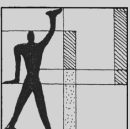
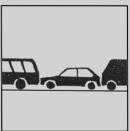
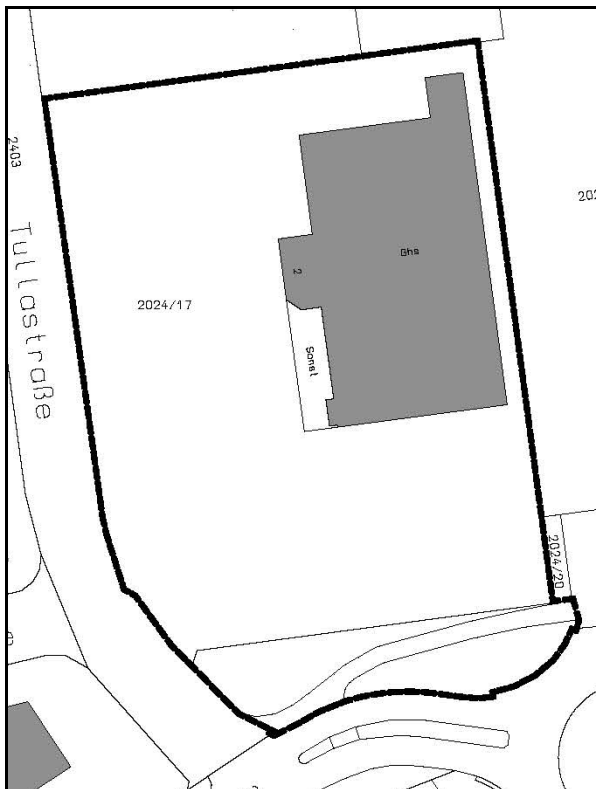


Stadt Philippsburg

## Bebauungsplan

# “Lidl-Lebensmittelmarkt - 2. Änderung”

- Fassung zur Satzung -



Karlsruhe  
Juli 2015

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

**Stadt Philippsburg**

## **Bebauungsplan**

# **“Lidl-Lebensmittelmarkt - 2. Änderung”**

**- Fassung zur Satzung -**

### **Bearbeiter**

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Rgfm.)

B. Sc. Martin Müller

### **Auftragnehmer**

**MODUS CONSULT** Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Philippsburg

im Juli 2015

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen (durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text)
- A - 4 Hinweise

### Teil B Begründung

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

### Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Einzelhandelsgutachten (CIMA)
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

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

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

SO (Sondergebiet)

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

Im SO ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Schwerpunkt auf Lebensmitteln mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.300 m<sup>2</sup> zulässig.

Wird das Grundstück geteilt, so ist die Zuordnung der maximalen Verkaufsfläche (von insgesamt 1.300 m<sup>2</sup>) im gleichen Maßstab (Proporz) wie bei der Grundstückssplittung auf die neu gebildeten Grundstücke zu verteilen.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

#### **1.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl ist durch Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.

Durch nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten darf diese bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

#### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf eins begrenzt.

#### **1.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind gemäß Planeintrag als Höhen über Normalnull (ü.NN) festgesetzt. Die Höhe der Oberkante von Gebäudeteilen mit Flachdach ist auf maximal die Traufhöhe begrenzt.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie auf dem Dach dürfen die daraus resultierenden maximalen Höhen baulicher Anlagen um bis zu 1 m überschreiten, müssen jedoch unterhalb des Firstes liegen.

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

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen im zeichnerischen Teil. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Lagerflächen nicht zulässig.

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

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

Außerhalb des Baufensters sind Stellplätze und deren Zufahren sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die keine Werbeanlagen sind, nur innerhalb der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Überdachte KFZ-Stellplätze und Garagen oberhalb der Geländeoberfläche sind außerhalb des Baufensters unzulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im SO zulässig.

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

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

In der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ´Fußweg´ sind Flächen für den Fußgängerverkehr zulässig.

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

### **1.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers mit bestehenden Leitungen in dieser Fläche zu belasten.

### **1.7 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die Anlieferungsrampe ist einzuhausen. Der Verflüssiger des Kühlaggregates des Marktes ist auf der Ostseite des Gebäudes anzuordnen.

### **1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'gestaltete Freianlagen' sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind in diesen Grünflächen zulässig.

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

#### **1.9.1 Bodenschutz**

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

#### **1.9.2 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

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

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

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

#### **1.9.4 Leuchtmittel**

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

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

### ► **Anpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen**

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'gestaltete Freianlagen' sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

### ► **Anpflanzungen im SO**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'Randgrün' sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie sind überwiegend mit heimischen Gehölzen zu versehen. Für die dortigen Baumpflanzungen sind großkronige Laubbäume 1. Ordnung (Wuchshöhe über 15 m) zu pflanzen.

### ► **Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen**

Für die Gehölzpflanzungen sind Arten aus folgender Auswahl verwendet werden:

#### Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Wild-Kirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

#### Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

#### Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche



Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Wildrosen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**Qualitätsmerkmale:**

Bäume:	3 x v. (m.B.) Stammumfang 16 - 18 cm
Sträucher:	2 x v. Mindesthöhe 60 - 100 cm

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Anpflanzungen sowie die zu erhaltenden Vegetationsstrukturen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen bzw. neu anzulegen.

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

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

Die im Abschnitt 1.10 festgesetzten Maßnahmen sind als Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Sinne des § 1a BauGB festgesetzt.

# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° sowie auf untergeordneten Gebäudeteilen Flachdächer.

### **2.2 Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie auf dem Dach (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind bis zu einer Höhe von maximal 1 m über der Dachfläche zulässig.

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

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

Werbeanlagen sind nur an Fassadenflächen zulässig. Sie dürfen einzeln 9 m<sup>2</sup> und insgesamt einen Anteil von 10% der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten. An den Nord- und Ost-Fassaden dürfen Sie dabei einzeln 5 m<sup>2</sup> und insgesamt einen Anteil von 5% der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

Außerdem sind maximal drei freistehende Werbestandfahnen in gruppierter Anordnung zulässig. Deren Höhe ist auf 7,5 m über Gelände begrenzt.

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

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

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

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

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

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

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf Gebäudedächern zulässig.

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

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen

# Teil A - 4 Hinweise

## Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln

### Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

### Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

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

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

Die DIN 18 300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die 'Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial' und die 'Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg' zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz-

und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch das Landratsamt Karlsruhe zu prüfen.

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

### **Archäologische Funde**

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. (§ 20 i.V.m. § 27 DschG)

### **Grundwasser**

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

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

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

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per e-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden:



Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Dienstsitz Freudenstadt, Stuttgarter Straße 61, 72250 Freudenstadt, e-Mail: Johannes.Ruoff@rpk.bwl.de, bzw. Helfried.Goerlich@rpk.bwl.de, Fax: 07441/91480-99.

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

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

### **Hochwassergefahr**

Das Vorhaben liegt gemäß der Karte Überflutungsfläche der LUBW in einer durch Deiche vor dem 100jährigen Hochwasser des Rheins (HQ 100) geschützten Fläche.

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

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

Die Aushubsohlen für Neubauten mit Keller sollten deshalb die in den Anlagen des Planfeststellungsbeschlusses zum Polder Rheinschanzinsel vom 18.05.2004, Mappe 5, Punkte 4.1, 5.1, 5.3 und 5.4 angegebenen Grundwasserpotentiale nicht unterschreiten.

Die Sohlenhöhen sollten mindestens 50 cm über den in den o.g. Anlagen angegebenen Grundwasserpotentialen liegen.

Entschädigungsforderungen aufgrund von Kellervernässungen können abgelehnt werden.

### **Hinweise zu Pflanzungen**

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

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

### **Hinweise zu Leitungen**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom sowie Leitungen der Netze BW.

Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels der Netze BW ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig. Sollte eine Umlegung von Kabelleitungen im Rahmen der Baumaßnahmen erforderlich oder gewünscht werden, würden im Regelfall die Kosten zu Lasten des Veranlassers gehen. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen, sind Lagepläne der Netze BW GmbH unter folgender Adresse anzufordern: Meisterhausstr. 11, 74613 Öhringen, Tel. 07941 / 932-386, Fax 07941 / 932-366 oder per E-Mail: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung der Telekommunikationsversorgung durch die Deutsche Telekom (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger), ist der Beginn, Umfang und Ablauf so früh als möglich, jedoch mindestens 3 Monate vor Baubeginn mitzuteilen. Die Beauftragung der Deutschen Telekom zur TK-Versorgung erfolgt via Bauherrenberatung.

### **Hinweise zur Trinkwasserhausinstallation:**

Bei der Planung, dem Bau und Betrieb der Trinkwasserhausinstallation sind entsprechend § 17 Abs. 1 der Zweiten Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 5. Dezember 2012, in Kraft getreten am 14. Dezember 2012, grundsätzlich mindestens die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

Als allgemein anerkannte Regeln der Technik gelten hier insbesondere die DIN EN806-2 von 2005, DIN 1988-200 vom Mai 2012, VDI 6032 vom Juli 2006, sowie die DVGW Arbeitsblätter W 551 vom April 2004 und W 553 vom Dezember 1998.

2012 wurde die Trinkwasserverordnung novelliert, um sie den gestiegenen Anforderungen an Wassergüte und Gesundheitsschutz anzupassen. Bei der Novellierung der Trinkwasserverordnung legt der Verordnungsgeber besonderen Wert auf eine Verschärfung der Regelungen zur Eindämmung der Verunreinigung des Trinkwassers mit Legionellenbakterien insbesondere im Bereich der Warmwasserversorgung. Aus diesem Grund wurden die Untersuchungspflichten in Bezug auf Legionellen mit der Änderung der Trinkwasserverordnung ausgeweitet.

In der Novelle der Trinkwasserverordnung müssen Trinkwasser – Installationen mit Warmwasser – Großanlagen ( Speichereinheit >400 Liter und / oder >3 Liter Leitungsinhalt zwischen Abgang der Trinkwassererwärmungsanlage und mindestens einer Entnahmestelle ) sowie bei vorhandenen Duschen o.ä., bei gewerblicher Nutzung alle 3 Jahre oder öffentlicher Tätigkeit, jährlich auf Legionellenbakterien untersucht werden. Zum 14.12.2012 ist diese Änderung in Kraft getreten.

# Teil B Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>B - 1: Begründung</b> .....	<b>22</b>
1. Anlass der Planung .....	22
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	22
3. Einordnung in übergeordnete Planungen .....	22
3.1 Landesentwicklungsplan/Einzelhandelserlass .....	22
3.2 Regionalplan .....	23
3.3 Flächennutzungsplan .....	25
3.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	25
4. Bestandsanalyse .....	25
4.1 Gelände .....	25
4.2 Erschließungssituation .....	25
4.3 Grünordnung .....	26
4.4 Bestehende Nutzungen .....	26
4.5 Angrenzende Nutzungen und Gebäude .....	26
5. Ziele der Planung .....	26
5.1 Grundzüge der Planung .....	26
5.2 Nutzungskonzept .....	26
5.3 Einzelhandel .....	26
5.4 Erschließung .....	27
5.5 Grünordnung .....	27
5.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	28
<b>B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b> .....	<b>33</b>

## B - 3: Umweltbericht

## **B - 1: Begründung**

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

In Philippsburg ist die einzelhandelsbezogene Zentralitätskennziffer im regionalen Vergleich gering (vgl. Anlage B-6, dort S. 9). Zur Verbesserung der Nahversorgung und um eine verbesserte Warenpräsentation zu ermöglichen soll daher im Plangebiet die zulässige Verkaufsfläche von 1.013 m<sup>2</sup> auf max. 1.300 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

Bereits heute betreibt die Firma LIDL auf dem Gebiet des Bebauungsplanes einen Lebensmittelmarkt. Er liegt an dieser Stelle günstig zu den Wohnquartieren des nord-östlichen Kernstadtgebietes und dient im Wesentlichen zur Nahversorgung der Philippsburger Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Aufgrund der Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche und der geplanten Überschreitung der bisherigen Baugrenzen ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nord-östlich der Stadtmitte am Siedlungsrand von Philippsburg. Er umfasst eine Fläche von ca. 5.665 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken Nr. 2024/17 und teilweise 59/3.

Das Plangebiet wird im Süden durch die L 555 (Söternstraße), im Westen durch die Tullastraße, im Norden durch den städtischen Parkplatz "Am Freyersee" (Teil von Flst.-Nr. 2024) und eine Muldenfläche des Penny-Markte (Flst.-Nr. 2024/19), im Osten durch den benachbarten Penny-Lebensmittelmarkt (Flst.-Nr. 2024/18) und die südöstliche Gebietszufahrtsstraße (Teil von Flst.-Nr. 2024/20) begrenzt.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) im Maßstab 1:2.000.

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

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

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

Zu Einzelhandelsgroßprojekten werden im Landesentwicklungsplan und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg - einer Verwaltungsvorschrift des Wirt-

schaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - folgende Ziele der Raumordnung bzw. Prüfkriterien festgelegt:

- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen ausgewiesen werden (Konzentrationsgebot).
- ▶ Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten ist so zu bemessen, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. (Kongruenzgebot)
- ▶ Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in den Stadt- und Ortskernen wesentlich beeinträchtigen. (Beeinträchtigungsverbot)
- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte sind vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten auszuweisen, zu errichten oder zu erweitern. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage (Integrationsgebot)

Außerdem ist der folgende Grundsatz der Raumordnung festgelegt:

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

### 3.2 Regionalplan

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

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

Im Regionalplan sind die folgenden Ziele der Raumordnung festgelegt:

- ▶ Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte)

ist so zu lenken, dass sie sich in das Siedlungsgefüge und das zentralörtliche Versorgungssystem der Region sowie benachbarter Räume einfügen.

- ▶ Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.
- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. Ihre Verkaufsfläche ist auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen. (Beeinträchtungsverbot und Kongruenzgebot)
- ▶ Einzelhandelsgroßprojekte sind in den in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Vorranggebieten (Integrierte Lagen) anzusiedeln. Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in diesen Standorten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen in den integrierten Lagen angesiedelt werden. Falls dort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, sind städtebauliche Randlagen zulässig.
- ▶ Für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gelten das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Beeinträchtungsverbot und das Kongruenzgebot. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsgroßprojekte ist nachzuweisen.
- ▶ Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische und städtebauliche Folgeeffekte auslösen können, sind wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen.

Außerdem sind die folgenden Grundsätze der Raumordnung festgelegt:

- ▶ Im Rahmen der Bauleitplanung sind die innerörtlichen zentral und günstig zu Wohngebieten gelegenen Einzelhandelsstandorte zu fördern. Neue Standorte sollen für den Fußgänger- und Radverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.
- ▶ Zur Ordnung und Standortentwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten sowie zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sollen die Gemeinden kommunale oder interkommunale Entwicklungskonzepte erarbeiten, die mit dem regionalen Einzelhandelskonzept abgestimmt sind.



### 3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das geplante Sondergebiet als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel (Nahversorgung) dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Im Plangebiet besteht der seit dem 12.03.2009 rechtskräftige Bebauungsplan "Erweiterung Lebensmittelmarkt Tullastraße", der ein Sondergebiet 'Lebensmittelmarkt' mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.013 m<sup>2</sup> ausweist.

Im Osten des Bebauungsplanes grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Einkaufsmarkt Philippsburg" und an der südöstlichen Grundstückseinfahrt der Bebauungsplan "SO - Markt am Freyersee" (Rewe) an das Plangebiet an.

Im Norden grenzt zudem der Bebauungsplan "Freyersee" an, u.a. mit einem öffentlichen Parkplatz im nördlichen Anschluss an das Plangebiet.

## 4. Bestandsanalyse

### 4.1 Gelände

Das Gelände ist relativ eben. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

### 4.2 Erschließungssituation

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

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

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

### **4.3 Grünordnung**

Am Gebietsrand und in einem Grünstreifen zwischen Stellplätzen bestehen Bäume. Am Gebietsrand bestehen zudem weitere Gehölzstrukturen.

### **4.4 Bestehende Nutzungen**

Das Areal ist bereits mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt (Lidl) bebaut.

### **4.5 Angrenzende Nutzungen und Gebäude**

An das Plangebiet grenzen im Norden ein Parkplatz sowie Grünflächen, im Westen Straßen- und Wohnbauflächen, süd-westlich eine Tankstelle, im Süden Straßenflächen mit dahinter liegenden Sportanlagen und im Osten ein Penny-Markt und dahinter liegend ein Rewe-Markt an.

## **5. Ziele der Planung**

### **5.1 Grundzüge der Planung**

Mit der Bebauungsplanung soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung eines großflächigen Lebensmittelmarkts zur Nahversorgung geschaffen werden. Das SO bleibt wie bisher an drei Stellen verkehrlich erreichbar. Randlich werden Eingrünungen vorgesehen.

### **5.2 Nutzungskonzept**

Die Verkaufsfläche wird auf 1.300 m<sup>2</sup> erweitert und das Baufenster unter Wahrung von Grenzabständen vergrößert. Die Lage der Zufahrten bleibt erhalten, ihre genaue Ausformung wird etwas modifiziert.

### **5.3 Einzelhandel**

Gemäß der Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes der Fa. Lidl an der Tullastraße von Juli 2014 werden mit der Planung das Konzentrationsgebot eingehalten sowie das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt.

Bereits im kommunalen Einzelhandelskonzept ist zudem dargelegt, dass innerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns auch längerfristig betrachtet

keine geeigneten Flächen bzw. Standorte für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes vergleichbarer Größe mit einer ausreichenden Anzahl ebenerdiger Stellplätze zur Verfügung stehen.

Der Standort ist verkehrlich gut erschlossen und auch mit dem ÖPNV, Fahrrad und zu Fuß gut zu erreichen. Der geplante Nahversorgungsmarkt liegt in Verlängerung der zentralen Einkaufsachse von Philippsburg in städtebaulich integrierter Ortsrandlage zwischen den nahegelegenen innerstädtischen Wohngebieten und zwei benachbarten Märkten.

Da es sich im speziellen Fall nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine bestandsorientierte Verkaufsflächenerweiterung handelt, ist bei der Einordnung des Integrationsgebotes letztendlich keine veränderte Beurteilungsbasis gegenüber der gegenwärtigen Situation gegeben.

## **5.4 Erschließung**

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

Die verkehrliche Erschließung des Marktes erfolgt wie bisher über eine Zufahrt vom Kreisverkehrsplatz der L 555 sowie über zwei Zufahrten in der Tullastraße. Die fußläufige Erschließung des Marktes erfolgt den südlicher liegenden Geh- und Radweg, den Gehweg an der Tullastraße und einen Übergang zum Parkplatz nördlich des Plangebietes.

### **5.4.2 Ruhender Verkehr**

Um die Zahl der Stellplätze auch mit der Vergrößerung des Baufensters etwa gleich zu halten, werden Bäume zwischen Stellplatzreihen nicht mehr festgesetzt.

### **5.4.3 Ver- und Entsorgung**

Das Baugebiet ist bereits heute an das örtliche Netz der Abwasser-, Trinkwasser-, Energie-, Strom-, und Telefonver- bzw. -entsorgung angeschlossen.

## **5.5 Grünordnung**

An der randlichen Begrünung des Plangebietes wird festgehalten.

## **5.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **5.6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die gewählte Zweckbestimmung des Sondergebietes eröffnet die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgungsmarktes mit Schwerpunkt auf Lebensmitteln.

Die festgesetzte Verkaufsfläche ermöglicht dabei einen bedarfsgerechten und zeitgemäßen Markt, dessen raumordnerische Verträglichkeit im Einzelhandelsgutachten dargelegt ist. Dabei ist sichergestellt, dass die zulässige Gesamtverkaufsfläche auch bei Grundstücksteilungen nicht überschritten wird.

Als Ergänzung zu den benachbarten beiden Märkten ist der gut erschlossene und am Ende der Hauptachse der Innenstadt von Philippsburg gelegene Markt auch städtebaulich verträglich.

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

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

Die GRZ wird im Rahmen der Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt. Die geringfügige Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze ist städtebaulich vertretbar, da diese nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben (Vorbelastung durch bestehenden Marktstandort, bereits heute weitgehende Versiegelung) bzw. die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der Grundstücksnutzung (Lebensmittelmarkt mit nutzungsbedingt umfangreichen Stellplätzen auf begrenzter Fläche) führen würde.

#### **► Zahl der Vollgeschosse**

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wird wie bisher ein Vollgeschoss zugelassen.

#### **► Höhe baulicher Anlagen**

Die festgesetzte Höhen der baulichen Anlagen ermöglichen den Bau eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes und orientieren sich am bestehenden Markt. Die Höhen werden als ü.NN-Höhen festgesetzt, so dass die Festsetzung der Höhenlage des EG-Fußbodens entbehrlich ist.

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

### **5.6.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht die geplante Erweiterung. Sie liegt wie bisher auf der ortsabgewandten Grundstücksseite.

Der Ausschluss für Garagen und Lagerflächen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

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

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

Der Ausschluss von überdachten Stellplätzen und oberirdischen Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und steht der geplanten Nutzung nicht entgegen. Werbeanlagen werden grundsätzlich auch außerhalb der Stellplatzflächen ermöglicht.

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

### **5.6.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Leitungsrechte**

Bereits bestehende Wege außerhalb des Sondergebietes werden festgesetzt.

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

Zum Schutz von Bestandsleitungen ist eine Festsetzung zu Leitungsrechten weiterhin aufgenommen.

### 5.6.6 Immissionsschutzmaßnahmen

Der Markt muss die TA Lärm beachten und somit zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse den Schutzstatus der umliegenden Nutzungen beachten. Dies ist in der Baugenehmigung nachzuweisen. Zudem sind wie bisher die Einhausung der Anlieferung und die Lage des Verflüssigers festgesetzt.

### 5.6.7 Öffentliche Grünflächen

Im Süden wird eine öffentliche Grünfläche zur Eingrünung am Ortseingang festgesetzt, die auch notwendige Ver-/Entsorgungsanlagen umfassen darf.

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

#### ► Bodenschutz

Die Lockerung des Bodens dient seiner Bepflanzbarkeit und Versickerungsfähigkeit.

#### ► Unzulässige Dachflächenmaterialien

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

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

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

#### ► Leuchtmittel

Zur Schonung der Insekten sind Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil für die Außenbeleuchtung zu verwenden.

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

Die festgesetzte randliche Eingrünung des Plangebietes dient Tieren und Pflanzen. Die Baumstandorte orientieren sich dabei am Bestand und an der Änderungsplanung von Lidl. Die Pflanzliste des bestehenden Bebauungsplanes wird beibehalten.

Nachweispflicht und Erhaltungsbindung dienen der sicheren, dauerhaften Herstellung der Begrünung.

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

Die Anpflanzungen werden als interne Kompensationsmaßnahmen herangezogen.

# Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften



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

### **6.1 Ziele der Planung**

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

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

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

Die Dachform- und -neigung sind wie bisher geregelt und sollen ein einheitliches Erscheinungsbild sicherstellen. Für untergeordnete Gebäudeteile werden hiervon abweichend zwecks Flexibilität und um die Gestaltung nicht zu stark einzuschränken auch Flachdächer zugelassen.

### **6.3 Werbeanlagen**

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

An der Eingangsfassade im Westen und der nach Süden zur L 555 orientierten Fassade wird in Anlehnung an den Bestand mehr Werbung zugelassen als an den beiden weiteren Seiten, um dem Markt an diesen Schauseiten ähnliche Werbemöglichkeiten wie im Bestand zu ermöglichen.

Die zulässige Höhe der Fahnenmasten wird zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes beibehalten. Ihre Anzahl wird auf drei erhöht, um diesem Markt bessere Werbemöglichkeiten offenzuhalten und eine Reihung zu ermöglichen. Die gruppierte Anordnung dient dabei der geordneten, ruhigeren Gestaltung.

#### **6.4 Einfriedigungen**

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

#### **6.5 Antennen**

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

#### **6.6 Niederspannungsleitungen**

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

# Teil B - 3 Umweltbericht

## B - 3: Umweltbericht

Es wird darauf hingewiesen, dass nach §13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren auf die Erstellung des Umweltberichtes verzichtet werden kann. Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche des Bebauungsplans von unter 20.000 m<sup>2</sup> gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen im bereits bebauten Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sind die erwarteten Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft, das Landschaftsbild und die biologische Vielfalt gering. Die bestehenden Grünstrukturen sind anthropomorph überformt. Die Festsetzungen erreichen eine Umgrünung des Plangebietes, welche für die vorhandene Lage angemessen ist. Hinweise auf streng oder europarechtlich geschützte Arten liegen in der Bestandssituation nicht vor, diese werden auf der bereits bebauten Geltungsbereichsfläche auch nicht erwartet. Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Vorgaben bei der Baugenehmigung grundsätzlich prüfungsrelevant und auch im Kenntnissgabeverfahren einzuhalten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Durch den Bebauungsplan wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Auswirkungen auf den Menschen werden ebenfalls als gering erachtet, da der Vergrößerung der Marktgröße die Verkleinerung der Stellplatzfläche gegenübersteht und das Plangebiet keine Bedeutung für die Erholung besitzt. Dem Aspekt der Lärmvorsorge wird durch die Einhaltung der Grenzwerte nach TA Lärm und die getroffenen Schallschutzfestsetzungen Rechnung getragen.

Sonstige Belange des Umweltschutzes, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen sind nicht ersichtlich.

# Teil B - 4 Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m <sup>2</sup>
Sondergebiet	5.105
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	140
Öffentliche Grünfläche	420
Gesamt	5.665

# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

# Teil B - 6 Einzelhandelsgutachten (CIMA)



# Teil B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

### Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

### Planzeichenverordnung

vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

### Bundesnaturschutzgesetz

in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

vom 13.12.2005, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 449, 471)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990, geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

### DIN 18005

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

### DIN 4109

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

vom 3. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (GBl. S. 777)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Lidl-Lebensmittelmarkt - 2. Änderung"

<b>1</b>	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am 02.12.2014
<b>2</b>	Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	am 02.12.2014
2.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit	am 02.12.2014
2.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am 18.12.2014
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 22.12.2014 bis 19.02.2015
2.5	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 29.12.2014 bis 13.02.2015
2.6	Behandlung der Stellungnahmen der Beteiligung	am 14.04.2015
<b>3</b>	2. Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
3.1	Gemeinderatsbeschluss über die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	am 14.04.2015
3.2	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit	am 14.04.2015
3.3	Ortsübliche Bekanntmachung	am 30.04.2015
3.4	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 06.05.2015 bis 28.05.2015
3.5	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 08.05.2015 bis 21.05.2015
3.6	Behandlung der Stellungnahmen der Beteiligung	am 21.07.2015
<b>4</b>	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	
4.1	Abwägungsentscheidung	am 21.07.2015
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am 21.07.2015
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am
<b>5</b>	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

## **Satzung zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Lidl-Lebensmittelmarkt - 2. Änderung"**

Aufgrund

### § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) und

### § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) und

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

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 21.07.2015 den Bebauungsplan "Lidl-Lebensmittelmarkt - 2. 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5.665 m<sup>2</sup>. Dieser befindet sich vollständig auf dem Flurstück Nr. 2024/17 und teilweise auf dem Flurstück Nr. 59/3.

### § 2 Inhalt

Teil A	<u>Bestandteile</u>
A - 1	Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 21.07.2015, M 1:500
A - 4	Hinweise

Der Satzung beigefügt wird:

Teil B	<u>Begründung</u>
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 Einzelhandelsgutachten (CIMA)
- B - 7 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungs-  
text

§ 3 Einbeziehung von Flächen anderer Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan "Lidl-Lebensmittelmarkt - 2. Änderung" und die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird folgender Bebauungsplan und die folgenden örtlichen Bauvorschriften im Überlagerungsbereich ersetzt: Bebauungsplan "Erweiterung Lebensmittelmarkt Tullastraße" und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften, rechtsverbindlich seit dem 12.03.2009.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5 Inkrafttreten

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

Bestätigungen

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 21.07.2015 wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den

Martus, Bürgermeister