

Stadt Philippsburg

# Bebauungsplan "Schorrenfeld, Alte Krautstücker, Kühweid - 3. Änderung"

– Entwurf –



Karlsruhe  
Dezember 2022

Stadt Philippsburg

# Bebauungsplan "Schorrenfeld, Alte Krautstücker, Kühweid - 3. Änderung"

– Entwurf –

## Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

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

M.Sc. Hannes Trietsch (Stadtplaner)

## Verfasser

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

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 940060

Erstellt im Auftrag der Stadt Philippsburg  
im Dezember 2022

## **Inhalt**

### **Teil A Bestandteile**

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

### **Teil B Begründung**

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

### **Anlagen**

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Schall
- B - 7 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

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

#### **GE = 'Gewerbegebiet' gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 3-9 BauNVO**

Im Gewerbegebiet (GE 1a, GE 1b, GE 2 und GE 3) sind zulässig:

- ▶ Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Verwaltungsgebäude des Betriebs, jeweils ausgenommen der unzulässigen,
- ▶ Bürogebäude,
- ▶ Geschäftsgebäude in der ersten Baureihe im GE 3

Ausnahmsweise zulässig sind

- ▶ Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; neue Wohnungen in erster Baureihe im GE 3 jedoch nur in Obergeschossen.

Unzulässig sind

- ▶ Geschäftsgebäude und Einzelhandelsbetriebe, außer den im GEE zulässigen in der ersten Baureihe des GE 3,
- ▶ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ Lagerplätze in erster Baureihe des GE 2-3 (GE 2, GE 3) sowie selbständige Lagerplätze,
- ▶ Tankstellen,
- ▶ sonstige Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- ▶ neue Wohnungen im Erdgeschoss in erster Baureihe des GE 3,
- ▶ Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- ▶ Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros und sonstige Wettvermittlungsstellen,
- ▶ Sexshops, Betriebe mit sexuellem Bezug, Bordelle und bordellartige Betriebe.

**GEe = 'Eingeschränktes Gewerbegebiet' gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 3-9 BauNVO**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind zulässig:

- ▶ Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, jeweils ausgenommen der unzulässigen,
- ▶ Einzelhandelsbetriebe, bei zentren- oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment jedoch nur im GEe 3-4, sowie ausnahmsweise als untergeordneter Direktverkauf auf untergeordneter Fläche in Zuordnung zu einem produzierenden Gewerbebetrieb auf dem selben Baugrundstück,
- ▶ Geschäfts- und Bürogebäude,
- ▶ Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; neue Wohnungen in erster Baureihe und im GEe 3-4 jedoch nur in Obergeschossen,
- ▶ Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

- ▶ sonstige Einzelhandelsbetriebe,
- ▶ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ Lagerhäuser und Gartenbaubetriebe im GEe 3-4,
- ▶ Lagerplätze in erster Baureihe und im GEe 3-4 sowie selbständige Lagerplätze,
- ▶ Tankstellen,
- ▶ neue Wohnungen in Erdgeschoss in erster Baureihe und im GEe 3-GEe 4,
- ▶ Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- ▶ Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros und sonstige Wettvermittlungsstellen,
- ▶ Sexshops, Betriebe mit sexuellem Bezug, Bordelle und bordellartige Betriebe.

**MI = Mischgebiet gemäß § 6 i.V.m. § 1 Abs. 3-9 BauNVO**

Im Mischgebiet sind zulässig:

- ▶ Wohngebäude, außer im Erdgeschoss in erster Baureihe,
- ▶ Geschäfts- und Bürogebäude,
- ▶ Schank- und Speisewirtschaften,
- ▶ Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- ▶ Einzelhandelsbetriebe, bei zentren- oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment jedoch nur ausnahmsweise als untergeordneter Direktverkauf auf untergeordneter Fläche in Zuordnung zu einem produzierenden Gewerbebetrieb auf dem selben Baugrundstück,
- ▶ sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe, jeweils ausgenommen der unzulässigen.

#### Unzulässig sind

- ▶ neue Wohnungen im Erdgeschoss in erster Baureihe,
- ▶ sonstige Einzelhandelsbetriebe,
- ▶ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ Lagerplätze und Gartenbaubetriebe in erster Baureihe sowie selbständige Lagerplätze,
- ▶ Tankstellen,
- ▶ Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- ▶ Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros und sonstige Wettvermittlungsstellen,
- ▶ Sexshops, Betriebe mit sexuellem Bezug, Bordelle und bordellartige Betriebe.

#### Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Spielwaren und Bastelartikel, Drogeriewaren, Apothekerwaren, Schnittblumen, Bekleidung (inkl. Sportbekleidung), Schuhe, Lederwaren, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Telefone, Zubehör, Uhren, Schmuck und Zubehör, Fotowaren, Optik, Hörgeräte, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör.

#### **1.1.1 Erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung)**

**(§ 1 Abs. 10 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB)**

#### **BW = 'Betonwerk'**

Im GE 1 (GE 1a, GE 1b) ist das bestehende Betonwerk (atypischer Industriebetrieb) bei Beachtung des Schutzanspruches in der Umgebung weiterhin zulässig (erweiterter Bestandsschutz, Fremdkörperfestsetzung).

In Rahmen dieser Nutzung sind Erneuerungen der genehmigten Gebäude und Anlagen, Umnutzungen, Erweiterungen und Änderungen allgemein zulässig, sofern

dieser Betrieb hinsichtlich seiner Emissionen erheblich belästigend bleibt, bei zusätzlichen Emissionen jedoch nur ausnahmsweise.

Die Zulässigkeit endet mit der Aufgabe der Nutzung 'Betonwerk'.

### **TH = 'Tierhaltung'**

In der Fläche mit Zweckbestimmung 'TH' ist die Tierhaltung bei Beachtung des Schutzanspruches der Umgebung auch weiterhin zulässig (einfacher Bestandschutz, Fremdkörperfestsetzung).

Die Zulässigkeit endet mit der Aufgabe der Nutzung 'Tierhaltung'.

### **1.1.2 Lärmkontingentierung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)**

Zulässig sind nur Vorhabe (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  bezogen auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> tags	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> nachts
GE 1	65	45
GE 2-3, GEe 1b, GEe 3-4	60	45
GE 1a	59	44

Für die schutzwürdigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm, die in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Richtungssektoren A bis H (deren Anfangs- und End-Winkel der folgenden Tabelle zu entnehmen sind) liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent  $L_{EK}$  der einzelnen Teilflächen durch den Wert aus der Summe des Emissionskontingents  $L_{EK}$  plus dem Zusatzkontingent  $L_{EK,zus}$ , das in der nachstehenden Tabelle angegeben ist, ersetzt werden.

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	Ek,zus,N
A	30,6	88,6	2	5
B	88,6	106,5	0	4
C	106,5	133,3	5	5
D	133,0	142,8	1	0
E	142,8	162,2	0	0
F	162,2	186,7	4	5
G	186,7	307,7	5	5
H	307,7	30,6	5	5

Als Referenzpunkt für die Ermittlung der Sektoren wird im Gauß-Krueger-System (3 Grad breite Streifen) folgender Punkt als Mittelpunkt für die Sektorenbildung und zur Ermittlung der Immissionskontingente als maßgeblicher Immissionsort festgelegt:

Bezeichnung	Rechtswert (x)	Hochwert (y)
Referenzpunkt	3.460.509,53	5.451.531,44
IO (Sektor A)	3.460.974,50	5.451.543,40
IO (Sektor B)	3.460.943,53	5.451.411,91
IO (Sektor C)	3.460.896,58	5.451.200,66
IO (Sektor D)	3.460.738,15	5.451.276,90
IO (Sektor E)	3.460.664,36	5.451.208,34
IO (Sektor F)	3.460.512,36	5.451.299,73
IO (Sektor G)	3.459.990,44	5.451.736,09
IO (Sektor H)	3.460.382,71	5.451.724,80

Dabei ist an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent  $L_{IK}$  an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h.  $L_r \leq L_{IK}$ .

$L_r$  ist der Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der geänderten Fassung vom 09. Juni 2017 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

Das zulässige Immissionskontingent  $L_{IK}$  ergibt sich aus den Emissionskontingenten  $L_{EK}$  und den Zusatzkontingenten  $L_{EK,ZUS}$  unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung  $D_L$  im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente  $L_{IK}$  der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents  $L_{IK}$  sind die Immissionsorte in Tabelle 3 außerhalb der Flächen, für die  $L_{EK}$  festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 4.5 und 5. Die maßgeblichen Immissionsorte und die Richtungssektoren sind in der Planzeichnung dargestellt.

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten  $L_{EK}$  ergebenden, insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-21a BauNVO)

### ▪ GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die GRZ darf im MI 2-3 durch die Grundflächen von

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

bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Zusätzlich gilt im GE 1: Eine Überschreitung der GRZ durch die vorgenannten Anlagen ist bis 0,9 zulässig; sowie um maximal weitere 0,05, wenn mit doppelter

Flächengröße dieser weiteren Überschreitung wasserdurchlässige Befestigungsmaterialien mit Bewuchs (z.B. Rasengittersteine) oder Dachbegrünung ausgeführt werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

#### ▪ **Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in Meter über Normalnull festgesetzt. Jedoch dürfen Gebäude in zweiter Baureihe nicht höher sein als das höchste Gebäude in der ersten Baureihe auf dem Baugrundstück (bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB). Das zulässige Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird ermittelt an der Oberkante Dach (höchster Punkt der Dachhaut oder Attika).

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile oder technische Anlagen des Gebäudes sowie Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 5 % der Dachflächen einnehmen.

Anlagen für regenerative Energien auf dem Dach dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen ohne Flächenbegrenzung um bis zu 1,5 m überschreiten.

Im GE 1 a und 1b dürfen Silos mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m<sup>2</sup> die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen um bis zu 4 Meter überschreiten.

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Leitungsrecht sind diese Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen nur ausnahmsweise dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die einzuhaltenden Schutzabstände zur Freileitung und zu ihren Masten beachtet sind.

### **1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)**

#### ▪ **überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen und Baulinien gemäß Planeintrag festgesetzt. Ist auf dem Grundstück bereits auf der Baulinie gebaut, so darf auf dem Grundstück hiervon abweichend im GEe 1-2 und im MI auch hinter der Baulinie gebaut werden (der restliche Teil der Baulinie auf dem Grundstück gilt dann als Baugrenze).

Von der Planzeichnung abweichend gilt auf den eingezeichneten Grundstücken

- ▶ In der Kühweid 14 (Flurstücks-Nrn. 3270, 3270/8 und 3270/11), 17 (Flurstück Nr. 3270/7) und 19 (Flurstück Nr. 3270/5) die bis zur Grundstücksgrenze verlängerte Flucht der Straßenfassade des mit Hausnummer eingezeichneten Hauptgebäudes, solange diese Straßenfassade besteht, und
- ▶ Germersheimer Landstraße 2 (Flurstück Nr. 3295/1) die eingezeichnete Abgrenzung zwischen 1. Reihe- und 2. Reihebebauung, solange der in erster Reihe bestehende Parkplatz zur Deckung des Stellplatzbedarfs für die auf dem Grundstück eingezeichneten Hauptgebäude aus Platzgründen notwendig ist,

jeweils als zusätzliche Baugrenze festgesetzt (§ 9 Abs. 2 BauGB).

Technische Anlagen, die keine Gebäude sind (z.B. Silos, Antennen), sind im GE 1a ausnahmsweise auch seitlich der Baugrenze zum GE 2 zulässig (sofern bauordnungsrechtlich zulässig). Die dort bestehende Antenne hat hinsichtlich ihrer bestehenden Höhe bauplanungsrechtlich Bestandsschutz.

In den Flächen mit Leitungsrechten für Freileitungen und in den Sicherheitszonen der Strommasten sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit diese die Sicherheit, Betriebs- und Wartungsfähigkeit der bestehenden Hochspannungsmasten und -leitungen nach den geltenden Sicherheitsbestimmungen beachten (vgl. Teil A-4 Hinweise). Dies gilt auch für öffentliche Flächen und Grünflächen.

#### ■ Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als offene oder abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise (α) gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

#### 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Zweckbestimmung 'G' sind oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und LKW-Stellplätze, Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Lagerflächen ausgeschlossen.

#### 1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es sind öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen 'Öffentliche Parkfläche', 'Fußweg' (ggf. auch mit Radfah-

rer frei) sowie 'Platz' festgesetzt. Auf Teilen der Platzfläche sind auch Sport- und Freizeiteinrichtungen unter Beachtung des Schutzanspruches der Umgebung zulässig.

In der 'Öffentlichen Parkfläche' ist auf 20 m<sup>2</sup> am Straßenrand auch ein Bushaltestellenwartebereich (für Fahrgäste) mit Überdachung zulässig.

### **1.6 Versorgungsflächen, Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

In den Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität' sind Masten von Freispannungsleitungen zulässig.

In den 'Flächen mit zu begründenden Leitungsrechten' sind Leitungsrechte für die dort bestehenden Freileitungen inkl. der Hochspannungsmastarme zur Versorgungsfläche ihres Mastes zu Gunsten ihres jeweiligen Leitungsträgers (Netze BW bzw. DB Energie) festgesetzt.

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

#### **1.7.1 Bodenschutz**

Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. 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**

Nicht überdachte Pkw-Stellplätze (mit Ausnahme der Fahrgassen) sowie notbefahrbare Wege (z.B. Feuerwehrumfahrung) sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Rasengitter, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen).

#### **1.7.3 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14)**

Das auf den Dachflächen und den unbelasteten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit wasserrechtlich zulässig und soweit es nicht

gesammelt und genutzt wird, über eine dezentrale Versickerungsanlage auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Diese Anlagen sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten.

Die schadlose Versickerung des Regenwassers auf dem privaten Grundstück ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

#### **1.7.4 Artenschutz**

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche LED's, oder insektenfreundlichere Leuchtmittel, mit geringem UV-Anteil und warmen Licht mit einer Farbtemperatur bis 3.000 Kelvin in insektendichten Lampengehäusen mit zielgerichteter Abstrahlung nach unten vorzusehen. Die Beleuchtung der Baugrundstücke ist auf den nutzungsbedingten Bedarf zu reduzieren (z.B. durch Bewegungsmelder oder zeitgesteuerte Abschaltung).

Die zeichnerisch abgegrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Eidechsenhabitate in Verbindung mit Habitatfunktionen für Wildbienen und Tagfalter fachgerecht zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche mit extensiven strukturreichen Wiesenflächen (z.B. durch mosaikartige Maad) mit Schotter-/ Sandlinsen, lockerwüchsiger Vegetation bis hin zu geschlossenen Vegetationsbereichen (z.B. Blühinseln) mit einzelnen Sträuchern oder kleinen Gehölzinseln sowie Steinriegeln und Totholzhaufen festgesetzt. Zusätzlich sind Nisthilfen für Wildbienen (z.B. Wildbienenhotel) auf der Fläche zu integrieren. Die Habitatentwicklung für Eidechsen darf zeitlich gegliedert nach den Umsiedlungsbedarfen aus dem Plangebiet erfolgen. In dieser Grünfläche ist auf 20 m<sup>2</sup> am Straßenrand auch ein Bushaltestellenwartebereich (für Fahrgäste) mit Überdachung zulässig.

### **1.8 Grünflächen und Bepflanzungen**

**(§ 9 Abs.1 Nrn. 15, 20 und 25 sowie Abs. 2 BauGB)**

#### **1.8.1 Öffentliche und private Grünflächen, öffentliche Verkehrsflächen**

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Versickerungsfähige Wege, Außenmöblierungen (z.B. Bänke) und bauliche Anlagen ohne eigene Abstandsflächen sind im untergeordneten Umfang zulässig.

In den Flächen mit Zweckbestimmung 'Parkanlage' oder 'Sportplatz' sind auch untergeordnete bauliche Anlagen zulässig, die diesem Nutzungszweck entsprechen.

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte Laubbaumhochstämme erster oder zweiter Ordnung anzupflanzen oder zu erhalten. Muss ein Standort aus technischen Gründen verschoben werden, so ist an anderer Stelle in den Verkehrs- oder Grünflächen entsprechender Ersatz zu schaffen unter Wahrung der jeweiligen straßenbegleitenden Baumreihe.

Der 'Platz' ist durch Bäume zu gliedern oder mit einer Umgrünung zu versehen (durch Erhalt oder Anpflanzung). Auf ihm sind entlang des GEE 3 mindestens drei mit der Hochspannungsleitung dauerhaft verträgliche Bäume 3. Ordnung anzupflanzen.

Die 'Flächen für den Erhalt von Gehölzen' sind als dichte Gehölzstreifen zu erhalten. Zulässig ist das Entfernen einzelner Gehölzen auf maximal 10% der Fläche zur Herstellung einer Durchwegung.

Die 'Flächen für die Anpflanzung von Gehölzen' sind als Gehölzstreifen auszubilden. Die Gehölze müssen die verkehrlich notwendigen Sichtbeziehungen freihalten sowie die Sicherheitsbestimmungen der Freileitungen beachten.

### 1.8.2 Baugrundstücke

Im GE 1 sind mindestens 10%, im GE 2-3, GEE 1-3 und MI mindestens 20% der Fläche des Baugrundstücks als bewachsene Pflanzfläche anzulegen oder zu erhalten.

Auf den Baugrundstücken sind bei Neubebauung oder Ersatz von Hauptgebäuden

- ▶ in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 'Grün'
  - mehr als die Hälfte als bewachsene Pflanzfläche mit einzelnen Gehölzen anzulegen oder zu erhalten,
  - die Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen mit mindestens 20% Grünanteil auszubilden,
  - die vollversiegelten Flächen auf maximal ein Drittel der Fläche und 9 m Breite zu begrenzen,
- ▶ im GE 2-3, GEE 1 (GEE 1a, GEE 1b) und MI 1 in erster Baureihe oder in der Fläche 'Grün' mindestens alle angefangenen 40 m Grundstücksbreite ein Laub-

baum zweiter Ordnung anzupflanzen oder ein Baum erster oder zweiter Ordnung zu erhalten, soweit die nicht aufgegebenen Bestandsgebäude dies zulassen,

- ▶ bei Stellplatzreihen innerhalb der Baufenster zusätzlich mindestens alle 6 Stellplätze ein Laubbaum erster Ordnung anzupflanzen,
- ▶ je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstückfläche mindestens ein Laubbaum zweiter Ordnung anzupflanzen oder ein Baum erster oder zweiter Ordnung zu erhalten (die in den beiden vorigen Absätzen benannten Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück werden darauf angerechnet).

Die neuen oberirdischen Gebäudedächer sind fachgerecht und dauerhaft als Gründächer mit Dachbegrünung (z.B. mit standortstypischen Gräsern, Kräutern und Sedumarten) mit Substratstärken von mindestens 10 cm auszubilden. Gleiches gilt für grundlegende Dachsanierungen des Gebäudes, soweit die Gebäudestatik oder Dachneigung dem nicht entgegensteht, wobei hier nur bei statischer Notwendigkeit die Substratstärke bis auf 6 cm reduziert werden darf.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung generell ausgenommen sind untergeordnete technische Dachaufbauten sowie sonstige max. 15 m<sup>2</sup> große Dachflächen auf insgesamt maximal 10% der Dachfläche, Dachfensterflächen, Solardächer, von Solaranlagen überdeckte Dachflächen, zum Aufenthalt bestimmte Dachterrassen und untergeordnete Vordächer am Gebäude.

### 1.8.3 Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen

Die festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sie unterliegen der Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb der Baugebiete sind standortgerechte Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 6 ("Oberrheingraben") bzw. bei den Gehölzen mit "\*" auch aus der restlichen ökologischen Grundeinheit 30 ("Oberrheingraben") zu wählen. Dabei sind standortgerechte hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und Sträucher in der Qualität 2 x v, 60 – 100 cm der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Bäume:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Schwarz Erle (*Alnus glutinosa*)\*, Hänge-Birke (*Betula pendula*)\*, Hainbuche (*Carpinus betulus*)\*, Silber-Pappel (*Populus alba*)\*, Zitterpappel (*Populus tremula*)\*, Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)\*, Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*), Stieleiche (*Quercus robur*)\*, Silber-Weide (*Salix alba*),

Sal-Weide (*Salix caprea*), Grau Weide (*Salix cinerea*), Purpur-Weide (*Salix purpurea*), Mandel-Weide (*Salix triandra*), Korbweide (*Salix viminalis*), Winter-Linde (*Tilia cordata*)\*, Feld-Ulme (*Ulmus minor*).

Sträucher:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Echter Kreuzdorn (*Rhamnus catharica*), Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Je Baum ist eine offene Pflanzfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> und ein durchwurzelbares Erdreich/Substrat von mindestens 12 m<sup>3</sup> sicherzustellen. Pflanzflächen innerhalb der Stellplätze dürfen hiervon abweichend auf ein Baumquartier von mindestens 3 m<sup>2</sup> reduziert werden.

In den Flächen mit Leitungsrechten für Freileitungen und den Sicherheitszonen der Strommasten sind Gehölzpflanzungen nur zulässig, soweit diese die Sicherheit, Betriebs- und Wartungsfähigkeit der bestehenden Hochspannungsmasten nach den geltenden Sicherheitsbestimmungen beachten (vgl. Teil A-4 Hinweise). Dies gilt auch für öffentliche Flächen und Grünflächen.

# 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 der Gebäude sind in Abschnitte von maximal 200 m<sup>2</sup> Fassadenfläche zu gliedern durch

- ▶ Vor- oder Rücksprünge in der Fassade,
- ▶ mindestens 2 m breite, bepflanzte Rankgerüste,
- ▶ Baumpflanzung mit mindestens 7 m Endwuchshöhe vor der Fassade,
- ▶ Tür- oder Fensterelemente, Tore, Fensterbänder, oder
- ▶ Materialwechsel.

Neue Fassadenflächen an den Baulinien müssen im Erdgeschoss einen Fensterflächenanteil von mindestens 40% haben.

Verflüssiger, Klima- und Lüftungsgeräte und Wärmetauscher sind vor den Straßen- und Platzfassaden unzulässig.

#### 2.1.2 Dachgestaltung

Zulässig sind Dachneigungen von 0° - 22°; bestehende Dächer haben Bestandschutz.

Der Abstand der technischen Dachaufbauten muss mindestens deren Höhe (inkl. Konstruktionshöhe) aufweisen. Solaranlagen sind hiervon ausgenommen. Neue Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.

Die neuen Gebäudedächer sind mit Dachbegrünung zu versehen. Gleiches gilt für grundlegende Dachsanierungen des Gebäudes, soweit die Gebäudestatik oder Dachneigung dem nicht entgegensteht, wobei hier nur bei statischer Notwendigkeit die Substratstärke auf 6 cm reduziert werden darf.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung generell ausgenommen sind untergeordnete technische Dachaufbauten sowie sonstige max. 15 m<sup>2</sup> große Dachflächen auf insgesamt maximal 10% der Dachfläche, Dachfensterflächen, Solardächer, von Solaranlagen überdeckte Dachflächen, zum Aufenthalt bestimmte Dachterrassen und untergeordnete Vordächer am Gebäude.

### 2.1.3 Allgemeine Vorgaben zur Materialität und Farbigkeit

Bei der Gestaltung der Fassaden und Dächer sind nur gebrochene Farbtöne, keine reinen Primär- und Sekundärfarben und keine Neon- oder glänzenden Farben zulässig. Ausgenommen hiervon sind Farbflächen von Firmenlogo und der Firmenname. Blendende Materialien, ausgenommen an Glasflächen und Solaranlagen, sind unzulässig.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen ist nur bis zur festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig. Werbeanlagen sind auf dem Dach nicht zulässig. Die zulässige Größe von Werbeanlagen beträgt jeweils max. 6 m<sup>2</sup>, jedoch nicht mehr als 10 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite. Die max. zulässige Höhe von Werbeanlagen und Hinweistafeln/-stelen beträgt 5,0 m.

Bei Lichtwerbeanlagen muss deren Beleuchtung auf die Werbeanlage selbst ausgerichtet werden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten.

Bewegte Werbeanlagen, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blendendem Licht, Laserwerbung, Skybeamer/Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie neue Werbepläne sind unzulässig.

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

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ' G ' sind offene Lagerplätze und Arbeitsflächen unzulässig.

Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen oder den Grünflächen 'Sportplatz' oder 'Parkanlage' aus einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen.

Als Einfriedungen sind ausschließlich offene Zaunanlagen bzw. Einfriedigungen in Form von Draht- oder Holzzäunen, auch mit Berankungen, sowie Hecken und Sträucher bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig.

#### **2.4 Antennen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 2 Nrn. 4 und 5 LBO)**

Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sind nur auf Dächern der Gebäude unter Wahrung eines Mindestabstands von 2,00 m zum Dachrand zulässig und nach Möglichkeit als Gemeinschaftsanlagen auszuführen. Neue Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen

# Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

## **Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen**

### **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Älterer Auenlehm, Holozäne Altwasserablagerungen, Auenlehm) 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **Bodenschutz, 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 dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen.

Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde und ggf. die Untere Wasserschutzbehörde zu prüfen. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

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

Auf das Geologische Kartenwerk zur Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Bohrdaten (<http://www.lgrb-bw.de>) und das Geotop-Kataster (<http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope>) wird hingewiesen.

### **Bodenbelastungen**

Aufgrund gewerblicher Vornutzung werden die Flurstücke 3295, 3295/1 und 3595/2 im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamtes Karlsruhe mit dem Handlungsbedarf „B“ für Belassen, mit dem Kriterium „Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ geführt. Findet eine Veränderung der Gegebenheiten (Umnutzung, Eingriff in den Boden oder Entsiegelungsmaßnahmen) statt, ist eine Gefährdungsabschätzung durch einen Sachverständigen für Altlasten notwendig.

Aufgrund gewerblicher Vornutzung werden die Flurstücke 3273, 3280, 3279, 3278, 3270/1, 3270/12 im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamtes Karlsruhe mit dem Handlungsbedarf „B“ für Belassen, mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ geführt.

Es darf nicht grundsätzlich von frei verwertbarem Bodenaushub ausgegangen werden. Anfallender Bodenaushub ist daher fachgerecht zu beproben, zu deklarieren und zu entsorgen.

- ▶ Im Zuge der Bauarbeiten ist auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen, z.B. durch Mineralöle, Teer) oder verunreinigtes Grundwasser zu achten. Sofern sich hierzu Hinweise ergeben, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu informieren. Möglicher anfallender Bodenaushub ist vor Abfuhr entsprechend der VwV Boden (Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial) zu untersuchen.
- ▶ Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfälle (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004 sowie Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von

Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3 einzuhalten.

- ▶ Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. Grünfläche, gärtnerische Nutzung o.ä.) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten. Die Einbaumächtigkeit richtet sich nach den Vorgaben der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV.

Sollte im Rahmen eines Bauvorhabens ein Ausscheiden aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster angestrebt werden, sind entsorgungsrelevante Böden zu entfernen. Die entsprechenden Maßnahmen hierzu sind im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe, Untere Bodenschutzbehörde, abzustimmen.

### **Archäologische Funde und Denkmäler**

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).

### **Überschwemmungsgebiete**

Das Plagebiet befindet sich größtenteils in einem Bereich, der bei Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) überflutet wird. Der Großteil des Geltungsbereichs nördlich der Germersheimer Landstraße liegt in einem geschützten Bereich bei  $HQ_{100}$ . Die Planung liegt entsprechend innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiets. In Hochwasser-Risikogebieten sollen nach § 78b WHG bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasser-Risiko angepassten Bauweise errichtet oder erweitert werden.

### **Abwässer, wassergefährdende Stoffe**

Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.

Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z. B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundesimmissionsschutzgesetz) einzuholen.

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 auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren, Kälteanlagen und an unterirdische Ölkabel- und Massekabelanlagen gestellt.

### **Niederschlagswasser**

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken schadlos 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.

Nach § 57 Abs. 1 WHG darf eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser (Direkt-einleitung) ins Gewässer nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist.

Auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) wird hingewiesen.

Auch bei gering durchlässigen Untergründen ist eine Versickerung (evtl. Teilversickerung) nicht generell ausgeschlossen. Die Anwendungsgrenze kann erweitert werden, wenn die geringe Versickerungsrate durch ein vergrößertes Speichervolumen ausgeglichen wird (z.B. Mulden-Rigolen-Element). Sonderflächen z.B. LKW-Park- und Abstellflächen erfordern eine Vorbehandlung vor der Versickerung.

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

### **Metалldächer**

Vor Verwendung unbeschichteter Dacheindeckungen oder Regenrinnen aus den Metallen Zink, Blei und Kupfer ist ggf. eine Erlaubnis der zuständigen Fachbehörde

(Landratsamt, Wasserrechtsamt) einzuholen und der zuständigen Baurechtsbehörde vorzulegen. Sollte durch den Bauherr eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück beabsichtigt sein, ist dafür ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt (Wasserrechtsamt) zu beantragen. Hierbei wird auch die Versickerungsleistung einer solchen Anlage geprüft.

### **Brandschutz**

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

### **Lärmschutz**

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.4.5 (erschieden im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz als Hinweis aufgenommen.

Aufgrund der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 ist bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen.

Von den eingezeichneten Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrs- und Gewerbelärm sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwVTB). Im Fachbeitrag Schall sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

Bei der Schalldämmung der Außenbauteile ist die bauordnungsrechtlich geforderte Belüftung sicherzustellen. Entsprechend können schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich werden (da die Abschirmwirkung bei gekipptem Fenster um ca. 15 dB(A) sinkt). Auf die Möglichkeit einer Eigenabschirmung z.B. durch spezielle Fensterkonstruktionen oder einer Grundrisszonierung wird hingewiesen.

### Hochspannungsleitungen

Im Plangebiet bestehen eine 110 kV-Hochspannungsleitung der Netze BW und eine 110 kV-Bahnstromleitung der DB Energie sowie insgesamt drei Maststandorte dieser Leitungen.

Gemäß § 3 Abs. 1 LBO sind bauliche Anlagen sowie Grundstücke, andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 LBO so anzuordnen und zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit nicht bedroht werden. Dies gilt es auch bei Bepflanzungen zu beachten.

In den 'Flächen mit zu begründenden Leitungsrechten' müssen die Geländehöhen und deren Änderungen, die baulichen und technischen Anlagen (inkl. ihrer Dachaufbauten, Antennen, Lagerflächen, Baukräne, Straßenbeleuchtungen, usw.) und die Gehölzpflanzungen die Sicherheit und Betriebsfähigkeit der bestehenden Hochspannungsleitungen und deren geltenden Sicherheitsbestimmungen beachten. Gebäude ohne feuerhemmende Dächer und feuergefährdete Einrichtungen sowie zum Schutz des Menschen Balkone und Dachterrassen dürfen die zulässigen Höhen baulicher Anlagen ggf. nicht ausschöpfen; leicht brennbare Stoffen können dort unzulässig sein. Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets den jeweils nötigen Mindestabstand aufweisen und sollten nach Möglichkeit entsprechend gewählt werden. In den Schutzstreifen kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Der Wirkungsgrad von PV-Anlagen kann durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert sein.

In einem Radius von bis zu rund 20 m um die Mastmitte sind bauliche Anlagen, Gehölzpflanzungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, soweit diese die Standsicherheit des Mastes nicht gefährden (z.B. durch bauliche Anlage, Wurzeln von Gehölzen im Lastabtragungsbereich oder Abgrabungen) und dessen nötigen Wartungsarbeiten sowie hierfür nötigen Zufahrt zu den Masten nicht entgegenstehen. Eine Zufahrt zu den Maststandorten mit Lastkraftwagen (Bemessungsfahrzeug 3-achsiges Müllfahrzeug) muss sichergestellt bleiben.

Um die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung der Masten dauerhaft sicherzustellen, darf das bestehende Gelände für Arbeitsflächen und Ankerplätze jeweils in einem 5,0 m breiten Korridor mit einer Länge von 29,0 m gemessen von der Mastmitte mit einem Winkel von je 45° zur Leitungsachse nicht mit Gebäuden bebaut oder ggf. auch nicht für Ausgleichsflächen genutzt werden.

Im Näherungsbereich der 110-kV-Masten müssen Mindestabstände (z.B. 5 m) eingehalten werden, um unzulässige Potenzialverschleppungen (z.B. auf erdberührende Teile insbesondere aus Metall) und eine Personengefährdung zu vermeiden.

Auf die DIN EN 50341 und die 26. BImSchV wird hingewiesen. Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe (z.B. Erdgastank, Dieseltank) erfordern einen besonderen Mindestabstand.

Bei einer möglichen Betroffenheit ist mit dem Leitungsträger Kontakt aufzunehmen, auch für den Fall, dass sich die Sicherheitsanforderungen zwischenzeitlich geändert haben. Eine aktuelle Sicherheitszone um den Mast der Netze BW ist als Hinweis zeichnerisch eingetragen.

## Energie

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, hohen Dämmstandard, effiziente Kühltechnik und natürliche Belichtung und Belüftung, Baustoffwahl) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien, Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmerückgewinnung, Abwärmenutzung oder Nah-/Fernwärme empfohlen.

Auf die (auch im Internet veröffentlichten) Publikationen "Energieaufwand für Gebäudekonzepte im gesamten Lebenszyklus" (Umweltbundesamt, Oktober 2019), "Emissionsbilanz erneuerbarer Energieträger", Kapitel 4 und 5 (Umweltbundesamt, Oktober 2018) sowie "Stromgestehungskosten Erneuerbare Energien", Abb. 23 (Fraunhofer ISE, Juni 2021) wird hingewiesen.

Es werden die inzwischen stark gesunkenen Kosten und die hohe Bedeutung der Photovoltaik als Einsparpotenzial deutlich, insbesondere auch für die Stromerzeugung von Wärmepumpen. Letztere sollten möglichst nicht auf ruhebedürftige Freiräume ausgerichtet werden, lärmarm sein, und gestalterisch in das architektonische Konzept integriert werden. Die Lärmimmissionen von Wärmepumpen unterliegen den Vorgaben nach TA Lärm. Der evtl. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Des Weiteren wird auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gemäß § 8a-e des Klimaschutzgesetzes in Verbindung mit der zugehörigen Klimaschutzverordnung hingewiesen.

### **Bepflanzungen**

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Nach Möglichkeit sollen Pflanzen aus regionaler Herkunft gewählt werden.

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

### **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 besonders bzw. streng geschützter Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. 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.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Untersuchung (s. Anlage B-8) kann es bzgl. Brutvögeln und Reptilien im Falle der Inanspruchnahme ihrer Habitatsstrukturen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zum Erfordernis weitergehender Untersuchungen kommen. Insbesondere die bestehenden vegetationsarmen Ruderalflächen sowie Gebüsche und Saumstrukturen am südlichen Rand des Plangebiets (angrenzend zur B 35) sowie die im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche 'Platz' sind bei vorgesehenen Baumaßnahmen im Genehmigungsverfahren auf ein Vorkommen von Reptilien zu bewerten. Die Prüfung der Vorkommen kann im Rahmen der Bauanträge idealerweise flächenscharf vorgenommen werden, da das bereits erschlossene Gebiet nicht sinnvoll in bestimmte Habitate einteilbar ist. Auch vor Abbrucharbeiten ist hinsichtlich evtl. artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine Prüfung auf Tierbesatz nötig.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, die Bäume, Hecken, lebenden Zäune, Gebüsche und anderen Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen, ausgenommen schonender Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Bei Gehölzrodungen sind außerdem § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten.

Bei Reptilienfunden oder Brutplätzen, die entfallen müssten, kann – unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote – der Kontakt mit der Stadtverwaltung Philippsburg aufgenommen werden, damit diese prüfen kann, ob diese in die in die hierfür vorgesehene Maßnahmenfläche verbracht oder Nistmöglichkeiten an Bäumen in den öffentlichen Flächen angebracht werden können oder ob z.B. auf dem Baugrundstück entsprechende Maßnahmen vorgesehen werden müssen.

Für Vögel wird empfohlen, im Gebiet wenn möglich Gehölze zu erhalten und neue (z.B. beerenreiche) Gehölze anzupflanzen, außerdem Insekten anziehende Blütenpflanzen zu präferieren. Auf insektenfreundliche Beleuchtung ist zu achten.

Bei Abbrucharbeiten an Bestandsgebäuden muss soweit artenschutzrechtlich geboten auf Tierbesatz (v.a. Fledermäuse) geprüft werden.

# Teil B Begründung

## Teil B: Begründung

<b>B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>35</b>
1. Anlass der Planung .....	35
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	36
3. Einordnung in übergeordnete Planungen .....	36
3.1 Landesentwicklungsplanung .....	36
3.2 Regionalplanung .....	36
3.3 Flächennutzungsplanung .....	37
3.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	37
4. Bestandsanalyse .....	38
4.1 Gelände - Bodenbeschaffenheit .....	38
4.2 Erschließungssituation .....	38
4.3 Eigentümer- und Betriebsinhaberbefragung .....	39
4.4 Bestandsnutzungen .....	40
4.5 Angrenzende Nutzungen .....	41
5. Ziele der Planung .....	42
5.1 Grundzüge der Planung .....	42
5.2 Flächen- und Nutzungskonzept .....	42
5.3 Erschließung .....	45
5.4 Lärmschutz .....	46
5.5 Umwelt und Grünordnung .....	48
5.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	49
<b>B - 2 Begründung der örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>60</b>
<b>B - 3 Umweltbericht</b>	

## B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Schorrenfeld, Alte Krautstücker, Kühweid" datiert von 1972 und wird den aktuellen Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht mehr gerecht. Es wird eine Neuordnung erforderlich, die u.a. folgende Aspekte zu beachten hat:

Für das Betonwerk im Nord-Osten wurde im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens eine Befreiung als atypischer Industriebetrieb erteilt; der Betrieb soll im Rahmen einer Fremdkörperfestsetzung bauplanungsrechtlich einen erweiteren Bestandsschutz erhalten.

Im Südosten soll in den Bereichen, in denen sich eine Wohnnutzung entwickelt hat, ein "Mischgebiet" entwickelt werden.

Es sollen Vergnügungstätten im gesamten Gebiet ausgeschlossen sowie Einzelhandel begrenzt oder ausgeschlossen werden. Bzgl. der Sortimentsabgrenzung zwischen zentrenrelevanten (und nahversorgungsrelevanten) und den sonstigen, nicht-zentrenrelevanten Sortimente wird auf die Sortimentsliste der Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel der Stadt Philippsburg (GMA, 2008) zurückgegriffen. Auch bedarf ein als Gewerbegebiet ausgewiesener, rückwärtiger Bereich im Nordosten neben dem Sportplatz der Ordnung.

Der Wunsch des Ortschaftsrats, den Alten Messplatz in den Geltungsbereich einzubeziehen, um dort die Grundlage für einen Platzbereich mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, ist im vorliegenden Konzept berücksichtigt. Zur Schaffung und Gestaltung des räumlichen Zusammenhangs zwischen Ort und Mischgebiet ist entsprechend auch die begrünte "Linse" als Verbindungselement und zur Ermöglichung einer verbesserten Zufahrt für die Feuerwehr in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Neuordnung erfolgt auf Grundlage einer detaillierten Bestandserfassung. Zur Erhebung der bestehenden Nutzung sowie um die Ziele und Belange der örtlichen Grundstückseigentümer, Gewerbetreibenden und Bewohner in die Planung berücksichtigen zu können, wurde zu Beginn des Verfahrens eine zusätzliche postale Befragung durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Um dem Entwicklungsgebot zu genügen, ist eine Einzeländerung des Flächennutzungsplans notwendig.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 15,8 ha liegt im Westen des Philippsburger Stadtteils Huttenheim, südöstlich der L 555 und nordwestlich der B 35 an der Germersheimer Landstraße, an der Straße In der Kühweid und am Weiherweg.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke der Nummern 3270, 3270/1, 3270/2, 3270/3, 3270/4, 3270/5, 3270/6, 3270/7, 3270/8, 3270/9, 3270/10, 3270/11, 3271, 3272, 3273, 3274, 3275, 3276, 3277, 3278, 3279, 3280, 3281, 3282, 3283, 3284, 3285, 3287, 3293/3, 3294, 3294/1, 3295, 3295/1, 3295/2, 3296, 3297 und teilweise der Nummern 6269, 3285, 3293, 3298, 3299, 3299/1 und 3300. Für die genaue Abgrenzung ist der Übersichtsplan Geltungsbereich (Teil B-1) maßgeblich.

## 3. Einordnung in übergeordnete Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsplanung

Im Landesentwicklungsplan 2002 (verkündet am 20.08.2002) befindet sich die Stadt Philippsburg in der Randzone des Verdichtungsraums Karlsruhe/Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein sowie im Mittelbereich Bruchsal.

### 3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist die Stadt Philippsburg entlang der regionalen Entwicklungsachsen Bruchsal - Germersheim und Bad Schönborn/ Waghäusel - Philippsburg als Unterzentrum ausgewiesen.

Die Raumnutzungskarte des nicht parzellenscharfen Regionalplans stellt für den Bereich insbesondere eine Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung), Bestand dar sowie im Osten ein Teilbereich, der als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-Mischnutzung), Bestand dargestellt ist. Die überwiegend gewerbliche Nutzung wird mit der Planung konkretisiert, im Osten die Mischnutzung aufgegriffen. Weitere Darstellungen aus der Raumnutzungskarte weisen das Plangebiet als überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser aus. Zudem queren Hochspannungsfreileitungen das Gebiet.

Außerhalb des Plangebiets liegt die L 555 als Straße für den regionalen Verkehr und die südlich angrenzende B 35 als Straße für den überregionalen Verkehr. Nördlich befindet sich ein schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft, südwestlich und nordwestlich ein Regionaler Grünzug.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Im aktuellen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Philippsburg ist das Plangebiet als Gewerbegebiet, im Südosten als gemischte Baufläche und im Osten im Bereich der Feuerwehr als Sonderbaufläche dargestellt. Außerdem sind Verkehrsflächen dargestellt, in der "Linse" Flächen für den ruhenden Verkehr, Stromtrassen und im Nordosten eine Grünfläche 'Sportplatz'.

Mit der Planung werden in Summe keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen und im Gebiet bestehen faktisch bereits Gewerbe und Wohnen. Die Planung erlaubt eine nachverdichtende Innenentwicklung mit zeitgemäßem ökologischen Standard vor dem Hintergrund des allgemeinen Wohnraummangels. Sie hat das Ziel einer mittel- bis langfristigen Aufwertung und Umstrukturierung im Gebiet.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans "Gewerbe- und Industriegebiet Schorrenfeld, Alte Krautstücker, Kühweid" aus dem Jahr 1972. Die zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzten Baugebiete sind weitgehend Gewerbegebiet, im Südosten Mischgebiet und westlich an das Plangebiet angrenzend Sondergebiet. In den Gewerbegebieten wird eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 2,0 und eine dreigeschossige Bauweise ermöglicht. Das Maß der baulichen Nutzung wird zu den zum Kernort hin ausgerichteten Mischgebieten abgestuft (GRZ 0,4, GFZ 1,0, dreigeschossige Bauweise). Aufgrund der für das Plangebiet geltenden damaligen Baunutzungsverordnung ist der maximale Versiegelungsgrad nicht auf 80% begrenzt. Es gilt die heutige allgemeine Regelung nach Landesbauordnung, gemäß der die unbebauten, nicht für eine sonstige Nutzung benötigten Grundstücksflächen zu begrünen sind. Weitere Festsetzungen betreffen insbesondere die überbaubaren und die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die Ausrichtung von Bürogebäuden, Einfriedungen, maximale Dachneigungen sowie Darstellungen der elektrischen Freileitungen und Hauptabwasserleitungen. Grünordnerische Festsetzungen innerhalb der Baugebiete gibt es fast überhaupt nicht. Die straßenbegleitend grün dargestellten nicht überbaubare Grundstücksflächen sind grünordnerisch nicht im Bebauungsplan präzisiert. In der "Linse" ist eine Grünfläche mit integrierten Parkplätzen an der Straße festgesetzt.

Teile dieses Bebauungsplans wurden in der Vergangenheit überplant. Dies betrifft östlich der zäsurbildenden L 555 insbesondere im Westen das 2015 entwickelte Gewerbegebiet "Schorrenfeld, Alte Krautstücker, Kühweid - 1. Änderung" (Bereich

„Alte Krautstücker“) und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Jahr 2018 „Schorrenfeld, Alte Krautstücker, Kühweid - 2. Änderung“ auf dem Areal des vormaligen SO 'Einzelhandel'.

Im Osten setzt der Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Huttenheim“ aus dem Jahr 2016 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Feuerwehr' sowie Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Dorfplatz / Parkplatz' fest. Hier hat entgegen dem Bebauungsplan nur eine verkleinerte bauliche Entwicklung stattgefunden, so dass der Bereich in Teilen mit in die Neuplanung mit einbezogen ist, um einen bestehenden Hochspannungsmast städtebaulich besser integrieren zu können.

Nördlich davon besteht heute kein Bebauungsplan. Hier richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 bzw. § 35 BauGB.

#### **4. Bestandsanalyse**

##### **4.1 Gelände - Bodenbeschaffenheit**

Das Gelände besteht aus mehreren in sich relativ ebenen Teilflächen – der Höhenlage der Germersheimer Landstraße mit den nördlich angrenzenden Grundstücken – wobei der Platzbereich neben der Feuerwehr hinter einer Geländekante tiefer liegt – und der tieferliegende Bereich südlich der Germersheimer Landstraße. Die B 35, die L 555 und die zurückgestufte Straße zum Hardtsee-Bruhrein liegen als dammartige Zäsuren höher.

##### **4.2 Erschließungssituation**

Die großräumige Erschließung erfolgt über die B 35 mit Anbindung an die Bundesautobahn A 5 und nach Rheinland-Pfalz sowie in Nord-Südrichtung über die L 555. Über die Germersheimer Landstraße wird nach Huttenheim und Rheinsheim angebunden, zudem führt der Weiherweg in die nordwestlichen Ortslagen von Huttenheim mit Schule und anschließenden Sportstätten. Die Straße Am Schulplatz führt ebenfalls in die Ortslage zum Pfarramt nördlich der Kirche St. Peter. Die Anliegerstraße vor der Feuerwehr wird teilweise als Abkürzung benutzt. Die Feuerwehrezufahrt führt nicht direkt auf die Germersheimer Landstraße.

Der öffentliche Personennahverkehr wird insbesondere über die Bushaltestellen 'Huttenheim Kirche' und die Buslinie 192 östlich des Plangebiets sichergestellt. Eine Haltestelle besteht innerhalb des Plangebiets zumindest derzeit nicht. Zudem besteht eine gute Anbindung an die fußläufig erreichbare S-Bahnhaltestelle 'Hut-

tenheim' (insbesondere S-Bahnlinie S 33 nach Bruchsal und Germersheim) mit wenigen durchgebundene Fahrten in Richtung Ludwigshafen/Mannheim in Tagesrandlagen.

Für den Radverkehr besteht eine gute Anbindung nach Rheinland-Pfalz über einen bestehenden straßenbegleitenden Weg, der südlich der Germersheimer Landstraße verläuft und im Bereich der zentral gelegenen Grünfläche im Plangebiet endet. Die Radwegeverbindung entlang der Germersheimer Landstraße (z.T. in der Nebenstraße nördlich der Linse) nach Westen und nach Osten mit Anbindung zum Weiherweg, in die Rheinstraße zur Philippsburger Straße und in Richtung Hardtsee-Bruhrein. Auch nach Hambrücken und Graben-Neudorf verlaufen gekennzeichnete Radwege, die über die Germersheimer Straße/Rheinstraße angebunden sind. Eine eigene Radwegeverbindung in das südlich der Germersheimer Landstraße gelegene Gewerbegebiet besteht nicht.

Die Fußwege verlaufen im Bereich der bestehenden Straßen und Wege. Der Weg aus dem südlichen Gebiet nach Huttenheim führt über eine Querungshilfe am Ostrand der "Linse". Ein kurzes Stück muss hierfür auf dem Weg zum Wohnort zurückgegangen werden. Eine direkte Anbindung der Straße in der Kühweid zur Wiesenstraße besteht derzeit Grundstücks- und topografiebedingt nicht.

Auf Grund des Bebauungsbestands ist das Plangebiet technisch und verkehrlich bereits erschlossen. Ein Nah- oder Fernwärmenetz besteht im Plangebiet nicht.

#### **4.3 Eigentümer- und Betriebsinhaberbefragung**

Zur Bestandsaufnahme sind mehrere Bestandsbegehungen durchgeführt, die Betriebe und Anzahl der Wohneinheiten recherchiert und Baugenehmigungen ausgewertet worden.

In Ergänzung hierzu wurden die 22 Grundstückseigentümer und 21 Betriebsinhaber auf den Baugrundstücken angeschrieben und zum Ausfüllen eines Eigentümer- bzw. Betriebsinhaberfragebogens binnen etwa eines Monats aufgefordert, um deren Situation, Wünsche und Anregungen zu kennen und in den Planungsprozess einbinden zu können und Sie darüber zu informieren, dass eine Planung erfolgt. Zielstellung der Befragung war insbesondere, die derzeitige Nutzungs- und Gebäudesituation aus Sicht der Betroffenen zu erfassen und deren Vorstellungen über zukünftige Veränderungen im Bereich der Nutzung von Gebäuden und Grundstücksflächen zu erfahren. Hierzu wurde zwei unterschiedliche Fragebögen entwickelt, ein Eigentümer- und ein Betriebsinhaberfragebogen. Sind Eigentümer und Betriebsinhaber für ein Grundstück deckungsgleich, wurden ihnen zwei Fragebögen zugesandt.

Es erfolgte trotz auch telefonischen Nachhakens durch die Verwaltung der Rücklauf von nur 3 Betriebsinhaberfragebögen (davon keiner von südlich der Germersheimer Landstraße) und 6 Eigentümerfragebögen (davon drei von südlich der Germersheimer Landstraße). Insofern zeigt sich für den Bereich nördlich der Germersheimer Landstraße eine sehr gute Abdeckung, insgesamt ist das Fragebogenergebnis jedoch nicht repräsentativ, weshalb eine Statistik nicht aussagekräftig wäre. Die durchgeführte Auswertung ergänzt die sonstige Bestandsbetrachtung insofern lokal/punktuell und ist in der folgenden zusammenfassenden Bestandsbeschreibung und bei der Planung soweit erforderlich mit berücksichtigt worden.

#### 4.4 Bestandsnutzungen

Im Plangebiet besteht eine überwiegend gewerblich geprägte, gemischte Grundstücks- und Nutzungsstruktur. Im gesamten Bereich bestehen verschiedene Wohnnutzungen in heutigem Gewerbegebiet, das rechtlich nur Betriebswohnen zulässt. Teilweise ist das Wohnen weder durch Baugenehmigung noch durch Baulast als Betriebswohnen konkretisiert und insofern im Falle von Wohnnutzung ohne Betriebsbezug durch den bestehenden Bebauungsplan nicht abgedeckt. So bestehen in den geplanten Gewerbegebieten (GE und GEe) nördlich der Germersheimer Landstraße nach Aktenlage zwei und südlich der Germersheimer Landstraße vier Gebäude mit Wohnnutzungen (teilweise mehrere Wohneinheiten), davon durch Baugenehmigung oder Baulast nur eines begrenzt auf Wohnen von Aufsichts-/Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber/-leiter und ein anderes begrenzt auf Wohnen für betriebseigene Zwecke und Vermietung.

Nördlich der Germersheimer Landstraße besteht ein zuletzt umgebautes Betonfertigteilewerk, das größte Betriebsgrundstück im Gebiet. Eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung war im Gewerbegebiet erfolgt aufgrund der Atypik mit gewerbegebietstypischen (Lärm-) Emissionen des Industriebetriebs ohne nächtliche Lärmspitze. Östlich daran schließen sich gewerbliche Nutzungen inkl. eines metallverarbeitenden Betriebs mit Erweiterungsabsicht an, die nordseits Freiflächen im heutigen Baugebiet als Lagerflächen mitnutzen. Ostseits liegt ein Bekleidungsgeschäft. Ergänzend bestehen Wohnnutzungen auch nordseits der Germersheimer Landstraße.

Südlich der Germersheimer Landstraße bestehen Gewerbebetriebe verschiedener Branchen, bei denen zumindest in den neu geplanten Mischgebieten von mischgebietstypischen Emissionen ausgegangen werden kann. Bei den Betrieben handelt sich um Branchen des produzierenden/verarbeitenden Gewerbes (z.B. Son-

derbauteile, Solardachplatten, Verpackung, Segelflugzeugespezialist, Industriebedarf), Bau und Handwerk (z.B. Gerüstbau, Leitungsbau, Farben), der Lagerei, ein Autohaus und eine Metzgerei. Es gibt Betriebs-, jedoch auch häufig nicht Wohnen ohne Betriebsbezug in Form von Wohnungen oder Häusern (nicht nur im bestehenden Mischgebiet). Auf einem Grundstück laufen Hühner. Auf mehreren Grundstücken besteht Leerstand.

Die Gebäude sind überwiegend ein- bis zweigeschossig, nördlich der Germersheimer Landstraße auch mit zusätzlichem Dachgeschoss. Entsprechend der vielfältigen Nutzungen im Gebiet bestehen auch sehr unterschiedliche Gebäudegrößen mit größeren Gewerbehallen, kleineren Gebäuden, offenen Lagerfläche sowie einzelnen Leerständen. Die Grundstücksgrößen sind entsprechend unterschiedlich. Das Betonwerk im Nordosten liegt auf einem ca. 4 ha großen Grundstück. Im übrigen Plangebiet bestehen insbesondere mittelgroße Grundstücke mit einer Größe von 0,3 bis 0,5 Hektar, vor allem im Osten der Straße "In der Kühweid" auch kleinere Grundstücke. Jedoch bestehen im Süden auch größere Grundstücke (bis 1,2 ha), und die Grundstücke In der Kühweid 11 und 17 werden als Einheit genutzt.

Der Straßenraum im südlichen Gewerbegebiet ist wenig ausgestaltet. Es gibt kaum Vegetation und die unterschiedlichen Gebäudetypologien (von Lagerhalle bis Wohnvilla) haben stark unterschiedliche Formen, Volumina und Höhen und springen wenig raumbildend/solitärhaft unterschiedlich stark von der Straße zurück. Der Bestand ist in Teilen in die Jahre gekommen bzw. in schlechtem baulichen Zustand, teilweise bestehen auch Leerstand bzw. Brachen

Im Osten des Bebauungsplans liegen brachliegende Platzflächen an der kleiner als ursprünglich konzipiert umgesetzten Feuerwehr, nördlich grenzt hinter Gehölzen ein Parkplatz an.

Die "Linse" stellt eine Verkehrsgrünfläche dar. Aufgrund der Zäsur zwischen Feuerwehr und dem folgenden Gewerbegebiet und der tieferliegenden und vergleichsweise niedrigen südlichen Gewerbegebäude liegt diese als Restfläche gefühlt vor der Huttenheimer Ortslage an der stark befahrenen Germersheimer Landstraße.

#### 4.5 Angrenzende Nutzungen

Im Osten des Plangebiets grenzt die Feuerwehr direkt an. Außerdem liegt hier der Kernort mit Wohngebieten, Schule und einer Sporthalle.

Im Nordosten befinden sich Sportplätze. Im Norden liegen Gärten, landwirtschaftliche Nutzungen mit Tierhaltung (Schafe, Alpakas etc.) sowie eine Waldfläche. Nach Nordwesten begrenzt die L 555 das Plangebiet, hinter der sich das Gewer-

begebiet Schorrenfeld-Kühweid II fortsetzt.

Südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Lebensmittelgroßhändler, der auch einen Lebensmitteleinzelhandel umfasst. Er ist mit einer Dreigeschossigkeit realisiert, zur Germersheimer Straße – anders als zur Straße In der Kühweid – mit einer ungegliederten Fassade.

Westlich schließt sich hinter einer Straßenrampe Gewerbe, die L 555 und dann eine Waldfläche an.

Im Süden wird das Plangebiet durch die B 35 begrenzt, im Südosten befindet sich eine untergeordnete Straße. Hinter diesen Straßen liegen insbesondere landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. der Hardtsee-Bruhrein (Bagger- und Badeseesee).

## 5. Ziele der Planung

### 5.1 Grundzüge der Planung

Die Planung verfolgt mehrere Ziele. Sie dient:

- ▶ der städtebaulichen Ordnung, Harmonisierung und Aufwertung von Ortsbild und Nutzung im Gebiet südlich der Germersheimer Landstraße mit einer definierten Mischung von Gewerbe und Wohnen, mit dem Zweck der Vermeidung von Leerstand und der Sicherung bzw. Schaffung von (ggf. auch dienstleistungs- oder technologiebezogenen) Arbeitsplätzen,
- ▶ der wohnortverträglichen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung der gewerblichen Nutzungen nordseits der Germersheimer Landstraße und der Definition von deren nordöstlichem Abschluss neben den Sportanlagen,
- ▶ der Verklammerung von Wohnort und dem Gewerbeareal, der Ausgestaltung des Ortseingangs und der Verkehrsführung, insbesondere für die Feuerwehr,
- ▶ der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Platzgestaltung zwischen Feuerwehr, Sportplatz und Bestandsbebauung mit Nutzungen an der Platzfläche.

### 5.2 Flächen- und Nutzungskonzept

#### 5.2.1 Gebietsgliederung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Aufwertung der heutigen Gewerbegebiete und des Ortseingangs von Huttenheim sowie der Platzfläche geschaffen werden. Kon-

zipiert ist eine gestufte, nach Möglichkeit räumlich entlang der Germersheimer Landstraße ablesbare Abfolge vom Wohnort über Mischgebiet /eingeschränktes Gewerbegebiet zu Gewerbe. Der Störgrad des Gewerbes nimmt also tendenziell mit dem Abstand vom Wohnort zu. Zusätzlich gibt es eine Unterscheidung zwischen den Bereichen nördlich und südlich der Germersheimer Landstraße.

Nach Auswertung der bestehenden Baugenehmigungen und realisierten Nutzungsarten im gesamten Plangebiet sowie des Fragebogenrücklaufs wird nordseits der Germersheimer Landstraße betriebssichernd an Gewerbegebieten festgehalten. Aufgrund der Wohnortnähe bleibt es selbst beim etwas weiter entfernten Betonwerk bei einem Gewerbegebiet, das genehmigte atypische Betonwerk bekommt dort aber einen erweiterten Bestandsschutz.

An den Platzrändern bzw. nordseitig der Grünfläche in der Linse an der ruhigeren Nebenstraße ist das Wohnen ohne Betriebsbezug ebenfalls kein Planungsziel, um dessen Lärmbeeinträchtigungen durch die Germersheimer Landstraße, die Feuerwehr oder Aktivitäten auf dem Platz zu vermeiden. Dort sind jedoch gerade in den Erdgeschossen den öffentlichen Raum belebende Nutzungen von Vorteil und daher Betriebswohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen, und beispielsweise auch kleinflächiger Einzelhandel z.B. in Form von Läden zugelassen.

Zwischen diesen Randbereichen und dem Betonwerk bleibt zentrenrelevanter Einzelhandel zum Schutz des Ortskerns ausgeschlossen. Ob sich eventuell später ergibt, dass ein Laden am Platz eine etwas größere Tiefe benötigt, oder z.B. neben dem Betonwerk eine konkrete Nahversorgungsnutzung ggf. doch sinnvoll wird, ist nicht Teil des allgemeinen Bebauungsplans und müsste wenn überhaupt dann hinsichtlich der Verträglichkeit mit den Grundzügen der Planung oder des Erfordernisses einer z.B. vorhabenbezogenen Bebauungsplanung, ggf. auch hinsichtlich der Raumordnung, bewertet werden.

Südlich der Germersheimer Landstraße wird vor dem Hintergrund der bestehenden Wohnortnähe, Wohnnutzungen und mischgebietstypischen Betriebe das Mischgebiet vergrößert. Aufgrund bestehender Lärmimmissionen durch Gewerbe oder die B 35 bleibt ein L-förmiger Übergang zum anschließenden Gewerbe und nahen Betonwerk, auch zum Schutz der gewerblichen Bestandsnutzungen, (eingeschränktes) Gewerbegebiet.

Die in den Gewerbegebieten bestehenden Wohnnutzungen bekommen durch die Bebauungsplanung zum Schutz der Betriebe keinen höheren Schutzanspruch als durch die bisherige Rechts- und Genehmigungslage. Wohnen ohne Betriebsbezug wird dort nicht rechtmäßig, Betriebswohnen bleibt dort zulässig.

Ziel ist eine mittelfristig hochwertigere verträglichen gewerbliche Entwicklung in

Verbindung mit Wohnen.

### 5.2.2 Räumliche Ausformung

Im Gebiet (außer im Bereich des Betonwerks) soll die Straßenraum- und Gebietsqualität durch flankierende zwei- bis dreigeschossige Bebauung (oder entsprechend hohe Gebäude) mit zwischenliegenden Begrünungen aufgewertet und umstrukturiert werden zu einem zeitgemäß aufgewerteten Gebiet in Ortseingangslage. Hierzu dienen die Höhen- und Nutzungszonierung in erster und zweiter Reihe, die Raumkanten bildenden Baulinien und die gewählte Nutzungsgliederung. Durch Konzentration von Begrünung im Vorgartenbereich bei wesentlichen Änderungen soll sukzessive zur Aufwertung des heute wenig attraktiven Straßenraums und Gebietscharakters zu Gunsten einer Aufwertung des Gesamtquartiers bzw. Ortseingangs beitragen.

Zur Schaffung und Gestaltung des räumlichen Zusammenhangs zwischen Ort und den Gebietsteilen ist entsprechend die verbindende "Linse" als räumliches Gelenk mit verbindender Baumreihe, Grünfläche, verbesserter Andienung für die Feuerwehr an der Germersheimer Landstraße Teil der Planung. Dieses Element bestimmt den Charakter und Zusammenhang des Gesamtgebiets und den Bezug und das Erleben des Ortseingangs wesentlich mit.

Der Charakter der Nebenstraße nördlich der "Linse" als Anliegerstraße soll gestärkt werden. Die Nebenstraße fungiert als Verbindung mit flankierender Baumreihe, deren nördliche Raumkante den räumlichen Zusammenhalt zum Ort schafft. In den dortigen Erdgeschossen können nach Möglichkeit Nutzungen mit Publikumsverkehr angeordnet werden. Stellplätze am Straßenrand sind am straßenseitigen Rand des gewerbegebietsseitigen Teils der "Linse" weiterhin ermöglicht. Mit Realisierung der direkteren Feuerwehrzufahrt kann hier über eine Verkehrsreduzierung und Aufwertung nachgedacht werden.

Der Wunsch des Ortschaftsrats, den Alten Messplatz und den nördlich anschließenden Parkplatz in den Geltungsbereich einzubeziehen, um dort die Grundlage für einen Platzbereich mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, ist in dem vorliegenden Konzept berücksichtigt und wird bauplanungsrechtlich gesichert. Die genaue Ausgestaltung der Platzanlage wird aber noch nicht festgelegt – der Bebauungsplan soll hier einen flexiblen Rahmen schaffen. Überlegt wurde hier beispielsweise eine Stärkung der Vereine, plangebietsextern z.B. durch Ergänzung der Spielplatzbereiche um einen vereinsbezogenen Vorbereich vor der Bruhrainhalle. Der gewünschte große Skaterplatz auf einer offenen Platzanlage ist dort aus Lärmschutzgründen aber nicht möglich.

Der Platzbereich im Plangebiet soll sich nach aktuellem Stand grob an seiner heutigen Gliederung orientieren. Ein Backhaus und randliche Nutzungen (in Verlängerung des Modegeschäfts bzw. in einem neuen Baukörper) können eine Bespielung des Platzes befördern, der über die Straße am Schulplatz an die Ortslage angebunden wäre. Der Gehölzstreifen zwischen Parkplatz und Alter Messplatz dient der Raumbildung und Grünordnung.

Der Höhenversatz zur Anliegerstraße an der "Linse" könnte beidseitig durch Treppen überwunden werden, auf die man räumlich "gelenkt" wird. Der Strommast soll aus Kostengründen bestehen bleiben, zumal das kleiner als ursprünglich geplante Feuerwehrhaus von diesem Abstand hält. Eine Bebauung (auf heutigem kommunalen Grund) kann den nordseitigen Platz begrenzen, ihm und ggf. den Vereinen dienende Nutzungen hinzufügen und ihn vor Lärm von der Germersheimer Landstraße abschirmen. Inwiefern und wie genau diese verbindende und den Platz bespielende Lärmschutzbebauung umgesetzt wird, kann die Stadt als Eigentümer zu einem von ihr später gewählten Zeitpunkt konkretisierend steuern. Vorteilhaft durch die Bebauungsmöglichkeit könnte auch eine mögliche zumindest teilweise Gegenfinanzierung der Platzgestaltung durch einen Verkauf der Fläche sein.

Insgesamt wird durch die Planung die Nutzungsgliederung ausformuliert und der Zusammenhang von Gewerbe und Ortseingang neu definiert. Beide wachsen stärker als bisher zusammen.

### 5.3 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Anbindung der Feuerwehr soll durch direktere Anbindung an die Huttenheimer Straße optimiert werden (z.B. nach Verkehrsschau).

Eine Optimierung der Busanbindung oder eine Nahwärmeversorgung ist derzeit nicht vorgesehen, könnte aber z.B. im Falle einer evtl. langfristig höheren Belegung in einer eigenen Planung noch ergänzt werden. Hierzu soll auch vorsorglich ein Bushaltestellenwartebereich (für Fahrgäste) mit Überdachung ermöglicht werden, auch wenn dieser heute nicht geplant ist.

Der Charakter der Nebenstraße nördlich der "Linse" als Anliegerstraße soll gestärkt werden, je nach Ausführung beispielsweise über ausfahrbare Poller auf Seite der Ecke Weiherweg oder als Einbahnstraße, als Mischverkehrsfläche zur Stärkung der Aufenthaltsqualität oder mit Zufahrtsverbot für LKW. Die Stärkung des Radverkehrs in diesem Bereich sowie im Weiherweg kann diskutiert werden.

## 5.4 Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken von Außen vorhandene Verkehrs- und Anlagenlärmgeräusche der vorhandenen Hauptverkehrsstraßen (B 35, L 555 und Germersheimer Landstraße) sowie umliegender Gewerbegebiete ein. Zudem wirken auf die schutzwürdigen Nutzungen zusätzlich die Anlagengeräusche der Betriebe und Anlagen innerhalb des Plangebietes. Auf die Ergebnisse des Fachbeitrags Schall der MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG wird hingewiesen.

Demnach werden in Bezug auf den einwirkenden Verkehrslärm in freier Schallausbreitung im Plangebiet die Orientierungswerte nach der DIN 18005 teilweise überschritten. Dabei beträgt das Maß der Überschreitung in der Regel unter 5 dB(A) und liegt damit im regelmäßig abwägbaren Bereich. Werte oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung finden sich nur auf einem schmalen Streifen außerhalb der Baufenster im Südosten entlang der B 35, in dem der Baugebietstyp (Gewerbegebiet/Mischgebiet) sich aufgrund der Planung nicht ändert und bestandssichernd beibehalten ist. Da auf den (ggf. aus mehreren Flurstücken bestehenden oder in gleicher Eigentümerschaft befindlichen) Grundstücken jedoch in substantiellem Umfang am Tag Flächen mit baugebietstypischen Lärmmissionen verbleiben, wird diese Überschreitung in den Freiflächen vorliegend als städtebaulich ausnahmsweise noch vertretbar erachtet.

Der Lärmschutz in den Gebäuden ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Außenbauteile) unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich geforderten Belüftung gemäß der eingeführten DIN 4109 rechtlich bereits vorgegeben. Hier werden innerhalb der Baufenster für Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 teilweise schalldämmende Außenbauteile der Lärmpegelbereiche III bis V (ggf. ergänzt um Schalldämmlüfter zum Schutz der Nachtruhe) zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen erforderlich. Die im Fachbeitrag Schall in freier Schallausbreitung ermittelten erforderlichen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 (Juli 2016) auf der lärmzugewandten Seite sind in der Planzeichnung aggregiert (d.h. für Tag und Nacht) als Hinweis dargestellt (s. auch Teil A-4 Hinweise, Lärmschutz). Die Lärmpegelbereiche I bis II werden in der Regel durch den üblichen Baustandard erreicht.

Hinsichtlich der einwirkenden Betriebs- und Anlagengeräusche wurde auf Grundlage der schalltechnischen Festsetzungen in den unmittelbar an des Plangebiet angrenzenden Bebauungsplänen, die teilweise konkrete Lärmkontingente ausweisen, auf Basis der schalltechnischen Untersuchung zur BImSchG-Genehmigung des Betonfertigteilwerks, vorhandener schalltechnischer Untersuchungen zu erteilten Baugenehmigungen (z.B. für Einzelhandel nordwestlich des Plangebietes) bzw. der allgemeinen Emissionsansätze analog Kapitel 5.2.3 der DIN 18005 für die

entfernter gelegenen Gewerbegebietsflächen jenseits der L 555 die konkrete gewerbliche Vorbelastung im Plangebiet ermittelt und durch mehrere Messungen plausibilisiert.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen auf, dass innerhalb des Plangebietes keine Lärmkonflikte im Hinblick auf den Betriebs- und Anlagenlärm bezogen auf die bestehenden und geplanten Gebietstypen vorhanden bzw. durch die geänderte Gebietsausweisung im Plangebiet zu erwarten sind. Auch sind im Verhältnis zu den bestehenden Nutzungen keine unzulässigen zusätzlichen Einschränkungen bestehender gewerblicher Nutzungen hinsichtlich deren Emissionspotentials zu erwarten.

Durch eine Lärmkontingentierung in den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten werden Grundkontingente und richtungsabhängige Zusatzkontingente den Gebieten zugeordnet. Diese sichern die Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm im Gebiet sowie insbesondere auch am Wohnortrand von Huttenheim, und lassen gleichzeitig ausreichend Entwicklungsspielräume in den kontingentierten Flächen. Sie führt auch in den heranrückenden Mischgebieten (bisher Gewerbegebiet) an der nach Nordosten abknickenden Stichstraße In der Kühweid (vgl. Plan 5-6 des Fachbeitrags Schall) zu keiner Überschreitung der Richtwerte für Mischgebiete. Uneingeschränkte Gewerbegebiete bestehen gebietsübergreifend u.a. nordwestlich an die L 555 anschließend (Schorrenfeld-Kühweid II).

Für bestehenden Wohnnutzungen im Gewerbegebiet (nach Aktenlage nach Auswertung von Baugenehmigungen und Baulasten sowie Vor-Ort-Begehung), die bisher in der Baugenehmigung nicht explizit als Betriebswohnen genehmigt sind bzw. keine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Baulast haben, bleibt es beim bisherigen Rechtsstatus des Wohnens im Gewerbegebiet. Zum Schutz des Gewerbes und der Gebietszonierung erfolgt also keine Legitimierung als Wohnen ohne Betriebsbezug, auch nicht durch Fremdkörperfestsetzung. Dies ist verhältnismäßig, da sich ihr Gebietstyp nicht ändert und sie wie bisher ggf. durch eine dynamische Betreiberpflicht geschützt bleiben.

Aufgrund der Lärmimmissionen durch Gewerbe oder die B 35 wird entsprechend dem immissionsrechtlichen Trennungsgrundsatz ein L-förmiger Streifen mit eingeschränktem Gewerbegebiet vorgesehen. Dieser ist bestandssichernd nicht auf das bisherige (und ortsseitige) Mischgebiet im Südosten erstreckt, wobei sich an die B 35 heranrückende Bebauung selber nach den Vorgaben der DIN 4109 schützen müsste.

## 5.5 Umwelt und Grünordnung

Auf die gestalterische Aufwertung im Gewerbegebiet und bei der "Linse" ist bereits bei der Beschreibung des Flächen- und Nutzungskonzepts eingegangen worden. Anders als im bisherigen, alten Bebauungsplan werden zeitgemäße grünordnerische Regelungen bei der Planung Berücksichtigung finden. Diese führen insgesamt zu einer ökologischen Aufwertung.

Die bereits erfolgte artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (vgl. Teil B-4) mündet in die folgenden Empfehlungen:

- ▶ Gehölzrodungszeitpunkt außerhalb der Vogelbrutzeit,
- ▶ insektenfreundliche Beleuchtung (auch zum Schutz von Fledermäusen),
- ▶ Hinweis auf die Notwendigkeit der Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote bei Abbrüchen (z.B. durch Prüfung auf Tierbesatz),
- ▶ (nur) sofern in entsprechende Areale eingegriffen wird anlassbezogene Bewertung (bei Bedarf spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) bzgl. Brutvögel bzw. Reptilien,
- ▶ Ansaat von Futterpflanzen, Ausbringen von Totholz bzw. geeigneten Wildbienenhotels (beispielsweise in bestehenden Grünflächen entlang der Germersheimer Landstraße).

Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass das Plangebiet heute weitestgehend versiegelt oder bebaut (insofern bereits realisiert) ist bzw. der Bebauungsplan abstrakte Regelungen trifft, seine genaue Ausgestaltung also offenhält. Daher kann nur sehr begrenzt von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit aufgrund der Planung selber gesprochen werden, da die genauen künftigen Baumaßnahmen noch nicht feststehen. Zur Erleichterung für die Gebietsentwicklung und Bauherren ist auf einer gebietsinternen Grünfläche eine konzentrierende Maßnahmenfläche für die späteren Einzelvorhaben vorgesehen, die um private Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück ergänzt werden könnten.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Realisierbarkeit der Bebauungsplanung nicht entgegenstehen.

## 5.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 5.6.1 Art der baulichen Nutzung

#### ▪ Gewerbe- bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet

Im Bereich nördlich der Germersheimer Landstraße sowie im Westen und Südwesten des Plangebiets werden entsprechend der bestehenden und angestrebten Nutzung Gewerbegebiete bzw. eingeschränkte Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Einschränkung referiert hier auf ein lärmtechnisch niedrigeres Grundkontingent im Übergang zum Mischgebiet bzw. in Wohnortnähe.

Die gewerblichen Flächen werden einer adäquaten gewerblichen Nutzung mit ausreichend Entwicklungspotenzial vorgehalten, welches aber südlich der Germersheimer Landstraße bis auf das Wohnen ohne Betriebsbezug ähnlich der Mischgebiete ausgestaltet werden kann.

Die Gewerbegebietslagen GE werden fokussiert Gewerbebetrieben aller Art (außer den unzulässigen), Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentliche Betrieben sowie von Bürogebäuden vorgehalten.

Die eingeschränkten Gebiete GEe haben bereits im Bestand eine größere Nutzungsvielfalt und eine größere Nähe zu bestehenden Wohnnutzungen. Daher werden hier auch ein erweitertes Nutzungsspektrum mit eingeschränktem Einzelhandel und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Die bereits vorhandenen Wohnnutzungen besitzen (sofern sie keine Betriebswohnungen sind) nur einfachen Bestandschutz (sofern rechtmäßig) zum Schutz der Gewerbebetriebe und des Gebietscharakters. Daher werden Betriebswohnungen nur ausnahmsweise zugelassen, wenn diese eindeutig dem ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sind. Auf die Ausführungen in Kap. 5.2.1 Gebietsgliederung wird ergänzend verwiesen. Ein erweiterter Bestandsschutz wird dem Wohnen ohne Betriebsbezug entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan im Gewerbegebiet zum Schutz der Betriebe und der Gebietsgliederung nicht eingeräumt.

Einzelhandelsbetriebe und Geschäftsgebäude werden nur im GEe und in erster Baureihe im GE 3 zugelassen, um den Ortskern zu schützen und im GE ansonsten die Flächen für die vorgesehene Nutzung vorzuhalten.

Im eingeschränkten Gebiet bestehen bereits Einzelhandelsbetriebe (wie z.B. ein Autohaus). Diese Nutzungen werden als gebietsverträglich zugelassen, insofern sie nicht zentrenrelevant sind, bzw. wenn sie zentrenrelevant sind, nur ausnahms-

weise als untergeordneter Direktverkauf. Darüber hinausgehende zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe werden zum Schutz der zentralen Ortslage nicht zugelassen. Für die Sortimentsabgrenzung zwischen zentrenrelevanten (und nahversorgungsrelevanten) und den sonstigen, nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird auf die Sortimentsliste der Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel der Stadt Philippsburg (GMA, 2008) zurückgegriffen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen eher zentraler im Ortskern angesiedelt sein. Hierfür spricht die bessere ÖPNV-Anbindung für Externe (z.B. bahnhofsnah), es sollen aber auch die sich ergebenden Synergieeffekte (z.B. mit Gastronomie) genutzt werden. Dies entspricht ebenfalls der Nutzungsstruktur eines Ortskerns und würde der beabsichtigten Prägung des dezentralen Plangebiets jedenfalls nicht entsprechen.

Lagerhäuser und Gartenbaubetriebe werden im GEe 3-4 oder in erster Baureihe im GE 2-3 nicht zugelassen, da hier angrenzend ein öffentlicher Platz (oder ein nebenliegender Straßenraum) entstehen soll. Dieser Platz soll städtebaulich attraktiv durch eine geeignete Nutzung gefasst werden. Die unzulässigen Nutzungen werden hierfür als nicht geeignet angesehen. Zum Schutz des angestrebten Ortsbildes und zwecks Ausbildung von Raumkanten werden Lagerplätze in erster Baureihe (außer im GE 1) nicht zugelassen.

Tankstellen würden dem angestrebten Gebietscharakter, im Übrigen auch der Baustruktur im Plangebiet, widersprechen und zu viel Verkehr ins Gebiet ziehen.

Anlagen für nicht betriebsbezogene Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden im GE ausgeschlossen, da hier der gewerbliche Charakter vorrangig ist und diese eher am Platz oder im ergänzenden Anschluss an die Mischgebiete konzentriert werden sollen.

Betriebsleiterwohnen im Erdgeschoss der ersten Baureihe wird im GE 3 sowie im GEe 3-4 ausgeschlossen, da hier die potenziell publikumswirksamen Erdgeschosszonen nicht durch Wohnen besetzt werden sollen.

Der Ausschluss von Werbeanlagen als Hauptnutzung dient dem Schutz der Angrenzer und des Ortsbildes. Unzulässig ist es demnach, Werbeanlagen zu Gunsten Dritter aufzustellen, die nicht im Zusammenhang mit den Betrieben vor Ort stehen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Spielhallen und Wettbüros ist erforderlich, da ansonsten durch Trading-Down-Effekte der angestrebte hochwertige Charakter des betroffenen Gebietes und der benachbarten Nutzungen (u.a. der Ortseingangslage), das städtebauliche Erscheinungsbild, die Stadtstruktur und

auch die vielfältigen Funktionen des Gebietes gefährden würden; die vorhandenen Flächen sollen im Sinne des angestrebten Gebietscharakters entwickelt werden. Entsprechend ist eine Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben (z.B. gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen), Erotikzentren sowie Sexshops zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten nicht erwünscht, damit der Bestand langfristig geschützt wird und der angestrebte hochwertige Charakter erreicht werden kann. Diese ausgeschlossenen Nutzungen können ihre Umgebung aus städtebaulicher und funktionaler Sicht negativ beeinträchtigen, insbesondere, wenn sie gehäuft auftreten und wenn sie zu einer Verdrängung der gewünschten Nutzung führen. Die Präsenz von solchen Einrichtungen äußert sich zudem häufig in Form von auffälliger, bunter Werbung (ggfs. Beleuchtung), zugeklebten Schaufenstern und weiteren Störfwirkungen in den Nachtstunden. Dies kann zu einem Imageverlust eines Straßenzuges oder des ganzen Quartiers führen, langfristig einhergehend mit einer Wertminderung (oder reduzierten Wertsteigerung) der betroffenen Immobilien.

#### ▪ **Mischgebiete**

Wohnortsseitig im Süden der Germersheimer Landstraße sollen Mischgebiete entstehen. Ziel ist hier eine mittelfristig verträgliche gewerbliche Entwicklung in Verbindung mit Wohnen herzustellen. Hierzu werden die bestehenden Mischgebiete aus dem vorherigen Bebauungsplan aufgegriffen, aber auch angrenzende Bereiche, in denen sich Wohnnutzungen ohne Betriebsbezug befinden und die keine im Mischgebiet unzulässigen Gewerbelärmimmissionen aufweisen, zulassen.

Wie im angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet soll auch hier straßenseitig ein Gebietscharakter entwickelt werden, der durch eine gewerblich geprägte Erdgeschosszone definiert wird. Aus diesem Grund werden in erster Baureihe im Erdgeschoss keine Wohnungen zugelassen. Die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Lagerplätzen und Gartenbaubetrieben in erster Baureihe, Tankstellen, Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung, Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros und sonstige Wettvermittlungsstellen, Sexshops, Betrieben mit sexuellem Bezug, Bordellen und bordellartige Betrieben entspricht im wesentlichen den Unzulässigkeiten im angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet. Hierdurch soll eine abgestimmte Bau- und Nutzungsstruktur unterstützt werden. Auf die Begründung dieses angrenzenden Gebiets wird daher verwiesen.

#### ▪ **Bestandsschutz**

Für das Betonwerk im Nord-Westen wurde im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens eine Befreiung als atypischer Industrie-

betrieb erteilt; der Betrieb soll im Rahmen einer Fremdkörperfestsetzung bauplanungsrechtlich einen erweiterten Bestandsschutz erhalten. Eine Ausweisung als Industriegebiet wird aufgrund der Nähe zum Wohnort und zum Wohnen (auch auf diesem Grundstück selber) nicht vorgenommen.

Zudem besteht im Norden eine Tierhaltung größtenteils außerhalb des Plangebiets, welche sich aber auf eine kleinere Fläche in das Plangebiet hinein erstreckt. Diese Tierhaltung ist hier zwar nicht zweckdienlich, aber auch nicht unverträglich, und soll daher unter Beachtung des Schutzanspruchs durch einen einfachen Bestandsschutz gesichert bleiben.

#### ▪ **Lärmkontingentierung**

In der Festsetzung ist zum Schutz der jeweils umliegenden Nutzungen und angemessener Entwicklungsmöglichkeiten in den Gewerbegebieten (GE und GEe) eine Lärmkontingentierung auf Grundlage der Festsetzungsempfehlung des Fachbeitrags Schall festgesetzt. Hierdurch werden die zulässigen Nutzungsarten zusätzlich eingeschränkt. Auf Kap. 5.4 Lärmschutz wird ergänzend verwiesen.

### **5.6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die hohe Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht und dennoch Freiflächen zur Grundstücksnutzung geschaffen.

#### ▪ **Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) soll eine zu starke städtebauliche Verdichtung im Plangebiet durch Hauptanlagen vermeiden. Die Begrenzung berücksichtigt hierbei auch die beabsichtigte Durchgrünung. Die GRZ orientiert sich im GE und GEe an den Orientierungswerten des § 17 der aktuellen BauNVO sowie an der vorherigen zulässigen Überbaubarkeit durch Hauptgebäude. Im GEe4 wird eine vollständige Überbauung zugelassen, um das Baufenster voll ausnutzen zu können und da umliegend ausreichend Freiräume liegen, die dieser Dichte entgegenwirken.

Im Mischgebiet wird die GRZ entgegen der vormaligen Festsetzung neu geregelt, um eine höhere bauliche Dichte zuzulassen, wie sie im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung zeitgemäß ist. Hieraus ergibt sich überwiegend eine GRZ von 0,6 gemäß des Orientierungswertes der BauNVO.

Im Bereich der vormaligen gewerblichen Flächen, die auf Grund der bestehenden Wohnnutzung als Mischgebiet umgewidmet werden sollen, wird im Übergang zum Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt, um einen fließenden Übergang im Gebiet (von aufgelockertem Mischgebiet im Osten zu verdichtetem Gewerbegebiet im Westen) zu unterstützen. Im Übrigen wird eine GRZ von 0,6 ermöglicht, um eine homogene Baustruktur im Mischgebiet zu gewährleisten.

Um einen insgesamt hohen Ausnutzungsgrad im Gebiet zu ermöglichen, wird eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 0,8 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, geschaffen.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Geschossfläche sowie die Anzahl der maximalen Vollgeschosse sichert eine städtebaulich vertretbare Dichte im Plangebiet. Es bleiben dabei außer in den (zumindest teilweise) unter Hochspannungsleitungen liegenden Gebieten maximal drei Vollgeschosse zulässig (ansonsten maximal zwei).

#### ▪ Gebäudehöhen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung auf städtebaulich verträgliche Maße und homogenisierend zu regeln, werden die maximalen Gebäudehöhen in Metern über Normalnull festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen folgen hierbei der vorgesehenen städtebaulichen Struktur, der den Bereich nördlich der Germersheimer Landstraße zur Wohnbebauung im Osten bzw. zur Feuerwehr hin abgestuft niedriger gliedert und im Bereich des Betonwerks im Westen bestandorientiert höhere Baukörper ermöglicht. Der Bereich im Süden der Germersheimer Landstraße wird homogen mit einer angemessenen Überbaubarkeit gegliedert, der auch die tiefergelegene Lage berücksichtigt. Berücksichtigt wird zudem in den Bereichen mit zwei Vollgeschossen ein angemessener Abstand zur Sicherung der Freileitungen.

Die angestrebte städtebauliche Struktur sieht vor, straßenseitig eine höhere bauliche Dichte durch höhere Baukörper zu fokussieren, um den angestrebten Gebietstyp mit angemessen raumbildenden Charakter zu unterstützen. Hierzu wird festgesetzt, dass die rückwärtigen Gebäude (2. Baureihe) nicht höher sein dürfen, als jene in der 1. Baureihe (straßenseitig).

Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Höhen für notwendige, technisch oder funktional bedingt höhere Gebäudeteile lässt für diese einen angemessenen und flexiblen Spielraum.

Im GE1a besteht angrenzend zum GE 2 ein Mobilfunkmast außerhalb des Bauftens- ters. Diese technische Anlage hat hinsichtlich ihrer Höhe dort einfachen Bestands- schutz. Gleiches gilt für die in Baugebiete ragende Arme bestehender Hochspan- nungsmasten, die insoweit den Grundzügen der Planung nicht widersprechen.

### 5.6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren die zukünftige Struktur der Bebauung und eine mittelfristige Entwicklung der Baustruktur hin zu einem ge- formten Straßenraum.

Anders als bisher werden auch Baulinien festgesetzt, die den Straßenraum südlich der Germersheimer Landstraße bzw. den Platzraum und die Straßenflucht nördlich der 'Linse' vereinheitlichend fassen. Diese werden in den weniger für die Raum- bildung sensiblen Bereichen ausreichend flexibilisiert, um Notwendigkeiten der baulichen Nutzungen besser Rechnung tragen zu können und Raum für Baum- kronen von Bäumen im Vorgartenbereich zu schaffen.

Die Bebauung der Grundstücke Kühweid 14, 17 und 19 stehen im Bestand schräg zur städtebaulich angestrebten Gebäudestellung, was der sonstigen städtebauli- chen Struktur im Gebiet nicht entspricht und Straßenraumbildung stark beein- trächtigt. Zur Vermeidung ungewollter Härten soll aber bis zum Entfall des Domi- nanten Hauptgebäudes nicht an die Bauline angebaut werden müssen, sondern es gilt zusätzlich eine bedingte Baugrenze, hinter die gebaut werden darf.

Ähnlich wird die hinterliegende Bebauung im Bereich der Germersheimer Land- straße 2 gesichert. Erst bei Entfall des derzeit für den Stellplatznachweis mangels freier Grundstücksflächen nötigen Parkplatzes – dessen Öffnung die angestrebte Straßenflucht unterbricht – ist generell auf dem Grundstück zuerst an die Baulinie zu bauen.

Ausgenommen von der überbaubaren Grundstücksfläche sind auch technisch bedingte Anlagen (wie Silos) im Bereich des bestehenden Betonwerks zur seitli- chen Baugrenze des GE 2. Hier bestehen bereits Silos nahe der Grundstücksgrenze. Die dortige Antenne ist kein Planungsziel, sie hat aber Bestandsschutz.

Im GE 1 ist die waldseitige Baugrenze weitgehend am bestehenden Bebauungsplan orientiert, da dort bereits ein Gebäude besteht, aufgrund des bauordnungsrecht- lichen Waldabstands rückt sie aber nicht näher an den Wald heran und greift insofern die Hinterkante der Bestandsbebauung dort nicht auf. Nach außen zum Gebietsrand zur L 555 hin wird die Baugrenze in Zusammenhang mit dem Wald-

abstand auf das bestehende Gebäude zurückgenommen, da hier die bauliche Kontinuität mit dem restlichen Gewerbegebiet anders als südöstlich des Gebäudes städtebaulich nachrangig ist.

#### ▪ **Bauweise**

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert. Die abweichende Bauweise ermöglicht eine flexible Ausformung der Gebäudekörper entsprechend der betrieblichen Anforderungen. Hierbei wird eine offene Bauweise i.d.R. ohne Längenbeschränkung festgesetzt, die Gebäude sind daher mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Im GEE4 wiederum dürfen die Abstandsflächen bis zur Mitte der seitlichen öffentlichen Platzfläche ragen.

### **5.6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Entsprechend dem Ziel, auf eine geordnete städtebauliche Aufwertung entlang der Straße hinzuwirken, werden im Vorgartenbereich nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Zweckbestimmung 'G' mit grünordnerischen Vorgaben und Restriktionen festgesetzt.

### **5.6.5 Verkehrsflächen**

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichert die Erschließung des Plangebiets. Durch die Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen 'Öffentliche Parkfläche' und 'Fußgängerweg' werden öffentliche Parkplätze (alternativ auch ein optionaler Bushaltestellenwartebereich) sowie fußläufige Wegeverbindungen hergestellt und gesichert.

Darüber hinaus wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Platz' eine solche Nutzung im vorgesehenen Bereich bauplanungsrechtlich flexibel zugelassen.

### **5.6.6 Versorgungsflächen, Flächen mit Leitungsrechten**

Durch die Festsetzung der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung 'Elektrizität' werden bestehende Hochspannungsmaststandorte in ihrer Flächengröße am Boden weiterhin gesichert.

In den 'Flächen mit zu begründenden Leitungsrechten' sind Leitungsrechte für die Freileitungen inkl. der bestehenden Hochspannungsmastarme festgesetzt.

### 5.6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### ▪ Bodenschutz

Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken und zum Schutz des Bodens, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern. Zudem ist der Oberboden im nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

#### ▪ Wasserdurchlässige Materialien

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind nicht überdachte Stellplätze sowie notbefahrbare Wege und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht.

#### ▪ Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung von dezentralen Versickerungsanlagen auf dem eigenen Grundstück dient dem Schutz des Bodens und des Grundwassers durch eine ortsnahe Versickerung.

#### ▪ Artenschutz

Zum Schutz der Insekten ist eine insektenfreundliche Beleuchtung sowie deren Ausrichtung festgesetzt. Zusätzlich ist die Beleuchtung der Baugrundstücke auf den nutzungsbedingten Bedarf zu reduzieren. Dies dient auch der Minimierung der Lichtverschmutzung.

Zur Förderung der Biodiversität, als Auffangfläche für Eidechsen und zu Gunsten der Bienen/Falter wird eine Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ergänzend sind Maßnahmen auf den Privatgrundstücken möglich.

Eine Bushaltestelle in diesem Bereich ist derzeit nicht vorgesehen, soll aber nicht von vorne herein ausgeschlossen werden, z.B. für den Fall des Ausbaus des ÖPNV oder bei gebietsinterner Nachverdichtung. Die Maßnahme ist in einer ausreichenden Größe geplant, um einen begrenzten Wartebereich (Bushaltestelle) zu ermöglichen.

### 5.6.9 Grünflächen und Bepflanzungen

Im Plangebiet sind zur fach- und standortgerechten Ausbildung und zum dauerhaften Erhalt einer guten ökologischen und stadtgestalterischen Qualität Bepflanzungsfestsetzungen im Sinne der angestrebten Grünordnung getroffen worden.

#### ▪ Öffentlichen und privaten Grünflächen, Verkehrsflächen

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Mindestdurchgrünung des Plangebietes sind die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Zur weiteren Durchgrünung des Plangebiets sind die Flächen mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' und 'Sportplatz' ebenfalls als Grünflächen zu entwickeln und zu erhalten. Dabei sind bauliche Anlagen, die diesem Nutzungszweck entsprechen, als untergeordneter Teil der Grünfläche zulässig.

Grundlegend werden für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern standortheimischen Arten empfohlen (Pflanzlisten). Außerdem sind Bäume und Sträucher sowie ökologische Ausgleichsmaßnahmen nur zulässig, soweit diese die Sicherheit, Betriebs- und Wartungsfähigkeit der bestehenden Hochspannungsmasten nicht beeinträchtigen. Die Vorgaben zur verpflichtenden Herstellung von Gehölzstreifen und Einzelbäumen dient der grünordnerischen Gebietsgliederung und -aufwertung.

#### ▪ Baugrundstücke

Die grünordnerische Aufwertung des Plangebiets ist ein wesentliches Ziel der Planung. Denn die heutige Situation wird der ortsnahen Lage und den Potenzialen des Standortes nicht gerecht und ist auch nicht mehr zeitgemäß.

Entsprechend werden detaillierte Pflanzvorgaben im Umweltbericht vorgeschlagen bzw. im Bebauungsplan festgesetzt. Hier wird ein besonderer Wert auf eine wirksame straßenseitige Eingrünung der Grundstücke im Grünbereich 'G' gelegt, aus denen Vorgaben zu Bepflanzung, zu Stellplatzflächen in diesem Bereich und zur maximalen Vollversiegelung festgesetzt werden.

Zudem werden (außer im Bereich des Leitungsrechts bzw. der Stromtrasse) getaktete Baumpflanzungen vorgegeben, um eine gliedernde randliche Begrünung entlang der Straße zu erhalten.

Insgesamt ist ein Laubbaum zweiter Klasse pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorzusehen, damit die Baugrundstücke als ausreichend begrünt angesehen werden können.

Stellplatzreihen innerhalb der Baugrenzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern, damit die Stellplätze grünordnerisch integriert werden und nach Möglichkeit durch Verschattung bei Sonne weniger überhitzen. Hierbei kann der Baumstandort vor oder zwischen den Stellplätzen (z.B. in einem Gründstreifen) gewählt werden.

Gerade mit dem Klimawandel, aber auch bereits heute, führen die nicht begrünten Flächen im Sommer zu einer deutlichen Erhitzung im Gebiet, und durch die hohe Versiegelung ist die Regenwasserrückhaltung gering und die Minderung der Bodenfunktionen stark. Um dem entgegenzuwirken, wird Dachbegrünung auf allen größeren Dachflächen festgesetzt. Dies gilt auch für Bestandsbauten bei grundlegender Dacherneuerung, wobei hier aus statischer Notwendigkeit von der für Bodenausgleich nach anrechenbaren Mindesthöhe von 10 cm abgewichen werden darf.

#### ▪ **Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen**

Es wird eine Pflanzauswahl von einheimischen Gehölzen aus dem Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation vorgegeben und von regionaltypischen Sorten heimischer Laubbäume. Diese dient der Dauerhaftigkeit der Pflanzungen und der Einbindung in die örtliche und umliegende Vegetation. Zur Sicherung einer hochwertigen Eingrünung gehört auch die Sicherung eines ausreichend großen Durchwurzelungsbereich (mit entsprechendem Boden/Substrat) von Bäumen.

# Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

## **B - 2 Begründung der örtliche Bauvorschriften**

### **6.1 Ziele der Planung und Räumlicher Geltungsbereich**

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen soll durch die örtlichen Bauvorschriften ein Gestaltungsrahmen erstellt werden, um neue bauliche Anlagen besser in ihre Umgebung einzubinden sowie bestehende schützenswerte Bauten zu erhalten.

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schorrenfeld, Alte Krautstücker, Kühweid - 3. Änderung" überein (siehe Teil B-1 Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5).

### **6.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **▪ Fassadengestaltung**

Um einen einheitlichen Charakter im Plangebiet zu wahren, sind die Fassaden der Gebäude in Abschnitte von maximal 200 m<sup>2</sup> Fassadenfläche zu gliedern. Zudem müssen neue Fassadenflächen, die an der Baulinie gebaut werden, im Erdgeschoss zweck eines gestalterischen Eindrucks der Offenheit einen Fensterflächenanteil von mindestens 40% aufweisen.

Zum Schutz des Ortsbildes sind außerdem Verflüssiger, Klima- und Lüftungsgeräte sowie Wärmetauscher vor der Straßen- und Platzfassade unzulässig.

#### **▪ Dachgestaltung**

Entsprechend der vorwiegenden Gebietstypik und gestalterisch vereinheitlichend werden Dachneigungen bis 22° vorgeschrieben für neue Dächer (nicht für die Erneuerung bestehender Dächer) und neue Dachgauben und Zwerchgiebel unzulässig. Auf solchen Dächern ist Dachbegrünung möglich und auch aus gestalterischen Gründen vorgeschrieben.

#### **▪ Allgemeine Vorhaben zur Materialität und Farbigkeit**

Bei der Gestaltung der Fassaden und Dächern sind aufdringliche Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben, Neonfarben sowie glänzenden Farben und Materialien aus Verkehrssicherheitsgründen und zum Schutz der Nachbarn vor Blendwirkungen nicht zugelassen. Farbflächen von Firmenlogos und Firmennamen sind hiervon ausgeschlossen.

### **6.3 Werbeanlagen auf den Baugrundstücken**

Um das Landschaftsbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung möglich. Die Lage und Größe der Anlagen und deren Überraschbarkeit der Gebäude werden auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.

Damit der Charakter des Gebiets sowie die Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets sowie der Umgebung nicht beeinträchtigt wird, ist die Beleuchtung bei Lichtwerbeanlagen auf die Werbeanlage selbst auszurichten und nachts auszuschalten. Bewegte Werbeanlagen und solche mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) werden ebenso wie neue Werbepylone zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes generell ausgeschlossen.

### **6.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Einfriedungen**

Zur Wahrung des Ortsbildes sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 'G' keine offene Lagerplätze und Arbeitsflächen zulässig. Zudem sind Plätze für Abfallsammelbehälter einzuhausen oder einzugrünen.

Zur einheitlichen und grünordnerischen Gestaltung im Gebiet sind Einfriedungen ausschließlich als offene Zaunanlagen bzw. Einfriedungen in Form von Draht- oder Holzzäunen sowie Hecken und Sträucher zulässig. Diese sind jedoch auf eine maximale Höhe von 1,8 m begrenzt; das Nachbarrechtsgesetz ist ergänzend zu beachten.

### **6.5 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 Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.

# Teil B - 3 Umweltbericht

# Teil B - 4 Kenndaten der Planung

**B - 4: Kenndaten der Planung**

Flächenverteilung	m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	102.020
Mischgebiet	30.660
Straßenverkehrsfläche	12.530
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	8.425
Öffentliche Grünfläche	10.130
Private Grünfläche	2.400
<b>Gesamt</b>	<b>166.165</b>

# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

# Teil B - 6 Fachbeitrag Schall

# Teil B - 7 Fachbeitrag Artenschutz

# Teil B - 8 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

### Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### 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)

### Bundesnaturschutzgesetz

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23.06.2015, mehrfach geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03.12.2013, zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 12 Absatz 3 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 ((GMBL Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

## Verfahrensablauf und -vermerke

<b>1</b>	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	21.01.2020
1.1	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	01.10.2021
<b>2</b>	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung	am	21.01.2020
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	01.10.2021
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	11.10.2021 12.11.2021
2.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom bis	11.10.2021 15.11.2021
<b>3</b>	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
3.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung	am	
3.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
3.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
3.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom bis	
<b>4</b>	Satzungsbeschluss		
4.1	Abwägungsentscheidung	am	
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO	am	
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
<b>5</b>	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	

## **Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften „Schorrenfeld, Alte Krautstücker, Kühweid - 3. Änderung“**

Aufgrund

### § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) und

### § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) und

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

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan „Schorrenfeld, Alte Krautstücker, Kühweid - 3. Änderung“ 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 ....., |
| A - 4 | Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen                  |

#### **Teil B**

#### **Beigefügte Teile**

- |       |   |
|-------|---|
| B - 1 | Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen |
| B - 2 | Begründung der örtliche Bauvorschriften         |
| B - 3 | Umweltbericht                                   |

### Anlagen

B - 4	Kenndaten der Planung
B - 5	Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 6	Fachbeitrag Schall
B - 7	Fachbeitrag Artenschutz
B - 8	Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

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

### § 4 Ersatz bestehenden Planungsrechts

Durch den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Schorrenfeld, Alte Krautstücker, Kühweid - 3. Änderung" werden im Überlagerungsbereich die bestehenden Bebauungspläne sowie die bestehenden örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

### § 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 ..... wird bestätigt.

Philippsburg, den .....

Stefan Martus, Bürgermeister