

# **GEMEINDE HASSLOCH**

## **BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH DES BAHNDAMMS - 3. ÄNDERUNG“**

### **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**JUNI 2017**

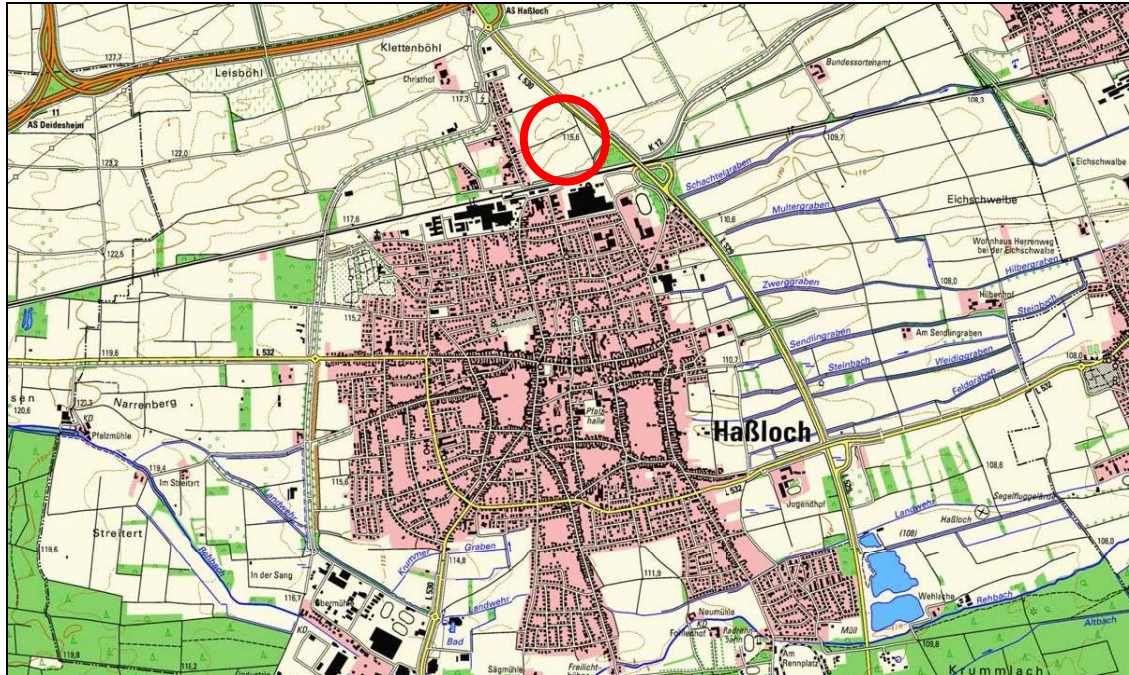
<b>1.</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung</b> .	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>6</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz .....	6
3.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar .....	7
3.3	Flächennutzungsplan .....	8
<b>4.</b>	<b>Einzelhandelskonzept Haßloch</b> .....	<b>8</b>
4.1	Standortgefüge des Einzelhandels in Haßloch .....	8
4.2	Marktgebiet des Haßlocher Einzelhandels .....	10
4.3	Kaufkraftpotenzial .....	11
4.4	Zentralität .....	12
4.5	Sortimentsliste.....	12
4.6	Branchenbezogene Bewertung des bestehenden Einzelhandels .....	13
4.7	Empfehlungen zur künftigen Entwicklung im Bereich „Nördlich des Bahndamms“ .....	14
<b>5.</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht</b> .....	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>Schutzgebiete</b> .....	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation</b> .....	<b>17</b>
7.1	Vorhandene Nutzungen .....	17
7.2	Vorhandene Erschließung.....	17
7.3	Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....	17
7.4	Immissionsschutz.....	17
<b>8.</b>	<b>Planung</b> .....	<b>18</b>
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	19
8.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	19
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
8.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	22
8.1.4	Mindestgrundstücksgröße .....	22
8.1.5	Zulässigkeit von Nebenanlagen.....	22
8.1.6	Flächen für Stellplätze und Garagen .....	23
8.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	23
8.2.1	Dachgestaltung.....	23
8.2.2	Gestaltung von Werbeanlagen .....	23

8.2.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke .....	24
8.2.4	Einfriedungen .....	24
8.2.5	Abfallbehälter.....	24
8.3	Schallschutz .....	24
8.4	Verkehrerschließung .....	25
8.5	Versorgung.....	26
8.6	Entwässerung .....	26
8.7	Grünordnung.....	27
8.7.1	Festsetzungen .....	27
8.7.2	Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.....	27
<b>9.</b>	<b>Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel.....</b>	<b>29</b>
9.1	Räumlicher Einzugsbereich.....	29
9.2	Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsbereich.....	31
9.3	Umsatzerwartung, Umsatzherkunft und Kaufkraftbindung des Vorhabens.....	31
9.4	Umsatzumverteilung.....	33
9.5	Städtebauliche und Versorgungsstrukturelle Auswirkungen .....	34
9.6	Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.....	35
<b>10.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>37</b>
<b>11.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>38</b>
11.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	38
11.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes .....	40
11.3	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes.....	45
11.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	48
11.5	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	49
11.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen .....	51
11.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	51

11.6.2 Maßnahmen zum Schallschutz.....	51
11.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	52
11.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	52
11.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....	52
11.10 Monitoring .....	52
11.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	53
<b>12. Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>53</b>
12.1 Inhalt des Bebauungsplans.....	53
12.2 Berücksichtigung der Umweltbelange .....	54
12.3 Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung .....	54
12.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	54

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Haßloch nördlich der Bahnlinie und östlich der Rudolf-Diesel-Straße im Gewerbegebiet „Nördlich des Bahndamms“.



Lage des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,9 ha und wird begrenzt:

- im Norden: durch die Südgrenzen der Flurstücke 13456/1, 13458/1, 13464/1 und 13433/2
- im Osten: durch die Westgrenze des Flurstücks 13411/7 (Wirtschaftsweg entlang der Ostumgehung)
- im Süden: durch die Nordgrenze des Flurstücks 13505 (Straße Am Bahndamm)
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 13497/1, durch eine Linie von der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 13497/1 zur südöstlichen Ecke des Flurstücks 13466/6, durch die östliche Grenze des Flurstücks 13479/1 sowie durch eine Linie von der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 13479/1 zur südwestlichen Ecke des Flurstücks 13456/1.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Die Firma Bauhaus beabsichtigt die Errichtung eines Bau- und Heimwerkermarktes innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets „Nördlich des Bahndamms“. Da die Ansiedlung eines Baumarktes zur Komplettierung der vorhandenen Sortimentsstruktur dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch entspricht, steht die Gemeinde dem Vorhaben positiv gegenüber. Aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms – 2. Änderung“ ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels jedoch nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, ist daher eine Änderung des Bebauungsplans mit Ausweisung einer entsprechenden Sondergebietsfläche erforderlich.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Festsetzung eines Sondergebiets „Baumarkt“ zur Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes
- Soweit möglich Erhalt der bestehenden Festsetzungen und Maßnahmen zur Grünordnung

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz**

Zum großflächigen Einzelhandel sagt das LEP IV aus, dass dieser einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte leistet. Zur Sicherung und Deckung der Grundversorgung kann hier durch den großflächigen Einzelhandel im Nahbereich eine Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahrgenommen werden (Grundsatz G 56).

Bezüglich der Standorte legt das LEP IV fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten angesiedelt werden sollen (Ziel Z 57, Zentralitätsgebot), wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (Z 58, städtebauliches Integrationsgebot).

Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete

großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt würde (Z 60).

### **3.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Die Gemeinde Haßloch ist als kooperierendes Mittelzentrum (mit Neustadt a.d. Weinstraße) festgelegt und soll einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung leisten. Der Gemeinde werden gleichzeitig die besonderen Funktionen Wohnen, Fremdenverkehr und Gewerbe zugewiesen.

#### **Einzelhandelsbezogene Vorgaben**

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist als Grundsatz dargelegt, dass die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmittel) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion gewährleistet und sichergestellt werden soll. Hierzu soll eine auf die Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

Als Zielaussagen sind verankert:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Für Grundzentren gilt dies auch für Vorhaben bis maximal 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Zentralitätsgebot)
- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot)
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot)
- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln (Integrationsgebot)

Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

### **Flächenbezogene Vorgaben**

Das Plangebiet ist im Einheitlichen Regionalplan als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe in Planung dargestellt. Des Weiteren wurde das Plangebiet bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Haßloch in Abstimmung mit der Regionalplanung als Ergänzungsstandort ausgewiesen und entspricht somit auch den Vorgaben der Regionalplanung.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzung eines Sondergebiets „Baumarkt“ kann damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

## **4. Einzelhandelskonzept Haßloch**

Zur Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels und zur Sicherung der Grundversorgung hat die Gemeinde Haßloch im Jahr 2010 ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen, welches 2015 fortgeschrieben wurde („Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz)“, erstellt durch GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg, Mai 2015). Ziel dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes war es, die vorhandenen Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Haßloch zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Es wurden Empfehlungen für die Weiterentwicklung und Stärkung des Einzelhandels in Haßloch sowie zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung gegeben.

Die folgenden Aussagen sind diesem Einzelhandelskonzept entnommen:

### **4.1 Standortgefüge des Einzelhandels in Haßloch**

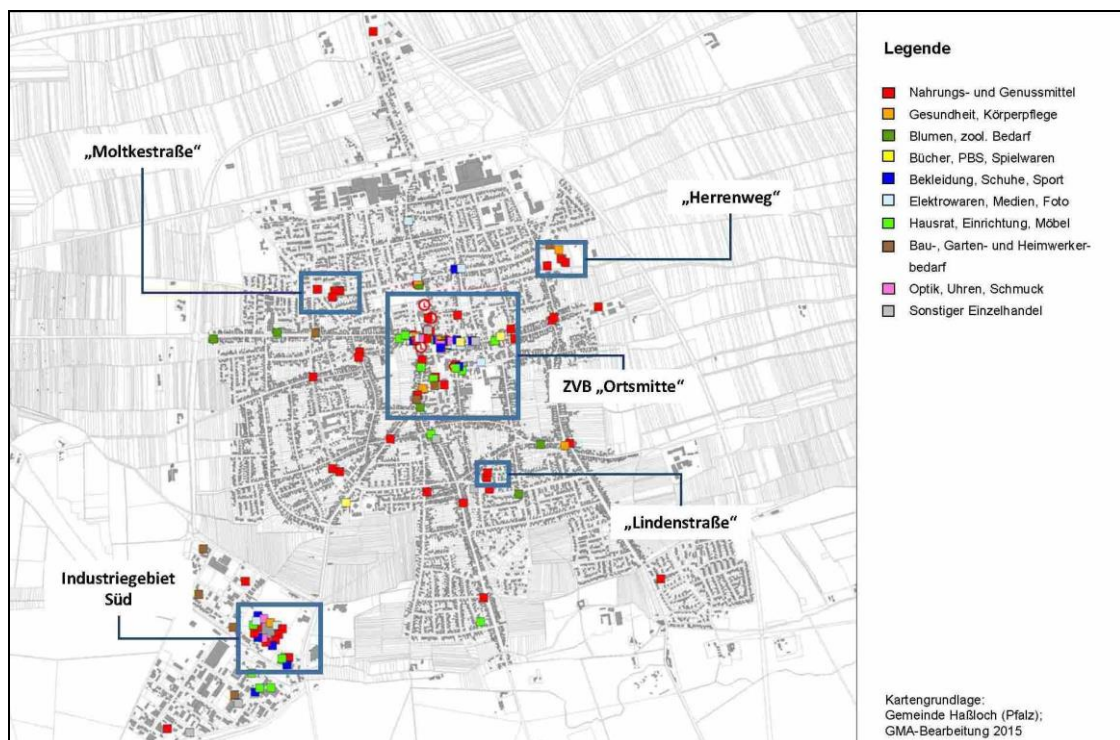
„Die **Einzelhandelsstrukturen** in Haßloch können wie folgt beschrieben werden:

- Der **Einzelhandel in der Ortsmitte** konzentriert sich im Wesentlichen auf die Langgasse zwischen Kühngasse und Burggraben. Straßenbegleitend sind hier vorwiegend kleinflächige Betriebe des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs sowie Ausschnittsweise des langfristigen Bedarfsbereichs angesiedelt. Darüber hinaus gibt es sekundäre Einzelhandelslagen in den angrenzenden Bereichen der Schillerstraße, Bahnhofstraße und Kirchgasse, wo der Einzelhandel nicht mehr die dominierende Nutzung darstellt. Zentraler Punkt der Ortsmitte bildet der Rathausplatz, welcher auch für den Wochenmarkt genutzt wird. Hinzu kommen weiterhin gastronomische Nutzungen, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen (u.a. Rathaus,



Bibliothek), die das Einzelhandelsangebot im Ortszentrum ergänzen. Das Einzelhandelsgutachten sagt weiterhin aus, dass durch die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters LIDL und des RWZ- Raiffeisenmarktes im Bereich der Schillerstraße die Versorgungsfunktion des Ortskerns in den vergangenen Jahren deutlich gestärkt werden konnte.

- **Gewerbegebiet Süd:** Im südwestlichen Siedlungsbereich gibt es einen weiteren Einzelhandelsschwerpunkt, dem eine wichtige Funktion sowohl für die Haßlocher Bevölkerung als auch für die Umgebung zukommt. Der autokundenorientierte Standort wird im Wesentlichen durch das SB-Warenhaus real geprägt. Im Mall-Bereich des real-Marktes sind noch eine Reihe von Anbietern aus dem Fachmarktsektor (u. a. Ernsting's family, Deichmann, Dänisches Bettenlager, Tedi, KiK) vorhanden. Ferner sind der Bekleidungsfachmarkt Takko sowie eine Lidl-Filiale im unmittelbaren Umfeld des real-Marktes ansässig. Die hier ansässigen Betriebe tragen einen wichtigen Beitrag zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Haßlochs bei.
- Neben den o. a. Einkaufslagen finden sich im Gemeindegebiet verschiedene der **Nahversorgung dienende Standorte** (Moltkestraße, Herrenweg, Lindenstraße). Alle Standorte sind als städtebaulich integriert zu bezeichnen und übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohngebiete.“ (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz), GMA, 2015, S. 18 ff.)



Einzelhandelsstruktur in Haßloch (Pfalz). Aus: „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz)“, GMA, 2015, S. 20

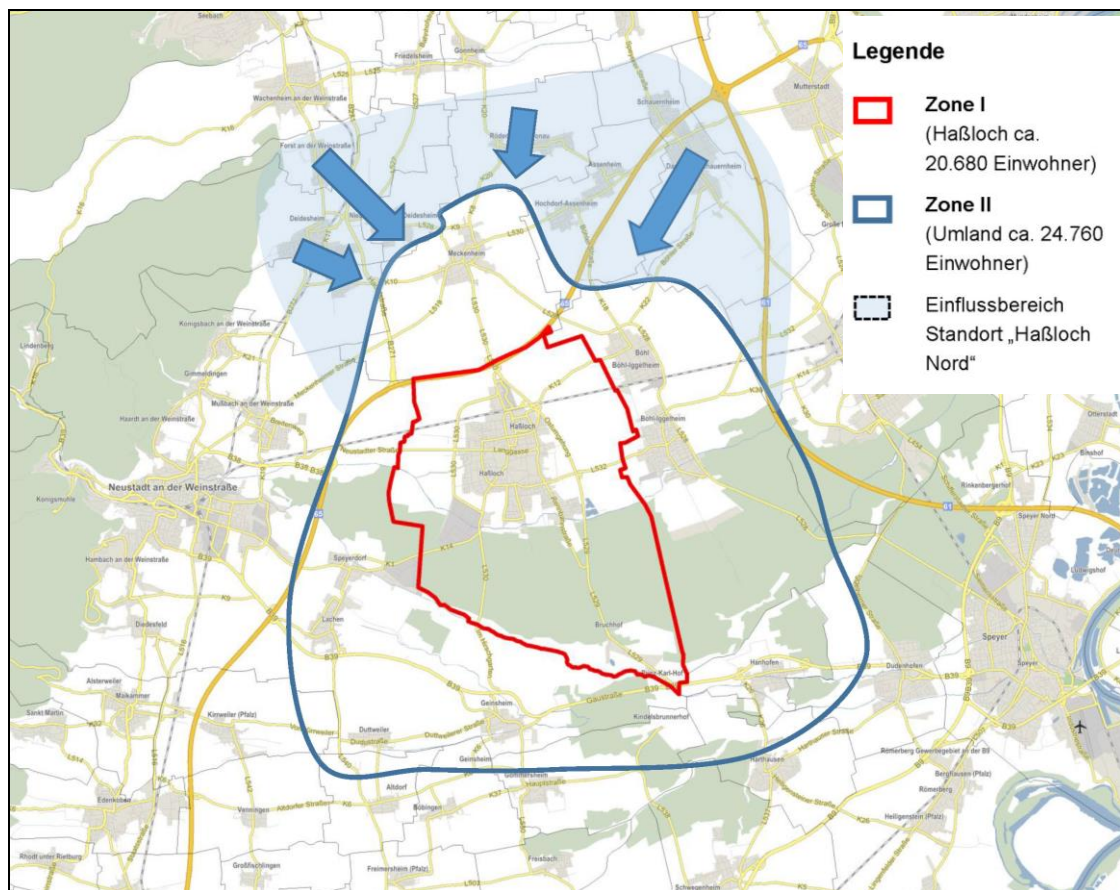
## 4.2 Marktgebiet des Haßlocher Einzelhandels

Die Definition eines Marktgebietes für den Einzelhandel in Haßloch bietet eine wichtige Voraussetzung für die Ermittlung des zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials. Als Marktgebiet wird dabei derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher regelmäßig den Einzelhandelsstandort Haßloch aufsuchen.

Zur Abgrenzung und Einteilung des Marktgebietes wurden folgende Kriterien herangezogen:

- wesentliche Strukturdaten des Untersuchungsraums (z. B. Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur) und die daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen
- die Verkehrserschließung im Untersuchungsraum und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte
- die Angebotssituation in den umliegenden Städten und Gemeinden
- Ergebnisse aus bisherigen Untersuchungen in Haßloch und GMA-Untersuchungen in der Region.

Für Haßloch wird im Einzelhandelskonzept ein Marktgebiet mit derzeit ca. 45.440 Einwohnern abgegrenzt. Zone I repräsentiert dabei die Gemeinde Haßloch selbst mit ca. 20.680 Einwohnern. Zone II bilden als näheres Einzugsgebiet die direkt an Haßloch angrenzenden Gemeinden Böhl-Iggelheim, Hanhofen, Meckenheim sowie die Neustädter Stadtteile Duttweiler, Geinsheim und Lachen-Speyerdorf mit ca. 24.760 Einwohnern. Zugleich bestehen jedoch in deutlich untergeordneter Form auch von außerhalb des Einzugsgebietes noch Kundenzuflüsse nach Haßloch. Mit der potenziellen Entwicklung des Standortes „Nördlich des Bahndamms“ ist aufgrund der verkehrlichen Anbindung in einem gewissen Umfang mit weiteren Kundenzuflüssen aus nördlicher Richtung zu rechnen.



Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Haßloch (Pfalz). Aus: „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz)“, GMA, 2015, S. 20

#### 4.3 Kaufkraftpotenzial

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde die in Haßloch und dem sonstigen räumlichen Einzugsgebiet bestehende Kaufkraft für die unterschiedlichen Sortimentsbereiche sowohl für den heutigen Zustand wie auch für das Prognosejahr 2020 erfasst.

Für den Segmentbereich Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf werden dabei folgende Kaufkraftpotenziale – differenziert nach den Zonen des Einzugsgebiets – benannt:

Hauptwarengruppe	Kaufkraft 2014 in Mio. €		
	Zone I	Zone II	Marktgebiet gesamt
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	10,0	12,4	22,4

Hauptwarengruppe	Kaufkraft 2020 in Mio. €		
	Zone I	Zone II	Marktgebiet gesamt
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	9,9	12,4	22,3

#### 4.4 Zentralität

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Gemeinde sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die Zentralitätskennziffer. Diese lässt sich durch eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz errechnen. Dabei deuten Zentralitätswerte über 100 einen Bedeutungsüberschuss (Zuflüsse aus dem Umland) und Werte unter 100 einen Netto-Kaufkraftabfluss an.

Der Segmentsbereich Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf wird in Haßloch derzeit nur durch Spezialanbieter (z.B. für Bodenbeläge, Sanitär-, Garten- und Heimtierbedarf etc.) bedient. Auf diese Sortimente bezogen verfügt Haßloch nur über eine Zentralität von 38 %.

#### 4.5 Sortimentsliste

Die Liste der für die Zentrale Versorgungsbereiche relevanten Sortimente wurde im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels grundlegend überprüft und überarbeitet und wie folgt definiert:

Sortimentsliste	
Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b> - Bücher / Papier / Schreibwaren / Büroartikel - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe - Sportartikel - Baby-/Kinderartikel - Foto/Optik - Einrichtungszubehör (ohne Möbel),	- Getränke - Unterhaltungselektronik / Computer / Hi-Fi / Elektroartikel / Leuchten - Möbel, Küchenmöbel, Büromöbel, Gartenmöbel, - Sanitär-/ Badeinrichtung, Matratzen - Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen, Tapeten, Farben, Lacke

<b>Sortimentsliste</b>	
<b>Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>nicht zentrenrelevante Sortimente</b>
<p>Teppiche (ohne Teppichböden) Haus –und Heimtextilien, - Bastelartikel, Kunstgewerbe - Haushaltswaren, Heimtextilien - Musikalienhandel - Uhren/Schmuck - Spielwaren - Kunst/Antiquitäten - Gesundheitsartikel / Sanitätswaren</p> <p><b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b></p> <p>- Lebensmittel - Drogeriewaren, Kosmetikartikel - Schnittblumen - Zeitungen / Zeitschriften</p>	<p>- Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“) - Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkstoffe, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer - Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder, Fitnessgeräte) - Autozubehör - Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebewesen - Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse</p>

#### 4.6 Branchenbezogene Bewertung des bestehenden Einzelhandels

Als Ergebnis der Analyse des Einzelhandelsstandortes Haßloch werden in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts verkürzt folgende in Bezug auf das Planungsvorhaben relevante Punkte festgehalten:

- Haßloch verfügt bezogen auf den gesamten Einzelhandel über eine quantitativ unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Bei genauerer Betrachtung lässt sich rein quantitativ gesehen v. a. in einigen Sortimenten des Nichtlebensmittelbereichs (u. a. Bau- und Heimwerkersegment, Möbel, Elektrowaren) ein deutlicher Nachholbedarf feststellen.
- Die Zentralitätswerte sind für ein Mittelzentrum im Nichtlebensmittelbereich als unterdurchschnittlich zu bezeichnen.
- In der Warengruppe **Blumen / zoologischer Bedarf** ist eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen. Während das Teilsegment Blumen mit insgesamt sechs Fachgeschäften gut aufgestellt ist, erscheint der Bereich zoologischer Bedarf mit nur einem kleinflächigen Anbieter (Futterecke) noch ausbaufähig. Allerdings wird der Bedarf in den größeren Lebensmittelmärkten sowie dem RWZ-Raiffeisenmarkt als Teilsegment geführt. Die geringe Verkaufsflächenausstattung und die niedrige Zentralität lassen weitere

Ansiedlungspotenziale z. B. für einen Zoofachmarkt (z. B. Fressnapf) erkennen.

- Im Bereich **Hausrat / Einrichtungsbedarf / Möbel** lässt sich für die Gemeinde Haßloch eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung feststellen. Der unterdurchschnittliche Ausstattungswert ist dabei insbesondere auf ein Defizit im Möbelsektor zurückzuführen. Das Angebot wird durch zwei Möbelanbieter (Raumkonzept Horsch, Hartmann Möbelmanufaktur) sowie kleinere Fachanbieter (u.a. Raumausstatter, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Antiquitäten, Wohndekor) abgedeckt. Im Fachmarktsegment ist auf den Anbieter Dänisches Bettenlager im Mallbereich des SB-Warenhauses real hinzuweisen. Darüber hinaus werden Haushaltswaren als Teilsortiment im real-Markt sowie im Niedrigpreissegment vom Nonfood-Discounter Tedi angeboten. Potenziale i. S. von Angebotsergänzungen im Möbelsegment (z.B. moderne Möbelabholmärkte wie Roller, Poco etc.) könnten durch Ansiedlungen im Gewerbegebiet nördlich des Bahndamms ausgeschöpft werden.
- Im Bereich **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** ist in der Gemeinde Haßloch ebenfalls eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung festzuhalten, wobei dies insbesondere auf Defizite im Baumarktsektor zurückzuführen ist. Zum jetzigen Zeitpunkt ist auf starke Kaufkraftabflüsse an umliegende Baumarktstandorte (v. a. Speyer und Neustadt a. d. Weinstraße) hinzuweisen. Damit bestünde grundsätzlich Potenzial für die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch. Derzeit sind in Haßloch ausschließlich Spezialanbieter (z. B. Bodenbeläge, Sanitär) angesiedelt. Der im Jahre 2011 eröffnete RWZ-Raiffeisenmarkt in der Schillerstraße konzentriert sich auf den Garten- und zoologischen Bereich.

#### 4.7 Empfehlungen zur künftigen Entwicklung im Bereich „Nördlich des Bahndamms“

Aufbauend auf der brachenbezogenen Bewertung der bestehenden Einzelhandelssituation in Haßloch und der sich daraus ergebenden Entwicklungsoptionen und –erfordernisse wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts das „Nördlich des Bahndamms“ im Bereich der Rudolf-Diesel-Straße als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel i. S. des LEP IV, vorgesehen. Bereits im Einzelhandelskonzept 2010 wurde der Bereich im Standortkonzept als Ergänzungsstandort vorgeschlagen, eine konkrete räumliche Abgrenzung fand zum damaligen Zeitpunkt jedoch nicht statt.

Aktuell sind hier keine Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, gleichwohl bietet sich der Standortbereich als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel an. Da in der Gemeinde Haßloch nur eingeschränkte Entwicklungsspielräume im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich bestehen, ist eine räumliche Bündelung am Standort „Nördlich des Bahndamms“ zu empfehlen. Der Standort bietet ein ausreichendes Flächenpotenzial sowie eine

verkehrsgünstige Lage und eignet sich damit besonders, die vorab aufgezeigten Angebotslücken (v. a. im Bau- und Heimwerkersegment bzw. bei Möbeln) zu schließen. Die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist grundsätzlich restriktiv auszuschließen.

Aus einer Gegenüberstellung der Kaufkraftpotenziale des Mittelzentrums Haßlochs und der vorhandenen Angebotsstrukturen wurden in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts die Entwicklungspotenziale im Bereich Bau- / Heimwerkerbedarf sowie im Möbelsegment für Haßloch abgeleitet. Angesichts der bislang bestehenden größeren Kaufkraftabflüsse ergibt sich rein rechnerisch ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial von

- rd. 4.000 – 5.000 m<sup>2</sup> im Bau-, Heimwerker-, Gartensegment
- rd. 5.000 – 7.000 m<sup>2</sup> im Bereich Hausrat, Einrichtung, Möbel

Diese Werte sind ausschließlich aus dem Kaufkraftpotenzial der Gemeinde Haßloch abgeleitet. Hinzu kommen jedoch noch die Kaufkraftpotenziale aus dem sonstigen räumlichen Einzugsgebiet.

## 5. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms – 2. Änderung“ von 2015.

Der Vorgängerbebauungsplan „Nördlich des Bahndamms – 2. Änderung“ trifft für das Plangebiet folgende wesentliche Festsetzungen:

- Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht zulässig.
- Einzelhandelsnutzungen sind lediglich ausnahmsweise und ausschließlich in Verbindung mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben sowie im Sinne eines Werksverkaufs als Bestandteil eines allgemein zulässigen Vorhabens zum Verkauf von standortproduzierten Waren zulässig.
- Betriebswohnungen sind ausnahmsweise zulässig. Je Baugrundstück ist maximal eine Wohnung zulässig.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,6, die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe von 10 m und 15 m und die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen begrenzt.
- Festgesetzt ist die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge von über 50 m sowie für Betriebsgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen der Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig ist.

Gemeinde Haßloch - Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms – 3. Änderung“  
Entwurf 14.06.2017

- Zur Eingrünung des Plangebiets ist entlang des Plangebietsrands zur L 530 und zur K 12 eine durchgängige öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zur inneren Durchgrünung des Baugebiets sowie zur Ableitung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind weitere öffentliche Grünflächen festgesetzt, die das Plangebiet der Bebauungsplanänderung nur randlich einfassen.
- Im Bereich der privaten Grundstücke ist je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder 5 Sträucher anzupflanzen. Die Vorgartenzone der privaten Baugrundstücke ist bis zu einer Tiefe von 5 m ab der Straßenbegrenzungslinie je angefangene 8 m Frontlänge mit einem hochstämmigen Laubbaum II. Ordnung oder alternativ 5 Sträuchern zu bepflanzen.



Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans „Nördlich des Bahndamms – 2. Änderung“ von 2015



## **6. Schutzgebiete**

Durch die Planung werden keine naturschutz- oder wasserrechtlichen Schutzgebiete berührt.

## **7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

### **7.1 Vorhandene Nutzungen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die bereits 2000 durch den Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ als Gewerbegebiet festgesetzt wurde. Die der Erschließung der Teilfläche dienende Fritz-Karl-Henkel-Straße wurde bisher noch nicht umgesetzt. Die Fläche des Plangebiets zeigt sich damit heute als Brachfläche, die weder baulich noch landwirtschaftlich genutzt wird.

### **7.2 Vorhandene Erschließung**

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Fritz-Karl-Henkel-Straße sowie der im Plangebiet befindliche Teil des Grabensystems zur Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers wurden bisher noch nicht hergestellt. Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets sind damit bisher noch nicht erschlossen.

### **7.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet zeigt sich aktuell als weder baulich noch landwirtschaftlich genutzte Brachfläche, die der Sukzession unterliegt und zunehmend verkrautet. Die Fläche ist mit einzelnen Bäumen sowie einer größeren zusammenhängenden Gebüschfläche bewachsen und bietet so heimischen Vogelarten sowie den typischen Tierarten des Siedlungsrande und der offenen Landschaft Lebensraum und Unterschlupf.

### **7.4 Immissionsschutz**

Wesentliche auf das Plangebiet einwirkende Schallquellen sind die Straßen im Umfeld des Plangebiets (Straße „Am Bahndamm“, K 12, L 529/L 530, A 65) sowie die Bahnstrecke Mannheim-Saarbrücken, die südlich des Plangebiets verläuft.

Zur Abschätzung der bestehenden Einwirkungen auf das Plangebiet wurde bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans durch das Ingenieurbüro FIRU, Kaiserslautern zum Mai 2000 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Gemäß der Aussage des Schallgutachters weisen die Flächen im Plangebiet bei freier Schallausbreitung in der Summe aller Verkehrsgeräusche Immissionspegel zwischen 55 dB(A) und 70 dB(A) am Tag und zwischen 50 dB(A) und 70 dB(A) in der Nacht auf. Entlang eines rund 250 m breiten Streifens entlang der Bahntrasse

und eines rund 70 m breiten Streifens entlang der L 530 wird nachts der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 55 dB(A) überschritten. Der entsprechende Orientierungswert Tag der DIN 18005 von 65 dB(A) wird in einem ca. 40 m breiten Streifen entlang der L 539 überschritten.

## 8. Planung

Vorgesehen ist Errichtung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenbaumarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 13.987 m<sup>2</sup>. Diese Verkaufsfläche verteilt sich auf die folgenden Verkaufsbereiche:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| • Ladengeschäft Baumarkt                             | 6.383 m <sup>2</sup> |
| • Warmhalle Gartenmarkt                              | 3.375 m <sup>2</sup> |
| • Mit PKW befahrbare Gebäudeteile (Drive-Im-Bereich) | 1.736 m <sup>2</sup> |
| • Überdachte Freiverkaufsfläche                      | 2.093 m <sup>2</sup> |
| • Gartenhausausstellung                              | 400 m <sup>2</sup>   |



Planungskonzeption des Vorhabenträgers, Stand 10.10.2016

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms – 2. Änderung“ sollen im Zuge der Bebauungsplanänderung soweit möglich unverändert beibehalten werden. Wesentliche Änderungen ergeben sich hauptsächlich in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die festgesetzte Verkehrsfläche.

## 8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 8.1.1 Art der baulichen Nutzung

#### Sondergebiet „Baumarkt“

Ausgehend von der konkreten Planung wird für den weit überwiegenden Teil des

Plangebiets ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ festgesetzt. Zulässig ist ein Baumarkt in Form eines Fachzentrums für großflächigen Groß- und Einzelhandel mit Produkten für Werkstatt, Haus und Garten insbesondere für folgende Sortimente: Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkstoffe, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer, Leuchten, Gartenmöbel, Sanitär-/ Baderichtung, Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen, Tapeten, Farben, Lacke, Autozubehör Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebewesen. Die aufgeführten Sortimente ergeben sich aus der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Haßloch (vgl. Kapitel 4.5).

Die zulässige Verkaufsfläche wird auf eine Verkaufsflächenzahl von maximal 0,4 begrenzt. Die Verkaufsflächenzahl definiert sich dabei als die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche. Bei einer Sondergebietsfläche von 35.430 m<sup>2</sup> ergibt sich eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 14.172 m<sup>2</sup>.

Die Verkaufsflächen für die einzelnen geplanten Verkaufsbereiche innerhalb der zulässigen Nutzung werden darüber hinaus wie folgt begrenzt:

- Produkte für Werkstatt, Haus und Garten innerhalb von nicht mit PKW befahrbaren Gebäuden (Ladengeschäft) VFZ<sub>max. Laden</sub> = 0,2
- Produkte für Werkstatt, Haus und Garten innerhalb von nicht mit PKW befahrbaren Warmhallen VFZ<sub>max. Warmhalle</sub> = 0,05
- Produkte für Werkstatt, Haus und Garten innerhalb von mit PKW befahrbaren Gebäuden (Drive-In-Bereich) VFZ<sub>max. Drive-In</sub> = 0,1
- Produkte für Werkstatt, Haus und Garten in überdachten Freiverkaufsflächen VFZ<sub>max. Freiverkauf</sub> = 0,06
- Ausstellungsgelände Gartenhäuser VFZ<sub>max. Gartenhäuser</sub> = 0,02

Da die Summe der Verkaufsflächen der Verkaufsbereiche die maximal zulässige Verkaufsfläche überschreitet, ist ein vollständiges Ausschöpfen der Verkaufsfläche aller Verkaufsbereiche nicht möglich. Durch den Überhang soll vielmehr eine gewisse Flexibilisierung bei der Gestaltung des geplanten Baumarktes geschaffen werden.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs und der Nahversorgung innerhalb von Haßloch wird die Verkaufsflächen für zentrums- und nahversorgungsrelevante Nebensortimente über alle Verkaufsbereiche in der Summe auf eine Verkaufsflächenzahl von 0,0225 (entspricht 797 m<sup>2</sup>) begrenzt. Die Definition von zentrums- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgt dabei durch die im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch bestimmten Sortimentslisten, die in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen werden.

Als ergänzende Nutzungen sind darüber hinaus eine Schank- und Speisewirtschaft einschließlich Backwaren- und Getränkeverkauf mit einer maximal zulässigen Geschossfläche von 150 m<sup>2</sup> in Zu- und Unterordnung zur Hauptnutzung (Baumarkt), die dem Baumarkt und der Schank- und Speisewirtschaft zugehörigen Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

### **Gewerbegebiet**

Für die kleinere, nicht in das Sondergebiet einbezogene Gewerbegebietsfläche am westlichen Rand des Plangebiets werden die Festsetzungen des Vorgängerbebauungsplans unverändert übernommen. Einzelhandel ist damit weiterhin ausschließlich ausnahmsweise in Verbindung mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben oder als Werksverkauf von standortproduzierten Waren zulässig. Die Einzelhandelsnutzung darf dabei lediglich einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen und ergänzende Randsortimente sind auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Eine weitergehende Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ist im Umfeld des Sondergebiets „Baumarkt“ nicht erwünscht, um die Funktion des Gewerbegebiets nicht zu beeinträchtigen. Auch anderweitige Änderungen der zulässigen Nutzungen erscheinen städtebaulich nicht erforderlich.

### **8.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden inhaltlich soweit möglich aus dem Vorgängerbebauungsplan „Nördlich des Bahndamms – 2. Änderung“ übernommen. Damit wird im Gewerbegebiet weiterhin eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,6, sowie die Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im Sondergebiet „Baumarkt“ wird ausgehend von der konkreten Vorhabenplanung eine verringerte GRZ von 0,75 und dementsprechend eine GFZ von 1,5 festgesetzt. Durch das geringere Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Sondergebietsfläche kann die Inanspruchnahme einer im Vorgängerbebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche soweit kompensiert werden, dass es in der Summe zu keiner nennenswerten Zunahme der zulässigen Versiegelung kommt.

Die festgesetzten Höhenmaße von maximal 10 m Wand- bzw. Traufhöhe und maximal 15 m Gebäudehöhe bleiben im Gewerbegebiet ebenfalls inhaltlich unverändert. Für das Sondergebiet „Baumarkt“ wird jedoch im Zuge der Bebauungsplanänderung auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet und lediglich an der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m festgehalten. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden dabei redaktionell als First- und Traufhöhe neu gefasst um Missverständnisse mit der bisher im Gewerbegebiet festgesetzten „Wandhöhe“ zu vermeiden, die für das Sondergebiet nicht mehr festgesetzt wird.

### **8.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung zur Bauweise wird ebenfalls unverändert aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen. Damit wird weiterhin eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht, mit dem Unterschied, dass Gebäude ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge zulässig sind und dass Betriebsgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der konkreten Planung angepasst. Durch den Neuzuschnitt der Gewerbegebietsfläche wird die überbaubare Grundstücksfläche hier entsprechend zurückgenommen. Die Systematik, dass zu den angrenzenden Nutzungen jeweils ein Abstand von 5 m und zum westlich gelegenen Grünzug ein Abstand von 8 m eingehalten wird, bleibt dabei unverändert.

Im Sondergebiet wird ausgehend von der konkreten Planung eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Zur Randeingrünung im Nordosten und Süden hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von mindestens 8 m zum gebietsinternen Grünzug im Norden und zur Randeingrünung im Osten einen Abstand von mindestens 5 m ein. Ergänzend wird festgesetzt, dass im Sondergebiet Freiverkaufsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

### **8.1.4 Mindestgrundstücksgröße**

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 2.000 m<sup>2</sup> wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung lediglich für das Gewerbegebiet beibehalten. Für das Sondergebiet „Baumarkt“ wird aufgrund der konkreten Vorhabenplanung keine Notwendigkeit für die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße gesehen.

### **8.1.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Die Festsetzung des Vorgängerbebauungsplans, wonach Nebenanlagen mit der Ausnahme von Pergolen, Mülltonnenstandplätzen und Freisitzen bis zu 15 m<sup>2</sup> Fläche, Geräteschuppen bis zu 15 m<sup>3</sup> umbauten Raums sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, wird für das Gewerbegebiet unverändert übernommen. Für das Sondergebiet „Baumarkt“ wird auf eine Reglementierung von Nebenanlagen verzichtet, um die Anordnung notwendiger Nebenanlagen wie Einkaufswagenboxen, Gartenhausausstellung und dergleichen auch außerhalb der eng am Hauptgebäude orientierten überbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen.

### **8.1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Die Festsetzung zur Anordnung von Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie wird unverändert aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen.

Die Festsetzung, dass der „Vorgartenbereich“ bis zu einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie höchstens zur Hälfte als Zufahrt, Stauraum oder Stellplatzfläche genutzt werden darf, macht für das Sondergebiet „Baumarkt“ aufgrund der konkreten Planung keinen Sinn. Die Festsetzung wird daher künftig auf das Gewerbegebiet beschränkt.

## **8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden für das Gewerbegebiet faktisch unverändert aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen. Für das neu festgesetzte Sondergebiet „Baumarkt“ werden die bisher getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soweit gelockert, wie dies zur Ansiedlung der gewünschten Nutzung erforderlich erscheint.

### **8.2.1 Dachgestaltung**

Die Regelungen zur Dachgestaltung werden unverändert aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen.

Damit sind weiterhin Flachdächer und geneigte Dächer bis 45° Neigung zulässig. Die Begrenzung von Dacheinschnitten und Gauben verhindert ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft.

### **8.2.2 Gestaltung von Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und/oder Blinklicht sowie akustische Werbung bleiben aufgrund ihres besonderen Störpotenzials im gesamten Plangebiet unzulässig.

Im gesamten Plangebiet sind unverändert frei stehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 10 m und bis zu einer Größe der Ansichtsfläche von 9 m<sup>2</sup> sowie Werbeanlagen an Gebäuden zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen an Gebäuden nur bis zur der Traufe oder der Attika des Gebäudes zulässig. Im Bereich des Sondergebiets wird diese Beschränkung gelockert, um der geplanten Nutzung eines Baumarktes entgegen zu kommen. Daher sind im Sondergebiet Werbeanlagen am Gebäude bis zu einer Höhe von 1 m über der zulässigen Firsthöhe zulässig. Zusätzlich ist im Sondergebiet ausnahmsweise ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 35 m ohne Begrenzung der Ansichtsfläche zulässig. Allerdings steht die Zulässigkeit des Werbepyloons unter dem Vorbehalt der straßen- und

straßenverkehrsrechtlichen Zulässigkeit. Die fachgesetzlichen Bestimmungen haben hier Vorrang; die bauordnungsrechtliche Festsetzung geben somit nur die maximal zulässige Höhe vor.

### **8.2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die Festsetzung des Vorgängerbebauungsplans zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke wird insoweit unverändert übernommen, als dass diese Flächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen sind, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden.

Die Festsetzung, wonach der Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze nicht als Nutzgarten-, Lager oder Abstellfläche genutzt werden darf, wird für das Sondergebiet nicht übernommen, da diese deutliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Außenflächen des Baumarktes in Verbindung mit dem eng am geplanten Gebäude abgegrenzten Baufenster problematisch erscheint.

### **8.2.4 Einfriedungen**

Die Festsetzungen zu Einfriedungen werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung auf das Gewerbegebiet beschränkt. Für das Sondergebiet „Baumarkt“ werden keine Festsetzungen zur Einfriedung getroffen. Da die Erschließungsstraßen künftig stumpf auf der Sondergebietsfläche enden und die Fläche damit keine nennenswerte Grenze zum öffentlichen Raum aufweist, besteht nur eine geringe optische Wirkung von Einfriedungen auf den öffentlichen Straßenraum, die eine Beschränkung städtebaulich rechtfertigen würde.

### **8.2.5 Abfallbehälter**

Die Festsetzung, dass Abfallbehälter im Vorgartenbereich gestalterisch zu integrieren und abzapflanzen sind, wird inhaltlich unverändert übernommen.

## **8.3 Schallschutz**

Zur Abschätzung des aus dem Plangebiet auf die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung einwirkenden Schalls wurde im Planverfahren zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans durch das Ingenieurbüro FIRU ein Schallgutachten erarbeitet, auf dessen Grundlage immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für die einzelnen Baufenster errechnet und diesen als Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung zugeordnet wurden. Dadurch wird gewährleistet, dass die nach der TA Lärm einzuhaltenen Richtwerte - bezogen auf das angrenzende Mischgebiet – nicht in unzulässiger Weise überschritten werden. Im Rahmen der Planung wird eine öffentliche Grünfläche, die bisher zwei Flächen unterschiedlicher Schalleistungspegel trennte, in das Sondergebiet



„Baumarkt“ und damit erstmals in die Baufläche einbezogen. Die Festsetzung zum Schallschutz wird dabei dergestalt angepasst, dass diese Fläche in die angrenzende Fläche mit dem geringeren immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel einbezogen wird. Aufgrund der geringen Größe der einbezogenen Fläche und der Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel auf der sicheren Seite ist zu erwarten, dass die Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen unverändert eingehalten werden.

Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet selbst wurde der Verkehrslärm der bestehenden Verkehrsstraßen in der Umgebung (Straße „Am Bahndamm“, K 12, L 529/L 530, A 65) sowie der Lärm durch die Bahnstrecke Mannheim-Saarbrücken berücksichtigt.

Auch wurden die Emissionen der angrenzenden Industriebetriebe Schmalbach-Lubeca GmbH sowie der Fa. Duttenhöfer anhand der immissionschutzrechtlichen Genehmigungen in den jeweiligen Baugenehmigungsunterlagen auf einen möglichen Einfluss auf die Neuplanung hin überprüft.

Im Ergebnis wurden im Ursprungsbebauungsplan für die geplanten störepfindlichen Nutzungen (ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Büroräume) passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt, wonach durch Schalldämmmaße der Außenbauteile ein bestimmter Innenpegel in den Wohn- bzw. Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit zur Tages bzw. Nachtzeiten erreicht werden muss. Da sich die Rahmenbedingungen im Umfeld des Plangebiets seit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans nicht wesentlich verändert haben, sind bei Beibehaltung der bestehenden Festsetzungen zum passiven Schallschutz keine grundlegenden neuen schalltechnischen Konflikte zu erwarten.

#### **8.4 Verkehrserschließung**

Gemäß dem Vorgängerbebauungsplan erfolgt die Erschließung der Fläche westlich der Rudolf-Diesel-Straße durch die Fritz-Karl-Henkel-Straße, die als Ringstraße von der Rudolf-Diesel-Straße ausgeht. Aufgrund des großen Flächenbedarfs der geplanten Nutzung wird ein Teil dieser Ringstraße als öffentliche Verkehrsfläche aufgegeben und die Fläche in die Parkplatzanlage des geplanten Baumarktes einbezogen. Von der öffentlichen Erschließungsstraße bleiben damit zwei Stichstraßen die, von der Rudolf-Diesel-Straße aus kommend, im Nordwesten und Südwesten stumpf auf dem Sondergebiet „Baumarkt“ enden. Durch diese Straßenstiche werden sowohl die angrenzenden Gewerbegebietsgrundstücke als auch das Sondergebiet ausreichend öffentlich erschlossen. Die Funktion des Straßenrings bzw. die Verbindung zwischen den beiden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über die Parkplatzanlage des Baumarktes. Der Vorhabenträger hat sich im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags verpflichtet, die Überführung des Parkplatzes durch den öffentlichen Verkehr, einschließlich Schwerlastverkehr zu gestatten. Zur rechtlichen Sicherung

dieser Überfahrrechte wird ergänzend zum städtebaulichen Vertrag ein Wegerecht in der Form einer Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Eine weitergehende Sicherung der Überfahrrechte durch die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegenden Fläche erscheint im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

### **8.5 Versorgung**

Das Plangebiet wird ausgehend von den bestehenden Leitungsnetzen in der Rudolf-Diesel-Straße über die herzustellende Fritz-Karl-Henkel-Straße erschlossen. Die Herstellung der Leitungsinfrastruktur erfolgt im Zusammenhang mit der Herstellung des fehlenden Teilstücks der geplanten Verkehrsflächen.

Darüber hinausgehende Ausbauerfordernisse ergeben sich nicht.

### **8.6 Entwässerung**

Das Entwässerungskonzept für das gesamte Baugebiet „Nördlich des Bahndamms“ wurde bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans erarbeitet. Dabei ist vorgesehen, dass nur das anfallende Schmutzwasser der Ortskanalisation zugeleitet wird. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist demgegenüber bis zur Bemessungsgröße eines 5-jährlichen Regenereignisses auf den privaten Grundstücken zu versickern und erst bei darüber hinausgehenden, selteneren Regenereignissen zusammen mit dem auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser in die Rückhalte- und Versickerungsflächen und Gräben im Bereich der öffentlichen Grünflächen einzuleiten.

Eine Änderung gegenüber dem ursprünglichen Entwässerungskonzept ergibt sich im Plangebiet durch den Wegfall einer öffentlichen Verkehrsfläche in der Größenordnung von 2.910 m<sup>2</sup> und einer öffentlichen Grünfläche in der Größenordnung von 3.030 m<sup>2</sup> zugunsten einer Sondergebietsfläche. Ein Teil der dadurch entfallenden Muldenfläche wird dabei innerhalb des Sondergebiets „Baumarkt“ ersetzt. Die Funktion der Versickerungsmulden wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens überprüft. Ergibt die Neuberechnung, dass das Versickerungsvolumen der verbleibenden und neu geschaffenen Mulden nicht ausreicht, muss durch die Anlage einer Rigole an einer Stelle innerhalb der verbleibenden Mulden das Versickerungsvolumen entsprechend vergrößert werden. Die Kosten für diese Maßnahme sind vom Vorhabenträger des Baumarkts zu tragen. Die rechtliche Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Gemeinde Haßloch und dem Vorhabenträger des geplanten Baumarkts. Eine weitergehende Sicherung im Rahmen des Bebauungsplans erscheint nicht erforderlich.

Die Schmutzwasserkanalisation und das Grabensystem im Plangebiet sind im Rahmen der Erschließung noch herzustellen. Die Kapazität des Ortsnetzes ist grundsätzlich ausreichend, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser

aufzunehmen.

## **8.7 Grünordnung**

### **8.7.1 Festsetzungen**

#### **Festsetzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen**

Der Vorgängerbebauungsplan „Nördlich des Bahndamms – 2. Änderung“ trifft detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen. Innerhalb der Grünzüge sind Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers festgesetzt. Um die Funktion dieser öffentlichen Grünflächen zu gewährleisten und um die innere Durchgrünung sowie die Eingrünung des Plangebiets nach außen weiterhin planungsrechtlich zu sichern, werden die Festsetzungen zur Gestaltung und zu den Pflanzgeboten im Bereich der öffentlichen Grünflächen im Wesentlichen unverändert beibehalten. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung wird der Zuschnitt der östlichen Randeingrünung entsprechend der konkreten Planung angepasst. Dabei gehen ca. 3.030 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche zugunsten des Sondergebiets „Baumarkt“ verloren.

#### **Baumpflanzungen in der Straße**

Die im Vorgängerbebauungsplan vorhandene textliche und zeichnerische Festsetzung zu Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum wird inhaltlich unverändert übernommen und lediglich an den neuen Zuschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche angepasst.

#### **Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen**

Um die vorgesehene Durchgrünung des Baugebiets sicher zu stellen wird die Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unverändert aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen.

Die Festsetzung, dass innerhalb der Vorgartenfläche je angefangene 8 m Frontlänge ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung oder alternativ 5 Sträucher zu pflanzen sind, wird ausschließlich für das Gewerbegebiet beibehalten. Das Sondergebiet „Baumarkt“ weist aufgrund seines Zuschnitts keinen nennenswerten Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche auf.

### **8.7.2 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gemäß § 1a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und der

Schutzgüter zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sollen ausgeglichen werden. Ein Ausgleich ist dabei nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Zuge der Planung sind im Wesentlichen folgende Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu erwarten:

- Durch die Ausdehnung der Baufläche verringert sich die Fläche der vorgesehenen öffentlichen Grünflächen gegenüber dem Vorgängerbebauungsplan um ca. 3.030 m<sup>2</sup>.
- Durch die Ausdehnung der Baufläche in Verbindung mit einer im Sondergebiet von 0,8 auf 0,75 verringerten GRZ ist eine zusätzliche Versiegelung in der Größenordnung von ca. 60 m<sup>2</sup> mit entsprechenden Auswirkungen auf das Bodenpotenzial zu erwarten.
- Durch den zulässigen Werbepylon mit einer Höhe von maximal 35 m ist eine entsprechende Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Auswirkungen auf das Wasserpotenzial bzw. die Grundwasserneubildung sind im Zuge der Planung nicht zu erwarten, da das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser unverändert vollständig innerhalb des Plangebiets zu Versickerung gebracht wird.

In der folgenden Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen werden für die einzelnen Landschaftspotenziale die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich und einen bewertenden Vergleich zwischen Eingriffe und Ausgleich dargelegt.

Bei der Bewertung der Eingriffe wird bewusst nicht auf die Systematik des Landespflegerischen Planungsbeitrags zum Ursprungsbebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ aus dem Jahr 2000 zurückgegriffen, da die Bewertungstabelle zur Bewertung des ökologischen Zustands nach der Plandurchführung in einigen Punkten nicht mehr sicher nachvollzogen werden kann.

Bodenpotenzial	Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<b>Konflikt</b> Durch die Ausdehnung der Baufläche zulasten der öffentlichen Grünfläche bei gleichzeitiger Verringerung der GRZ im Bereich des festgesetzten Sondergebiets wird eine zusätzliche Versiegelung in der Größenordnung von ca. 60 m <sup>2</sup> zulässig. Auf den versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen nahezu vollständig verloren.	<b>Maßnahme</b> Der Bebauungsplan enthält bereits umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets erscheinen nicht zweckmäßig.	ca. 60 m <sup>2</sup>

Orts- und Landschaftsbild	Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<b>Konflikt</b> Zulässigkeit eines Werbepylons mit maximal 35 m Höhe	<b>Maßnahme</b> --	Die Wirkung der Anlage auf das Landschaftsbild kann weder gemindert noch ausgeglichen werden.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen ist ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Baugebiets nicht möglich. In Bezug auf das Bodenpotenzial bleibt ein Ausgleichsdefizit von ca. 60 m<sup>2</sup>. Dieses Ausgleichsdefizit ist jedoch so gering, dass es im Rahmen der Abwägung ohne zusätzliches Ausgleichsdefizit hingenommen werden kann.

Die Wirkung des zulässigen Werbepylons auf das Landschaftsbild kann aufgrund der Höhe von maximal 35 m nicht gemindert oder ausgeglichen werden. Die Veränderung des Landschaftsbildes wird in der Abwägung der Belange hingenommen.

## 9. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Zur Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) mit Datum vom 19.05.2017 die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines BAUHAUS-Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch“ erstellt.

Die Auswirkungsanalyse ist Grundlage der folgenden Darstellungen.

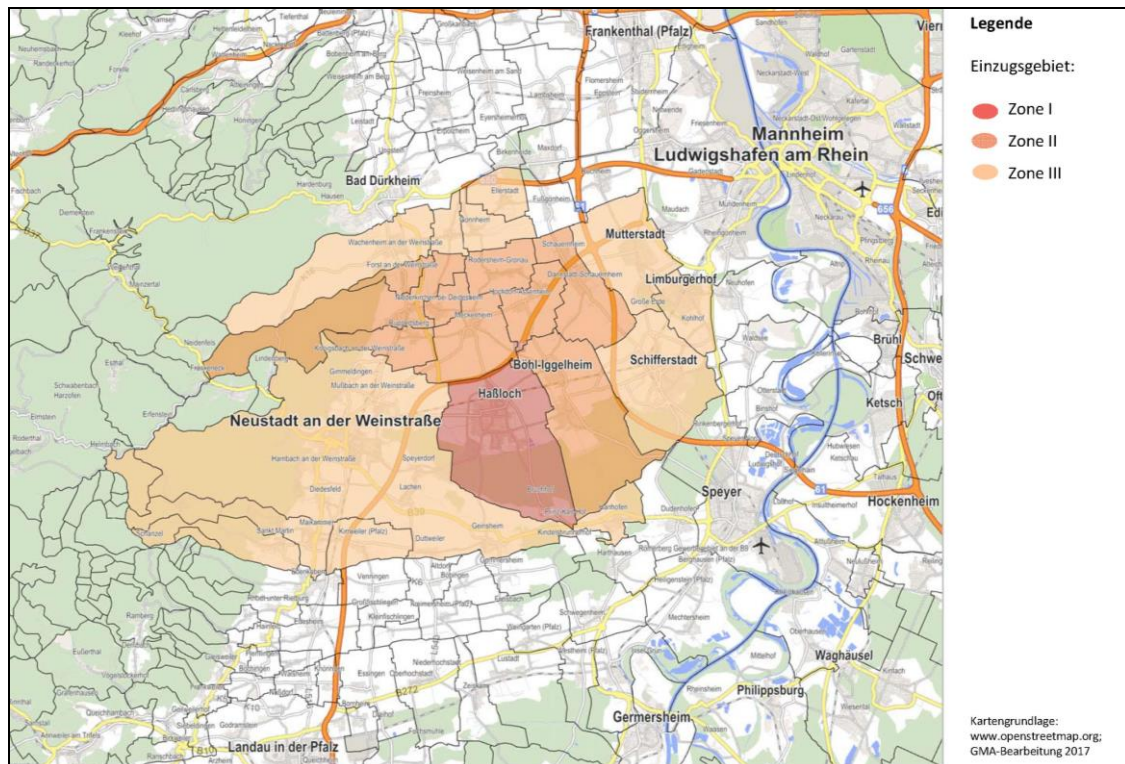
### 9.1 Räumlicher Einzugsbereich

Das Einzugsgebiet des geplanten Bau- und Heimwerkermarktes umfasst gemäß der Aussage der GMA außer der Gemeinde Haßloch selbst noch die angrenzenden Kommunen im gemeinsamen Mittelbereich Haßloch / Neustadt sowie Teile der umliegenden Mittelbereiche Ludwigshafen / Mutterstadt / Schifferstadt, Edenkoben und Bad Dürkheim.

Um Unterschiede in der Nachfrageintensität und -frequenz zu erfassen, wurde das Einzugsgebiet des Vorhabens seitens der GMA in drei Zonen unterteilt:

- Zone I: Gemeinde Haßloch (hier ist wegen der räumlichen Nähe zum Planstandort und des gleichzeitigen Fehlens von Bau- und Heimwerkermärkten von der höchsten Kundenbindung auszugehen)
- Zone II: Gemeinde Böhl-Iggelheim, Ortsgemeinden in den Verbandsgemeinden Deidesheim und Dannstadt-Schauernheim (wegen des Fehlens von direkten Wettbewerbern im Bau- und Heimwerkersegment sind hier ebenfalls noch recht hohe Kundenbindungen zu erwarten)

- Zone III: Neustadt a. d. W., Schifferstadt, Limburgerhof, Mutterstadt, Hanhofen, Ortsgemeinden in den Verbandsgemeinden Wachenheim und Maikammer (von hier aus ist Haßloch über gut ausgebauten Landesstraßen bzw. die A 65 in verhältnismäßig kurzer Fahrzeit erreichbar).



Einzugsgebiet des in Haßloch geplanten Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes; Quelle: GMA: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Bauhaus-Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch“ vom 19.05.2017, S. 34

Nach Westen und Südwesten hin wird das Einzugsgebiet v. a. durch leistungsstarke Wettbewerber in Neustadt a. d. W. (Globus-Baumarkt, Hela) und Landau / Bornheim (Gillet-Hagebaumarkt, Floraland, Hornbach) beschränkt. Im Südosten ist in erster Linie die BAUHAUS-Schwesterfiliale in Speyer ausschlaggebend für die Beschränkung des Einzugsgebiets, außerdem die Präsenz anderer leistungsstarker Fachanbieter im Speyerer Stadtgebiet. Im Nordosten begrenzen die Wettbewerbsstandorte Ludwigshafen-Oggersheim und Mannheim die mögliche Marktausdehnung des Vorhabens, außerdem die Trennwirkung des Rheins. In den Ortsgemeinden der nördlichen Haardt (Bad Dürkheim, Kallstadt, Freinsheim, usw.) sowie in Maxdorf ist generell nicht von einer besonders hohen Orientierung nach Haßloch auszugehen, da hier die Anziehungskräfte des Oberzentrums Ludwigshafen / Mannheim bzw. des Mittelzentrums Grünstadt überwiegen.

Außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets sind keine regelmäßigen Einkaufsbeziehungen mehr zum Planstandort zu erwarten. Dennoch absehbare

Umsätze mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes – z. B. durch Arbeitspendler – wurden im Rahmen der Berechnungen als sog. Streuumsätze berücksichtigt.

Im Einzugsgebiet des Untersuchungsobjekts leben insgesamt etwa 173.000 Einwohner, davon etwa 20.300 EW (ca. 12 %) in Haßloch. Der Anteil der Kommunen im gemeinsamen Mittelbereich Haßloch / Neustadt a. d. W. umfasst ca. 85.100 Einwohner (ca. 49 %).

Zone	Kommunen	Einwohner
I	Haßloch	20.300
II	Böhl-Iggelheim, Deidesheim, Forst a. d. W., Meckenheim, Niederkirchen, Ruppertsberg, Dannstadt-Schauernheim, Hochdorf-Assenheim, Rödersheim-Gronau	35.300
III	Hanhofen, Schifferstadt, Limburgerhof, Mutterstadt, Neustadt a. d. W., Ellerstadt, Friedelsheim, Gönnheim, Wachenheim a. d. W., Kirrweiler, Maikammer, Sankt Martin	117.400
<b>Einzugsgebiet insgesamt</b>		<b>173.000</b>

GMA-Berechnung unter Verwendung von Einwohnerdaten des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2015, nur Einwohner mit Hauptwohnsitz (ca.-Werte gerundet).

Einwohnerpotenzial im Einzugsbereich des Planobjekts; Quelle: GMA: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Bauhaus-Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch“ vom 19.05.2017, S. 34

## 9.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsbereich

Laut den Berechnungen der GMA beträgt das projektspezifische Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich der Planung ca. 118,8 Mio €. Davon entfallen auf Bau- und Heimwerkerbedarf ca. 78,3 Mio. €, auf Gartenbedarf ca. 28,5 Mio. € und auf Baustoffe ca. 12,0 Mio. € (jeweils einschließlich branchentypischer Randsortimente).

## 9.3 Umsatzerwartung, Umsatzherkunft und Kaufkraftbindung des Vorhabens

Grundlage der Beurteilung möglicher versorgungsstruktureller, städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Vorhabens sind die wirtschaftlichen Wirkungen. Dazu hat die GMA zunächst die Marktanteile, die im abgegrenzten Einzugsgebiet voraussichtlich erzielt werden können, bestimmt.

Für die Umsatzermittlung wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses stellt das relevante Angebot des Untersuchungsobjekts mit dem für das Einzugsgebiet errechneten Nachfragevolumen gegenüber, unter Berücksichtigung von individuellen standörtlichen / wettbewerblichen Besonderheiten.

Für das Planobjekt ist wegen des sehr geringen Wettbewerbs in der Zone I und

auch der Zone II von hohen Marktanteilen auszugehen. Wegen der räumlichen Nähe und der vorherrschenden Einkaufsorientierung ist aber zu erwarten, dass in der Zone I noch weitaus größere Marktanteile erzielbar sind als in der Zone II. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Planobjekt auch in Zone I keinesfalls sämtliche dort vorhandene Kaufkraft an sich binden kann. So werden bei vielen Käufern die Einkaufsbeziehungen zu anderen Anbietern und Standorten im Untersuchungsraum auch weiterhin bestehen bleiben. Dabei spielen v. a. individuelle Gründe eine Rolle, wie etwa Kopplungskäufe mit Fahrten zum Arbeitsplatz oder zu anderen Einkaufsstätten, Präferenzen eines bestimmten Anbieters sowie die konkrete Entfernung und Wegebeziehung von der individuellen Wohnung zum Planstandort.

In der Zone III ist von erheblich niedrigeren Marktanteilen auszugehen, da hier bereits höhere Distanzen zum Planstandort vorliegen und die vorherrschenden Einkaufsorientierungen nicht auf Haßloch ausgerichtet sind (das bisher ein relativ schwacher Einzelhandelsstandort ist) sondern auf andere Angebotsstandorte von Bau-, Garten- und Baustoffbedarf.

Außerhalb des Einzugsgebiets sind keine regelmäßigen Einkaufsverflechtungen mit dem Planstandort zu erwarten. Streuumsätze z. B. durch Arbeitspendler oder Zufallskunden sind laut GMA mit einem Umsatzanteil von max. 7 % zu beziffern.

Insgesamt ist für den geplanten Bau- und Heimwerkermarkt, inkl. Gartencenter und Baustoff- Drive-In einschließlich der zu erwartenden Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes eine Umsatzerwartung von ca. 16,4 Mio. € abzusehen. Etwa 11,2 Mio. € davon entfallen auf Bau- und Heimwerkerbedarf, ca. 3,4 Mio. € auf Gartenbedarf und ca. 1,8 Mio. € auf Baustoffe.

Für den künftig erweiterten Markt werden somit folgende Marktanteile und Umsätze prognostiziert:

Sortimentsgruppen	Zone I			Zone II			Zone III			Einzugsgebiet			Streu-kunden	Insge-samt
	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil	Umsatz in Mio. €		
Bau- und Heimwerkerbedarf*	8,7	37-38 %	3,2	16,2	22-23 %	3,6	53,4	7-8 %	3,7	78,3	13-14 %	10,5	0,7	11,2
Gartenbedarf*	3,2	30 %	1,0	5,9	17-18 %	1,0	19,4	6 %	1,2	28,5	11 %	3,2	0,2	3,4
Baustoffe	1,3	35 %	0,5	2,5	20 %	0,5	8,2	8 %	0,7	12,0	12-13 %	1,7	0,1	1,8
<b>Gesamt</b>	<b>13,3</b>	<b>35 %</b>	<b>4,7</b>	<b>24,6</b>	<b>13-14 %</b>	<b>5,1</b>	<b>81,0</b>	<b>7 %</b>	<b>5,6</b>	<b>118,8</b>	<b>13-14 %</b>	<b>15,4</b>	<b>1,0</b>	<b>16,4</b>

\* Jeweils inkl. branchentypische Randsortimente

GMA-Berechnung Mai 2017 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

Marktanteile und Umsatzerwartungen des geplanten Bau- und Heimwerkermarktes BAUHAUS inkl. Stadtgarten und Baustoff-Drive-In in Haßloch; Quelle: GMA: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Bauhaus-Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch“ vom 19.05.2017, S. 34



Im Verhältnis zur Verkaufsfläche (gewichtet ca. 10.685 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup> errechnet sich eine Flächenproduktivität von ca. 1.530 € je m<sup>2</sup> VK.

#### 9.4 Umsatzumverteilung

Gemäß den Berechnungen der GMA werden im Bau- und Heimwerkersegment, aufgrund der gegebenen Wettbewerbssituation, die höchsten Umsatzumverteilungsquoten in Haßloch, Neustadt a. d. W. und Speyer (je ca. 10 – 11 %) eintreten.

Im Segment Gartenbedarf sind geringere Umverteilungen absehbar, da hier das Angebotskonzept von BAUHAUS weniger schlagkräftig ist und mit mehreren Gartencentern (u. a. Dehner, Pflanzenwelt Dienst) und auch Baumschulen weitere Anbieter zu den Bau- und Heimwerkermärkten hinzukommen. Hier sind im Höchstfall Umverteilungsquoten von ca. 14 % (Haßloch) bzw. ca. 7 – 9 % (Böhl-Iggelheim, Dannstadt-Schauernheim) zu erwarten.

Im Baustoffsegment betreffen die Umverteilungen v. a. andere Anbieter mit Drive-In-Konzept, d. h. hauptsächlich die BAUHAUS-Standorte Speyer (ca. 9 – 10 % Umverteilung) und Ludwigshafen (ca. 4 %). Für die Wettbewerber in Neustadt a. d. W. errechnet sich im Baustoffsegment eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 9 %.

Festzuhalten ist somit, dass die Umsatzumverteilungsquoten also in allen zentralen Orten und allen Sortimenten klar unterhalb des raumordnerisch bedeutsamen Anhaltswerts von 20 % bleiben.

Bei zentrenrelevanten Randsortimenten wird in allen Zentralen Orten der Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbotes absehbar weit unterschritten. Hier erreichen die Umsatzumverteilungsquoten im Höchstfall (Haßloch) ca. 2 – 3 %, in den anderen zentralen Orten nur Dimensionen, die mit den Methoden der empirischen Marktforschung nicht mehr nachweisbar sind.

<sup>1</sup> Im Bau- und Gartenmarktsegment wird die Umsatzleistung nach allgemeiner Übereinkunft mit Hilfe der gewichteten Verkaufsfläche ermittelt. Die gewichtete Verkaufsfläche errechnet sich als Summe aus 100 % der beheizten Innenflächen, 50 % der überdachten Freiflächen / Kalthallenflächen und 25 % der unüberdachten Freiflächen. Kalt- und Freiflächen werden nur anteilig in Ansatz gebracht, da diese erfahrungsgemäß eine deutlich geringere Flächenumsatzleistung aufweisen.

Zentraler Ort	Bau- und Heimwerkerbedarf*			Gartenbedarf*			Baustoffe**		
	Umsatz Bestand in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilungsquote	Umsatz Bestand in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilungsquote	Umsatz Bestand in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilungsquote
MZ Haßloch	3,8	0,4	10 – 11 %	1,9	0,3	14 %	< 0,1	< 0,1	n. n.
OZ Ludwigshafen	> 50,0	1,8	3 – 4 %	> 20,0	0,7	3 %	7,5	0,3	4 %
MZ Bad Dürkheim	6,2	0,3	5 %	1,3	< 0,1	4 – 5 %	1,3	< 0,1	4 %
MZ Mutterstadt	3,8	0,1	2 – 3 %	0,7	< 0,1	n. n.	0,8	< 0,1	n. n.
MZ Neustadt a. d. W.	32,3	3,4	10 – 11 %	12,6	0,6	5 %	2,2	0,2	9 %
MZ Schifferstadt	3,1	0,2	6 %	0,7	< 0,1	n. n.	0,5	< 0,1	3 %
MZ Speyer	34,8	3,5	10 %	16,9	0,7	4 %	4,3	0,4	9 – 10 %
GZ Böhl-Iggelheim	0,2	< 0,1	n. n.	8,3	0,6	7 – 8 %	--	< 0,1	n. n.
GZ Dannstadt-Schauernheim	0,3	< 0,1	n. n.	1,1	< 0,1	8 – 9 %	--	< 0,1	n. n.
GZ Deidesheim	< 0,1	< 0,1	n. n.	< 0,1	< 0,1	n. n.	--	< 0,1	n. n.
GZ Dudenhofen	< 0,1	< 0,1	n. n.	< 0,1	< 0,1	n. n.	--	< 0,1	n. n.
GZ Limburgerhof	0,3	< 0,1	n. n.	0,1	< 0,1	n. n.	--	< 0,1	n. n.
GZ Maikammer	1,0	< 0,1	n. n.	< 0,1	< 0,1	n. n.	--	< 0,1	n. n.
GZ Wachenheim	0,5	< 0,1	n. n.	< 0,1	< 0,1	n. n.	--	< 0,1	n. n.
Andere zentrale Orte		1,1	n. n.		0,1	n. n.		< 0,1	n. n.

\* inkl. baumarkt- bzw. gartenmarkttypische Randsortimente  
 \*\* Bestandsumsätze ohne Großhandelsanteil  
 n. n. = nicht nachweisbar (< 1 %)  
 GMA-Berechnung Mai 2017 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

Umverteilungswirkungen des Vorhabens in zentralen Orten im Untersuchungsraum Quelle: GMA: „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Bauhaus-Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch“ vom 19.05.2017, S. 34

## 9.5 Städtebauliche und Versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Gemäß den Erhebungen der GMA wird die Ansiedlung des projektierten Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch durchaus beträchtliche Umsatzumverteilungseffekte auslösen. Sie werden in erster Linie Systemwettbewerber, d. h. andere große Bau- und Heimwerkerfachmärkte betreffen, des Weiteren auf großflächige Gartencenter und Baustofffachanbieter. Diese Betriebe befinden sich aber ganz überwiegend an dezentralen Standorten (einzige Ausnahme: Raiffeisenmarkt in Haßloch selbst), so dass aus städtebaulicher Sicht keine besondere Schutzwürdigkeit im Sinne des Bau- und Planungsrechtes besteht. Die Auswirkungen verteilen sich dabei auf eine ganze Reihe von leistungsfähigen Wettbewerbern, innerhalb und außerhalb des Einzugsgebiets.

Wesentliche Gefährdungen für die innerstädtischen Einkaufslagen oder Nahversorgungsschwerpunkte werden sich nach Aussage der GMA nicht ergeben, da sich die Umverteilungswirkungen v. a. auf Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten beziehen, die mit Ausnahme des kleinen Raiffeisenmarkts in Haßloch alle außerhalb zentraler Lage ansässig sind. Städtebauliche Auswirkungen sind daher unwahrscheinlich.

Auch bei den Randsortimenten des in Haßloch geplanten BAUHAUS-Bau- und Heimwerkermarkts sind keine erheblichen wettbewerblichen, städtebaulichen oder

versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

## 9.6 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass durch die geplante Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstoßen.

Die GMA kommt bei der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

- Der Vorhabenstandort liegt in einem Mittelzentrum. Das Zentralitätsgebot (vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Z 1.7.2.2 und LEP IV Z 59) ist somit erfüllt.
- Von dem Einwohnerpotenzial im vorhabenbezogenen Einzugsgebiet (rund 173.000 Personen) sind nur ca. 49 % (rund 85.100 Personen) dem Verflechtungsbereich der Standortkommune (gemeinsamer Mittelbereich Haßloch / Neustadt a. d. W.) zuzuordnen. Rund 87.900 Personen im Einzugsgebiet leben hingegen in anderen Mittelbereichen. Wegen seiner Lage am östlichen Rand des Mittelbereichs kann der Vorhabenstandort dabei seinen eigenen Mittelbereich nicht vollständig abdecken.

Die Etablierung eines Bau- und Gartenmarktes entspricht der zentralörtlichen Funktionsstufe der Standortkommune Haßloch. Wegen der geringen Einwohnerzahl Haßlochs und seiner Randlage im Mittelbereich Haßloch / Neustadt a. d. W. überschreitet das Einzugsgebiet aber den Verflechtungsbereich Haßlochs.

Im vorliegenden Fall lassen sich durch die Überschreitung des mittelzentralen Verflechtungsbereiches konkret keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktionen anderer Zentraler Orte ableiten. Zielsetzung des Kongruenzgebots im LEP IV bzw. im Einheitlichen Regionalplan rhein-Neckar ist es vor allem, dass die zentralen Orte ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion nachkommen können und nicht in ihrer Funktionsausübung eingeschränkt werden. Wie die Ausführungen zum Beeinträchtigungsverbot aufzeigen, sind die umliegenden Mittel- und Oberzentren durch die vorliegende Planung in ihrer Funktionsfähigkeit nicht bedroht. Dies betrifft auch das kooperierende Mittelzentrum Neustadt a. d. W. Dem Grundsatz der Aufgabenteilung in mittelzentralen Verbänden (LEP IV G 56) widerstrebt die Planung somit nicht.

- Beeinträchtigungsverbot: Die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit des Vorhabens konnte in der vorliegenden Analyse nachgewiesen werden. So gehen von dem Vorhaben keine schädlichen

Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren in der Standortkommune oder in anderen Gemeinden aus. Zentrale Versorgungsbereiche oder integrierte Nahversorgungsstandorte werden durch dieses Vorhaben, das ganz überwiegend aus nicht-zentrenrelevanten, baumarkttypischen Sortimenten besteht, allenfalls marginal betroffen. Die verbrauchernahe Versorgung in der Standortkommune wird nicht beeinträchtigt. Zwar werden durchaus erhebliche Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst, die Auswirkungen verteilen sich aber auf eine ganze Reihe von leistungsfähigen Wettbewerbern an dezentralen Standorten. Zudem handelt es sich bei den ausgelösten Kaufkraftbewegungen zu einem nicht unerheblichen Teil um Kaufkraftrückholungsprozesse, d. h. Kaufkraft für Bau- und Gartenbedarf, die aufgrund des bisher nur eingeschränkten Angebots im Mittelzentrum Haßloch an andere Standorte im Umland – auch außerhalb des Mittelbereichs Haßloch / Neustadt a. d. W. – abgeflossen ist. Strukturprägende Anbieter, etwa solche die für die Versorgungsqualität der umliegenden Mittel- und Oberzentren wesentlich sind, werden nicht gefährdet. Die Maßgaben des Beeinträchtigungsverbots (vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 1.7.2.4, LEP IV Z 60) werden somit von dem Vorhaben erfüllt.

- Der Planstandort liegt in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet innerhalb des Haßlocher Siedlungskörpers. Die Umwidmung des Bebauungsplans in ein Sondergebiet großflächiger Bau- und Gartenmarkt ist vorgesehen, auch die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Mikrostandort des Vorhabens ist im Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2014 als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Grundsätzlich ist an städtebaulich nicht-integrierten Standorten kein großflächiger Einzelhandel vorgesehen. Dennoch liegt kein Widerspruch zu der landes- und regionalplanerischen Vorgabe des Integrationsgebots (vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) 1.7.2.5, LEP IV Z 58) vor, da der Ausnahme für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten möglich sind. Bei dem in Haßloch projektierten Bau- und Heimwerkermarkt mit angeschlossenem Baustoff-Drive-In und Gartencenter handelt es sich eindeutig um ein solches Vorhaben. So sollen bei dem Vorhaben rund 95 % der Verkaufsflächen auf nicht-zentrenrelevante Sortimente entfallen und nur knapp 800 m<sup>2</sup> auf zentrenrelevante Sortimente.

Hinzuzufügen ist, dass im zentralen Versorgungsbereich von Haßloch die Ansiedlung des sehr flächenintensiven Vorhabens weder praktisch möglich, noch überhaupt erwünscht ist (aus funktionalen, verkehrlichen und städtebaulichen Gründen).

- Der Planstandort verfügt über eine ÖPNV-Anbindung (Bus- und S-Bahn-Haltestelle in ca. 400 m Entfernung, d. h. noch in fußläufiger Entfernung). Vor dem Hintergrund, dass Kunden in Bau- und Heimwerkermärkten i. d. R. sperrige oder voluminöse Artikel erwerben, die mit öffentlichen

Verkehrsmitteln schlecht zu transportieren sind und deshalb nur ein sehr geringer Teil der Kunden des projektierten Bau- und Heimwerkermarkts mit dem ÖPNV anreisen wird, kann die ÖPNV-Anbindung des Planstandorts als ausreichend und angemessen bewertet werden. Dem Gebot der ÖPNV-Anbindung des neuen Standorts (vgl. ERP 1.7.2.7, LEP IV G 62) wird durch für das Einzelhandelsgroßprojekt somit entsprochen.

- Der Planstandort liegt formal außerhalb eines „Zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte“ (vgl. ERP 1.7.3.1, LEP Z 58) oder eines ausgewiesenen „Ergänzungsstandorts für Einzelhandelsgroßprojekte“ (vgl. ERP 1.7.3.2, LEP IV Z 59). Allerdings wurde die Zuweisung des Standorts als Ergänzungsstandort für einen Bau- und Gartenmarkt bereits im Zuge der Verabschiedung des Einzelhandelskonzepts Haßloch 2015 mit der Regionalplanung abgestimmt. Wesentlich hierfür war, dass im zentralen Versorgungsbereich von Haßloch (gemäß Einzelhandelskonzept die Ortsmitte) keine geeignete, funktionsadäquate Fläche der benötigten Größe von mehr als 35.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung steht. Die raumordnerische Verträglichkeit (vgl. ERP Z 1.7.2.1) konnte mit diesem Gutachten nachgewiesen werden. Insofern ist kein Widerspruch gegen das landes- und regionalplanerische Ziel der räumlichen Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten erkennbar.

Insgesamt entspricht somit das vorliegende Einzelhandelsgroßprojekt in Haßloch den Vorgaben des LEP IV Rheinland-Pfalz und des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar hinsichtlich der raumordnerischen Verträglichkeit.

## 10. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Haßloch. Ein Verfahren zur Bodenordnung ist daher nicht erforderlich.

## 11. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### 11.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Wesentliches Ziel der Planung ist es, durch die Festsetzung eines Sondergebiets „Baumarkt“ die planungsrechtliche Grundlage zur Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes zu schaffen. Die Festsetzungen des Vorgängerbebauungsplans werden hierfür nur soweit punktuell geändert oder gelockert, wie dies zur Verwirklichung der angestrebten Nutzung geboten erscheint. Insbesondere die im Vorgängerbebauungsplan getroffenen Regelungen zur Grünordnung und zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers werden soweit möglich unverändert übernommen.

Im Wesentlichen trifft der Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet „Baumarkt“ zur Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 14.172 m<sup>2</sup> sowie ein Gewerbegebiet festgesetzt.
- Die zulässige GRZ von 0,8 und GFZ von 1,6 sowie die Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse werden für das Gewerbegebiet unverändert übernommen.
- Für das Sondergebiet „Baumarkt“ wird die GRZ auf 0,75 und die GFZ auf 1,5 verringert
- Für das Sondergebiet wird auf eine Begrenzung der Traufhöhe verzichtet. Die zulässige Firsthöhe (Gebäudehöhe) von 15 m bleibt unverändert. Im Gewerbegebiet bleiben die Festsetzungen zur Traufhöhe (Wandhöhe) und Firsthöhe (Gebäudehöhe) von 10 und 15 m inhaltlich unverändert.
- Die Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen werden inhaltlich zum weit überwiegenden Teil übernommen und lediglich im Bereich des Sondergebiets an die konkrete Nutzung angepasst.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

	bestehendes Baurecht gem. BP „Nördlich des Bahndamms – 2. Änderung“	künftiges Baurecht gem. „Nördlich des Bahndamms – 3. Änderung“	Differenz
<b>Flächen</b>			
Gewerbegebiet	39.270 m <sup>2</sup>	9.780 m <sup>2</sup>	- 29.490 m <sup>2</sup>
Sondergebiet „Baumarkt“	--	35.430 m <sup>2</sup>	+ 35.430 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	15.630 m <sup>2</sup>	12.600 m <sup>2</sup>	- 3.030 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	3.920 m <sup>2</sup>	1.010 m <sup>2</sup>	- 2.910 m <sup>2</sup>
Fläche gesamt	58.820 m <sup>2</sup>	58.820 m <sup>2</sup>	
<b>versiegelte Fläche</b>			
maximal überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet (bei GRZ 0,8)	31.420 m <sup>2</sup>	7.820 m <sup>2</sup>	- 23.600 m <sup>2</sup>
maximal überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet (bei GRZ 0,75)	--	26.570 m <sup>2</sup>	+ 26.570 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	3.920 m <sup>2</sup>	1.010 m <sup>2</sup>	-2.910 m <sup>2</sup>
<b>Summe versiegelte Fläche</b>	<b>35.340 m<sup>2</sup></b>	<b>35.400 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 60 m<sup>2</sup></b>
<b>unversiegelte Fläche</b>			
nicht überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet	7.850 m <sup>2</sup>	1.960 m <sup>2</sup>	- 5.890 m <sup>2</sup>
nicht überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet		8.860 m <sup>2</sup>	+ 8.860 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	15.630 m <sup>2</sup>	12.600 m <sup>2</sup>	- 3.030 m <sup>2</sup>
<b>Summe unversiegelter Fläche</b>	<b>23.480 m<sup>2</sup></b>	<b>23.420 m<sup>2</sup></b>	<b>- 60 m<sup>2</sup></b>
Fläche gesamt	58.820 m <sup>2</sup>	58.820 m <sup>2</sup>	

Durch die Planung wird die Baufläche zu Lasten der öffentlichen Verkehrsfläche und der öffentlichen Grünfläche um ca. 5.940 m<sup>2</sup> ausgedehnt. Durch die

Verschiebung zwischen Gewerbegebietsflächen mit GRZ 0,8, Sondergebietsflächen mit GRZ 0,75, Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen wird in der Summe eine Mehrversiegelung von ca. 60 m<sup>2</sup> zulässig.

## 11.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

### Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

#### § 1 BauGB

- (5) *Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, (...) gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.*
- (6) *Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:*
1. *die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....*
  2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, , .....die Belange .... von Sport, Freizeit und Erholung,*
  4. *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,*
  7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
    - a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, ...*
    - c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
    - d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
    - e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*



- g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.*
- i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,*

12. *die Belange des Hochwasserschutzes.*

## **Naturschutz**

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert.

Hierzu benennt § 1 BNatSchG:

*Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass*

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

*auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.*

*Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere*

1. *lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,*
2. *Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,*
3. *Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.*

*Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere*

1. *die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,*
2. *Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine*

- Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,*
3. *Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,*
  4. *Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,*
  5. *wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,*
  6. *der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.*

*Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere*

1. *Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,*
2. *zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.*

*Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.*

*Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.*

*Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und*

*Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.*

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 BNatSchG „durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“

*Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“*

### **Artenschutz**

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Die Artenschutzprüfung gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG umfasst die Prüfung der Auswirkungen auf die besonders geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und die streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14. Sie ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der*

- lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
  4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt:

- "1 *Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.*
- 2 *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
- 3 *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.*
- 4 *Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
- 5 *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor."*

Entsprechend obigem Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für streng geschützte Arten (in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie; eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen, besonders geschützten Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf streng geschützte Arten gilt das Verbot einer Schädigung oder

Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu. Diese Betrachtung erfolgt für die einzelnen betroffenen Arten gesondert (vgl. Kapitel 4.1.6).

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von Tieren streng geschützter Arten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

### **Wasserrecht**

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG *„ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“*

Dieser Vorschrift wird durch die im Plangebiet vorgesehene vollständige Versickerung des Niederschlagswassers Rechnung getragen.

## **11.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

### **Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet selbst zeigt sich derzeit als unbebaute, nicht erschlossene Fläche. Lediglich der westlich an das Plangebiet angrenzende Teil der Gesamtplanung entlang der Rudolf-Diesel-Straße ist bereits erschlossen und teilweise bebaut.

Im Zusammenspiel mit den angrenzenden, teilweise ebenfalls noch nicht erschlossenen Flächen des übrigen Gewerbegebiets „Nördlich des Bahndamms“ wirkt das Plangebiet damit als monotone, weitgehend ebene Wiesenfläche in der die bereits hergestellte Rudolf-Diesel-Straße mit den zugehöriger Straßenbeleuchtung und Baumpflanzungen und dem bereits vorhandenen lückigen Gewerbebesatz seltsam deplatziert wirkt.

Aufgrund der weitgehenden Strukturarmut der Fläche und der östlich in Dammlage gelegenen L 530 weist das Plangebiet nur eine geringe Erholungsfunktion auf.

### **Tiere / Pflanzen**

Die bisher nicht bebauten Bereiche des Plangebiets zeigen sich als teilweise

offene, teilweise mit Büschen und einzelnen Bäumen bestandene Sukzessionsflächen. Die Fläche steht damit den typischen Arten des Siedlungsrandes und des Offenlandes als Nahrungs- und Lebensraum zur Verfügung.

### **Boden**

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist der Löß als Lockersediment. Dieser wurde vom Wind aus den eiszeitlichen Schotter- und Sanderflächen ausgeweht und im Windschatten des den Westwinden vorgelagerten Pfälzer Waldes sedimentiert. Unter den humiden Klimabedingungen der Nacheiszeit wurde der Kalk in den oberen Horizonten meist vollständig ausgewaschen und der Löß in Lößlehm umgewandelt. Aus dem Lößlehm haben sich sehr fruchtbare Böden gebildet (Ackerzahlen um 90) mit einer guten Wasserkapazität, so dass auch Trockenperioden von den angebauten Kulturpflanzen meist ohne wesentliche Ertragseinbußen überstanden werden. Als Bodentyp steht die für Lößlehm als Ausgangsmaterial der Bodenbildung charakteristische Parabraunerde, zum Teil auch Schwarzerde (Tschernosem) an. Durch das nahezu ebene Relief besteht für die Bodenart "Lößlehm" auch aufgrund der geringen Niederschlagshöhe keine Erosionsgefährdung. Lediglich im Frühjahr kann es bei noch fehlender Vegetationsdecke zu windbedingter Verlagerung von Feinteilchen kommen.

### **Wasser**

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld des Plangebiets bestehen außer den teilweise bereits hergestellten Gräben zur Regenwasserversickerung und Entwässerung des Baugebiets selbst keine Oberflächengewässer.

Aufgrund der Daten der nächstgelegenen Grundwassermessstelle (Messpunkt 1064 nördlich Kurzpfalzschule) kann für den zu erwartenden Grundwasserstand selbst bei extrem hohem Grundwasserstand ein Grundwasser-Flurabstand von ca. 2,50 m angenommen werden.

Das auf den bisher un bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert vor Ort.

### **Luft/Klima**

Kennzeichen des Klimas im Planungsraum ist die in der Regel sommerwarme-wintermilde Witterung. So herrschen im Juli im langjährigen Mittel Durchschnittstemperaturen von 18 °C und im langjährigen Mittel wurden im Januar Durchschnittstemperaturen von 0 °C registriert. Während der Vegetationsperiode Mai-Juli ist mit Mitteltemperaturen von 16 °C zu rechnen. Auch die Mitteltemperatur des Jahres ist mit 9 °C vergleichsweise hoch, was tendenziell zur sommerlichen Überwärmung der Siedlungsräume bei anhaltenden Hochdruckwetterlagen führen kann. Im Plangebiet wird diese Überwärmung

zumindest teilweise durch die Durchgrünung mit öffentlichen Grünflächen und die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung der privaten Baugrundstücke gemildert. Die Durchgrünung wirkt vor allem durch den Verdunstungsstrom, aber auch durch die Beschattung temperaturdämpfend und mindert dadurch das Ausmaß der Ausbildung von Wärmeinseln im Siedlungsbereich.

Hygrisch gehört das Planungsgebiet zu den niederschlagärmsten Naturräumen Deutschlands. So fallen z.B. im langjährigen Mittel nur etwa 550 mm = 550 l/qm Niederschlag.

Während der Vegetationsperiode Mai-Juli ist mit Niederschlägen von im Mittel 160 mm = 160 l/qm zu rechnen, was nur auf den Lößböden mit deren guter Wasserkapazität eine in der Regel ausreichende Wasserversorgung sichert. Als Windströmung herrscht - entsprechend dem Verlauf des Rheingrabens - Südwest- und Nordostströmung vor (topographischer Einfluss des Rheingrabens auf die Windrichtungsverteilung). Bedeutsam ist auch, dass - vor allem in den Herbst- und Wintermonaten - der Rheingraben als Kaltluftentstehungs- und Kaltluftammelbecken wirkt, was austauscharme Wetterlagen zur Folge hat, mit verstärkter Fremdstoffakkumulation in der bodennahen Luftschicht.

### **Kultur- und Sachgüter**

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden. Dennoch ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können.

### **Immissionsschutz**

Wesentliche auf das Plangebiet einwirkende Schallquellen sind die Straßen im Umfeld des Plangebiets (Straße „Am Bahndamm“, K 12, L 529/L 530, A 65) sowie die Bahnstrecke Mannheim-Saarbrücken.

Zur Abschätzung bestehenden Einwirkungen auf das Plangebiet wurde bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans durch das Ingenieurbüro FIRU zum Mai 2000 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Gemäß der Aussage des Schallgutachters weisen die Flächen im Plangebiet bei freier Schallausbreitung in der Summe aller Verkehrsgeräusche Immissionspegel zwischen 55 dB(A) und 70 dB(A) am Tag und zwischen 50 dB(A) und 70 dB(A) in der Nacht auf. Entlang eines rund 250 m breiten Streifens entlang der Bahntrasse und eines rund 70 m breiten Streifens entlang der L 530 wird nachts der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 55 dB(A) überschritten. Der entsprechende Orientierungswert Tag der DIN 18005 von 65 dB(A) wird in einem ca. 40 m breiten Streifen entlang der L 539 überschritten.

Neben den Schallquellen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, wurden auch die Auswirkungen der gewerblichen Nutzung auf die schutzwürdigen

Nutzungen in der Umgebung betrachtet. In der Folge wurden im Ursprungsbebauungsplan für die verschiedenen Teilflächen des Plangebiets immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, die durch die zulässigen Nutzungen einzuhalten sind. Damit ist gewährleistet, dass die Richtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung (westlich, südlich und nördlich gelegene Bebauung) nicht in unzulässiger Weise überschritten werden.

#### 11.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist – zumindest mittel- bis langfristig – damit zu rechnen, dass das Plangebiet vollständig im Rahmen des bislang rechtsgültigen Bebauungsplanes mit der vorgesehene gewerblichen Nutzung, ergänzt durch einzelne Betriebswohnungen, bebaut wird.

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ist von folgender Entwicklung auszugehen:

<b>Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung des Vorhabens</b>	
<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erholungseignung</li> </ul>	Durch die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet verliert das Plangebiet seine geringe Erholungseignung vollständig
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orts- und Landschaftsbild</li> </ul>	Das Landschaftsbild wird sich durch die Bebauung der Fläche deutlich verändern. Durch die Festsetzungen zur Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen entsteht trotz der intensiven gewerblichen Nutzung ein durchgrüntes Baugebiet. Die festgesetzte Eingrünung zum Plangebietsrand mildert den Übergang zur offenen Landschaft.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tiere und Pflanzen</li> </ul>	Aufgrund der hohen zulässigen Nutzungsdichte ist der mögliche Lebensraum für frei lebende Pflanzen und Tiere im Plangebiet sehr begrenzt. Durch die Pflanzfestsetzungen auf den privaten Grundstücken wird zumindest für heimische Vogelarten und die typischen Arten der Siedlung und des Siedlungsrandes Lebensraum geschaffen. Weitere Lebens- und relativ störungsarme Rückzugsräume finden diese Arten innerhalb der öffentlichen Grünflächen.



<b>Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung des Vorhabens</b>	
<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Boden</li> </ul>	Innerhalb der privaten Baugrundstücke ist mit einer Versiegelung von maximal 80% der Grundstücksfläche zu rechnen. Auf das gesamte Plangebiet gesehen ist mit einer Versiegelung von maximal 60% zu rechnen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wasser</li> </ul>	Trotz der hohen zulässigen Versiegelung sollen alle im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht werden. Die Quantität der Grundwasserneubildung wird damit nicht wesentlich beeinträchtigt.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Luft/Lärm</li> </ul>	Durch die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ist mit Schall- und Staubemissionen zu rechnen. Aufgrund der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist jedoch sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) am nächstgelegenen schutzwürdigen Immissionspunkt nicht überschritten werden.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Klima</li> </ul>	Durch die große Versiegelung im Plangebiet ist mit einer Zunahme der sommerlichen Überwärmung im Plangebiet zu rechnen, die durch die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets zwar gemildert aber nicht verhindert werden kann.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kultur- und Sachgüter</li> </ul>	Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden. Sollten sich im Plangebiet dennoch archäologische Bodendenkmale befinden, so besteht die Möglichkeit, dass diese durch die Baumaßnahmen im Plangebiet aufgedeckt und möglicherweise zerstört werden.

## **11.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **Orts- und Landschaftsbild**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Herabstufung der GRZ im zukünftigen Sondergebiet „Baumarkt“ von bisher 0,8 auf GRZ 0,75 etwas verringert. Gleichzeitig wird künftig auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe verzichtet, so dass zwar keine größeren Gebäudehöhen, jedoch optisch etwas massiver wirkende Baukörper zulässig sind. In der Summe ist keine wesentlich andere Wirkung der Gebäude auf das Landschaftsbild zu erwarten, da die maximal zulässige Gebäudehöhe gleich bleibt und die Verringerung der GRZ nicht zu einer deutlichen Verringerung der zulässigen Baumassen führen wird. Die

Wirkung der Gebäude auf die offene Landschaft wird - wie bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen - durch die festgesetzte Eingrünung des Plangebiets und die optische Barrierewirkung der in Dammlage verlaufenden L530 am östlichen Plangebietsrand gemildert.

Die Wirkung des zulässigen, maximal 35 m hohen Werbepylons auf das Landschaftsbild kann durch Maßnahmen zur Eingrünung jedoch nicht gemindert oder ausgeglichen werden.

### **Tiere / Pflanzen**

Bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen GRZ von 0,75 im Sondergebiet kommt es rein rechnerisch zu einer Mehrversiegelung von ca. 60 m<sup>2</sup>. Diese kann bei der Fläche des Plangebiets jedoch als geringfügig bewertet und vernachlässigt werden. Die unversiegelte Fläche privater Baugrundstücke und öffentliche Grünfläche, die als Lebensraum für frei Lebende Tiere und Pflanzen in Betracht kommt, wird damit durch die Planung nicht wesentlich verringert.

### **Boden**

Durch die verringerte GRZ von 0,75 im geplanten Sondergebiet kommt es trotz der Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche von ca. 3.030 m<sup>2</sup> in Sondergebietsfläche lediglich zu einer rechnerischen Mehrversiegelung von maximal ca. 60 m<sup>2</sup>. Diese Mehrversiegelung kann bei der Größe des Plangebiets von 5,9 ha als geringfügig vernachlässigt werden.

Durch die Planung werden damit keine relevanten zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden zulässig.

### **Wasser**

Durch die Verringerung der GRZ im Sondergebiet von bisher 0,8 auf 0,75 und die Inanspruchnahme einer öffentlichen Grünfläche kommt es in der Summe zu einer maximal zusätzlichen Versiegelung von ca. 60 m<sup>2</sup>. Dies zusätzliche Versiegelung ist auch in Bezug auf die Grundwasserneubildung und Niederschlagswasserbewirtschaftung als geringfügig zu bewerten. Dessen ungeachtet wird das anfallende Niederschlagswasser unverändert vollständig im Plangebiet zur Versickerung gebracht. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, insbesondere die Grundwasserneubildung, sind damit nicht zu erwarten.

### **Luft / Klima**

Durch die Planung wird kommt es rein rechnerisch zu einer Mehrversiegelung in der Größenordnung von ca. 60 m<sup>2</sup>. Wesentliche Auswirkungen auf das Kleinklima bzw. eine erkennbare Zunahme der ohnehin zu erwartenden Überwärmung im Plangebiet bei sommerlichen Hitzeperioden ist durch diese geringfügige

Mehrversiegelung nicht zu erwarten.

### **Kultur- und Sachgüter**

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden. Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ist daher nicht zu erwarten.

## **11.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen**

### **11.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Bei den durch die Planung zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft handelt es sich im Wesentlichen um die Auswirkungen des zulässigen Werbepylon auf das Landschaftsbild sowie um eine zulässige Mehrversiegelung in der Größenordnung von ca. 60 m<sup>2</sup>.

Die Wirkung des Werbepylons auf das Landschaftsbild kann dabei aufgrund der Eigenart der Anlage weder gemindert noch ausgeglichen werden. In der Abwägung der Belange wird der Eingriff in das Landschaftsbild hingenommen, um die gewünschte Nutzung eines Baumarktes im Plangebiet ansiedeln zu können.

Der Eingriff durch die zusätzliche Versiegelung könnte prinzipiell durch eine weitergehende Eingrünung des Plangebiets oder durch Pflanzgebote ausgeglichen werden. Aufgrund der mit ca. 60 m<sup>2</sup> nur geringfügigen zusätzlichen Eingriffs in das Bodenpotenzial in Verbindung mit dem bereits bestehenden umfangreichen Festsetzungen zu Pflanzgeboten auf den öffentlichen Grünflächen und zur Durchgrünung der privaten Baugrundstücke erscheint eine weitere Verdichtung dieser Festsetzungen jedoch nicht zweckmäßig. In der Abwägung der Belange kann diese geringfügige rechnerische Mehrversiegelung ohne weitere Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen hingenommen werden.

### **11.6.2 Maßnahmen zum Schallschutz**

Wie in Kapitel 9.3 des Umweltberichtes dargestellt, handelt es sich bei dem Plangebiet um eine durch Verkehrslärm vorbelastete Fläche. Um im Plangebiet dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu ermöglichen, werden die Maßnahmen und Festsetzungen zum passiven Schallschutz aus dem bisherigen Bebauungsplan unverändert übernommen.

Um auch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen an den schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets zu gewährleisten, werden wie im bisherigen Bebauungsplan den einzelnen Bauflächen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel zugeordnet, die durch zu zulässigen Nutzungen nicht überschritten werden dürfen.

### **11.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch die Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch geschaffen werden. Eine Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten im Sinne von Nutzungsalternativen für das Plangebiet ist damit nicht zielführend.

Eine Prüfung möglicher Standorte für diese Nutzung erfolgte bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch. Dabei konnte jedoch kein weiterer, für diese Nutzung geeigneter Standort innerhalb der Gemeinde Haßloch benannt werden.

### **11.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Situation von Natur und Landschaft im Bereich des Plangebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

Im Rahmen der für den Ursprungsbebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ durch das Ingenieurbüro FIRU, Kaiserslautern erstellten Schalltechnische Untersuchung wurden alle schalltechnischen Simulationen mit Hilfe eines Computerprogramms („SoundPlan“ in der Version 5.0) durchgeführt. Die Ausbreitungsberechnungen für Gewerbegeräusche basieren auf den Vorschriften der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2 Allgemeines Berechnungsverfahren - Entwurf vom Sept. 1997“.

### **11.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Bei der Zusammenstellung der Angaben gab es keine besonderen Schwierigkeiten, die Datenlage für die Erarbeitung des Umweltberichts war ausreichend.

### **11.10 Monitoring**

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung sind keine Auswirkungen denkbar, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

### **11.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Rahmen ihrer Funktion als kooperierendes Mittelzentrum möchte die Gemeinde Haßloch die Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Heimwerkermarktes ermöglichen, um die bestehende Angebotslücke in diesem Sortimentsbereich schließen zu können. Das Gewerbegebiet „Nördlich des Bahndamms“ wird dazu in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch als einziger möglicher und zweckmäßiger Standort benannt. Da der rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms – 2. Änderung“ die Ansiedlung eines Baumarktes nicht zulässt, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird daher eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ festgesetzt. Die zulässige GRZ wird auf dieser Fläche von bisher 0,8 auf 0,75 verringert, die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen werden entsprechend der konkreten Planung angepasst und die Festsetzungen zu Werbeanlagen bzw. weitere Festsetzungen des Vorgängerbebauungsplans für die Sondergebietsfläche soweit notwendig angepasst oder gelockert.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich dabei hauptsächlich durch die Veränderung des Landschaftsbilds durch einen zulässigen Werbepylon mit einer Höhe von maximal 35 m, sowie durch die maximal zulässige zusätzliche Versiegelung in der Größenordnung von ca. 60 m<sup>2</sup>. Diese zusätzliche Versiegelung ist im Verhältnis zum Plangebiet als geringfügig zu bewerten und kann damit ohne weitere Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz hingenommen werden. Der Eingriff in das Landschaftsbild durch den Werbepylon kann aufgrund der Eigenart des Bauwerks weder ausgeglichen noch gemindert werden und wird daher ebenfalls zur Ansiedlung der geplanten Nutzung hingenommen.

## **12. Zusammenfassende Erklärung**

### **12.1 Inhalt des Bebauungsplans**

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Festsetzung einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ zur Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes. Die GRZ wird für die Sondergebietsfläche mit 0,75, statt wie bisher mit 0,8 festgesetzt, auf die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe wird für das Sondergebiet verzichtet.

Die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans werden dabei für den Bereich des Sondergebiets auf der Grundlage der konkreten Vorhabenplanung soweit erforderlich angepasst oder gelockert. Insbesondere die Festsetzungen zur Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen werden unter anderem durch die Zulässigkeit eines 35 m hohen Werbepylon deutlich gelockert.

## 12.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange wurden im Planungsverfahren durch die Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft unter der Annahme der Ausschöpfung der bereits vor Beginn der Planänderung bestehenden Baurechte und die Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe berücksichtigt. Auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wurde angesichts der qualitativ und quantitativ geringfügig bewerteten Auswirkungen der Planung bzw. aufgrund der Eigenart der Auswirkungen des Werbepylon auf das Landschaftsbild, die keine Minderung bzw. keinen Ausgleich zulassen, verzichtet.

Der Schallschutz schutzwürdiger Nutzungen im Plangebiet gegenüber dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsschalls wird durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz gewährleistet. Der Schallschutz schutzwürdiger Nutzungen im Umfeld des Plangebiets gegenüber den Schallquellen der gewerblichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel erreicht.

## 12.3 Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

→ im Weiteren Verfahren zu ergänzen

## 12.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in Haßloch geschaffen werden. Eine Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten im Sinne von Nutzungsalternativen für das Plangebiet ist damit nicht zielführend.

Eine Prüfung möglicher Standorte für diese Nutzung erfolgte bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch im Mai 2015, erarbeitet durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes konnte jedoch kein weiterer, für diese Nutzung geeigneter Standort innerhalb der Gemeinde Haßloch benannt werden.

Haßloch, den .....

.....

(Lothar Lorch)  
 Bürgermeister