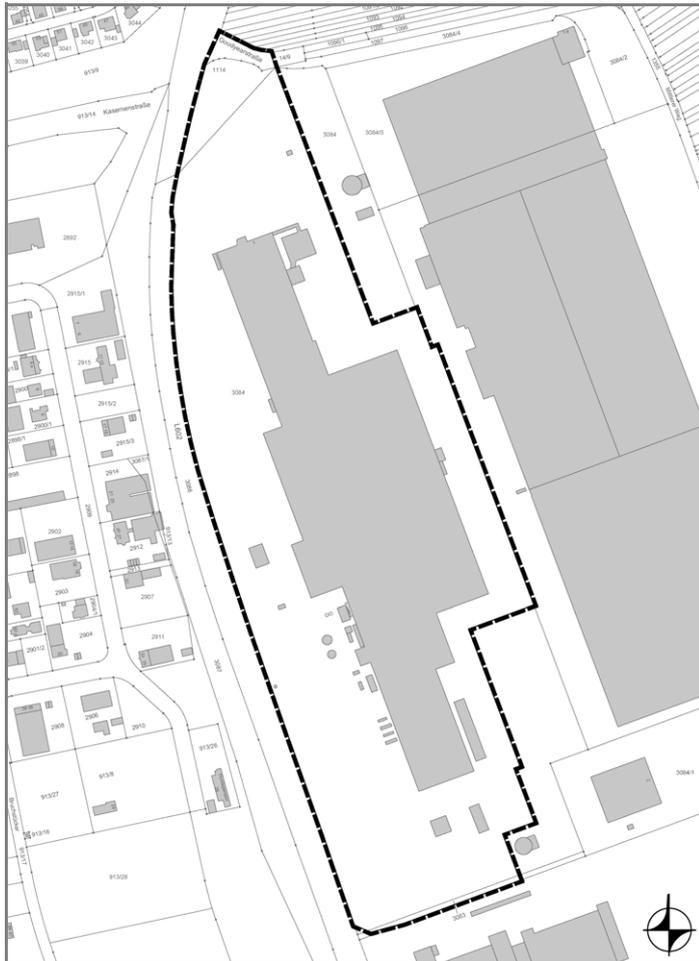


Stadt Philippsburg

# Bebauungsplan

## “Industriepark Philippsburg”

– Entwurf –



Karlsruhe  
November 2022

Stadt Philippsburg

# Bebauungsplan

## “Industriepark Philippsburg”

– Entwurf –

### Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

Dipl.-Ing. Elke Gericke (RgBm.)

Erika Bierich, M.Sc. (Stadtplanerin)

### Verfasser

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

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt für die Stadt Philippsburg

im November 2022

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

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

### Teil B Begründung

- B - 1 Planungsrechtliche Bestandsaufnahme
- B - 2 Ziele der Planung
- B - 3 Umweltbericht

### Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Städtebauliches Konzept
- B - 7 Fachbeitrag Schall
- B - 8 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 9 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

**GE 1/2 = Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO.**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- ▶ Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- ▶ Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- ▶ Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- ▶ Tankstellen,
- ▶ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- ▶ Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- ▶ Vergnügungsstätten.

**GI 1/2 = Industriegebiet gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO.**

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

- ▶ Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- ▶ Tankstellen.

Unzulässig sind:

- ▶ Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- ▶ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### 1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5)

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen der Rettungskräfte zulässig.

### 1.3 Lärmkontingentierung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

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

Teilfläche	$L_{EKT}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> tags	$L_{EKN}$ in dB(A)/m <sup>2</sup> nachts
GE 1	60	45
GE 2	60	45
GI 1	60	46
GI 2	65	50
Fläche für den Gemeinbedarf	60	40

**Tab. 1:** Emissionskontingente der Teilflächen Tag / Nacht

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

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus T	EK,zus N
<b>A</b>	353,7	23,5	7	7
<b>B</b>	23,5	101,1	10	9
<b>C</b>	101,1	176,9	7	15
<b>D</b>	176,9	270,0	7	6
<b>E</b>	270,0	353,7	0	0

**Tab. 2:** Zusatzkontingente je Sektor

Als Referenzpunkt für die Ermittlung der Sektoren wird im Gauß-Krüger- System (3 Grad breite Streifen) folgender Punkt als Mittelpunkt für die Sektorenbildung

und zur Ermittlung der Immissionskontingente als maßgeblicher Immissionsort festgelegt:

Bezeichnung	Rechtswert (x)	Hochwert (y)
<b>Referenzpunkt</b>	3.461.259,25	5.454.599,46
<b>IO-A</b>	3.461.297,71	5.454.918,95
<b>IO-B</b>	3.461.759,44	5.454.539,36
<b>IO-C</b>	3.461.446,22	5.453.832,07
<b>IO-D</b>	3.461.200,56	5.454.156,99
<b>IO-E</b>	3.461.161,63	5.454.687,80

**Tab. 3:** Referenzpunkte für die Ermittlung der Beurteilungspunkte je Sektor

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

- ▶  $L_r$ : Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der geänderten Fassung vom 09. Juni 2017 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.
- ▶  $L_{IK}$ : Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den Emissionskontingenten  $L_{EK}$  und den Zusatzkontingenten  $L_{EK,zus}$  unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung  $D_L$  im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente  $L_{IK}$  der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

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

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

Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stel-

len, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten LEK ergebenden, insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

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

##### **1.4.1 Grundflächenzahl**

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

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

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

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

##### **1.4.2 Baumassenzahl**

Die zulässigen Baumassenzahlen (BMZ) sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

##### **1.4.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen Oberkante baulicher Anlagen ( $OK_{max}$ ) als Höhen über Normalnull (ü.NN) festgesetzt.

Die zulässige Oberkante baulicher Anlagen darf um maximal 1,5 m von technisch oder funktional notwendigen Dachaufbauten auf maximal 15 % der Dachfläche und ohne Flächenbegrenzung von Anlagen für regenerative Energien überschritten werden.

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

##### **1.5.1 Bauweise**

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise 'a1' und 'a2' festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise 'a1' gilt die offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung der Gebäude auf maximal 200 m.

In der abweichenden Bauweise 'a2' gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

### **1.5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

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

**(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 22 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)**

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig.

### **1.7 Öffentliche Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Öffentliche Verkehrsflächen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind insbesondere auch Grünflächen, Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser, Beleuchtungseinrichtungen sowie die in § 14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen zulässig.

Zufahrtsbereiche von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Ein- und Ausfahrtsbereiche (Teil A-3) festgesetzt. Innerhalb des festgelegten Bereiches hat die Zu- und Ausfahrt auf das Grundstück zu erfolgen. Eine direkte Zu- oder Ausfahrt zur L 555 ist unzulässig.

### **1.8 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf den Dachflächen und den unbelasteten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit wasserrechtlich zulässig und soweit es nicht gesammelt und genutzt wird, über eine dezentrale Versickerungsanlage innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern. Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.

Das belastete Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist einem Schmutz- oder Mischwasserkanal zuzuführen. Alternativ kann das belastete Niederschlagswasser von Verkehrsflächen einer Versickerungsmulde zugeführt werden, wenn auf dem

Grundstück oder auf der Versickerungsfläche ausreichende Maßnahmen zur Vorreinigung vorgesehen werden.

Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig.

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

Andere Möglichkeiten zum Umgang mit dem auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser können in Abstimmung mit der Stadt Philippsburg erfolgen. Die Entwässerungsplanung ist im Vorfeld mit der Stadt Philippsburg und dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen.

### **1.9 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

In der Fläche mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichern.

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

#### **1.10.1 Bodenschutz**

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

#### **1.10.2 Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig; hiervon ausgenommen sind Regenrinnen und -fallrohre.

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

#### **1.11.1 Bepflanzungen**

##### **▪ Vegetationsflächen und Pflanzgebot**

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen bzw. Versickerungsmulden anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind entweder ein standortgerechter (einheimischer) Laubbaum oder zwei standortgerechte (einheimische) Sträucher anzupflanzen. Dabei dürfen maximal 1/5 der zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Laubbäume durch zwei Sträucher ersetzt werden. Der Bestand ist zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen. Der Nachweis muss nicht grundstücksbezogen, jedoch innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Die nachfolgenden Pflanzgebote sind darauf anrechenbar.

Die in der Planfestsetzung festgesetzte Fläche mit Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen ist grüngestalterisch als straßenbegleitende Grünfläche (Trittrassen oder höherwertig) mit mindestens 160 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen erster oder zweiter Ordnung anzulegen bzw. zu erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind Versickerungsanlagen zulässig.

Je 8 Pkw-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum erster oder zweiter Ordnung zu pflanzen.

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

#### ▪ **Dachbegrünung**

Die oberirdischen Gebäudedächer (Hauptdächer von Neubauten, Garagen, Nebenanlagen und Carports mit einer Dachneigung von bis zu 15°) sind fachgerecht und dauerhaft als Gründächer mit Dachbegrünung (z.B. mit standortstypischen Gräsern, Kräutern und Sedumarten) mit Substratstärken von mindestens 10 cm auszubilden. Von der Dachbegrünung kann bei Bestandsgebäuden abgewichen werden, wenn die statische Machbarkeit dafür nachweislich nicht gegeben ist.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung generell ausgenommen sind untergeordnete technische Dachaufbauten, Dachfensterflächen, Solardächer, Verkehrsflächen sowie zum Aufenthalt bestimmte Dachterrassen und untergeordnete Vordächer am Gebäude. Werden die Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet, kann auf die Begrünung im Bereich der Anlagen verzichtet werden.

Nicht überbaute Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen. Der Substrataufbau der Dachbegrünung muss dabei mindestens 60 cm betragen.

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

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

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb der Baugebiete sind standortgerechte Gehölze sowie standortgerechte hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und Sträucher in der Qualität 2 x v, 60 – 100 cm nach Pflanzliste (siehe Teil A - 4: Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen) zu wählen.

### 1.11.2 Artenschutz

#### ▪ Fledermäuse

Vor Abriss- und Änderungsmaßnahmen sind die Bestandsgebäude auf Zwergfledermäuse und Breiflügel-Fledermäuse zu untersuchen und nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

#### ▪ Zauneidechse

Vor Abriss- und Änderungsmaßnahmen sind die Flächen im Plangebiet auf tatsächliche Nutzung und Vorkommen von Zauneidechsen zu untersuchen und nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

#### ▪ Vögel

Abrissarbeiten, Rodungen und Gehölzrückschnitte sind außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel auszuführen (d.h. zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar). Soweit nicht anderweitig sichergestellt ist, dass keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verletzt werden. Vor Abriss- und Änderungsarbeiten an bestehenden Gebäuden ist die Avifauna nochmals zu untersuchen und nachzuweisen, dass bei Durchführung der Arbeiten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Liegen in den zu entfernenden Gehölzen oder Gebäuden Vogelnester, Vogelbrutstätten oder Baumhöhlen vor, so sind diese in gleicher Anzahl in für die betroffenen Arten geeigneter Form vor der Entfernung innerhalb des Geltungsbereichs herzustellen, z.B. durch Aufhängung entsprechender Nistkästen an Bäumen und Gebäuden.

#### ▪ Insekten

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche LED's, oder insektenfreundlichere Leuchtmittel, mit geringem UV-Anteil und warmen Licht mit einer Farbtemperatur bis 3.000 Kelvin in insektendichten Lampengehäusen mit zielgerichteter Abstrahlung nach unten vorzusehen. Leuchtmittel sollen nicht auf Baumkronen ausgerichtet werden. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen

zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Außenbeleuchtung unzulässig. Die nächtliche Außenbeleuchtung ist zum Schutz der Insekten auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen (z.B. durch Zeitschaltuhr oder Bewegungsmelder).

# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

#### 2.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind im Gewerbegebiet (GE 1/2) in Abschnitte von maximal 500 m<sup>2</sup> Fassadenfläche und im Industriegebiet (GI 1/2) in Abschnitte von maximal 1.000 m<sup>2</sup> Fassadenfläche zu gliedern durch

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

#### 2.1.3 Dachgestaltung

Die zulässigen Dachneigungen und Dachformen der Hauptbaukörper sind durch Planeinschrieb vorgeschrieben.

Hauptdächer von oberirdischen Gebäuden und neuen Garagen, Nebenanlagen und Carports mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind mit einer mit Substratstärken von mindestens 10 cm zu begrünen. Von der Dachbegrünung kann bei Bestandsgebäuden abgewichen werden, wenn die statische Machbarkeit dafür nachweislich nicht gegeben ist.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung generell ausgenommen sind untergeordnete technische Dachaufbauten, Dachfensterflächen, Solardächer, Verkehrsflächen sowie zum Aufenthalt bestimmte Dachterrassen und untergeordnete Vordächer am Gebäude. Werden die Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet, kann auf die Begrünung im Bereich der Anlagen verzichtet werden.

Nicht überbaute Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen. Der Substrataufbau der Dachbegrünung muss dabei mindestens 60 cm betragen.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nur an den Gebäuden zulässig und dürfen die jeweilige Oberkante des Gebäudes nicht überschreiten.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf darf die Größe der Werbeanlage an der Wandfläche des Gebäudes, an welcher sie angebracht ist, maximal 10 m<sup>2</sup> betragen. Ihre Größe wird in Summe auf maximal 20 m<sup>2</sup> begrenzt.

Innerhalb der Gewerbe- und Industriefläche wird die Größe der Werbeanlage auf dem Baugrundstück in Summe auf max. 100 m<sup>2</sup> und auf Nicht-Hallen-Gebäuden sowie für die einzelne Werbeanlagen auf maximal 25 m<sup>2</sup> begrenzt. Mindestens 80 % der jeweiligen Fassadenfläche muss frei von Werbeanlagen sein.

Im Bereich der Gebietszufahrten ist jeweils eine Informationstafel mit Hinweis auf die über die Zufahrt erschlossenen Firmen und mit einer maximalen Höhe von 6,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Werbepylone als Gemeinschaftsanlage mit einer maximalen Höhe von 14,00 m über Gelände zulässig. Es sind maximal sechs Fahnenmasten im gesamten Plangebiet zulässig. Die Höhe der Fahnenmasten darf maximal 6,50 m über Gelände betragen. Fahnenmasten und zulässige Werbepylone müssen einen Mindestabstand von 40 m zur Landesstraße einhalten.

Bei Lichtwerbeanlagen muss deren Beleuchtung auf die Werbeanlage selbst ausgerichtet werden oder indirekt erfolgen. Sie sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer davon nicht geblendet werden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

### **2.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Als Einfriedungen sind ausschließlich offene Zaunanlagen bzw. Einfriedigungen in Form von Draht- oder Holzzäunen, auch mit Berankungen, sowie Hecken und Sträucher bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.

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

Neue Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen

# Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

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

### **Geotechnik**

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet anthropogene Ablagerungen sowie untergeordnet quartärer Lockergesteine (Hochflutsand) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

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.

### **Bodenschutz, Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub**

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

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

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

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

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

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

das Geotop-Kataster (<http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope>) wird hingewiesen.

### **Altlasten**

Das Plangebiet umfasst den Altstandort "AS Goodyear Philippsburg". Der Altstandort wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) als Altlast mit dem Kriterium "Gefahrenlage hinnehmbar" geführt. Damit verbunden, haben Eingriffe in den Untergrund und Entsiegelungsmaßnahmen in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe und unter gutachterlicher Begleitung (Altlastensachverständiger) zu erfolgen.

Aufgrund der Altlastensituation ist eine uneingeschränkte Grundwasserentnahme nicht möglich. Die Nutzung des Grundwassers ist grundsätzlich wasserrechtlich zu genehmigen und ist ggf. mit Auflagen/Vorbehandlung verbunden.

### **Niederschlagswasser**

Im Gewerbe-/Industriegebiet ist für die Versickerung von Niederschlagswasser vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Genehmigung beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen. Vorhandene Versickerungsmulden sollen, soweit möglich, beachtet werden.

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

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

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

### **Grundwasser/Wasserversorgung**

Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend beginnt die Zone IIIA des Wasserschutzgebiets Pfriemenfeld und Mühlfeld der Stadt Philippsburg. Es wird

empfohlen bei der Auswahl der Betriebe die Nähe der Trinkwasserbrunnen zu berücksichtigen.

### **Industrieabwasser/AwSV**

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

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

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

### **Brandschutz**

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

### **Hochspannungsleitungen**

Das Plangebiet wird von einer Hochspannungsfreileitung tangiert. Schutzabstände sind einzuhalten.

### **Anbauverbot**

Gemäß § 22 Abs. 1 StrG ist bei Landesstraßen außerhalb des Erschießungsbereichs der Ortsdurchfahrten die Errichtung von Hochbauten aller Art in einem Abstand von 20 m zum Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn nicht zulässig. § 22 Abs. 2 StrG ist zu beachten.

## Energie

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

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

## Bepflanzungen

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potenziellen natürlichen Vegetation berücksichtigen. Nach Möglichkeit sollen Pflanzen aus regionaler Herkunft gewählt werden. Das Plangebiet liegt im westlichen Teilbereich innerhalb der naturräumlichen Region "Nördliche Oberrhein-Niederung" und im östlichen Teilbereich innerhalb der "Hardtebenen".

Dabei sind standortgerechte hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm und Sträucher in der Qualität 2 x v, 60 – 100 cm der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:	Feld-Ulme ( <i>Ulmus minor</i> )
	Grau-Weide ( <i>Salix cinerea</i> )
	Korb-Weide ( <i>Salix viminalis</i> )
	Silber-Pappel ( <i>Populus alba</i> )
	Silber-Weide ( <i>Salix alba</i> )
	Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> )*
	Zitterpappel, Espe ( <i>Populus tremula</i> )
Bäume 2. Ordnung:	Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> )
	Gewöhnliche Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )
	Schwarz-Erle ( <i>Alnus glutinosa</i> )*
	Hänge-Birke ( <i>Betula pendula</i> )*
	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )*
	Mandel-Weide ( <i>Salix triandra</i> )
	Sal-Weide ( <i>Salix caprea</i> )
	Vogel-Kirsche ( <i>Prunus avium</i> )

Obstbäume:	Hochstämme regionaltypischer Obstorten
Sträucher:	Echte Hunds-Rose ( <i>Rosa canina</i> ) Echter Kreuzdorn ( <i>Rhamnus cathartica</i> ) Eingriffeliger Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> ) Fahl-Weide ( <i>Salix rubens</i> ) Faulbaum ( <i>Frangula alnus</i> ) Gewöhl. Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> ) Gewöhnliche Hasel ( <i>Corylus avellana</i> ) Gewöhnlicher Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> ) Gewöhnlicher Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> ) Purpur-Weide ( <i>Salix purpurea</i> ) Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> ) Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> ) Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> ) Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> ) Zweigriffeliger Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> ),

Bei den mit ‘ \* ’ gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

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

### Artenschutz

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

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des § 69 ff BNatSchG.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, die Bäume, Hecken, lebenden Zäune, Gebüsche und anderen Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen, ausgenommen scho-

nender Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Bei Gehölzrodungen sind außerdem § 43 NatSchG Baden-Württemberg und das spezielle Artenschutzrecht zu beachten.

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

### **Schallschutz DIN 4109**

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.4.5 (erschieden im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz als nachrichtlicher Hinweis aufgenommen. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden.

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

### **Schadensvermeidung an Leitungen**

Innerhalb des Plangebietes liegen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH sowie Versorgungsleitungen der Netze BW GmbH.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehende Versorgungsleitungen werden Baufirmen vor Beginn der Arbeiten auf das Einholen von Lageplänen hingewie-

sen. Auf die Kabelschutzanweisung der Telekom, die Baumschutzverordnung und die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW-Arbeitsblattes GW 125 und der DIN 1988 wird hingewiesen.

Grundsätzlich sind alle geltenden Normen, Bestimmungen, Vorschriften, Verordnungen und Gesetze einzuhalten. Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen und mit den Firmen abzusprechen.

# Teil B Begründung

## Teil B: Begründung

<b>B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>28</b>
1. Anlass der Planung .....	28
2. Verfahren .....	28
3. Räumlicher Geltungsbereich .....	28
4. Einordnung in übergeordnete Planungen .....	29
4.1 Landesentwicklungsplanung .....	29
4.2 Regionalplanung .....	29
5. Bestandsanalyse .....	30
5.1 Gelände .....	30
5.2 Katastrophenhochwasser .....	30
5.3 Erschließungssituation .....	30
5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr .....	30
5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr .....	31
5.3.3 Radverkehr und Fußgänger .....	31
5.3.4 Technische Erschließung .....	31
5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen .....	31
5.4.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude .....	31
5.4.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude .....	32
6. Ziele der Planung .....	32
6.3 Erschließungssituation .....	33
6.4 Technische Erschließung .....	34
6.5 Grünordnung .....	34
6.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	35
<b>B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b> .....	<b>42</b>

## **B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

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

Auf dem Gelände des Industriegebietes, im Bereich des ehemaligen Goodyear-Reifenwerks, soll an der L555 am südöstlichen Ortseingangsbereich von Philippsburg eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes und eine Neuordnung des Industriequartiers erfolgen, die eine kleinteilige Nutzungsstruktur ermöglicht. Das Plangebiet befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich.

Anlass der Planung ist die Einstellung der Produktion und die Betriebsaufgabe des Gewerbetreibenden auf der Fläche und dem daraus resultierenden derzeitigen Leerstand der großen bestehenden Produktionshalle. Unter Berücksichtigung der bisherigen baulichen Entwicklung und weiteren Planungsabsichten und -optionen soll für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

### **2. Verfahren**

Das nahezu vollständige bebaute Plangebiet mit einer Fläche von ca. 16,2 ha ist bisher unbeplanter Innenbereich, der gemäß § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgrund der früheren Nutzung in der Industrieproduktion mit Betriebszeiten von 3-Schichtbetrieb und der Gebäudegröße einem Industriegebiet zuzuordnen ist.

Der Bebauungsplan soll aufgrund seiner Größe im Regelverfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet unter anderem, dass die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen ist, allerdings die frühere genehmigte Nutzung auch zu beachten ist.

Dem Bebauungsplan liegt eine Übersichtsbegehung zur Erfassung des artenschutzrechtlichen Bestandes (Anlage B-8 Fachbeitrag Artenschutz) vor, die eine Betroffenheitsabschätzung ermittelt.

Die Verträglichkeit der Planung zur Umgebung sollen prognostisch in Form eines Fachbeitrags Schall behandelt und untersucht werden.

### **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 16,2 ha und liegt entlang der L555 am südöstlichen Ortseingang der Stadt Philippsburg.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1114 ganz und teilweise die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 14/9 (Good-yearstraße), 3083 und 3084. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-2) dargestellt.

#### **4. Einordnung in übergeordnete Planungen**

##### **4.1 Landesentwicklungsplanung**

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

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

##### **4.2 Regionalplanung**

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17.02.2003) wird das Plangebiet in der Raumnutzungskarte vorwiegend als Siedlungsfläche im Bestand mit überwiegender gewerblicher Nutzung dargestellt. Im nordöstlichen Teilbereich durchquert eine Hochspannungsfreileitung (110 kV) geringfügig den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zudem liegt die Fläche innerhalb eines Ausschlussgebietes für den Abbau der Rohstoffe Kies und Sand sowie innerhalb eines vorsorglich, planerisch ausgewiesenen Bereiches zur Sicherung von Wasservorkommen.

In Ergänzung der Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplanes verbindet die regionale Entwicklungsachse Germersheim - Philippsburg - Graben-Neudorf - Bruchsal als Verlängerung der Achse des Landesentwicklungsplanes Bruchsal - Bretten - Mühlacker die nördliche Region mit dem südpfälzischen Raum, auch stellt die regional Entwicklungsachse Philippsburg - Waghäusel - Bad Schönborn - Östringen - Sinsheim im Norden der Region eine weitere Verbindung mit dem südpfälzischen Raum her. Die Achse ergänzt die für den Norden der Region wichtige Ost-West-Verbindung.

### 4.3 Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Philippsburg wird das Plangebiet als Industriegebiet im Bestand ausgewiesen. Der nordöstliche Teilbereich des Plangebiet wird geringfügig von einer oberirdischen Hauptversorgungsleitung (110 kV, nachrichtlich) durchzogen.

In der Umgebung setzt sich die Fläche des Industriegebietes im Osten und Süden fort, westlich grenzt eine Gewerbegebietsfläche an.

### 4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Fläche ist als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen.

## 5. Bestandsanalyse

### 5.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist eben.

### 5.2 Katastrophenhochwasser

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg, die auf der Webseite der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) aufzurufen sind (Stand 09.09.2021), sind innerhalb des Plangebiets keine hochwassergefährdeten Flächen für HQ<sub>10</sub>, HQ<sub>50</sub>, HQ<sub>100</sub> und Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) vorhanden.

Westlich der L555 befinden sich Bereiche des Stadtgebietes, die in einem geschützten Bereich bei HQ<sub>100</sub> und innerhalb einer Überflutungsfläche HQ<sub>extrem</sub> liegen.

### 5.3 Erschließungssituation

#### 5.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Das Plangebiet grenzt östlich direkt an die Landesstraße 555 (L555) an, die als östliche Umgehungsstraße fungiert und eine innerörtliche Verbindung zur Stadt Philippsburg herstellt. Zudem ist das Plangebiet über die Landesstraße an die Bundesstraße 35 (B 35) und die Bundesautobahn 5 (BAB 5, Frankfurt – Basel)

sowie an die Bundesstraße 9 (B 9) bzw. A 65/A 61 und somit an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet selbst weist eine interne private Erschließung sowie Parkplatzflächen aus. Der Zugang auf das Gelände erfolgt über nördlich verlaufende Good-yearstraße.

### **5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) ist vom Plangebiet aus über die direkt östlich an das Plangebiet angrenzende Bushalttestelle "Goodyear" zu erreichen. Diese wird von der Buslinie 192 Hochstetten - Liedolsheim - Rußheim - Huttenheim - Philippsburg) im regelmäßigen Takt bedient.

Im weiteren Umfeld zum Plangebiet (ca. 1,3 km) befindet sich der Bahnhof der Stadt Philippsburg, über den das Plangebiet u.a. an die Oberzentren Mannheim und Karlsruhe sowie die Mittelzentren Bruchsal und Germersheim in Rheinland-Pfalz angebunden ist. Es ist somit ein Anschluss an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr gegeben.

### **5.3.3 Radverkehr und Fußgänger**

Über das öffentliche Straßennetz können Fußgänger und Radfahrer das Plangebiet erreichen. Hier besteht eine separat geführte Wegeführung entlang der Landesstraße bis in die Stadtmitte.

### **5.3.4 Technische Erschließung**

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen und bereits bebauten Bereich. Innerhalb des Plangebietes und innerhalb der bestehenden Straßen und Wege sind somit Ver- und Entsorgungssysteme vorhanden.

## **5.4 Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

### **5.4.1 Vorhandene Nutzungen und Gebäude**

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und bereits bebaut. In den Randbereichen des Plangebietes vor allem nach Süden hin und zur westlich angrenzenden Landesstraße besteht eine Eingrünung durch Vegetationsflächen und Baum- bzw.

Gehölzpflanzungen. Auf dem Gelände befindet sich die ehemaligen Produktions- und Verwaltungsstätte der Reifenfirma Goodyear sowie dazugehörige interne Erschließungs-, Parkplatz- und offene Lagerflächen. Das bestehende Produktionsgebäude ist als Flachdach mit technischen Dachaufbauten ausgeführt, im nordöstlichen Gebäudeteil besteht ein einzelnes Satteldach.

Nördlich des Betriebsgeländes besteht derzeit eine Vegetationsfläche, über die Hochspannungsfreileitungen führen.

#### **5.4.2 Angrenzende Nutzungen und Gebäude**

Nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, östlich das bestehende und weiterhin als Logistikzentrum/Zentrallager genutzte Gebäude der Reifenfirma sowie südlich und westlich ein Industrie- bzw. Gewerbegebiet an.

### **6. Ziele der Planung**

#### **6.1 Grundzüge der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung und Sicherung von Industrie- und Gewerbeflächen geschaffen werden. Ziel ist die Entwicklung eines modernen und energieeffizienten Gewerbe- und Industrieparks mit ggf. kleinteiliger Grundstücks- und Gebäudegliederung. Die Planungsziele sollen sich im Wesentlichen an den Bestand orientieren, aber auch weitergehende Planungsoptionen aufzeigen und in den Festsetzungen ermöglichen.

Im Bebauungsplan sollen folgende Planungsgrundsätze beachtet werden:

- ▶ Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung.
- ▶ Schaffung eines zusätzlichen Angebots an Gewerbeflächen, um produzierendem Gewerbe, Dienstleistungsgewerbe, Jungunternehmern und Existenzgründern klein- und mittelgroße Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können.
- ▶ Die Einhaltung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umsetzung einer angemessen dichten Bebauung.
- ▶ Regelung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

## 6.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept (siehe Anlage B-6) sieht auf dem Gelände des Industriegebietes entlang der L555 eine Erhaltung und Fortentwicklung des Bestandes sowie eine Weiterentwicklung und Ergänzung durch Nachverdichtung vor. Vorgesehen werden sollen Produktions- und Lagergebäude, ein Industriekomplex und Großlager (Umbau des Bestandsgebäudes) sowie eine Hochregallager und Büroräume. Grundsätzlich ermöglicht das städtebauliche Konzept aber auch eine kleinteiligere Gewerbestruktur mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Die Fläche soll insgesamt die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und Dienstleistungsgewerbe, sowie von Jungunternehmern und Existenzgründern ermöglichen.

Neben unterschiedlichen Flächen- und Gebäudegrößen werden im städtebaulichen Konzept auch die unterschiedlichen Gebäudehöhen dargestellt. Hier werden Gebäudehöhen von 14 m bzw. 20 m und für Hochregallager 20 m vorgesehen. Die höheren Gebäude sind dabei nur vom Straßenraum und der Wohnbebauung abgerückt zulässig.

Die im städtebaulichen Konzept dargestellten neuen Gebäude sollen einen ausreichenden Abstand zur Landesstraße einhalten und durch die stufenweise Anordnung die bauliche Dominanz reduzieren.

Insgesamt soll durch das Nutzungskonzept ein moderner und energieeffizienter Gewerbe- und Industriepark entstehen, der wirtschaftlich attraktiv und nachhaltig ist.

## 6.3 Erschließungssituation

### 6.3.1 Fließender und ruhender Verkehr

Durch das geplante Vorhaben werden gegenüber der früheren Produktionsstätte keine wesentlichen Änderungen des fließenden Verkehrs bewirkt. Das Plangebiet ist auch weiterhin über die angrenzenden Straßen zu erreichen.

Die bereits bestehenden internen Erschließungswege sollen soweit möglich beibehalten und zusätzlich ergänzt werden. Da die Lage der Wegeflächen noch nicht geplant sind wird die Befahrbarkeit mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit vorläufig geregelt und kann später durch die endgültige Lage der Verkehrsflächen abgestimmt werden.

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Das städtebauliche Konzept stellt u.a. auch mögliche Parkplatzflächen dar.

### 6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Vorhaben erfordert keinen zusätzlichen Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). An die derzeitige ÖPNV-Struktur wird festgehalten.

### 6.3.3 Radverkehr und Fußgänger

Die Erschließung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt auch weiterhin über die an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wege. Im Plangebiet sollen die Erschließungswege auch von Rad- und Fußgänger genutzt werden.

Bei Straßenquerschnitten mit hohen Lkw-Belastungen wird ein gesonderter Geh- und Radweg empfohlen.

### 6.4 Technische Erschließung

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an die technische Infrastruktur sind bereits über die angrenzenden Erschließungsstraßen vorhanden. Unbelastetes Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden.

Für das Plangebiet soll ein energieeffizientes Energiekonzept durch Nutzung von beispielweise Photovoltaik-Strom und Blockheizkraftwerk ermöglicht werden.

### 6.5 Grünordnung

Zur Sicherung einer Durchgrünung im Plangebiet sollen maximal überbaubare und versiegelte Grundstücksflächen sowie Pflanzgebote festgesetzt werden. Zudem sollen Maßnahmen zum Schutz von Insekten (insektenfreundliche Beleuchtung) sowie zum Schutz von Grundwasser (Ausschluss von Dachflächenmaterialien aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei) getroffen werden.

Nachdem durch die Planung kein weiterer Eingriff als im Bestand zulässig wird, müssen keine Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt werden.

Aufgrund der Veränderung im Landschaftsbild durch höhere Gebäude werden u.a. Pflanzgebote als Ausgleich für das Landschaftsbild festgesetzt. Die städtebauliche Wirkung ist von der Fußgängerperspektive zu beurteilen und verbessert das Landschaftsbild durch Grüngestaltung.

## 6.6 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.6.1 Art der baulichen Nutzung, Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung und der zukünftigen gesamten Entwicklungs- und Nutzungsoption wird für das Plangebiet im nördlichen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche für gesundheitliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (für Rettungsdienste etc.) nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO und ein Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung der gewerblichen Nutzung werden Tankstellen im GE und GI sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im GE nur ausnahmsweise zugelassen, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen etc. im GE und GI ausgeschlossen. Zur Sicherung der Industriefläche werden in diesem Bereich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll einen Trading-Down-Effekt des angestrebten hochwertigen Charakters des Plangebietes und der benachbarten Nutzungen (u.a. der Ortseingangslage) verhindern, der auch das städtebauliche Erscheinungsbild, die Stadtstruktur und auch die vielfältigen Funktionen des Gebietes gefährden würden; die vorhandenen Flächen sollen im Sinne des angestrebten Gebietscharakters entwickelt werden.

Durch die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' soll der Bestand gesichert werden und der Bedarf der Stadt an Flächen gedeckt werden.

### 6.6.2 Lärmkontingentierung

Die Festsetzungen resultieren aus den Ergebnissen des Fachbeitrags Schall. Zum Einen werden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen und zum Anderen die vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen untersucht sowie die Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes dargestellt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

#### *Verkehrslärm im Plangebiet*

Auf das Plangebiet wirken von Westen und Südwesten die Straßenlärmimmissionen der L 555 ein. Es zeigt sich, dass die für das Industriegebiet angesetzten

Orientierungswerte der DIN 18005 von 70 / 70 dB(A) tags / nachts bei freier Schallausbreitung innerhalb der Baugrenzen des Plangebietes im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht eingehalten werden. Die für das Gewerbegebiet bzw. für die Gemeinbedarfsfläche angesetzten Orientierungswerte von 65 / 55 dB(A) tags / nachts werden bei freier Schallausbreitung innerhalb der Baugrenzen im Westen des Plangebietes entlang der L 555 um bis zu 2 / 4 dB(A) tags / nachts überschritten.

Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 75 / 65 dB(A) tags / nachts in Industrie- und Gewerbegebieten werden an allen Immissionsorten am Tag und in der Nacht unterschritten.

Aufgrund der ermittelten Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr oberhalb der maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

#### *Gewerbelärm durch das Plangebiet*

Im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die Geräuscheinwirkungen, die von der gewerblichen Fläche im Plangebiet ausgehen und als Geräuschzusatzbelastung zu verstehen sind, in Verbindung mit den Geräuscheinwirkungen vorhandener gewerblicher Nutzungen (Geräuschvorbelastung), an den maßgebenden Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets, wo sich Geräuschvorbelastung und Zusatzbelastung zur Gesamtgeräuschbelastung überlagern, zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen.

Ein geeignetes Mittel zur Sicherstellung des angestrebten Ziels ist die Geräuschkontingentierung. Die maximal zulässige Schallabstrahlung der schallemittierenden Teilflächen im Plangebiet (Zusatzbelastung) ist ermittelt und durch Festsetzung von Emissionskontingenten und richtungsbezogenen Zusatzkontingenten im Bebauungsplan umgesetzt. Nachdem die Kontingentierung, d.h. die Einschränkungen der Emissionen, im Wesentlichen durch die Wohnbebauung im Norden des Plangebietes begründet ist, werden zusätzlich richtungsabhängige Zusatzkontingente vergeben. Dadurch ergeben sich für die zu kontingentierenden Flächen Emissionspotenziale, die mit Ausnahme des Sektors in Richtung der Wohnbebauung insbesondere am Tag einem uneingeschränkten Industriegebiet entsprechen und auch nachts noch einen weitgehend uneingeschränkten Betrieb ermöglichen.

Die Geräuschkontingentierung ist gemäß der DIN 45691 Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006 vorgenommen.

### 6.6.3 Maß der baulichen Nutzung

#### ▪ Grundflächenzahl

Entsprechend der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO wird sowohl für das Gewerbe- als auch das Industriegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 geregelt. Somit soll eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und dennoch ein Mindestmaß an Begrünung gesichert werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,4 geregelt, die eine zu starke Verdichtung im Plangebiet durch Hauptanlagen vermeidet. Um dennoch einen hohen Ausnutzungsgrad im Gebiet zu ermöglichen, wird eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 0,7 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ermöglicht.

#### ▪ Baumassenzahl

Die Baumassenzahl vermeidet eine zu große städtebauliche Dichte bzw. zu große Volumina im Plangebiet. Sie ist insofern in Zusammenhang mit der festgesetzten Grundflächenzahl, überbaubaren Grundstücksfläche und Höhe baulicher Anlagen zu betrachten. Sie wird von 6,0 bis im Sinne einer Nutzungsmaximierung der wertvollen Flächen im abgerückten Bereich im GI 1 und GI 2 auf 10,0 festgesetzt.

#### ▪ Höhe baulicher Anlagen

Um die angestrebte Nutzung zu ermöglichen, das Orts- und Landschaftsbild im Bereich des Straßenraumes zu schützen werden maximal zulässige Oberkanten der baulichen Anlagen als Höhen über Normalnull bestimmt. Als unterer Bezugspunkt wird der Wert 105,6 m ü.NN angesetzt.

Entlang der L 555 wird eine niedrigere Höhe gewählt, die in Richtung bestehender östlicher Industriefläche bzw. in Richtung Süden höher ausfallen darf.

Eine weitere städtebaulich noch vertretbare Überschreitungsmöglichkeit wird zur Begünstigung regenerativer Energiegewinnung auf dem Dach geschaffen.

### 6.6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### ▪ Bauweise

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Struktur des Bestandes und der zukünftigen Entwicklung des Gebietes definiert und gesichert.

Die abweichende Bauweise ermöglicht eine flexible Ausformung der Gebäudekörper entsprechend der betrieblichen Anforderungen. Nach 'Außen' hin bzw. in Richtung der Straßenräume soll diese jedoch kleinteiliger erfolgen als im rückwärtigen Bereich. Aus diesem Grund darf in den Randbereichen zur Straße eine maximale Gebäudelänge von 200 m entstehen und im 'rückwärtigen' Bereich des Plangebietes wurde eine Regelung ohne Längenbeschränkung getroffen, die auch die derzeitige Bestandssituation sichert. Durch die Regelung als offene Bausweise (mit oder ohne Längenbegrenzung) sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren die zukünftige Struktur der Bebauung.

Entlang der L555 halten entsprechend § 22 Abs. 6 des Straßengesetzes Baden-Württemberg die überbaubaren Grundstücksflächen die 20 m breite Anbauverbotszone ein.

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

Um im Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine unmaßstäbliche Versiegelung zu verhindern, sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche zulässig. Zur flexiblen Grundstücksnutzung werden hierzu keine Regelungen im GI oder GE getroffen. Die Maximalversiegelung auf dem Grundstück wird durch die GRZ begrenzt.

#### **6.6.6 Öffentliche Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten**

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichert die Erschließung des Plangebiet und ermöglicht eine hohe Flexibilität in der Gestaltung.

Um ungeordnete und den Verkehrsfluss maßgeblich beeinflussende Grundstückszufahrten an die L 555 zu verhindern, werden im Sinne des Verkehrsfluss und der Verkehrssicherheit Bereiche für Ein- und Ausfahrten definiert. In diesen Bereiche hat die Zufahrt zum Plangebiet und der Grundstücke zu erfolgen.

#### **6.6.7 Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Festsetzung von dezentralen Versickerungsanlagen innerhalb des Plangebietes dient dem Schutz des Bodens und des Grundwassers durch eine ortsnahe

Versickerung. Bei einer Grundstücksteilung darf die Versickerungsmulde nicht auf dem eigenen Grundstück, sondern auch auf einem anderen Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nachgewiesen werden.

Oberflächenabläufe von Verkehrsflächen können Belastungen, z.B. mit Schwermetallen, organischen Schadstoffen oder Enteisungsmitteln (Streusalze), enthalten. Daher ist festgesetzt, dass diese Flächen der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zu zuführen sind. Auch hier wird im Sinne der Grundwasserneubildung und zur Minderung der Versiegelungswirkung alternativ ermöglicht, das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen in Rinnen zu sammeln und über ein Regenwasserkanalssystem einer Vorreinigung, z.B. in Form eines Absetzbeckens zu zuleiten. Das belastete Niederschlagswasser der Zufahrtsfläche sowie der LKW Park- und Abstellflächen ist über den Schmutzwasserkanal abzuleiten und darf nicht versickert werden.

Die Versickerung hat gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik generell über 30 cm belebten, begrünten Oberboden zu erfolgen. Der Muldenboden muss dabei mindestens 1 m über dem mittleren höchsten Grundwasserstand liegen.

#### **6.6.8 Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Zur Sicherstellung der Wege- und Leitungsführung – auch nach Grundstücksteilung – werden zugunsten der Allgemeinheit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Die bereits bestehenden internen Erschließungswege sollen dabei soweit möglich beibehalten und zusätzlich ergänzt werden. Da die Lage der Wegeflächen noch nicht geplant sind, wird die Befahrbarkeit mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit vorläufig geregelt und kann später durch die endgültige Lage der Verkehrsflächen abgestimmt und gesichert werden.

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

##### **▪ Bodenschutz**

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

### ▪ **Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Zum Schutz vor schädlichen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Wasser werden Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen ausgeschlossen.

Um eine Flexibilität bei der Materialauswahl bei Regenrinnen und Regenfallrohren zu gewährleisten, ist der Einsatz von unbeschichteten Materialien für diese zugelassen.

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

### ▪ **Bepflanzungen**

#### Vegetationsflächen und Pflanzgebot

Aus gebietsgestalterischen Gründen, zur Minimierung der Eingriffe und zur Durchgrünung des Plangebietes sind nicht versiegelte Grundstücksflächen als bewachsene Vegetationsflächen anzulegen. Zum Erhalt der Durchgrünung im Gebiet und zum Schutz der Bepflanzungen sind diese zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur Sicherung einer Bepflanzung im Plangebiet, auch aus gestalterischen Gründen, werden Pflanzgebote festgesetzt. Diese müssen standortgerecht und heimisch sein. Zur Sicherung der bestehenden Eingrünung zur L555 wird in diesem Bereich eine Fläche mit Pflanzgebot festgesetzt, die auch weiterhin zur Eingrünung des Gebietes erhalten bleiben soll.

#### Dachbegrünung

Gerade in Zeiten des Klimawandels führen nicht begrünten Flächen im Sommer zu einer deutlichen Erhitzung im Gebiet, und durch die hohe Versiegelung ist die Regenwasserrückhaltung gering und die Minderung der Bodenfunktionen stark. Um dem entgegenzuwirken, sind die neuen oberirdischen Gebäudedächer fachgerecht und dauerhaft als Gründächer mit Dachbegrünung (z.B. mit standortstypischen Gräsern, Kräutern und Sedumarten) mit Substratstärken von mindestens 10 cm auszubilden. Gleiches gilt für grundlegende Dachsanierungen des Gebäudes, soweit die Gebäudestatik dem nicht entgegensteht. Tiefgaragendächer sind mit einer höheren Substratschicht auszubilden um eine höherwertige Bepflanzung zu ermöglichen.

Die Festsetzung ermöglicht zur flexiblen Gestaltung Ausnahmen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung.

Zur grünordnerischen Aufwertung des Plangebiets werden Festsetzungen getroffen.

#### Allgemeine Vorgaben für Pflanzungen

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

##### ▪ **Artenschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, zur Minderung der Betroffenheit der Arten und zu deren Förderung werden unter Beachtung der Maßnahmenvorschläge aus dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage B-8) Festsetzungen aufgenommen.

Diese regeln vor allem bei Änderungs- und Abrissarbeiten von bestehenden Gebäuden eine weitere Untersuchung vor dem Zeitpunkt des Eingriffs.

Zum Schutz der Vögel während der Brutzeit sind Gebäudeabrisse und das Roden und der Rückschnitt von Gehölzen nur innerhalb 1. Oktober und Ende Februar zulässig. Zur Schonung von Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden.

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

### **7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

#### **7.1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Industriepark Philippsburg" überein (s. Teil B-1, Kapitel 2). Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5).

#### **7.2 Ziele der Planung**

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

#### **7.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **▪ Fassadengestaltung**

Um einen einheitlichen Charakter im Plangebiet zu wahren, sind die Fassaden der Gebäude im GE in Abschnitte von maximal 500 m<sup>2</sup> und im GI in Abschnitte von max. 1000 m<sup>2</sup> Fassadenfläche zu gliedern.

##### **▪ Dachgestaltung**

Die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachform orientieren sich an der Bestandsbebauung und ermöglicht durch die Zulässigkeit von Pultdächern einen weiteren Spielraum zur Gestaltung.

Aus allgemein ökologischen Gründen und dem Ziel des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden wird eine Dachbegrünung festgeschrieben. Als Nebeneffekt wird damit auch eine Minderung bzw. Rückhaltung des Regenwassereintrags in das Entwässerungssystem erreicht. Für den Fall, dass auf dem Hauptdach der Garage Maßnahmen zur Gewinnung von regenerativer Energie vorgenommen werden sollen, kann von der Verpflichtung zur Dachbegrünung entbunden werden.

## 7.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden zum gestalterischen Schutz des Ortes und der architektonischen und baugestalterischen Freiraumgestaltung reglementiert, ohne das berechnete Interesse der Gebietsnutzungen an Außenwerbung zu stark einzuschränken. Fremdwerbung wird ausgeschlossen. Um dem Gebietstyp ausreichende Werbemöglichkeiten einzuräumen werden im Bereich der Gebietszufahrt von den öffentlichen Straßen aus eine Informationstafel zugelassen, zudem werden sechs Fahnenmasten sowie eine Werbepylone als Gemeinschaftsanlage zugelassen. Darüber hinaus ergibt sich aus § 22 Abs. 2 StrG in einem Abstand von 40 m zur Fahrbahn der Landesstraße ein Verbot für Werbung, die nicht an der Stätte der Leistung angebracht ist. Daher ist hier ein Abstand von mindestens 40 m zur Fahrbahn der L 555 einzuhalten.

Um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung und Blendwirkungen zu vermeiden ist die Beleuchtung bei Lichtwerbeanlagen auf die Werbeanlage selbst auszurichten und nachts auszuschalten.

Bewegte Werbeanlagen und solche mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes generell ausgeschlossen.

## 7.5 Einfriedungen

Die Regelungen zur Einfriedigungen sollen einen hermetischen Eindruck vermeiden und gleichzeitig dem Bedarf einer Einfriedung (u.a. aus Sicherheitsgründen) Rechnung getragen.

## 7.6 Niederspannungsfreileitungen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der architektonischen Freiraumgestaltung müssen neue Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.

# Teil B - 3 Umweltbericht - Bestandsaufnahme

# Teil B - 4 Kenndaten der Planung

**B - 4: Kenndaten der Planung**

Flächenverteilung	m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	36.515
Industriegebiet	122.620
Fläche für den Gemeinbedarf	1.670
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.125
Gesamt	161.930

# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

# Teil B - 6 Städtebauliches Konzept

# Teil B - 7 Fachbeitrag Schall

# Teil B - 8 Fachbeitrag Artenschutz

# Teil B - 8 Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Planzeichenverordnung

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

### Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, mehrfach geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 3. Dezember 2013, zuletzt durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233) m.W.v. 31.12.2020

### Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) m.W.v. 26.10.2022

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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

### TA Lärm

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

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften “Industriepark Goodyear”

<b>1</b>	Aufstellungsbeschluss		
1.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB	am	26.10.2021
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	
<b>2</b>	Frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über den Vorentwurf	am	26.10.2021
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	26.10.2021
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
2.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	15.11.2021 23.12.2021
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	12.11.2021 23.12.2021
<b>3</b>	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
3.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	
3.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	
3.3	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	
3.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom bis	
<b>4</b>	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB		
4.1	Abwägungsentscheidung	am	
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
<b>5</b>	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	

## Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften “Industriepark Goodyear”

Aufgrund

### § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

und

### § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

und

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

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den Bebauungsplan “Industriepark Goodyear” sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

### § 2 Inhalt

Teil	A	Bestandteile
	A - 1	Planungsrechtliche textliche Festsetzungen
	A - 2	Örtliche Bauvorschriften
	A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom ....., M 1:500
	A - 4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

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

#### Anlagen

B - 4	Kenndaten der Planung
B - 5	Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 6	Städtebauliches Konzept
B - 7	Fachbeitrag Schall
B - 8	Fachbeitrag Artenschutz
B - 9	Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

#### § 3 Ordnungswidrigkeiten

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

#### § 4 Inkrafttreten

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

#### Bestätigungen

Ausfertigung:

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

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den .....

Stefan Martus, Bürgermeister