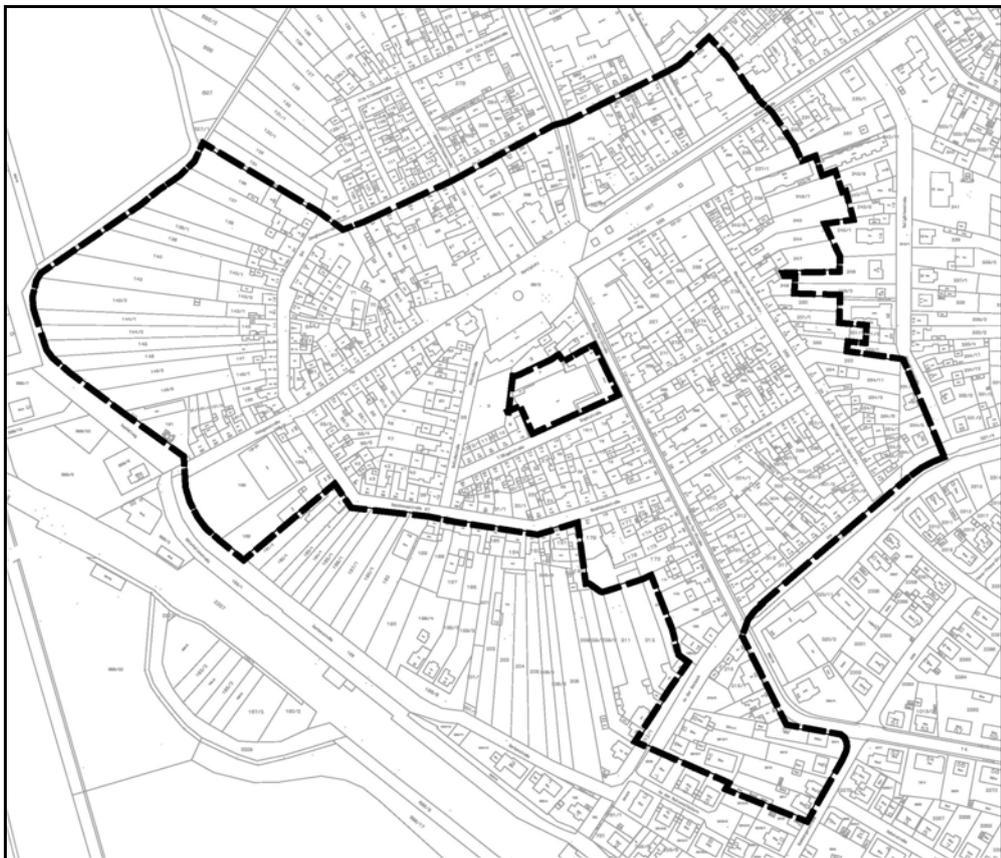


Stadt Philippsburg

Bebauungsplan

“Innenstadt Philippsburg”

– Fassung nach Satzungsbeschluss –



Karlsruhe
Juli 2009

MODUS CONSULT 
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

Stadt Philippsburg

Bebauungsplan

“Innenstadt Philippsburg”

- Fassung nach Satzungsbeschluss -

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dr.-Ing. Ute Stöckner

Dipl.-Ing. Elke Gericke (Rgfm.)

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Stadt Philippsburg

27. Juli 2009

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise
- A - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf- und -vermerke, Satzung
Bebauungsplan "Innenstadt Philippsburg"

Teil B Begründung

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

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Zulässigkeitsbereich für kirchliche und kulturelle Nutzungen
- B - 7 Gestaltungsplan Seifensiederweg Nord / Alte Kirchenstraße West
- B - 8 Übersichtsplan Gebäude und Objekte mit Denkmalschutz
- B - 9 Zusammenfassende Erklärung

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

**WA 1 / 2 / 2a / 3 / 4= Allgemeines Wohngebiet gemäß
§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO**

Gemäß §1 (5) BauNVO ist in den ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten (WA) nur Wohnnutzung zulässig. Ausnahmsweise können nach § 1 (5) BauNVO die folgenden Nutzungen zugelassen werden:

Der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe (aus §4 (2) Nr. 2) und Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2) sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 (3) Nr. 2 und Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) und Gartenbaubetriebe (aus §4 (3) Nr. 4).

Ausgeschlossen sind die in den § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und § 4 (3) Nr. 5 (Tankstellen).

**MI 1 / 2 = Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO**

Gemäß §1 (5) BauNVO sind im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Mischgebiete ausnahmslos nur die unter § 6 (2) Nr. 1 bis Nr. 4 BauNVO genannten Nutzungen zulässig, nämlich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe. Die unter § 6 (2) Nr. 5 BauNVO genannte Nutzung für Verwaltungen ist zulässig.

Gemäß §1 (5) BauNVO sind die in §6 (2) Nr. 6 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für Gartenbaubetriebe) ausnahmsweise zulässig.

Gemäß §1 (5) BauNVO sind die in §6 (2) Nr. 5 und Nr. 7 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig, nämlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,

gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.

MK 1 / 2 / 7 = Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO

In den Kerngebieten 1, 2 und 7 sind gemäß §1 (5) BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach § 7 (2) Nr. 1, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 7 (2) Nr. 3, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 7 (2) Nr. 4, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 (2) Nr. 6 BauNVO sowie sonstige Wohnungen nach § 7 (2) Nr. 7 BauNVO .

Die nach § 7 (3) Nr. 2 ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen werden allgemein zulässig.

Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO und Tankstellen nach § 7 (2) Nr. 5 und §7 (3) Nr. 1 BauNVO.

Im Bereich MK 7 sind Nutzungen, insbesondere nicht genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG und Freizeitanlagen und Freiluftgaststätten und Anlagen für soziale Zwecke ausgeschlossen, die in mehr als 10 Fällen innerhalb eines Jahres die Immissionsrichtwerte gemäß 7.2 der TA Lärm überschreiten. Die Bewertung der Lärmbelastung erfolgt in Anlehnung an das Berechnungsverfahren der TA Lärm.

MK 3 / 4 / 5 / 6 = Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO

In den Kerngebieten 3, 4, 5 und 6 sind gemäß §1 (5) BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach § 7 (2) Nr. 1, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 7 (2) Nr. 3, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 7 (2) Nr. 4, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 (2) Nr. 6 BauNVO sowie sonstige Wohnungen nach § 7 (2) Nr. 7 BauNVO.

Die nach § 7 (3) Nr. 2 ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen werden allgemein zulässig.

Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke nach § 7 (2) Nr. 4 sowie Tankstellen nach § 7 (2) Nr. 5 und § 7 (3) Nr. 1 BauNVO.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§§ 16 - 19 BauNVO)

1.1.2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche

Die Fläche des Grundstücks einschließlich der Flächen, die nach § 9 (1) Nr. 10 festgesetzt sind, ist maßgebend zur Berechnung der überbaubaren Grundfläche.

In den **Allgemeinen Wohngebieten** wird für Grundstücke mit einer Größe von 250m² und mehr eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet mit weniger als 250m² dürfen gemäß § 17 (2) Nr. 1 ausnahmsweise mit einer maximalen Grundfläche von 100m² überbaut werden.

In den **Mischgebieten** wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Grundstücke im Mischgebiet mit weniger als 300m² dürfen gemäß § 17 (2) Nr. 1 ausnahmsweise mit einer maximalen Grundfläche von 150m² überbaut werden.

In den **Kerngebieten MK 1, MK 2, MK 3, MK 4, MK 5 und MK 6** wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Sofern in dem betroffenen Gebäude öffentliche oder kulturelle Nutzungen untergebracht sind, ist ausnahmsweise eine Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 1,0 zulässig. Grundstücke im Kerngebiet mit weniger als 330m² dürfen gemäß § 17 (2) Nr. 1 ausnahmsweise mit einer maximalen Grundfläche von 200m² überbaut werden.

In dem **Kerngebieten MK 7** wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Grundstücke in den Kerngebieten MK 7 mit weniger als 250m² dürfen gemäß § 17 (2) Nr. 1 ausnahmsweise mit einer maximalen Grundfläche von 150m² überbaut werden.

Flächen von Stellplätzen und Zufahrten mit versickerungsfähiger Oberfläche sowie Garagen und Nebenanlagen, die mit dauerhaft extensiver Dachbegrünung

versehen sind, werden im Allgemeinen Wohngebiet nur zu 50% und im Misch- und Kerngebiet nur zu 75% zur Ermittlung der Grundflächenzahl hinzugerechnet.

1.1.2.2 Vollgeschosse

Der räumliche Bezug für die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei oder drei Geschosse ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

1.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Wandhöhe ist gemäß Planeinschrieb auf 7,10m, auf 8,00m bzw. auf 8,30m festgesetzt. Ausnahmsweise können geringfügige Abweichungen für Bestandsgebäude zugelassen werden.

Bei einer Wandhöhe von maximal 7,10m wird die Firsthöhe auf maximal 12,00m festgesetzt. Bei einer Wandhöhe von maximal 8,00m bzw. 8,30m beträgt die Firsthöhe maximal 13,00m.

Das zulässige Maß der 'Wandhöhe' wird gemessen von der Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Der Messpunkt liegt in der Mitte zwischen den Grundstücksgrenzen, die an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen. Gemessen wird die Schnittlinie zwischen der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche und der Schnittkante zwischen den wandseitigen Außenflächen der Außenhaut und der Oberseite der Dachhaut.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der Gebäude wird begrenzt auf maximal 100,50m ü.NN.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 (5) BauNVO))

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die überbaubare Grundstücksfläche nach §23 (1) BauNVO mittels Baugrenzen gemäß Planeintrag festgesetzt.

Gemäß §23 (5) BauNVO ist eine Bebauung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf maximal 60 m² errichtet wird und

die zulässige Höhe des Hauptbaukörpers gemäß 1.1.2.3 nicht überschreitet und die zulässige Grundfläche nicht überschritten wird.

Entsprechend Planeinschrieb ist entweder die offene oder eine abweichende Bauweise a1 oder a2 festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise a1 muss mit dem Hauptbaukörper, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientiert ist, an die straßenseitige Grundstücksgrenze gebaut werden. Darüber hinaus muss entweder mit einer Seite oder einem Gebäudeteil des Hauptbaukörpers an eine seitliche Grundstücksgrenze ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand gebaut werden oder es muss an beide Grundstücksgrenzen ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand gebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten.

In der Bauweise a2 muss entweder mit einer Seite oder einem Gebäudeteil des Hauptbaukörpers an eine seitliche Grundstücksgrenze ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand gebaut werden oder es muss an beide Grundstücksgrenzen ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand gebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten.

1.4 Zufahrten, Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§9 (1) Nr.4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

Zufahrten, Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenen Fläche unzulässig.

Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind auf eine Fläche von maximal 60m² beschränkt (vgl. Absatz 1.3).

In den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude ist die Maximalzahl von 4 Wohneinheiten zulässig.

Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn die privaten Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können.

1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind als Hausgärten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

1.7 Verkehrsfläche sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche sind Grünanlagen und Oberflächengewässer bzw. Flächen für die Oberflächenwasserentsorgung zulässig.

Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche mit der Zweckbestimmung 'Platzbereich 1' sind Grünanlagen und Nutzungen eines innerstädtischen Aufenthaltsplatzes sowie gastronomische Nutzungen mit Außenbewirtung zulässig. Innerhalb der Flächen mit der Zweckbestimmung 'Platzbereich 2' sind Grünanlagen, Nutzungen eines innerstädtischen Aufenthaltsplatzes, verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen, Parkierungen, gastronomische Nutzungen mit Außenbewirtung und Marktnutzungen zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg' (F) sind Anlagen für den Fuß- und Radverkehr zulässig. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'öffentliche Parkplätze' (P) sind Anlagen für den ruhenden Verkehr zulässig sowie Grünanlagen und Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers.

In den als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (pV) ausgewiesene Fläche sind Grundstückszufahrten, Grün- und Versickerungsflächen und Flächen für Umspannstationen (Versorgungsflächen) zulässig. Die Flächen sind niveaugleich als Mischverkehrsflächen herzustellen.

1.8 Öffentliche und private Grünflächen (§9 (1) Nr. 14 und 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Stadtgrün' und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Streuobstwiese' sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig sind Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers.

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

1.9.1 Unzulässige Dachflächenmaterialien

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

1.9.2 Bodenschutz

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung als Durchgang / Durchfahrt gekennzeichneten Flächen werden mit einer lichten Höhe von mindestens 3,00 m und einer lichten Breite von mindestens 3,00 m zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die in der Planzeichnung als private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich 'pV' gekennzeichneten Flächen werden erst nach ihrer jeweiligen Errichtung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit belegt. Bis zur Errichtung der jeweiligen privaten Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich pV ist es daher unzulässig, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geltend zu machen.

1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Streuobstwiese' sind als Streuobstwiesen zu begrünen, zu pflegen sowie dauerhaft zu unterhalten.

1.12 Private Erschließung und zugehörige Bauflächen (§9 (2) Nr. 2 BauGB)

In den durch Planeinschrieb mit WA 2a gekennzeichneten Bereichen ist die bauliche Nutzung erst nach der vollständigen Errichtung der ebenfalls durch Planeinschrieb gekennzeichneten zugehörigen privaten Erschließungsflächen mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich pV zulässig. Bis zur Errichtung der privaten Erschließung ist das als WA 2a gekennzeichnete Baufenster als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

1.13 Erweiterter Bestandsschutz

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 10 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Änderungen, erhaltende Maßnahmen sowie Neuerrichtungen im gleichen Umfang innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen im Rahmen der derzeit genehmigten Nutzung zulässig.

Für die Teilflächen sind folgende Nutzungen zulässig:

E 1: Büro- und Verwaltungsgebäude mit max. 5 Wohneinheiten

E 2: Wohngebäude

E 3: Wohngebäude

E 4: Büro- und Verwaltungsgebäude

E 5: Büro und Lagergebäude

E 6: Kirche der Neuapostolischen Kirchengemeinde

E 7: Büro und Lagergebäude

E 8: Anlagen für den ruhenden Verkehr (Tiefgarage mit oberirdischen Stellplätzen)

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 74 (1) LBO

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind ortstypisch mit Putz oder Holz zu gestalten. Der Sockel ist als solcher bis zu einer Höhe von 1m über dem Gelände optisch kenntlich zu machen.

2.1.2 Fenstereinfassungen

Entsprechend den ortstypischen Gegebenheiten sind die Fenster entweder baulich oder farblich mit Einfassungen zu versehen, die eine Breite von minimal 10 cm und maximal 20 cm aufweisen müssen.

2.1.3 Dächer

Die Dachneigung wird auf der Straßenseite festgelegt auf 35° bis 45°. Im rückwärtigen Gebäudebereich sind Dachneigungen zwischen 15° und 45° zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind traufständige Satteldächer oder Walmdächer auszubilden. Davon kann im der Straße abgewandten Bereich bei untergeordneten Gebäudeteilen abgewichen werden.

Bei der Deckung der Dächer ist das Farbspektrum von sand, ocker, erdbraun, kupferrot, rotbraun, braun, hellgrau bis mittelgrau (Farbskala siehe Planzeichnung) zugelassen. Die Dächer sind ausschließlich mit Dachziegeln oder Schiefer zu decken.

2.1.4 Gaupen

Zulässige Gaupenformen sind SchlepPGAUPEN mit geraden Wangen, Giebel- und WalmgauPEN sowie Zwerchgiebel.

Bei der Deckung der Gaupendächer ist das Farbspektrum von sand, ocker, erdbraun, kupferrot, rotbraun, braun, hellgrau bis mittelgrau (Farbskala siehe Planzeichnung) zugelassen. Die Dächer sind ausschließlich mit Dachziegeln oder Schiefer zu decken.

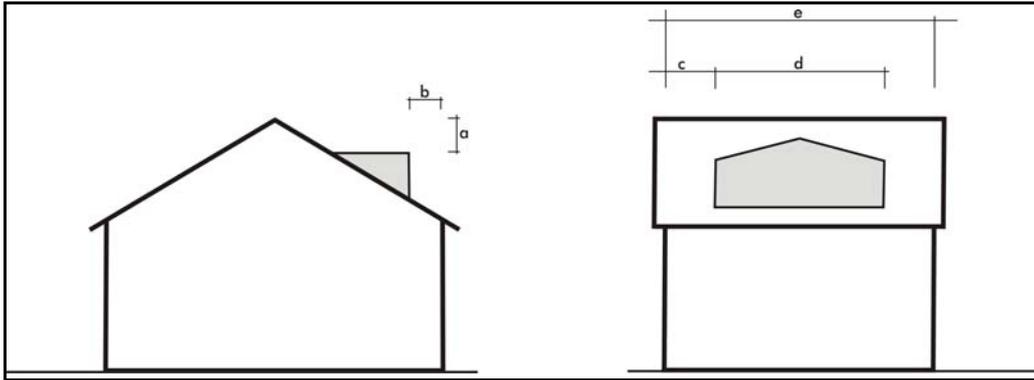


Abb. 1 Dachaufbauten - Zulässigkeit

Der Abstand zum First (a) darf 1m nicht unterschreiten. Der Abstand zur Außenwand (Außenhaut) (b) darf 1m und der Abstand zur Außenwand (Außenhaut) bzw. zur Grundstücksgrenze bei Doppel- und Reihenhäusern (c) darf 1 m nicht unterschreiten. Die Gesamtlänge eines Dachaufbaues (d) darf maximal 3 m betragen. Der Abstand zwischen den einzelnen Dachaufbauten muss mindestens 1m betragen. Zwerchgiebel sind innerhalb der Gebäudeseite, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientiert ist, zulässig und müssen die Mindestmaße a (Abstand zum First) sowie b (Abstand zur Außenwand) nicht einhalten. Zwerchgiebel können eine Breite von bis zu 5,0m erhalten, sofern deren Breite nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge einnimmt.

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind darüber hinaus in den stadtbildprägenden Kreuzungsbereichen Grundstücke markiert, auf denen bei Neuerichtung des Gebäudes sowie bei Aufstockung ein Zwerchgiebel zu errichten ist.

2.1.5 Tore und Torbögen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die vorhandenen Tore gemäß der ortsbildprägenden historischen Formgebung mit Rund- oder Stichbögen zu erhalten. Die Torelemente sind mit Holzoberfläche auszuführen.

2.1.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig bis zu maximal 3% der Wandfläche des Gebäudes, an welcher sie angebracht sind. Ausnahmsweise sind größere Werbeflächen zulässig.

Werbeanlagen können beleuchtet werden. Wenn sie beleuchtet werden, so muss dies blendfrei erfolgen. Die Beleuchtung ist so anzuordnen, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

2.1.7 Einfriedigungen

Tote Einfriedigungen im rückwärtigen Teil der Grundstücke müssen auf die Grundstücksgrenze gebaut werden und dürfen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0m errichtet werden. Im Bereich der privaten Grünflächen und Hausgärten ist die Höhe auf 1,5m begrenzt. Dort sind ausschließlich Einfriedigungen aus transparenten Holz- oder Metallzäunen zulässig. Hecken, die der Einfriedigung dienen, müssen die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes einhalten.

Im festgesetzten Bereich für 'Streuobstwiese' dürfen Einfriedigungen zwischen Grundstücken und zur Abgrenzung zur offenen Landschaft nicht errichtet werden.

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze müssen gemauerte Einfriedigungen mit einer Höhe von mindestens 2,5m und maximal 4,50m über Straßenniveau hergestellt werden.

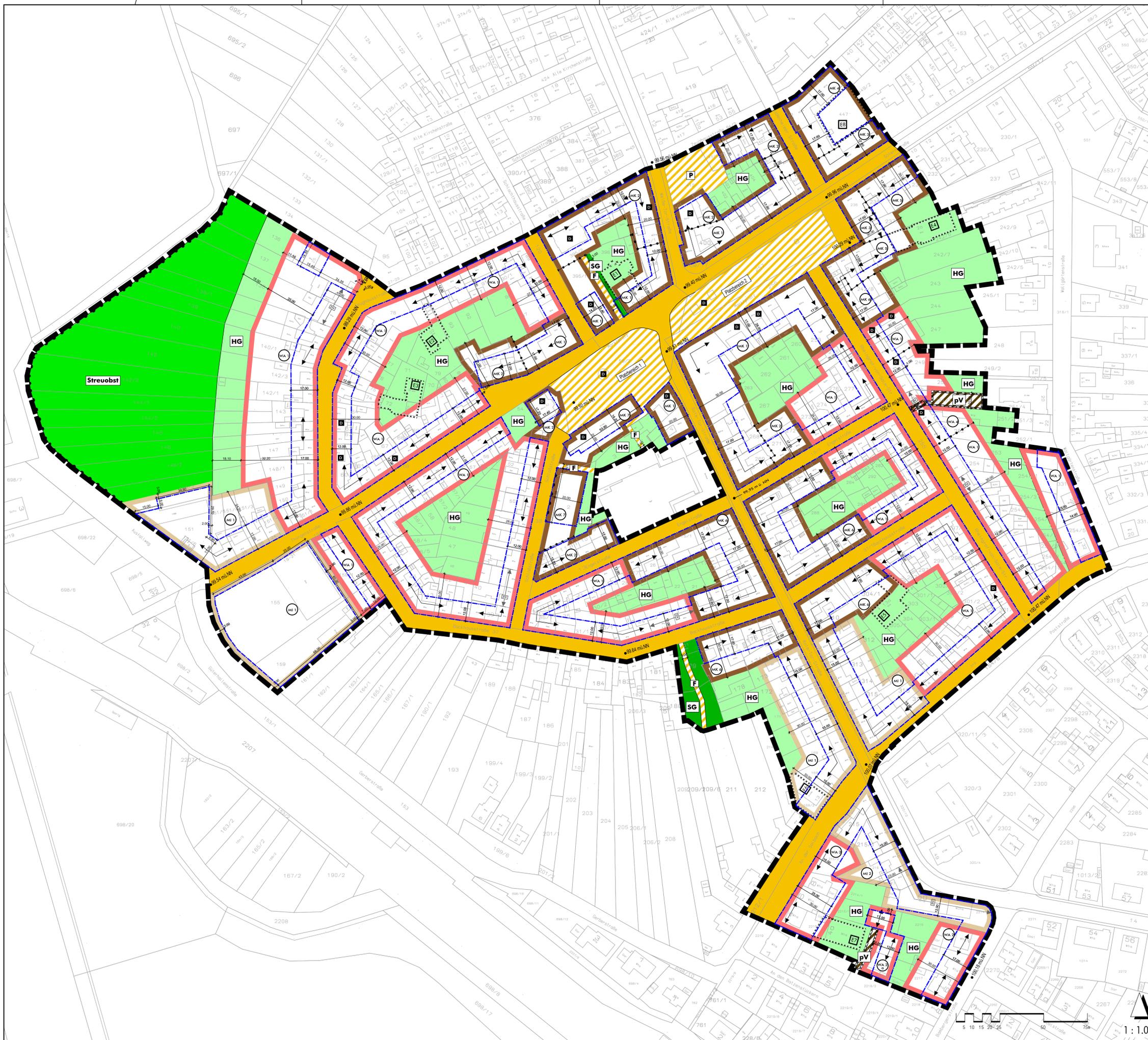
2.2 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§74 (2) Nr. 2 LBO)

Im gesamten Geltungsbereich sind je neu errichtete Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf demselben Grundstück nachzuweisen. Ausnahmen und Minderungen der Stellplatzverpflichtung gemäß Stellplatzverordnung sind nur für gewerbliche Nutzungen zulässig.

Gefangene Stellplätze zählen als ein vollwertiger Stellplatz. Ihre Anrechnung ist nur zulässig, wenn sie zu einer Wohneinheit zählen.

Stellt die Anzahl der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl dar, so ist aufzurunden.

Teil A - 3 Planfestsetzungen



Legende

I. Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen
 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

| | | |
|-----------------|-------|---|
| WA 1 | II | Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) |
| Wh(max) = 7,10m | a1 | II max. Anzahl der Vollgeschosse |
| Fh(max) = 12m | SD/WD | Wh(max) = 7,10m Maximale Wandhöhe |
| | | Fh(max) = 12m Maximale Firsthöhe |
| WA 2/WA 2a | II | Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) |
| Wh(max) = 7,10m | a | o offene Bauweise |
| Fh(max) = 12m | SD/WD | a1, a2 abweichende Bauweise a1 bzw. a2 |
| WA 3 | III | Verkehrsfächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| Wh(max) = 7,10m | a2 | o öffentlicher Fuß- und Radweg |
| Fh(max) = 12m | SD/WD | o öffentliche Parkplätze |
| WA 4 | III | Platzbereich |
| Wh(max) = 8,30m | a1 | o Stadtplatz mit Zweckbestimmung |
| Fh(max) = 13m | SD/WD | o private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht/ Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) |
| | | o Straßenverkehrsfläche |
| | | von Bebauung freizuhaltende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 10, BauGB) |
| | | HG Zweckbestimmung "Hausgärten" |
| | | Öffentliche und private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15, BauGB) |
| | | SG Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "Stadtgrün" |
| | | SG private Grünfläche Zweckbestimmung "Streubstweisse" |
| | | MK Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) |
| | | MK 1 III Wh(max) = 8m a1 Fh(max) = 13m SD/WD |
| | | MK 2 III Wh(max) = 7,10m a1 Fh(max) = 12m SD/WD |
| | | MK 3 III Wh(max) = 8m a1 Fh(max) = 13m SD/WD |
| | | MK 4 III Wh(max) = 7,10m a1 Fh(max) = 12m SD/WD |
| | | MK 5 III Wh(max) = 8m a1 Fh(max) = 13m SD/WD |
| | | MK 6 III Wh(max) = 7,10m a1 Fh(max) = 12m SD/WD |
| | | MK 7 III Wh(max) = 7,10m a1 Fh(max) = 12m SD/WD |
| | | Art d. baul. Nutzung |
| | | max. Wandhöhe Wh(max) = 7,10m a |
| | | max. Firsthöhe Fh(max) = 12m SD/WD |
| | | Volldachgeschoss |
| | | Bauweise |
| | | Dachform |

Mischgebiet

| | |
|-----------------|-------|
| MI 1 | II |
| Wh(max) = 7,10m | a1 |
| Fh(max) = 12m | SD/WD |
| MI 2 | III |
| Wh(max) = 7,10m | a1 |
| Fh(max) = 12m | SD/WD |

Kerngebiet

| | |
|-----------------|-------|
| MK 1 | III |
| Wh(max) = 8m | a1 |
| Fh(max) = 13m | SD/WD |
| MK 2 | III |
| Wh(max) = 7,10m | a1 |
| Fh(max) = 12m | SD/WD |
| MK 3 | III |
| Wh(max) = 8m | a1 |
| Fh(max) = 13m | SD/WD |
| MK 4 | III |
| Wh(max) = 7,10m | a1 |
| Fh(max) = 12m | SD/WD |
| MK 5 | III |
| Wh(max) = 8m | a1 |
| Fh(max) = 13m | SD/WD |
| MK 6 | III |
| Wh(max) = 7,10m | a1 |
| Fh(max) = 12m | SD/WD |
| MK 7 | III |
| Wh(max) = 7,10m | a1 |
| Fh(max) = 12m | SD/WD |

Farbskala Dachbedeckung

| | | | |
|----------|-------|-----------|------------|
| Sand | Ocker | Erdbraun | Kupferrot |
| Rötbraun | Braun | Helldgrau | Mittelgrau |

Sonstige Zeichen

- o Erweiterter Bestandsschutz 1-8 (siehe techn. Festsetzung)
- o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- o Zufahrtsverbot
- o Freisicherung
- o Bereich mit Satellitendach und Zwerggiebel, siehe öff. Bauvorschriften
- o II Hinweis
- o 100,07 mü. NN Höhe des Kanaldrehs in mü. NN
- o Denkmalschutz, vgl. Abschnitt A-4 (Hinweise)
- o 16,00 m Vermessung in Meter

Nutzungsschablonen (Beispiel)

| | | | |
|----------------------|-----------------|-------|------------------|
| Art d. baul. Nutzung | WA 1 | II | Volldachgeschoss |
| max. Wandhöhe | Wh(max) = 7,10m | a | Bauweise |
| max. Firsthöhe | Fh(max) = 12m | SD/WD | Dachform |

Stadt Philippsburg

Bebauungsplan/Örtliche Bauvorschriften

"Innenstadt Philippsburg"

Fassung zur Satzung gemäß § 10(1) BauGB

Auftraggeber:
 Stadt Philippsburg
 Rote-Tor-Straße 10
 76661 Philippsburg

Ausfertigung:
 Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren im Textteil sowie die Übereinstimmung der zeichnerischen und textlichen Darstellung dieses Planes mit dem Gemeinderatsbeschluss (Satzungsbeschluss) vom 14.07.2009 werden bestätigt.
 Stadt Philippsburg, Bürgermeisteramt, den

Stefan Martus, Bürgermeister

MODUS CONSULT
 S+U, Planungsbüro
 Plätzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe
 Tel. 071/9406-0 Fax 071/9406-11

Inkrafttreten § 10 BauGB:
 Der durch Beschluss des Gemeinderats vom 14.07.2009 als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am in Kraft getreten.
 Stadt Philippsburg, den

Bearb.: US
 Gez.: et, 23.07.2009
 Karlsruhe, den

Dr.-Ing. F. Gericke
 H/B = 670 / 952 (0,64km²)
 Allplan 2008



Teil A - 4 Hinweise

Hinweise

Altlasten

Nach Stand vom 05.12.2008 bestehen im Plangebiet folgende Altlastenverdachtsflächen die im Altlasten- und Bodenschutzkataster geführt werden.

AS Chemische Reinigung Weißes Tor Str. 1 - PHI 100 - HB OU

AS Löwenbrauerei Diefenbacher PHI 110-1 - HB B

AS Zeughausstraße - Weiße-Tor-Straße - PHI 075- HB B

AS Gaswerk Philippsburg AG PHI 008 HB B

AS Fuhrunternehmen Koch PHI 002-2 - HB B

AS Werkzeugbau Bernfried Zieger - PHI 004 - HB B

AS Kruse Druck - PHI 097 - HB B

AS Kinderwagenfabrik Ellermann - PHI 099 - HB B

Zur weiteren Erläuterung des Handlungsbedarfs (HB) wird folgendes mitgeteilt:

OU - Orientierende Untersuchung:

Für den betroffenen Altstandort bedeutet dies, dass Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gemäß § 3 Abs. 1 BBodSchV vorhanden sind. Dem Landratsamt Karlsruhe liegen allerdings bisher keine weiteren Informationen oder Untersuchungen vor, die den Altlastenverdacht auf dem Standort klären.

B - Entsorgungsrelevanz:

Die Einstufung in die Bearbeitungskategorie B - Entsorgungsrelevanz bedeutet, dass bei evtl. zukünftigen Tiefbaumaßnahmen erhöhte Anforderungen bzgl. Bauüberwachung und der Entsorgung von anfallenden Aushubmaterialien bestehen.

Sollten im Bereich der oben genannten Flächen konkrete Sanierungsmaßnahmen mit Tiefbaumaßnahmen anstehen, sind diese mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, abzustimmen.

Gewässerökologie/Gewässerschutz/Wasserversorgung

Im Planungsgebiet sind geringe Flurabstände zwischen Geländeoberkante und Grundwasserspiegel zu erwarten. Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per Fax oder per e-Mail an das Regierungspräsidium Karls-

ruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Dienstsitz Freudenstadt, Stuttgarter Straße 61, 72250 Freudenstadt, Tel: 07441/91480-57, Fax: 07441/91480-99, e-Mail: Johannes.Ruoff@rpk.bwl.de.

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

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

Schallschutz

Der Abstand der Gebäude zum fließenden Verkehr ist in dem alten Stadtkern sehr gering. Aufgrund des Verkehrslärms kann es zu Überschreitungen der für die Gesundheit festgelegten Grenzwerte in den Wohngebäuden kommen. Es wird empfohlen, im Baugenehmigungsverfahren einen schalltechnischen Nachweis gemäß DIN 4109 vorzulegen, der die Einhaltung der Innenraumpegel in den Schlafräumen auch bei abgekipptem Fenster nachweist.

Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 20 DschG) unverzüglich gemeldet werden.

Denkmalschutz

Es befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß §2 und §12 sowie §28 DschG Baden-Württemberg schutzwürdige Gebäude und Kulturdenkmäler. Die betroffenen Grundstücke sind nachfolgend mit den geschützten Objekten aufgelistet und zugleich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingezeichnet. Zusätzlich findet sich im Teil B – 8 ein Übersichtsplan über die einzelnen Gebäude und Objekte, welche unter Denkmalschutz stehen. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes von der zuständigen Denkmalschutzbehörde noch keine abschließende Beurteilung vorgenommen wurde, so dass die vorliegende Liste keinen Anspruch auf

Vollständigkeit erhebt und auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen werden muss:

1. Marktplatz (Flst.-Nr. 59/2) nach §2 DschG
„Philippusbrunnen“, oktogonaler Brunnentrog mit Brunnenstock
2. Marktplatz (Flst.-Nr. 257) nach §28 DschG (besondere Bedeutung)
„Kugeldenkmal“, Pyramide aus Kanonenkugeln auf einem Sockel
3. Marktplatz (Flst.-Nr. 257) nach §2 DschG
Ehrenmal für die Gefallenen des 1. Weltkrieges
4. Marktplatz 1 (Flst.-Nr. 1) nach §28 DschG (besondere Bedeutung)
Katholische Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt
5. Marktplatz 2 (Flst.-Nr. 54) nach § 2 DschG
Katholisches Pfarrhaus
6. Marktplatz 8 (Flst.-Nr. 395/1) nach § 2 DschG
ehem. Amtsgericht, heute Schulzentrum
7. Marktplatz 24 (Flst.-Nr. 261) nach § 2 DschG
Wohn- und Geschäftshaus mit Gewölbekeller, zugehöriges Rückgebäude
8. Marktplatz 25 (Flst.-Nr. 262) nach § 2 DschG
Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäuden im Hof, Kellergewölbe
9. Rheingraf-von-Salm-Str. 5 (Flst.-Nr. 244) nach § 2
Wohnhaus, Schmiede im Hof
10. Rheingraf-von-Salm-Str. 9 (Flst.-Nr. 249); Prüfung bei Veränderungen
Wohnhaus, zweigeschossiges Torfahrthaus
11. Rheingraf-von-Salm-Str. 12 (Flst.-Nr. 301/2); Prüfung bei Veränderungen
Wohnhaus, eingeschossiges Torfahrthaus mit Dachgaube
12. Rheingraf-von-Salm-Str. 15 (Flst.-Nr. 251/2) nach § 2 DschG
Wohnhaus, zweigeschossig
13. Rote-Tor-Str. 2 (Flst.-Nr. 3) nach §2 DschG
„Janus-Haus“, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Teil der
Stadtmauer Alt-Udenheims im rückwärtigen Bereich des Hofes
14. Schlachthausstr. 2 (Flst.-Nr. 395/2) nach §2 DschG
„Altes Gefängnis“, heute Festungs- und Waffengeschichtliches Museum
15. Thüngenstr. 14 (Flst.-Nr. 67) nach § 2 DschG

Wohnhaus, eingeschossiges Torfahrthaus, zugehörige Anbauten auf der Gartenseite, Keller mit Tonnengewölbe

16. Thüngenstr. 20a (Flst.-Nr. 60); Prüfung bei Veränderungen

Wohnhaus, eingeschossiges Torfahrthaus mit Dachgaube

17. Weiße-Tor-Str. 3 (Flst.-Nr. 392) nach § 2 DschG

Gasthaus „Zum Einhorn“, zweigeschossig und traufständig, zugehöriges eingeschossiges Eckgebäude

18. Weiße-Tor-Str. 4 (Flst.-Nr. 401) nach § 12 DschG (besondere Bedeutung)

Wohnhaus, heute Philippsburger Bürgerhaus, Kreuzgewölbe

19. Zeughausstr. 4 (Flst.-Nr. 63) nach § 2 DschG

Wohnhaus, eingeschossiges Torfahrthaus

Weitere Auskünfte erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 26 - Denkmalpflege.

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 18 195 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 `Erdarbeiten` ist zu berücksichtigen.

Geotechnik

Im Planbereich bilden Auffüllungen und junge Rhein-Talablagerungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.), wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Katastrophenhoch- und Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalplan "Mittlerer Oberrhein" in einem im Katastrophenfall überschwemmungsgefährdeten Bereich (Dammbruchszenario des Rheins). In diesem Fall wird ein Anstieg der Höhe des Wasserspiegels auf das Niveau von ca. 100,50 m ü.NN. erwartet. Dadurch werden im Plangebiet rechnerisch ein Großteil der Erdgeschosse überschwemmt, so dass für diesen Fall entsprechende Vorsorge zu treiben ist. Es sei an dieser Stelle auf die kostenlosen Broschüren des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung verwiesen (aktuell erhältlich mit Stand Februar 2006: Hochwasserschutzfibel. Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten). Diese ist auch digital verfügbar im Internet unter:

http://www.bmvbs.de/Anlage/original_953503/Hochwasserschutzfibel.pdf

Durch die Inbetriebnahme des Polders Rheinschanzinsel kommt es mit ansteigendem Wasserspiegel im Polder durch Druckwasser binnenseitig zu veränderten Grundwasserspiegellagen, die durch Grundwasserhaltung (Pumpwerke) ausgeglichen werden. Die Aushubsohlen für Neubauten mit Keller sollten deshalb die in den Anlagen des Planfeststellungsbeschlusses zum Polder Rheinschanzinsel vom 18.5.2004, Mappe 5, Punkte 4.1, 5.1, 5.3 und 5.4 enthaltenen Grundwasserpotentiale nicht unterschreiten. Die Sohlenhöhen der Gebäude sollten mindestens 50 cm über den in den o.g. Anlagen angegebenen Grundwasserpotentialen liegen. Weitere Auskünfte erteilen die Abteilungen 53.1 und 53.2 des Regierungspräsidiums Karlsruhe.

Schadenersatzforderungen gegen das Land Baden-Württemberg, die aufgrund des Betriebs des Polders Rheinschanzinsel entstehen können, werden von Seite der Stadt Philippsburg nicht ausgeschlossen.

Im Zusammenhang mit dem Polder Rheinschanzinsel sind dem Referat 53.2 des Regierungspräsidiums Karlsruhe neue Keller mit Höhenangaben zu melden

Regenwasserbehandlung

Die anfallenden Oberflächenwasser können gemäß dem Merkblatt "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" [Landratsamt Karlsruhe, 2002] zur Versickerung gebracht oder über Regenrückhalteanlagen, z.B. Zisternen, gesammelt werden. In diesem Fall muss beachtet werden, dass keine Schwermetalle der Dachhaut (z.B. Zink, Kupfer etc.) in das Regenwasser gelangen können.

Nach § 45 b (3) WG i. V. m. der Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Bevor auf Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast- und altlastverdächtigen Flächen gezielt dezentral versickert werden kann, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Für Rückfragen steht das Landratsamt Karlsruhe, Umweltamt, Sachgebiet 51.2 zur Verfügung.

Grundsätzlich ist auf solchen Flächen eine dezentrale Versickerung problematisch und wird daher nicht generell empfohlen.

Sollte nach Einzelprüfung eine entsprechende Versickerung möglich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig und zu beantragen.

Fauna

Aufgrund der im Bestandsgebiet vorhandenen Gebäude wird im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen vorsorglich auf den Schutz für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 42 BNatSchG hingewiesen. Dies betrifft insbesondere eventuell vorhandene Fledermaus- und Vogelquartiere. Im Vorfeld der einzelnen Bauvorhaben ist daher mittels faunistischer Untersuchungen sicherzustellen, dass den Anforderungen des § 42 BNatSchG Rechnung getragen wird.

Teil A - 5 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzung Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes am 24.12.2008 I 3018

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 8.4.2008 (BGBl. I S. 686)

Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

i.d.F. vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9 S. 252)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz) in der Fassung vom 13.12.2005 (GBl. S. 745), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Oktober 2008 (GBl. S. 370, 379)

DIN 18005

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

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 24.07.2000 (GVBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

Nachbarrechtsgesetz

Baden-württembergisches Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz-NRG) in der Fassung vom 8. Januar 1996, , zuletzt geändert durch Artikel 63 des Gesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 507)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBL. Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Innenstadt Philippsburg"

| | | |
|----------|--|--------------------------------|
| 1 | Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 und 4 BauGB | am 16.05.2006 |
| 2 | frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | |
| 2.1 | Erneuter Aufstellungsbeschluss nach Teilung und Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf | am 21.10.2008 |
| 2.2 | Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB | am 21.10.2008 |
| 2.3 | Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung § 3 Abs.2 BauGB | am 21.10.2008 |
| 2.4 | Ortsübliche Bekanntmachung | am 30.10.2008 |
| 2.5 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB | vom 13.11.2008 bis 17.12.2008 |
| 2.6 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich Bürgerinformation am 10.11.2008 | vom 10.11. 2008 bis 21.11.2008 |
| 3 | Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | |
| 3.1 | Gemeinderatsbeschluss über den Entwurf | am 10.03.2009 |
| 3.2 | Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB | am 10.03.2009 |
| 3.3 | Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung § 3 Abs.2 BauGB | am 10.03.2009 |
| 3.4 | Ortsübliche Bekanntmachung | am |
| 3.5 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB | vom 20.03.2009 bis 24.04.2009 |
| 3.6 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | vom 20.03.2009 bis 24.04.2009 |
| 4 | Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB | |
| 4.1 | Abwägungsentscheidung | am 14.07.2009 |
| 4.2 | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB | am 14.07.2009 |
| 4.3 | Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB | am |
| 5 | Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB | am 23.07.2009 |

Satzung zum Bebauungsplan sowie den örtlichen Bauvorschriften "Innenstadt Philippsburg"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414); zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes am 24.12.2008 (BGBl. S. 3018)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25.4.2007 (GBl. Nr. 9 S. 252)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

i.d.F. vom 24.07.2000 (GVBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185)

hat der Gemeinderat in der Sitzungen vom 14.07.2009 den Bebauungsplan "Innenstadt Philippsburg" sowie die örtlichen Bauvorschriften 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

| <u>Teil A</u> | <u>Bestandteile</u> |
|---------------|---|
| A - 1 | Planungsrechtliche textliche Festsetzungen |
| A - 2 | Örtliche Bauvorschriften |
| A - 3 | Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 23.07.2009 , M 1:1.000 |

| Teil B | <u>Begründung</u> |
|--------|---|
| B - 1 | Begründung planungsrechtliche Festsetzungen |
| B - 2 | Begründung örtliche Bauvorschriften |
| B - 3 | Umweltbericht |

Anlagen:

| | |
|-------|--|
| B - 4 | Kenndaten der Planung |
| B - 5 | Übersichtsplan Geltungsbereich |
| B - 6 | Zulässigkeitsbereich für kirchliche und kulturelle Nutzungen |
| B - 7 | Gestaltungsplan Seifensiederweg Nord / Alte Kirchenstraße West |
| B - 8 | Übersichtsplan Gebäude und Objekte mit Denkmalschutz |
| B - 9 | Zusammenfassende Erklärung |

§ 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 14.07.2009 wird bestätigt.

Stadt Philippsburg

Philippsburg, den

Stefan Martus, Bürgermeister

Teil B Begründung

Teil B - Begründung

| | |
|---|-----------|
| B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen | 32 |
| 1. Anlass der Planung | 32 |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich | 33 |
| 3. Einordnung in übergeordnete Planungen | 34 |
| 3.1 Landesentwicklungsplanung | 34 |
| 3.2 Regionalplanung | 34 |
| 3.3 Flächennutzungsplanung | 34 |
| 3.4 Verbindliche Bauleitplanung | 35 |
| 4. Bestandsanalyse | 35 |
| 4.1 Erschließungssituation | 35 |
| 4.2 Vorhandene Nutzungen und Gebäude | 37 |
| 4.3 Angrenzende Nutzungen und Gebäude | 37 |
| 4.4 Denkmalschutz | 38 |
| 4.5 Hochwasser | 38 |
| 5. Ziele der Planung | 39 |
| 5.1 Grundzüge der Planung | 39 |
| 5.2. Nutzungskonzept | 40 |
| 5.3 Erschließung | 41 |
| 5.4 Grünordnung | 42 |
| 5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen | 42 |
| B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften | 54 |
| 1. Geltungsbereich | 54 |
| 2. Planungsziele | 54 |
| 3. Gestaltungsvorgaben | 54 |
| 4. Einfriedigungen | 55 |
| 5. Werbeanlagen | 55 |
| 6. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung | 56 |
| B - 3: Umweltbericht | 57 |

B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

1. Anlass der Planung

Der Bereich Innenstadt Philippsburg umfasst einen großen Teil des historischen Ortskerns, welcher auf die alte Garnisonsstadt zurückgeht. Daher besteht er bis auf wenige Ausnahmen aus einer gewachsenen kleinteiligen Bebauung. Hier finden sich in zentraler Lage um Kirche und Rathaus vorwiegend Wohn- und Dienstleistungsnutzungen. Die Mehrzahl der Gebäude sind ein- und zweigeschossig mit Grundflächen von rund 80m² bis 100m² einschließlich Hofdurchfahrt.

Damit die Gebäude den geänderten Anforderungen an modernes Wohnen und Arbeiten angepasst werden können, gab es in der jüngeren Vergangenheit vermehrt Anfragen zur Aufstockung, zu An- und Neubauten, zu Bauten in zweiter Reihe sowie zur Umnutzung von bestehenden Gebäuden. Dies veranlasste den Gemeinderat der Stadt Philippsburg in seiner Sitzung vom 16.05.2006 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Verhängung einer Veränderungssperre, welche am 06.05.2008 verlängert wurde. Es ist weiterhin seit dieser Zeit im Innenstadtgebiet nördlich und östlich des Plangebietes eine umfangreiche Planung unter dem Programm 'Soziale Stadt' begonnen worden, die in ihren Wechselwirkungen bei der Rahmenplanung und Bebauungsplanung berücksichtigt ist.

Um die Bürgerschaft umfassend in das Verfahren einzubinden, ist dem Bebauungsplanverfahren die Aufstellung eines Rahmenplans für die Innenstadt vorangestellt worden. Hierbei konnten Eigentümer, Anwohner und Gewerbetreibende mittels schriftlicher Befragung hinsichtlich ihrer Vorstellungen zur weiteren Entwicklung des Gebietes ihre Anregungen einbringen. Im Zuge der Rahmenplanung konnte eine Erweiterung der Zielsetzungen vorgenommen werden, welche neben den oben genannten Ausgangszielen im Bereich des Baubestandes die Stärkung und Erweiterung von Verbindungen für Radfahrer und Fußgänger sowie die verbesserte Anbindung des Bahnhofs vorsieht.

Es soll die Grundlage zur geordneten Weiterentwicklung des Bereiches Innenstadt Philippsburg geschaffen und eindeutige Planungsvorgaben bereitgestellt werden. Hierbei wird die Entwicklung der baulichen Anforderungen zur Sicherung von Wohnen, Dienstleistung und Handel sowie zur Konzentration kirchlicher und kultureller Nutzungen in der Innenstadt in den Mittelpunkt gestellt. Daneben sollen die innerstädtischen privaten Grünflächen zugunsten der bestehenden Wohnnutzung gesichert werden. Dies soll zum einen durch langfristige Entkernung der bebauten Innenblockbereiche zugunsten von Wohnbedingungen und Kleinklima erreicht werden. Im Gegenzug ist eine behutsame Nachverdichtung

an den Blockrändern durch Vertiefung und / oder Aufstockung der bestehenden Bebauung vorgesehen.

Darüber hinaus soll der Erhalt des ortstypischen Straßenbildes gesichert werden, damit im öffentlichen Raum die historische Festungsstadt Philippsburg erlebbar bleibt. Dabei soll insbesondere der Erhalt des vom öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmbare Stadtgrundriss mit seiner traufständigen Blockrandbebauung erhalten werden.

In diesem Zusammenhang wird auch die dauerhafte Sicherung des bestehenden Ortsrandes mit seinen Streuobst im Bereich des bislang als Dauerkleingärten ausgewiesenen Bereichs vorgenommen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist Teil der rechtlich bindenden Umsetzung der oben genannten Rahmenplanung und bezieht sich auf denjenigen Teil des Areals im Kern der Stadt, welcher Auslöser für die Planungen war und geprägt wird von dem Spannungsfeld zwischen der Nutzungsdichte eines Kerngebietes und der Wohnnutzung am Rand der Altstadt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 186.730m² und folgende Flurstücke ganz oder teilweise:

1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 12/1, 13, 13/1, 14, 14/11, 14/12, 15, 15/1, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30/1, 30/2, 31, 31/1, 32, 33, 34/1, 35, 36/1, 37, 37/1, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 57/1, 57/2, 58, 58/1, 58/2, 58/3, 58/4, 58/5, 59, 59/2, 59/3, 59/10, 59/11, 59/12, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80/1, 80/2, 80/3, 81, 82, 83, 87, 88, 89, 90, 90/1, 91, 92, 93, 94, 120, 136, 137, 138, 139, 139/1, 140, 140/1, 142, 142/1, 142/2, 142/3, 143, 144/1, 144/2, 145, 146, 147, 148/1, 148/2, 148/3, 149, 150, 151, 151/1, 151/2, 151/3, 151/4, 151/5, 151/6, 153, 155, 158/1, 158/3, 159, 168, 168/2, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 211, 212, 215, 215/1, 215/2, 216, 217, 233, 234, 235, 236, 237/1, 238, 240, 241, 241/1, 242/6, 242/7, 242/8, 243, 244, 247, 249, 250, 251/1, 251/2, 252, 253, 254, 254/1, 254/3, 254/4, 254/5, 254/6, 254/7, 254/8, 254/9, 254/10, 254/11, 255, 256, 257, 258, 260, 261, 262, 263, 267, 268, 269, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 297/1, 297/2, 297/3, 297/4, 298, 299, 300/1, 300/2, 301/1, 301/2, 301/3, 303, 303/1, 304, 304/1, 304/2, 305/1, 306, 308, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 331/4, 331/5, 392, 392/1, 393, 395/1, 395/2, 396, 398, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 406/1, 407, 408, 409, 410, 412, 446, 447, 2214, 2214/1, 2215, 2215/1, 2216, 2216/1, 2217.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:2.500.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Nach Aussage des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg gehört die Stadt Philippsburg zur Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe / Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein [S. 77]. Dort wird sie dem Mittelbereich Bruchsal zugeordnet [S. 90]

Nach Grundsatz 2.3.1 des Landesentwicklungsplanes ist Philippsburg damit so zu entwickeln, "dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden".

Gemäß Plansatz 2.3.1.1 soll sich als Ziel "die Siedlungsentwicklung an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden".

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13.03.2002 (genehmigt am 17. 02. 2003) ist die Stadt Philippsburg entlang der regionalen Entwicklungsachse Bruchsal - Germersheim bzw. Bad Schönborn / Waghäusel - Germersheim als Untermittelpunkt ausgewiesen.

Das Gebiet "Innenstadt Philippsburg" ist als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen. Der Bereich entlang der Achsen der Thüngenstraße, Söternstraße, Rote-Tor-Straße, Weiße-Tor-Straße und am Marktplatz ist im Regionalplan als 'Integrierte Lage' ausgewiesen. Das heißt, dass sich dort vermehrt öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen und Handelsflächen, wie es in einem Kerngebiet üblich ist, ansiedeln sollen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich das Gebiet in einem "überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser" befindet.

3.3 Flächennutzungsplanung

Das Gebiet "Innenstadt Philippsburg" ist im Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit dem 05.12.2003) als gemischte Baufläche gemäß §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die in der Bebauungsplanung vorgenommene Ausweisung der

Nutzungszonierung trägt der im Zuge der Rahmenplanung erhobenen Struktur einer Entflechtung von Wohnen und Arbeiten Rechnung. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da er eine Mischung aus den Nutzungsarten festschreibt, wenn gleich er dabei differenzierter vorgeht.

Aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur bestehen verschiedene Altlastenverdachtsstandorte. Die betroffenen Grundstücke sind in Teil 4, Abschnitt Altlasten gemäß den Angaben des Landratsamtes Karlsruhe vom 5.12.2008 aufgeführt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Bebauungsplangebiet "Innenstadt Philippsburg" ist im Norden, Osten und Südosten umgeben von laut Flächennutzungsplanung als Mischfläche ausgewiesener Siedlung, welche ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB und dem Prinzip des Einfügens zu beurteilen ist. Eine Ausnahme bilden das Areal des Rathauses sowie das ehemalige Postgelände. Für das Rathaus wurde 2005 ein gleichnamiger Bebauungsplan "Rathaus" aufgestellt, der das Gebiet als Kerngebiet im Vorgriff auf die hier nun vorgenommene flächige Festsetzung des Kerngebietes ausweist. Im Bereich des Postgeländes weist der Bebauungsplan seit 2006 ein Mischgebiet aus.

Im weiteren nördlichen und östlichen Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden sich Bebauungsplangebiete mit Misch- und Wohngebietsausweisungen. Im Nordwesten grenzt offene Landschaft an das Planungsgebiet mit einer hochwertigen Erholungs- und Landschaftsfunktion. Im westlichen Bereich grenzen gemäß Flächennutzungsplan Bahnflächen mit teilweise gewerblicher Nutzung an.

Im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes befindet sich die Fläche des zur Zeit in der Planaufstellung befindlichen Bebauungsplangebietes "Gerberstraße-Backhausstraße", welches eine behutsame Nachverdichtung zulassen und die Wegebeziehungen zum Bahnhof herstellen wird.

4. Bestandsanalyse

4.1 Erschließungssituation

Das Plangebiet umfasst den Innenstadtbereich von Philippsburg, in welchem sich zentral um den Marktplatz alle zentralen Nutzungen befinden. Die Haupteerschließung erfolgt über die L 555 im nördlichen Untersuchungsgebiet sowie die direkt nachgeordnete Rote-Tor-Straße aus südlicher Richtung. Da diese als Einbahn-

straße in Fahrtrichtung Nord eingerichtet ist, übernimmt u.a. die Rheingraf-von-Salm-Straße zusammen mit der Thüngen- und Güterhallenstraße die Gegenrichtung. Die übrigen Straßen sind als Sammel- und Anliegerstraßen von nachgeordneter Bedeutung.

Der öffentliche Nahverkehr verbindet Philippsburg über die Buslinie 192 mit Liedolsheim, Rußheim und Huttenheim sowie Hochstetten. Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine Haltestelle dieser Buslinie direkt am Marktplatz.

Der Bahnhof liegt im Süden des Plangebietes. Ab 2011 soll Philippsburg hier eine deutlich verbesserte Anbindung im Halb-Stunden-Takt über die Bahnstrecke Bruchsal-Germersheim erhalten und so indirekt auch besser an das Oberzentrum Karlsruhe angebunden werden.

Auffällig ist, dass das Plangebiet nur wenige und nicht vernetzte Fußwege aufweist: Insbesondere fehlt eine Verbindung vom Marktplatz zum Bahnhof im Süden.

Für Radfahrer besteht keine gesonderte Infrastruktur.

Die Situation für den ruhenden Verkehr ist stellenweise durch erhöhten Parkdruck und fehlende öffentliche Stellplätze gekennzeichnet, was zu beobachtbaren Falschparkern führt (insbesondere Backhausstraße und Zeughausstraße). Dieser Zustand resultiert vorwiegend aus dem Umstand, dass in den überwiegenden Fällen bei der letztmaligen Errichtung der Gebäude nach dem 2. Weltkrieg keine Einfahrtsmöglichkeit in den rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen wurde. Darüber hinaus sind einige der bestehenden Hofdurchfahrten für die zwischenzeitlich üblichen Fahrzeugabmessungen zu klein dimensioniert.

Insgesamt sind im Untersuchungsgebiet ca. 400 öffentliche Stellplätze und rund 145 halböffentliche Stellplätze (Kundenparkplätze) vorhanden, was zu einer Gesamtanzahl von rund 545 Stellplätzen führt. Bei 493 Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet ergibt sich daraus, dass weniger als ein öffentlicher Stellplatz pro Wohneinheit vorhanden ist.

Da viele private Fahrzeuge im öffentlichen Raum abgestellt werden müssen und zusätzlich ein hoher Bedarf an öffentlichen Stellplätzen aufgrund der Vielzahl an öffentlichen und privaten Dienstleistungen, Einzelhandel und Gewerbe besteht, kann der öffentliche Raum nicht mehr mit noch mehr privaten Fahrzeugen belastet werden.

4.2 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet umfasst den um den Marktplatz gelegenen zentralen Bereich von Philippsburg mit allen kerngebietstypischen Nutzungen der Stadt. Dieser weist neben Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung, dem Ärztehaus, Gastronomie, kirchliche Nutzungen sowie Rathaus und Museum auch viele Wohnnutzungen auf. Damit befindet sich die Konzentration von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie größtenteils entlang der im Regionalplan als "Integrierte Lage" ausgewiesenen Achsen, so vor allem in der Rote-Tor-Straße, am Marktplatz, in der Weiße-Tor-Straße und der Söternstraße. Es sind dabei allerdings einige Leerstände zu verzeichnen.

Der im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes gelegene Bereich südlich des Seifensiederweges, der laut Flächennutzungsplan als Dauerkleingärten ausgewiesen ist, weist in seiner Flurstücksstruktur noch die historische Streuobst- und Grundstücksanlage auf, wie sie direkt nach der Schleifung durch Napoleon I. angelegt wurde. Der Bereich ist für Spaziergänger und Erholungssuchende ein wichtiger Weg in die offene Landschaft und in seiner Gestaltung ein integrierter Teil der Landschaft, der als solcher erhaltenswert ist. Nördlich des Seifensiederweges sind ebenfalls Streuobstwiesen vorzufinden, jedoch können die vorhandenen baulichen Strukturen nicht wie in dem südlichen Bereich als Ortsrand wahrgenommen werden.

Die Gebäude im Plangebiet weisen hauptsächlich zwei Vollgeschosse auf. Dies ist für das gesamte Untersuchungsgebiet als prägend zu erkennen, wenngleich in einzelnen Straßenbereichen noch historisch geprägte Gebäude mit nur einem Vollgeschoss bestehen. In Bereichen wie z.B. am Marktplatz oder der Rote-Tor-Straße sind Gebäude mit drei Vollgeschossen vorzufinden. In den Hinterhofbereichen besteht eine Vielzahl an Nebengebäuden, die die Grundstücke zusammen mit den Erschließungsflächen teilweise vollständig in Anspruch nehmen, so dass die Anforderungen an Durchgrünung und Belichtung nicht erfüllt sind. Ein behutsamer Rückbau muss erreicht werden.

Die Dächer sind in der Regel traufständig zur Straße ausgebildet, wodurch an den Ecken der Blockränder oftmals auch Walmdächer vorkommen; dies ist insgesamt als ortsbildprägend festzuhalten. Zusätzlich sind auf vielen Dächern kleine und größere Gaupen zu finden. Zwerchgiebel fallen dem Betrachter beim Stadtrundgang ins Auge, insbesondere an Stellen, die am Ende einer Blickachse liegen, wie z.B. am östlichen Ende der Engelstraße.

Im nicht einsehbaren Hinterhofbereich kommen vorwiegend Flach- und Pultdächer vor. Mansarddächer sind die Ausnahme.

4.3 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Im nördlichen, östlichen und südlichen an das Plangebiet angrenzenden Bereich setzt sich die Mischnutzung fort. Hier finden sich im Norden ein Kindergarten und die Festhalle in unmittelbarer Nachbarschaft. Im Übrigen ist das Plangebiet weiter umgeben von überwiegend Wohnnutzung.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich unmittelbar angrenzend an die Dauerkleingärten der Ortsrand mit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Süden des Plangebietes grenzt überwiegend Wohnbebauung an. Im südwestlichen Teil dieser Bebauung befindet sich ähnlich wie in einem Blockinnenbereich ein nach Flächennutzungsplan als Dauerkleingärten ausgewiesenes Areal, welches derzeit bauleitplanerisch als Bebauungsplan der Innenentwicklung entwickelt wird. Hinter diesem Gebiet liegt der Bahnhof in unmittelbarer Nähe zur Altstadt.

4.4 Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes "Innenstadt Philippsburg" sind überwiegend in der nördlichen Hälfte einige Kulturdenkmäler vorzufinden, die nach §2 DschG in die Liste der Kulturdenkmäler aufgenommen wurden. Im einzelnen sind die betroffenen Gebäude und Objekte im Abschnitt "Hinweise" genau bezeichnet. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die betroffenen Grundstücke nach ihrer Lage und räumlichen Verteilung dargestellt. Eine grafische Darstellung der denkmalgeschützten Gebäude und Objekte findet sich im Anhang B - 8.

Eine Eintragung in das Denkmalsbuch Baden-Württemberg liegt zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung nur für das Gebäude in der Weiße-Tor-Straße 4 (Bürgerhaus) vor. Weiterhin stehen jedoch nach §28 DschG auch die katholische Kirche Mariä Himmelfahrt sowie das Kugeldenkmal auf dem Marktplatz unter besonderem Denkmalschutz.

4.5 Hochwasser

Gegen Hochwasser mit hundertjähriger Wiederkehrwahrscheinlichkeit wird Philippsburg durch Dämme geschützt. Im Zuge des Polderausbaus entlang des Rheins entsteht eine Sicherung gegen zweihundertjährige Hochwasser. Das gesamte Untersuchungsgebiet liegt dennoch im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser (Dambruchszenario), was langfristig auf planerische Entscheidungen Einfluss haben kann (z.B. hochwasserangepasstes Bauen). Der im Bereich des Bebauungsplanes "Innenstadt Philippsburg" maximal

bei Katastrophenhochwasser zu erwartende Wasserstand wird nach Angaben der Internationalen Kommission zum Schutz des Rheins (IKSR) bis zu rund 1,20m über dem Straßenniveau betragen und sich bei einer Höhe von 100,50 m ü.NN einpendeln. In den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind daher bestehende Kanaldeckelhöhen eingetragen, so dass die zu erwartenden Hochwasserstände für die einzelnen Grundstücke zumindest überschlägig ermittelt werden können. Zusätzlich wird im Abschnitt 'Hinweise' auf die im Zuge des Polders Rheinschanzinsel erstellten Unterlagen zur Planfeststellung verwiesen, die weitere Angaben zu den Sohlenhöhen der Gebäude enthalten.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

Planerisches Ziel ist die geordnete Entwicklung im historischen Siedlungsbereich von Philippsburg, die klare Regeln für die behutsame Nachverdichtung aufstellt und die Blockinnenbereiche mittelfristig offener gestaltet. Mit den Regelungen soll einer Verödung des Innenstadtbereiches entgegengewirkt werden. Die Innenstadt von Philippsburg soll als 'Lebensmittelpunkt' allen Bedürfnissen des städtischen Lebens gerecht werden. Dazu gehört insbesondere auch die Wohnnutzung, die im Bestand entwickelt ist und auch zukünftig zur Belebung beiträgt.

Aufgrund der geschichtlichen Bedeutung der Innenstadt und den noch heute gut erkennbaren Strukturen der ehemaligen Festungsanlage bzw. der historischen Bausubstanz besteht ein besonderes öffentliches Interesse daran, dass der Gesamtcharakter des Stadtbildes im Bereich des Bebauungsplangebietes erhalten bleibt. Hierzu zählen insbesondere die Wahrnehmbarkeit des historischen Stadtgrundrisses mit seiner traufständigen Blockrandbebauung vom öffentlichen Straßenraum aus sowie der Erhalt der Tore und Torbögen mit den zugehörigen großflächigen Flügeltüren.

Zugunsten der Anwohner ist es darüber hinaus Ziel, die Gestaltung der Gebäude so zu regeln, dass die Qualität des historischen Ensembles der Kernstadt erhalten und unter den Randbedingungen der heutigen Anforderungen an modernes Wohnen und Arbeiten weiter entwickelt werden kann. Dazu zählt die Entkernung der Blockinnenbereiche zugunsten privater Freiflächen einerseits, andererseits die behutsame Nachverdichtung an den Blockrändern, insbesondere zur Erstellung marktfähiger Wohnflächen durch Aufstockung oder bauliche Ergänzung in den Hinterhof hinein. Dabei ist das Nebeneinander von Wohnstandort und Stadtzentrum konfliktfrei zu lösen, so dass sich beide Funktionen ungestört von einander entwickeln können.

Daher werden neben der Regelung der Gebietstypologie, Baudichte und maßvollen Nachverdichtung vor allem auch Regelungen zur Gebäudegestaltung und Ausnutzung getroffen.

Für die nachträglich vorgesehene Arrondierung westlich der Alten Kirchenstraße wird die Verkehrsfläche zur Erschließung bereitgestellt.

Bei der Verkehrserschließung des Plangebietes konkurrieren die Ansprüche, da es einerseits die Ansprüche der gewerblichen Anlieger an eine optimale Erreichbarkeit gibt und andererseits die Ansprüche der Bewohner an eine weitestgehende Verkehrsberuhigung.

Die leitenden Zielvorstellungen zur Festlegung der Bebauungsplanregelungen sind wie folgt zusammengefasst:

Das Quartier soll...

1. ein lebenswerter Wohnstandort sein, der gegenüber den Neubaugebieten konkurrenzfähig ist hinsichtlich Wohn- und Grünflächen.
2. kurze fußläufige Verbindungen ermöglichen.
3. das bestende historische Ortsbild in seiner Eigenart bewahren ohne seine Weiterentwicklung in den Bereichen Wohnen und Arbeiten zu behindern.
4. Zentrum kultureller und sozialer Aktivitäten in Philippsburg sein.
5. attraktive Angebote im Bereich Einzelhandel und Gastronomie aufweisen.
6. zum Flanieren und Verweilen anregen.

5.2. Nutzungskonzept

Die Innenstadt wird in dem als "Integrierte Lage" definierten Bereich weitgehend als Kerngebiet ausgewiesen. Mit dem Ärztehaus und weiteren bestehenden Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomie ist hier ein Kristallisationspunkt für weitere Entwicklungen gegeben.

In den Bereichen des westlichen und südlichen Endes der "Integrierten Lage", also in einiger Entfernung vom Marktplatz als Hauptkonzentrationspunkt, sind Mischgebiete ausgewiesen. Diese Ausweisung trägt der Bedeutung der Gebiete für Handel und Dienstleistung Rechnung. Die vorhandenen Gebietsstrukturen sollen damit gestärkt werden. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung ihres räumlichen Umfangs eine Sicherung der Wohnnutzung vorgenommen.

Darüber hinaus wird im Kerngebiet ein Bereich für kulturelle Nutzungen um den Marktplatz definiert. Hier soll künftig eine Konzentration der kirchlichen, sozialen und kulturellen Nutzungen stattfinden. Zwischen den Einrichtungen sollen Syn-

ergieeffekte zur Belebung der Innenstadt entstehen, in dem die Erhöhung der Kunden- und Passantenfrequenz zur Sicherung der Ladengeschäfte beiträgt.

Die heute bereits vorwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichneten Bereiche außerhalb der "Integrierten Lage" werden als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Der städtebauliche Charakter der Blockrandbebauung soll erhalten und gestärkt werden. Zugleich soll eine Qualitätsverbesserung im Quartierinneren durch die Sicherung der dahinter liegenden Gartenbereiche erfolgen. Damit soll die Akzeptanz innerstädtischen Wohnens erhöht und das Gebiet zugleich lebenswert wie in Neubaugebieten werden. Daher wird die Nachverdichtung auf eine geringe Fläche im Süden des Plangebietes beschränkt, die an die Errichtung der zugehörigen privaten Erschließung gekoppelt ist.

In diesem Zusammenhang ist auch die im nordwestlichen Bereich auf dem Flurstück 138 eingetragene Erschließungsfläche zu sehen, die mit der auf der Planzeichnung außerhalb des Geltungsbereiches dargestellten möglichen Wohnbebauung (s. Anhang B-8) in Zusammenhang steht. Sie entspringt dem Gedanken vorausschauender Planung für zukünftige Optionen ohne nachteilige Auswirkungen für die Sicherung des bisherigen Baubestands. Ebenso ist ein öffentlicher Fußweg auf Flurstück 179 ausgewiesen, um die notwendigen Fußwegebeziehungen zwischen Marktplatz und Bahnhof herstellen zu können, denn die Fortführung im geplanten Baugebiet 'Gerberfeld' kann nur über dieses Grundstück erreicht werden. Der Fußweg auf Flurstück 2 ist ausgewiesen, damit der Rathausparkplatz auch als Parkplatz für die Innenstadt Akzeptanz findet.

5.3 Erschließung

5.3.1 Motorisierter Verkehr

Das Erschließungssystem der Innenstadt von Philippsburg für den motorisierten Verkehr wird nicht verändert.

Zur Erschließung von geringfügigen Nachverdichtungsflächen sowie zur Sicherung eines bestehenden Fußweges werden private Erschließungswege ausgewiesen.

Soweit es im Rahmen der bestehenden baulichen Situation möglich ist, wird eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs aus dem öffentlichen Raum in den privaten Bereich angestrebt. Dies ist von Bedeutung, da die Kapazität der derzeit bestehenden rund 400 öffentlichen und rund 145 halböffentlichen Stellplätze weitgehend ausgeschöpft ist. In einigen Teilbereichen, insbesondere im Bereich der Wohnquartiere besteht eine erhöhte Parkraumnachfrage, welche sich derzeit durch Falschparker ausdrückt.

5.3.2 Nicht-motorisierter Verkehr

Die Vernetzung der bestehenden Fußwege und die Verkürzung der Wegebeziehungen soll durch die zusätzlichen Fußwegverbindungen verbessert werden. Besondere Bedeutung kommt der Verbindung vom Marktplatz in südlicher Richtung zum Bahnhof von der Backhausstraße in die Straße "Am Salbach" zu, die über den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 'Gerberstraße' hergestellt wird.

Die Tiefgarage am Rathaus sowie das katholische Gemeindezentrum in der Schloßstraße sollen ebenso fußläufig in Richtung Marktplatz angebunden werden.

Ebenso soll das fehlende Stück Fußweg entlang der Straße "Am Salbach" ergänzt und damit die Verbindung vom Bahnhof in Richtung Schulzentrum erheblich verbessert werden.

5.3.3 Ver- und Entsorgung

Durch die geringen Veränderungen im Bestand entstehen keine wesentlichen Änderungen, die eine Anpassung des Ver- und Entsorgungssystems erfordern würden. Dies gilt auch für Schmutz- und Niederschlagswasser. Die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Anschlüsse an das vorhandene Mischwasserkanalnetz.

5.4 Grünordnung

Der Grünbereich im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes weist in seiner Flurstücksstruktur noch die historische Streuobst- und Grundstücksanlage auf, wie sie direkt nach der Schleifung durch Napoleon I. angelegt wurde. Da der Bereich für Spaziergänger und Erholungssuchende ein wichtiger Weg in sowie Teil der offenen Landschaft ist, soll er langfristig im Charakter einer Streuobstwiese gesichert werden.

Im Innenbereich der Stadtquartiere sollen die bestehenden Gärten und Freiflächen langfristig geschützt und in Teilbereichen weiter ergänzt beziehungsweise entsiegelt werden. Damit soll der Freiflächenanteil im Plangebiet nachhaltig geschützt und langfristig verbessert werden. Dies dient neben dem Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere auch der Aufwertung und Sicherung des innerstädtischen Wohnstandortes. Zu einer zusätzlichen Entsiegelung können darüber hinaus die vorgesehenen Flächen zur Anlage neuer Fußwege mit begleitendem öffentlichen Grün beitragen, sofern sie mit wasserdurchlässiger Oberfläche hergestellt werden.

5.5 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ist einerseits die Sicherung der bestehenden und historischen Strukturen, soweit sie das vom Straßenraum aus wahrnehmbare Stadtbild betreffen. Andererseits sollen mit den Festsetzungen die Spielräume für die benötigten Erweiterungen im jeweiligen städtebaulichen Kontext getroffen werden.

In den überwiegenden Teilen des Geltungsbereiches stellen die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung daher eine Sicherung des Bestandes dar, wie sie nach §34 BauGB derzeit zulässig sein können, sowie eine maßvolle Erweiterung zugunsten steigender Pro-Kopf-Wohnflächen.

Da in der Vergangenheit einzelne -aus heutiger Sicht- Bausünden begangen wurden, was sich in der Intensität der Ausnutzung der Grundstücke in Fläche und Höhe sowie in der Zahl der Wohneinheiten widerspiegelt, soll mit den Vorgaben von Art und Maß der Nutzung an diesen Stellen eine Beschränkung auf die noch weitgehend bestehenden historischen Strukturen im unmittelbaren Umfeld vorgenommen werden. Damit soll den mit der erhöhten Ausnutzung der Grundstücke verbundenen Nachteilen, wie zusätzliche Parkraumnachfrage im öffentlichen Straßenraum sowie zusätzliche Flächenversiegelung und Verschlechterung des Kleinklimas, entgegen gewirkt werden.

► Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung der Misch- und Kerngebiete im direkten Umfeld des Marktplatzes sowie im daran angrenzenden Bereich orientiert sich an den bestehenden Nutzungen im Plangebiet und wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Um den "Trading-Down-Effect" durch Nutzungen wie Vergnügungsstätten zu verhindern, sind diese Nutzungen hier ausdrücklich ausgeschlossen. Dabei spielen mehrerer Gründe eine Rolle: Insbesondere die für Kerngebiete typischen Vergnügungsstätten mit großer Ausdehnung sind häufig mit Lärmbelastigung verbundenen und damit das vorhandene Wohnen (siehe unten) störend. Ebenso steht eine mögliche Ansammlung kleinerer Vergnügungsstätten dem Entwicklungsziel einer attraktiven Flaniermeile in der Innenstadt mit verschiedenen Einzelhandelsgeschäften entgegen, so dass Vergnügungsstätten in diesem Bereich vollständig ausgeschlossen sind.

Weiterhin besteht in Philippsburg aufgrund der Existenz und Lage der vorhandenen Tankstellen in Richtung der Ortsausgänge kein weiterer Bedarf, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und damit an zentraler Stelle von Philippsburg gedeckt werden müsste, so dass die Nutzung "Tankstellen" generell ausgeschlossen ist.

Ebenso sind in den Mischgebieten Gartenbaubetriebe mit ihrer flächigen Ausdehnung in diesen zentralen Bereichen unerwünscht und daher nur ausnahmsweise zulässig.

Darüber hinaus wird im Kerngebiet ein Bereich für kirchliche und kulturelle Nutzungen um den Marktplatz definiert. Hier soll langfristig eine Konzentration der sozialen und kulturellen Nutzungen stattfinden, die sich im Umfeld des Bereiches Innenstadt Philippsburg befinden. Von dieser Konzentration werden durch eine Erhöhung der Kunden- und Passantenfrequenz Synergieeffekte mit den Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten erwartet, die zur Sicherung der Ladengeschäfte im Kerngebiet und damit zur Sicherung des Standortes "Innenstadt Philippsburg" als Wohn- und Arbeitsstandort beitragen. Die Einschränkung des Zulässigkeitsbereichs der genannten Nutzungen innerhalb des Kerngebietes selbst soll den Konzentrationsprozess über die übrigen Kerngebietsnutzungen hinaus weiter beschleunigen und begründet den Ausschluss dieser Nutzungen aus den umliegenden Mischgebieten im Geltungsbereich.

Zur Sicherung der angrenzenden Wohnnutzungen im Umfeld des Marktplatzes unterliegen insbesondere im Bereich zwischen Kirche Mariä Himmelfahrt und Rathaus auch nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des BImSchG und vor allem Anlagen für soziale Zwecke, Freizeitanlagen und Freiluftgaststätten einer Beschränkung hinsichtlich der Lärmemissionen. Die Ermittlung und Bewertung der Lärmbelastung erfolgt auf Basis der TA Lärm, die auch in Kapitel 7.2 die Regelungen in Bezug auf seltene Ereignisse ausführlich festlegen, auf die hier Bezug genommen wird.

Um einer Verödung der Innenstadt entgegen zu wirken, wird die Wohnnutzung allgemein zugelassen. So wird die bestehende Situation dauerhaft gesichert und das bisher gültige Maß der gegenseitigen Rücksichtnahme innerhalb der gewachsenen Gemengelage festgeschrieben.

Die Ausweisung der Mischgebiete entlang der im Regionalplan als "Integrierte Lage" bezeichneten Achsen in der Thüngenstraße in einiger Entfernung vom Marktplatz trägt den Anstrengungen zur Nutzungskonzentration im direkten Umfeld des Marktplatzes Rechnung. Damit werden die gegenüber der bestehenden Ausweisung im Flächennutzungsplan getroffenen Einschränkungen verstärkt, womit die genannte Konzentration von Einzelhandels- und Dienstlei-

stungsnutzung und damit eine Belebung der Innenstadt erreicht werden soll.

Die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund der de-facto-Nutzungen, welche sich im Laufe der Zeit eingestellt haben. Eine künftige (neuerliche) Ausweitung der Flächen für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den nun für Wohngebiete ausgewiesenen Bereich ist aufgrund der kleinteiligen Baustruktur nicht zu erwarten. Zugleich soll die Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gestärkt und zu Standorten in Neubaugebieten konkurrenzfähig werden.

Aufgrund der Nähe zum Misch- und Kerngebiet sowie der gewünschten Erhöhung der Passantenfrequenz im Bereich des Marktplatzes sind in den Allgemeinen Wohngebieten Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen sind aus den oben für Misch- und Kerngebiete angeführten Gründen in den Allgemeinen Wohngebieten ebenfalls ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind aufgrund der mit ihnen verbundenen Passantenfrequenz und damit als Synergieträger im zentralen Bereich, also den Misch- und Kerngebieten, erwünscht und daher in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

► **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die verschiedenen Gebietstypen unterschiedlich festgesetzt, wie es den Anforderungen der Gebiete aufgrund ihrer jeweiligen Nutzung entspricht. Unabhängig von der Ausweisung der Hausgärten ist die Gesamtfläche des jeweiligen Grundstückes zur Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) heranzuziehen. Damit ist die Bebaubarkeit unabhängig von dem Anteil des als Hausgarten ausgewiesenen Grundstücksbereichs, der nicht überbaut werden darf, gewährleistet. Dies wird insofern als bedeutsam eingestuft, als nicht alle Grundstücke von der Festlegung zur Freihaltung von Bebauung betroffen sind und die betroffenen Grundstücke nicht anteilig gleich von der Festlegung berührt sind.

In den Mischgebieten wird für Grundstücke mit einer Grundfläche von 300m² und mehr eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. In den Kerngebieten MK 1, MK 2, MK 3, MK4, MK5 und MK 6 wird für Grundstücke mit einer Grundfläche von 330m² und mehr eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzungen tragen einerseits dem Ziel Rechnung, die vorhandenen Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen zu stärken und dienen andererseits dazu, die Grünflächen (Hausgärten) in den angrenzenden

Blockinnenbereichen nicht zu sehr zu beeinträchtigen. Sofern öffentliche oder kulturelle Nutzungen untergebracht sind, ist in den Kerngebieten MK 1, MK 2, MK 3, MK 4, MK 5 und MK6 eine Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 1,0 zulässig. Damit soll die Bündelung öffentlicher und kultureller Nutzungen im zentralen Bereich von Philippsburg erleichtert werden.

Abweichend dazu wird im Kerngebiet MK 7 für Grundstücke mit einer Grundfläche von 250m² und mehr eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was der Überbauung des ehemaligen Pfarrgartens mit dem Ziel der Minimierung des Eingriffs Rechnung tragen soll. Es wird damit auch ein behutsamer Umgang mit der vorhandenen Bebauungsstruktur gefunden.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird für Grundstücke mit einer Größe von 250m² und mehr eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, was einer üblichen Überbauung entspricht.

Aufgrund der Überplanung eines Bestandsgebietes werden weitergehende Regelungen getroffen, die auch bei sehr kleinen Grundstücken noch zu einer praktikablen Lösung beitragen können. Da die Größe der Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes "Innenstadt Philippsburg" erheblich variiert und auch auf den bestehenden kleinen Grundstücken zukünftig marktfähige Nutzungseinheiten gemäß ihrer jeweiligen Nutzungsart entstehen sollen, wird für die einzelnen Gebiete eine Untergrenze definiert, unterhalb der die Grundstücke dichter als genannt bebaut werden dürfen.

In den Mischgebieten dürfen damit Grundstücke mit einer Grundfläche mit weniger als 300m² mit einer maximalen Grundfläche von 150m² überbaut werden. In den Kerngebieten MK 1, MK 2, MK 3, MK4, MK5 und MK 6 dürfen Grundstücke mit einer Grundfläche mit weniger als 330m² mit einer maximalen Grundfläche von 200m² überbaut werden. Grundstücke im Kerngebiet MK 7 mit weniger als 250m² dürfen dem entsprechend in Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung mit einer maximalen Grundfläche von 150m² überbaut werden.

Insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Grundstücke mit weniger als 250m² mit einer maximalen Grundfläche von 100m² überbaut werden.

Die genannten Maße der Überbaubarkeit orientieren sich damit einerseits am historischen Bestand innerhalb der vorzufindenden Grundstückszuschnitte und ermöglicht dennoch Erweiterungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken mit Wohn- und Nutzflächen in der Größenordnung, wie sie in Neubaugebieten derzeit allgemein üblich sind. Damit sollen auch auf vergleichsweise kleinen Grundstücken nachfragegerechte Flächen erzielt werden können, um Leerstände sowie daraus resultierenden möglichen Verfall zu vermeiden.

Um dennoch nötige Zufahrten und Stellplätze herstellen zu können und zugleich die Versiegelung der Freibereiche zu vermindern, wird der Bonus zur Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß gemäß §19 (4) BauNVO in Verbindung mit §1a (2) BauGB eingeführt, dass die Flächen von versickerungsfähig hergestellten Zufahrten und Stellplätzen sowie Garagen und Nebenanlagen, die mit dauerhaft extensiver Dachbegrünung versehen sind, nur zu 50% in Allgemeinen Wohngebieten bzw. zu 75% in Misch- und Kerngebieten auf die zu ermittelnde Grundflächenzahl anzurechnen sind. Die Anrechenbarkeit in Misch- und Kerngebiet wird aufgrund der hohen Dichte und der ohnehin größeren Ausnutzung begrenzt.

5.5.2 Zulässige Vollgeschossanzahl

Durch die maximal zulässige Anzahl von drei Vollgeschossen entlang des Marktplatzes wird vor allem der städtebaulichen Bedeutung des Kerngebietes sowie der räumlichen Lage am Marktplatz baulich entsprochen, die aufgrund des breiten Straßenraum höhere Gebäude zulässt.

Im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes entlang der Straße "Am Salbach" ist die Dreigeschossigkeit ein Zugeständnis an die bestehende Bebauung, im Bereich der Rote-Tor-Straße greift sie bestehende Nutzungen des Mischgebietes auf und dient als Blickbezug zur Begreifbarkeit der Verkehrsführung.

Im übrigen Bereich des Bebauungsplanes sind zwei Vollgeschosse zulässig. Damit erfolgt in weiten Teilen eine Festschreibung der bestehenden Bebauung. Zugleich werden zusammen mit den überbaubaren Grundflächen durch Aufstockung, Anbau oder Dachausbau Wohnflächen möglich, die denjenigen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Neubaugebieten entsprechen.

5.5.3 Höhe baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung entlang des Marktplatzes zu betonen und um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, ist hier eine Bebauung nur bis zu einer Traufhöhe von maximal 8,0m und einer Firsthöhe von maximal 12,0m zulässig.

Ebenso ist die maximal zulässige Wandhöhe im übrigen Geltungsbereich auf 7,10m, die Firsthöhe auf maximal 11,0m begrenzt, um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern und die Dachlandschaft innerhalb der Altstadt nicht zu sehr ausufern zu lassen.

Die genannten Maße orientieren sich an den bestehenden Maßen des weit

überwiegenden Großteils der Gebäude. Dennoch finden sich im Geltungsbereich verstreut einzelne Gebäude höherer Wandhöhen, die künftig bei Neuerrichtung allein nach dem Recht dieses Bebauungsplans nicht wieder hergestellt werden dürfen.

Sofern hier nicht Belange des Denkmalschutzes entgegenstehen, wird das Ziel des Bestandserhalts als Gesamtensemble höher gewichtet als das Einzelgebäude, zumal die Wandhöhenüberschreitungen sich häufig nur im Bereich von bis zu 0,3m, teilweise bis zu 0,5m bewegen.

Für die Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens auf maximal 100,50 m ü.NN festgesetzt, was der bei Katastrophenhochwasser maximal zu erwartenden Überflutungshöhe entspricht. Mit diesem Maß wird auch die für Philippsburg übliche Bauweise mit hohen Sockeln und Kellergeschossen, die aus der Erde herausragen, eindeutig geregelt.

5.5.4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Das Quartier ist derzeit geprägt von einer sehr differierenden Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude. In Bezug auf die Lage in der Innenstadt und der angestrebten Dichte, die auch einer Verödung der Innenstadt entgegentreten soll, wird die Anzahl der Wohnungen geregelt. Aufgrund der privaten Stellplatzproblematik im Bestand, wird die Zahl auf 4 begrenzt. Es wird allerdings die Ausnahme zugelassen, dass eine höhere Zahl an Wohnungen zugelassen werden kann, wenn die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen privaten Grundstück nachgewiesen werden können. Damit wird auch erreicht, dass die Wohnungen in den bestehenden Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen Bestandschutz genießen.

5.5.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Um den bestehenden und typischen städtebaulichen Charakter der straßenbegleitenden Bebauung im Bereich "Innenstadt Philippsburg" zu sichern, ist überwiegend die abweichende Bauweise a1 festgesetzt.

In der Bauweise a1 muss mit dem Hauptbaukörper, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientiert ist, an die straßenseitige Grundstücksgrenze gebaut werden. Darüber hinaus muss entweder mit einer Seite oder einem Gebäudeteil des Hauptbaukörpers an eine seitliche Grundstücksgrenze ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand gebaut werden oder es muss an beide Grundstücksgrenzen ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand gebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Grenzabstand

einzuhalten. Diese Bauweise betrifft den Großteil des Plangebietes und stellt die Erhaltung der bestehenden städtebaulichen Struktur sicher.

In der Bauweise a2 muss entweder mit einer Seite oder einem Gebäudeteil des Hauptbaukörpers an eine seitliche Grundstücksgrenze ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand gebaut werden oder es muss an beide Grundstücksgrenzen ohne bauordnungsrechtlichen Grenzabstand gebaut werden. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen ist der bauordnungsrechtliche Grenzabstand einzuhalten. Es muss jedoch nicht an die straßenseitige Grundstücksgrenze gebaut werden. Diese Bauweise betrifft nur einen untergeordneten kleinen Bereich entlang der Straße "An der Salbach" und der Bambergerstraße im Süden des Plangebietes.

Die Baugrenze ist auf die maßvolle Vertiefung der Gebäude ausgelegt und bietet je nach Gebietstyp und Lage innerhalb des Plangebietes maximale Tiefen der Baufenster zwischen 12m und 17m an. Zusätzlich wird zur Sicherung der bestehenden Baustrukturen eine Überbauung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, sofern sie auf maximal 60m² errichtet wird und die zulässige Höhe des Hauptbaukörpers nicht überschreitet. Damit können innerhalb der festgesetzten Baufenster im wesentlichen die bestehenden Strukturen von Hauptgebäuden an der Straße und einseitig auf die Grenze gebauten Nebengebäuden gesichert werden. Dies ist insbesondere vorgesehen, da die ursprünglich als Nebengebäude errichteten Gebäude zwischenzeitlich häufig zu Wohnzwecken umgenutzt wurden und damit den Hauptgebäuden zu zurechnen sind. Zugleich soll aber durch die Vertiefung der Baufenster gegenüber der bestehenden Bebauung für die Hauptbaukörper eine kompakte und dadurch energetisch oberflächenoptimierte Bauform ermöglicht werden. Diese kann durch Verringerung der Außenfläche der Gebäude zur Energieeinsparung beitragen.

5.5.6 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Um die Zielsetzung einer Entsiegelung des Plangebietes verfolgen zu können, wurde baurechtlich ein Teil der Innenbereiche als nicht überbaubare Freiflächen nach §9 (1) Nr. 10 BauGB mit der Nutzung "Hausgärten" ausgewiesen. Derzeit liegt ein Teil der rückwärtigen Scheunen und Nebengebäude innerhalb dieser Flächen. Hier sollen Grünflächen entstehen, die das Quartier für seine Bewohner aufwerten und einen Beitrag zum kleinräumigen Philippsburger Stadtklima leisten. Eine aktive Entkernung ist derzeit nicht vorgesehen, so dass dieses Ziel erst mittelfristig erreicht werden kann. Im Gegensatz zu den als "Streuobstwiese" ausgewiesenen Flächen zählen sie zum Bauland und unterliegen keiner Einschränkung hinsichtlich ihrer Bepflanzung. In diesem Bereich sind alle im Sinne von "Hausgärten" denkbaren Gartenanlagen von Rasenfläche über Gemüse- bis

Ziergärten einschließlich Baumpflanzungen zu verstehen, die im Orts- und Blockinneren auch nicht zwingend mit heimischen Gewächsen zu gestalten sind.

5.5.7 Erschließung

Im Plangebiet sind mit Ausnahme der privaten Verkehrsfläche keine weiteren Veränderungen in der Erschließung des motorisierten Verkehrs erforderlich.

Im Bereich des Marktplatzes werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zwei Platzbereiche ausgewiesen, auf denen wie im Bestand Grünanlagen zum Aufenthalt sowie Gastronomie mit Außenbewirtschaftung als Nutzungen vorgesehen sind. Ebenso wird definiert, wo Marktnutzungen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig sind. Dies soll die zentrale Funktion des Marktplatzes als Treff- und Mittelpunkt von Philippsburg stärken und zugleich eine Grundlage für künftig zu treffende Regelung sein.

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz sichern den derzeitigen Bestand. Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sichern den Bestand bzw. sichern planungsrechtlich die Verbindung zu dem in Richtung Bahnhof geplanten Neubaugebiet.

Die private Verkehrsfläche wird zur Erschließung von mehreren Grundstücken festgesetzt und sichert der Allgemeinheit nach ihrer Errichtung die Erreichbarkeit der Flächen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Im Bereich der Streuobstwiesen im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sowie im Bereich der Schloßstraße werden Zufahrtsbeschränkungen festgesetzt. Diese dienen im Bereich der Schloßstraße der Verkehrslenkung zugunsten kurzer Anfahrten zum Gemeindezentrum bei der katholischen Kirche. Im Bereich der westlich gelegenen Streuobstwiesen soll einer rückwärtigen Erschließung der Grundstücke in der Zeughausstraße und der damit verbundenen Zerstörung der Streuobstwiese als solche sowie in ihrem Erscheinungsbild als gewachsener Ortsrand entgegengewirkt werden.

Hinsichtlich des Ver- und Entsorgungssystems entstehen durch die geringen baulichen Veränderungen im Bestand keine Änderungen, die eine Anpassung erfordern würden. Dies gilt auch für Schmutz- und Niederschlagswasser. Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Anschlüsse an das vorhandene Mischwasserkanalnetz. Es wird zusätzlich empfohlen das Niederschlagswasser dezentral zu nutzen.

5.5.8 Öffentliche und private Grünflächen

Im Plangebiet werden im Umfeld der bestehenden und künftigen Fußwege öffentliche Grünflächen ausgewiesen, um diese städtebaulich attraktiv gestalten zu können. Zugleich leisten diese Flächen einen Beitrag zum Stadtklima und bilden einen grüngestalteten Puffer zwischen dem öffentlichen Weg und den Privatgärten.

Die im westlichen Bereich des Plangebietes gelegenen und historisch bedeutsamen Streuobstwiesen werden entlang des Ausfallweges als private Grünflächen gemäß §9 (1) Nr. 15 mit der Nutzung "Streuobstwiese" ausgewiesen und dauerhaft gesichert. Zu ihrer Erhaltung werden Festsetzungen zur Unterhaltung getroffen. Zugleich wird geregelt, dass hierüber keine Zufahrten in die Bebauung entlang der Backhausstraße entstehen. Dadurch wird die bestehende Struktur entsprechend ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild sowie die Naherholung langfristig geschützt.

5.5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur dauerhaften Sicherung der Fußwegverbindung zwischen Rheingraf- von-Salm-Straße und Wallgärtenstraße, welche der Allgemeinheit dient, sowie der Erschließung von mehreren Grundstücken über einen privaten Wohnweg, werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie lichte Maße zur Erhaltung des Gebäudedurchgangs festgesetzt.

Um unter den Anwohnern weitgehende Einigkeit über die Bebauung der bisherigen rückwärtigen Bereiche zu erzielen, werden die in der Planzeichnung eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an die Errichtung der jeweiligen privaten Verkehrsflächen gekoppelt. Damit wird die Forderung nach einer Geltendmachung von Rechten auch durch mögliche Dritte vorbeugend geregelt.

5.5.10 Private Erschließung und zugehörige Bauflächen

Die Realisierung der neu erschlossenen Bauflächen im Bereich der bisherigen rückwärtigen Bereiche ist an die Errichtung der privaten Verkehrsflächen gekoppelt. Damit soll ein erhöhter Anreiz an eine zeitliche Bündelung der neuen Bebauung untereinander geschaffen werden.

Darüber hinaus soll durch die Forderung nach vollständiger Errichtung der jeweiligen Erschließung vor Baubeginn im bislang rückwärtigen Bereich das Einvernehmen der betroffenen Anwohner sichergestellt werden.

5.5.11 Erweiterter Bestandsschutz

Im Plangebiet bestehen einige Nutzungen, die zwar ihrer Nutzung nach im jeweiligen Gebiet zulässig sind, die aber von ihrer Lage und teilweise von ihrer Größe her nicht den Planungszielen entsprechen, wie sie eingangs formuliert sind.

Zu ihrer Sicherung wird dennoch ein erweiterter Bestandsschutz ermöglicht, in dem die vorhandenen Nutzungen in ihrer derzeitigen baulichen Ausprägung dauerhaft zulässig bleiben. Die Nutzungen müssen damit nur bei Nutzungsänderungen einer erneuten Überprüfung unterzogen werden. Im Falle einer baulichen Umgestaltung sind jedoch die aufgestellten Bauvorschriften einzuhalten. Der Bestandsschutz für die Fläche E6 wird darüber hinaus auch auf die Nutzung als Kirche für die neuapostolische Kirchengemeinde erweitert, so dass die kirchliche Nutzung auch an die neuapostolische Kirchengemeinde gebunden ist.

Teil B - 2 Begründung, Örtliche Bauvorschriften

B - 2: Begründung örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:2.500 und der in Kapitel 2 im Teil B-1 ausgewiesenen Flurstücke.

2. Planungsziele

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird das Ziel verfolgt, das städtebauliche Erscheinungsbild von Philippsburg zu erhalten und insbesondere die das Stadtbild prägenden historischen Anlagen so zu schützen, wie es im städtebaulichen Rahmenplan für die Innenstadt festgelegt wurde. Dies geschieht einerseits über die denkmalschutzrechtlichen Festsetzungen, die von den vorliegenden Festsetzungen unberührt bleiben. Darüber hinaus werden jedoch zusätzliche gestalterische Regelungen getroffen, die insbesondere die Toreinfahrten betreffen sowie das Erscheinungsbild des Straßenraumes.

Daneben steht die Sicherung der bestehenden Verhältnisse im Hinblick auf den ruhenden Verkehr im Bereich "Innenstadt Philippsburg" im Mittelpunkt, da die erhöhten Ansprüche an öffentliche Stellplätzen aus der Kerngebietslage nicht durch weitere private Fahrzeuge eingeschränkt werden dürfen.

3. Gestaltungsvorgaben

Sockel und Fenster sind gemäß der im Bereich des Bebauungsplangebietes vorherrschenden Erscheinungsform farblich und/oder baulich abzusetzen. Ebenso sind die Festsetzungen hinsichtlich der Dacheindeckung und Gaupenformen am Erscheinungsbild der Stadt orientiert. Die Festsetzungen werden als Mittel zur gestalterischen Steuerung angewendet um ein Mindestmaß an städtebaulicher Qualität im historischen Stadtkern zu sichern. Sie orientieren sich an den Ergebnissen der städtebaulichen Rahmenplanung für die Innenstadt von Philippsburg und sind in diesem Zusammenhang mit breiter Öffentlichkeitsbeteiligung entwickelt und im Gemeinderat beschlossen worden.

Die Festsetzung zur Erhaltung vorhandener Rund- und Stichbogentore dient der Wahrung des historischen Erscheinungsbildes, wie es dem Betrachter beim Stadtrundgang offenkundig wird. Der in einigen wenigen Fällen bereits erfolgte Einbau von Rolltoren (Sektionaltoren) hebt durch seine Auffälligkeit die Bedeutung der Festsetzung für das Gesamterscheinungsbild der Philippsburger Innenstadt noch hervor.

An den städtebaulich prägnanten Stellen, welche abseits des Marktplatzes vor allem durch dreiarmlige Kreuzungsbereiche gekennzeichnet sind, sind Gebäude mit Zwerchgiebeln zwingend vorgesehen, da diese Gebäudeform besonders prägnant auf die städtebauliche Blickachse reagiert und den Stadtraum optisch prägen kann. Diese Bereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gesondert gekennzeichnet. Dies entspricht zu einem Teil der bereits vorhandenen Bebauung und soll an andere gleichgelagerte Stellen übertragen werden.

Ebenso dienen die Festsetzungen zur Erscheinungsform der Dächer und Gaupen der Sicherung des bestehenden Straßenbildes. Damit wird zugleich der Spielraum für einen möglichen Ausbau der Dachgeschosse zugunsten vergrößerter Wohnflächen aufgezeigt.

4. Einfriedigungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedigungen dienen im rückwärtigen Bereich der Durchgrünung der Blockinnenbereiche und sollen dazu beitragen, eine großzügige und optisch erlebbare qualitätvolle Entwicklung der Blockinnenbereiche als Grünquartier im Bereich der Hausgärten zu erreichen, zugleich aber auch dem Abgrenzungsbedürfnis der Bewohner untereinander Rechnung tragen.

Im Bereich des Übergangs zur freien Natur, dem Bereich für Streuobstwiesen, werden Einfriedigung nicht zugelassen um dem Landschaftsbild noch besser entsprechen zu können. Zusätzlich wird dadurch die natürliche Nutzung der Streuobstfläche durch heimische Tiere ermöglicht.

Im Gegenzug soll mit den Festsetzungen zur hohen Einfriedigung der Grundstücke entlang der Straßenseite das vorhandene Erscheinungsbild geschlossener Bebauung erhalten werden, auch wenn bauliche Abweichungen im Bereich des Hauptbaukörpers von dem beidseitigen Grenzbau erfolgen.

5. Werbeanlagen

Die Festsetzungen über die Beschränkung der Flächen für Werbeanlagen dient dazu, das städtebaulich wertvolle und historisch geprägte Ensemble im weiteren Bereich des Marktplatzes und der katholischen Kirche Mariä Himmelfahrt langfristig zu schützen und als Charakteristikum von Philippsburg wirksam zu erhalten. Es werden daher grundsätzlich nur kleine Werbeschilder pauschaliert zugelassen. Bei allen größeren Werbeanlagen muss aus städtebaulicher und historischer Sicht die Verträglichkeit geprüft werden, so dass diese nur über Ausnahmegenehmigungen möglich sein können.

6. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Kapazität der derzeit etwa 545 vorhandenen öffentlichen und halböffentlichen Stellplätze im Straßenraum ist begrenzt und stößt aufgrund der zentralörtlichen Nutzungsmischung an ihre Grenzen. Insbesondere im Bereich der Wohnbebauung um den Marktplatz besteht eine erhebliche Parkraumnachfrage, die nicht vollständig gedeckt werden kann. Bei zukünftigen Entwicklungen ist daher aufgrund des Parkraumbedarfs mit einem erhöhten Verdrängungsdruck in andere Gebiete zu rechnen. Um diesem entgegen zu wirken, wird festgesetzt, dass je neu errichteter Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachgewiesen werden. Die Anzahl der notwendigen privaten Stellplätze ist stets aufzurunden. Um den Flächenverbrauch insgesamt zu minimieren sind sog. "gefangene" Stellplätze, das heißt ein Stellplatz mit einem davor liegenden Stellplatz, zulässig und voll anrechenbar, wenn diese zu einer Wohneinheit gehören.

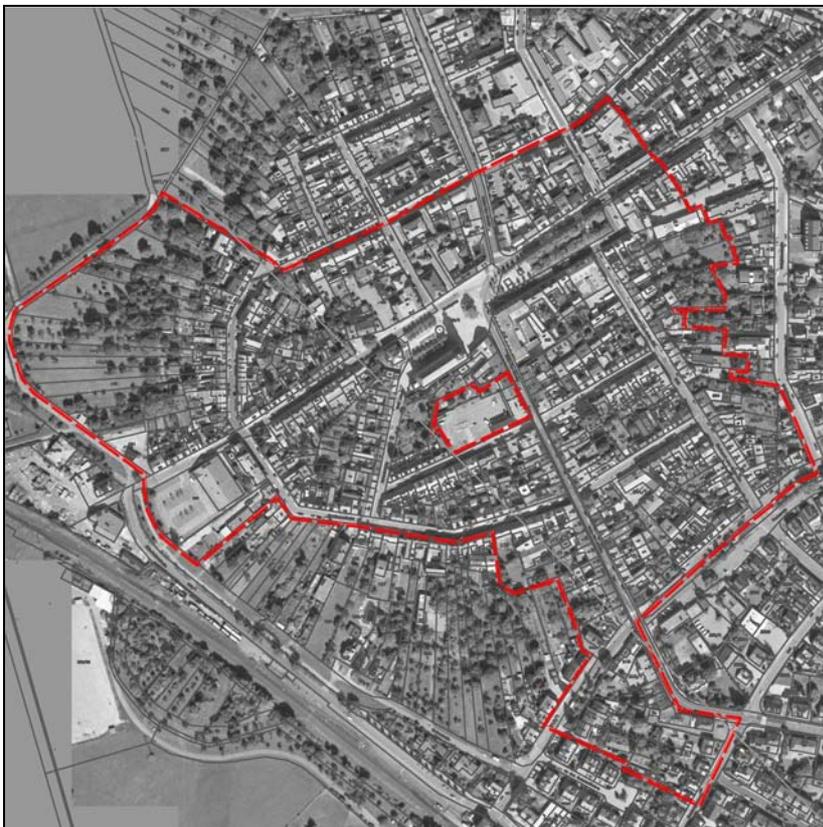
Für die gewerblichen Nutzungen – und nur für diese – die in der Innenstadtentwicklung Priorität haben, wird eine Ausnahmeregelung von der Stellplatzverpflichtung eröffnet, so dass im Einzelfall entschieden werden kann, ob der Nachweis der Stellplätze Vorrang vor der Ansiedlung eines Gewerbebetriebes hat. Es wird damit auf die beengten räumlichen Verhältnisse in der gewachsenen Innenstadt Rücksicht genommen und es soll vor allem vermieden werden, dass die schutzbedürftigen Blockinnenbereiche für Stellplätze versiegelt werden.

Teil B - 3 Umweltbericht

Stadt Philippsburg

Bebauungsplan 'Innenstadt Philippsburg'

**Umweltbericht und Abhandlung der
naturschutzfachlichen Eingriffsregelung**



Speyer
März 2009

MODUS CONSULT 
Speyer GmbH

Stadt Philippsburg

**Bebauungsplan
'Innenstadt Philippsburg'**

**Umweltbericht und Abhandlung der
naturschutzfachlichen Eingriffsregelung**

Bearbeiterin

Dipl.-Ing. Ute Nolda

Dipl.-Ing. (FH) Mirjam Stein

Auftragnehmer

MODUS CONSULT Speyer GmbH

Landauer Straße 56

67346 Speyer

06232/67 79 90

Erstellt im Auftrag der Stadt Philippsburg
im März 2009

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----|--|----|
| 1 | Beschreibung des Vorhabens | 4 |
| 2 | Beschreibung der Umweltrelevanten Wirkfaktoren des Vorhabens | 4 |
| 3 | Beschreibung der Vorgehensweise / des Untersuchungsrahmens | 5 |
| 4 | Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile | 5 |
| | Naturräumliche Einheit/Geologie/Relief | 7 |
| | Tiere und Pflanzen | 8 |
| | Boden | 8 |
| | Wasser | 9 |
| | Klima/Luft | 9 |
| | Mensch | 9 |
| | Landschaft (Stadtbild) | 10 |
| | Kultur- und Sachgüter | 10 |
| | Wechselwirkungen | 10 |
| 5 | Schutzgebiete und geschützte Biotopstrukturen | 11 |
| 6 | Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen | 11 |
| 7 | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die bei der Planung bereits berücksichtigt wurden | 11 |
| 8 | Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens | 11 |
| | Tiere und Pflanzen | 11 |
| | Boden | 12 |
| | Wasser | 12 |
| | Klima/Luft | 12 |
| | Mensch | 13 |
| | Stadtbild | 13 |
| 9 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung | 13 |
| 10 | Abhandlung der Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht, Artenschutzrechtliche abhandlung | 13 |
| 11 | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt | 14 |
| | Quellenverzeichnis | 14 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|--|---|
| Abb. 1: | Luftbildplan mit Darstellung der wesentlichen Grün- strukturen im Planungsgebiet und der geplanten wesentlichen Änderungen | 6 |
|---------|--|---|

1 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Die Stadt Philippsburg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zentralen Bereich der Kernstadt Philippsburgs.

Das Ziel der Planung ist dabei, die Lebensfähigkeit und Vielfalt im Innenstadtquartier dauerhaft zu sichern; das Nebeneinander zwischen Wohnstandort und Stadtzentrum soll sich ungestört von einander entwickeln können. Aufgrund der geschichtlichen Bedeutung der Stadtmitte und den noch heute gut erkennbaren Strukturen der ehemaligen Festungsstruktur bzw. der historischen Bausubstanz soll der Gesamtcharakter des Stadtbildes in diesem Bereich erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan sieht vor, die Baudichte und Versiegelung durch Nebengebäude in den Innenhöfen der Bestandsquartiere zu reduzieren und damit attraktive Freiflächen für die Bewohner zu schaffen, da nur so die Wohnqualität in der Stadtmitte dauerhaft gesichert werden kann. Andererseits soll eine behutsame Nachverdichtung erfolgen, so dass dadurch ein neuer Entwicklungsschub geschaffen wird. Dies kann durch Umbauten der Gebäude in z.B. größere Gebäudetiefen oder durch Aufstockung auf zwei Vollgeschosse erfolgen.

Die Vernetzung der bestehenden Fußwege soll durch zusätzliche Fußwegverbindungen gestärkt werden.

2 BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN WIRKFAKTOREN DES VORHABENS

Entsprechend der o.g. Beschreibung des Vorhabens bzw. der Ziele des Bebauungsplanes, ergeben sich folgende Wirkfaktoren, die hinsichtlich umweltrelevanter Auswirkungen betrachtet werden müssen:

- Reduzierung der Baudichte und Schaffung attraktiver Freiflächen in den Blockinnenbereichen (da keine aktive Entkernung vorgesehen wird, wird das Planungsziel erst mittelfristig erreichbar sein)
- Anlage neuer Fußwegverbindungen
- Anlage neuer öffentlicher Grünverbindungen entlang der künftigen Fußwege (Stadtgrün)

3 BESCHREIBUNG DER VORGEHENSWEISE / DES UNTERSUCHUNGSRAHMENS

Aufgrund der nur geringfügigen Änderungen, die durch den Bebauungsplan-Entwurf bewirkt werden, erfolgt – auf der Grundlage eines Luftbildplanes des Innenstadtbereichs – eine kurze Darstellung der heutigen Bestandssituation. Darauf aufbauend wird die Bewertung der einzelnen Schutzgüter dargelegt; aufgrund der Lage im Innenstadtbereich und der dadurch bedingten anthropogenen Überformung wird auf eine ausführliche Bewertung verzichtet.

Aufbauend auf der Darstellung der Bestandsbewertung erfolgt die Ableitung der umweltrelevanten Änderungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus wird die naturschutzfachliche Eingriffsregelung abgehandelt.

4 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

Das Planungsgebiet (Größe ca. 18 ha) ist heute überwiegend durch die vorhandene Bebauung (Wohn-/Mischbauflächen) entlang der Straßenzüge aber auch in der 2. Reihe sowie Innenhöfe und Gärten charakterisiert. Die Versiegelungsrate ist durch die vorhandenen Straßen, Gebäude und befestigten Hofflächen relativ hoch. Im Blockinnern befinden sich private Gärten, die von den Straßen aus häufig nicht oder nur gering sichtbar und damit erlebbar sind; aufgrund einer Luftbildauswertung kann in Teilflächen von einem älteren Baumbestand ausgegangen werden; z.T. sind jedoch auch wenig strukturierte Nutz- und Ziergärten zu erwarten.

Folgende öffentliche Grünflächen bzw. Grünstrukturen befinden sich im Planungsgebiet (zur Lage siehe Darstellung in Anlage 1):

Am Marktplatz:

- 1 Solitärlinde
- 2 Platanenreihen in zwei Reihen (jeweils 14 Stück) angeordnet auf wassergebundener Wegedecke, in der Mitte Zierpflanzenbeete mit jahreszeitlich wechselnder Bepflanzung und randlicher Buchseinfassung.
Zwei Zierpflanzenbeete vor der katholischen Seelsorge
- 3 Solitärlinde (Vitalität eingeschränkt)

Abbildung 1



Grünstrukturen im öffentlichen Raum

 kleine Grünfläche

 Bäume

große zusammenhängende Grünfläche am Ortsrand

 private Gärten/Obstwiesen

Sonstige Grünflächen (privat) im bebauten Bereich

 Private Gärten (teilweise) mit Baumbestand

Numerierung entspricht Beschreibung im Text

1

Maßstab 1:2.500

06/2008

MODUS CONSULT
SPEYER GmbH

Landauer Straße 56, 67346 Speyer
Tel. 06232/6779-90 Fax 06232/6779-99



- 4 im westlichen Teil Säulen-Hainbuchen mit Pflanzbeeten (Rosen und Spierstrauch); Springbrunnen, Denkmal;

im östlichen Teil Rosskastanien, die größtenteils geschlossenes Blätterdach bilden, mit Unterpflanzung (Cotoneaster, und anderen Gebüschpflanzen); Ausstattung mit Sitzgelegenheiten; Teilfläche von Eisdielen für Außenbewirtung und sonstigen Verkaufswägen genutzt; im hinteren Teil des Platzes Zierbeete mit jahreszeitlich wechselnder Bepflanzung;

Sonstige Grünstrukturen in Verkehrsflächen

- 5 6 Platanen und Heckenbepflanzung im Bereich eines öffentlichen Parkplatzes
- 6 Solitär-Bergahorn auf ruderalisierter Rasenfläche
- 7 Zierbirnbäume in Rheingraf-v.-Salm-Straße, teils mit Lavendel und Rosenunterpflanzung

Zudem befindet sich am westlichen Planungsrand eine große zusammenhängende Grünfläche, die wie folgt charakterisiert wird:

- 8 Große zusammenhängende Freifläche in privater Nutzung; aufgrund Nutzung in Einzelparzellen unterschiedliche Ausprägung, teilweise Wiesenflächen mit Obstbäumen jeglichen Alters aber auch mit anderen Baumarten (u.a. Eichen, Tannen), teilweise größere offene Wiesenflächen.

Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als 'Dauerkleingärten' ausgewiesen.

Die Freifläche weist in ihrer Flurstücksstruktur noch die historische Streuobst- und Grundstücksanlage auf, wie sie direkt nach der Schleifung durch Napoleon I. angelegt wurde. Im Gegensatz zu den o.g. Privatgärten im bebauten Bereich sind diese Flächen von dem westlich angrenzenden Weg erlebbar.

Naturräumliche Einheit/Geologie/Relief

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 'Nördliche Oberrheinniederung', in der Untereinheit 'Speyerer Rheinniederung' (Schmithüsen, 1952). Die geologischen Verhältnisse sind geprägt durch Hochwassersedimente (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) (LGRB, 2008).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist relativ eben und liegt auf einer Höhe zwischen ca. 97,5 m und 100 m über NN.

Tiere und Pflanzen

Die Beurteilung erfolgt hinsichtlich der Bedeutung, die die einzelnen Biotopstrukturen für den Arten- und Biotopschutz haben, wobei - aufgrund der Lage im Innenbereich – die Bedeutung vorrangig hinsichtlich des Biotoppotenzials in der Stadt betrachtet wird.

Unter Berücksichtigung von Bewertungskriterien wie 'Strukturvielfalt', 'Lebensraumbedeutung' sowie 'Ausdehnung des Biotoptyps/Verzahnung mit anderen Biotoptypen' ergibt sich folgende Bewertung:

Im Bereich des Planungsgebietes sind fast ausschließlich Flächen mit sehr geringer Bedeutung und Empfindlichkeit (überbaute/asphaltierte Flächen) vorhanden.

Die privaten Gärten und öffentlichen Grünstrukturen bzw. Grünflächen haben überwiegend eine isolierte Lage im Blockinnern oder im Straßenraum. Aufgrund dieses Aspektes, der vorkommenden Gehölzarten und der z.T. intensiven Nutzung, ist die Bedeutung dieser Flächen gering bis mittel.

Einen für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Bereich stellt die Freifläche am westlichen Planungsrand dar. Aufgrund des vorkommenden z.T. alten Obstbaumbestandes und der Größe des Grünbereichs ist in dieser Fläche eine bemerkenswerte Tierwelt (v.a. zahlreiche Vogelarten aber auch evtl. Fledermäuse und Zauneidechsen) zu vermuten.

Boden

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Bodengesellschaften des oberrheinischen Tieflands. Natürlicherweise sind die Bodentypen Auenpararendzina und braune Auenböden vorhanden. Die Bodenart ist Schluff im Wechsel mit Lehm (LGRB, 2008).

Die Böden im Planungsgebiet sind heute jedoch stark anthropogen überformt; ein erheblicher Teil der Fläche ist überbaut bzw. versiegelt. Auch bei den nicht versiegelten Flächen ist davon auszugehen, dass Bodenumlagerungen stattgefunden haben. Natürliche Böden sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes somit lediglich im Bereich des größeren Obstwiesenbereichs zu erwarten, in dem jedoch keine Änderungen geplant sind. Deshalb wird auf eine weitergehende Darlegung und Bewertung dieses Schutzgutes verzichtet.

Im Planungsgebiet befinden sich verschiedene Altlastenverdachtsflächen (siehe Auflistung in Teil A – 4); zur Art und Umfang möglicher Altlasten liegen keine Informationen vor.

Wasser

Eine Grundwasserneubildung ist im Untersuchungsbereich aufgrund der hohen Versiegelungsrate kaum noch gegeben.

Potenzielle Belastungsfaktoren für das Grundwasser sind weitergehende Flächenversiegelung und Schadstoffeintrag. Flächenversiegelung führt zu einem Verlust an Infiltrationsfläche und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate; alle bisher nicht versiegelten Flächen werden deshalb gegenüber einer Versiegelung mit hoher Empfindlichkeit bewertet. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag ist aufgrund des sowohl heute wie auch künftigen hohen Versiegelungsgrades im Planungsgebiet nicht relevant.

Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor. Aufgrund der Nähe zum Rhein liegt es jedoch noch im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser, auch wenn Philippsburg gegenüber Hochwasser durch Dämme entlang des Rheins geschützt ist.

Klima/Luft

Gegenüber der freien Landschaft ist innerhalb vorhandener Siedlungsflächen – und damit auch im Bereich des Planungsgebietes – eine Erwärmung anzunehmen, die vor allem durch den hohen Anteil an versiegelten Flächen und die dadurch reduzierte Verdunstungsrate, die Wärmespeicherung der vorhandenen Gebäude und Verkehrsflächen sowie die anthropogene Wärmeerzeugung (speziell im Winter) bewirkt wird. Aufgrund dieses Wärmeinseleffektes ist auch die relative Luftfeuchtigkeit innerhalb von überbauten Flächen geringer als im Umland.

Innerstädtische Grünstrukturen tragen generell dazu bei, die Siedlungserwärmung durch die Verdunstungsleistung der Vegetation zu reduzieren.

Wenngleich die Freiflächen im Plangebiet überwiegend nur kleinflächig vorhanden sind, so ist der Anteil an Gehölzen auf diesen Flächen relativ hoch und eine klimatische Ausgleichsfunktion somit vorhanden.

Eine hohe Empfindlichkeit wird deshalb allen Gehölzstrukturen beigemessen, da deren Verlust zu Veränderungen der Wärme- und Luftfeuchtigkeitsverhältnisse im direkten Umfeld führt.

Mensch

Das Plangebiet weist in seinem Umfeld neben Wohnnutzung und Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung, Gastronomie, kirchliche Nutzungen sowie Rathaus und Museum auf. Diese befinden sich vor allem in der Rote-Tor-Straße, am Marktplatz, in der Weiße-Tor-Straße und der Söternstraße. Auf-

grund der zudem innerstädtischen Lage hat das Plangebiet somit für die Bevölkerung eine zentrale Bedeutung hinsichtlich der Funktionen Wohnen und z.T. Arbeiten.

Das Plangebiet weist nur wenige und nicht vernetzte Fußwege auf; insbesondere fehlen Verbindungen vom Marktplatz nach Norden zum Fußweg in der Zeughausstraße (Weiterführung zur offenen Landschaft) sowie eine Verbindung zum Bahnhof nach Süden.

Für Radfahrer besteht keine gesonderte Infrastruktur.

Landschaft (Stadtbild)

Der optische Eindruck des Planungsgebietes ist heute überwiegend durch die vorhandene Bebauung und die Straßenzüge charakterisiert. Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen wirken nur im direkten Umfeld und damit auch nur punktuell. Das Stadtbild gliedernde Baumreihen entlang von Straßen fehlen überwiegend.

Der am westlichen Rand des Planungsgebietes vorhandene Obstwiesenbestand stellt eine ideale Ortsrandsituation dar; die jedoch nur an den Außenrändern erlebbar ist.

Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Planungsgebietes sind vor allem in der nördlichen Hälfte einige Kulturdenkmäler vorzufinden, die nach § 2 DSchG in die Liste der Kulturdenkmäler aufgenommen wurden. Eine Auflistung der Gebäude/Kulturdenkmäler bzw. der Grundstücke, auf denen die Denkmäler stehen, ist in Teil A – 4 dargestellt.

Aufgrund der Tatsache, dass durch den zu beurteilenden Bebauungsplan keine zusätzlichen Flächen überbaut werden, können Auswirkungen auf archäologische Denkmäler ausgeschlossen werden, so dass dieser Aspekt nicht weitergehend behandelt wird.

Wechselwirkungen

Ökosystemtypen/-komplexe, die ein ausgeprägtes funktionales Wirkungsgefüge im Sinne ökosystemarer Wechselwirkungskomplexe besitzen, kommen im Planungsgebiet – aufgrund der heutigen Nutzung - nicht vor. Insofern sind hier keine Bereiche mit besonderer Empfindlichkeit bezüglich der Wechselwirkungen vorhanden und es findet im Weiteren keine gesonderte Betrachtung der Wechselwirkungen statt.

5 SCHUTZGEBIETE UND GESCHÜTZTE BIOTOPSTRUKTUREN

Aufgrund der innerstädtischen Lage befinden sich keine Schutzgebiete im Planungsraum. Auch geschützte Biotopstrukturen nach NatSchG § 32 kommen nicht vor.

6 ZIELVORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Im Flächennutzungsplan ist nahezu das gesamte Planungsgebiet als Mischgebietsfläche, nur der westliche Teilbereich ist als Dauerkleingarten ausgewiesen.

Zusätzlich wird dargestellt, dass der Bereich entlang der Achsen der Thüngenstraße, Söternstraße, Rote-Tor-Straße, Weiße-Tor-Straße und am Marktplatz im Regionalplan 'Mittlerer Oberrhein' als Integrierte Lage ausgewiesen ist. Das heißt, dass sich dort vermehrt öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen und Handelsflächen, wie in einem Kerngebiet üblich, ansiedeln sollen.

7 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMABNAHMEN DIE BEI DER PLANUNG BEREITS BERÜCKSICHTIGT WURDEN

Durch die getroffenen Festsetzungen werden die innerstädtischen Grünstrukturen erhalten.

Durch Regelung/Beibehalten der Grundflächenzahl werden zusätzliche Versiegelungsflächen vermieden.

8 BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

Tiere und Pflanzen

Aufgrund der Tatsache, dass die öffentlichen Grünflächen und die Obstwiesenbereiche am westlichen Rand des Planungsgebietes erhalten bleiben, ist kein wesentlicher Biotopflächenverlust und keine umfangreiche Veränderung wertvollen Biotopstrukturen geplant.

Durch die geplante Reduzierung der Baudichte und Schaffung attraktiver Freiflächen kann – bei geeigneter Gestaltung der Grünflächen – eine Aufwertung der Biotopfunktionen im Innenbereich erzielt werden.

Sofern neue Grünflächen geplant werden, können diese – bei entsprechender Bepflanzung - Teilhabitatfunktionen übernehmen.

Sofern neue Wege im Bereich von heutigen Grünflächen angelegt werden, wird im weitergehenden Planungsprozess geprüft, ob daraus erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen resultieren.

Boden

Durch die geplante Nachverdichtung können – sofern bereichsweise nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Boden bewirkt werden, wenn bisher nicht bebaute Flächen überbaut werden.

Da jedoch auch eine Reduzierung der Baudichte und Schaffung attraktiver Freiflächen in den Blockinnenbereichen geplant ist, können Bodenfunktionen – unter Berücksichtigung einer fachgerechten Rekultivierung – in diesen Bereichen wieder hergestellt werden. Insofern sind insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten; es kann eher von einer Aufwertung ausgegangen werden.

Sofern neue Wege im Bereich von heutigen Grünflächen angelegt werden, wird im weitergehenden Planungsprozess geprüft, ob daraus erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden resultieren.

Wasser

Vor dem Hintergrund der geplanten Entkernung der Blockinnenbereiche kann die Infiltrationsfläche für das Grundwasser wieder vergrößert werden. Nachteilige Auswirkungen für das Grundwasser können mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Klima/Luft

Die stadtklimatisch wichtigen Grünflächen (öffentliche Grünflächen, Freiflächen am westlichen Planungsrand) bleiben durch den Bebauungsplan-Entwurf erhalten und werden sogar gesichert. Insofern sind keine nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten. Zudem können durch die geplante Reduzierung der Baudichte und Schaffung von Freiflächen positive klimatische Effekte erzielt werden. Durch ein Einbringen von Gehölzstrukturen im Bereich der zusätzlichen künftigen Freiflächen kann vor allem die kleinräumliche Kaltluftbildung unterstützt werden.

Mensch

Da durch den Bebauungsplan-Entwurf die Funktionen 'Wohnen' und 'Arbeiten' im Planungsgebiet noch gestärkt werden sollen – sind keine nachteiligen Veränderungen zu erwarten.

Die geplant Entkernung der Blockinnenbereiche zugunsten privater Grünflächen führt – ebenso wie die Schaffung zusätzlicher Fußwege - zur Aufwertung der Wohnfunktion in den jeweils angrenzenden Gebäudekomplexen.

Stadtbild

Da zum einen die öffentlichen Grünflächen erhalten werden und zudem geplant ist, zusätzliche Grünzüge entlang von Wegen zu schaffen, wird die erlebte Eingrünung im Planungsgebiet erhöht.

Neben der Regelung der Gebietstypologie, Baudichte und maßvollen Nachverdichtung soll vor allem auch die Gestaltung der Gebäude so geregelt werden, dass die Qualität des historischen Ensembles der Kernstadt erhalten wird.

Nachteilige Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan-Entwurf somit nicht zu erwarten.

9 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Sollte die Planung nicht realisiert werden, so würde der in der Bestandsanalyse dargelegte Zustand erhalten bleiben, eine 'schleichende' weitergehende Nachverdichtung kann nicht ausgeschlossen werden.

10 ABHANDLUNG DER EINGRIFFSREGELUNG NACH NATURSCHUTZRECHT, ARTENSCHUTZRECHTLICHE ABHANDLUNG

In Kap. 8 wurden bereits die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter genannt. Es zeigt sich, dass durch den Bebauungsplan-Entwurf insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter bewirkt werden. Insofern sind auch keine naturschutzrechtlich relevanten Auswirkungen zu erwarten. Auf eine weitergehende Abhandlung der Eingriffsregelung kann somit verzichtet werden.

Aufgrund der Ausführungen zu möglichen Auswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen kann bzgl. artenschutzrechtlicher Belange abgeleitet werden, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Zugriffsverbote für streng oder besonders geschützte Arten bewirkt werden.

11 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT

Aufgrund der nur relativ geringfügigen Änderungen, die durch den Bebauungsplan hervorgerufen werden, der Tatsache, dass durch diese Veränderungen überwiegend positive Auswirkungen für die Schutzgüter nach UVPG bewirkt werden und der nicht gegebenen Forderungen nach naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen kann auf eine Überwachung der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt verzichtet werden.

QUELLENVERZEICHNIS

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB 2008): Geowissenschaftliche Übersichtskarten Baden- Württemberg, <http://www1.lgrb.uni-freiburg.de/geoviewer/application/index.php?action=GoToStartMap&theme=> , 21.07.2008

Landesvermessungsamt Baden- Württemberg (2002): Amtliche topographische Karten 1: 25.000 Baden- Württemberg - Stuttgart

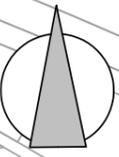
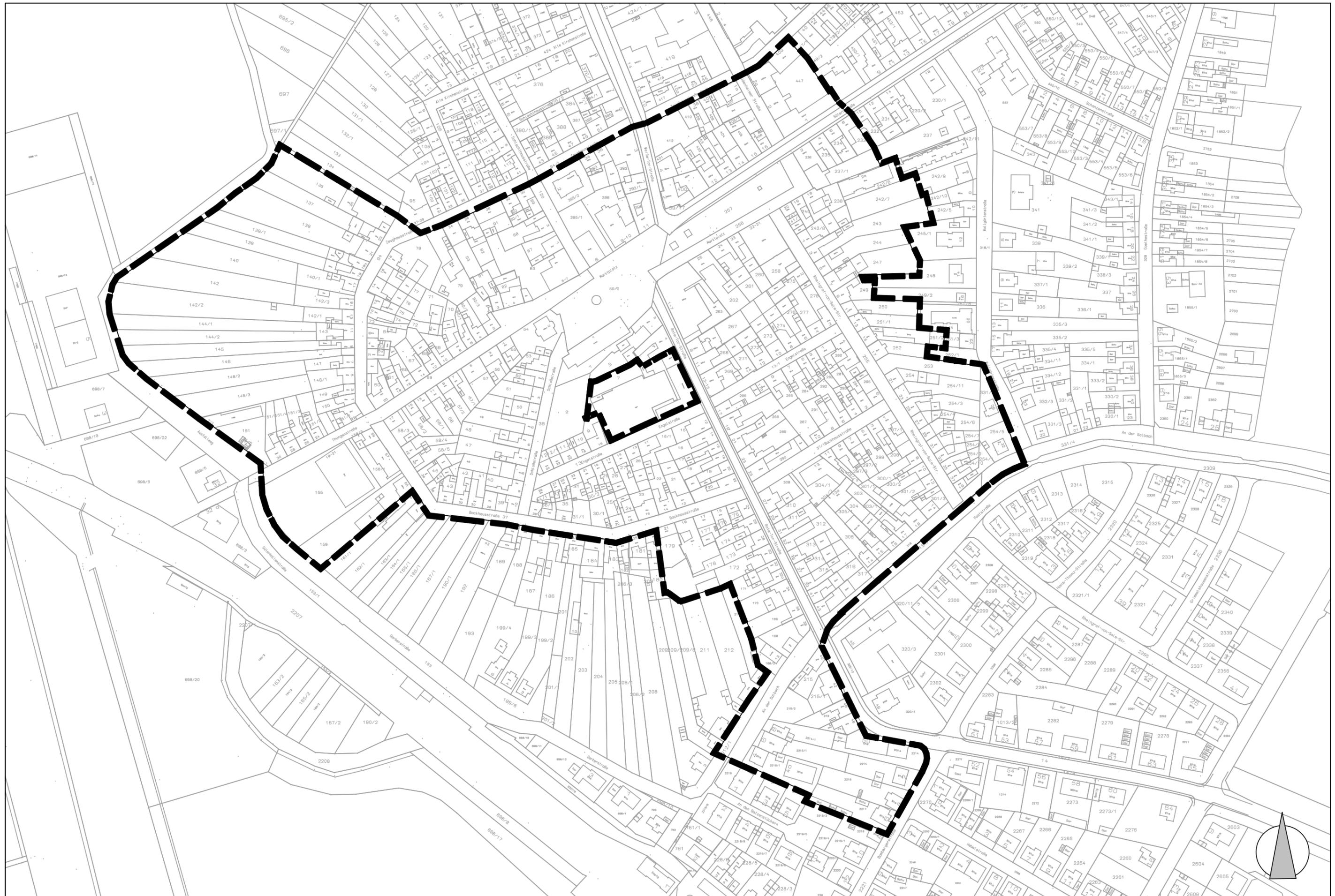
SCHMITHÜSEN, JOSEF (1952): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 161 Karlsruhe – Stuttgart

Teil B - 4 Anlagen

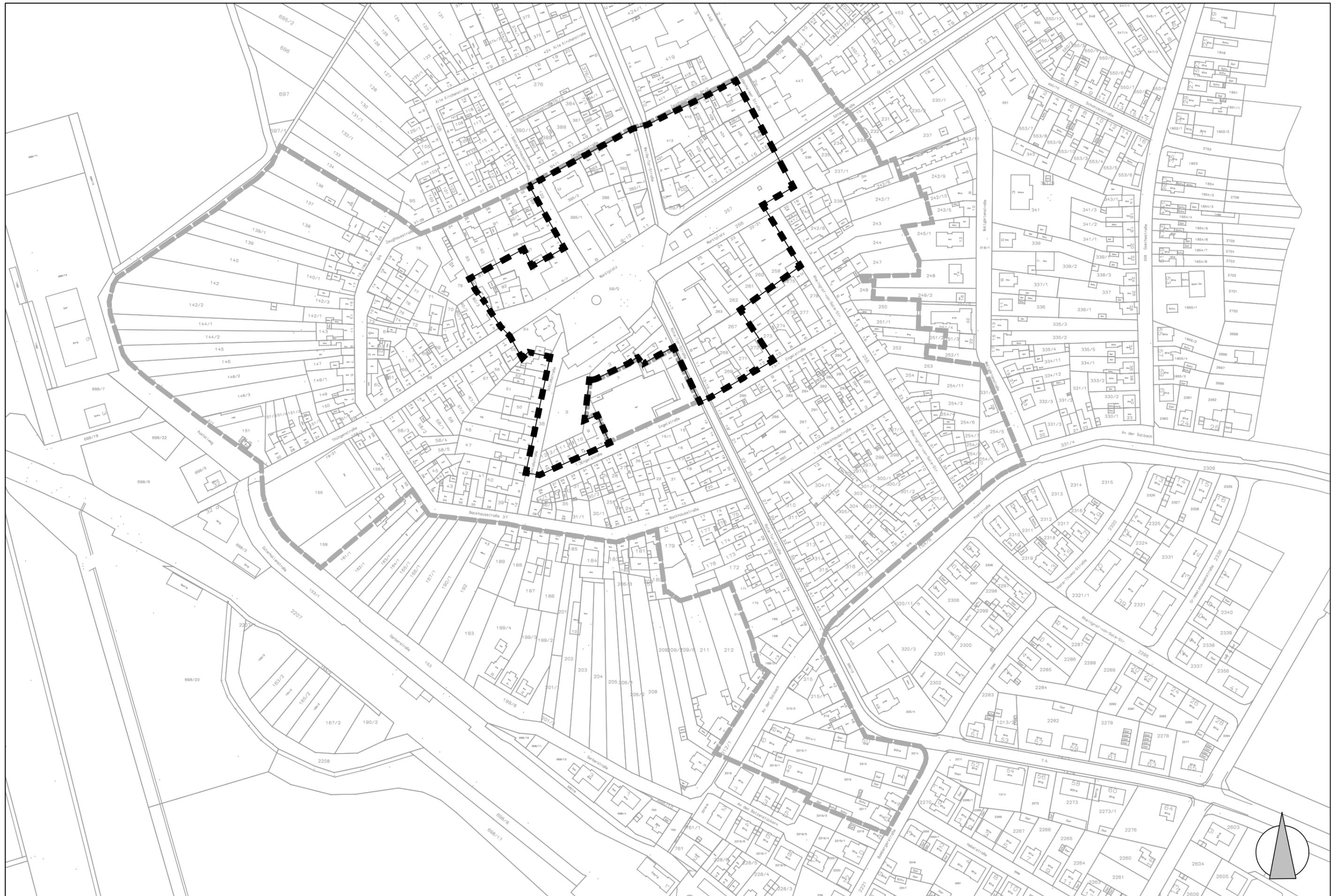
Kenndaten der Planung

| Flächenverteilung | qm |
|--|---------|
| Gesamt | 181.064 |
| davon überbaubare Grundstücksfläche | 103.321 |
| davon nicht überbaubare Grundstücksfläche (Hausgärten) | 26.897 |
| davon öffentliche Verkehrsfläche | 33.639 |
| davon private Verkehrsfläche | 518 |
| davon öffentliche Grünfläche (Stadtgrün) | 965 |
| davon private Grünfläche (Streuobstfläche) | 15.724 |

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich



Teil B - 6 Zulässigkeitsbereich für kirchliche und kulturelle Nutzungen



Teil B - 7 Gestaltungsplan Seifensiederweg Nord / Alte Kirchenstraße West

Stadt Philippsburg

Bebauungsplan Innenstadt Philippsburg Gestaltungsplan

Seifensiederweg Nord /
Alte Kirchenstraße West



Plan

1



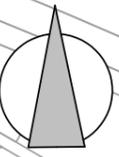
0 10 20

Maßstab 1:1.000

Teil B-8: Übersichtsplan Gebäude und Objekte mit Denkmalschutz



- Legende:**
-  Gebäude und Objekte unter Denkmalschutz vgl. Abschnitt Hinweise
 -  Gebäude und Objekte mit Prüfung bei Veränderung vgl. Abschnitt Hinweise
 -  Ensemble unter Denkmalschutz



Teil B-8: Zusammenfassende Erklärung

Zusammenfassende Erklärung gem. §10 (4) BauGB

Zielsetzung und Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Innenstadt Philippsburg " erfolgte am 16.5.2006 zusammen mit der Verhängung einer Veränderungssperre vor dem Hintergrund vermehrter Anfragen zur Aufstockung, zu An- und Neubauten, zu Bauten in zweiter Reihe sowie zur Umnutzung von bestehenden Gebäuden im historischen Bereich von Philippsburg.

Aufgrund der zentralen Lage und der damit verbundenen Bedeutung der weiteren Entwicklung des Quartiers "Innenstadt Philippsburg" für den Gesamtstandort Philippsburg wurde dem eigentlichen Bebauungsplanverfahren eine Rahmenplanung vorgeschaltet. Zur Einbindung der Eigentümer und Bewohner des Quartiers in die prozesshaft angelegte Rahmenplanung wurden diese im Rahmen einer Fragebogenaktion im Frühjahr 2007 angeschrieben, über das Vorhaben informiert und um ihre Mithilfe gebeten. Zugleich wurde der Planungsprozess von einer Arbeitsgruppe aus Mitgliedern von Verwaltung und Gemeinderat sowie einem externen Planungsbüro begleitet. Das Ergebnis der Rahmenplanung wurden am 19.2.2008 vom Gemeinderat gebilligt und am 14.04.2008 in einer Bürgerinformation der Öffentlichkeit präsentiert. Es führte am 6.5.2008 zur Verlängerung der Veränderungssperre.

Die Ergebnisse der Rahmenplanung fanden in der Folge Eingang in das Bebauungsplanverfahren und ergänzten die ursprüngliche Zielsetzung der reinen Regelung der genehmigungsfähigen Überbaubarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Zur Erweiterung der Zielsetzungen des Bebauungsplanes sind insbesondere die Ausgestaltung des Quartiers zu einem gegenüber Standorten auf der "grünen Wiese" konkurrenzfähigen Wohnstandort zu nennen, sowie Erhalt und Ausbau einer Kultur-, Geschäfts-, Einkaufs- und Flaniermeile entlang der regionalplanerisch als "integrierte Lage" ausgewiesenen Bereiche. Die bestehende angespannte Situation im Bereich des ruhenden Verkehrs durfte dabei nicht weiter verschlechtert werden. Zusätzlich sollen kurze Wege die Anbindung des Bahnhofes an die Innenstadt und die daran angrenzenden Quartiere sowie die genannte Entwicklung als Einkaufs- und Aufenthaltsstandort weiter fördern. Der Wunsch nach einer weiteren Anbindung des Bahnhofes an die Innenstadt als wichtiger regionaler Verknüpfungspunkt führte innerhalb der Rahmenplanung zu weitergehenden Überlegungen.

Die Teilung des ursprünglichen Geltungsbereiches des Rahmenplanes in den nun als "Innenstadt Philippsburg" festgesetzten Geltungsbereich sowie einen südlich davon gelegenen Bereich der Innenentwicklung ist die logische Konse-

quenz aus dem Wunsch nach einer zügigen Regelung für den bereits bebauten Bereich und einer kritischen Auseinandersetzung mit der noch verfügbaren Fläche.

Entsprechend wurde am 21.10.2008 der erneute Aufstellungs- und Billigungsbeschluss gefasst sowie die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlichen Belange für den jetzigen Geltungsbereich "Innenstadt Philippsburg" beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange wurde am 30.10.2008 im Stadtanzeiger veröffentlicht. Sie fand statt in der Zeit vom 10.11.-21.12.2008. Zugleich wurde am 10.11.2008 eine ortsüblich angekündigte Bürgerinformation abgehalten.

Am 10.3.2009 wurden im Gemeinderat die bereits an seine Mitglieder verschickten, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen erörtert. Der Gemeinderat hat in derselben Sitzung die aufgrund der Stellungnahmen überarbeitete Fassung des Bebauungsplanes gebilligt und die Offenlage beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange wurde am 30.10.2008 im Stadtanzeiger ortsüblich veröffentlicht. Sie fand statt in der Zeit vom 20.03.2009 bis 24.04.2009.

In der Gemeinderatssitzung am 14.07.2009 wurden die ebenfalls bereits den Gemeinderäten zugesandten Stellungnahmen aus der im Rahmen der Offenlage erfolgten Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange dargelegt. In dieser Sitzung hat der Gemeinderat anschließend die Abwägung der unterschiedlichen Belange aus den beiden Beteiligungsrunden vorgenommen und den Bebauungsplan zur Satzung beschlossen. Dieser ist seit dem 23.07.2009 rechtskräftig.

Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Da der Bebauungsplan Regelungen zur Sicherung für das bereits bestehende Siedlungsgefüge enthält, werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Im Umweltbericht wird darüber hinaus festgehalten, dass im Falle des Weiterbestehens der Regelungen zur Bebaubarkeit nach §34 BauGB (also ohne den Bebauungsplan) gegenüber den nun mit dem vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Regelungen eine schleichende Verschlechterung durch wachsende Versiegelung nicht hätte ausgeschlossen werden können. Damit trägt bereits der Bebauungsplan "Innenstadt Philippsburg" selbst mit seinen vergleichsweise geringfügigen Änderungsoptionen gegenüber der bestehenden Situation zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der weiteren städtebaulichen Entwicklung in Philippsburg bei, in dem er im wesentlichen den Status Quo festschreibt und den genannten Verschlechterung vorbeugt.

Zusätzlich wird darüber hinaus in den Anlagen auf die Pflicht faunistischer Untersuchungen bei der Planung von Veränderungen an der bestehenden Baustruktur hingewiesen, die jedoch bei jedem Bauvorhaben aufgrund des Bundesnaturschutzgesetzes unabhängig von der Überplanung besteht.

Einen weiteren Beitrag zur Sicherung der Belange von Umwelt- und Naturschutz setzt im Rahmen der Bebauungsplanung die Ausweisung der bislang im Flächennutzungsplan als Dauerkleingärten ausgewiesenen Flächen als Streuobstwiesen. Diese stellen in ihrer bestehenden Ausprägung den idealen Übergang von Siedlung zu offener Landschaft dar. Damit wird die Realnutzung, die noch die historische Streuobst- und Grundstücksanlage aufweist, wie sie direkt nach der Schleifung durch Napoleon I. angelegt wurde, dauerhaft als naturnahe Grünfläche gesichert.

Art und Weise der Berücksichtigung von Ergebnissen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 10.11.-21.12.2008 gingen 21 Stellungnahmen von Privatpersonen ein, davon waren 19 aus der Zeughausstraße und davon wiederum waren 6 Stellungnahmen von derselben Person. Als Hauptkritikpunkte wurden die festgesetzten Regelungen hinsichtlich Tiefe der Baufenster, Größe der Nebenanlagen und gestalterischen Festsetzungen genannt. Dies führte nach kritischer Überprüfung aufgrund der Lage am Ortsrand zu einer Vertiefung der Baufenster von 12m auf 17m sowie auf eine generelle Anhebung der zulässigen Nebenanlagen von 40m² auf 60m².

Von der Überplanung eines Privatgrundstückes in der Zeughausstraße mit einem öffentlichen Fußweg in Richtung Marktplatz wurde aufgrund der Stellungnahme abgesehen, statt dessen wurde das Baufenster zugunsten der Fortsetzung der straßenbegleitenden Bebauung geschlossen.

Der Forderung nach einer weiteren Koordination der städtebaulichen Planung im Bereich zwischen Bahnhof und Musikschule / Festhalle und nach einer weiteren Erschließung von Bauland im Bereich der früheren Dauerkleingärten wurde durch die Gesamtüberlegungen bereits im Rahmenplan Rechnung getragen und diese dort auch im Zusammenhang mit den Planungen zur "sozialen Stadt" nördlich des Plangebietes abgestimmt. Ein Nachverdichtungspotenzial (vgl. Anlage B-7), welches sich durch die von der Straße zurückversetzte Lage des Gebäudes Zeughausstraße 25 in die zweite Reihe am Seifensiederweg ergibt, führte zu einer veränderten Ausweisung des Baufensters auf dem Grundstück des die Planung auslösenden Stellungnehmenden: Infolge der Notwendigkeit zur

Überführung eines geringen Teils seines Grundstückes zur Erschließung des genannten Baulandpotenzials, welches letztlich die Stellung des bestehenden Baukörpers in seiner zurückversetzten Lage und damit in zweiter Reihe rechtfertigt, wurde dieser kleine Teil als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ebenfalls im Zusammenhang mit dem in Anlage B-7 dargestellten städtebaulichen Kontext wurde zugleich das Baufenster nach hinten auf den Baubestand verschoben, so dass der vom Einwender bemängelte erweiterbare Bestandsschutz entfallen konnte.

Ein bemängelter Eintrag einer Altlastenverdachtsfläche konnte aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Sachgebiete Altlasten / Bodenschutz - Gewässer - Abwasser entfallen.

Den erhobenen Forderungen nach weiterer Vergrößerung der Nebenanlagen, Erhöhung der GRZ im Allgemeinen Wohngebiet über die maximal zulässige GRZ von 0,4 hinaus, Erhöhung der zulässigen Wandhöhe über die aus Hochwasserschutzgründen festgesetzten 7,10m hinaus sowie nach zusätzlichen Regelungen für die Tierhaltung über die gesetzlichen Regelungen hinaus wurde aus Gründen der Gleichbehandlung der Grundstücke innerhalb des Quartiers nicht entsprochen. Ebenso war es Wunsch des Gemeinderates, an den aus der Rahmenplanung resultierenden gestalterischen Vorgaben zugunsten des Gesamterscheinungsbildes des Quartiers festzuhalten. Der Forderung nach Aufgabe der Festsetzung einer Streuobstwiese im der offenen Landschaft zugewandten Bereich entlang des Ausfallweges wurde ebenfalls nicht entsprochen. Hier wurde die Realnutzung "Streuobstwiese" und ihre Bedeutung für Flora, Fauna und Erholung sowie die Ausbildung des Ortsrandes höher gewichtet.

Ein Teil dieser Stellungnahmen ging im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes vom 20.3.2009 bis 24.4.2009 erneut ein. Insgesamt waren es 15 Stellungnahmen von Privatpersonen, davon 14 aus der Zeughausstraße und davon wiederum 3 von derselben Person. Die Hauptkritikpunkte waren wiederum die Ausweisung der Streuobstwiese, trotz der vorgenommenen Flächenvergrößerung die Größe Nebenanlagen, trotz maximaler Höhe nach Baunutzungsverordnung die Höhe der GRZ, die Tierhaltung sowie die Gestaltungsfestsetzungen nun spezifiziert auf Tore und Dacheindeckungen. Der Gemeinderat folgte diesbezüglich in seiner Abwägung der bereits im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemachten Argumentation (s.o.), die auch für die Festsetzungen zur Gestaltung der Dacheindeckung auf die Rahmenplanung zurückgeht.

Eine Stellungnahme wandte sich gegen die Schließung des Baufensters an der Zeughausstraße, die aus dem entfallenen Fußweg resultierte, da dadurch nun Stellplätze an der Grundstücksgrenze möglich sind. Im Zuge der Gleichbehand-

lung der Grundstücke und im Hinblick auf die Entstehung der bemängelten Problemlage aufgrund eines zugestandenen erweiterten Bestandsschutzes wurde von einer Veränderung der Festsetzungen abgesehen.

Von Seiten des betroffenen Grundstückseigentümers, auf dessen Stellungnahme hin das Baulandpotenzial "Seifensiederweg Nord / Alte Kirchenstraße West" geprüft und in die Planung aufgenommen wurde, wurde bemängelt, dass die Erschließung zu einem geringen Teil über sein Grundstück führt und auch das Baufenster an der Straße entfällt. Der Gemeinderat nahm dies zur Kenntnis, erkannte die Notwendigkeit der Festsetzungen zur Erschließung des genannten Baulandpotenzials und entschied zugunsten der langfristig vorausschauenden Sicherung der Erschließung des Baulandpotenzials.

Art und Weise der Berücksichtigung von Ergebnissen aus der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange

Die Träger Öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Frühzeitige Beteiligung vom 13.11. bis 17.12.2008 sowie im Rahmen der Offenlage vom 20.03. bis 24.04.2009 zur Stellungnahme aufgefordert.

In beiden Fällen enthielt die weit überwiegende Zahl der eingegangenen Schreiben entweder keine weitere Stellungnahme oder die enthaltenen Anregungen wurden in die den Bebauungsplan ergänzenden Hinweise mit aufgenommen (Altlasten, Denkmalschutz, Fauna, Geologie, Hochwasser).

Die Anregung, die Kerngebiete zu Mischgebieten herunterzustufen, wurde vom Gemeinderat im Zusammenhang mit der Ausweisung der "integrierten Lage" nach Regionalplan abgelehnt, insbesondere, da dieser Bereich mit seinen bestehenden Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomie den Kernbereich mit Synergieeffekten für künftige Entwicklungen bereits heute darstellt. Ebenso soll das Gebiet durch kulturelle Einrichtungen und die damit verbundene Passantenfrequenz eine Aufwertung erfahren, die jedoch hinsichtlich der ebenfalls damit verbundenen Schallentwicklung zugunsten der Wohnbevölkerung eingeschränkt wird. Insgesamt wird damit das Ziel verfolgt, die Innenstadt gegenüber der Ausweisung von Einzelhandelsflächen am Stadtrand als zentralen Bestandteil von Philippsburg zu stärken. Mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe im Kerngebiet sind auf die bestehende Gemengelage aufgrund der historischen Entwicklung Philippsburgs zurückzuführen und werden daher im Hinblick auf die wünschenswerte Nutzungsmischung als unvermeidbar angesehen.

Diskutiert wurde im Gemeinderat insbesondere die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe hinsichtlich des Ausbaus des Polders "Rheinschanzinsel", das darin Schadensersatzforderungen aufgrund des Polderbetriebs ablehnt. Hintergrund war die im Zuge der Ortsbesichtigung vom damaligen baden-württembergischen Umweltminister Müller getroffenen Zusage auf Übernahme der Schäden aus dem Polderbetrieb durch das Land Baden-Württemberg (vgl. Artikel in den Badischen neuesten Nachrichten (BNN): "Umwelt- und Verkehrsminister Ulrich Müller in Philippsburg – Polder darf nicht zum Anstieg des Grundwasserspiegels führen" vom 04.09.2002).

Dies veranlasste den Gemeinderat zu der Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplananlagen, dass die Stadt Philippsburg diesbezügliche Schadensersatzforderungen gegen das Land Baden-Württemberg explizit nicht ausschließt.