
STADT PHILIPPSBURG

Bebauungsplan „Industriegebiet Oberfeldweg II – 1. Änderung“

Fassung vom 26.04.2016

Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates	gem. § 2 (1) BauGB	am	20.10.2015
Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB	am	20.10.2015
Ortsübliche Bekanntmachung		am	29.10.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	09.11.2015 09.12.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis	26.10.2015 26.11.2015
Behandlung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung		am	02.02.2016
Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf sowie über die öffentliche Planauslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	gem. § 3 (2) BauGB gem. § 4 (2) BauGB	am	02.02.2016
Ortsübliche Bekanntmachung		am	11.02.2016
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	22.02.2016 22.03.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	22.02.2016 22.03.2016
Abwägungsentscheidung		am	26.04.2016
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat	gem. § 10 (1) BauGB gem. § 74 LBO, § 4 GemO	am	26.04.2016
Mitteilung des Prüfergebnisses an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben	gem. § 3 (2) BauGB	am	----
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften	gem. § 10 (3) BauGB	am	12.05.2016

Satzung

über den Bebauungsplan „Industriegebiet Oberfeldweg II - 1. Änderung“

Der Gemeinderat der Stadt Philippsburg hat am 26.04.2016 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Landesbauordnung für Baden-Württemberg und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 26.04.2016 rechtskräftigen Fassungen – den Bebauungsplan „Industriegebiet Oberfeldweg II – 1. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Oberfeldweg II - 1. Änderung“ ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 26.04.2016 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 26.04.2016
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 26.04.2016
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 26.04.2016

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 26.04.2016
E	Begründung	in der Fassung vom 26.04.2016
F	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB	in der Fassung vom 26.04.2016

Weitere gesonderte Anlagen

Umweltbericht / Grünordnungsplan mit	in der Fassung vom 30.09.2015
Artenschutzrechtlicher Ersteinschätzung	in der Fassung vom 09.07.2012

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Industriegebiet Oberfeldweg II – 1. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Philippsburg, den

11. MAI 2016

.....
Stefan Martus
Bürgermeister



Es wird bestätigt, dass die Inhalte des Bebauungsplans „Industriegebiet Oberfeldweg II – 1. Änderung“ mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Philippsburg, den

11. MAI 2016

.....
Stefan Martus
Bürgermeister



Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Planzeichenverordnung 1990 (Plan ZV)

Die Rechtsgrundlagen gelten in der Fassung der letzten Änderung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - **Industriegebiet (GI)** gem. § 9 BauNVO
 - **Einzelhandelsbetriebe** sind unzulässig
 - **Tankstellen** sind mit Ausnahme von Betriebs tankstellen unzulässig

- 2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - **Die maximale Höhe des Erdgeschoss - Rohfußbodens (EFH)** wird in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils festgesetzt.
 - **Die Gebäudehöhe GH** ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen der EFH und dem höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen der EFH und der Oberkante Attika.

- 3 **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 - **Abweichende Bauweise (a).** In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50m zulässig sind.
 - **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt.

- 4 **Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind - mit Ausnahme von Einfriedungen - nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

- 5 **Immissionsschutz (§ 1 (4) Satz 2 BauNVO)**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Tags (6:00 - 22:00 Uhr):	L_EK tags max. 60 dB(A) / qm
Nachts (22:00 - 6:00 Uhr)	L_EK nachts max. 45 dB(A) / qm

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.

Für diejenigen Immissionsorte, die in den im zeichnerischen Teil dargestellten Richtungssektoren A und B liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK}$ zus. ersetzt werden.

Referenzpunkt

Der im zeichnerischen Teil festgesetzte Referenzpunkt hat folgende Lagekoordinaten:

X 3460530,00
Y 5454000,00

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	L_EK,zus. tags	L_EK,zus. nachts
A	342,0	28,0	0	0
B	28,0	44,0	5	0

6. Grünordnung**6.1 Private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)**

Auf privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen unzulässig (Ausnahme: Einfriedungen gemäß Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften)

6.2 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die Pflanzgebote für Einzelbäume und Sträucher sind gemäß den Festsetzungen des zeichnerischen Teils mit standortgerechten, heimischen Arten aus der Artenverwendungsliste des Grünordnungsplans umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen. Auf allen Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen Einfriedungen, grundsätzlich ausgeschlossen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Je 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum (hochstämmig, Stammumfang mind. 12 - 14 cm) aus der Artenverwendungsliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandener Baumbestand kann angerechnet werden.

Östliche Randeingrünung des Plangebietes (A1)

Zur östlichen Randeingrünung des Planungsgebietes ist auf dem im zeichnerischen Teil festgesetzten, etwa 6.00m breiten Pflanzgebotsstreifen A 1 eine stufige freiwachsende Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenverwendungsliste des Grünordnungsplans zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil an Dornensträuchern (siehe Kennzeichnung in der Artenverwendungsliste) muss mind. 50% betragen. Einzuhaltende Pflanzdichte = mind. 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebotsfläche und mind. 1 hochstämmiger Laubbaum pro 70 m² Pflanzgebotsfläche.

Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)**Einzelbäume**

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Einzelbäume mit Pflanzbindung sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei abgängigen Bäumen ist vor der Entfernung der Artenschutz zu beachten. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Laubbäume gemäß Artenverwendungsliste des Grünordnungsplans zu ersetzen, Mindeststammumfang 12 - 14 cm.

Flächige Pflanzbindungen (B 1)

Die nachfolgend näher beschriebenen Vegetationsstrukturen auf den im zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung belegten Flächen, sind dauerhaft durch geeignete Pflege zu erhalten. Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass die auf diesen Flächen vorhandene Vegetationsstrukturen nicht durch Materiallagerung, Befahren mit schweren Baumaschinen etc. zerstört werden.

Feldhecke im Süden (B 1.1)

Die im Süden des Planungsgebietes vorhandene Feldhecke ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Baum- bzw. Straucharten der Artenverwendungsliste des Grünordnungsplans zu ersetzen.

Obstbaumreihe (B 1.2)

Der entlang der südlichen Grenze des Planungsgebietes vorhandene Biotopkomplex aus einer jungen Apfelbaumreihe, Gras-Kraut-Flur, Wiese und der tlw. mit Sträuchern bewachsene Gräben ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Obstbäume sind gleichartig (hochstämmiger Streuobstbaum) zu ersetzen, Mindeststammumfang 12 - 14 cm.

Magerwiese / Ruderalflur trockenwarmer Standorte (B 1.3)

Die im Südwesten des Planungsgebietes vorhandene Magerwiese und Ruderalflur trockenwarmer Standorte, sowie die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind durch hochstämmige Laubbäume gemäß Artenverwendungsliste des Grünordnungsplans zu ersetzen, Mindeststammumfang 12 - 14 cm.

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**Entsiegelung**

Auf den im zeichnerischen Teil als zu entsiegelnd festgesetzten Flächen ist die Befestigung vollständig rückzubauen. Die Entsiegelung hat in den folgenden drei Schritten zu erfolgen:

- Versiegelung incl. Unterbau entfernen
- Schadverdichtungen des Unterbodens beseitigen
- Auftrag einer Rekultivierungsschicht (magerer Oberboden).

Monitoring

Die Entwicklung der Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist im Rahmen des Monitorings über einen Zeitraum von 5 Jahren einmal jährlich zu kontrollieren, ggf. sind korrigierende Maßnahmen zu treffen.

Extensivierung Magerwiese / Erhalt Streuobstbrache (M 1)**Extensivierung**

Auf der im zeichnerischen Teil mit „M 1“ gekennzeichneten Fläche sind die derzeit durch Düngung beeinträchtigten natürlichen Standortverhältnisse einer artenreichen Magerwiese durch Extensivierung der Nutzung wieder herzustellen (Abmagerung). Ziel ist es, das Artenspektrum zu erhöhen. Durch die Aufgabe der Düngung ist zudem mit einer Zunahme von Ameisennestern zu rechnen, welche wiederum wichtige Nahrungsgrundlage für manche Vogelarten (z.B. Grünspecht, Wendehals) darstellen.

Pflege / Nutzung

Die Wiesenflächen sind ein- bis zweimal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln jeglicher Art ist unzulässig.

Erhalt der Streuobstbrache

Alle auf der Fläche M 1 bestehenden Gehölze, insbesondere der ökologisch wertvolle brachgefallene Streuobststreifen, sind dauerhaft zu erhalten.

Magerrasenbiotop mit Eidechsenrefugien (M 2)

Die Wälle der ehemaligen Schießanlage sind zum größten Teil mit einem Brombeer-/Rosengestrüpp mit einzelnen höheren Bäumen (Kirsche) sowie jungen Eichen und Ahornen bewachsen. Die noch gehölzfreien Flächen sind mit einer grasreichen Ruderalflur bewachsen. Nördlich des Schießstandes geht diese in eine häufig gemähte Magerwiese über. Die Flächen innerhalb des Schießstandes sind mit einem sandig-kiesigem Material aufgefüllt und überwiegend verbuscht. In den lückigeren Bereichen finden sich hier aber auch noch wärmeliebende

und Trockenheit ertragende Arten wie z.B. Gemeiner Dost (*Origanum vulgare*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*). Auf der Auffüllungsfläche zwischen den ehemaligen Wällen des Schießstandes und der Umfahrungsstraße besteht eine Fettwiese.

Auf den im zeichnerischen Teil mit M 2 gekennzeichneten Flächen ist im Bereich der ehemaligen Schießanlage sowie am Rand des ehemaligen Sportplatzes ein Sandrasen-/ Magerwiesenbiotop mit Eidechsenrefugien zu entwickeln. Hierfür lässt sich die Maßnahme „M 2“ in folgende Teilmaßnahmen untergliedern:

M 2.1

Der versiegelte Eingangsbereich der ehemaligen Schießanlage ist rückzubauen (s.o. Entsiegelung). Die entsiegelten Flächen sind mit einer etwa 20 cm dicken Oberbodenschicht (magerer Sandboden) abzudecken und mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen (Magerwiese, bzw. Saatgut für trockenwarme Standorte) oder durch Heumulchsaat zu begrünen. Die Wiesenflächen sind ein- bis zweimal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

M 2.3

Auf der im zeichnerischen Teil mit M 2.3 gekennzeichneten Fläche im Bereich der ehemaligen Schießanlage sind die verbuschten Wälle wieder freizustellen und eine Vegetation trockenwarmer Standorte zu entwickeln. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Abbruch der Querbalken mit Kugelfang (Erhöhung der Besonnung)
- Entfernung des Brombeer-/Rosengestrüpps sowie des sonstigen Gehölzaufwuchses, das Mähgut / Häckselmaterial ist unbedingt abzuräumen
- Erhalt der großen Kirschbäume im Osten der Maßnahmenfläche
- Erhalt einzelner junger Eichen
- Die Flächen sind 1 – 2-mal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Eidechsenrefugien

Bei der faunistischen Begehung wurden im Bereich der Maßnahmenfläche M 2 Zauneidechsen nachgewiesen. Durch die Entbuschung der Wälle und Herstellung Magerwiesenbiotope werden die Habitatbedingungen für Zauneidechsen verbessert. Durch die Herstellung von weiteren Habitatelementen findet eine weitere Aufwertung statt.

Auf der gesamten, im zeichnerischen Teil festgesetzten Maßnahmenfläche M 2, sind an geeigneten Stellen Reisighaufen und kleinflächige Steinschüttungen zur Habitatverbesserung für die Zauneidechse herzustellen.

Bereich um das ehemalige Klärbecken der Panzerwaschanlage (M 3)

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Maßnahmenfläche M 3 sind im Bereich der westlich der vorhandenen Betriebsstraße vom Südrand des bestehenden Gewerbegebietes „Oberfeldweg“ bis zur südlichen Gebietszufahrt die derzeit gepflasterten Flächen zu entsiegeln, zu rekultivieren und durch Ansaat eine Magerwiese so zu entwickeln, dass durch den teilweisen Erhalt der bestehenden Vegetationsstrukturen ein Biotopkomplex aus Wiesen, Ruderalflur und Gehölzbeständen entsteht.

Maßnahme M 3

Die Maßnahme M 3 gliedert sich in folgende Teilmaßnahmen:

M 3.1

Die Teilfläche der Maßnahme M 3.1 umfasst die südliche Gebietszufahrt sowie die versiegelten oder verbuschten Flächen im Bereich um die ehemalige Panzerwaschanlage und des Klärbeckens. Hier sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Entsiegelung der gekennzeichneten Flächen (s.o. Entsiegelung)
- Aufbringung einer etwa 20 cm dicken Oberbodenschicht (magerer Sandboden)
- tlw. Rodung des Brombeergestrüpps nördlich des Klärbeckens
- Rodung des standortfremden Gehölzbestandes bzw. der Zierhecke westlich der Panzerwaschanlage
- Böschung im Südwesten: Abtrag der Vegetationsschicht und Rodung der standortfremden Gehölze
- Begrünung der Flächen mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft (Magerwiese, bzw. Saatgut für trockenwarme Standorte, im Bereich der Böschung mit Gras-Kraut-Saum) oder durch Heumulchsaat
- Die Flächen sind 1 – 2-mal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.
- Die im Zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung belegten Gehölzbestände und gekennzeichneten Vegetationsbestände sind zu erhalten
- Pflanzung einer Baumreihe (hochstämmiger Laubbaum) östlich des Klärbeckens (vgl. Zeichnerischen Teil), zu verwenden sind Arten gemäß Artenverwendungsliste des Grünordnungsplans; Stammumfang mind. 14 - 16 cm.

M 3.2

Bei der Teilmaßnahmenfläche M 3.2 handelt es sich um eine Auffüllungsfläche, die derzeit mit einer lückigen annuellen Ruderalflur bewachsen ist. Durch die Umsetzung folgender Maßnahmen ist hier eine Magerwiese zu entwickeln:

- Aufbringung einer etwa 20 cm dicken Oberbodenschicht (magerer Sandboden)
- Begrünung der Flächen mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft (Magerwiese, bzw. Saatgut für trockenwarme Standorte, im Bereich der Böschung mit Gras-Kraut-Saum) oder durch Heumulchsaat
- Flächen sind 1 – 2-mal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Fettwiese / Ruderalflur / Brombeergestrüpp

Die östlich der Auffüllungsfläche vorhandene Fettwiese, sowie die vorhandene Vegetation aus Brombeergestrüpp und grasreicher Ruderalflur westlich des Klärbeckens ist zu erhalten. Die Wiesenflächen sind 1 – 2-mal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

6.5 Artenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird folgendes festgesetzt:

Baufeldbereinigung: Das Fällen von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden dürfen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Nistkästen: Für folgende Vogelarten sind im Planungsgebiet geeignete Nistkästen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten:

- 2 Schleiereulenkästen
- 2 Nistkästen für den Wendehals
- 20 Nistkästen für Gebäude- und Höhlenbrüter wie Blau-, Kohlmeise, Star, Haussperling.

Fallenwirkung: Die Fallenwirkung von Gebäuden für Brutvögel ist künftig durch fachliche Beratung auszuschließen. Um die Fallenwirkung des ehemaligen Klärbeckens zu entschärfen, sind sogenannte Amphibienausstiegshilfen (u-förmige Metallschienen, z.B. Fa. Karch) anzubringen.

Leuchtmittel: Bei einer Neubestückung der vorhandenen Außenbeleuchtung sollen nach Möglichkeit Natriumniederdruckdampflampen oder LED-Technologie verwendet und die Blendwirkung vermieden werden. Bei einer Ergänzung oder Erneuerung der Außenbeleuchtung sind Natriumniederdruckdampflampen oder LED-Technologie verbindlich zu verwenden und Blendwirkung zu vermeiden.

Monitoring: Die Maßnahmen zu Artenschutz (Anbringung der Nisthilfen, Entschärfung der Fallenwirkung, Leuchtmittel) sind unverzüglich umzusetzen und bei Beginn der Bauarbeiten zu kontrollieren.

6.6 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Artenschutz:

- Bei Beginn der Baugebietsumsetzung: Kontrolle der Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz (Anbringung der Nisthilfen, Entschärfung der Fallenwirkung, ggf. Leuchtmittel)
- 4 Jahre nach Baugebietsumsetzung: Kontrolle der Maßnahmenumsetzungen auf den Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- die Entwicklung der Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Rahmen des Monitorings über einen Zeitraum von 5 Jahren einmal jährlich zu kontrollieren, ggf. sind korrigierende Maßnahmen zu treffen.

Pflanzgebote und -bindungen im Baugebiet

- die fachgerechte Sicherung und der Erhalt der Bäume mit Pflanzbindung ist insbesondere während der Baufeldräumung und der Bebauungsphase zu überwachen
- 4 Jahre nach Baugebietsumsetzung: Kontrolle der Maßnahmenumsetzung und der Anwuchsergebnisse der Pflanzgebote sowie Kontrolle der Pflanzbindungen

Entwicklungskontrolle

- Im Anschluss sind Maßnahmen in 3-jährlichen Abständen zu kontrollieren.

6.7 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Das in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelte Kompensationsdefizit bei den Schutzgütern Boden sowie Pflanzen und Tiere wird der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Oberfeldweg II“ zugeordnet.

Die bereits durchgeführte Maßnahme „Entsiegelung ehemaliges Munitionslager“ wurde dem Ökokonto der Stadt Philippsburg, verwaltet durch Bioenergie Nordbaden GmbH, gutgeschrieben. Hiervon werden 124.108 Ökopunkte dem Bebauungsplan „Industriegebiet Oberfeldweg II“ zugeordnet und vom Ökokonto abgebucht.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Gestaltung unbebauter Flächen

Für die Neubefestigung von Stellplätzen und Zugängen sind, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es betrieblich, technisch /oder rechtlich nicht anders geboten ist, nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Alternativ ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Mulden-Rigolen-Systemen zulässig.

2 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2.50 m über Oberkante des bestehenden Geländes entlang der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten. Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen und / oder Drahtgeflecht (stützen) zulässig.

3 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Plangebiets sind - mit Ausnahme von Fahnenstangen - keine Werbeanlagen zulässig, welche die zulässigen Trauf- bzw. Wandhöhen der Gebäude überschreiten.

4 Böschungen

In dem (nördlich gelegenen) Teilbereich des Bebauungsplans, in dem eine max. EFH von 104m üNN zulässig ist, dürfen parallel zu den Grundstücksgrenzen Böschungen mit einem Neigungsverhältnis bis 1:1 angeordnet werden.

Teil D - Hinweise

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 **Belange des Klimaschutzes**

Sowohl die verbleibenden Freiflächen der überbaubaren Grundstücksflächen, solange sie noch nicht als Bau- oder Lagerflächen gebraucht werden, als auch die weitläufig vorhandenen und neue entstehenden Dachflächen eignen sich zur Installation von Photovoltaikanlagen. Aufgrund der privilegierten Regelung der Einspeisevergütung für Konversionsflächen nach § 32 Abs. 2 Nr. 2 EEG empfiehlt sich vorliegend in besonderem Maß, die Möglichkeit der Errichtung von Photovoltaikanlagen schon bei der Konzeption von Neu- und Umbauten mitzubedenken. Damit wird zugleich den Belangen des Klimaschutzes im Sinne des § 1 Abs. 5 S. 2 (De-karbonisierungsstrategien) Rechnung getragen.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Die Firma Reifen-Felgen-Logistik (RFL), Philippsburg, hat im Jahr 2005 als Eigentümerin von Teilflächen der ehemaligen Salmkaserne am Oberfeldweg in Philippsburg im Einvernehmen mit der Stadt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberfeldweg“ erarbeiten lassen. Die Planung wurde vom Gemeinderat am 10.05.2005 als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt.

RFL hatte in der Folge weitere Flächen vom Bund erworben und nutzt die darauf befindlichen ehemaligen Kasernengebäude und Freiflächen ebenfalls zu Lagerzwecken. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wurden diese Grundstücksflächen mit dem Bebauungsplan „Industriegebiet Oberfeldweg II“ überplant (Satzungsbeschluss am 16.10.2012).

Auf Grundlage der beiden Bebauungspläne wurden Baugenehmigungen sowohl für Neubauvorhaben als auch zur bauordnungsrechtlichen Sicherung des Gebäudebestands aus der militärischen Vor-Nutzung beantragt. In wenigen Einzelfällen konnte keine Genehmigung erteilt werden, weil die Vorhaben nicht vollständig der Bebauungsplangrundlage entsprechen. Um die Genehmigungsfähigkeit herbeizuführen, ist der Bebauungsplan „Industriegebiet Oberfeldweg II“ zu ändern. Bei dieser Gelegenheit werden noch weitere Ergänzungen vorgenommen. Zur detaillierten Darstellung siehe Ziffer 2.

Über einen Grundstücksverkauf sind Teilflächen des Bebauungsplans „Industriegebiet Oberfeldweg II“ an den nördlich angrenzenden Betrieb der Fa. Gredler+Söhne GmbH übergegangen. Für diese Betriebsflächen gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Ehemalige Salmkaserne“. Aufgrund der auf dem „Gredler-Areal“ bereits erfolgten und auch für die angekauften Teilflächen vorgesehenen Geländeaufschüttungen ist der Bebauungsplan „Industriegebiet Oberfeldweg II“ hinsichtlich der zulässigen Höhenlage und erforderlicher Böschungen anzupassen.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan „Industriegebiet Oberfeldweg II“ in geringfügigem Umfang auf die Randflächen des Bebauungsplans „Ehemalige Salmkaserne“ ausgedehnt werden. Mit dieser Ausdehnung gelten für die Randbereiche künftig die Maßgaben des Bebauungsplans „Industriegebiet Oberfeldweg II – 1. Änderung“. Die Ausweitung wird erforderlich, um die auf den Arealen der Fa. RFL und der Fa. Gredler+Söhne GmbH festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zu vereinigen um damit eine uneingeschränkte Nutzung der Baufenster zu sichern. Die dort geltenden GRZ- und GFZ-Werte werden angepasst.

2 Änderungs- und Ergänzungsinhalte

Die Inhalte der 1. Bebauungsplanänderung beziehen sich auf den zeichnerischen Teil, die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften. Zur besseren Übersichtlichkeit ist der komplette zeichnerische und schriftliche Teil des Bebauungsplans neu gefasst und auf aktuelle Rechtsgrundlagen bezogen worden.

2.1 Zeichnerischer Teil

Die Bestandsgebäude mit den Gebädenummern 158 und 162 an der Ostseite des Geltungsbereichs überschreiten die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) geringfügig. Die Baufenster werden angepasst um die beiden Gebäude zu integrieren.

In den bereits überbauten Bereichen an der ehemaligen Panzerwaschanlage werden zwei neue, sehr kleine Baufenster festgesetzt. Östlich der Haupteinschließung wird das Baufenster erweitert. Beide Maßnahmen haben das Ziel, bestehende Funktionsgebäude planungsrechtlich zu integrieren.

Der Bereich der ehemaligen Sportplatzanlage, die heute zu Lagerzwecken genutzt wird, war bislang nur zum Teil als überbaubare Fläche festgesetzt. Auch hier wird das Baufenster an den vorhandenen Bestand angepasst.

Die im zeichnerischen Teil im südwestlichen Abschnitt des Geltungsbereichs festgesetzte Fläche für ein Regenrückhaltebecken wird zeichnerisch verschoben, weil das Becken aufgrund technischer Notwendigkeiten auf nahgelegenen anderen Flächen errichtet worden ist.

Der zeichnerische Teil ist auch in Bezug auf die Aktualisierung der Umweltprüfung und Grünordnung angepasst worden. Dies betrifft hauptsächlich den Bereich des Regenrückhaltebeckens, und einen Teil der bisher zu entsiegelnden Flächen am ehemaligen Sportplatz.

Im zentralen Bereich des Bebauungsplans war bisher ein Baufeld zur Errichtung eines Hochregallagers mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0.7 und einer Geschoßflächenzahl GFZ von 1.6 festgesetzt. Der Plan zur Errichtung eines Hochregallagers wird nicht mehr weiter verfolgt, so dass die Werte an die umgebenden Festsetzungen (GRZ = 0.7 und GFZ = 0.8) angepasst werden.

Mit der Reduzierung der Dichtewerte geht für den zentralen Bereich des Bebauungsplans eine Absenkung der zulässigen Gebäudehöhe von max. 20.00m auf 15.00m einher. Die bisher im zeichnerischen Teil festgesetzte Abgrenzung entfällt.

Aufgrund der auf dem „Gredler-Areal“ bereits erfolgten Geländeaufschüttung, die auch auf der angekauften Teilfläche vorgesehen ist, muss der Bebauungsplan „Industriegebiet Oberfeldweg II“ hinsichtlich der zulässigen Höhenlage und erforderlicher Böschungen angepasst werden. Für einen nördlichen Teilbereich wird deshalb im zeichnerischen Teil eine max. EFH von 104.00 m über NN festgesetzt. Als max. zulässige Gebäudehöhe gilt weiterhin 15.00m, jedoch bezogen auf den neuen, rund 4.00m höheren Bezugswert.

Im Bebauungsplan „Ehemalige Salmkaserne“ („Gredler-Areal“) gelten als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0.8 und eine GFZ von 1.0 (RFL: GRZ = 0.7 und GFZ = 0.8). Zur Angleichung werden die höheren Werte nur für den Abschnitt der angekaufte Teilfläche übernommen.

Schließlich wird der östliche Teilabschnitt der im Bebauungsplan „Industriegebiet Oberfeldweg II – 1. Änderung“ am Nordrand festgesetzten „privaten Erschließungsflächen“ den privaten Grundstücksflächen des „Gredler-Areals“ zugeschlagen. Die Festsetzung einer privaten Erschließungsfläche ist überflüssig geworden, weil eine ggfls. erforderliche Erschließung auch ohne die ausdrückliche Festsetzung über private Industrieflächen gewährleistet werden kann. Im westlichen Teilabschnitt bleibt die Festsetzung bestehen, weil die Fläche der Zu- und Abfahrt der ansässigen Firmen dient. Hier wird noch eine geringfügige Korrektur vorgenommen, indem das parallel zur privaten Erschließungsfläche verlaufende, nur wenige Quadratmeter umfassende Flurstück Nr. 780/118 dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Oberfeldweg II – 1. Änderung“ zugeschlagen wird.

2.2 Zeichnerischer Teil und planungsrechtlichen Festsetzungen

Im nordwestlichen Abschnitt des Geltungsbereichs gibt es ein Bestandsgebäude mit einer Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH), die geringfügig über dem festgesetzten Maximalwert von 100.20 m über Normalnull (m üNN) liegt. Für diesen, im zeichnerischen Teil neu abgegrenzten Bereich wird die EFH auf 101.70 m üNN erhöht. Da die entsprechende planungsrechtliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (Ziffer 2) bisher lautete: *„Die maximale Höhe des Erdgeschoss - Rohfußbodens (EFH) wird mit 100,20 m über Normalnull (NN) festgesetzt“*, wird dieser Text redaktionell wie folgt geändert: *„Die maximale Höhe des Erdgeschoss - Rohfußbodens (EFH) wird in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils festgesetzt“*.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die geplante neue Höhenlage auf den von der Fa. Gredler+Söhne GmbH angekauften Grundstücksflächen ist zu den angrenzenden Flächen der Fa. RFL abzuböschten. Zur Rechtsklarheit werden die örtlichen Bauvorschriften für den betreffenden Teilbereich des Bebauungsplans um eine neue Ziffer 4 ergänzt. Demnach dürfen in dem Teilbereich mit einer zulässigen EFH von max. 104 m üNN parallel zu den Grundstücksgrenzen Böschungen mit einem Neigungsverhältnis bis 1:1 angeordnet werden.

Da das auf dem Areal der Fa. Gredler anfallende Niederschlagswasser in einem Mulden-Rigolen-Systemen abgeleitet wird und dies auch für die angekauften Teilfläche vorgesehen ist, wird Ziffer 1 der örtlichen Bauvorschriften ergänzt: *„Für die Neubefestigung von Stellplätzen und Zugängen sind, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es betrieblich, technisch /oder rechtlich nicht anders geboten ist, nur wasser-durchlässige Materialien zulässig. Alternativ ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Mulden-Rigolen-Systemen zulässig“*.

2.4 Aktualisierung der Umweltprüfung und Grünordnung

Die mit den Änderungen verbundenen Auswirkungen auf die naturschutzrechtlichen Belange wurden auf Basis des vorliegenden Umweltberichts vom 16.10.2012 vom Fachplanungsbüro BIOPLAN, Heidelberg, untersucht und der Umweltbericht aktualisiert. Der zeichnerische Teil und die grünordnerischen Festsetzungen sind infolge dessen wie nachfolgend dargestellt anzupassen:

Durch die Anpassung der überbaubaren Fläche im Bereich der ehemaligen Sportplatzanlage an den vorhandenen Bestand und daraus erforderliche Verschiebung des Standorts des Regenrückhaltebeckens ergeben sich für die grünordnerischen Belange folgende Änderungen:

Die südliche Teilfläche der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenfläche M 2.2 entfällt. Die nördliche Teilfläche beim Schießstand bleibt bestehen und bildet zusammen mit den ehemaligen Teilflächen M 2.1 und 2.3 die Maßnahmenfläche M 2.

Die Pflanzgebotsfläche A 2 „Bepflanzung im Bereich um das Regenrückhaltebecken“ wird durch das erweiterte Baufenster ebenfalls komplett in Anspruch genommen. Die dort vorgesehenen Maßnahmen (Anpflanzung einer Hecke aus heimischen Gehölzen, Entwicklung Magerwiese, Entsiegelung und Rekultivierung der Aschebahn) entfallen.

Die im Süden des Planungsgebietes zum Erhalt festgesetzten Vegetationsflächen (Flächen mit Pflanzbindung) reduzieren sich im Nordwesten durch die Verlegung der Fläche zur Regenrückhaltung und Versickerung.

Durch diese Reduzierung der internen Kompensationsflächen und gleichzeitige Zunahme des Eingriffs, entsteht ein Kompensationsdefizit, welches nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden kann. Das Defizit wird durch die Abbuchung bereits durchgeführter Maßnahmen vom Ökokonto der Stadt Philippsburg kompensiert. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden um eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB ergänzt.

Teil F - Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planerfordernis

Die Firma Reifen-Felgen-Logistik (RFL), Philippsburg, hat im Jahr 2005 als Eigentümerin von Teilflächen der ehemaligen Salmkaserne am Oberfeldweg in Philippsburg im Einvernehmen mit der Stadt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oberfeldweg“ erarbeiten lassen. Die Planung wurde vom Gemeinderat am 10.05.2005 als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt.

RFL hatte in der Folge weitere Flächen vom Bund erworben und nutzt die darauf befindlichen ehemaligen Kasernengebäude und Freiflächen ebenfalls zu Lagerzwecken. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wurden auch diese neu erworbenen Grundstücke mit dem Bebauungsplan „Industriegebiet Oberfeldweg II“ überplant (Satzungsbeschluss am 16.10.2012).

Auf Grundlage der beiden Bebauungspläne wurden Baugenehmigungen sowohl für Neubauvorhaben als auch zur bauordnungsrechtlichen Sicherung des Gebäudebestands aus der militärischen Vor-Nutzung beantragt. In wenigen Einzelfällen konnte keine Genehmigung erteilt werden, weil die Vorhaben nicht vollständig der Bebauungsplangrundlage entsprechen. Um die Genehmigungsfähigkeit herbeizuführen, ist der Bebauungsplan „Industriegebiet Oberfeldweg II“ zu ändern. Bei dieser Gelegenheit wurden noch weitere geringfügige Ergänzungen vorgenommen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Die mit den Änderungen verbundenen Auswirkungen auf die naturschutzrechtlichen Belange wurden auf Basis des vorliegenden Umweltberichts vom 16.10.2012 vom Fachplanungsbüro BIOPLAN, Heidelberg, untersucht und der Umweltbericht aktualisiert. Der zeichnerische Teil und die grünordnerischen Festsetzungen waren infolge dessen anzupassen.

Der für diese Maßnahmen erforderliche Aufwand ist von der Stadt mit den weiteren Anforderungen des § 1 BauGB abzuwägen. Im vorliegenden Fall kommen insbesondere zur Abwägung: Die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, aber auch der Umbau vorhandener Ortsteile und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und besonders die Belange der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziff. Nr. 10 BauGB. Zugleich dient die Nutzbarmachung der Konversionsfläche für zivile Nutzung dem Ziel, mit Grund und Boden sparsamer und schonend umzugehen und die zulässige Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzungen zu verringern, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, hier aus früheren militärischen Nutzungen, vgl. § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB. Die Stadt hat in Abwägung mit den o.a. Belangen zu entscheiden, ob die gutachterlich ermittelten Maßnahmen einen sinnvollen und unverzichtbaren Beitrag zur grünordnerischen Aufwertung darstellen und die vorgeschlagenen Festsetzungen in die 1. Änderung des Bebauungsplans zu übernehmen sind.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Die Ergebnisse der Bürger/innen- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit liegen keine Anregungen vor.

3.2 Behördenbeteiligung

Die überwiegende Anzahl der von Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen waren lediglich zur Kenntnis zu nehmen.

Vom **Regierungspräsidium Karlsruhe** - Abteilung 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen wurde angeregt, die im Flächennutzungsplan derzeit nach der besonderen Art der Nutzung dargestellten Flächen im Rahmen der Änderung zukünftig nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung, als gewerbliche Baufläche (G), darzustellen. Diese Anregung betrifft allerdings nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die 18. FNP-Änderung.

Vom **Landratsamt Karlsruhe** - Umwelt und Arbeitsschutz – wurde angeregt, die im Vorentwurf des B-Plans unter der Ziffer „Hinweise“ enthaltenen Ausführungen zu streichen. Es handelt sich dabei um Hinweise zu den Themen Industrieabwasser und Lagerung wassergefährdender Stoffe, Altlasten und Bodenschutz, Auffüllungen, oberirdische Gewässer sowie Wasserversorgung und Grundwasserschutz. Dem Wunsch wurde nachgegeben, wobei die maßgeblichen Belange gleichwohl im Zuge einer Baugenehmigung zu beachten sind.

4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Mit Blick auf das Planerfordernis zur 1. Bebauungsplanänderung kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (3) BauGB am 12.05.2016

Philippsburg, den

1. MAI 2016

.....
Stefan Martus
Bürgermeister

