



Begründung

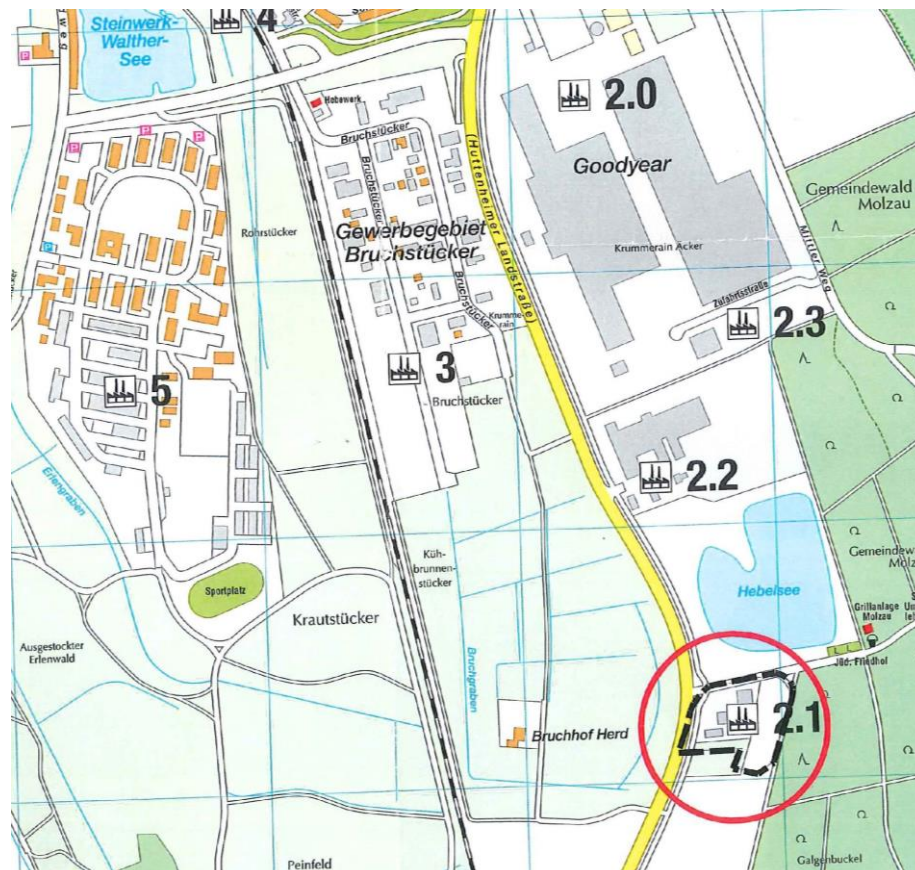
zum Bebauungsplan „Spedition Hoffmann“, 1. Änderung und Erweiterung,
Stadt Philippsburg

I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Die Firma Hoffmann betreibt seit dem Jahr 1969 auf dem Flurstück Nr. 3456, zwischen den bebauten Ortslagen der Stadt Philippsburg und dem Stadtteil Huttenheim, ihren Speditionsbetrieb.

Aus dem ursprünglich kleinen Fuhrunternehmen hat sich zwischenzeitlich ein moderner Wirtschaftsbetrieb entwickelt.

Aufgrund der steigenden Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf die Kommissionierung von Waren, musste in den Jahren 2007/2008 das Betriebsgelände um das Flurstück Nr. 3464/1 und um Teilflächen des Flurstückes Nr. 3464 erweitert werden. Dieses war eine wesentliche Grundvoraussetzung dafür, dass sich der Betrieb auch weiterhin am Markt konkurrenzfähig präsentieren kann.



Nach der Errichtung von zwei neuen Lagerhallen und der damit gegebenen Erweiterung der Lagerkapazitäten muss nunmehr, ca. 10 Jahre nach Beginn der ersten Entwicklungsstufe, die Feststellung getroffen werden, dass für das Unternehmen weitere Lager- und Abstellkapazitäten zwingend erforderlich sind, um seine Betriebsstruktur und den Kundenstamm langfristig sichern zu können.

Mit diesem Hintergrund ist es vorgesehen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Spedition Hoffmann“ aus dem Jahr 2007 um ca. 30 m in südliche Richtung zu erweitern und damit eine zusätzliche, gewerblich nutzbare Baufläche zu entwickeln.

Grundlage für die bedarfsgerechte Erweiterung des Bebauungsplanes ist eine, gemeinsam mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe und dem Regionalverband „Mittlerer Oberrhein“, entwickelte Gesamt-Konzeption, welche zu einem späteren Zeitpunkt auch ihren Niederschlag in einer Fortschreibung des Regionalplanes haben wird. Diese sieht vor, der Firma Hoffmann mittel- und langfristig einen Entwicklungskorridor südlich ihres derzeitigen Betriebes aufzuzeigen, welcher einerseits den absehbaren Erfordernissen des Gewerbebetriebes entsprechen kann, andererseits aber auch Gewähr dafür ist, dass die in diesem Bereich in der Raumnutzungskarte dargestellte „Grünzäsur“ als solche wirksam bleibt.

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

II. Grenze des Geltungsbereiches

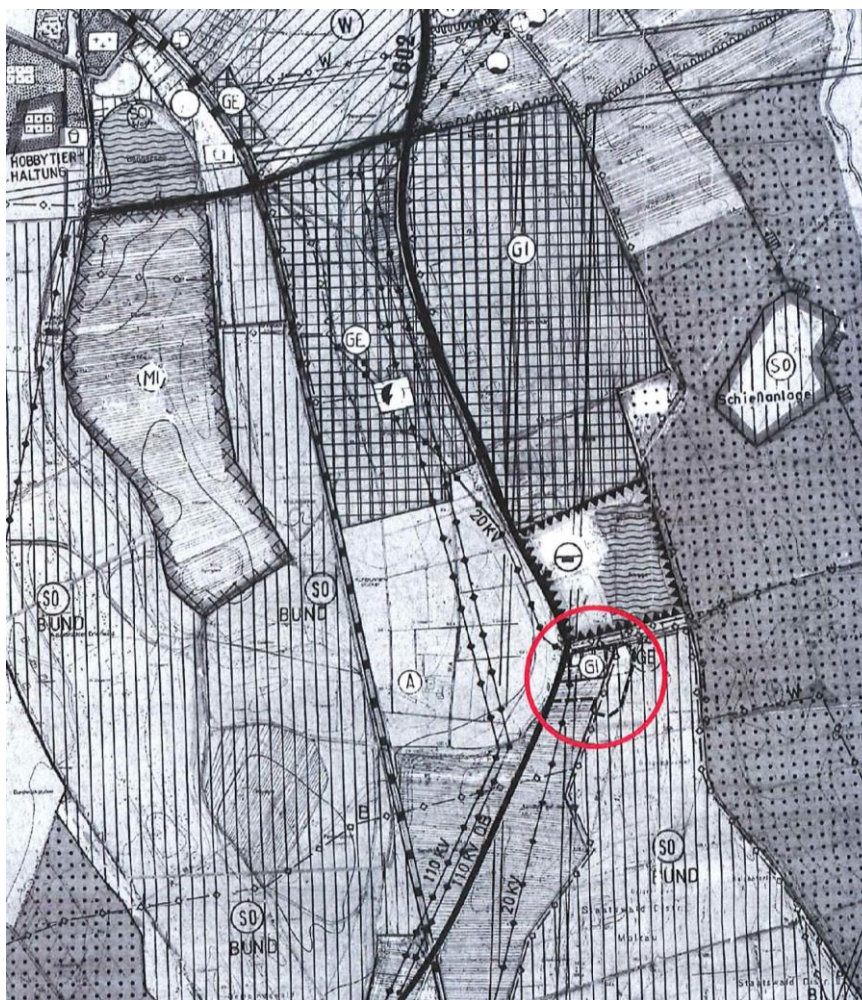
Der Bebauungsplan „Spedition Hoffmann“, 1. Änderung und Erweiterung, beinhaltet die Fläche der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes. Sie wird im Süden ergänzt um eine ca. 29,00 m tiefe Teilfläche des Flurstückes Nr. 3455.

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

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

III. Rechtliche Grundlagen

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes kann als aus der, parallel zur Aufstellung der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes durchgeführten Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden (§ 8 Abs. 2 BauGB).



Grundlagen für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Spedition Hoffmann“ sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), die Gemeindeverordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 1991, 58), geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

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

Grundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl.S. 416), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. Nr. 23 S. 612).

Bestandteile des Bebauungsplanes sind der zeichnerische Teil im M. 1:500 sowie die „Schriftliche Festsetzungen“. Letztere erfahren in Form einer Aufgabe der für das Plangebiet nicht mehr relevanten Vorgaben („Pflanzgebot“ bzw. Aussagen zu oberirdischen Versorgungsleitungen) eine punktuelle Änderung.

Alle weiteren „Schriftliche Festsetzungen“ werden uneingeschränkt auch auf die Erweiterungsfläche übertragen und sind damit, nach Rechtskraft des Planwerkes, hierfür bindend.

Die Stadt Philippsburg hat parallel zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes einen Umweltbericht erarbeiten lassen. Die hierin enthaltende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bewertet den aufgrund dieses Verfahren möglichen zusätzlichen Eingriff in die einzelnen Schutzgüter.

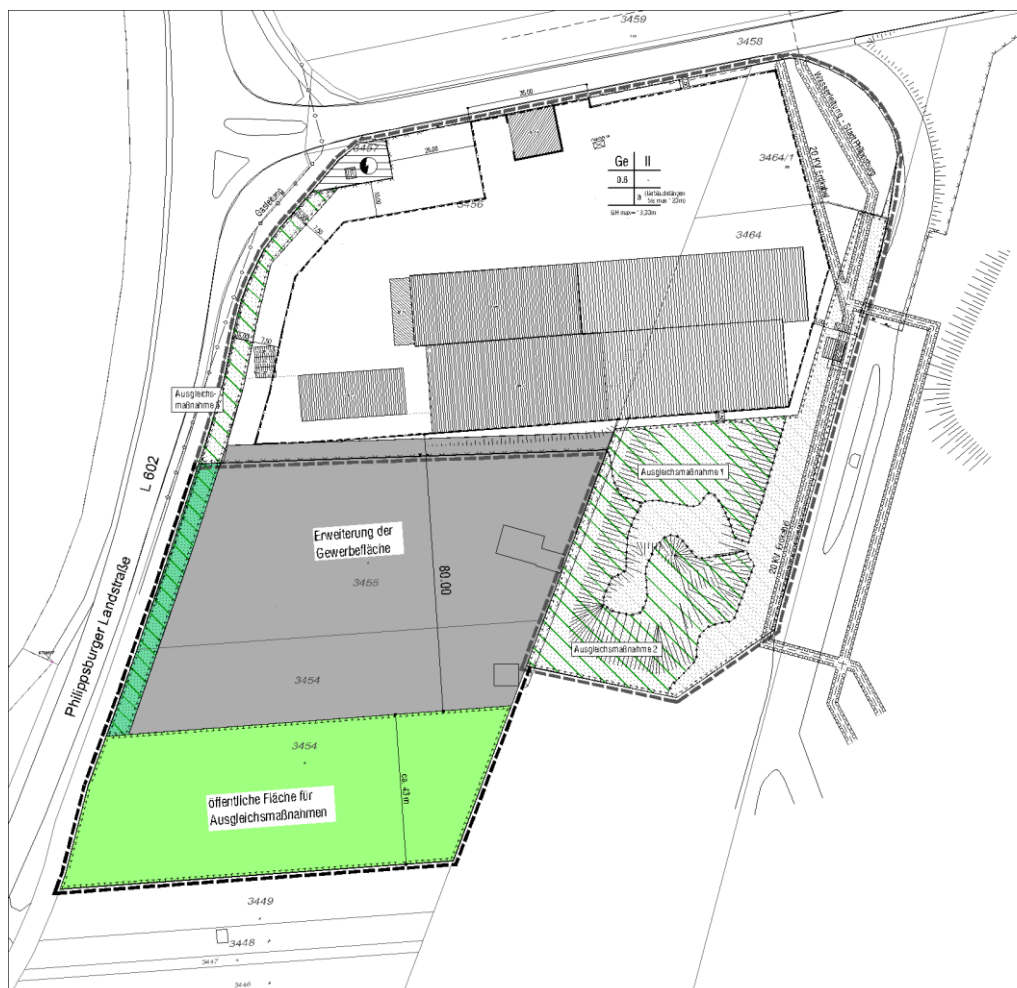
Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser „Begründung“.

Gleiches gilt für die, für den Erweiterungsbereich durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung (aufgestellt durch das Ingenieurbüro Blaser, Esslingen).

IV. Regionalplanerische Belange

Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes „Spedition Hoffmann“, 1. Änderung und Erweiterung, liegt innerhalb einer, in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Mittlerer Oberrhein“ dargestellten „Grünzäsur“.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt als auf der Grundlage einer langfristig angelegten Entwicklungs-Konzeption für den Betrieb und einer hierin formulierten abschließenden Grenze einer Siedlungsentwicklung, welche der nachfolgenden Planskizze zu entnehmen ist :



Die Stadt Philippsburg gewährleistet durch die Übernahme der an die Betriebsfläche zukünftig (zweite Entwicklungsstufe) angrenzenden Flächen die Herstellung, die Pflege und den dauerhaften Erhalt einer biotopähnlichen Struktur. Grundlage hierfür wird ein bereits im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens abzuschließender öffentlich rechtlicher Vertrag sein, der die Durchführung im Einzelnen regelt und die Umsetzung der Gesamt-Konzeption gewährleistet.

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

V. Städtebauliche Erläuterungen zur Plangebietserweiterung

1. Erweiterung der gewerblichen Baufläche

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

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

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

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen innerhalb der Gebiets-Erweiterung werden analog der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes vorgenommen. Dieses betrifft einerseits den einzuhaltenden Mindestabstand von 20,00 m zum Fahrbahnrand der L 602. Zu der ausgewiesenen „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist mit einer Bebauung andererseits zukünftig auch hier ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

Zum südlichen Gebietsrand darf eine Bebauung den formulierten Abstand von 2,50 m nicht unterschreiten.

Aufgrund der vorgesehenen Erweiterung wird die am bisherigen Gebietsrand ausgewiesene „Grünfläche“ aufgehoben und als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Auf Eingrünungs-Maßnahmen an der (vorläufig) formulierten südlichen Grenze des Geltungsbereiches wird verzichtet, da in diesem Bereich, in Fall eines weiteren Bedarfes, das Betriebsgelände gemäß der vorliegenden Gesamt-Konzeption eine Erweiterung erfahren wird.

Die abschließende und auch umfängliche Eingrünung des Betriebsgeländes erfolgt gemäß dieser Gesamt-Konzeption durch die Anlage, die Pflege und den dauerhaften Erhalt der hier bereits vorhandenen biotopähnlicher Strukturen südlich des Plangebietes.

3. Erschließung

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

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

Eine direkte Anbindung der gewerblichen Bauflächen an die L 602 schließt der Bebauungsplan auch im Bereich der Plangebiets-Erweiterung durch die Erweiterung prinzipiell aus. Dieses ist gewährleistet durch die ausgewiesene Erweiterung der Ausgleichs-Maßnahme Nr. 3.

4. Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

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

Die „abweichende Bauweise“ wurde in der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes auf eine zulässige Gebäudelänge von 120,00 m begrenzt. Sie wird im Zuge dieses Verfahrens dahingehend geändert, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig Gebäude bis zu einer Länge von 150,00 m zugelassen werden.

VI. Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung

Die vorgesehenen Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung sind, abgesehen von der unter dem Kapitel V, Ziffer 4 genannten Änderung, dem Umstand geschuldet, dass die bisher das Plangebiet überspannende 20 kV-Freileitung sowie die auf dem Flurstück Nr. 3457 betriebene Trafostation abgebaut wurden und damit nicht mehr in Betrieb sind. Damit wird die bisher als „Fläche für Versorgungsanlagen“ ausgewiesene Fläche in eine „gewerbliche Baufläche“ umgewidmet bzw. in eine Eingrünungs-Maßnahme („Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Pflanzgebot „Pfg 3a““) einbezogen.

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen wird in diesem Bereich ergänzt und ermöglicht zukünftig eine weitere Bebauung auf den nördlich gelegenen Flächen des Gewerbegebietes.

VII. Belange des Landschafts- und Naturschutzschutzes

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, wird durch das Büro Blaser, Esslingen, ein Grünordnungsplan und Umweltbericht erarbeitet.

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

Die Bestands- und Konfliktanalyse wurde gemäß der Ökopunkteverordnung (ÖKVO 2010) durchgeführt. Als maßgebliche Wirkfaktoren sind die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“, „Boden“ und „Grundwasser“ und die Versiegelung zu benennen.

Die ausführliche Gegenüberstellung der ermittelten Ökopunkte ist aus der Anlage 2 „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ ersichtlich.

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

Eine ausführliche Gegenüberstellung und Bewertung des Bestandes mit dem Zustand nach Umsetzung der Planung erfolgt durch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Hieraus ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 53.862 Ökopunkten.

Um diesen Kompensations-Bedarf zu decken, wird dem Ökokonto der Stadt Philippsburg die genannte Anzahl an Punkten entnommen. Diese resultiert aus einer zusammen mit dem Forst BW realisierten Maßnahme.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung wurde das Plangebiet auf eine mögliche Habitat-Funktion für Arten, die unter dem Schutz des § 44 BNatSchG fallen, untersucht.

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

Sowohl für Fledermäuse, als auch für „Europäische Vogelarten“ ist eine Nutzung des Plangebietes als Jagd.- und Nahrungshabitat anzunehmen.

Wochenstuben und Winterquartiere von Fledermäusen im Geltungsbereich können aufgrund fehlender geeigneter Strukturen ausgeschlossen werden, einzelne Tagesverstecke jedoch nicht.

Für Europäische Vogelarten bietet der Geltungsbereich Habitat-Strukturen, wenn auch mit geringer Brutplatz-Eignung, die für nischen- und freibrütende Vogelarten geeignet sind. Aufgrund der Vorbelastung ist jedoch nur mit störungstoleranten und ubiquitären, ungefährdeten Arten im Plangebiet zu rechnen.

Eine Darstellung der artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte ist der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung zu entnehmen.

Aufgrund dieser Ergebnisse kann, unter Berücksichtigung der Begrenzung des Rodungs- und Abrisszeitraumes auf den Zeitraum vom 1. November bis 31. Januar, ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bereits zu diesem Zeitpunkt ausgeschlossen werden.

VIII. Ver- und Entsorgung der Gebäude- und Freiflächen im Plangebiet

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

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

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

IX. Flächenbilanz

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

Diese wird nunmehr gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil um ca. 3.200 m² erweitert.

Aufgestellt : Sinsheim, 25.10.2018/20.11.2018/04.12.2018/12.03.2019 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Stefan Martus, Bürgermeister

Architekt