beurteilung des Bodens wurde zudem ein Ingenieurgeologisches Bodengutachten erstellt, das insbesondere darlegt, dass im SO aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlasten keine Bedenken gegenüber einer Überbauung der Fläche und der daraus erforderlichen Nutzungsänderung abzuleiten sind.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass weder für den Abenteuerspielplatz und noch für den Verbrauchermarkt schalltechnische Maßnahmen erforderlich sind, da diese mit den schutzwürdigen angrenzenden Nutzungen verträglich sind.

#### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen 14 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. Stellungnahmen der Öffentlichkeit gingen nicht ein. Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte der Anregungen und deren Behandlung dargestellt.

- ▶ Zum Thema Einzelhandel wurden die Auswirkungen durch den Markt und sein Einzugsbereich hinterfragt. Die gutachterliche Auswirkungsanalyse zum geplanten Vollsortimenter macht jedoch deutlich, dass die Planung raumordnerisch verträglich ist und insbesondere keine erhebliche Beeinträchtigung des Versorgungskerns bewirkt. Auch die Auswirkungen auf das Lebensmittelhandwerk werden als vertretbar erachtet. Eine Ausdehnung des Einzugsgebietes nach Waghäusel ist nicht zu erwarten. Und auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist der Bedarf für den Markt gegeben. Dem Hinweis auf das Vorliegen einer Agglomeration ist im Einzelhandelsgutachten durch die Berücksichtigung der Kopplungseffekte mit den benachbarten Märkten entsprochen.

Der Anregung zu einer Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgung' für alle drei be-

nachbarten Märkte soll mit einer entsprechenden Flächennutzungsplanänderung entsprochen werden.

- ▶ Beim Thema Verkehr wird der in der Anregung vorgetragene relevante Rückstau am Kreisverkehrsplatz nicht erwartet, insbesondere da Kraftfahrzeuge hinter einem ohne Überfahren der Gegenfahrbahn einfahrenden LKW vorbeifahren können.

Zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des Marktes wurde zur Offenlage die Verkehrsfläche zwecks Erstellung eines Fußweges ergänzt und die Durchwegung des Parkplatzes im Vorhaben- und Erschließungsplan verbessert.

Die nördliche Kurve der Verkehrsfläche wurde so konkretisiert, dass die Feuerwehr auch das Anglerheim erreichen kann.

- ▶ Hinsichtlich des Themas Umwelt wurde vor dem Hintergrund der Stellungnahmen eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Diese ergab, dass keine FFH-Prüfung erforderlich ist.

Die Planung ist zudem mit dem angrenzenden regionalen Grünzug im Rahmen des kommunalen Ausformungsspielraumes verträglich.

Wie angeregt ist im Umweltbericht eine separate Bodenausgleichsermittlung durchgeführt.

Die Grundwasserstände sind durch Festsetzung der Höhenlage und ihre Darstellung in den Hinweisen berücksichtigt.

- ▶ Sonstige Themen waren der Hinweis auf das Entwicklungsgebot, wegen dem der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan genehmigt werden soll.

Die Darstellung der Vorhabenplanung wurde so gewählt, dass das Vorhaben hinreichend konkret und als Vorhaben bestimmt wird.

Lichtwerbung und ähnliches wurde in den örtl. Bauvorschriften reglementiert.

Eine Umspannstation ist nach Rücksprachen mit der EnBW in der öffentlichen Grünfläche südl. des Parkplatzes möglich.

Einzelne Anregungen wurden in die Hinweise aufgenommen.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gingen 10 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. Es gingen zudem 2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein, beide von derselben Person. Neben Verweisen auf Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen nur wenige wesentliche neue Anregungen ein. Nachfolgend sind die wesentlichen zusätzlichen Inhalte der Anregungen und deren Behandlung dargestellt.

Befürchtet wurden insbesondere die Geräuscheinwirkungen auf den Campingplatz durch Lärm beim Anlieferungsbereich oder durch einen rückwärtigen Lüfter/ein Klimagerät am Markt. Die neue Anlage leistet jedoch keinen relevanten Beitrag zur Gesamtgeräuschbelastung im Sinne von der TA Lärm.

Dem Wunsch des Regionalverbandes zur Information über den aktuellen Stand der Flächennutzungsplanänderung soll gefolgt werden.

Ein Hinweis zur Information über die Grundwassersituation wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

## **5. Wahl der Planungsvariante**

Im Zuge der Planung wurden mehrere Planungsvariante untersucht. Neben den Überlegungen hinsichtlich der Stellungnahmen führten hierbei insbesondere die folgenden Varianten bzw. Ergebnisse zur gewählten Planung:

Der Markt liegt sichtbar, jedoch rückwärtig auf dem Grundstück und orientiert sich an der Vorderkante des benachbarten Penny-Marktes, um die östlich angrenzende Baumreihe vom Straßenraum aus möglichst wenig zu verdecken, straßennahe Stellplätze zu ermöglichen und eine stadtgestalterisch eingebundene Ergänzung der bestehenden Märkte zu schaffen. Die bestehende Wegeführung ist unter funktionalen und wirtschaftlichen Gründen strukturell übernommen, da sie insbesondere unter funktionalen und wirtschaftlichen Aspekten vorteilhaft ist. Zur Offenlage wurden die Fußgänger-/Radanbindung verbessert und Kurvenradien angepasst. Die während der Planung modifizierte Gebietseingrünung ermöglicht eine gute Integration des Gebietes in sein Umfeld.

Ergebnis des Auswahl- und Abwägungsprozesses ist die im Bebauungsplan festgesetzte Planungsvariante.