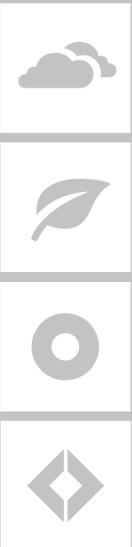
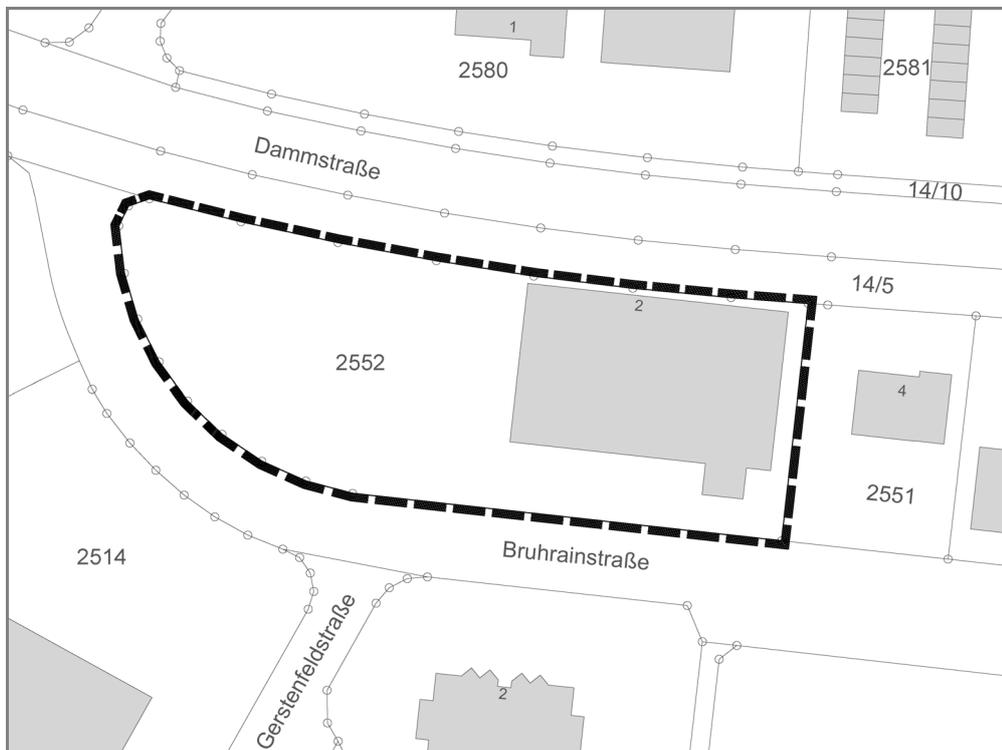


Stadt Philippsburg

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "SO Dammstraße 2"

Fassung zur Satzung



Karlsruhe  
Oktober 2024



Stadt Philippsburg

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan “SO Dammstraße 2”

Fassung zur Satzung

## Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

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

Erika Bierich, M.Sc. (Stadtplanerin)

Martina Marek, M. Eng. (Stadtplanung)

## Verfasser

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

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag von Christian und Maximilian Wißmann

im Oktober 2024



## Inhalt

### Teil A Bestandteile

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

### Teil B Begründung

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

### Anlagen

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



# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen



## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen

(§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

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

### 1.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

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

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

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

### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

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

#### 1.3.1 Grundflächenzahl

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

Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von

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

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

### 1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

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

### 1.3.3 Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

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

## 1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 1.4.1 Bauweise

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

### 1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.7.1 Boden**

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

#### **1.7.2 Wasserdurchlässige Materialien**

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

#### **1.7.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

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

### 1.7.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

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

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

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

#### ■ Vegetationsflächen und Bäume

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

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

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

#### ■ Fassaden- und Dachbegrünung

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

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

#### ■ Erhalt von Bepflanzungen

Alle Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Nachpflan-

zungen zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.



# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften



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

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

#### 2.1.1 Fassadengestaltung

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

#### 2.1.2 Dachgestaltung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

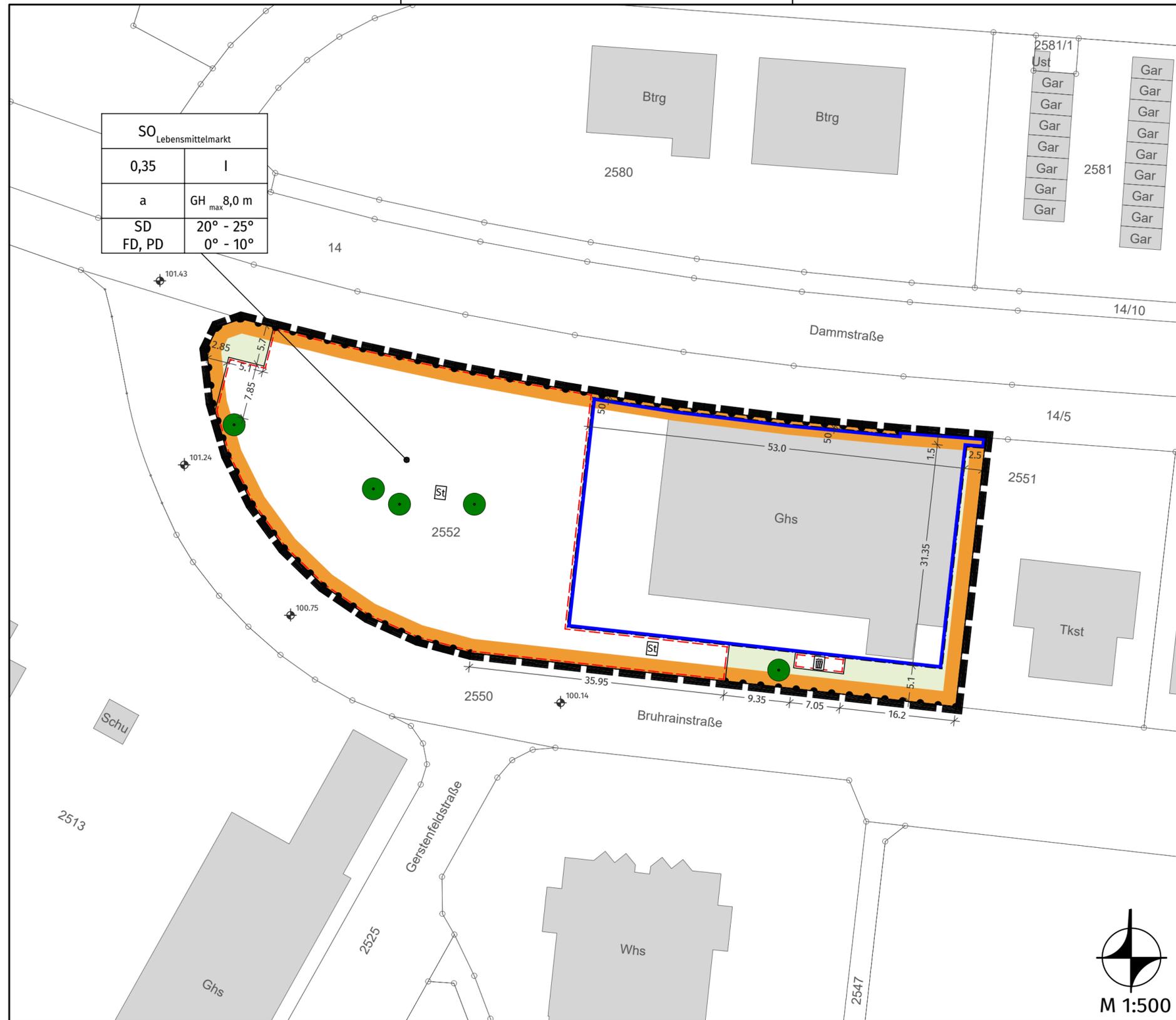
### **2.4 Antennen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)**

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

Neue Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen





SO Lebensmittelmarkt	
0,35	I
a	GH <sub>max</sub> 8,0 m
SD FD, PD	20° - 25° 0° - 10°

**Legende**

- I. Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen**  
 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt"  
 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 0,35 Grundflächenzahl  
 GH<sub>max</sub> 8,0 m maximale Gebäudehöhe  
 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 a abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Baum Anpflanzen  
 Sonstige Zeichen  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
 Umgrenzung von Flächen für Müllabstellplätze  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- II. Zeichnerische örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**  
 0° - 10° zulässige Dachneigung (Beispiel)  
 SD, FD, PD zulässige Dachform: Satteldach (SD), Flachdach (FD), Pultdach (PD)  
**III. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**  
 15.00 Vermaßung in Meter (Beispiel)  
 2552 Flurstück (lt. Kataster, Beispiel)  
 Whs Gebäude (lt. Kataster, Beispiel)  
 100.14 Höhenpunkte

- Aufbau der Nutzungsschablone (Beispiel)**  
 Art der baulichen Nutzung SO Lebensmittelmarkt  
 Grundflächenzahl 0,35 I Zahl der Vollgeschosse  
 Bauweise a GH<sub>max</sub> 8,0 m maximale Wand- und Gebäudehöhe  
 zulässige Dachform SD, FD, PD 20° - 25° 0° - 20° zulässige Dachneigung



# Stadt Philippsburg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

### "SO Dammstraße 2"

### Satzung

**Auftraggeber:**  
 Stadt Philippsburg  
 Rote-Tor-Straße 10  
 76661 Philippsburg

**Ausfertigung:**  
 Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren im Textteil sowie die Übereinstimmung der zeichnerischen und textlichen Darstellung dieses Planes mit dem Gemeinderatsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom 22.10.2024 werden bestätigt.  
 Gemeinde Philippsburg, Bürgermeisteramt, den  
 Stefan Martus, Bürgermeister

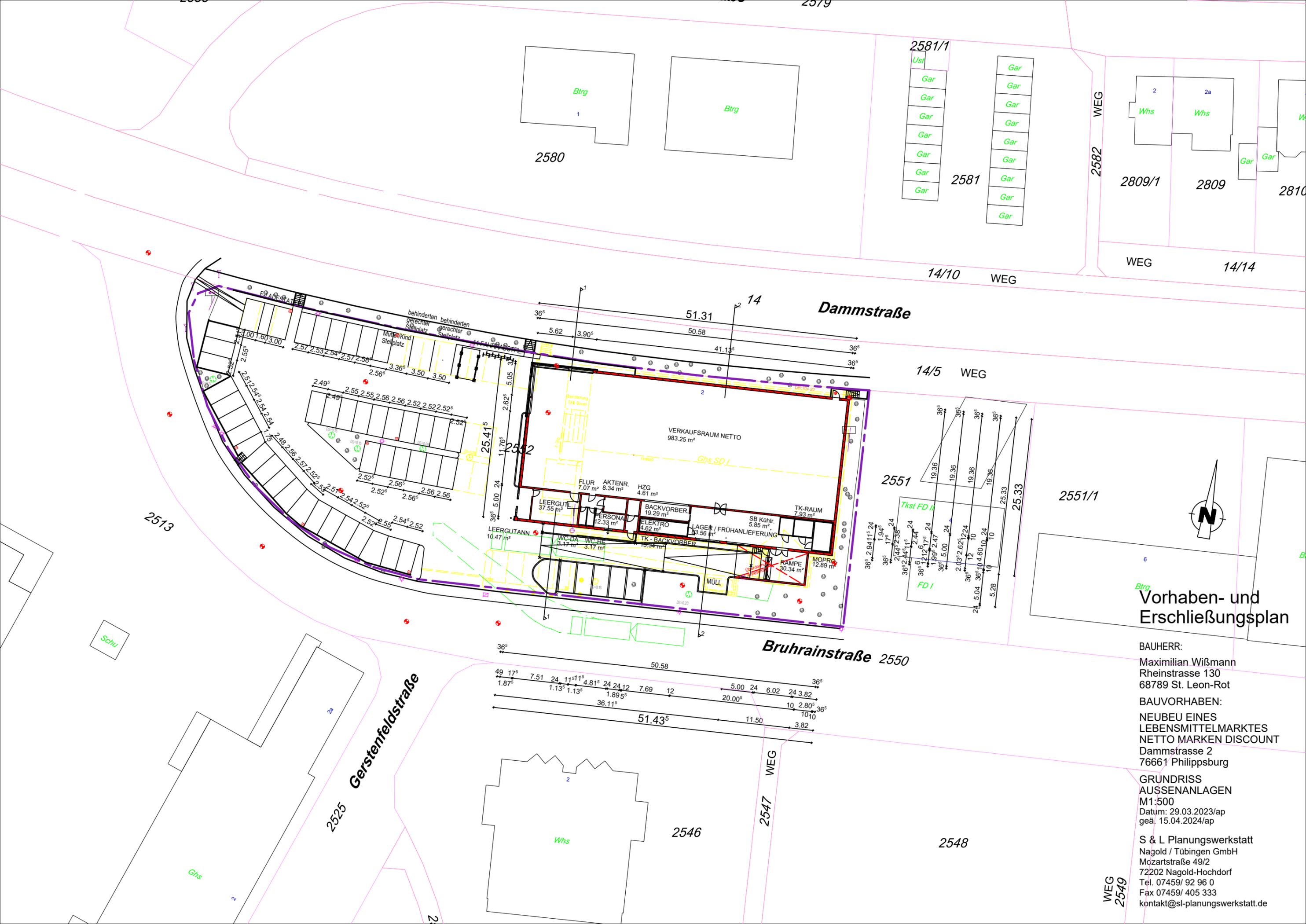
**MODUS CONSULT**  
 Gerliche GmbH & Co. KG  
 Pforzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe  
 Tel. 0721/86009-0 Fax 0721/86009-011  
 Bearb.: EB  
 Gez.: mam, eb 20.08.2024  
 Karlsruhe, den 23.10.2024

**Inkrafttreten § 10 BauGB:**  
 Der durch Beschluss des Gemeinderats vom 22.10.2024 als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am 02.11.2024 in Kraft getreten.  
 Stadt Philippsburg, den  
 Dr.-Ing. F. Gericke



# Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan





# Vorhaben- und Erschließungsplan

BAUHERR:  
 Maximilian Wißmann  
 Rheinstrasse 130  
 68789 St. Leon-Rot

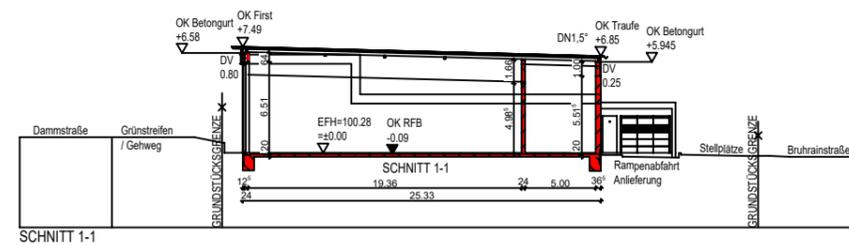
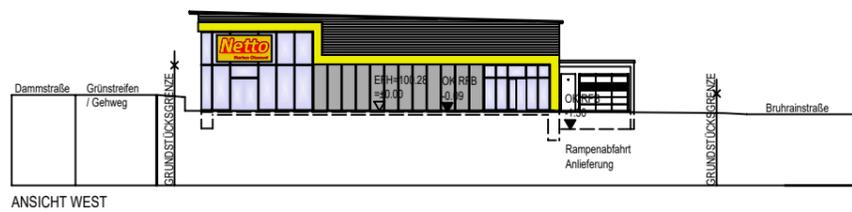
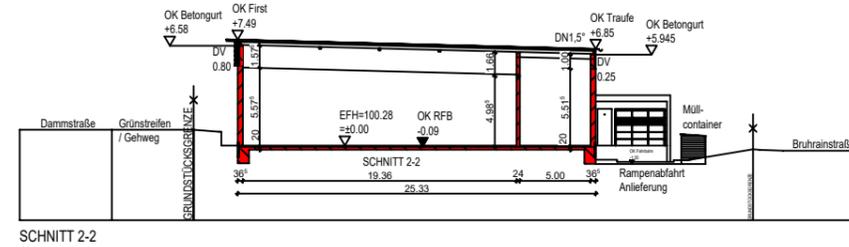
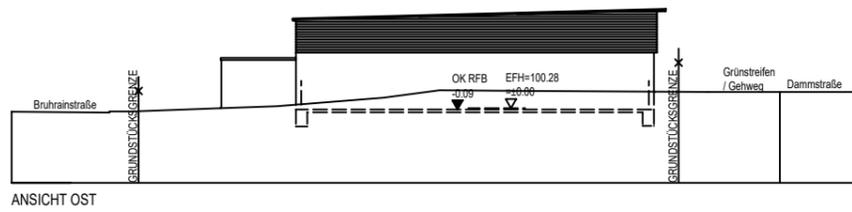
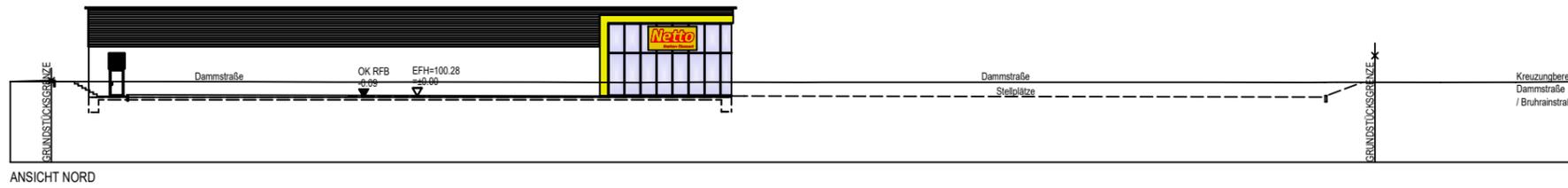
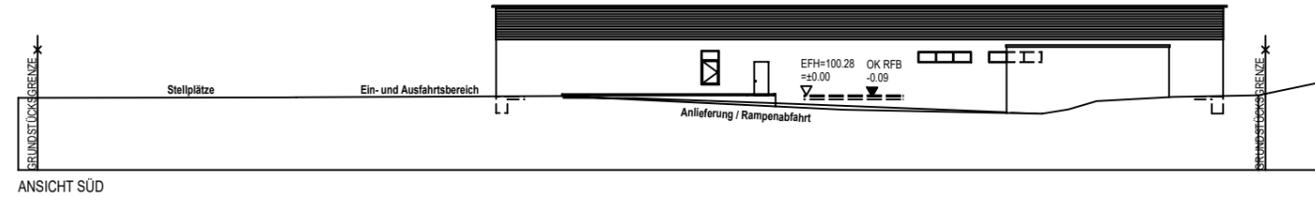
BAUVORHABEN:  
 NEUBEU EINES  
 LEBENSMITTELMARKTES  
 NETTO MARKEN DISCOUNT  
 Dammstrasse 2  
 76661 Philippsburg

GRUNDRISS  
 AUSSENANLAGEN  
 M1:500  
 Datum: 29.03.2023/ap  
 geä. 15.04.2024/ap

S & L Planungswerkstatt  
 Nagold / Tübingen GmbH  
 Mozartstraße 49/2  
 72202 Nagold-Hochdorf  
 Tel. 07459/ 92 96 0  
 Fax 07459/ 405 333  
 kontakt@sl-planungswerkstatt.de



WEG  
 2549



## Vorhaben- und Erschließungsplan

BAUHERR:  
Maximilian Wißmann  
Rheinstrasse 130  
68789 St. Leon-Rot

BAUVORHABEN:  
NEUBEU EINES  
LEBENSMITTELMARKTES  
NETTO MARKEN DISCOUNT  
Dammstrasse 2  
76661 Philippsburg

ANSICHTEN UND SCHNITTE  
M1:500  
Datum: 29.03.2023/ap  
geä. 15.04.2024/ap

S & L Planungswerkstatt  
Nagold / Tübingen GmbH  
Mozartstraße 49/2  
72202 Nagold-Hochdorf  
Tel. 07459/ 92 96 0  
Fax 07459/ 405 333  
kontakt@sl-planungswerkstatt.de

# Teil A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen



## Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Geotechnik/Baugrund

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

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

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

### Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

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

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

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

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

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

### **Archäologische Funde**

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

### **Niederschlagswasser**

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

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist ausschließlich im Wohngebiet erlaubnisfrei. Da es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan um ein Sondergebiet mit gewerblicher Nutzung handelt, ist im Fall einer Versickerung des Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

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

## Industrieabwasser/ AwSV

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

## Katastrophenhochwasser

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

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

## Brandschutz

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

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

## Energie und Klimaschutz

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

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass Gründächer und Photovoltaikanlagen sich gegenseitig begünstigen, da die Verdunstungskühlung der Vegetation zu einer Effizienzsteigerung der Photovoltaikanlage führt. Aus diesem Grund wird eine Kombination empfohlen.

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

## Bepflanzungen

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

Bäume:

- Acer campestre in Sorten z.B. Elsrijk/Feld Ahorn Elsrijk
- Acer platanoides Faassen's Black/Schwarzer Spitz Ahorn
- Aesculus carnea Briotii/ Scharlach Kastanie
- Carpinus betulus in Sorten z.B. Fastigiata/Säulen Hainbuche
- Gleditsia triacanthos Skyline/Schmalkronige Gleditschie
- Koelreuteria paniculata/Gold Blasenbaum
- Liquidambar styraciflua/Amberbaum
- Ostrya carpinifolia/Gemeine Hopfenbuche
- Quercus cerris/Zerr Eiche
- Tilia cordata in Sorten z.B. Rancho/Winterlinde
- Tilia tomentosa in Sorten z.B. Barbant/Silber Linde Barbant

Sträucher: Amelanchier lamarckii/Kupfer Felsenbirne  
Cornus in Sorten z.B. alba/Weißer Hartriegel  
Corylus avellana in Sorten/Haselnuss  
Cotinus coggygria Royal Purple/Purpur Perückenstrauch  
Deutzia in Sorten z.B. magnifica/Hoher Sternchenstrauch  
Forsythia in Sorten z.B. intermedia Goldzauber/Goldglöckchen  
Kolkwitzia amabilisPerlmutterstrauch  
Lonicera in Sorten z.B. xylosteum/Gemeine Heckenkirsche  
Philadelphus in Sorten z.B. virginalis Schneesturm/Gartenjasmin  
Schneesturm  
Ribes in Sorten z.B. sanguineum King Edward VII/ Zier Johannisbeere  
Park- und Strauchrosen in Sorten Spiraea in Sorten z.B. vanhouttei/Pracht Spiere  
Syringa in Sorten z.B. vulgaris Michel Buchner/ Edel Flieder  
Viburnum in Sorten z.B. opulus/Gemeiner Schneeball

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

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

## Artenschutz

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

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

Für die Außenbeleuchtung wird empfohlen, diese nicht auf ökologisch wertvolle Strukturen (insbesondere begrünte Freibereiche und Gehölze) auszurichten. Sie

ist bestenfalls minimiert hinsichtlich der Anzahl, Leuchtpunkthöhe, Fläche der Lichtquellen, Lichtintensität, Kontrast zur Umgebung und Streulicht sowie gesteuert durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter bzw. Bewegungsmelder anzubringen.

### **Schadensvermeidung an Leitungen**

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

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

# Teil B Begründung



## Teil B: Begründung

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

6.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen; Maßnahmen für erneuerbare Energien .....	50
6.6	Anschluss an die Verkehrsflächen.....	51
6.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Bepflanzungen.....	51
<b>B - 2: Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften .....</b>		<b>55</b>
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich.....</b>		<b>57</b>
<b>2. Ziele der Planung.....</b>		<b>57</b>
<b>3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften .....</b>		<b>57</b>
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	57
3.2	Werbeanlagen .....	58
3.3	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen .....	58
3.4	Antennen und Niederspannungsfreileitungen .....	58
<b>Umweltbericht .....</b>		<b>61</b>

# Teil B - 1 Begründung zum Bebauungsplan



## Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Anlass und Ziel der Planung

#### 1.1 Erfordernis der Planaufstellung

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

#### 1.2 Verfahrensart

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

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

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

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

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

## 3. Einordnung in übergeordnete Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsplanung

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

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

Der Landesentwicklungsplan beinhaltet zu Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere die folgenden zielförmigen Vorgaben:

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

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

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

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

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

### 3.2 Regionalplanung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.3 Auswirkungsanalyse

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

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

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

### 3.4 Flächennutzungsplan

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

### 3.5 Verbindliche Bauleitplanung

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

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

## 4. Beschreibung des Plangebiets

### 4.1 Gelände

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

### 4.2 Katastrophenhochwasser

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

### 4.3 Mobilität

#### 4.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

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

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

#### 4.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

wird von der Buslinie Graben-Neudorf – Dettenheim – Philippsburg) bedient.

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

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

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

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

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

#### **4.4 Technische Erschließung**

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

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

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

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

## 5. Ziele der Planung

### 5.1 Grundzüge der Planung

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

### 5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

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

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

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

### 5.3 Bewertung der Einzelhandelsnutzung

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

Zudem werden keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen ausgelöst.

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

## **5.4 Mobilität**

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

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

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

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

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

### **5.4.3 Radverkehr und Fußgänger**

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt weiterhin über die an das Plangebiet angrenzende Straßen- und Wegenetz. Die Zuwegungen für Fußgänger

von der Dammstraße über Treppenabgänge bleiben weiterhin bestehen. Auf dem Parkplatzgelände werden eingangsnah Fahrradabstellplätze errichtet.

### 5.5 Technische Erschließung

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

### 5.6 Schallschutz

Die bestehende Nutzung und die geplante Erweiterung des Marken-Discounters liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu planungsrechtlich als reine, allgemeine Wohngebiete festgesetzte Fläche sowie einer Einzelhandels-Sondergebietsfläche. Innerhalb der umliegenden Wohngebietsflächen befinden sich, neben Wohnnutzungen, eine Tankstelle sowie mehrere Autohäuser. Ausgehend von der gewerblichen Bestandssituation kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Gewerbelärsituation die maßgebenden Immissionsrichtwerte in der schutzwürdigen Nachbarschaft voll ausschöpft.

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

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

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

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

Die Ergebnisse der weiteren Berechnungen zeigen, dass unter Einbeziehung der umliegenden gewerblichen Nutzungen südwestlich, nördlich bzw. östlich des Marktes die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht eingehalten werden.

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

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

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

## 5.7 Grünordnung und Artenschutz

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

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

Zudem werden Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen.

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

## 6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen

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

## 6.2 Art der baulichen Nutzung

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

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

## 6.3 Maß der baulichen Nutzung

### 6.3.1 Grundflächenzahl

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

### 6.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse soll die vorhandene Ortscharakteristik erhalten werden und ein zeitgemäßer Lebensmittelmarkt realisiert werden. Bereits im Bestand weist der Markt insgesamt ein Vollgeschoss auf. Die Festsetzung der Vollgeschosse ist somit dem Bestand sowie dem geplan-

ten Vorhaben nachempfunden und passt sich in die Umgebung ein. In der Umgebung befinden sich jedoch zum Teil deutlich höhere Gebäude.

### **6.3.3 Höhe baulicher Anlagen**

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

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

## **6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### **6.4.1 Bauweise**

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

### **6.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

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

Um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und das unkontrollierte Durchwachsen der Grundstücksflächen zu vermeiden, sind oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Zufahrten sowie Müllabstellflächen

ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

## **6.6 Anschluss an die Verkehrsflächen**

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

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

### **6.7.1 Boden**

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

### **6.7.2 Wasserdurchlässige Materialien**

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

### **6.7.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

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

### 6.7.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

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

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

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

Aufgrund der zulässigen Versiegelung von 90% sind nur begrenzt Grünflächen möglich und verfügbar. Aus diesem Grund wird eine Mindestanzahl an standortgerechten, heimischen Bäumen oder Sträuchern geregelt, um die Eingriffe zu minimieren und insbesondere das Plangebiet einzugrünen. Zur Gliederung der Stellplätze werden Einzelbaumstandorte festgesetzt, die mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen erster oder zweiter Ordnung und einem Mindeststammumfang von 16-18 cm anzupflanzen sind. Um eine höhere Durchgrünung zu erzielen sind neben Einzelbäumen darüber hinaus auch weitere Baumbepflanzungen oder Strauch- und Gehölzpflanzungen zu erbringen.

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

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

Zum Erhalt einer ökologisch und gestalterisch wirksamen Grünstruktur innerhalb des Plangebiets sind die Bepflanzungen fachgerecht durchzuführen und dau-

erhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Dauerhaftigkeit der festgesetzten Anpflanzungen wird durch Pflege und Erhaltungsbindung gesichert.



# Teil B - 2 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften



## Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

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

### 2. Ziele der Planung

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

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

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

### 3. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften

#### 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

##### 3.1.1 Fassadengestaltung

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

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

### 3.1.2 Dachgestaltung

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

### 3.2 Werbeanlagen

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

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

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

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

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

### 3.4 Antennen und Niederspannungsfreileitungen

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

# Teil B - 3 Umweltbericht



## Umweltbericht

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "SO Dammstraße 2"

1	Merkmale des Vorhabens	
	Kriterien	
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten.	<p>Der vorhabenbezogener Bebauungsplan "SO Dammstraße 2" liegt innerhalb der Ortslage zwischen Dammstraße und Bruhrainstraße und umfasst eine Fläche von ca. 3.895 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche liegt weit unterhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Philippsburg durch eine Erweiterung des bestehenden kleinflächigen Netto-Marken Discounter zu einem großflächigen Lebensmittelmarkt die langfristige Sicherung der Grundversorgung in Philippsburg.</p> <p>Die Vergrößerung des Discounters geht mit einer generellen Aufwertung und Modernisierung einher. Gleichzeitig soll durch die großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums sowie durch eine optimierte Warenpräsentation eine Erhöhung der Kundenfreundlichkeit des Marktes erzielt werden.</p> <p>Mit der Erweiterung des Marktes kann der Netto Lebensmittel-discounter zukunftsfähig aufgestellt und die Grundversorgung vor allem in Anbetracht des starken Bevölkerungswachstums langfristig gesichert werden.</p>

1	<b>Merkmale des Vorhabens</b>	
	Kriterien	
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten.	Negative Umweltauswirkungen oder städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen durch das Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten sind nicht zu erwarten.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.	<p>Das Plangebiet ist bereits größtenteils versiegelt und bebaut sowie durch die Nutzung des bestehenden Netto-Marken Discounters geprägt. Demnach sind keine besonders schützenswerte Strukturen vorhanden.</p> <p>Aufgrund der hohen Versiegelung ist mit keinem naturnahen Boden auszugehen. Eine Erhöhung der Versiegelung ist durch die Planung nicht zu erwarten, zumal ausreichend grünordnerische Regelungen, wasserdurchlässige Materialien bei Stellplätzen und Fassadenbegrünung festgesetzt werden. Dadurch wird eine Durchgrünung des Plangebiets erzielt. Die Entwässerung ist über bestehende Leitungen gesichert.</p> <p>Innerhalb der Parkplatzfläche befinden sich bereits einige Bäume, Neupflanzungen sind als standortgerechte, heimische Laubbäume erster oder zweiter Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm neu anzupflanzen. Zudem sind die übrigen unbebauten Flächen zu begrünen und mit Gehölzen zu bepflanzen.</p> <p>Zur Feststellung, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sind, wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung durchgeführt. Die Potenzialabschätzung hat keine Betroffenheit für Tier- und Pflanzenarten besonderer Planungsrelevanz identifiziert, die der Rege-</p>

1	Merkmale des Vorhabens	
	Kriterien	
		<p>lung über die gesetzlichen Vorgaben hinaus bedürfen würde.</p> <p>Negative Umweltauswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen sind durch die Planung nicht zu erwarten.</p>
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes.	<p>Die Verwertung bzw. Entsorgung der Bauabfälle bemisst sich nach den abfallrechtlichen Bestimmungen. Ansonsten sind soweit absehbar keine nach Menge und Qualität über das bei derartigen Bauvorhaben übliche Maß hinaus anfallenden Abfallstoffe zu erwarten. Bauablauf und Abfallbeseitigung erfolgen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.</p>
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen.	<p>Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Wohngebieten, gewerblich genutzten Flächen sowie Einzelhandels-Sondergebietsflächen. Für die schutzwürdigen Nutzungen sind somit die Einwirkungen der Verkaufsflächenerweiterung zu prognostizieren und zu bewerten.</p> <p>Obwohl davon auszugehen ist, dass die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht mit einer Erhöhung der vom Verbrauchermarkt ausgehenden Geräuschemissionen verbunden ist, zumal die Parkplatzfläche verkleinert wird, ist nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie eine Erhöhung der Emissionen der Parkplatzflächen anzunehmen, ohne dass tatsächlich ein erhöhtes Kundenaufkommen eintritt bzw. zusätzlich LKW-Andienungen stattfinden.</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes kann das Vorhaben als genehmigungsfähig bewertet werden, sofern Pegelerhöhungen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft durch die</p>

1	Merkmale des Vorhabens	
	Kriterien	
		<p>Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen mit Kunststoffkörben verhindert werden.</p> <p>Staubentwicklungen und Lärmbelästigungen durch Baumaschinen sind temporär während der Bauphase zu erwarten. Vom geplanten Vorhaben gehen keine Geruchsentwicklungen aus. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.</p> <p>Während der Bauphase besteht die Gefahr des Schadstoffeintrags durch umweltgefährdende Bau- und Betriebsstoffe der Baumaschinen. Durch ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen und einem sachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Materialien wird das Risiko des Schadstoffeintrags minimiert. Grundsätzlich werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden erwartet.</p>
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	Keine Betroffenheit.
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien.	Keine Betroffenheit.

<b>1</b>	<b>Merkmale des Vorhabens</b>	
	Kriterien	
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.	Keine Betroffenheit.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Keine Betroffenheit.

2	<b>Standort des Vorhabens</b>	
	Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien).	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage zwischen Dammstraße und Bruhrainstraße. Es ist überwiegend versiegelt und bebaut sowie durch die Nutzung des bestehenden Netto-Marken Discounters geprägt.</p> <p>Zur Dammstraße hin wird das Plangebiet von mehreren Sträuchern eingegrünt. Innerhalb der Parkplatzfläche bestehen mehrere Bäume. Eine Erhöhung der Versiegelung ist durch die Planung nicht zu erwarten. Durch die grünordnerischen Regelungen werden ausreichend Grünflächen erreicht und eine Durchgrünung des Plangebiets erzielt.</p> <p>Das Plangebiet wird im Norden durch die Dammstraße begrenzt. Im Osten besteht eine Tankstelle sowie eine Autowerkstatt. Im Süden grenzt ein 8-stöckiges Gebäude sowie im Südwesten eine weitere Fläche mit einem Supermarkt, einer Bäckerei und einem Drogeriemarkt.</p> <p>Das Gebiet weist keine Bedeutung für land-, forst-, und fischereiwirtschaftliche Nutzungen auf sowie auch keine Bedeutung für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen.</p> <p>Negative Auswirkungen auf den Verkehr und die Entsorgung sind durch die Planung nicht zu erwarten.</p>

<b>2</b>	<b>Standort des Vorhabens</b>	
	Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien).	<p>Bedingt durch die bereits vorhandene Versiegelung innerhalb des Plangebiets ist von keinen naturnahen Böden auszugehen. Negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche sind durch die Planung nicht zu erwarten.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage auf einer bereits als Lebensmittelmarkt mit dazugehöriger Parkplatzfläche genutzten Fläche. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Wohngebieten, gewerblich genutzten Flächen sowie Einzelhandels-Sondergebietsflächen. Negative erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Artenschutzes und möglicher Auswirkungen wurde eine Potenzialuntersuchung erstellt, die keine Betroffenheit für Tier- und Pflanzenarten besonderer Planungsrelevanz identifiziert, die der Regelung über die gesetzlichen Vorgaben hinaus bedürfen würde.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Gewässer und kein Wasserschutzgebiet. Das Plangebiet liegt lediglich innerhalb der Überflutungsflächen von Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) und innerhalb des geschützten Bereichs bei HQ<sub>100</sub>. Negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.</p>

2	<b>Standort des Vorhabens</b>	
	Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes.	Keine Betroffenheit.
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst.	Keine Betroffenheit.
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst.	Keine Betroffenheit.
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes.	Keine Betroffenheit.
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes.	Keine Betroffenheit.
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes.	Keine Betroffenheit.
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes.	Keine Betroffenheit.

2	<b>Standort des Vorhabens</b>	
	Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes.	Innerhalb des Plangebiets sind keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ <sub>10</sub> , HQ <sub>50</sub> und HQ <sub>100</sub> vorhanden. Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb der Überflutungsflächen von Extremhochwasser (HQ <sub>extrem</sub> ) und liegt innerhalb des geschützten Bereichs bei HQ <sub>100</sub> .
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	Keine Betroffenheit.
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes.	Die Stadt Philippsburg wird von der baden-württembergischen Landesplanung als Unterzentrum eingestuft. Unterzentren sorgen u.a. für die Deckung des Grundbedarfs ihrer Nahbereiche. Mit der Erweiterung des Marktes wird die Grundversorgung vor allem in Anbetracht des starken Bevölkerungswachstums langfristig gesichert. Die Ziele der Raumordnung werden in allen Bereichen erfüllt.
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Keine Betroffenheit.

3	<b>Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>	
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:	
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind.	<p>Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche ist nicht von einer Erhöhung der vom Verbrauchermarkt ausgehenden Geräuschemissionen auszugehen. Ebenso ist mit keinem erhöhten Kundenauftreten zu rechnen, da die Vergrößerung des Discounters mit einer generellen Aufwertung und Modernisierung einhergeht.</p> <p>Das Vorhaben wird als genehmigungsfähig bewertet, sofern Pegelerhöhungen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft durch die Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen mit Kunststoffkörben verhindert werden.</p> <p>Es liegt keine Betroffenheit für Tier- und Pflanzenarten besonderer Planungsrelevanz vor, die der Regelung über die gesetzlichen Vorgaben hinaus bedürfen würde, und somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erwarten lässt, welche dauerhaft der Realisierung der Planung entgegenstehen.</p> <p>Aufgrund der bereits vorhandenen starken Versiegelung und Nutzung innerhalb des Plangebiets sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden erkennbar. Ebenso sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Landschaft zu erwarten.</p>
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen.	Mögliche Auswirkungen des Vorhabens sind lokal auf das Plangebiet begrenzt. Mit grenzüberschreitenden Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

3	<b>Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>	
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:	
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen.	Die Auswirkungen auf alle Schutzgüter durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden als nicht schwer und komplex eingestuft bzw. es werden keine zusätzlichen oder besonders gravierenden Auswirkungen durch das Vorhaben verursacht. Dies ist insbesondere durch die aktuelle Nutzung der Fläche, die Vorbelastungen sowie die vorhandene Nutzungen in der Umgebung bedingt. Es sind keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG erkennbar.
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen.	Durch geeignete Maßnahmen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.	Die Auswirkungen während der Bauphase sind nur temporär. Sie werden daher für alle Schutzgüter nicht als erheblich eingestuft. Die errechneten Pegelerhöhungen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft werden durch entsprechende Maßnahmen vermieden, wodurch es zu keinen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt kommt.  Neue Bepflanzungen können als potenzielle Lebensräume dienen und sind als dauerhaft anzunehmen.
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben.	Keine Relevanz.

<b>3</b>	<b>Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>	
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:	
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	Die Auswirkungen im Hinblick auf den Artenschutz, Verkehr und Schall werden soweit erforderlich durch Schutzmaßnahmen gemindert und sind somit vertretbar. Durch die grünordnerischen Maßnahmen wird der hohen Versiegelung entgegengewirkt. Die Auswirkungen werden durch Schutzmaßnahmen wirksam gemindert.

# Teil C - 1 Kenndaten der Planung



## Kenndaten der Planung

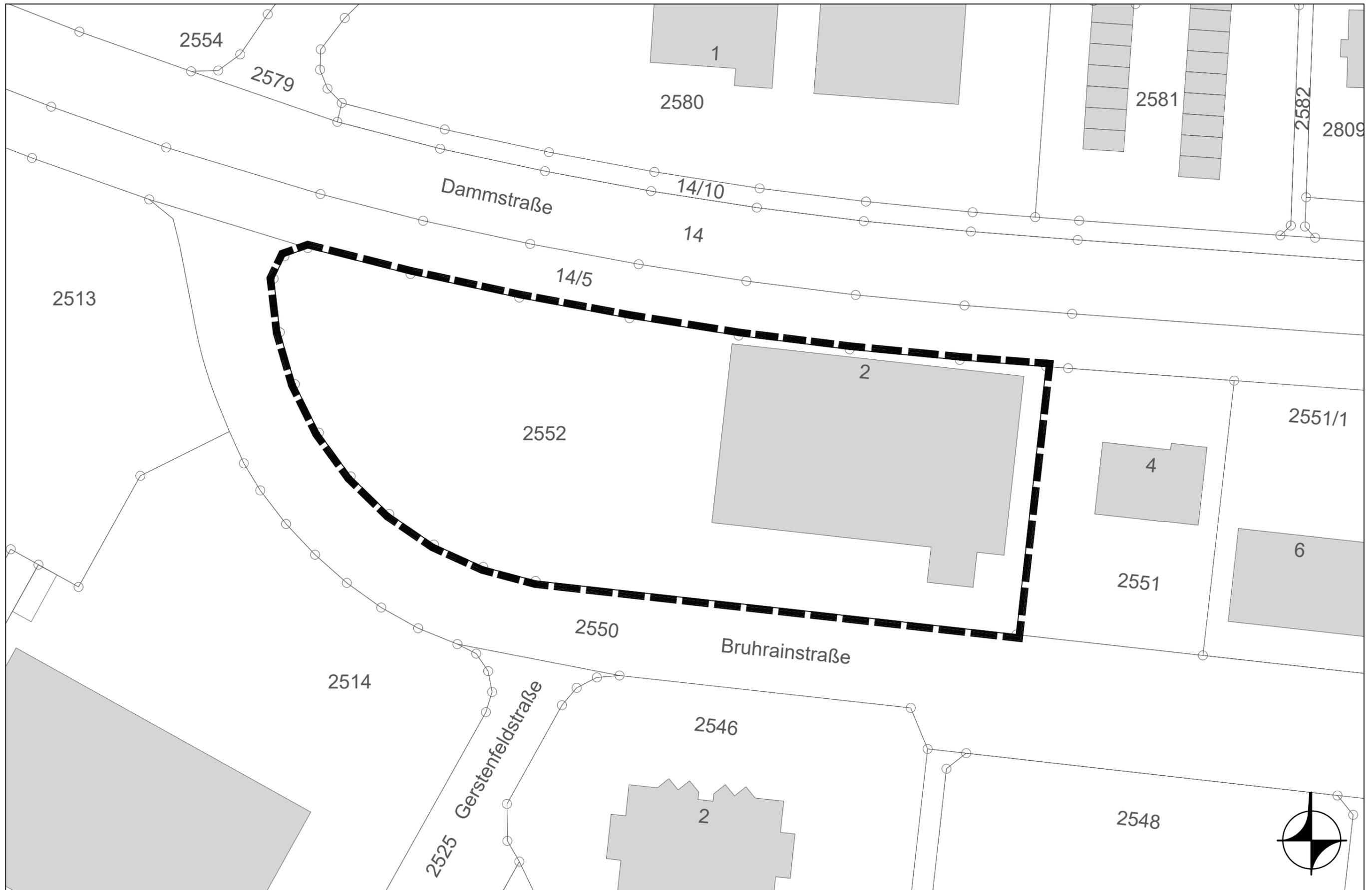
<b>Flächenverteilung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Sondergebiet 'Lebensmittelmarkt'	3.895
<b>Summe</b>	<b>3.895</b>

Tab. 1: Kenndaten der Planung



# Teil C - 2 Übersichtsplan Geltungsbereich







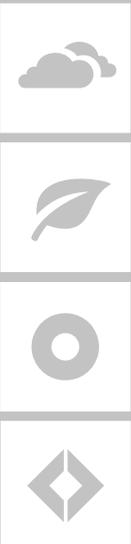
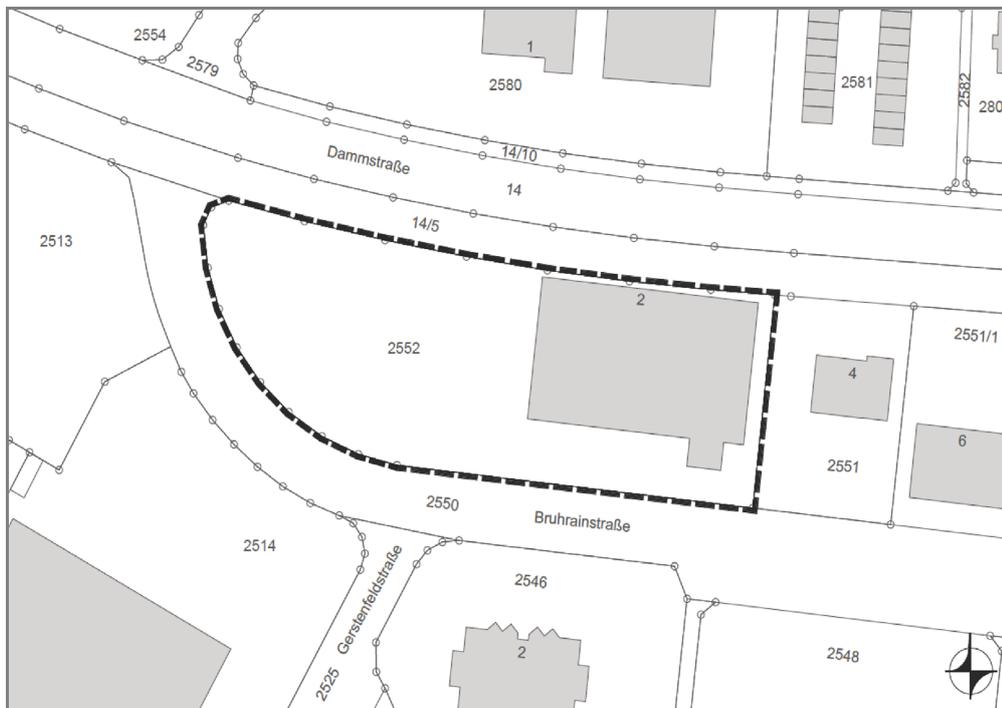
# Teil C - 3 Fachbeitrag Schall



Stadt Philippsburg

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "SO Dammstraße 2"

Fachbeitrag Schall



Karlsruhe  
August 2024



Stadt Philippsburg

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan “SO Dammstraße 2”

Fachbeitrag Schall

## Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Martin Reichert (Bauingenieur)

B.Sc.-Geogr. Tobias Vogel

## Verfasser

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

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag von Christian und Maximilian Wißmann  
im August 2024



## Inhalt

<b>1. Aufgabenstellung</b> .....	<b>7</b>
<b>2. Daten- und Plangrundlagen</b> .....	<b>8</b>
<b>3. Räumliche Lage und Strukturen in der Umgebung</b> .....	<b>9</b>
<b>4. Gewerbelärm</b> .....	<b>10</b>
<b>5. Schalltechnische Bewertung</b> .....	<b>12</b>
5.1 Projektbeschreibung.....	12
5.2 Betriebs- und Anlieferungszeiten.....	13
5.3 Vorgesehene Schallquellen und deren Geräuschemissionen.....	13
<b>6. Schalltechnische Berechnungen</b> .....	<b>17</b>
6.1 Schalltechnische Berechnungen.....	17
6.2 Schallausbreitungsberechnung .....	17
6.3 Berechnungsergebnisse und Beurteilung.....	17
<b>7. Vorbelastung durch vorhandene gewerbliche Nutzungen</b> ..	<b>20</b>
<b>8. Schalltechnische Gesamtbelastung</b> .....	<b>27</b>
<b>9. Zusammenfassung</b> .....	<b>29</b>

## Tabellen

Tab. 1: Immissionsrichtwerte der TA Lärm (10)
Tab. 2: Schallemissionen der untersuchungsrelevanten Schallquellen für die Planung (16)
Tab. 3: Zusatzbelastung: Vergleich Beurteilungspegel und IRW [dB(A)] (18)
Tab. 4: Zusatzbelastung: Vergleich Beurteilungspegel und Zwischenwert [dB(A)] (19)
Tab. 5: Schallemissionen der untersuchungsrelevanten Schallquellen für den Bestandmarkt (21)
Tab. 6: Schallemissionen der untersuchungsrelevanten Schallquellen- Autohaus Gilliar (22)
Tab. 7: Schallemissionen der untersuchungsrelevanten Schallquellen- Autohandel Kaya (24)

Tab. 8: Vorbelastung: Vergleich Beurteilungspegel und IRW [dB(A)] (27)

Tab. 9: Gesamtbelastung: Vergleich Beurteilungspegel und IRW [dB(A)] (28)

## Pläne

Plan 1 Übersichtsplan

Plan 2 Detailplan der Antragsplanung

Plan 3 Gewerbelärm (Zusatzbelastung), Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten nach TA Lärm; Werktag

Plan 4 Gewerbelärm (Vorbelastung), Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten nach TA Lärm; Werktag

Plan 5 Gewerbelärm (Gesamtbelastung), Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten nach TA Lärm; Werktag

## Tabellen im Anhang

Anh-Tab. 1 Geräuschemissionen auf Grund Park- und Fahrbewegungen der Pkw - Planung

Anh-Tab. 2 Geräuschemissionen auf Grund Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen - Planung

Anh-Tab. 3 Geräuschemissionen auf Grund Park- und Fahrbewegungen der Pkw - Bestand

Anh-Tab. 4 Geräuschemissionen auf Grund Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen - Bestand

Anh-Tab. 5 Geräuschemissionen der Rangiervorgänge und Fahrbewegungen Lkw und Kleintransporter (Planung und Bestand)

Anh-Tab. 6 Geräuschemissionen der Geräuschemissionen der Kühlaggregate der Lkw (Planung und Bestand)

Anh-Tab. 7 Geräuschemissionen von Be- und Entladung Lkw (Planung und Bestand)

## 1. Aufgabenstellung

Für den bestehenden Netto Marken-Discount an der Dammstraße 2 in Philippsburg soll eine Verkaufsflächenvergrößerung von 800 m<sup>2</sup> auf rund 1.000 m<sup>2</sup> realisiert werden. Im derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Flurstück 2552" ist eine solche Nutzung nicht zulässig, da es sich bei einer Verkaufsfläche von rund 1.000 m<sup>2</sup> um die Ausweisung eines Sondergebiets handelt. Aus diesem Grund muss für die geplante Flächenerweiterung das Planrecht geschaffen werden. Für die Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes liegt eine Vorhabenplanung vor.

Das Plangebiet des zu erweiternden Netto-Marken-Discount liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden reinen und allgemeinen Wohngebiets- sowie Einzelhandels-Sondergebietsflächen. Innerhalb der umliegenden Wohngebietsflächen finden sich, neben Wohnnutzungen, eine Tankstelle sowie mehrere Autohäuser. Ausgehend von der gewerblichen Bestandssituation kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Gewerbelärsituation die maßgebenden Immissionsrichtwerte in der schutzwürdigen Nachbarschaft voll ausschöpft.

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

Sofern bauliche oder organisatorische Maßnahmen am Lebensmitteldiscounter vorzusehen und umsetzbar sind, werden diese in Form einer Maßnahmenbetrachtung aufgezeigt und in Abstimmung mit dem Auftraggeber hinsichtlich der Minderungswirkung bewertet.

## 2. Daten- und Plangrundlagen

Dem Fachbeitrag Schall liegen folgende Quellen zugrunde:

- ▶ Grundriss, Schnitte und Ansichten, Neubau eines Lebensmittelmarktes Netto-Marken-Discount in Philippsburg, S & L Planungswerkstatt Nagold / Tübingen GmbH, Stand 06/2024.
- ▶ Angaben zum zukünftigen Betriebsumfang des Discounters, Netto-Marken-Discount Stiftung & Co. KG, Bereich Expansion, Stand 11/2023.
- ▶ Bebauungsplan "Großes Gerstenfeld I, II, III", rechtskräftig am 28.07.2005.
- ▶ Bebauungsplan "Flurstück 2552", rechtskräftig am 12.10.2006.
- ▶ Bebauungsplan "Wohnpark Melodie", rechtskräftig am 19.04.2024.
- ▶ Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorgungsmärkte an der Bruhrainstraße", rechtskräftig am 01.4.2016.
- ▶ Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Neubau eines Aldi-Lebensmittelmarktes und eines Drogerie-Marktes sowie einer Bäckereifiliale südlich der Bruhrainstraße und westlich der Gerstenfeldstraße, Dipl.-Ing. Ch. Malo, Bad Dürkheim, Stand 28.09.2015.
- ▶ Baugenehmigung für den Bauantrag zum Errichten einer Tankstelle auf dem Anwesen Philippsburg, Dammstraße 4, FlstNr. 2551, Landratsamt Karlsruhe, Baurechtsamt, Schreiben vom 15.03.2018.
- ▶ DIN 18005, Juli 2023, Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung,
- ▶ DIN 18005, Beiblatt 1, Juli 2023, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung,
- ▶ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBL Nr. 26/1998 S. 503); zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 01. Juni 2017 (BAz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 09. Juni 2017.
- ▶ FGSV-Richtlinie, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (Ausgabe 2006), als Basis für die Ermittlung der Verkehrserzeugung des Plangebietes.
- ▶ Parkplatzlärmstudie, Bayerisches Landesamt für Umwelt (2007): Parkplatzlärmstudie - Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Heft 89, 6. Vollständig überarbeitete Auflage, Augsburg.

- ▶ Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, Hessische Landesanstalt für Umwelt, Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Heft 192, 1995.
- ▶ Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Lärmschutz in Hessen, Heft 3, 2005.
- ▶ Handwerk und Wohnen - bessere Nachbarschaft durch technischen Wandel, Vergleichende Studie des TÜV Rheinland 1993 / 2005, TÜV-Bericht Nr. 933/21203333/01 vom 26.09.2005.

### 3. Räumliche Lage und Strukturen in der Umgebung

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Philippsburg, südlich der Dammstraße und nördlich der Bruhrainstraße, auf dem Flurstück Nr. 2552.

Östlich an den Netto-Markt grenzt eine Tankstelle und ein Autohändler an sowie das daran angrenzende allgemeine Wohngebiet im Bereich Bruhrain- und Schwarzwaldstraße. Nördlich der Dammstraße findet sich ein weiterer Autohändler, daran nördlich und östlich anschließend Wohnbebauung im reinen Wohngebiet. Im Südwesten findet sich ein bestehender Aldi-Markt, ein DM-Markt sowie eine Bäckerei. Unmittelbar südlich des Marktes findet sich ein 8-geschossiges Wohnhochhaus im Reinen Wohngebiet. Davon östlich angrenzend findet sich der 2024 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan "Wohnpark Melodie".

Die Netto-Verkaufsfläche des Discounters beträgt im Bestand ca. 800 m<sup>2</sup> und soll zukünftig auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Des Weiteren werden die Öffnungszeiten von 07:00 - 21:00 Uhr im Bestand auf 06:30 - 21:30 Uhr in der Planung angepasst. Der Markt weist für Kunden ebenerdig im Bestand 61, in der Planung noch 51 Stellplätze auf. Darin inbegriffen sind jeweils 5 Stellplätze für Mitarbeitende am südöstlichen Rand der Parkplatzfläche. Die Zu- und Abfahrt erfolgt unverändert von Süden über die Bruhrainstraße. Im Südosten befindet sich die Anlieferzone des Marktes. Das geplante Gelände ist im Wesentlichen eben, wengleich die Parkplatzfläche nach Norden hin etwa einen Meter unter dem Straßenniveau der Dammstraße liegt.

Plan 1 Die genauen örtlichen Gegebenheiten können dem Übersichtsplan (Plan 1) der Anlage übernommen werden.

## 4. Gewerbelärm

Dem Grunde nach ist für die vorliegende Aufgabenstellung die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 in der geänderten Fassung von 09. Juni 2017 die übergeordnete Beurteilungsgrundlage, die herangezogen wird, um die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungsänderung auf die Nachbarschaft zu beurteilen.

Die TA Lärm nennt in Abschnitt 6.1 zur Beurteilung der Geräuschbelastungen an schutzwürdigen Nutzungen für die Beurteilungszeiten Tag (6:00-22:00 Uhr) und lauteste Nachtstunde zwischen 22:00 und 6:00 Uhr von der Gebietsart abhängige Immissionsrichtwerte, die durch die Summe aller Anlagen, für welche die TA Lärm gilt, eingehalten werden sollen. Die nachfolgende Tabelle listet die zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen an schutzwürdigen Nutzungen maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm auf.

Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	tags (6-22 Uhr)	nachts (6-22 Uhr)
1 Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35
2 reine Wohngebiete	50	35
3 allgemeine Wohngebiete	55	40
4 Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60	45
5 urbane Gebiete	63	45
6 Gewerbegebiete	65	50
7 Industriegebiete	70	70

Tab. 1: Immissionsrichtwerte der TA Lärm

Mit den o. g. Immissionsrichtwerten muss der für den Immissionsort ermittelte Beurteilungspegel verglichen werden.

Zur Ermittlung des durch die Betriebstätigkeit der Emittenten verursachten Beurteilungspegels wird entsprechend der Vorschriften der TA Lärm aus den, während der Einwirkungszeit am Immissionsort vorhandenen, meist schwankenden Geräuschen durch energetische Mittelung über die Zeit ein Mittelungspegel (äquivalenter Dauerschallpegel) gebildet. Durch die Umrechnung auf den Bezugszeitraum von 16 Stunden tagsüber und auf eine Stunde nachts (lauteste Nachtstunde) und unter Berücksichtigung von Zuschlägen für Impuls-, Ton- oder Informationshaltigkeit ergibt sich der Beurteilungspegel, der mit den Immissionsrichtwerten zu vergleichen ist. Bei der Ermittlung des Beurteilungspegels an

Immissionsorten in einem Gebiet nach Tabelle 1 Nr. 1 bis 3 muss zusätzlich ein Zuschlag von 6 dB(A) für Geräuscheinwirkungen in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (werktags 6:00 - 7:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr) erteilt werden. Der Immissionsrichtwert ist überschritten, wenn der Beurteilungspegel höher liegt als der Richtwert, oder einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert am Tag um mehr als 30 dB(A) oder in der Nacht um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Um schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden, dürfen diese Immissionsrichtwerte laut Abschnitt 3.2.1 Absatz 1 der TA Lärm durch die Gesamtbelastung (Vorbelastung durch vorhandene emittierende Anlagen, und Zusatzbelastung durch die vorgesehenen, zu beurteilenden Anlagen) am maßgeblichen Immissionsort nicht überschritten werden. Unter der Gesamtbelastung ist die Belastung an einem Immissionsort zu verstehen, die von allen Anlagen, für welche die TA Lärm gilt, hervorgerufen wird. Wirken also auf den maßgeblichen Immissionsort noch weitere Anlagengeräusche als nur die der zu beurteilenden Anlage ein, muss sichergestellt werden, dass in der Summe der Schallabstrahlung die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Einwirkungsbereich einer Anlage sind die Flächen, in denen die von einer Anlage ausgehenden Geräusche einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt. Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf jedoch auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Tabelle 1 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Darüber hinaus soll für die zu beurteilende Anlage die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung auch dann nicht versagt werden, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt.

Die Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen setzt in der Regel eine Prognose der Geräuschimmissionen der zu beurteilenden Anlage und – sofern im Einwirkungsbereich der Anlage andere Anlagengeräusche auftreten – die Bestimmung der Vorbelastung sowie der Gesamtbelastung voraus. Die Bestimmung der Vorbelastung kann im Hinblick auf die im vorherigen Absatz genannten Voraussetzungen entfallen, wenn die Geräuschimmissionen der Anlage die Immissionsrichtwerte nach Tabelle 1 um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

## 5. Schalltechnische Bewertung

### 5.1 Projektbeschreibung

Bei der nachfolgenden Betriebsbeschreibung für den bestehenden und geplanten Discountmarkt wird auf die von der Netto Marken-Discount Stiftung & Co.KG übermittelten Angaben zurückgegriffen.

Plan 2 Die technische Planung zum Bebauungsplan sieht, wie im Plan 2 wiedergegeben, die Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters vor. Es ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> auf 983 m<sup>2</sup> vorgesehen, bei der das Gebäude nach Westen verlängert wird. Dadurch rückt auch der bestehende Abstellplatz für Einkaufswagen unter dem Vordach des Bestandsgebäudes nach Westen in die Stellplatzfläche ab. Der geplante Kundenparkplatz umfasst einschließlich den Beschäftigtenparkplätzen zukünftig 51 Stellplätze westlich und südlich des Marktes. Aufgrund der Erweiterung des Marktes ergeben sich zukünftig 10 Stellplätze weniger, als im Bestand (61 Stellplätze).

Wie in Plan 2 dargestellt ist, erfolgt die Zu- und Abfahrt der Kunden (Schallquelle Z1/A1) sowie der Mitarbeitenden (Schallquelle Z2/A2) zum Markt und seinem Parkplatz (Schallquelle P1 - P2) sowohl im Bestand, als auch in der Planung von Süden über die Bruhrainstraße.

Die Warenandienung des Marktes erfolgt an der eingehausten Ladezone auf der Südostseite des geplanten Gebäudes.

Die anliefernden Lkw fahren von Bruhrainstraße (Schallquelle Z3/A3) auf die Südseite die eingehauste Ladezone des Marktes an und rangieren südlich des Gebäudes rückwärts an die Laderampe (Schallquelle Rangieren R1) heran. Nach der Be- und Entladung der Ware mittels Hubwagen (Schallquelle B/E1) fahren die Lkw wieder über die Bruhrainstraße vorwärts ab. Als weitere Schallquelle werden die Geräuschemissionen der Kühlaggregate der LKW (Schallquelle K1/K2) bei deren Zu- und Abfahrt im Bereich der Anlieferzone in Ansatz gebracht.

Die anliefernden Kleintransporter fahren von der Bruhrainstraße (Schallquelle Z4/A4) auf die Westseite des Marktes. Die Be- und Entladung (u.a. Zeitungen) erfolgt dabei ohne lärmrelevante Geräusche. Anschließend fahren die Kleintransporter wieder nach Süden über die Bruhrainstraße ab.

An der Hausfassade des Marktes im nord- und südöstlichen Bereich finden sich freistehend die Geräte der haustechnischen Anlage, die im worst-case 24h in Betrieb sind. Als Schallquelle kommt ein Lüftungsgerät im Bereich der Einhausung der Anlieferzone (Schallquelle L1) sowie ein Verflüssiger an der Außenfassade (Schallquelle V1) zum Einsatz.

## 5.2 Betriebs- und Anlieferungszeiten

Der schalltechnischen Beurteilung werden folgende Betriebszeiten für den Werktag zugrunde gelegt:

Markt (Bestand):	Öffnungszeiten:	07:00 - 21:00 Uhr
Markt (Planung):	Öffnungszeiten:	06:30 - 21:30 Uhr
	Anlieferzeiten:	06:00 - 07:00 Uhr (1 Lkw/d)
		07:00 - 20:00 Uhr (3 Lkw/d)
		06:00 - 07:00 Uhr (1 Transporter/d)
		07:00 - 20:00 Uhr (1 Transporter/d)

## 5.3 Vorgesehene Schallquellen und deren Geräuschemissionen

Bei der Berechnung der Schallemission und der Durchführung der Ausbreitungsrechnungen finden folgende Vorschriften und Veröffentlichungen Anwendung:

- ▶ **FGSV-Richtlinie**, Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, Arbeitsgruppe "Verkehrsplanung".
- ▶ **Parkplatzlärmstudie**, Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen.
- ▶ **Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche** auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen.
- ▶ **Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche** auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten.

### 5.3.1 Pkw-Fahrzeugbewegungen

Anh-Tab. 1 Bei der nachfolgenden Betriebsbeschreibung für den geplanten Discountmarkt werden die Angaben zum Kundenverkehrsaufkommen nach den Anhaltswerten der Tabelle 33 der Bayrischen Parkplatzlärmstudie angesetzt.

Für die Ermittlung der zukünftigen Kundenanzahl wird ein Faktor mit 0,1 Fahrzeugbewegungen/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Kleiner Verbrauchermarkt mit Netto-Verkaufsfläche bis 5.000 m<sup>2</sup>) mit einem MIV-Anteil von 90% und einem Besetzungsgrad von 1,4 Personen/Pkw in Ansatz gebracht.

Der Kundenverkehr des Marktes erzeugt zukünftig 1.377 Pkw-Fahrten/ Tag (an- und abfahrend). Hinzu kommen 16 Pkw-Fahrten der Beschäftigten, d.h. in Summe zukünftig 1.393 Pkw-Fahrten/ Tag.

### 5.3.2 Lkw-Fahrbewegungen

Anh-Tab. 5-6 Zusätzlicher Verkehr entsteht durch die Belieferung des Marktes mit insgesamt 4 Lkw sowie 2 Kleintransporter. Dabei wird von einer Lkw-Fahrt zwischen 06:00 und 07:00 Uhr innerhalb der morgendlichen Ruhezeit sowie von drei Lkw-Fahrten tagsüber zwischen 07:00 und 20:00 Uhr ausgegangen. Zusätzlich wird unterstellt, dass ein Lkw auch für Frischeanlieferung geeignet ist und die Kühlaggregate während der An- und Abfahrt über das Betriebsgrundstück in Betrieb sind. Die Kühlaggregate laufen während der An- und Abfahrt (Schallquelle K1 und K2) im Bereich der Ladezone im Süden des Marktes.

Des Weiteren wird von einer Fahrt zwischen 06:00 und 07:00 Uhr innerhalb der morgendlichen Ruhezeit sowie von einer Fahrt tagsüber zwischen 07:00 und 20:00 Uhr von Kleintransportern ausgegangen.

Die Ermittlung der Geräuschemissionen der Lkw-Fahrbewegungen erfolgt auf der Basis der Technischen Berichte der Hessischen Landesanstalt für Umwelt.

### 5.3.3 Emissionen

Anh-Tab. 2, 7 Die gewerblichen Lärmemissionen setzen sich im Wesentlichen aus den Geräuschen des Fahrverkehrs und den Geräuschen der Anlieferungen zusammen. Hinzu kommen die Geräusche beim Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen in den Sammelboxen sowie die Geräusche der haustechnischen Anlagen.

Für die Ermittlung der Geräusche der Anlieferung wird auf die Angaben der Netto Marken-Discount Stiftung & Co.KG verwiesen, dass die Ware auf Paletten angeliefert und über die eingehaute Laderampe entladen wird. Es werden sowohl im Bestand, als auch in der Planung von 3 Lkw im Durchschnitt 17,3 Paletten (täglich 30 Paletten bei Trockensortiment, 10 Paletten bei Getränken und 12 Palette bei Kühlwaren, d.h. gesamt 52 Paletten) entladen. Ein weiterer Lkw, ein sog. "Streckenlieferant" bedient den Markt mit zusätzlichen Waren. Hier wird – ohne detaillierte Angaben – ebenfalls der Durchschnittswert angesetzt. Die Be- und Entladung findet dabei im Bereich der Anlieferzone im Süden des Marktes statt.

Die Ermittlung der Geräuschemissionen des Parkplatzes erfolgt auf der Basis der Bayerischen Parkplatzlärmstudie. Für den Beurteilungszeitraum Tag (6:00-22:00

Uhr) werden die Emissionen nach Abschnitt 8.2.1 (zusammengefasstes Verfahren) berechnet. In diesem Verfahren wird für den Parksuchverkehr ein pauschaler Zuschlag  $K_D$  in Abhängigkeit der Anzahl der Ein- und Ausparkvorgänge ermittelt und neben den anderen Zuschlägen  $K_{PA}$  für die Parkplatzart und  $K_I$  für Impulsgeräusche zum Ausgangsschallleistungspegel  $L_{w0}$  addiert.

Auf Grund des angenommenen Ladenschlusses des Lebensmitteldiscounters um 21:30 Uhr verlassen nach eigenen Erkenntnissen sowie Angaben des Betreibers nur mehr sehr wenige Kunden sowie die verbleibenden Mitarbeitenden den Parkplatz kurz nach Ladenschluss.

Aus der Anzahl der Fahrbewegungen der Kunden-Pkw ergibt sich die Anzahl der Ein- und Ausstapelvorgänge der Einkaufswagen für die motorisierten Kunden (MIV). Neben den Einkaufswagenengeräuschen der motorisierten Kunden finden weitere Ein- und Ausstapelvorgänge durch Kunden statt, die ohne Kfz den Markt erreichen. In Summe ergeben sich somit in der Planung 1.599 Ein- und Ausstapelvorgänge von Einkaufswagen sowie im Bestand 1.302 Ein- und Ausstapelvorgänge von Einkaufswagen.

Dabei wird angenommen, dass die Fahrgassen des Parkplatzes wie im Bestand weiterhin einen Belag mit Betonsteinpflaster Fuge  $\leq 3\text{mm}$  erhalten. Aufgrund der schutzwürdigen Nachbarschaft wird als Schallschutzmaßnahme der Einsatz **lärmarmen Einkaufswagen** vorgesehen. Nach der Bayr. Parkplatzlärmstudie werden für lärmarme Einkaufswagen auf Pflaster die gleichen Zuschläge vergeben wie auf Asphalt.

Die Anordnung der haustechnischen Anlagen (hier: Lüftungsanlage und Verflüssiger der Wärmepumpe) wird wie im Bestand auf der Nordost- und Südostseite des Marktes angenommen. Nach standardisierten Ansätzen aus anderen Projekten der Fa. Netto wird hier der Schallleistungspegel der Lüftungsanlage mit  $L_{WA} = 71\text{dB(A)}$  sowie des Verflüssigers mit einem Schallleistungspegel von  $L_{WA} = 58\text{dB(A)}$  in Ansatz gebracht.

Wesentliche bauliche Unterschiede zwischen der geplanten Erweiterung sowie dem bestehenden Discounter ergeben sich an der Anzahl der Stellplätze (Verkleinerung von 61 auf 51 Stellplätze), an der Lage der Sammelbox für die Einkaufswagen sowie im Bereich der Ladezone (Einhausung). Die Einkaufswagen finden sich nicht mehr unter dem offenen Vordach des Marktes, sondern weiter westlich im Parkplatz als eingehauste Sammelbox.

Nachfolgende Tabelle 2 gibt die Zusammenfassung der maßgeblichen Lärmquellen sowie deren Schallemissionspegel für die **Planung** wieder:

Beschreibung	Art der Schallquelle		
	Punkt [dB(A)]	Mittlerer Schalleistungs- beurteilungspegel der Schallquelle im Betriebs- zeitraum [dB(A)]	
	Linie [dB(A)/m]	Fläche [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
P1 6:00-7:00 Uhr: 69 Einparkvorgänge der Kunden-Pkw auf dem Parkplatz P1 (46 Stl.pl.), incl. Zuschläge für die an- und abfahrenden Pkw und den Parksuchverkehr in den Fahrgassen sowie für die Parkplatzart	Fläche	93,3	
	7:00-20:00 Uhr: 1.178 Ein- und Ausparkvorgänge der Kunden-Pkw	Fläche	94,5
	20:00-22:00 Uhr: 138 Ein- und Ausparkvorgänge der Kunden-Pkw	Fläche	93,3
P2 6:00-7:00 Uhr: 4 Einparkvorgänge der Beschäftigten-Pkw auf dem Parkplatz P2, incl. Zuschläge für die an- und abfahrenden Pkw sowie für die Parkplatzart	Fläche	73,5	
	7:00-20:00 Uhr: 8 Ein- und Ausparkvorgänge der Beschäftigten-Pkw	Fläche	65,4
	20:00-22:00 Uhr: 4 Ausparkvorgänge der Beschäftigten-Pkw	Fläche	70,5
Z/A1 6:00-7:00 Uhr: 69 Zu- und Abfahrten der Kunden-Pkw	Linie	66,4	
	7:00-20:00 Uhr: 1.178 Zu- und Abfahrten der Kunden-Pkw	Linie	67,6
	20:00-22:00 Uhr: 138 Zu- und Abfahrten der Kunden-Pkw	Linie	66,4
Z/A2 6:00-7:00 Uhr: 4 Zufahrten der Beschäftigten-Pkw	Linie	54,1	
	7:00-20:00 Uhr: 8 Zu- und Abfahrten der Beschäftigten-Pkw	Linie	45,9
	20:00-22:00 Uhr: 4 Abfahrten der Beschäftigten-Pkw	Linie	51,1
Ek1 6:00-7:00 Uhr: 69 Ein- und Ausstapelvorgänge von lärmarmen Einkaufswagen pro Stunde	Fläche	90,4	
	7:00-20:00 Uhr: 105 Ein- und Ausstapelvorgänge von lärmarmen Einkaufswagen pro Stunde	Fläche	92,2
	20:00-22:00 Uhr: 80 Ein- und Ausstapelvorgänge von lärmarmen Einkaufswagen pro Stunde	Fläche	91,0
R1 6:00-7:00 Uhr: Rangieren von 1 Lkw an Ladezone	Fläche	87,9	
	7:00-20:00 Uhr: Rangieren von 3 Lkw an Ladezone	Fläche	81,5
Z/A3 6:00-7:00 Uhr: Zu-/Abfahrt von 1 Lkw zur/aus Ladezone	Linie	66,0	
	7:00-20:00 Uhr: Zu-/Abfahrt von 3 Lkw zur/aus Ladezone	Linie	59,6
Z/A4 6:00-7:00 Uhr: Zu-/Abfahrt von 1 Kleintransporter	Linie	63,0	
	7:00-20:00 Uhr: Zu-/Abfahrt von 1 Kleintransporter	Linie	51,9
K1/K2 6:00-7:00 Uhr: Lw des Kühlaggregats für 1 Lkw (Thermo King)	Linie	79,2	
BE1 6:00-7:00 Uhr: Entladen von 1 Lkw (voll von Lkw)	Fläche	96,4	
	6:00-7:00 Uhr: Entladen von 1 Lkw (leer auf Lkw)	Fläche	97,6
	7:00-20:00 Uhr: Entladen von 3 Lkw (voll von Lkw)	Fläche	90,0
	7:00-20:00 Uhr: Entladen von 3 Lkw (leer auf Lkw)	Fläche	91,2

Tab. 2: Schallemissionen der untersuchungsrelevanten Schallquellen für die Planung

Als einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen werden folgende Vorgänge angesetzt:

- ▶ Schließen des Kofferraumdeckels eines Pkw mit  $L_W = 99,5$  dB(A), oder
- ▶ Zischen einer Lkw-Betriebsbremse mit  $L_W = 108$  dB(A), oder
- ▶ Palettenhubwagen über Ladebordwand des Lkw mit  $L_W = 114$  dB(A).

## 6. Schalltechnische Berechnungen

### 6.1 Schalltechnische Berechnungen

Die Berechnung der Geräuschbelastung mit den oben genannten Schallquellen erfolgt in einem 3-dimensionalen schalltechnischen Geländemodell (SGM).

Das SGM enthält die vorhandene Bebauung in der Umgebung des Vorhabens, berücksichtigt die abschirmende Wirkung der Bebauung des bestehenden sowie des geplanten Marktes, die Absorptions- und Reflexionseigenschaften der umliegenden Bebauung, Beugungs- und Dämpfungseffekte sowie die bestehenden und vorgesehenen Betriebstätigkeiten im Vorhaben als Punkt-, Linien- und Flächenschallquellen mit ihren frequenzabhängigen Schallleistungspegeln und charakteristischen Frequenzspektren.

Die Ermittlung der Geräuschbelastungen durch das Vorhaben erfolgt an repräsentativen Immissionsorten.

### 6.2 Schallausbreitungsberechnung

Zur Durchführung der Ausbreitungsrechnungen wird als Berechnungsvorschrift die **DIN ISO 9613-2** "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren" vom Oktober 1999 herangezogen. Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt an ausgewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft des Verbrauchermarktes. Die Berechnungen werden mit dem schalltechnischen Berechnungsprogramm SoundPLAN 9.0 der Firma SoundPLAN GmbH durchgeführt.

### 6.3 Berechnungsergebnisse und Beurteilung

- Plan 3 Die mit den oben beschriebenen Ansätzen der Planung ermittelten Beurteilungspegel werden in Plan 3 an den repräsentativen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes dargestellt. In den immissionsortbezogenen Tabellen sind in der linken Tabellenhälfte die stockwerksbezogenen Beurteilungspegel am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und in der lautesten Nachtstunde zwischen 22:00 - 06:00 Uhr dargestellt. In der obersten Zeile der Tabelle ist die Flächennutzung, daran anschließend der zur Beurteilung herangezogene Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Beurteilungszeiträume Tag (6:00 - 22:00 Uhr) und die lauteste Nachtstunde (22:00 - 06:00 Uhr) sowie das Spitzenpegelkriterium Tag und Nacht aufgeführt.

In folgender Tabelle 3 sind die je Gebäude höchsten prognostizierten Beurteilungspegel - entsprechend den LAI-Hinweisen zur Auslegung der TA Lärm (Stand 24.02.2023) – auf ganze dB(A) aufgerundeten Beurteilungspegel aus der Zusatzbelastung den zulässigen Immissionsrichtwerten (IRW) der TA Lärm gegenübergestellt.

Immissionsort	Beurteilungspegel Lr [dB(A)]		Immissionsrichtwerte (IRW) [dB(A)]		Pegeldifferenz Lr - IRW [dB(A)]	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO-2 (WR)	45	5	50	35	-5	-30
IO-3 (WR)	42	7	50	35	-8	-28
IO-5 (WR)	53	2	50	35	<b>+3</b>	-33
IO-6 (WR)	56	4	50	35	<b>+6</b>	-31
IO-8 (WA)	49	35	55	40	-6	-5
IO-9 (WR)	40	24	50	35	-10	-10

Tab. 3: Zusatzbelastung: Vergleich Beurteilungspegel und IRW [dB(A)]

Werte in **fett**: Überschreitung IRW der TA Lärm

Wie aus der obigen Tabelle 3 sowie aus Plan 3 ersichtlich wird, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld des Marktes an den maßgebenden Immissionsorten am Gebäude 'Bruhrainstraße 2' im Beurteilungszeitraum Tag um bis zu 6 dB(A) überschritten (vgl. IO-6).

An allen anderen maßgebenden Immissionsorten sowie in der lautesten Nachtstunde werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm hingegen eingehalten.

In den immissionsortbezogenen Tabellen im Plan 3 sind in der rechten Tabellenhälfte die stockwerksbezogenen Spitzenpegel am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und in der lautesten Nachtstunde zwischen 22:00 - 06:00 Uhr dargestellt. Die berechneten Spitzenpegel betragen im Umfeld an der zur Ladezone und Rangierfläche nächstgelegenen Wohnbebauung (vgl. IO-6) bis zu maximal 72 dB(A).

Der maßgebende Immissionsrichtwert für die Spitzenpegel beträgt im Reinen Wohngebiet am Tag 80 dB(A). Wie dem Plan 3 entnommen werden kann, wird das Spitzenpegelkriterium an allen Immissionsorten am Tag und in der Nacht eingehalten.

### Gemengelage

Gemäß TA Lärm (Abschnitt 6.7) können, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der

für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungs-technik eingehalten wird.

Ausgehend von der gewerblichen Vorbelastung mit dem aktuell bestehenden Netto-Markt kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Gewerbelärmsituation die maßgebenden Immissionsrichtwerte in der schutzwürdigen Nachbarschaft voll ausschöpft bzw. überschreitet.

In vorliegendem Fall dient jedoch die Vergrößerung des Netto-Marktes vorrangig der Attraktivitätssteigerung in der Warenpräsentation und nicht der Erweiterung des Sortimentes. Die Verkaufsflächenvergrößerung in Richtung der westlich gelegenen Stellplatzflächen führt hier sogar zu einer Verringerung der Parkplätze. Dem Grunde nach kann daher davon ausgegangen werden, dass die Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht mit einer Erhöhung der vom Verbrauchermarkt ausgehenden Geräuschemissionen verbunden ist.

Da davon auszugehen ist, dass bereits heute die maßgebenden Immissionsrichtwerte an der südlich des Plangebietes liegenden Wohnbebauung (hier: Bruhrainstraße 2) überschritten werden, ist für die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen ein Zwischenwert zu bilden, der die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete nicht überschreitet.

In folgender Tabelle 5 sind die an der Bruhrainstraße 2 ermittelten Beurteilungspegel dem Zwischenwert eines Mischgebietes gegenübergestellt.

Immissionsort	Beurteilungspegel Lr [dB(A)]		Immissionsrichtwerte (IRW) [dB(A)]		Pegeldifferenz Lr - IRW [dB(A)]	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO-5 (WR)	53	2	60	45	-7	-43
IO-6 (WR)	56	4	60	45	-4	-41
IO-7 (WR)	52	18	60	45	-8	-27

Tab. 4: Zusatzbelastung: Vergleich Beurteilungspegel und Zwischenwert [dB(A)]

Werte in **fett**: Überschreitung IRW der TA Lärm

Wie aus der obigen Tabelle 4 ersichtlich wird, wird der für die schutzwürdige Nutzung angesetzte Zwischenwert von 60 / 45 dB(A) tags / nachts an den maßgebenden Immissionsorten am Gebäude 'Bruhrainstraße 2' eingehalten.

Nach den Vorgaben der TA Lärm leistet die Zusatzbelastung einen relevanten Beitrag zur Gesamtbelastung durch gewerbliche Geräuscheinwirkungen, wenn sie den jeweiligen Immissionsrichtwert um weniger als 6 dB(A) unterschreitet.

In Plan 3 lässt sich erkennen, dass die Zusatzbelastung aus dem geplanten Markt die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an einigen Immissionsorten um deutlich weniger als 6 dB(A) unterschreitet. So werden u.a. an dem nordwestlich gelegen Wohngebäude (vgl. IO-2) bereits Beurteilungspegel von bis zu 45 dB(A), d.h. nur mehr 5,0 dB(A) unter dem maßgebenden Richtwert von 50 dB(A) für Reine Wohngebiete sowie an der Bruhrainstraße 2 (vgl. IO-6) Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A), d.h. nur 4,0 dB(A) unter dem angesetzten Zwischenwert von 60 dB(A) für Mischgebiete.

Letzendlich muss daher für die Beurteilung der Geräuschimmissionen des Verbrauchermarktes die Gesamtbelastung untersucht werden.

## 7. Vorbelastung durch vorhandene gewerbliche Nutzungen

Die nördlich (Autohaus Gilliar), südwestlich (Aldi-Markt und Drogerie) bzw. östlich (Shell-Tankstelle und Autohandel Kaya) des Plangebietes befindlichen gewerblichen Nutzungen wirken als Geräuschvorbelastung auf die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Marktes ein.

Im Folgenden werden die gewerblichen Nutzungen konkret unter Berücksichtigung der Betriebszeiten und der besonderen Charakteristik der Geräusche betrachtet und im schalltechnischen Modell nachgebildet.

### ■ Netto-Markt (Bestand)

Nachfolgende Tabelle 5 gibt die ergänzende Zusammenfassung der maßgeblichen Lärmquellen sowie deren Schallemissionspegel für den Bestand wieder. Nicht aufgeführte Lärmquellen sind in Bestand und Planung identisch und können dem Kapitel 5.3 und der Tabelle 2 der Planung entnommen werden:

Beschreibung	Art der Schallquelle		Mittlerer Schallemissions- beurteilungspegel der Schallquelle im Betriebs- zeitraum [dB(A)]
	Punkt [dB(A)]	Linie [dB(A)/m] Fläche [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
P1 6:00-7:00 Uhr: 5 Einparkvorgänge der Kunden-Pkw auf dem Parkplatz P1 (56 StL.pl.), incl. Zuschläge für die an- und abfahrenden Pkw und den Parksuchverkehr in den Fahrgassen sowie für die Parkplatzart		Fläche	83,7
7:00-20:00 Uhr: 1.011 Ein- und Ausparkvorgänge der Kunden-Pkw		Fläche	95,6
20:00-22:00 Uhr: 112 Ein- und Ausparkvorgänge der Kunden-Pkw		Fläche	94,2

Beschreibung		Art der Schallquelle Punkt [dB(A)] Linie [dB(A)/m] Fläche [dB(A)/m²]	Mittlerer Schalleistungs- beurteilungspegel der Schallquelle im Betriebs- zeitraum [dB(A)]
Z/A1	6:00-7:00 Uhr: 5 Zufahrten der Kunden-Pkw	Linie	55,0
	7:00-20:00 Uhr: 1.011 Zu- und Abfahrten der Kunden-Pkw	Linie	67,0
	20:00-22:00 Uhr: 112 Zu- und Abfahrten der Kunden-Pkw	Linie	65,5
Ek1	6:00-7:00 Uhr: 5 Ausstapelvorgänge von Einkaufswagen mit Metallkorb pro Stunde	Fläche	79,0
	7:00-20:00 Uhr: 90 Ein- und Ausstapelvorgänge von Einkaufswagen mit Metallkorb pro Stunde	Fläche	91,5
	20:00-22:00 Uhr: 65 Ein- und Ausstapelvorgänge von Einkaufswagen mit Metallkorb pro Stunde	Fläche	90,1

Tab. 5: Schallemissionen der untersuchungsrelevanten Schallquellen für den Bestandsmarkt

Anh.Tab. 3-7 Die dem schalltechnischen Modell zugrunde gelegten Eingangsdaten der maßgeblichen Lärmquellen für den Bestand sowie deren Schallemissionspegel können den Anhang-Tabellen 3-7 entnommen werden.

### ■ Aldi-Markt, Drogeriemarkt und Bäckerei

Zur Ermittlung der vom bestehenden Aldi-Markt, Drogeriemarkt und der Bäckereifiliale ausgehenden Schallemissionen wird auf die schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan "Nahversorgungsmärkte an der Bruhrainstraße" (rechtskräftig am 01.04.2016) des Ingenieurbüro für Bauphysik, Dipl.-Ing. Ch. Malo aus Bad Dürkheim (Stand 28.09.2015) zurückgegriffen. Die Linien-, Flächen- und Punktschallquellen, die Geräuschcharakteristika und die Schallemissionen werden als Vorbelastung in das schalltechnische Modell übernommen.

### ■ Autohaus Gilliar

Nördlich des Plangebietes findet sich das Autohaus Gilliar mit Ausstellungsfläche und Werkstatt-Service. Das Autohaus verfügt auf der Ausstellungsfläche im Westen ca. 60 Stellplätze sowie ca. 25 Kunden- und Mitarbeiter-Stellplätze im Süden des Autohauses. Die Tätigkeiten im Autohaus und in der Werkstatt erfolgen im Tagzeitraum von 07:00 bis 18:00 Uhr. Es wird die Annahme getroffen, dass ca. 40 Pkw-Fahrten auf der Ausstellungsfläche stattfinden. Des Weiteren werden jeden Tag rund 20 Pkw-An- und Abfahrten von Mitarbeitern sowie ca. 90 Pkw-Fahrten von Kunden (u.a. für den Werkstattbesuch) auf dem Grundstück angesetzt. Die Zu- und Abfahrten der Pkw auf das Grundstück erfolgt ausschließlich von Süden über die Dammstraße.

Die genutzten Parkierungs- und Fahrflächen des Autohauses sind mit einem Betonsteinpflaster Fuge  $\leq 3\text{mm}$  ausgestattet. Die Ermittlung der Geräuschemissionen der Parkplätze erfolgt auf Basis der Parkplatzlärmstudie. Für den Beurteilungszeitraum Tag werden die Emissionen der Parkplätze nach Abschnitt 8.2.1 (zusammengefasstes Verfahren) berechnet. In diesem Verfahren wird für den Parksuchverkehr innerhalb der Parkflächen ein pauschaler Zuschlag  $K_D$  in Abhängigkeit der Anzahl der Ein- und Ausparkvorgänge ermittelt und neben dem Zuschlag  $K_I$  für Impulsgeräusche zum Ausgangsschalleistungspegel  $L_{w0}$  addiert.

Die Ersatzteillieferung und Wertstoffentsorgung des Autohauses erfolgt ebenfalls über die Dammstraße und führt zu einem (Ersatzteile) auf die Südseite, zum anderen (Wertstoffe) auf die Ostseite des Autohauses. Hier stehen Flächen für die Ersatzteillieferung mit täglich bis zu zwei Kleintransportern, als auch Flächen für das Absetzen und Aufnehmen des Wertstoffcontainers zur Verfügung. Jeder Kleintransporter beinhaltet bis zu 3 Paletten, die bei den Berechnungen als Be- und Entladegeräusche mittels Hybrid-Stapler in Ansatz gebracht werden. Der Lkw zur Wertstoffentsorgung rangiert rückwärts an die Fläche heran. Dabei werden ebenfalls die typischen Impulsvorgänge während des Rangierens (u.a. Bremsvorgang, Türeenschlagen etc.) im schalltechnischen Modell angesetzt. Des Weiteren findet maximal einmal am Tag eine Anlieferung von Neufahrzeugen mit einem Lkw statt.

Nachfolgende Tabelle 6 gibt die Zusammenfassung der maßgeblichen Lärmquellen sowie deren Schallemissionspegel für das Autohaus Gilliar wieder:

Beschreibung	Art der Schallquelle		Mittlerer Schalleistungs- beurteilungspegel der Schallquelle im Betriebs- zeitraum [dB(A)]
	Punkt [dB(A)]	Linie [dB(A)/m] Fläche [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
P	7:00-18:00 Uhr: 40 Einparkvorgänge der Pkw auf der Ausstellungsfläche	Fläche	77,3
	7:00-18:00 Uhr: 20 Einparkvorgänge der Mitarbeiter-Pkw	Fläche	70,6
	7:00-18:00 Uhr: 90 Einparkvorgänge der Kunden-Pkw	Fläche	81,9
Z/A	7:00-18:00 Uhr: Zu- und Abfahrten von 2 Kleintransporter (Ersatzteile)	Linie	55,6
	7:00-18:00 Uhr: Zu- und Abfahrt von 1 Lkw (Wertstoffe)	Linie	55,6
	7:00-18:00 Uhr: Zu- und Abfahrt von 1 Lkw (Autotransport)	Linie	55,6
R	7:00-18:00 Uhr: Rangieren von 1 Lkw (Wertstoffe)	Fläche	76,8
B/E	7:00-18:00 Uhr: Entladen von 2 Kleintransporter (Ersatzteile)	Fläche	83,6

Tab. 6: Schallemissionen der untersuchungsrelevanten Schallquellen- Autohaus Gilliar

Als einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen werden folgende Vorgänge angesetzt:

- ▶ Schließen des Kofferraumdeckels eines Pkw mit  $L_w = 99,5\text{ dB(A)}$ , oder
- ▶ Zischen einer Lkw-Betriebsbremse mit  $L_w = 108\text{ dB(A)}$ .

Neben den Fahr- und Entladegeräuschen außerhalb des Autohauses können die Halleninnengeräusche der Werkstatt durch die Außenbauteile auf die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld einwirken. Hier wird entsprechend den Angaben der TÜV Rheinland-Studie "Handwerk und Wohnen" ein Halleninnenpegel von 75 dB(A) für einen Kfz-Betrieb in Ansatz gebracht. Es wird dabei angenommen, dass die Hallentore der Werkstattplätze im 'worst-case' die ganze Zeit geöffnet sind.

Aufgrund der massiven Ausführung der Hallenwände sowie des Daches ist davon auszugehen, dass keine wahrnehmbaren Geräuschemissionen durch die Gebäudehülle nach Außen abstrahlen. Eine Ausnahme davon bilden jedoch die Einbauten in Form von Toren und Türen. Die Geräusche aus dem jeweiligen Halleninneren werden nur entsprechend des jeweiligen Schalldämm-Maßes des Außenbauteils gemindert. Die Schallemission der jeweiligen Öffnung berechnet sich wie folgt:

$$L_w'' = L_i - R'_w - 4$$

Es werden folgende Schalldämm-Maße angesetzt:

- ▶ Fenster (geschlossen):  $R'_w = 30$  dB.

Über die geöffneten Tore wird der jeweilige Halleninnenpegel ungemindert nach Außen abgestrahlt.

### ■ Autohandel Kaya

Östlich des Plangebietes findet sich der Autohändler Kaya mit Ausstellungsfläche und Werkstatt-Service. Das Autohaus verfügt auf der Ausstellungsfläche im Osten ca. 50 Stellplätze sowie ca. 30 Kunden- und Mitarbeiter-Stellplätze im Norden des Autohandels. Die Tätigkeiten im Autohandel und in der Werkstatt erfolgen im Tagzeitraum von 07:00 bis 18:00 Uhr. Es wird die Annahme getroffen, dass ca. 40 Pkw-Fahrten auf der Ausstellungsfläche stattfinden. Des Weiteren werden jeden Tag rund 20 Pkw-An- und Abfahrten von Mitarbeitern sowie ca. 90 Pkw-Fahrten von Kunden (u.a. für den Werkstattbesuch) auf dem Grundstück angesetzt. Die Zu- und Abfahrten der Pkw auf das Grundstück erfolgen von Norden über die Dammstraße sowie von Süden über die Bruhrainstraße.

Die genutzten Parkierungs- und Fahrflächen des Autohandels sind mit einem Betonsteinpflaster Fuge  $\leq 3$ mm ausgestattet. Die Ermittlung der Geräuschemissionen der Parkplätze erfolgt auf Basis der Parkplatzlärmstudie. Für den Beurteilungszeitraum Tag werden die Emissionen der Parkplätze nach Abschnitt 8.2.1 (zusammengefasstes Verfahren) berechnet. In diesem Verfahren wird für den Parksuchverkehr innerhalb der Parkflächen ein pauschaler Zuschlag  $K_p$  in Abhän-

gigkeit der Anzahl der Ein- und Ausparkvorgänge ermittelt und neben dem Zuschlag  $K_1$  für Impulsgeräusche zum Ausgangsschalleistungspegel  $L_{w0}$  addiert.

Die Ersatzteillandienung des Autohandels erfolgt über die Dammstraße und führt auf die Nordseite des Grundstücks. Hier stehen Flächen für die Ersatzteillieferung mit täglich bis zu zwei Kleintransportern zur Verfügung. Jeder Kleintransporter beinhaltet bis zu 3 Paletten, die bei den Berechnungen als Be- und Entladegeräusche mittels Hybrid-Stapler in Ansatz gebracht werden. Die Anlieferung von Neufahrzeugen findet auf der öffentlichen Straße statt und wird somit nicht im schalltechnischen Modell berücksichtigt.

Nachfolgende Tabelle 7 gibt die Zusammenfassung der maßgeblichen Lärmquellen sowie deren Schallemissionspegel für den Autohandel Kaya wieder:

Beschreibung		Art der Schallquelle Punkt [dB(A)] Linie [dB(A)/m] Fläche [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	Mittlerer Schalleistungs- beurteilungspegel der Schallquelle im Betriebs- zeitraum [dB(A)]
P	7:00-18:00 Uhr: 40 Einparkvorgänge der Pkw auf der Ausstellungsfläche	Fläche	77,3
	7:00-18:00 Uhr: 20 Einparkvorgänge der Mitarbeiter-Pkw	Fläche	70,6
	7:00-18:00 Uhr: 90 Einparkvorgänge der Kunden-Pkw	Fläche	81,9
Z/A	7:00-18:00 Uhr: Zu- und Abfahrten von 2 Kleintransporter (Ersatzteile)	Linie	55,6
B/E	7:00-18:00 Uhr: Entladen von 2 Kleintransporter (Ersatzteile)	Fläche	83,6

Tab. 7: Schallemissionen der untersuchungsrelevanten Schallquellen- Autohandel Kaya

Als einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen werden folgende Vorgänge angesetzt:

- ▶ Schließen des Kofferraumdeckels eines Pkw mit  $L_w = 99,5$  dB(A), oder
- ▶ Zischen einer Lkw-Betriebsbremse mit  $L_w = 108$  dB(A).

Neben den Fahr- und Entladegeräuschen außerhalb des Autohandels können die Halleninnengeräusche der Werkstatt durch die Außenbauteile auf die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld einwirken. Hier wird entsprechend den Angaben der TÜV Rheinland-Studie "Handwerk und Wohnen" ein Halleninnenpegel von 75 dB(A) für einen Kfz-Betrieb in Ansatz gebracht. Es wird dabei angenommen, dass die Hallentore der Werkstattplätze im 'worst-case' die ganze Zeit geöffnet sind.

Aufgrund der massiven Ausführung der Hallenwände sowie des Daches ist davon auszugehen, dass keine wahrnehmbaren Geräuschemissionen durch die Gebäudehülle nach Außen abstrahlen. Eine Ausnahme davon bilden jedoch die Einbauten in Form von Toren und Türen. Die Geräusche aus dem jeweiligen Halleninneren werden nur entsprechend des jeweiligen Schalldämm-Maßes des Außenbauteils gemindert. Die Schallemission der jeweiligen Öffnung berechnet sich wie folgt:

$$L_{w'} = L_i - R'_w - 4$$

Es werden folgende Schalldämm-Maße angesetzt:

- ▶ Fenster (geschlossen):  $R'_w = 30$  dB.

Über die geöffneten Tore wird der jeweilige Halleninnenpegel ungemindert nach Außen abgestrahlt.

### ■ Shell-Tankstelle

Östlich des Plangebietes findet sich eine Shell-Tankstelle von denen gewerbliche Geräuschemissionen ausgehen.

Folgende relevante Schallquellen werden dabei berücksichtigt:

- ▶ Öffnungszeiten nach Baugenehmigung: 6:00 - 22:00 Uhr,
- ▶ 4 Zapfsäulen,
- ▶ Annahme: 10 Tankvorgänge je Stunde und Zapfsäule, daraus ergeben sich 640 An- und Abfahrten von und zur Tankstelle am Tag. Der Schallleistungspegel beträgt  $L_w = 64,1$  dB(A),
- ▶ Tankvorgang im Bereich der Zapfsäule:  $L_{wAr,1h} = 74,7 + 10 \log(10) = 84,7$  dB(A).

Des Weiteren ergeben sich Kfz-Bewegungen von Kunden-Pkw auf dem zur Tankstelle zugehörigen Parkplatz, die den Tankstellenshop nutzen. Die Zu- und Abfahrten der Kunden auf das Grundstück der Tankstelle erfolgt von Norden über die Dammstraße.

Für die Anlieferung von Auto-Kraftstoffen mittels Tankwagen sowie für die Warenanlieferung des Shops wird je eine An- und Abfahrt eines Lkws im schalltechnischen Modell berücksichtigt. Dabei wird die Anlieferung der Waren mittel Kühl-Lkw in der morgendlichen Ruhezeit zwischen 06:00-07:00 Uhr angesetzt.

Für die Ermittlung der Geräusche der Anlieferung wird unterstellt, dass die Ware in Rollcontainern angeliefert und über die bordeigene Laderampe entladen wird. Es wird unterstellt, dass je Lkw 10 Rollcontainer entladen werden. Die Entladung findet dabei im Osten der Tankstelle statt.

Als einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen werden folgende Vorgänge angesetzt:

- ▶ Schließen des Kofferraumdeckels eines Pkw mit  $L_w = 99$  dB(A),
- ▶ Zischen einer Lkw-Betriebsbremse mit  $L_w = 108$  dB(A).

Die Tankstelle verfügt über zwei Münzstaubsauger im Süden des Geländes. Es wird die Annahme getroffen, dass ca. 1 Nutzung je Stunde stattfindet. Im schalltechnischen Modell wird die Flächenschallquelle mit einem Schallleistungspegel von 85,7 dB(A) und einer Betriebszeit von 10 min / Stunde angenommen.

Da es zur Auslastung der Waschhalle keine genauen Nutzungsdaten vorliegen wird für die schalltechnische Untersuchung von einer maximal möglichen Auslastung der Anlage ausgegangen. Derartige (Betreiber-)Angaben liegen unserem Büro aus verschiedenen eigenen Untersuchungen vor. Auf die Betriebszeiten der Waschanlage bezogen ergeben sich hier 68 Waschvorgänge von Pkw. Die Zu- und Abfahrt der Pkw zur Waschhalle erfolgt im Süden der Tankstelle über die Bruhrainstraße.

Aus der Baugenehmigung für die Tankstelle ist zu entnehmen, dass während des Betriebes der automatischen Wasch- und Trocknungsanlage das Ein- und Ausfahrtstor stets geschlossen zu halten ist.

Folgende Emissionsansätze des Betriebsvorgangs 'Waschhalle' werden in Ansatz gebracht:

- ▶ Waschvorgang:  $L_{w''} = 79,1 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$  während des Waschvorgangs,
- ▶ Dauer des reinen Waschvorgangs: ca. 8 min/Pkw.

Es werden folgende Schalldämm-Maße angesetzt:

- ▶ Tor (geschlossen):  $R_{w'} = 25 \text{ dB}$ .

Plan 4 Die Beurteilungspegel der Vorbelastung werden im Plan 4 an den repräsentativen Immissionsorten außerhalb der gewerblichen Nutzungen als Pegeltabellen für die Beurteilungszeiträume Tag (6:00 - 22:00 Uhr) sowie lauteste Nachtstunde (22:00 und 6:00 Uhr) dargestellt. In folgender Tabelle 4 sind für die nächstgelegenen Gebäude die jeweils höchsten prognostizierten - entsprechend den LAI-Hinweisen zur Auslegung der TA Lärm (Stand 24.02.2023) - auf ganze dB(A) aufgerundeten Beurteilungspegel aus der Vorbelastung den zulässigen Immissionsrichtwerten (IRW) der TA Lärm gegenübergestellt.

Immissionsort	Beurteilungspegel Lr [dB(A)]		Immissionsrichtwerte (IRW) [dB(A)]		Pegeldifferenz Lr - IRW [dB(A)]	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO-2 (WR)	50	16	50	35	0	-19
IO-3 (WR)	49	26	50	35	-1	-9
IO-5 (WR)	54	27	50 (60)	35 (45)	+4 (-6)	-8 (-18)
IO-6 (WR)	60	19	50 (60)	35 (45)	+10 (0)	-16 (-26)

Immissionsort	Beurteilungspegel Lr [dB(A)]		Immissionsrichtwerte (IRW) [dB(A)]		Pegeldifferenz Lr - IRW [dB(A)]	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO-8 (WA)	55	38	55	40	0	-2
IO-9 (WR)	45	27	50	35	-5	-8

Tab. 8: Vorbelastung: Vergleich Beurteilungspegel und IRW [dB(A)]

Werte in *kursiv*: Zwischenwerte für die Bruhrainstraße 2

Wie aus der obigen Tabelle 8 sowie aus Plan 4 ersichtlich wird, werden bereits in der Vorbelastung mit dem bestehenden Netto-Markt die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld des Marktes an den maßgebenden Immissionsorten am Gebäude ‘Bruhrainstraße 2’ im Beurteilungszeitraum Tag um bis zu 10 dB(A) überschritten (vgl. IO-6).

Unter Berücksichtigung eines Zwischenwertes (hier: 60/45 dB(A)) werden hingegen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl an der Bruhrainstraße 2, als auch an allen anderen Immissionsorten eingehalten

## 8. Schalltechnische Gesamtbelastung

Die Ermittlung der Gesamtgeräuschbelastung an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen erfolgt im schalltechnischen Geländemodell (SGM). Das SGM enthält die in Kap. 7 beschriebenen Schallquellen der Vorbelastung (außer dem bestehenden Netto-Markt), die Schallquellen der ‘Zusatzbelastung’ aus dem geplanten Markt sowie die vorhandene Bebauung mit den repräsentativen Immissionsorten zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen zur Berechnung der Gesamtbeurteilungspegel.

Zur Durchführung der Ausbreitungsrechnungen wird weiterhin als Berechnungsvorschrift die DIN ISO 9613-2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien vom Oktober 1999 herangezogen.

In folgender Tabelle 9 sind für die nächstgelegenen Gebäude die jeweils höchsten prognostizierten – entsprechend den LAI-Hinweisen zur Auslegung der TA Lärm (Stand 24.02.2023) – auf ganze dB(A) aufgerundeten Beurteilungspegel aus der Gesamtbelastung den zulässigen Immissionsrichtwerten (IRW) der TA Lärm gegenübergestellt.

Immissionsort	Beurteilungspegel Lr [dB(A)]		Immissionsrichtwerte (IRW) [dB(A)]		Pegeldifferenz Lr - IRW [dB(A)]	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO-2 (WR)	49	16	50	35	-1	-19
IO-3 (WR)	49	26	50	35	-1	-9
IO-5 (WR)	54	27	50 (60)	35 (45)	+4 (-6)	-8 (-18)
IO-6 (WR)	57	19	50 (60)	35 (45)	+7 (-3)	-16 (-26)
IO-8 (WA)	52	37	55	40	-3	-3
IO-9 (WR)	43	25	50	35	-7	-10

Tab. 9: Gesamtbelastung: Vergleich Beurteilungspegel und IRW [dB(A)]

Werte in *kursiv*: Zwischenwerte für die Bruhrainstraße 2

Plan 5 Die Beurteilungspegel der Gesamtbelastung (Vorbelastung überlagert mit der Zusatzbelastung) werden im Plan 5 an den repräsentativen Immissionsorten als Pegeltabellen für die Beurteilungszeiträume Tag (6:00 - 22:00 Uhr) sowie die lauteste Nachtstunde (22:00 und 6:00 Uhr) dargestellt.

Wie obige Tabelle 9 sowie der Plan 5 zeigen, werden die Immissionsrichtwerte, unter Berücksichtigung des Zwischenwertes für die Bruhrainstraße 2, an allen betrachteten Immissionsorten am Tag und in der lautesten Nachtstunde eingehalten.

Weiterhin zeigt sich, dass mit den vorgenommenen Schallschutzmaßnahmen, u.a. lärmärmer Einkaufswagen sowie die Einhausung der Anlieferzone, die ermittelte Gesamtbelastung durch die Verkaufsflächenerweiterung des geplanten Marktes – wie in Plan 5 ersichtlich wird – gegenüber dem bestehenden Markt (siehe Plan 4, Vorbelastung) verringert werden kann. Hierbei ergeben sich vor allem an der Nordfassade der Bruhrainstraße 2, gegenüber der Anlieferzone, Pegelminderungen von bis zu maximal -6 dB(A) (vgl. IO-7). Mit diesen Lärmschutzmaßnahmen kommt es in Folge der Verkaufsflächenerhöhung an keinem Immissionsort in der Nachbarschaft zu einer Pegelerhöhung gegenüber der Bestandssituation.

Weitergehende Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuschbelastungen durch die Erweiterung des Netto-Marktes sind nicht erforderlich. Alternative Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. der Bau von Lärmschutzwänden, fallen aufgrund der Hochhausbebauung an der Bruhrainstraße aus, da deren Wirkung bei städtebaulich vertretbaren Höhen von bis zu 3 m nur auf die unteren Geschosse des Hochhauses beschränkt wäre.

Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.

## 9. Zusammenfassung

Für den bestehenden Netto Marken-Discount an der Dammstraße 2 in Philippsburg soll eine Verkaufsflächenvergrößerung von 800 m<sup>2</sup> auf rund 1.000 m<sup>2</sup> realisiert werden. Im derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Flurstück 2552" ist eine solche Nutzung nicht zulässig, da es sich bei einer Verkaufsfläche von rund 1.000 m<sup>2</sup> um die Ausweisung eines Sondergebiets handelt. Aus diesem Grund muss für die geplante Flächenerweiterung das Planrecht geschaffen werden. Für die Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes liegt eine Vorhabenplanung vor.

Das Plangebiet des zu erweiternden Netto-Marken-Discount liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden reinen und allgemeinen Wohngebiets – sowie Einzelhandels – Sondergebietsflächen. Innerhalb der umliegenden Wohngebietsflächen finden sich, neben Wohnnutzungen, eine Tankstelle sowie mehrere Autohäuser. Ausgehend von der gewerblichen Bestandssituation kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Gewerbelärsituation die maßgebenden Immissionsrichtwerte in der schutzwürdigen Nachbarschaft voll ausschöpft.

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

Sofern bauliche oder organisatorische Maßnahmen am Lebensmitteldiscounter vorzusehen und umsetzbar sind, werden diese in Form einer Maßnahmenbetrachtung aufgezeigt und in Abstimmung mit dem Auftraggeber hinsichtlich der Minderungswirkung bewertet.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Unter Ansatz der vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen, Ansichten und der Betriebsbeschreibung zeigt sich, dass – bei einer geplanten Öffnungszeit werktags zwischen 06:30 und 21:30 Uhr – die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, unter

Berücksichtigung des für die Bruhrainstraße 2 angesetzten Zwischenwertes eines MI, im Bereich der umliegenden vorhandenen Bebauung an allen Immissionsorten sowohl tags, als auch in der lautesten Nachtstunde eingehalten werden.

Die zulässigen Spitzenpegel werden sowohl im Beurteilungszeitraum Tag, als auch in der Nacht an allen Immissionsorten eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

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

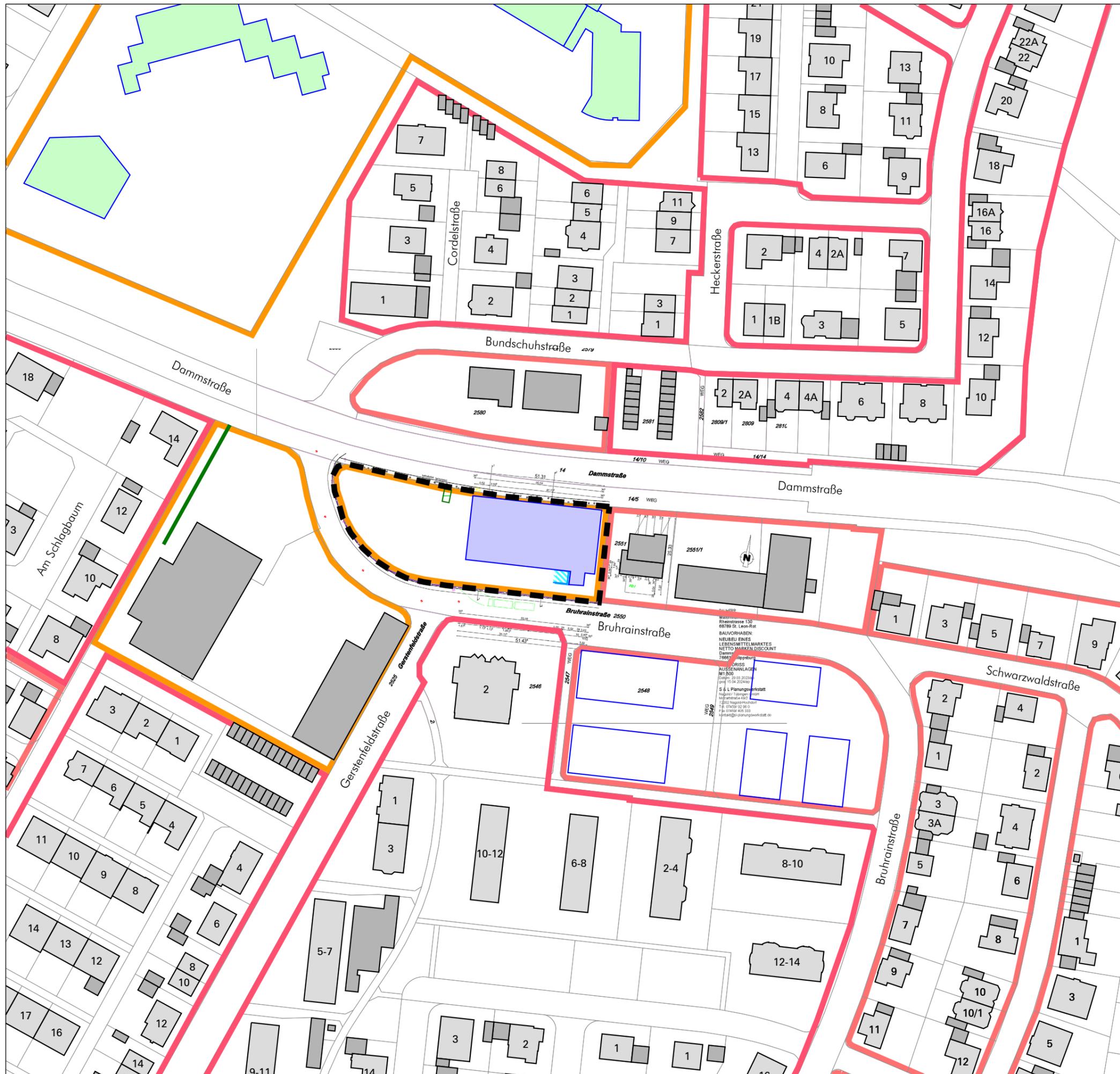
Die Ergebnisse der weiteren Berechnungen zeigen, dass unter Einbeziehung der umliegenden gewerblichen Nutzungen südwestlich, nördlich bzw. östlich des Marktes die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht eingehalten werden.

Um eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu erreichen, wurden organisatorische und bauliche Lärmschutzmaßnahmen untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm

- ▶ bei Öffnungszeiten des Marktes werktags zwischen 06:30 und 21:30 Uhr,
- ▶ bei Einhausung der Anlieferzone im Südosten des Marktes,
- ▶ bei Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen sowie
- ▶ bei maximal 4 Lkw-Andienungen tagsüber, davon 1 Kühl-Lkw sowie 2 Fahrten von Kleintransportern,

an allen maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden können.

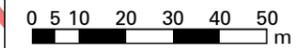
**Das Planvorhaben ist unter den genannten Rahmenbedingungen aus Sicht des Schallimmissionsschutzes genehmigungsfähig.**



**Legende**

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- gepl. Bebauung
- Einhausung
- Kindergarten/Schule
- Allgemeine Wohngebiete
- Reines Wohngebiet
- Sondergebiet
- Baugrenze Bplan "Wohnpark Melodie"
- Geltungsbereich Bebauungsplan
- vorhandene Lärmschutzwand
- Überdachung

Maßstab i.O. 1:1500



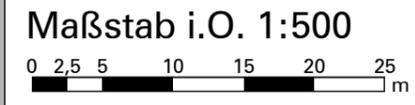
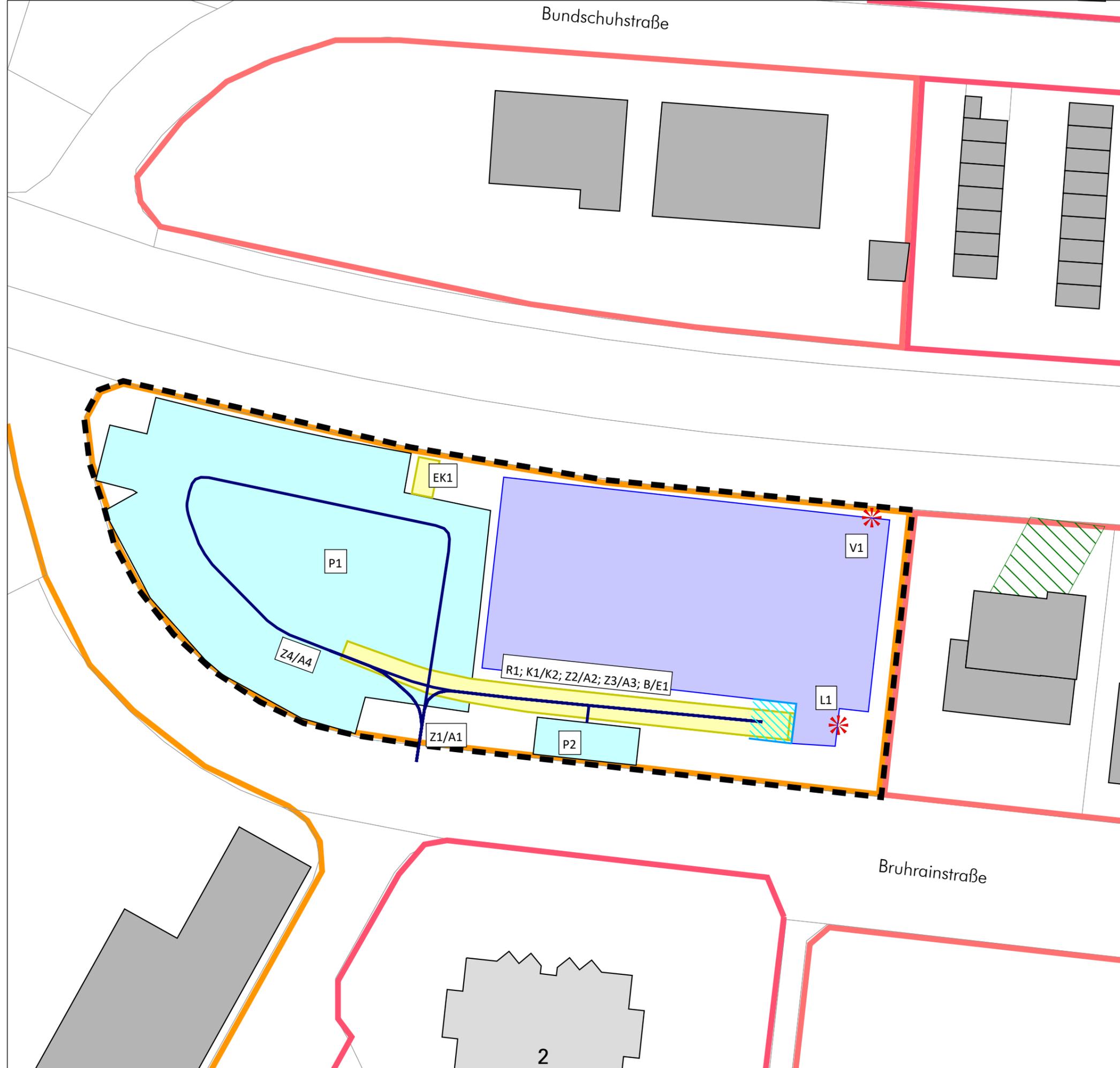
01\_Übersichtsplan

Stadt	Philippsburg	
Projekt	Bebauungsplan "SO Dammstraße 2"	Projekt-Nr. 23119-15
Planinhalt	Übersichtsplan	Plangröße 420 x 297
Name	MR	Datum
bearb.	MR	16.08.2024
gez.	TV	16.08.2024
gepr.	FG	16.08.2024
		Plan 1
Gerdie GmbH & Co. KG Pforzheimer Straße 15b 76227 Karlsruhe Tel. 0721 / 86009-0 Fax 0721 / 86009-011		

Bundschuhstraße

**Legende**

-  Hauptgebäude
-  Nebengebäude
-  gepl. Bebauung
-  Einhausung
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Reines Wohngebiet
-  Sondergebiet
-  Geltungsbereich Bebauungsplan
-  vorhandene Lärmschutzwand
-  Überdachung
-  Flächenschallquelle
-  Parkplatz
-  Linienschallquelle
-  haustechnische Anlagen



02\_Detailplan

Stadt	Philippsburg													
Projekt	Bebauungsplan "SO Dammstraße 2"	Projekt-Nr. 23119-15												
Planinhalt	Detailplan	Plangröße 420 x 297												
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Name</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearb.</td> <td>MR</td> <td>16.08.2024</td> </tr> <tr> <td>gez.</td> <td>TV</td> <td>16.08.2024</td> </tr> <tr> <td>gepr.</td> <td>FG</td> <td>16.08.2024</td> </tr> </tbody> </table>		Name	Datum	bearb.	MR	16.08.2024	gez.	TV	16.08.2024	gepr.	FG	16.08.2024	 <small>Gerdes GmbH &amp; Co. KG Pforzheimer Straße 15b 74227 Karlsruhe Tel. 0721 / 86009-0 Fax 0721 / 86009-011</small>	Plan 2
	Name	Datum												
bearb.	MR	16.08.2024												
gez.	TV	16.08.2024												
gepr.	FG	16.08.2024												



WR	50	35	80	55
2.OG	45	5	53	-
1.OG	45	4	52	-
EG	44	3	51	-

WR	50	35	80	55
EG	42	7	49	-

WR	50	35	80	55
1.OG	37	16	46	-
EG	35	15	45	-

WA	55	40	85	60
1.OG	31	14	47	-
EG	31	11	48	-

WA	55	40	85	60
3.OG	49	35	66	-
2.OG	48	35	66	-
1.OG	47	35	64	-
EG	46	35	62	-

WA	55	40	85	60
2.OG	35	18	49	-
1.OG	34	18	49	-
EG	33	18	48	-

WR	50	35	80	55
EG	43	-3	49	-

WR	50	35	80	55
7.OG	53	2	61	-
6.OG	53	2	62	-
5.OG	53	2	62	-
4.OG	53	2	62	-
3.OG	53	2	62	-
2.OG	52	2	62	-
1.OG	51	2	60	-
EG	50	2	59	-

WR	50	35	80	55
7.OG	56	4	71	-
6.OG	56	4	71	-
5.OG	56	4	71	-
4.OG	56	4	72	-
3.OG	56	4	72	-
2.OG	56	4	71	-
1.OG	55	4	70	-
EG	53	4	68	-

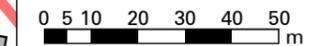
WR	50	35	80	55
7.OG	52	18	68	-
6.OG	52	18	68	-
5.OG	52	18	68	-
4.OG	52	18	68	-
3.OG	52	18	68	-
2.OG	51	18	68	-
1.OG	50	18	66	-
EG	49	17	65	-

WR	50	35	80	55
3.OG	40	24	54	-
2.OG	39	24	54	-
1.OG	39	23	54	-
EG	39	23	53	-

### Legende

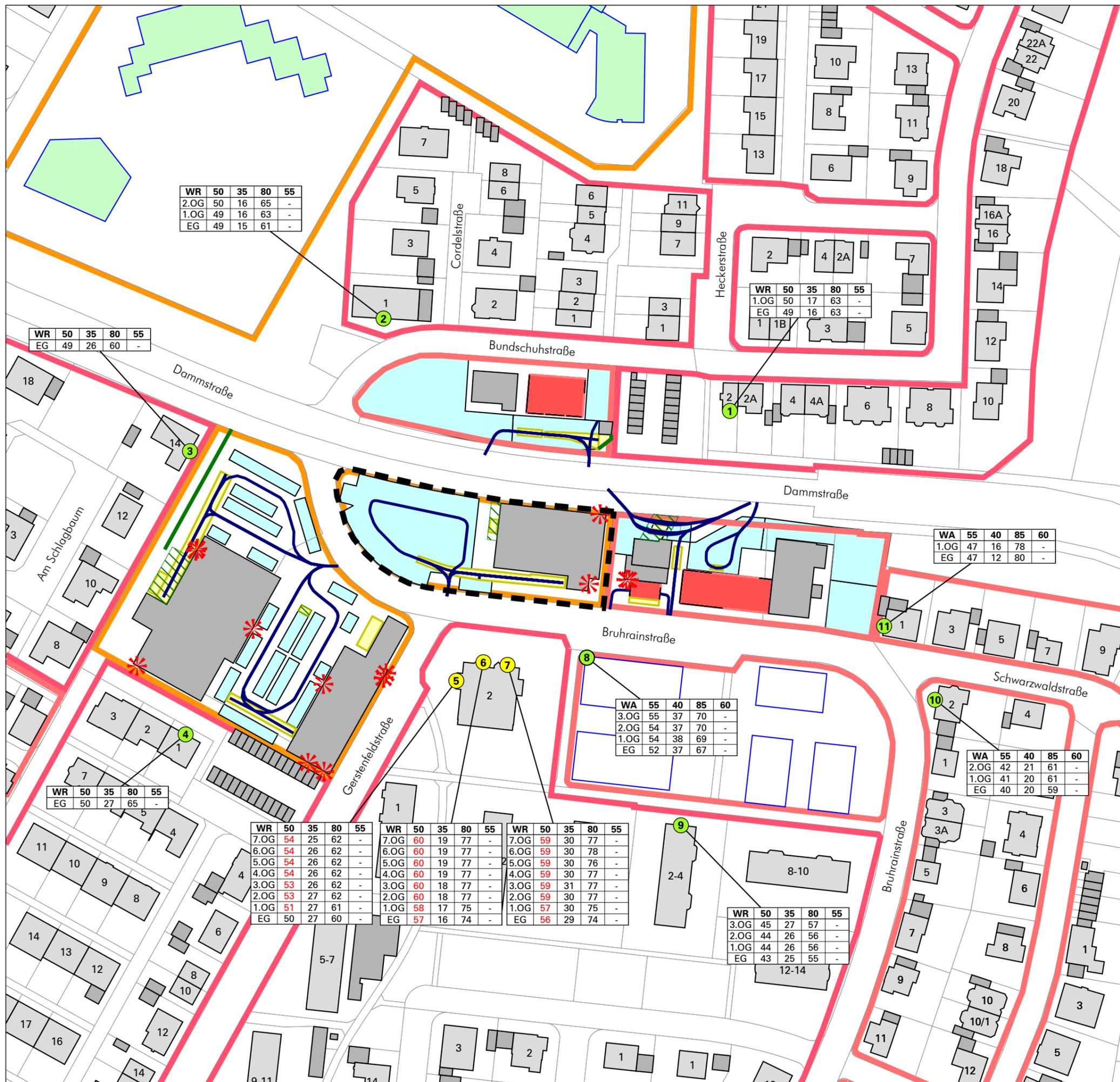
- Hauptgebäude
  - Nebengebäude
  - gepl. Bebauung
  - Einhausung
  - Kindergarten/Schule
  - Allgemeine Wohngebiete
  - Reines Wohngebiet
  - Sondergebiet
  - Baugrenze Bplan "Wohnpark Melodie"
  - Geltungsbereich Bebauungsplan
  - vorhandene Lärmschutzwand
  - Überdachung
  - Flächenschallquelle
  - Parkplatz
  - Linienschallquelle
  - haustechnische Anlagen
  - 1 IO ohne Immissionsrichtwertüberschreitung
  - 2 IO mit Immissionsrichtwertüberschreitung
- Gebietsart; IRW Tag/Nacht  
 Stockwerke; Beurteilungspegel Tag/Nacht  
 (Überschreitung des IRW in rot)  
 Alle Werte in dB(A)

Maßstab i.O. 1:1500



03\_BM Netto\_Zusatzbelastung

Stadt	Philippsburg									
Projekt	Bebauungsplan "SO Dammstraße 2"	Projekt-Nr. 23119-15								
Planinhalt	Gewerbelärm: Zusatzbelastung Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten; Prognose TA Lärm; Werktag	Plangröße 420 x 297								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Name</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearb. MR</td> <td>27.08.2024</td> </tr> <tr> <td>gez. AL</td> <td>27.08.2024</td> </tr> <tr> <td>gepr. FG</td> <td>27.08.2024</td> </tr> </tbody> </table>	Name	Datum	bearb. MR	27.08.2024	gez. AL	27.08.2024	gepr. FG	27.08.2024	 <small>Gerdts GmbH &amp; Co. KG          Pforzheimer Straße 15b 74227 Karlsruhe          Tel. 0721 / 86009-0 Fax 0721 / 86009-011</small>	Plan 3
Name	Datum									
bearb. MR	27.08.2024									
gez. AL	27.08.2024									
gepr. FG	27.08.2024									



WR	50	35	80	55
2.OG	50	16	65	-
1.OG	49	16	63	-
EG	49	15	61	-

WR	50	35	80	55
EG	49	26	60	-

WR	50	35	80	55
1.OG	50	17	63	-
EG	49	16	63	-
1	1B	3	5	

WA	55	40	85	60
1.OG	47	16	78	-
EG	47	12	80	-

WA	55	40	85	60
3.OG	55	37	70	-
2.OG	54	37	70	-
1.OG	54	38	69	-
EG	52	37	67	-

WA	55	40	85	60
2.OG	42	21	61	-
1.OG	41	20	61	-
EG	40	20	59	-

WR	50	35	80	55
EG	50	27	65	-

WR	50	35	80	55
7.OG	54	25	62	-
6.OG	54	26	62	-
5.OG	54	26	62	-
4.OG	54	26	62	-
3.OG	53	26	62	-
2.OG	53	27	62	-
1.OG	51	27	61	-
EG	50	27	60	-

WR	50	35	80	55
7.OG	60	19	77	-
6.OG	60	19	77	-
5.OG	60	19	77	-
4.OG	60	19	77	-
3.OG	60	18	77	-
2.OG	60	18	77	-
1.OG	58	17	75	-
EG	57	16	74	-

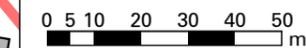
WR	50	35	80	55
7.OG	59	30	77	-
6.OG	59	30	78	-
5.OG	59	30	76	-
4.OG	59	30	77	-
3.OG	59	31	77	-
2.OG	59	30	77	-
1.OG	57	30	75	-
EG	56	29	74	-

WR	50	35	80	55
3.OG	45	27	57	-
2.OG	44	26	56	-
1.OG	44	26	56	-
EG	43	25	55	-

### Legende

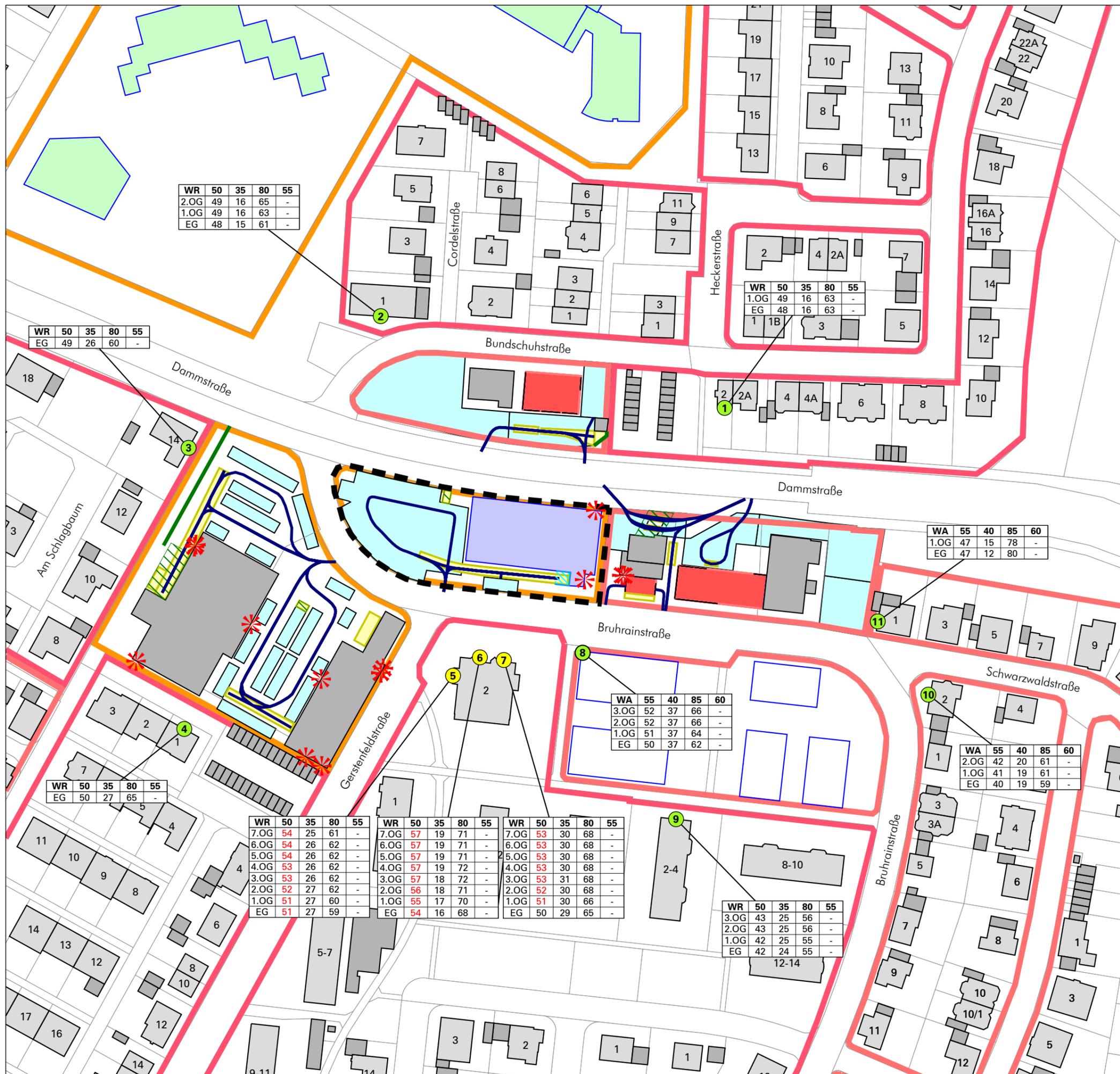
- Hauptgebäude
  - Nebengebäude
  - gepl. Bebauung
  - Einhausung
  - Kindergarten/Schule
  - Allgemeine Wohngebiete
  - Reines Wohngebiet
  - Sondergebiet
  - Baugrenze Bplan "Wohnpark Melodie"
  - Geltungsbereich Bebauungsplan
  - vorhandene Lärmschutzwand
  - Überdachung
  - Flächenschallquelle
  - Parkplatz
  - Linienschallquelle
  - haustechnische Anlagen
  - Industriehalle; Raum
  - Außenflächenquelle
  - 1 IO ohne Immissionsrichtwertüberschreitung
  - 2 IO mit Immissionsrichtwertüberschreitung
- Gebietsart; IRW Tag/Nacht  
 Stockwerke; Beurteilungspegel Tag/Nacht  
 (Überschreitung des IRW in rot)  
 Alle Werte in dB(A)

Maßstab i.O. 1:1500



04\_Vorbelastung

Stadt	Philippsburg									
Projekt	Bebauungsplan "SO Dammstraße 2"		Projekt-Nr. 23119-15							
Planinhalt	Gewerbelärm: Vorbelastung Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten; Prognose TA Lärm; Werktag	Plangröße 420 x 297								
<table border="1"> <tr><td>Name</td><td>Datum</td></tr> <tr><td>bearb. MR</td><td>16.08.2024</td></tr> <tr><td>gez. AL</td><td>16.08.2024</td></tr> <tr><td>gepr. FG</td><td>16.08.2024</td></tr> </table>	Name	Datum	bearb. MR	16.08.2024	gez. AL	16.08.2024	gepr. FG	16.08.2024	 <small>Gerdts GmbH &amp; Co. KG          Pflanzheimer Straße 15b 76227 Karlsruhe          Tel. 0721 / 86009-0 Fax 0721 / 86009-011</small>	Plan 4
Name	Datum									
bearb. MR	16.08.2024									
gez. AL	16.08.2024									
gepr. FG	16.08.2024									



WR	50	35	80	55
2.OG	49	16	65	-
1.OG	49	16	63	-
EG	48	15	61	-

WR	50	35	80	55
EG	49	26	60	-

WR	50	35	80	55
1.OG	49	16	63	-
EG	48	16	63	-
1	1B	3	5	

WA	55	40	85	60
1.OG	47	15	78	-
EG	47	12	80	-

WA	55	40	85	60
3.OG	52	37	66	-
2.OG	52	37	66	-
1.OG	51	37	64	-
EG	50	37	62	-

WA	55	40	85	60
2.OG	42	20	61	-
1.OG	41	19	61	-
EG	40	19	59	-

WR	50	35	80	55
EG	50	27	65	-

WR	50	35	80	55
7.OG	54	25	61	-
6.OG	54	26	62	-
5.OG	54	26	62	-
4.OG	53	26	62	-
3.OG	53	26	62	-
2.OG	52	27	62	-
1.OG	51	27	60	-
EG	51	27	59	-

WR	50	35	80	55
7.OG	57	19	71	-
6.OG	57	19	71	-
5.OG	57	19	71	-
4.OG	57	19	72	-
3.OG	57	18	72	-
2.OG	56	18	71	-
1.OG	55	17	70	-
EG	54	16	68	-

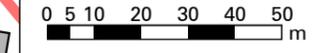
WR	50	35	80	55
7.OG	53	30	68	-
6.OG	53	30	68	-
5.OG	53	30	68	-
4.OG	53	30	68	-
3.OG	53	31	68	-
2.OG	52	30	68	-
1.OG	51	30	66	-
EG	50	29	65	-

WR	50	35	80	55
3.OG	43	25	56	-
2.OG	43	25	56	-
1.OG	42	25	55	-
EG	42	24	55	-

### Legende

- Hauptgebäude
  - Nebengebäude
  - gepl. Bebauung
  - Einhausung
  - Kindergarten/Schule
  - Allgemeine Wohngebiete
  - Reines Wohngebiet
  - Sondergebiet
  - Baugrenze Bplan "Wohnpark Melodie"
  - Geltungsbereich Bebauungsplan
  - vorhandene Lärmschutzwand
  - Überdachung
  - Flächenschallquelle
  - Parkplatz
  - Linienschallquelle
  - haustechnische Anlagen
  - Industriehalle; Raum
  - Außenflächenquelle
  - ① IO ohne Immissionsrichtwertüberschreitung
  - ② IO mit Immissionsrichtwertüberschreitung
- Gebietsart; IRW Tag/Nacht  
 Stockwerke; Beurteilungspegel Tag/Nacht  
 (Überschreitung des IRW in rot)  
 Alle Werte in dB(A)

Maßstab i.O. 1:1500



05\_Gesamtbelastung

Stadt	Philippsburg	
Projekt	Bebauungsplan "SO Dammstraße 2"	Projekt-Nr. 23119-15
Planinhalt	Gewerbelärm: Gesamtbelastung Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten; Prognose TA Lärm; Werktag	Plangröße 420 x 297
bearb.	MR 27.08.2024	<p style="font-size: 8px; margin-top: 5px;">Pforzheimer Straße 15b 74227 Karlsruhe Tel. 0721 / 86009-0 Fax 0721 / 86009-011</p>
gez.	AL 27.08.2024	
gepr.	FG 27.08.2024	
		Plan 5

**Tabelle 1: Geräuschemissionen aufgrund der Parkvorgänge (Planung)**

Berechnung der Geräuschemissionen nach **Parkplatzlärmstudie** 'Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen, und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen', Bayerisches Landesamt für Umwelt, 6. überarbeitete Auflage, Augsburg 2007

Ausgangswert für eine Bewegung pro Stellplatz und Stunde ist 63 dB(A).

**Angaben zur Emissionshöhe:**

Die Emissionshöhe wird mit 0,5 m über dem Boden angenommen.

Es werden Betonsteinpflaster (Fuge <= 3mm) als Fahrgassenbelag und lärmarme Einkaufswagen angenommen

Ermittlung der Pkw-Fahrbewegungen auf dem Parkplatz nach: Parkplatzlärmstudie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 6. überarbeitete Auflage, Augsburg 2007 Tab.33. Der MIV-Anteil beträgt 90%.

Verkaufsflächen [m²]	Discounter								MIV %	90		
	983								Besetzungsgrad Pkw	1,4		
Berechnung der Anzahl der Fahrbewegungen gesamt									N = Bewegungen/ m² Netto VKF	0,1		
									Beurteilungszeit in Std.	14		
Öffnungszeiten von ... bis	Beurteilungszeitraum gesamt	Netto-Verkaufsfläche (B)	Anzahl Kunden gesamt	davon Kunden mit Pkw	davon Kunden ohne Pkw	davon Fahrten Kunden-Pkw	Fahrten Mitarbeiter-Pkw	Anzahl der Fahrten gesamt				
6:30-21:30	[h] 15	[m²] 983	1.071	[-] 964	[-] 107	[-] 1.377	[-] 16	[-] 1.393				
	Beurteilungszeitraum	Beurteilungszeit	Anzahl der Stellplätze (B)	Netto-Verkaufsfläche (B)	Anzahl der Fahrzeugbewegungen im Zeitraum	Anzahl der Fahrzeugbewegungen pro m² NVF, ggf. pro <b>Stellplatz (B)</b> und Stunde (N)	Stellplätze je Einheit der Bezugsgröße (f)	Zuschlag für Durchfahrtsanteil KD	Zuschlag für Parkplatzart KPA **	Zuschlag für Impulshaltigkeit KI*	Zuschlag für die Fahrbahnoberfläche KStiO****	mittlerer Schallleistungspegel (LWA) gesamt im Zeitraum
Bez.	[Uhr]	[h]	[-]	[m²]	[-]	[1/h]		[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB(A)]
<b>P1: Parkvorgänge Kunden</b>	6:00-7:00	1	46	<b>983</b>	69	1,496	0,07	4,4	3	4	0,5	<b>93,3</b>
	7:00-20:00	13	46	<b>983</b>	1.178	1,970	0,07	4,4	3	4	0,5	<b>94,5</b>
	20:00-22:00	2	46	<b>983</b>	138	1,496	0,07	4,4	3	4	0,5	<b>93,3</b>
<b>P2: Parkvorgänge Mitarbeiter</b>	6:00-7:00	1	5	<b>983</b>	4	0,800	1,00	0,0	0	4	0,5	<b>73,5</b>
	7:00-20:00	13	5	<b>983</b>	8	0,123	1,00	0,0	0	4	0,5	<b>65,4</b>
	20:00-22:00	2	5	<b>983</b>	4	0,400	1,00	0,0	0	4	0,5	<b>70,5</b>
			Summe Parkvorgänge		1.393							

	Zeitraum	Mittelungszeit	Anzahl Kfz-Fahrten im Zeitraum	Anzahl Pkw-Fahrten	Anzahl Lkw-Fahrten	maßgeb. stündl. Verkehrsstärke	Lkw-Anteil	Lm(25)	Dv bei v = 30 km/h	DStrO***	DStg	LmE	Korrektur Geometrie	mittlerer längenbezogener Schallleistungsbeurteilungspegel (LWA'r) gesamt im Zeitraum
	[-]	[h]	[-]	[1/h]	[1/h]	[1/h]	[%]	[dB(A)]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB(A)]	[dB]	[dB(A)/m]
<b>Zu- Abfahrt der Pkw (nach RLS-90)</b>														
<b>Z1/A1: Zu- Abfahrt der Kunden-Pkw</b>	6:00-7:00	1	69	69	0	69	0,0	55,7	-8,8	0,5	0,0	47,4	19,0	<b>66,4</b>
	7:00-20:00	13	1178	91	0	91	0,0	56,9	-8,8	0,5	0,0	48,6	19,0	<b>67,6</b>
	20:00-22:00	2	138	69	0	69	0,0	55,7	-8,8	0,5	0,0	47,4	19,0	<b>66,4</b>
<b>Z2/A2: Zu- Abfahrt der Mitarbeiter-Pkw</b>	6:00-7:00	1	4	4	0	4	0,0	43,3	-8,8	0,5	0,0	35,0	19,0	<b>54,1</b>
	7:00-20:00	13	8	1	0	1	0,0	35,2	-8,8	0,5	0,0	26,9	19,0	<b>45,9</b>
	20:00-22:00	2	4	2	0	2	0,0	40,3	-8,8	0,5	0,0	32,0	19,0	<b>51,1</b>

\* Parkplätze an Einkaufszentren

\*\* lärmarme Einkaufswagen auf Betonsteinpflaster Fuge &lt;= 3mm

\*\*\* Betonsteinpflaster Fuge &lt;= 3mm

**Tabelle 2: Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen (Planung)**

	Beurteilungszeitraum	Beurteilungszeit	Anzahl der Ein- und Ausstapelvorgänge von Kunden ohne Pkw im Zeitraum		Anzahl der Ein- und Ausstapelvorgänge von Kunden mit Pkw im Zeitraum		Anzahl der Ein- und Ausstapelvorgänge gesamt im Zeitraum	Anzahl der Ein- und Ausstapelvorgänge pro Std	LWA,1h pro Vorgang****	mittlerer Schallleistungsbeurteilungspegel (LWA'r) gesamt im Zeitraum
			Ausstapelvorgänge von Kunden ohne Pkw im Zeitraum	Ausstapelvorgänge von Kunden mit Pkw im Zeitraum	Ausstapelvorgänge von Kunden ohne Pkw im Zeitraum	Ausstapelvorgänge von Kunden mit Pkw im Zeitraum				
	[Uhr]	[h]	[-]	[-]	[-]	[-]	[1/h]	[dB(A)]	[dB(A)]	
<b>EK1: Einkaufswagen</b>	6:00-7:00	1	0	69	69	69	72	<b>90,4</b>		
	7:00-20:00	13	193	1.178	1.371	105	72	<b>92,2</b>		
	20:00-22:00	2	21	138	159	80	72	<b>91,0</b>		
		Summen	214	1.385	1.599					

\*\*\*\* Metallkorb

**Tabelle 3: Geräuschemissionen aufgrund der Parkvorgänge (Bestand)**

Berechnung der Geräuschemissionen nach **Parkplatzlärmstudie** 'Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen, und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen', Bayerisches Landesamt für Umwelt, 6. überarbeitete Auflage, Augsburg 2007

Ausgangswert für eine Bewegung pro Stellplatz und Stunde ist 63 dB(A).

**Angaben zur Emissionshöhe:**

Die Emissionshöhe wird mit 0,5 m über dem Boden angenommen.

Es werden Betonsteinpflaster (Fuge <= 3mm) als Fahrgassenbelag und lärmarme Einkaufswagen angenommen

Ermittlung der Pkw-Fahrbewegungen auf dem Parkplatz nach: Parkplatzlärmstudie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 6. überarbeitete Auflage, Augsburg 2007 Tab.33. Der MIV-Anteil beträgt 90%.

Verkaufsflächen [m²]	Discounter								MIV %	90		
	800								Besetzungsgrad Pkw	1,4		
Berechnung der Anzahl der Fahrbewegungen gesamt									N = Bewegungen/ m² Netto VKF	0,1		
									Beurteilungszeit in Std.	14		
Öffnungszeiten von ... bis	Beurteilungszeitraum gesamt	Netto-Verkaufsfläche (B)	Anzahl Kunden gesamt	davon Kunden mit Pkw	davon Kunden ohne Pkw	davon Fahrten Kunden-Pkw	Fahrten Mitarbeiter-Pkw	Anzahl der Fahrten gesamt				
7:00-21:00	[h] 14	[m²] 800	871	[-] 784	[-] 87	[-] 1.120	[-] 16	[-] 1.136				
	Beurteilungszeitraum	Beurteilungszeit	Anzahl der Stellplätze (B)	Netto-Verkaufsfläche (B)	Anzahl der Fahrzeugbewegungen im Zeitraum	Anzahl der Fahrzeugbewegungen pro m² NVF, ggf. pro <b>Stellplatz (B)</b> und Stunde (N)	Stellplätze je Einheit der Bezugsgröße (f)	Zuschlag für Durchfahrtsanteil KD	Zuschlag für Parkplatzart KPA **	Zuschlag für Impulshaltigkeit KI*	Zuschlag für die Fahrbahnoberfläche KStiO****	mittlerer Schallleistungspegel (LWA) gesamt im Zeitraum
<b><u>Parkvorgänge</u></b>												
Bez.	[Uhr]	[h]	[-]	[m²]	[-]	[1/h]		[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB(A)]
<b>P1: Parkvorgänge Kunden</b>	6:00-7:00	1	56	<b>800</b>	5	0,089	0,07	4,2	5	4	0,5	<b>83,7</b>
	7:00-20:00	13	56	<b>800</b>	1.011	1,389	0,07	4,2	5	4	0,5	<b>95,6</b>
	20:00-22:00	2	56	<b>800</b>	112	1,000	0,07	4,2	5	4	0,5	<b>94,2</b>
<b>P2: Parkvorgänge Mitarbeiter</b>	6:00-7:00	1	5	<b>800</b>	4	0,800	1,00	0,0	0	4	0,5	<b>73,5</b>
	7:00-20:00	13	5	<b>800</b>	8	0,123	1,00	0,0	0	4	0,5	<b>65,4</b>
	20:00-22:00	2	5	<b>800</b>	4	0,400	1,00	0,0	0	4	0,5	<b>70,5</b>
			Summe Parkvorgänge		1.136							

	Zeitraum	Mittelungszeit	Anzahl Kfz-Fahrten im Zeitraum	Anzahl Pkw-Fahrten	Anzahl Lkw-Fahrten	maßgeb. stündl. Verkehrsstärke	Lkw-Anteil	Lm(25)	Dv bei v = 30 km/h	DStrO***	DStg	LmE	Korrektur Geometrie	mittlerer längenbezogener Schallleistungsbeurteilungspegel (LWA'r) gesamt im Zeitraum
	[-]	[h]	[-]	[1/h]	[1/h]	[1/h]	[%]	[dB(A)]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB(A)]	[dB]	[dB(A)/m]
<b>Zu- Abfahrt der Pkw (nach RLS-90)</b>														
<b>Z1/A1: Zu- Abfahrt der Kunden-Pkw</b>	6:00-7:00	1	5	5	0	5	0,0	44,3	-8,8	0,5	0,0	36,0	19,0	<b>55,0</b>
	7:00-20:00	13	1011	78	0	78	0,0	56,2	-8,8	0,5	0,0	47,9	19,0	<b>67,0</b>
	20:00-22:00	2	112	56	0	56	0,0	54,8	-8,8	0,5	0,0	46,5	19,0	<b>65,5</b>
<b>Z2/A2: Zu- Abfahrt der Mitarbeiter-Pkw</b>	6:00-7:00	1	4	4	0	4	0,0	43,3	-8,8	0,5	0,0	35,0	19,0	<b>54,1</b>
	7:00-20:00	13	8	1	0	1	0,0	35,2	-8,8	0,5	0,0	26,9	19,0	<b>45,9</b>
	20:00-22:00	2	4	2	0	2	0,0	40,3	-8,8	0,5	0,0	32,0	19,0	<b>51,1</b>

\* Parkplätze an Einkaufszentren

\*\* Einkaufswagen auf Betonsteinpflaster Fuge &lt;= 3mm

\*\*\* Betonsteinpflaster Fuge &lt;= 3mm

**Tabelle 4: Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen (Bestand)**

	Beurteilungszeitraum	Beurteilungszeit	Anzahl der Ein- und Ausstapelvorgänge von Kunden ohne Pkw im Zeitraum		Anzahl der Ein- und Ausstapelvorgänge von Kunden mit Pkw im Zeitraum		Anzahl der Ein- und Ausstapelvorgänge gesamt im Zeitraum	Anzahl der Ein- und Ausstapelvorgänge pro Std	LWA,1h pro Vorgang****	mittlerer Schallleistungsbeurteilungspegel (LWA'r) gesamt im Zeitraum
			Ausstapelvorgänge von Kunden ohne Pkw im Zeitraum	Ausstapelvorgänge von Kunden mit Pkw im Zeitraum	Ausstapelvorgänge von Kunden ohne Pkw im Zeitraum	Ausstapelvorgänge von Kunden mit Pkw im Zeitraum				
	[Uhr]	[h]	[-]	[-]	[-]	[-]	[1/h]	[dB(A)]	[dB(A)]	
<b>EK1: Einkaufswagen</b>	6:00-7:00	1	0	5	5	5	5	72	<b>79,0</b>	
	7:00-20:00	13	157	1.011	1.168	90	72	<b>91,5</b>		
	20:00-22:00	2	17	112	129	65	72	<b>90,1</b>		
		Summen	174	1.128	1.302					

\*\*\*\* Metallkorb

**Tabelle 5: Geräuschemissionen der Rangiervorgänge der Lkw**

Annahmen der Schalleistung für die einzelnen Vorgänge entnommen aus: 'Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen', Hessische Landesanstalt für Umwelt, Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Heft 192, 1995 und 'Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weitere typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten', Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Heft 3, Wiesbaden 2005

**Angaben zur Emissionshöhe:**

Die Emissionshöhe wird mit 1,0 m über dem Boden angenommen.

**R1****Rangieren Lkw**

Zeitraum	Mittelungszeit	Anzahl der Lkw	Anzahl der Vorgänge je Lkw	Rangierdauer je Lkw	L <sub>WA</sub>	mittlerer L <sub>WAf</sub> im Zeitraum
[-]	[h]	[-]	[-]	[min]	[dB(A)]	[dB(A)]
6:00-7:00	1	1	1	2,0	99,0	84,2
7:00-20:00	13	3	1	2,0	99,0	77,9

**Impulsvorgänge pro Lkw während des Rangierens****Bremsen**

Zeitraum	Mittelungszeit	Anzahl der Lkw	Anzahl der Vorgänge je Lkw	Einwirkdauer je Vorgang	L <sub>WA</sub>	mittlerer L <sub>WAf</sub> im Zeitraum
[-]	[h]	[-]	[-]	[s]	[dB(A)]	[dB(A)]
6:00-7:00	1	1	2	5,0	108,0	82,4
7:00-20:00	13	3	2	5,0	108,0	76,1

**Türenschiagen**

Zeitraum	Mittelungszeit	Anzahl der Lkw	Anzahl der Vorgänge je Lkw	Einwirkdauer je Vorgang	L <sub>WA</sub>	mittlerer L <sub>WAf</sub> im Zeitraum
[-]	[h]	[-]	[-]	[s]	[dB(A)]	[dB(A)]
6:00-7:00	1	1	2	5,0	100,0	74,4
7:00-20:00	13	3	2	5,0	100,0	68,1

**Motoranlassen**

Zeitraum	Mittelungszeit	Anzahl der Lkw	Anzahl der Vorgänge je Lkw	Einwirkdauer je Vorgang	L <sub>WA</sub>	mittlerer L <sub>WAf</sub> im Zeitraum
[-]	[h]	[-]	[-]	[s]	[dB(A)]	[dB(A)]
6:00-7:00	1	1	1	5,0	100,0	71,4
7:00-20:00	13	3	1	5,0	100,0	65,1

**Warnsignal**

Zeitraum	Mittelungszeit	Anzahl der Lkw	Anzahl der Vorgänge je Lkw	Einwirkdauer je Vorgang	L <sub>WA</sub>	mittlerer L <sub>WAf</sub> im Zeitraum
[-]	[h]	[-]	[-]	[min]	[dB(A)]	[dB(A)]
6:00-7:00	1	1	1	1,0	99,0	81,2
7:00-20:00	13	3	1	1,0	99,0	74,9

**Gesamtimpulsvorgänge während des Rangierens**

Zeitraum	mittlerer L <sub>WAf</sub> im Zeitraum
[-]	[dB(A)]
6:00-7:00	85,4
7:00-20:00	79,1

**Gesamtschalleistung des Lkw-Rangierens**

Zeitraum	mittlerer L <sub>WAf</sub> im Zeitraum
[-]	[dB(A)]
6:00-7:00	<b>87,9</b>
7:00-20:00	<b>81,5</b>

**Z3/A3****Zu/Abfahrt der Lkw aus Ladezone**

Zeitraum	Mittelungszeit	Anzahl der Fz	Anzahl der Vorgänge je Lkw	$L_{WA,1h}$ pro Lkw	$L_{WA,1h}$ im Zeitraum	mittlerer längenbezogener Schallleistungspegel $L_{WA,r}$ im Zeitraum [dB(A)]
[-]	[h]	[-]	[-]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
6:00-7:00	1	1	1	66,0	66,0	<b>66,0</b>
7:00-20:00	13	3	1	66,0	70,8	<b>59,6</b>

**Z4/A4****Zu/Abfahrt der Kleintransporter**

Zeitraum	Mittelungszeit	Anzahl der Fz	Anzahl der Vorgänge je Transporter	$L_{WA,1h}$ pro Transporter	$L_{WA,1h}$ im Zeitraum	mittlerer längenbezogener Schallleistungspegel $L_{WA,r}$ im Zeitraum [dB(A)]
[-]	[h]	[-]	[-]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
6:00-7:00	1	1	1	63,0	63,0	<b>63,0</b>
7:00-20:00	13	1	1	63,0	63,0	<b>51,9</b>

**Tabelle 6: Geräuschemissionen der Kühlaggregate der Lkw**

Lw des Kühlaggregats nach Angaben der Lkw-Kühlaggregate Thermo King

Bez:	Zeitraum	Mittelungszeit	Anzahl der Lkw	Laufzeit/Lkw	$L_{WA}$	mittlerer $L_{WA,r}$ im Zeitraum
	[-]	[h]	[-]	[min]	[dB(A)]	[dB(A)]
<b>K1 (Zufahrt)</b>	6:00-7:00	1	1	1	97,0	<b>79,2</b>
<b>K2 (Abfahrt)</b>	6:00-7:00	1	1	1	97,0	<b>79,2</b>

## Tabelle 7: Geräuschemissionen der Be- und Entladung

Annahmen der Schallleistung für die einzelnen Vorgänge entnommen: 'Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladergeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen', Hessische Landesanstalt für Umwelt, Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Heft 192, 1995 und 'Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladergeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weitere typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten', Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Heft 3, Wiesbaden 2005

### Angaben zur Emissionshöhe:

Die Emissionshöhe der Verladegeräusche wird mit 1,0 m über dem Boden angenommen.

### B/E1

#### Be- und Entladung der Paletten über die Ladebordwand des Lkw

Annahme: pro LKW werden durchschnittlich bei Trockensortiment 30 Paletten, bei Getränken 10 Paletten und bei Kühlware 12 Paletten entladen (Ø 17,3 Paletten/Lkw)

	Zeitraum	Mittelungszeit	Anzahl der LKW	Anzahl der Paletten pro Lkw	Anzahl der Paletten insgesamt	Anzahl der Vorgänge je Palette	Anzahl der Vorgänge gesamt	L <sub>WA,1h</sub> pro Vorgang	mittlerer L <sub>WA</sub> gesamt im Zeitraum
	[-]	[h]	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]	[dB(A)]	[dB(A)]
<i>voll von Lkw</i>	6:00-7:00	1	1	17,3	17,3	1,0	17,3	84,0	<b>96,4</b>
<i>leer auf Lkw</i>		1	1	17,3	17,3	1,0	17,3	85,2	<b>97,6</b>
<i>voll von Lkw</i>	7:00-20:00	13	3	17,3	52,0	1,0	52,0	84,0	<b>90,0</b>
<i>leer auf Lkw</i>		13	3	17,3	52,0	1,0	52,0	85,2	<b>91,2</b>

# Teil C - 4 Fachbeitrag Artenschutz



Stadt Philippsburg

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "SO Dammstraße 2"

Fachbeitrag Artenschutz



Karlsruhe  
Februar 2024



Stadt Philippsburg

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan “SO Dammstraße 2”

Fachbeitrag Artenschutz

## Bearbeitung

Alexander Herrmann

## Verfasser

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

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 86009-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Philippsburg

im Februar 2024



## Inhalt

<b>1. Aufgabenstellung</b> .....	<b>7</b>
1.1 Vorhabenbeschreibung .....	7
1.2 Rechtliche Grundlagen .....	7
<b>2. Untersuchungsraum</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Potenzialabschätzung</b> .....	<b>10</b>
3.1 Säugetiere (ohne Fledermäuse) .....	10
3.2 Fledermäuse .....	10
3.3 Brutvögel .....	10
3.4 Reptilien .....	11
3.5 Amphibien .....	11
3.6 Insekten .....	11
3.7 Fische, Rundmäuler, Schnecken und Muscheln .....	11
3.8 Pflanzen .....	11
<b>4. Konfliktanalyse</b> .....	<b>12</b>
<b>5. Zusammenfassung</b> .....	<b>12</b>

## Abbildungen

Abb. 1: Untersuchungsraum (schwarz gestrichelte Linie) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
 "SO Dammstraße 2" (9)



## 1. Aufgabenstellung

### 1.1 Vorhabenbeschreibung

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

Der räumliche Geltungsbereich liegt entlang der Dammstraße auf dem Flurstück Nr. 2552 und umfasst eine Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup>.

### 1.2 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der Zulassung eines Vorhabens ist das Artenschutzrecht für die unter besonderen bzw. strengen Schutz gestellten Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Hierfür sind aktuelle Bestandsdaten zum Vorkommen betroffener Arten erforderlich, um passgenaue Maßnahmen entwickeln zu können.

Streng geschützte Arten sind Tier- und Pflanzenarten, die

- ▶ in Anhang A der EG-Artenschutzverordnung,
- ▶ in Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) oder
- ▶ in Spalte 3 in der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BartSchV) aufgeführt sind.

Besonders geschützte Arten sind

- ▶ alle streng geschützten Arten sowie
- ▶ Arten, die in Anhang A oder B der EG-Artenschutzverordnung aufgeführt sind,
- ▶ die "europäischen Vogelarten", d. h. alle heimisch wild lebenden Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) und
- ▶ die Arten der Spalte 2 in der Anlage 1 der BartSchV.

Die geltenden Verbote für die besonders und streng geschützten Arten sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG geregelt. Danach ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei Vorliegen von Verbotstatbeständen i. S. v. § 44 BNatSchG können die artenschutzrechtlichen Verbote im Wege einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG überwunden werden.

Für die Bewertung der ökologischen Bedeutung und Empfindlichkeit mancher Lebensräume und damit bspw. für die korrekte Abarbeitung der Eingriffsregelung ist zuweilen selbst die Betrachtung von nicht geschützten Tierarten erforderlich. Durch das Urteil zur Ortsumfahrung Freiberg (BVerwG 2011) wurde von der Rechtsprechung klargestellt, dass eine Freistellung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 5 S. 1-3 BNatSchG nicht mehr gegeben ist, wenn die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG nicht ordnungsgemäß Beachtung gefunden hat. Infolge dessen entfiel auch die Grundvoraussetzung aus § 44 Abs. 5 S. 1 BNatSchG für die Legalausnahme von den Zugriffsverboten besonders geschützter Arten trotz Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen.

Daraus ist zu schließen, dass sich faunistische Erhebungen im Zuge von Planungen im Hinblick auf eine korrekte Eingriffsbeurteilung nicht allein auf Arten nach Anhang II, Anhang IV FFH-Richtlinie (FFH-RL) und europäische Vogelarten beschränken können. Neben möglichen "charakteristischen Arten" von Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-RL sind vor allem Arten mit spezifischen Habitatbindungen oder großräumigen Austauschbeziehungen ggf. von besonderem Interesse.

## 2. Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum (UR) befindet sich im Naturraum 222 Nördliche Oberrhein-Niederung, in der Großlandschaft 22 Nördliches Oberrhein Tiefland. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der starken Vorbelastung der Fläche wurde der UR auf den zukünftigen Geltungsbereich beschränkt (Abb. 1).



Abb. 1: Untersuchungsraum (schwarz gestrichelte Linie) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Dammstraße 2"

In näherer Umgebung des UR sind keine geschützten Biotop-, Natura 2000- oder Naturschutzgebiete oder sonstige geschützte Landschaftsbestandteile vorhanden. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Im Plangebiet befindet sich ein Lebensmittel-Discounter mit einer dazugehörigen Parkplatzfläche. Der UR wird durch die vollständig versiegelte Parkplatzfläche geprägt, in welcher einzelne Sträucher und Bäume gepflanzt wurden. Zudem befindet sich auf Flurstück Nr. 2552 ein Gebäude. Eine kleine Grünfläche schließt sich im äußersten Südosten des UR an den vollversiegelten Straßenraum an. Der UR wird auf der Nord-, West- und Südseite von Straßen eingefasst und grenzt östlich an ein weiteres stark bis vollständig versiegeltes Grundstück mit Automobilhandel an.

### 3. Potenzialabschätzung

In diesem Abschnitt wird das Potenzial für das Vorkommen und die positive Bestandsentwicklung planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten nach FFH-Richtlinie Anhang IV, streng geschützte Arten nach BNatSchG sowie für europäische Vogelarten anhand von gebildeten Gilden bzw. Taxa betrachtet und abgehandelt. Der UR wurde am 21.07.2021 begangen.

Für die gewählten Gilden gilt der Indikatoransatz, d.h. mit der Betrachtung der Gilde sind weitere, in ihrem ökologischen Anspruch ähnliche Arten in die Betrachtung mit eingeschlossen. Potenzial für besonders geschützte Arten wird zusätzlich aufgeführt, sofern diese nicht im Sinne des Indikatoransatzes mit erwähnt sind.

#### 3.1 Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Der Vorhabensbereich bietet aufgrund seiner fast vollständigen Versiegelung und seiner Lage im Siedlungsbereich keinerlei Potenzial für planungsrelevante Säugetierarten.

Eine Betroffenheit wird ausgeschlossen.

#### 3.2 Fledermäuse

Innerhalb des UR ist Potenzial für Fledermäuse lediglich in Form von kleinen Spalten gegeben, welche sich ggfs. am Gebäude befinden. Da dieses jedoch zum Zeitpunkt der Begehung keine sichtbaren Einflugmöglichkeiten bietet und im Umfeld deutlich potenzialreichere Gebäude vorhanden sind, welche zudem nicht zwischen zwei stark befahrenen und beleuchteten Straßen liegen, wird gutachterlicherseits davon ausgegangen, dass die Tiere eher die großen Bäume östlich des UR am Ortsrand von Philippsburg als Fortpflanzungs- und Ruhestätten nutzen.

Eine Betroffenheit von Fledermäusen wird ausgeschlossen.

#### 3.3 Brutvögel

Der UR bietet Brutvögeln, die in Nischen an Gebäuden brüten, Potenzial als Brutraum. Innerhalb des UR befinden sich keinerlei Baumhöhlen oder Großnester, auch sind die angetroffenen Gehölze (Einzelbäume im Parkraum) nur schlecht als Bruthabitat geeignet, da diese einer dauerhaften Störung unterliegen. Somit ist lagebedingt lediglich mit einem Aufkommen häufiger, siedlungsbegleitender Vogelarten zu rechnen, welche im Falle eines temporären Entfalls der Nischen am Gebäude kleinräumig auf andere Gebäude im Umfeld ausweichen könnten.

Eine Betroffenheit von Brutvögeln wird ausgeschlossen.

### 3.4 Reptilien

Der UR besteht fast vollständig als vollversiegelte Parkplatzfläche des Lebensmittelmarktes. Die kleine Grünfläche im Südosten des UR bietet zu wenig Nahrungshabitat, um als Lebensraum ausreichend zu sein, da im Umfeld dieser Grünfläche lediglich vollständig versiegelte, sich stark aufheizende Flächen vorhanden sind. Zudem wird das Vorkommenspotenzial durch die örtlich anzutreffenden Ratten und Hauskatzen gemindert. Die Grünfläche ist zudem als verinselt anzusehen, da sie zwischen stark befahrenen Straßen liegt und partiell von kleinen Ziergehölzen beschattet wird.

Eine Betroffenheit von Reptilien wird ausgeschlossen.

### 3.5 Amphibien

Ein Aufkommen von Amphibien im UR lässt sich aufgrund der Biotopausstattung des UR ausschließen.

### 3.6 Insekten

Ein Aufkommen von planungsrelevanten Insekten im UR lässt sich aufgrund der Biotopausstattung des UR ausschließen.

### 3.7 Fische, Rundmäuler, Schnecken und Muscheln

Ein Aufkommen der obig genannten Gilden kann durch das Fehlen geeigneter Habitate ausgeschlossen werden.

### 3.8 Pflanzen

Im UR bietet sich kein Potenzial für das Aufkommen von geschützten Pflanzenarten.

## 4. Konfliktanalyse

Im Kapitel 4 wurde kein Potenzial für streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten gefunden. Zudem besteht kein Vorkommenspotenzial für besonders geschützte Arten, welche aufgrund besonderer Habitatansprüche zu berücksichtigen wären. Die Konfliktanalyse sowie das Abprüfen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG entfällt.

## 5. Zusammenfassung

Das Vorhaben bietet aus artenschutzfachlicher Sicht keine Gefahr für das Eintreten von Verbotstatbeständen. Die Fläche des UR umfasst eine vollversiegelte Parkplatzfläche sowie einen Lebensmittelmarkt. Die vorhandenen Straßenbäume sowie eine kleine Grünfläche im Südosten bieten zu wenig Nahrungshabitat und sind sehr verinselt. Somit wird ein Aufkommen planungsrelevanter Arten und somit ein Konflikt mit § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG vollständig ausgeschlossen.

# Teil C - 5 Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt





# Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in Philippsburg

**AUFTRAGGEBER:** Wißmann GbR Christian und Maximilian Wißmann  
Bunsenstraße 1, 69207 Sandhausen

**PROJEKTLEITUNG:** Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

Ludwigsburg , den 05.08.2022

**GMA**  
Forschen. Beraten. Umsetzen.

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
**Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München**

Büro Ludwigsburg  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführung: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek, Birgitt Wachs

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10  
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen	5
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	5
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	6
3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	7
4. Vorhabenbeschreibung	9
II. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg und Ziel (2) des Regionalplans Mittlerer Oberrhein (Teilfortschreibung Einzelhandel)	11
1. Makrostandort Philippsburg	11
2. Wettbewerbsanalyse	14
2.1 Versorgungsstrukturen in Philippsburg	14
2.2 Versorgungsstrukturen im weiteren Untersuchungsraum	16
2.3 Bewertung der Versorgungsstrukturen in Philippsburg	18
2.4 Bewertung der Wettbewerbssituation	18
3. Bewertung des Konzentrationsgebots – landesplanerische Vorgaben	18
III. Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Ziel (4) des Regionalplans Mittlerer Oberrhein (Teilfortschreibung Einzelhandel)	20
1. Mikrostandort „Dammstraße“	20
2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	23
3. Bewertung des Integrationsgebotes	24
IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Ziel (3) Regionalplan Mittlerer Oberrhein	25
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	25
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	26
3. Umsatzprognose für den geplanten Lebensmitteldiscounter	26
4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	27
5. Bewertung des Kongruenzgebotes	28

<b>V. Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg bzw. Z (3)</b>	
<b>Teilfortschreibung Regionalplan Mittlerer Oberrhein</b>	<b>29</b>
<b>1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen</b>	<b>29</b>
1.1 Methodik	29
1.2 Umsatzumverteilungen	29
<b>2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben</b>	<b>31</b>
<b>3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots</b>	<b>31</b>
<b>VI. Agglomerationsregelung gemäß Ziel 2.5.3.10 Regionalplan Mittlerer Oberrhein</b>	<b>32</b>
<b>VII. Zusammenfassung</b>	<b>33</b>

## I. Grundlagen und Standortrahmenbedingungen

### 1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

In der Stadt Philippsburg ist die Erweiterung des Netto-Marktes an der Dammstraße 2 geplant. Der Markt verfügt aktuell über 790 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) und soll im Rahmen einer Bebauungsplanänderung auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die Vergrößerung des Discounters geht mit einer generellen Aufwertung und Modernisierung einher. Ziel der Erweiterung ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums sowie durch eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Damit soll auch seine Rolle als Nahversorger in Philippsburg gestärkt werden. Eine grundlegende Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist mit der Vergrößerung des Verkaufsraums nicht beabsichtigt.

Da es sich bei dem vorgesehenen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt, ist die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Dementsprechend sind die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu prüfen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Punkte zu bearbeiten:

- /// Rahmenbedingungen in Philippsburg
- /// städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes
- /// Abgrenzung des Einzugsgebiets und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale für Lebensmittel
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Philippsburg und im Untersuchungsraum (Wettbewerbsanalyse)
- /// Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes.
- /// Ermittlung der Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum
- /// Bewertung der raumordnerischen Beurteilungskriterien gemäß LEP Baden-Württemberg bzw. Regionalplan Mittlerer Oberrhein
  - Konzentrationsgebot
  - Integrationsgebot
  - Kongruenzgebot
  - Beeinträchtigungsverbot
  - Agglomerationsregelung.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurden der Standort sowie sonstige Einzelhandelslagen und der Wettbewerb vor Ort erfasst. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

## 2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:<sup>1</sup>

- „1. Einkaufszentren,
  2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
  3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,
- sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.
- Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> der Fall sein wird.<sup>2</sup>
2. Die in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

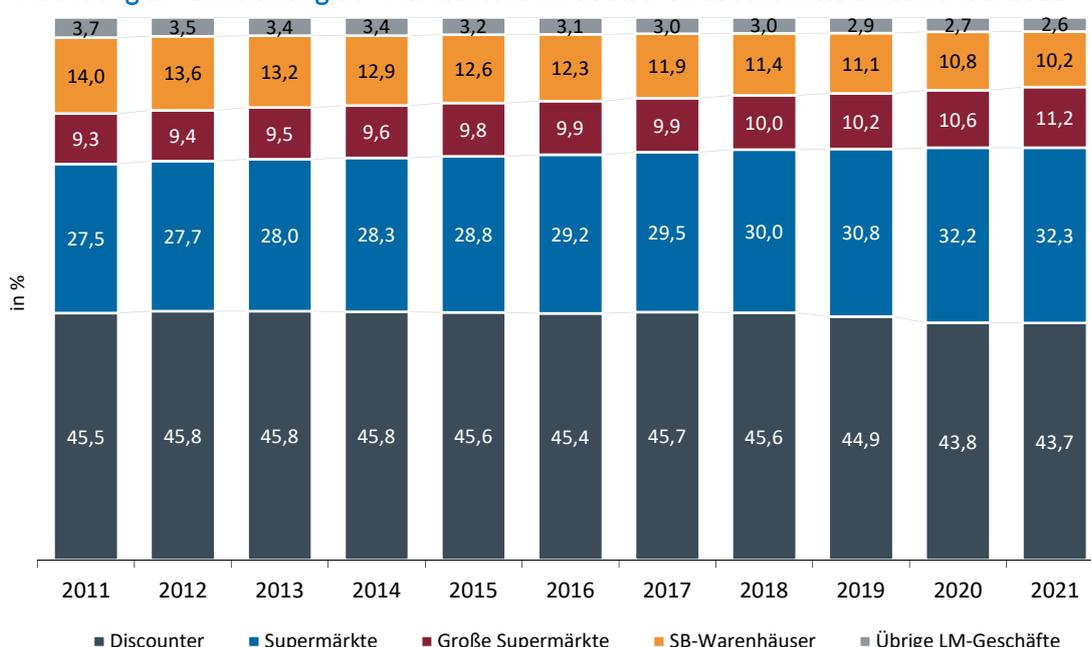
<sup>2</sup> Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m<sup>2</sup> erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

### 3. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da die Flächeninanspruchnahme aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demografischen Wandel zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Supermärkte und große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig. Auch der Marktanteil von Lebensmitteldiscountern ist seit 2019 leicht zurückgegangen.

Abbildung 1: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2011 – 2021



Quelle: EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2022, GMA-Darstellung 2022

Im Einzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet:<sup>3</sup>

#### **Kleines Lebensmittelgeschäft**

*Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment<sup>4</sup> anbietet.*

<sup>3</sup> Vgl. EHI handelsdaten aktuell 2018, S. 381.

<sup>4</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

**Convenience Store**

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m<sup>2</sup>, das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellen-shops.

**Discounter**

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II<sup>5</sup> führt.

**Supermarkt**

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

**Großer Supermarkt**

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

**SB-Warenhaus**

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer **Sortimentsstruktur**. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Lebensmitteldiscounter dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel an (vgl. Tabelle 1). Bei allen Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

**Tabelle 1: Sortimentangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten**

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 805 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 1.035 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.309 m <sup>2</sup> VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl (2016)					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.790	76	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	24	2.835	24	9.275	37
<b>Insgesamt</b>	<b>2.295</b>	<b>100</b>	<b>11.830</b>	<b>100</b>	<b>25.005</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2020.

<sup>5</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

#### 4. Vorhabenbeschreibung

In der Stadt **Philippsburg** soll der bestehende Anbieter Netto, Dammstraße 2, von derzeit 790 m<sup>2</sup> auf dann ca. 1.000 m<sup>2</sup> VK vergrößert werden. Der Anbau erfolgt auf dem eigenen Grundstück, wobei das Gebäude nach Westen erweitert wird. Dadurch fallen 4 von den vorhandenen 65 PKW-Parkplätzen weg.

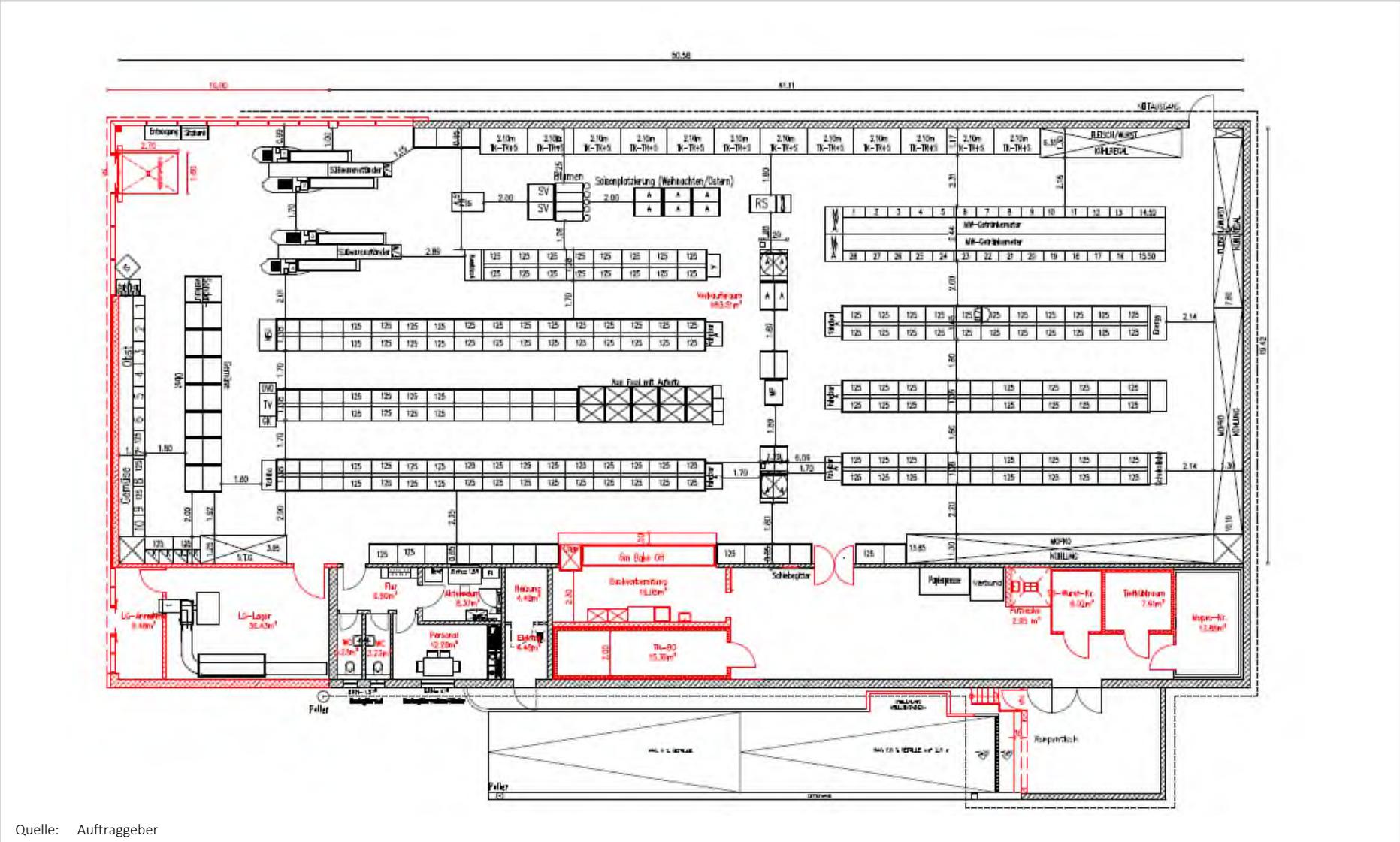
Die **Fa. Netto** offeriert eine für Discounter sehr breite Produktpalette (u. a. Mehrweggetränke, Frischeprodukte sowie Molkereiprodukte, Non-Food-Artikel wie Zeitschriften, Pflege-, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) sowie einen hohen Anteil an Handelsmarken (ca. 60 %). Anders als etwa bei Aldi und Lidl spielen wöchentlich wechselnde Aktionsartikel aus den Bereichen Nonfood (z. B. Textilien, Gartenbedarf, Bau- und Heimwerkerbedarf) in den Netto-Filialen nur eine geringe Rolle. Das Netto-Angebot wird zumeist durch eine Bäckereifiliale ergänzt. Mit diesem Konzept profiliert sich Netto v. a. als Nahversorger im ländlichen Raum. Als sog. Softdiscounter führt Netto rd. 5.000 Standardartikel<sup>6</sup> und liegt damit an der Spitze der Discounter. Somit weist Netto bereits Merkmale eines Supermarktes auf. Die durchschnittliche Größe einer Netto-Filiale liegt bei rd. 810 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der Durchschnittsumsatz bei ca. 3,6 – 3,7 Mio. € je Filiale.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Fa. Netto 2021, [www.netto-online.de/unternehmen/Unser-Konzept.chtm](http://www.netto-online.de/unternehmen/Unser-Konzept.chtm).

<sup>7</sup> Hahn Retail Real Estate Report 2021 / 2022

Karte 1: Projektskizze des Netto-Umbaus in Philippsburg



## II. Konzentrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7 LEP Baden-Württemberg und Ziel (2) des Regionalplans Mittlerer Oberrhein (Teilfortschreibung Einzelhandel)

### 1. Makrostandort Philippsburg

Die **Stadt Philippsburg** liegt im Landkreis Karlsruhe am nordwestlichen Rand des Verdichtungsraumes des Oberzentrums Karlsruhe. Gemäß Regionalplan Mittlerer Oberrhein nimmt Philippsburg die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums wahr. Damit übernimmt die Stadt Philippsburg die Aufgabe, ihre Ausstattung so zu sichern und weiter auszubauen, dass sie „die Deckung des Grundbedarfs“ ihres Nahbereichs sowie die Versorgung des eigenen wie benachbarter Nahbereiche „mit Teilleistungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs“ gewährleisten kann.<sup>8</sup> Philippsburg liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Philippsburg – Waghäusel – Bad Schönborn – Östringen – (Sinsheim) sowie auf der regionalen Entwicklungsachse (Germersheim) – Philippsburg – Graben-Neudorf – Bruchsal.

Die **Siedlungsstruktur** von Philippsburg wird durch drei räumlich voneinander getrennt gelegene Stadtteile geprägt. Insgesamt leben in Philippsburg derzeit ca. 13.713 Einwohner<sup>9</sup>. Der Siedlungs- und Einwohnerschwerpunkt (rd. 58 % der Einwohner) liegt dabei im Kernort Philippsburg (8.015 EW). Hier ist neben den Hauptwohnlagen auch die Altstadt zu erwähnen. Weitere 20 % der Einwohner (2.656 EW) leben im Stadtteil Huttenheim, rd. 22 % (3.021 EW) in Rheinsheim. Die **Bevölkerungsentwicklung** in der Gesamtstadt Philippsburg verlief somit in den letzten Jahren deutlich positiv: Die Einwohnerzahl hat sich seit 2011 um ca. 1.400 Personen bzw. ca. 11,5 % erhöht. Das größte Bevölkerungswachstum<sup>10</sup> fand im Ortsteil Rheinsheim mit 10,5 % statt, danach Huttenheim mit 9,5 % und am wenigsten wuchs die Kernstadt selbst mit, trotzdem immer noch starken 7,8 %. Damit wächst die Bevölkerungsentwicklung in Philippsburg gegenüber dem Trend des Landkreises (+ 5,6 %)<sup>11</sup> überdurchschnittlich. Gemäß aktueller Prognosen der Einwohnerzahl bis 2040 wird sich die Bevölkerung der Stadt Philippsburg konstant entwickeln.<sup>12</sup>

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich**

Kommune / Landkreis	Einwohner		Entwicklung 2011 – 2021	
	2011	2021	absolut	in %
<b>Philippsburg</b>	<b>12.294</b>	<b>13.713</b>	<b>1.419</b>	<b>+ 11,5</b>
Oberhausen-Rheinhausen	9.439	9.667	228	+ 2,4
Waghäusel	19.945	21.178	1.233	+ 6,2
Graben-Neudorf	11.571	12.277	706	+ 6,1
<b>LK Karlsruhe</b>	<b>424.510</b>	<b>448.487</b>	<b>23.977</b>	<b>+ 5,6</b>
Region Mittlerer Oberrhein	991.130	1.042.812	51.682	+ 5,2
<b>Baden-Württemberg</b>	<b>10.512.441</b>	<b>11.124.642</b>	<b>612.201</b>	<b>+ 5,8</b>

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand jeweils 31.12.

<sup>8</sup> Quelle: Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2002, Punkt 2.1.4.

<sup>9</sup> Quelle: Stadt Philippsburg, Stand: 31.12.2020.

<sup>10</sup> im Bezugszeitraum 31.12.10 bis 31.12.

<sup>11</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.

<sup>12</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040, Basis Zensus 2011.

Die **verkehrliche Anbindung** von Philippsburg wird vor allem über die Bundesstraße B 35 (Germersheim – Bruchsal – Bretten) geleistet, die an den Stadtteilen Huttenheim und Rheinheim vorbeiführt. Zudem ist die Bundesstraße B 36 (Mannheim – Karlsruhe) in einer Distanz von unter 5 km zu erreichen. Im weiteren Verlauf besteht so auch Anschluss an die Autobahnen A 5 und A 6. Die Anbindung an den **ÖPNV** wird über je einen Bahnhof in den drei Stadtteilen gewährleistet. Zudem ist Philippsburg in das Netz der Karlsruher Verkehrsbetriebe eingebunden. Im lokalen Umfeld verkehren mehrere Buslinien zwischen allen drei Stadtteilen sowie den benachbarten Kommunen. Insgesamt ist die Erreichbarkeit sowohl im Individualverkehr als auch im öffentlichen Verkehr als sehr gut zu beurteilen.

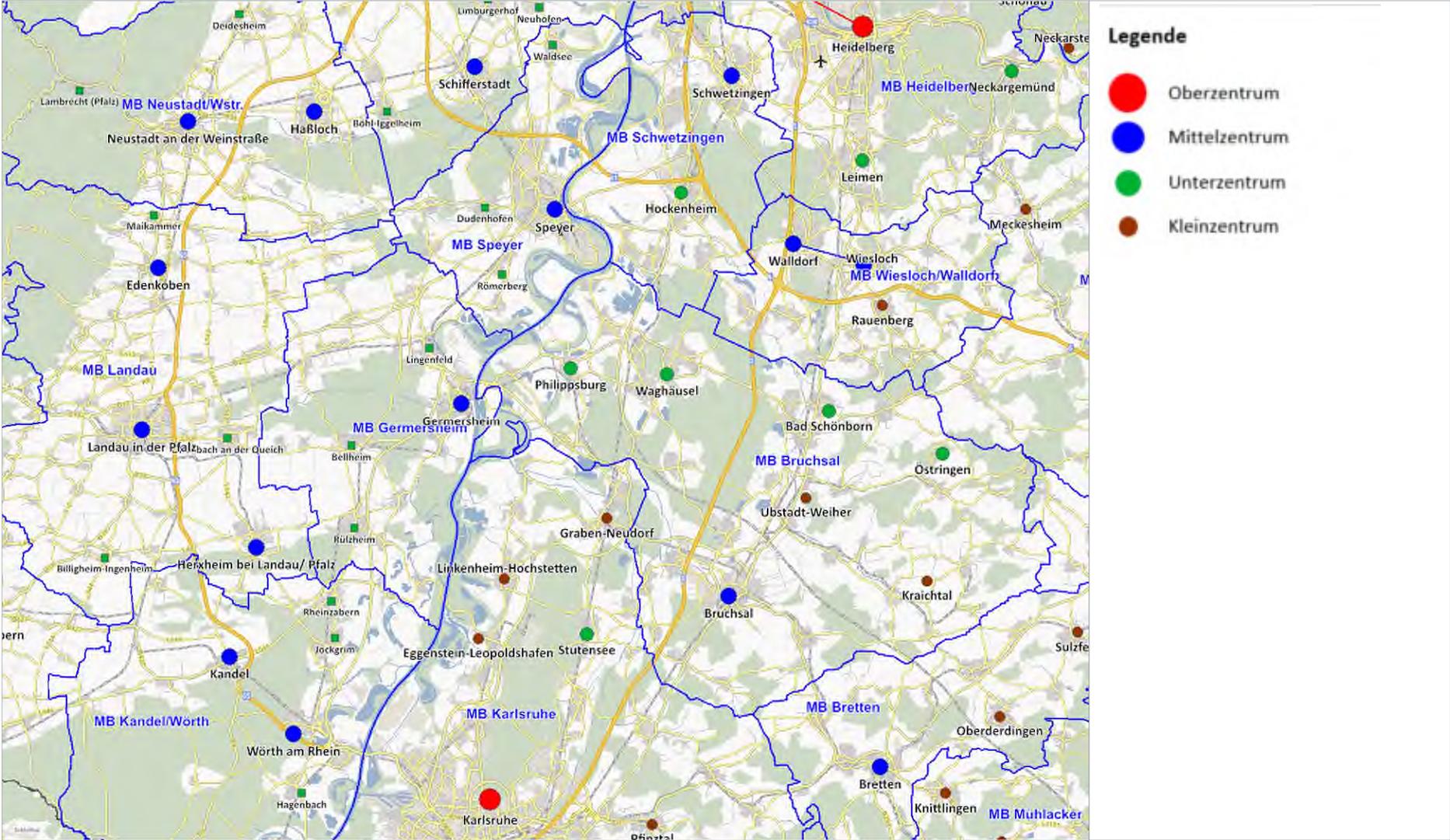
Die **Wirtschaftsstruktur** in Philippsburg wird durch das produzierende Gewerbe dominiert. Dabei sind als wichtigste Arbeitgeber das europäische Zentrallager der Deutschen Goodyear GmbH und das sich im Abbau befindliche Kernkraftwerk Philippsburg zu benennen. Aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Karlsruhe kann für die Stadt trotz seiner Funktion als Arbeitsort ein negativer Pendlersaldo von –2.323 Personen konstatiert werden. Den rd. 5.672 Beschäftigten am Wohnort stehen rd. 3.353 Beschäftigte am Arbeitsort gegenüber<sup>13</sup>.

Der **Einzelhandel in Philippsburg** konzentriert sich derzeit überwiegend auf folgende wesentliche Einkaufslagen:

- /// Die **innerstädtische Haupteinkaufslage** befindet sich im Zentrum des Stadtteils Philippsburg im Umfeld des Marktplatzes sowie angrenzender Teilbereiche der Rote-Tor-Straße, Weiße-Tor-Straße, Söternstraße und Undenheimer Straße. Der Standortbereich ist dabei von kleinstrukturierten Ladeneinheiten geprägt. Neben Angeboten des kurzfristigen Bedarfs (z.B. Bäckerei, Metzgerei, Apotheke) werden auch einige Sortimente aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich vorgehalten. Der langfristige Bedarfsbereich ist nur ausschnittsweise vertreten.
- /// **Weitere Einzelhandelsschwerpunkte** mit überwiegender Nahversorgungsfunktion befinden sich am nordöstlichen Ortsrand im Bereich Söternstraße / Tullastraße, wo zwei Lebensmitteldiscounter und ein Supermarkt angesiedelt sind (Lidl, Penny, Rewe) sowie im Bereich Bruhrainstraße / Gerstenfelderstraße im Süden mit einem Aldi-Discounter und einem dm-Drogeriemarkt.
- /// Im **Stadtteil Huttenheim** beschränkt sich das Einzelhandelsangebot auf Grundversorgungsstrukturen (u. a. Bäcker, Metzger, Apotheke), welche vorrangig in der Rheinstraße und in der Philippsburger Straße zu finden sind. Zusätzlich gibt es im Gewerbegebiet In der Kühweid noch ein Lebensmittelgeschäft für osteuropäische und internationale Lebensmittel.
- /// Im **Stadtteil Rheinsheim** existiert ebenfalls lediglich ein Grundversorgungsangebot, welches sich überwiegend entlang der Hauptstraße befindet. Hier sind u. a. ein Getränkefachhändler, Betriebe des Lebensmittelhandwerks und eine Apotheke zu nennen. Seit 1,5 Jahren gibt es in der Hauptstraße noch einen genossenschaftlichen Dorfladen, der regionale aber auch vor allem Bioprodukte verkauft.

<sup>13</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. Stichtag: 30.06.2021

Karte 2: Lage und zentralörtliche Struktur



- Dezentrale Gewerbegebiete**, welche vorrangig autokundenorientiert einzuschätzen wären, sind in der Stadt Philippsburg nicht zu finden. Im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen konzentriert sich das Einzelhandelsangebot stark auf die Innenstadt und die Nahversorgungszentren in den Stadtteilen (vgl. Karte 3).



Ünal-Supermarkt, Udenheimer Straße



Getränke Böllinger, Hans-Thoma-Straße



Dorfladen und Bäckerei in Rheinsheim



Metzgerei Oberst, Söternstraße

GMA-Aufnahmen 2022

## 2. Wettbewerbsanalyse

### 2.1 Versorgungsstrukturen in Philippsburg

Das Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich wird in Philippsburg durch die zwei Standorte Söternstraße / Tullastraße und Bruhrainstraße / Gerstenfelderstraße abgedeckt. Der Standort Söternstraße / Tullastraße am nordöstlichen Ortsausgang Richtung Oberhausen-Rheinhausen und Waghäusel ist geprägt von REWE, Penny und Lidl. Am südlich gelegenen Nahversorgungsstandort befinden sich ein neuer Aldi und ein dm-Drogeriemarkt.

Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel in Philippsburg auf ca. 8.000 m<sup>2</sup>, auf der nach gutachterlicher Einschätzung im Nahrungs- und Genussmittelbereich eine Umsatzleistung von ca. 33 - 34 Mio. € erzielt wird.

Im Einzelnen sind folgende strukturprägende Lebensmittelmärkte in Philippsburg hervorzuheben:

- Aldi Süd**, Gerstenfeldstraße: Der Lebensmittel-discounter befindet sich im südlichen Teil von Philippsburg in verkehrsgünstiger und zentraler Lage. Die Neueröffnung des Marktes im Jahr 2017 ging einher mit dem Neubau eines dm-Drogeriemarktes und der Bäckerei Görtz. Dadurch erhält der Standort Agglomerationsvorteile. Somit erweist sich der Aldi-Lebensmitteldiscounter mit seinen 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als attraktiver und moderner Markt.



- Penny**, Am Freyersee: Der Penny-Lebensmitteldiscounter mit circa 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist integriert in den nördlichen Nahversorgungsbe-reich. Der Markt hat Agglomerationsvorteile durch die Standortgemeinschaft mit Lidl und Rewe. Der Lebensmittel-discounter präsentiert sich als moderner Markt.



- Rewe**, Am Freyersee: Der Markt liegt im nördli-chen Nahversorgungsbereich Söternstraße / Tullastraße. Als Lebensmittelvollsortimenter ist er der einzige der Stadt Philippsburg und deckt damit ein großes Einzugsgebiet innerhalb der Stadtgrenzen ab. Der Markt hat eine Verkaufsflä- che von 1.500 m<sup>2</sup>.



- Lidl**, Tullastraße: Der Lidl-Lebensmitteldiscounter befindet sich als dritter Betrieb am verkehrsgünstigen Standort Söternstraße / Tullastraße. Der 1.300 m<sup>2</sup> (VK)-große Markt ist modern aufgestellt. Die beengte Park- und Straßensituation vor dem Betrieb ist negativ zu bewerten.



## 2.2 Versorgungsstrukturen im weiteren Untersuchungsraum

Außerhalb von Philippsburg befinden sich zahlreiche Kommunen in unterschiedlicher Größe mit eigenständigen Nahversorgungsstrukturen. Außerhalb der Stadt Philippsburg ist daher auf folgende Wettbewerbsbetriebe hinzuweisen (vgl. Karte 3):

Die Angebotsstrukturen im Umland lassen sich wie folgt charakterisieren (vgl. Karte 3 und Tabelle):

- In der nordwestlich gelegenen Stadt **Oberhausen-Rheinhausen** ist ein umfangreiches Angebot im Nahrungs- und Genussmittelbereich vorhanden. Der Standort Weiherweg stellt umfasst die Wettbewerbsbetriebe Edeka, Penny und Norma. Durch die verschiedenen Betriebstypen Vollsortimenter und Discounter entstehen hier Agglomerationsvorteile. Der verkehrsgünstige Standort ist zwischen Oberhausen und Rheinhausen von der Landstraße bzw. Kolpingstraße sehr gut zu erreichen. Mit diesem Standort sichert die Stadt Oberhausen-Neuhausen ihre Nahversorgung. Der Edeka-Supermarkt und der Penny-Lebensmitteldiscounter entsprechen jeweils den neusten Modernisierungsstandards.
- Im westlich gelegenen **Waghäusel** befinden sich Lebensmittel-Anbieter vor allem an dezentralen Standorten. Das SB-Warenhaus Globus im südlichen Gewerbegebiet hat aufgrund des sehr breiten Sortiments ein dementsprechend großes Einzugsgebiet. Aldi und Netto befinden sich ebenfalls in einem Gewerbegebiet im Westen der Stadt an der Mannheimer Straße. Im Stadtteil Kirrlach befinden sich ein Rewe, Penny, Lidl und Netto.

**Tabelle 3: Anbieter im weiteren Untersuchungsraum**

Ort / Stadtteil	Anbieter	Adresse	Betriebstyp	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Lage*
Oberhausen-Rheinhausen	Edeka Garcia	Weiherweg	Supermarkt	1.600	Gewerbegebiet
	Norma	Weiherweg	Discounter	800	Gewerbegebiet
	Penny	Weiherweg	Discounter	1.100	Gewerbegebiet
Waghäusel-Wiesental	Globus	Hambrücker Landstraße	SB-Warenhaus	ca. 12.000	Gewerbegebiet (B)
	Aldi	Mannheimer Str.	Discounter	900	Gewerbegebiet
Waghäusel-Kirrlach	Netto	Mannheimer Str.	Discounter	800	Gewerbegebiet
	REWE	Waghäusler Str.	Supermarkt	1.600	Gewerbegebiet
	Penny	Waghäusler Str.	Discounter	750	Gewerbegebiet
	Lidl	Bruchsaler Str.	Discounter	950	Gewerbegebiet
	Netto	Kronauer Straße	Discounter	800	Siedlungsfläche (A)

\* Ausweisung gemäß Regionalplan Mittlerer Oberrhein bzw. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

B = Bestandsstandort großflächiger Einzelhandel

A = außerhalb integrierter Lagen (Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte)

Quelle: GMA-Erhebungsdaten 2022

Auch die sonstigen Nachbargemeinden Dettenheim, Hambrücken und Graben-Neudorf verfügen über sehr leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen. Daher kann der zu untersuchende Netto-Markt kein wesentliches überörtliches Einzugsgebiet erschließen.

Karte 3: Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum



**Legende**

- Vorhabenstandort Netto, Dammstraße
- Einzugsgebiet Netto

## 2.3 Bewertung der Versorgungsstrukturen in Philippsburg

Bei einer Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner im Nahrungs- und Genussmittelbereich (ohne Ladenhandwerk und Spezialanbieter) ist in quantitativer Hinsicht in Philippsburg derzeit ein überdurchschnittlicher Wert festzustellen. Für Philippsburg (ca. 13.713 Einwohner) errechnet sich eine Verkaufsflächenausstattung von 421 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW. Dieser Wert liegt unter dem Bundesdurchschnitt von 435 m<sup>2</sup> VK / 1.000 EW<sup>14</sup>.

Trotz der leicht unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung ist die **Zentralität** von Philippsburg höher als im Bundesdurchschnitt (100 %). Die Zentralität von Philippsburg ergibt sich aus der Gegenüberstellung des im Lebensmitteleinzelhandel generierten Umsatzes in Philippsburg mit dem örtlichen Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich. Hieraus errechnet sich für die Stadt derzeit eine Zentralität von ca. 109,4 %<sup>15</sup>. Somit stammt ein kleiner Teil der Kaufkraft aus dem Umfeld von Philippsburg. Kaufkraftzuflüsse sind aber vor allem auf die leistungsstarken Discounter Aldi und Lidl zurückzuführen. Die Zuflüsse stammen hauptsächlich aus Oberhausen-Rheinhausen, da hier weder Aldi noch Lidl vertreten sind. Der hier zu untersuchende Netto profitiert hingegen kaum von Kaufkraftzuflüssen, da vergleichbare Angebote in allen Nachbargemeinden (Netto, Penny, Norma) vertreten sind.

## 2.4 Bewertung der Wettbewerbssituation

Für die Stadt Philippsburg ist festzustellen, dass der zu untersuchende Netto Lebensmitteldiscounter unter zunehmenden Modernisierungsdruck durch die Neuansiedlung eines Aldi-Discounters gegenüber geraten ist. Durch das starke Bevölkerungswachstum der Stadt Philippsburg ist gleichzeitig ein deutlicher Anstieg des Nachfragepotentials zu verzeichnen.

## 3. Bewertung des Konzentrationsgebots – landesplanerische Vorgaben

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob die Stadt Philippsburg unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür ist die sog. „raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot“ zu prüfen.

Maßgeblich hierfür ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg:

**3.3.7 (Z)** *„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“*

*Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn*

<sup>14</sup> Quelle: EHI handel aktuell 2021, S. 80 (ohne Spezialanbieter, Reformhäuser, Getränkemärkte, Bäcker, Metzger, Bio-Läden usw. inkl. Nonfoodanteile).

<sup>15</sup> Zentralität = Umsatz / Kaufkraft. Ein möglicher Ansatz zur Beurteilung einer Kommune als Versorgungsstandort stellt die sog. Zentralitätskennziffer dar. Bei einer Zentralitätskennziffer wird die Kaufkraft in der Standortkommune mit dem Umsatz des Einzelhandels in Relation gebracht. Werte über 100 bedeuten, dass mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird, als Kaufkraft im Untersuchungsgebiet vorhanden ist. Demnach fließt Kaufkraft aus dem Umland zu.

- *dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder*
- *diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterezentren zusammengewachsen sind.“*

Im **Regionalplan** des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein wird das **Konzentrationsgebot** im Kapitel 2.5.3 Regionalbedeutsamer Einzelhandel aufgegriffen:<sup>16</sup>

**Z (2)** *„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. [...]“*

Mit Bezug auf die raumordnerische Kernregelung bzw. das Konzentrationsgebot ist festzuhalten, dass die Stadt Philippsburg als Unterezentrum und somit als Standort für großflächige Einzelhandelsprojekte geeignet ist.

**Die raumordnerische Kernregelung / Konzentrationsgebot wird daher erfüllt.**

---

<sup>16</sup> Quelle: Regionalplan Mittlerer Oberrhein. Teilfortschreibung Kapitel 2.5.3 Regionalbedeutsamer Einzelhandel.

### III. Integrationsgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Ziel (4) des Regionalplans Mittlerer Oberrhein (Teilfortschreibung Einzelhandel)

Zur Prüfung des Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zum zentralen Versorgungsbereich, Lage zu den Wohngebieten (= Nahversorgungsfunktion) sowie verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seiner städtebaulichen Integration und seiner Nahversorgungsfunktion zu beurteilen.

#### 1. Mikrostandort „Dammstraße“

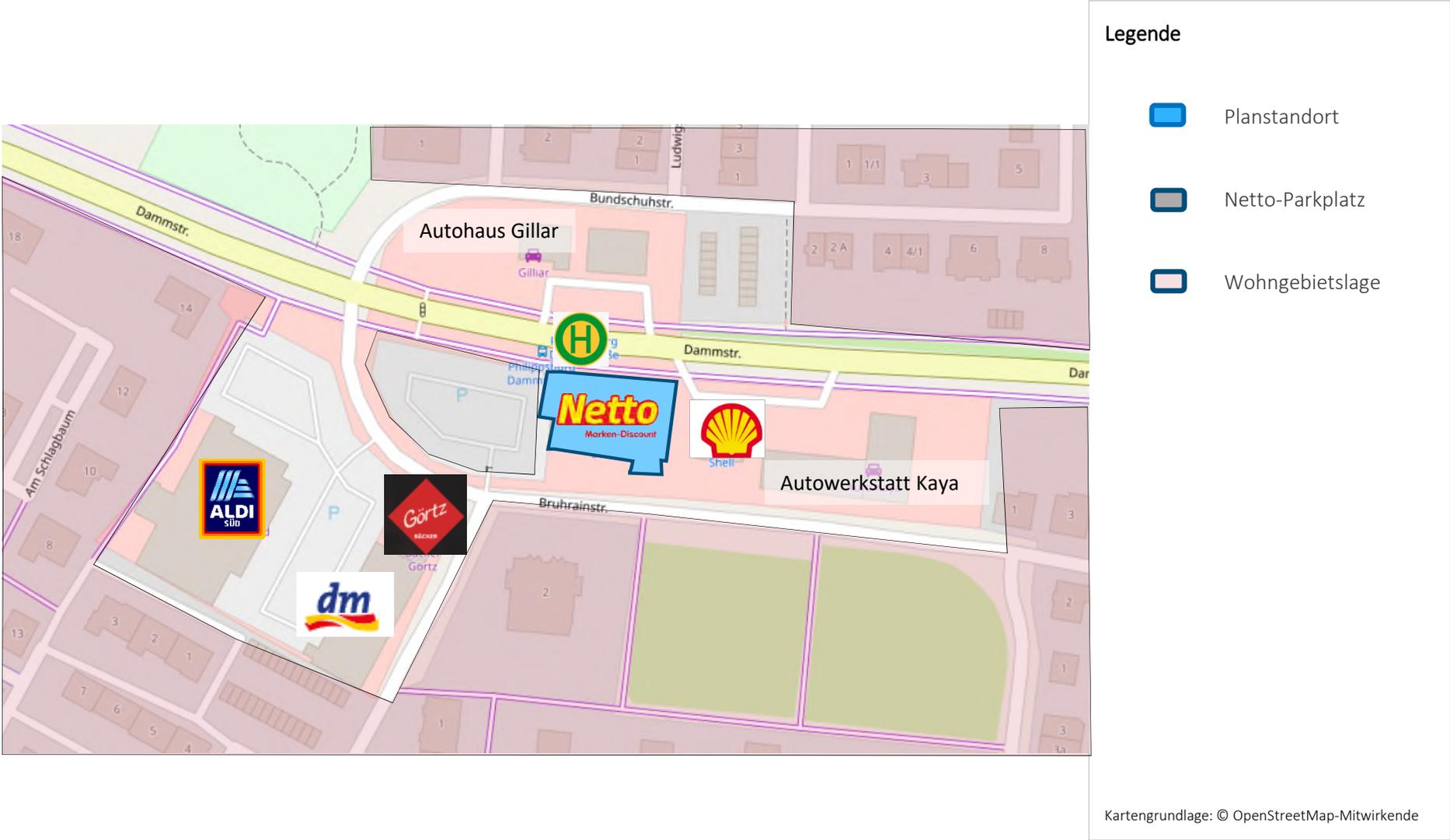
Der **Planstandort** des zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Marktes befindet sich im südlichen Siedlungsgebiet des Stadtteils Philippsburg in der unmittelbaren Nähe des Aldi-Lebensmitteldiscounter und des dm-Drogeriemarktes. Daher ist die Lage bereits als Einzelhandelsstandort etabliert.

Das **direkte Umfeld** des Planstandortes ist wie folgt geprägt: Im südlichen und südöstlichen Umfeld schließen mehrgeschossige Wohngebäude an den Planstandort an. Westlich befindet sich die Bruhrainstraße, über die die Zufahrt zum Parkplatz von Netto erfolgt. Südwestlich ist der neuangesiedelte Aldi Lebensmittel-Discounter und der dm-Drogeriemarkt. Ebenfalls neu ist die Bäckerei Görtz mit gastronomischem Außenbereich. Der Standort wird in Richtung Norden durch die Dammstraße begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein Autohaus verortet. Auch im **weiteren Standortumfeld** ist insbesondere in Richtung Süden, Osten und Westen von einer durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsstruktur zu sprechen. In Richtung Norden sind im weiteren Standortumfeld mehrere Schulen (zwei Gymnasien, Realschule, Förderschule) angesiedelt.

Zusammenfassend betrachtet befindet sich das Grundstück an einem Standort mit hoher Nahversorgungsbedeutung für den südlichen Bereich von Philippsburg und insbesondere für die im direkten Standortumfeld wohnenden Einwohner. Sowohl die unmittelbar an den Standortbereich südlich angrenzende Wohnbebauung als auch die im weiteren Umfeld nördlich, östlich und westlich des Planstandortes vorhandenen Wohngebiete befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Standort (vgl. Karte 2). Der fußläufige Nahbereich des Standortes umfasst somit große Teile des südlichen Siedlungsgebiets von Philippsburg. Das Stadtzentrum von Philippsburg (zentraler Versorgungsbereich) befindet sich in einer Entfernung von rd. 500 – 600 m und ist fußläufig ebenfalls noch erreichbar, wenngleich größere Austauscheffekte nicht vorhanden sind. Jedoch besteht aus den umliegenden Wohngebieten eine gute fußläufige Verbindung an den Standort durch straßenbegleitende Gehwege.

Von besonderer Bedeutung für die Nahversorgungsfunktion des Standortes ist auch die gute **ÖPNV-Anbindung**. So befindet sich unmittelbar nördlich des Standortes die Bushaltestelle Dammstraße (Linie 192), welche eine Verbindung in die weiteren Wohngebiete von Philippsburg und die anderen Stadtteile herstellt. Die Haltestelle kann zu Fuß über eine Treppe erreicht werden. In einer Entfernung von rd. 600 m befindet sich der S-Bahnhof von Philippsburg. Somit ist auch eine gute Erreichbarkeit des Standortes für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen vorhanden.

**Karte 4: Lage des Planstandorts und Umfeldnutzungen**



Bezogen auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Philippsburg ist festzuhalten, dass der Standort zwar außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches (Stadtzentrum Philippsburg), jedoch in der Nähe von Wohngebieten liegt. Zudem ist der Standort seit langem (ehemals Wasgau-Frischemarkt und Plus-Lebensmitteldiscounter) im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungslage definiert.<sup>17</sup>

Die spezifischen Eigenschaften können zusammenfassend in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese standortspezifischen Eigenschaften haben sowohl Einfluss auf die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gegebenheiten im Standortumfeld als auch auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung der geplanten Einzelhandelanbieter.

### Positive Standortfaktoren

- + ausreichende Grundstücksgröße für die Erweiterung des Marktes
- + Standort bereits als Nahversorgungslage etabliert
- + Lage im Wohngebiet, fußläufiges Einzugsgebiet erschließbar
- + keine zusätzliche Flächenversiegelung
- + ÖPNV-Anbindung in fußläufiger Entfernung

### Negative Standortfaktoren

- Lage außerhalb des Stadtzentrums (vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Philippsburg 2008)



Netto-Außenansicht Eingang



Netto-Außenansicht von Bruhrainstraße



Umgebung Norden und Bushaltestelle



Wohnbebauung Süden / Südosten

<sup>17</sup> In den Nahversorgungslagen sind die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren zulässig.  
 Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Philippsburg 2008.



Umgebung Westen

GMA-Aufnahmen 2022



Sichtbarkeit von der Ortseinfahrt

## 2. Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Das sog. Integrationsgebot ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen:

*„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. [...].“*

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, so dass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

*„[...] Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen [...].“*

Im **Regionalplan Mittlerer Oberrhein** werden sog. Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt:<sup>18</sup>

### **Z (2)** *„Vorranggebiete für Einzelhandelsgroßprojekte (Integrierte Lagen)*

*Einzelhandelsgroßprojekte sind in den in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Vorranggebieten (Integrierten Lagen) anzusiedeln. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in diesen Standorten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Ihre Ausweisung und Errichtung außerhalb der Integrierten Lagen ist ausgeschlossen (Ausschlussgebiet). Ausnahmsweise sind bestandsorientierte Erweiterungen zulässig, sofern sie entsprechend der Z (1) bis Z (3) regionalplanerisch verträglich sind.*

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

<sup>18</sup> Quelle: Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003. Teilfortschreibung Kapitel 2.5.3 Regionalbedeutsamer Einzelhandel.

### 3. Bewertung des Integrationsgebotes

Basierend auf der Bewertung des Standortes und den landesplanerischen Vorgaben kann das Integrationsgebot wie folgt bewertet werden:

- // Der Standort von Netto befindet sich im südlichen Kernstadtbereich von Philippsburg in integrierter, wohngebietsbezogener Versorgungslage. Der Standort ist bereits seit vielen Jahren als Einzelhandelsstandort etabliert.
- // Der Standort liegt zwar nicht im Stadtzentrum von Philippsburg (zentraler Versorgungsbereich), ist jedoch im Einzelhandelskonzept der Stadt Philippsburg als Nahversorgungsstandort definiert. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen wohngebietsbezogenen, integriert gelegenen Nahversorger. Aufgrund seiner funktional und räumlich Wohngebieten zugeordneten Lage dient der Standort der wohnortnahen Versorgung für große Teile der südlichen Bereiche von Philippsburg.
- // Es handelt sich um eine bestandsorientierte Erweiterung, die somit zulässig ist, falls die Ziele (1) bis Ziel (3) erfüllt sind.

#### IV. Kongruenzgebot gemäß Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg und Ziel (3) Regionalplan Mittlerer Oberrhein

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Darauf aufbauend erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebots ermöglicht.

##### 1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den erweiterten Netto-Lebensmitteldiscounter in Philippsburg kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung der Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale sowie der Vorhabenumsätze bzw. der Umsatzherkünfte.

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet kann sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren lassen, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen. In diesem Fall wird eine Zonierung des Einzugsgebiets jedoch nicht vorgenommen, da laut der gutachterlichen Einschätzung nur das Stadtgebiet das Einzugsgebiet darstellt.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in der Standortgemeinde und den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel II.)
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Philippsburg und der Region.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den Netto-Markt am Standort „Dammstraße“ das Einzugsgebiet im Wesentlichen auf die Stadt Philippsburg begrenzen. Alle anderen umliegenden Gemeinden sind haben ihre eigene Nahversorgung (vgl. Kapitel II). Somit bilden die 13.713 EW Philippsburgs die Berechnungsgrundlage für die folgenden Analysen.

Die Umlandgemeinden besitzen eigene Versorgungsstrukturen mit eigenen Discountangeboten (Edeka, Norma und Penny in Oberhausen-Rheinhausen; Aldi und Netto in Waghäusel und zahlreiche weitere in Germersheim). Lediglich aufgrund der Pendlerverflechtungen und mög-

licher Verbundeffekte mit Aldi und dm in sind Kundenzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes zu berücksichtigen. Diese Kundenanteile fließen im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. Streukundeneffekte in die Betrachtung mit ein. Hierbei ist die geographische Nähe zum südlichen Siedlungsbereich von Oberhausen-Rheinhausen von Bedeutung.

## 2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

**ca. € 6.370.<sup>19</sup>**

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Philippsburg, dessen Sortimentsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

**ca. 2.445.<sup>20</sup>**

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>21</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Philippsburg bei 91,5 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel insgesamt auf **ca. 30,7 Mio. €**.

Zusätzlich wird bei Lebensmitteldiscountern ein Teil des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen im Fall von Netto bei ca. 15 % (insbesondere Drogeriewaren).

## 3. Umsatzprognose für den geplanten Lebensmitteldiscounter

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>22</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich

<sup>19</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>20</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>21</sup> Quelle: MB Research, 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

<sup>22</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment.

diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognosen lassen sich für den erweiterten Netto-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:

**Tabelle 4: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes**

	Kaufkraft Food in Mio. €	Markt- anteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €* in Mio. €*	Umsatz- gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Philippsburg	30,7	10	3,1	0,5	3,6	88
Streuumsätze			0,4	0,1	0,5	12
<b>Insgesamt</b>			<b>3,5</b>	<b>0,6</b>	<b>4,1</b>	<b>100</b>

\*Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt bei Lebensmitteldiscountern ca. 13 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für das Vorhaben mit ca. **1.000 m<sup>2</sup> VK** eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 4,1 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich 3,5 Mio. € und ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Mit einer Umsatzleistung von ca. 4.100 € / m<sup>2</sup> VK ist von einer für den Betreiber Netto typischen Flächenproduktivität (unter Beachtung der standortspezifischen Eigenschaften) auszugehen.

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass mit insgesamt ca. 88 % der ganz überwiegende Teil des Umsatzes aus der Stadt Philippsburg stammt. Etwa 12 % der Umsätze werden über Streuumsätze erzielt (unter der Berücksichtigung der Agglomerationswirkung mit Aldi und dm).

#### 4. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP Baden-Württemberg Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1).

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4):

*„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“*

Im **Regionalplan Mittlerer Oberrhein** werden die Forderungen des LEP im Plansatz Z (3) aufgegriffen:

*„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.“*

## 5. Bewertung des Kongruenzgebotes

Basierend auf der Umsatzprognose bzw. der Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das Kongruenzgebot wie folgt bewerten:

- /// Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst im Wesentlichen die Stadt Philippsburg.
- /// Basierend auf der Umsatzprognose ist festzuhalten, dass ca. 88 % des Umsatzes aus Philippsburg stammen. Eine darüber hinausgehende Bedeutung ist aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation nicht zu erwarten.

**Das Kongruenzgebot wird eindeutig eingehalten.**

## V. Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg bzw. Z (3) Teilfortschreibung Regionalplan Mittlerer Oberrhein

Zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes sind die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln.

### 1. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

#### 1.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- ▀ die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- ▀ der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

#### 1.2 Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung der geplanten Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters an der Heilbronner Straße in Philippsburg werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende **Annahmen** getroffen:

- ▀ Der erweiterte Netto-Lebensmitteldiscounter wird nach gutachterlicher Einschätzung auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.000 m<sup>2</sup> eine Umsatzleistung von ca. 4,1 Mio. € erzielen. Dabei entfallen rd. 3,5 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- ▀ Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der Anbieter Netto bereits seit Jahren am Standort auf einer Verkaufsfläche von 790 m<sup>2</sup> ansässig ist. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von mindestens ca. 3,3 Mio. €. Davon entfallen rd. 2,9 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und 0,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden werden, da es sich an den generellen Standortbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- ▀ Nach Abzug der Umsätze des bestehenden Netto-Marktes bleibt demnach ein Umsatzanteil von max. 0,8 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden kann. Davon entfallen ca. 0,7 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

**Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen**

		Umsatzumverteilungseffekte in Mio. €
Lebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Marktes im Lebensmittelbereich	2,9
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Philippsburg	0,6
	▪ Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in umliegenden Kommunen	< 0,1
	▪ <b>Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich</b>	<b>3,5</b>
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatz des bestehenden Marktes im Nichtlebensmittelbereich	0,4
	▪ Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum	0,2
	▪ <b>Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich</b>	<b>0,6</b>
	▪ <b>Umsatz insgesamt</b>	<b>4,1</b>

GMA-Zusammenstellung 2022

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen sind folgende versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

- In der Stadt Philippsburg** sind die Hauptwettbewerber zum Netto Lebensmitteldiscounter die anderen Lebensmitteldiscountern Aldi, Penny und Lidl. Generell sind jedoch bei allen größeren Märkten Umsatzumlenkungen zu erwarten. Diese beschränken sich jedoch auf maximal 2-3 %. Gegenüber den kleineren Lebensmittelanbietern sind aufgrund der geringen Sortimentsüberschneidungen nur sehr geringe Umsatzumlenkungen zu erwarten. Im Allgemeinen kann man von wettbewerblichen Effekten zwischen den Lebensmittel-Anbietern ausgehen. Betriebsschließungen oder eine Gefährdung der Nahversorgung können jedoch ausgeschlossen werden.
- Außerhalb des Einzugsgebietes** sind durch die geplante Erweiterung Umsatzumlenkung nur in deutlich untergeordneter Form gegenüber den Lebensmitteldiscountern (Norma und Penny in Oberhausen-Rheinhausen) zu erwarten. Insgesamt sind hier jedoch kaum messbare wettbewerbliche Effekte zu erwarten (<1 %).
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden durch das Vorhaben Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von weniger als 0,1 Mio. € ausgelöst. Diese Umsätze werden dabei vor allem gegenüber anderen Lebensmitteldiscountern in der Region aber auch gegenüber den sonstigen Anbietern in Philippsburg wirksam werden. Die durch die sehr geringen Umsatzzuwächse im Nonfoodbereich auftretenden Umsatzumverteilungswirkungen sind in der Einzelbetrachtung sehr gering und mit den methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht mehr nachzuweisen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden, v. a. da sich die zusätzlichen Umsatzumverteilungen anteilig auf die Lebensmitteldiscounter in Philippsburg verteilen. Das Vorhaben dient einer Modernisierung der Nahversorgung in der Stadt Philippsburg. Nachbargemeinden sind praktisch gar nicht betroffen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsraum können ausgeschlossen werden.

## 2. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- /// das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- /// die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg aufgegriffen (bzw. Z(3) der Teilfortschreibung des Regionalplans).

## 3. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im Umland und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- /// In Philippsburg wird eine Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters und eine damit einhergehende Umsatzsteigerung, keine schwerwiegenden Umsatzumlenkungen verursachen. Innerhalb der Stadt werden vor allem im Foodbereich geringe Umsatzanteile von anderen Lebensmitteldiscountern dem Netto-Standort zufließen. Diese Umverteilungsquoten liegen jedoch mit 2-3 % weit unter dem Schwellenwert von 10%, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten wären.
- /// In Bezug auf die umliegenden Städte und Gemeinden ist festzuhalten, dass die Erweiterung von Netto in Philippsburg aufgrund der niedrigen Umsatzumverteilungsquoten keine Wirkungen nach sich zieht. Die sehr geringen Umsatzumverteilungseffekte sind als normale wettbewerbliche Wirkungen einzustufen, ohne dass dadurch Strukturen in den Nachbargemeinden gefährdet werden.
- /// Insgesamt städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass durch die Erweiterung des Netto-Marktes in Philippsburg ein Beitrag zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung geleistet werden kann. **Die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbotes werden damit eingehalten.**

## VI. Agglomerationsregelung gemäß Ziel 2.5.3.10 Regionalplan Mittlerer Oberrhein

Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein legt in Bezug auf Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben als wesentliche Kriterien fest:

### **Z(10) Einzelhandelsagglomeration**

*Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihrer räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische und städtebauliche Folgeeffekte auslösen können, sind wie einheitliches Vorhaben zu beurteilen.“*

Im Falle des Netto-Marktes an der Dammstraße liegt ggf. eine Einzelhandelsagglomeration gemäß Plansatz 2.5.3 Z (10) vor. Der Standort liegt gegenüber von Aldi und dm. Allerdings befindet sich die Bruhrainstraße dazwischen. Eine gemeinsame Stellplatzanlage existiert nicht, auch sind die Zufahrten zu den jeweiligen Parkplätzen versetzt.

Zunächst bleibt an dieser Stelle festzuhalten, dass mögliche zu erwartende Agglomerationseffekte zwischen den Nutzungen am Standort (Netto, Aldi, dm, Bäckerei) bereits bei der Ermittlung des zu erwartenden Einzugsgebietes, bei der Prognose der Umsatzleistung und bei der Modellierung der zu erwartenden Auswirkungen berücksichtigt wurden. Die Ergebnisse der Umsatzumverteilungsberechnungen sowie die anschließende Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen beinhalten daher bereits die durch die Agglomeration ausgelösten Wirkungen.

Darüber hinaus ist jedoch auch das Gesamtvorhaben angemessen zu würdigen und zu prüfen, inwiefern darüber hinaus Agglomerationseffekte ausgelöst werden, die negative raumordnerische Folgen nach sich ziehen könnten. Zunächst bleibt festzuhalten, dass alle am Standort ansässigen Betriebe als nahversorgungsrelevante Betriebe einzustufen sind, die im Wesentlichen der Grundversorgung der Bevölkerung im Philippsburger Stadtgebiet – im Falle von Netto i. W. der Versorgung der Bevölkerung im südlichen Teil der Kernstadt – dienen. Auch wenn der Verbund mit Aldi und dm zu einer gewissen Steigerung der Attraktivität der Netto-Filiale führen wird, so sind die daraus resultierenden Effekte als vergleichsweise gering einzustufen. Die durch die moderate Steigerung der Umsatzleistung ausgelösten Rückwirkungen an Standorten im Einzugsgebiet werden sich auf einem sehr geringen Niveau bewegen bzw. einzelbetrieblich nicht mehr nachweisbar sein. Daher wird auch in der Zusammenschau der Nutzungen keine gefährdende Größenordnung erreicht.

## VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens					
<b>Grundlagen</b>					
<b>Planvorhaben / Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Erweiterung des bestehenden Netto-Marktes zur langfristigen Sicherung der Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit</li> <li>/// Der bestehende Markt hat derzeit eine Verkaufsfläche von 790 m<sup>2</sup>, geplant ist eine Erweiterung auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> VK</li> <li>/// Standortumfeld wird geprägt durch Nahversorgungsmärkte (Aldi, dm), vereinzelt Wohnbebauung, sowie in begrenztem Umfang Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen</li> </ul>				
<b>Rechtsrahmen und Untersuchung</b>	/// Auswirkungenanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO				
<b>Standortrahmenbedingungen Philippsburg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Makrostandort: Philippsburg ist ein Unterzentrum</li> <li>/// ca. 13.713 Einwohner</li> <li>/// Einzelhandelsstrukturen: wenige Betriebe aus dem kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich in der Ortsmitte (Bäckerei, Metzgerei, Apotheke)</li> <li>/// Am Standort: Aldi-Filiale, dm-Drogeriemarkt und Bäckerei Görtz</li> <li>/// Weitere Agglomeration: Söternstraße / Tullastraße mit Lidl, Penny und Rewe</li> </ul>				
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/// Das Einzugsgebiet erstreckt sich im Wesentlichen auf Philippsburg</li> <li>/// Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 13.713 Personen</li> <li>/// Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelsektor im Einzugsgebiet: ca. 30,7 Mio. €</li> </ul>				
<b>Umsatzerwartung</b>	/// Gesamtumsatzleistung Netto-Lebensmitteldiscounter bei ca. 1.000 m <sup>2</sup> VK: ca. 4,1 Mio. €, davon ca. 3,5 Mio. € Food und ca. 0,6 Mio. € Nonfood				
<b>Umsatzumverteilungseffekte in %</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Philippsburg</td> <td style="text-align: right;">2 -3 %</td> </tr> <tr> <td>Umliegende Kommunen</td> <td style="text-align: right;">&lt; 1 %</td> </tr> </table>	Philippsburg	2 -3 %	Umliegende Kommunen	< 1 %
Philippsburg	2 -3 %				
Umliegende Kommunen	< 1 %				
Raumordnerische Bewertungskriterien					
<b>Konzentrationsgebot</b>	<b>Die im Konzentrationsgebot wird im Fall der Netto-Erweiterung eingehalten.</b> Durch die Ausweisung als Unterzentrum (vgl. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003) liegen in Philippsburg die Voraussetzungen zur Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor. Mit der Erweiterung des Marktes könnte der Netto-Lebensmitteldiscounter zukunftsfähig aufgestellt und die Grundversorgung vor allem in Anbetracht des starken Bevölkerungswachstums langfristig gesichert werden.				
<b>Integrationsgebot</b>	Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich der Projektstandort städtebaulich integriert und seit Jahren bereits etabliert ist. Darüber hinaus ist die Lage bereits als Nahversorgungsstandort im Einzelhandelskonzept der Stadt Philippsburg definiert. Vor allem für die Bewohner in dem südlich angrenzenden Wohngebiet ist der Standort fußläufig zu erreichen. <b>Das Integrationsgebot wird somit erfüllt.</b>				
<b>Kongruenzgebot</b>	<b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b> Das Einzugsgebiet des erweiterten Netto-Lebensmitteldiscounters erstreckt sich im Wesentlichen über die Stadt Philippsburg. Im Hinblick auf die Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben ist festzustellen, dass ca. 88 % des Umsatzes aus Philippsburg stammen. Circa 12 % des Umsatzes fließen aus Umland zu, v.a. aufgrund der Agglomerationseffekte mit Aldi und dm.				

### Raumordnerische Bewertungskriterien

<b>Beeinträchtigungs- verbot</b>	<p><b>Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.</b> In Philippsburg verbessert sich die Versorgung durch die Modernisierung von Netto. Auswirkungen auf die Stadtmitte sind nicht zu erwarten. In Bezug auf die umliegenden Städte und Gemeinden ist festzuhalten, dass die Erweiterung von Netto in Philippsburg aufgrund der niedrigen Umsatzumverteilungsquoten keine Wirkungen nach sich zieht. Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass durch die Erweiterung des Netto-Marktes in Philippsburg ein Beitrag zur langfristigen Sicherung der Grundversorgung geleistet werden kann. Die Umverteilungsquoten liegen mit max. 2 - 3 % weit ab vom kritischen Schwellenwert (10 %). Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge oder Funktionsfähigkeit der verschiedenen Versorgungslagen in den Nachbargemeinden sind in Folge der Erweiterung von Netto eindeutig auszuschließen.</p>
<b>Agglomerationsregel</b>	<p>Im Falle des Netto-Marktes an der Dammstraße liegt möglicherweise eine Einzelhandelsagglomeration gemäß Plansatz Z (10) vor. Die durch die moderate Steigerung der Umsatzleistung ausgelösten Rückwirkungen an Standorten im Umland werden sich jedoch auf einem sehr geringen Niveau bewegen und einzelbetrieblich nicht mehr nachweisbar sein. Daher wird auch in der Zusammenschau der Nutzungen keine gefährdende Größenordnung erreicht. <b>Insofern ist nicht von einer Ausbildung einer schädlichen Agglomerationswirkung auszugehen.</b></p>

GMA-Zusammenstellung 2022

**Verzeichnisse****Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Projektskizze des Netto-Umbaus in Philippsburg	10
Karte 2:	Lage und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	13
Karte 3:	Einzugsgebiet und wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	17
Karte 4:	Lage des Planstandortes und Umfeldnutzungen	21

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmittelvollsortimentern und Supermärkten	8
Tabelle 2:	Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich	11
Tabelle 3:	Anbieter im weiteren Untersuchungsraum	16
Tabelle 4:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes	27
Tabelle 5:	Prognose der Umsatzumverteilungen	30

# Teil C - 6 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

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

### Baunutzungsverordnung

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

### Planzeichenverordnung

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

### Straßengesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBL S. 26, 46)

### Bundesnaturschutzgesetz

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

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

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

### Wasserhaushaltsgesetz

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

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

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

### Bundesimmissionsschutzgesetz

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

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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

### TA Lärm

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

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

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

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

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

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

<b>1</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO	am	27.02.2024
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	08.03.2024
<b>2</b>	<b>Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	27.02.2024
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	08.03.2024
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	11.03.2024 17.04.2024
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	11.03.2024 17.04.2024
<b>3</b>	<b>Erneute und verkürzte Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>		
3.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	am	27.09.2024
3.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	08.03.2024
3.3	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	vom bis	24.09.2024 11.10.2024
3.4	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	vom bis	24.09.2024 11.10.2024
<b>4</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>		
4.1	Abwägungsentscheidung	am	22.10.2024
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	22.10.2024
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	04.11.2024
<b>5</b>	<b>Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften</b>		
5.1	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	02.11.2024

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

Aufgrund

### § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

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

### § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

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

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

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

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 22.10.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan “SO Dammstraße 2” sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2 Inhalt**

#### **Teil A Bestandteile**

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 20.08.2024, M 1:500
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

#### **Teil B Begründung**

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

## **Anlagen**

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

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

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

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

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

### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

### **Bestätigungen**

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 22.10.2024 wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den .....

Stefan Martus, Bürgermeister