

GEMEINDE HASSLOCH

BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER SCHILLER- STRASSE - 1. ÄNDERUNG“

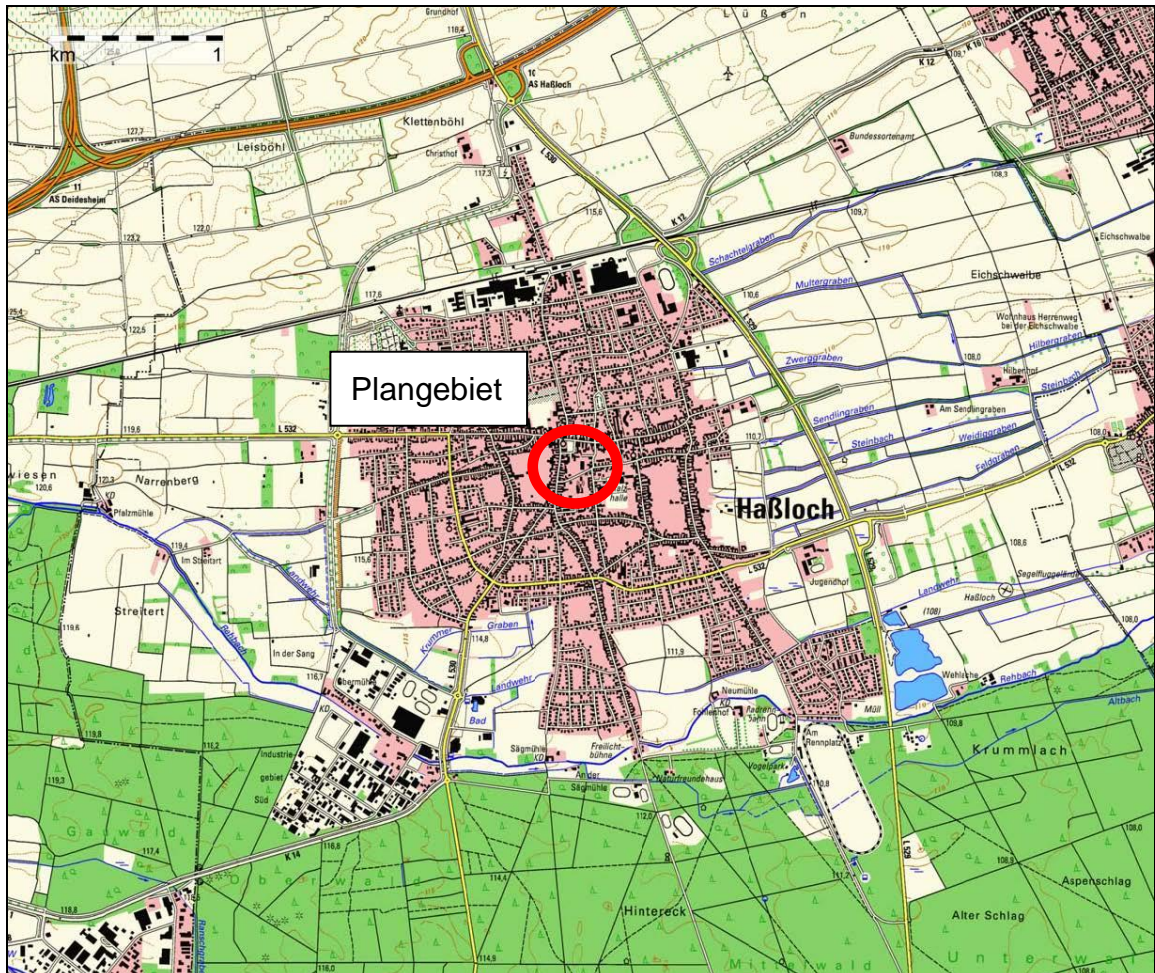
BEGRÜNDUNG

MÄRZ 2017

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	4
3. Verfahren	4
4. Übergeordnete Planungen	5
4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz	5
4.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	6
4.3 Flächennutzungsplan.....	7
4.4 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch	7
5. Bestand im Plangebiet und umgebende Nutzungen.....	12
6. Bestehendes Planungsrecht.....	12
7. Planung des Vorhabenträgers	14
7.1 Zielsetzung der Fa. LIDL	14
7.2 Umfang der Erweiterung.....	14
7.3 Sortimentsstruktur.....	14
8. Städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde	15
9. Umsetzung der Planung im Bebauungsplan	16
9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	16
9.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
9.3 Verkehrserschließung.....	18
9.4 Versorgung	18
9.5 Entwässerung.....	18
9.6 Grünordnung.....	19
9.7 Immissionsschutz	20
10. Bodenordnung	21

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortskern von Haßloch südlich der Schillerstraße und umfasst den Standort des dort bestehenden Lebensmittelmarkts.



Lage des Plangebietes

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 987/6 (Schillerstraße)
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 998/1, 998/2, 1002/5 und 1002/6
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 992/5
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 987/12

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 987/11 und 992/2.

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 LIDL betreibt auf dem Grundstück 987/11 und 992/2 an der Schillerstraße in Haßloch einen Einzelhandelsmarkt, der für die örtliche Nahversorgung in Haßloch eine wesentliche Bedeutung hat. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen.

Dieser bestehende Markt soll umgestaltet und die Verkaufsfläche dabei von derzeit ca. 944 m² auf ca. 1.214 m² erweitert werden. Ziel der Erweiterung ist eine großzügige Gestaltung des Verkaufsraums, eine optimierte Warenpräsentation und eine Erhöhung der Kundenfreundlichkeit. Eine wesentliche Erweiterung oder Veränderung des LIDL-typischen Sortimentes ist im Rahmen der Erweiterung nicht vorgesehen.

Planungsrechtlich befindet sich der Einzelhandelsmarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich der Schillerstraße“, der als Art der baulichen Nutzung im Bereich des bestehenden LIDL-Marktes ein Kerngebiet festsetzt. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist somit weder planungsrechtlich noch raumordnungsrechtlich problematisch. Allerdings soll die bauliche Erweiterung um ca. 3 m nach Osten erfolgen und erstreckt sich damit auf Flächen, die sich außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden.

Eine Genehmigung des Vorhabens im Wege der Befreiung scheidet aus, da die Grundzüge der Planung berührt sind. Es wird daher eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

Aus Sicht der Gemeinde Haßloch ist die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmittelmarkts im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde für die örtliche Nahversorgung von zentraler Bedeutung. Die Planungen des Vorhabenträgers decken sich daher mit den gemeindlichen Zielsetzungen.

Planerische Zielsetzungen der Gemeinde Haßloch für die Änderung des Bebauungsplanes sind somit insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelserweiterung,
- die langfristige Sicherung der örtlichen Nahversorgung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Haßloch.

3. **Verfahren**

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a BauGB ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Von einer Umweltprüfung wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Ungeachtet des Verzichts auf einen förmlichen Umweltbericht sind in der Begründung die relevanten Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 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 m² 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).

4.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Gemeindebezogene Vorgaben

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.

Das Plangebiet selbst liegt im zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte.

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 m² 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

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt. Die Ausweisung eines Kerngebiets steht damit nicht in Konflikt mit der Darstellung des Einheitlichen Regionalplans. Des Weiteren liegt das Plangebiet im regionalplanerisch ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich und entspricht somit auch den Vorgaben der Regionalplanung.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch aus dem Jahr 2005 ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Festsetzung eines Kerngebietes kann damit aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.4 Einzelhandelskonzept der Gemeinde 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:

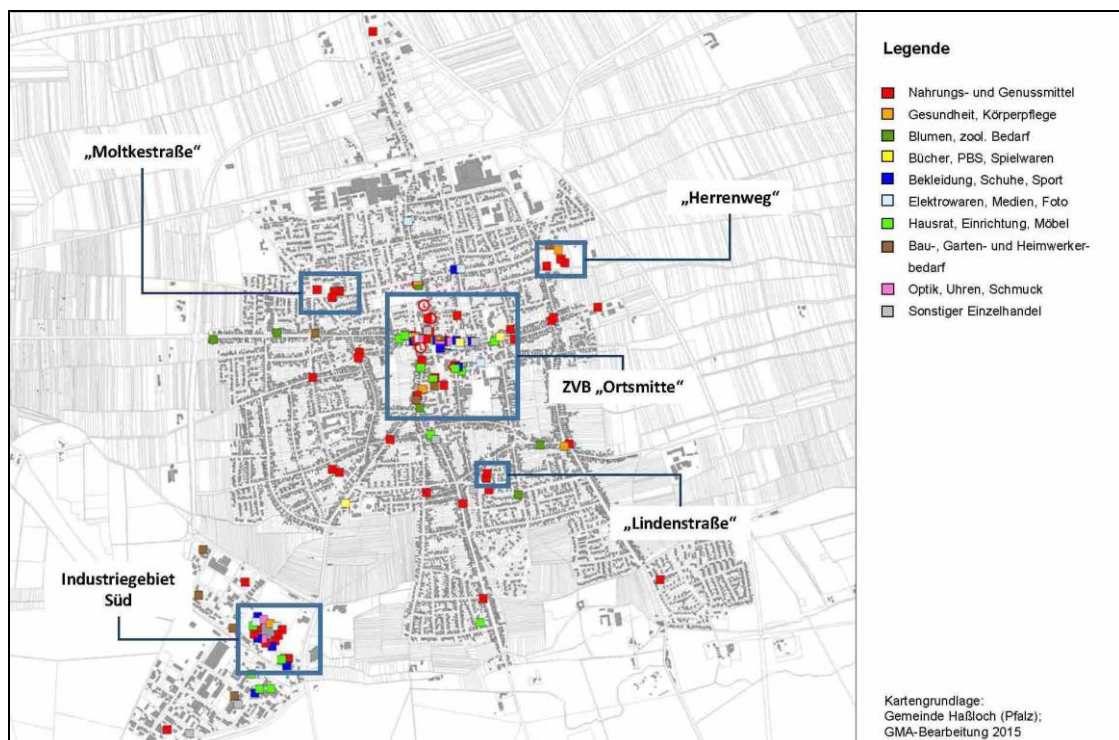
Standortgefüge des Einzelhandels in Haßloch

„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- Raiffeisen-

marktes 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 Fachmarkt-sektor (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. 18ff)



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

Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Haßloch verfügt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. „Die Lebensmittelversorgung wird durch zwei Supermärkte (Rewe und Edeka), vier Lebensmitteldiscounter (2x

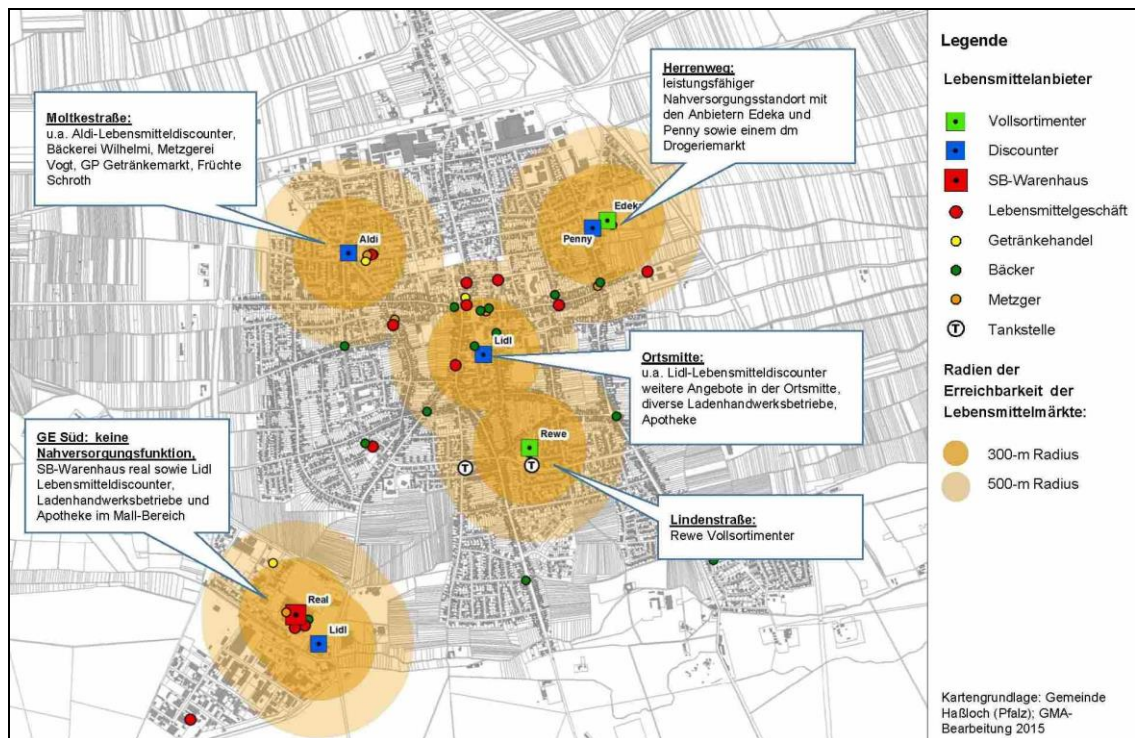
Lidl, Aldi und Penny) sowie das SB-Warenhaus real und weitere Spezialanbieter sichergestellt. Somit sind bei einer rein quantitativen Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung kaum noch Entwicklungspotenziale im Lebensmittelbereich vorhanden. Mit der Standortverlagerung/ -erweiterung von Edeka und Penny am Standort „Herrenweg“, der Ansiedlung von Rewe in der Lindenstraße sowie des Lidl Lebensmitteldiscounters in der Ortsmitte erfolgte eine tiefgreifende Modernisierung des bestehenden Angebotes im Lebensmittelbereich. Damit ist die Branche Nahrungs- und Genussmittel in Haßloch laut dem Einzelhandelskonzept sehr gut aufgestellt.“ (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz), GMA, 2015, S. 41f).

Nahversorgungssituation

Die Zentralität von 153 % in Lebensmittelbereich zeigt, dass Kaufkraftzuflüsse von außen stattfinden. Eine bedeutende Steigerung der Zentralität im Lebensmittelbereich erscheint damit nicht mehr erforderlich.

Bezüglich der Nahversorgungsstrukturen in Haßloch hält das Einzelhandelskonzept fest, dass sich die räumliche Verteilung der Lebensmittelmärkte im Gemeindegebiet und damit die Abdeckung der Wohnlagen in den letzten Jahren positiv entwickelt hat. „Mit der Ansiedlung des Lidl Lebensmitteldiscounters in der Schillerstraße konnte v. a. die fußläufige Erreichbarkeit für einen Großteil der Bevölkerung im Ortskern deutlich verbessert werden. Der Markt liegt innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte“ und ergänzt das bisher kleinteilige Angebot an Lebensmittelhandwerksbetrieben und sonstigen Spezialanbietern (u. a. Reformhaus sowie weitere Spezialanbieter). Die Nahversorgungssituation der Haßlocher Ortsmitte kann damit als sehr gut bezeichnet werden.“ (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz), GMA, 2015, S. 45).

Gemeinde Haßloch, Begründung zum Bebauungsplan „Südlich der Schillerstraße – 1. Änderung“
Entwurfssfassung vom 15.03.2017



Nahversorgungssituation in Haßloch (Pfalz). Aus: „Forterschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz)“, GMA, 2015, S. 47

Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Im Einzelhandelskonzept 2010 für Haßloch wurden folgende Oberziele formuliert, die weiterhin Gültigkeit haben:

- Die „langfristige Festigung und beständige Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion“ von Haßloch (v. a. vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation durch die umliegenden Mittel- und Oberzentren in der Metropolregion Rhein-Neckar)
- Die „Stabilisierung und Entwicklung der Ortsmitte als attraktiven und zukunftsfähigen Einzelhandelsplatz“ der Gemeinde Haßloch
- Die „Sicherung der wohngebietsnahen, d. h. dezentralen Grundversorgung im täglichen Bedarf“

Auf dieser Basis wurden unter anderem folgende, für das Bebauungsplanverfahren relevante Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung aufgestellt:

- Für den Bereich **Ortsmitte** formuliert das Einzelhandelskonzept die Zielsetzung, dass die Ortsmitte eine klare Vorrangstellung gegenüber den sonstigen Standorten in Haßloch genießen soll. Das bedeutet, dass sowohl Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (großflächig und nicht großflächig) dort standortgerecht aufgehoben sind. Die Ortsmitte ist als Einzelhandelsstandort im gesamtörtlichen Standortgefüge zu stärken.
- Die **Gewerbe- und Industriegebiete** sollten - ihrer primären Funktionen

entsprechend – als Flächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Daher und um die Ortsmitte in ihren Strukturen nicht zu beeinträchtigen bzw. in ihrer Entwicklung nicht zu behindern, ist in den Gewebegebietslagen die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (groß- und nicht großflächig) auszuschließen.

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde die bereits in der Ursprungsfassung von 2010 getroffene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Haßloch nochmals geprüft und im Wesentlichen bestätigt: „Der zentrale Versorgungsbereich i. S. des BauGB umfasst im Wesentlichen die Langgasse zwischen Taubengasse sowie Kreuzungsbereich Kühngasse / Langgasse. In nördlicher Richtung dehnt sich der zentrale Versorgungsbereich entlang der Bahnhofstraße bis in Höhe Bismarckstraße als traditionelle Einzelhandelslage aus. In südlicher Richtung werden Bereiche der Kirchgasse bis zur Kreuzung Schießmauer in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Größere bauliche und angebotsseitige Veränderungen, welche sich insbesondere mit der Entwicklung des Lidl-Lebensmitteldiscounters und des RWZ-Raiffeisenmarktes im Bereich der Schillerstraße ergeben haben, fügen sich in die Strukturen der Ortsmitte ein und stellen eine sinnvolle Ergänzung zur gewachsenen Einzelhandelslage dar. Den Einzelhandelsschwerpunkt und damit die als Hauptlage zu qualifizierende Einkaufsstraße bildet die Langgasse zwischen der Kühngasse im Westen sowie der Taubengasse im Osten. Darüber hinaus setzt sich der zentrale Versorgungsbereich „Ortsmitte“ über die angrenzenden Nebenlagen (u. a. Bahnhofstraße, Kirchgasse, Schillergasse, Leo-Loeb-Straße) fort. Die räumliche Ausdehnung wird neben der Verteilung der Einzelhandelsbetriebe durch ergänzende Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen) bestimmt und weist in West-Ost-Richtung eine Länge von ca. 650 m auf. Damit sind die Voraussetzungen für einen fußläufig erlebbaren Kernbereich gegeben. Städtebaulicher Mittelpunkt ist der zentral gelegene Rathausplatz, auf dem einmal wöchentlich der Haßlocher Wochenmarkt stattfindet.“ „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz)“, GMA, 2015, S. 62)

Gemeinde Haßloch, Begründung zum Bebauungsplan „Südlich der Schillerstraße – 1. Änderung“
Entwurfssfassung vom 15.03.2017



Zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte“. Aus: „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz)“, GMA, 2015, S. 64)

5. Bestand im Plangebiet und umgebende Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit bereits mit einem Lebensmittelmarkt der Fa. LIDL sowie den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen bebaut. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Schillerstraße an, im Osten befinden sich die privaten Gärten der Wohnhäuser der Straße Im Brühl sowie der Flurstücke 998/1 sowie 998/2. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Gebäude, das durch die Deutsche Telekom genutzt wird. Westlich schließt die vorhandene Parkplatzfläche des LIDL- sowie des Raiffeisenmarktes an.

6. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich der Schillerstraße“ aus dem Jahr 2009.

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Ursprungsbebauungsplan im Bereich des LIDL-Marktes ein Kerngebiet fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,9, die maximal zulässige Geschossfläche (GF) mit 2.400 m² festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt bei einem Vollgeschoss 7,00 m.

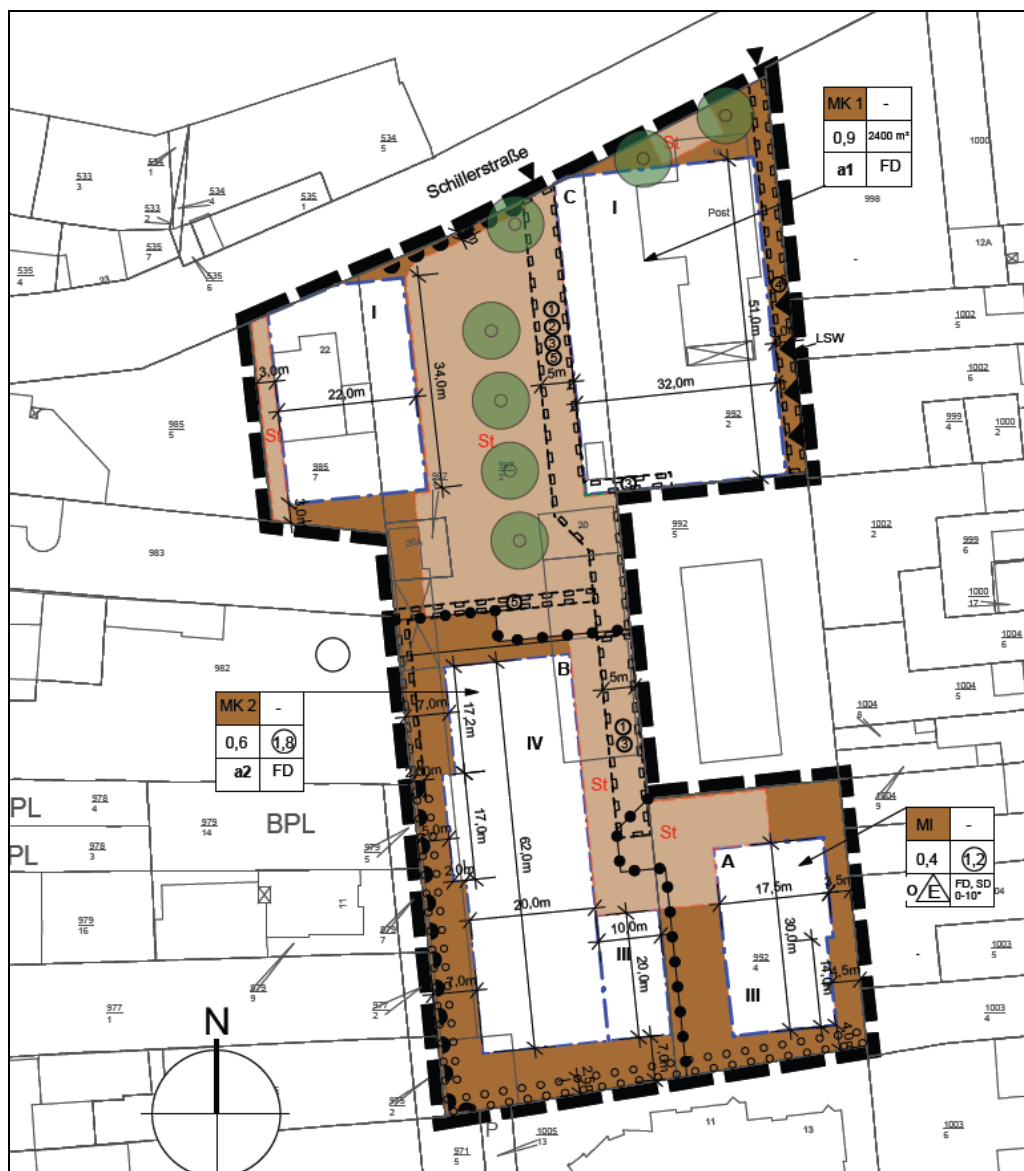
Die im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen sind unzulässig. Ebenso sind die im Kerngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Wohnungen unzulässig.

Es gilt die abweichende Bauweise. Der Anbau an die Grundstücksgrenze ist innerhalb der abweichenden Bauweise a1 wie folgt möglich:

Gemeinde Haßloch, Begründung zum Bebauungsplan „Südlich der Schillerstraße – 1. Änderung“
Entwurfssfassung vom 15.03.2017

- An die nördliche Grundstücksgrenze entlang der Schillerstraße darf angebaut werden, soweit die Baugrenze dies zulässt.
- Zu den westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen muss der Grenzabstand eingehalten werden. Dies gilt nicht für Nebenanlagen.
- An die südliche Grundstücksgrenze darf angebaut werden, soweit die Baugrenze dies zulässt.

Die überbaubare Grundstücksfläche hält im Bereich des bestehenden LIDL-Marktes einen Abstand von 3 m zur östlichen Grundstücksgrenze ein.



Planzeichnung des Bebauungsplans „Südlich der Schillerstraße“

7. Planung des Vorhabenträgers

7.1 Zielsetzung der Fa. LIDL

Der von der Fa. LIDL betriebene Einkaufsmarkt auf den Flurstücken 987/11 und 992/2, Schillerstraße 16, soll erweitert werden. Mit der Erweiterung des Marktes sind insbesondere folgende Zielsetzungen verbunden:

- Verbesserung der Kundenfreundlichkeit durch verbesserte Warenpräsentation
- Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren

Mit der Erweiterung am gegebenen Standort soll der Lebensmittelmarkt somit an die aktuellen betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden angepasst werden. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb im Interesse einer Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Haßloch.

7.2 Umfang der Erweiterung

Die derzeitige Verkaufsfläche des LIDL-Marktes beträgt 944 m² und soll auf bis zu 1.214 m² (inkl. Kassen- und Packzone) erweitert werden. Der Flächenzuwachs geht in breiteren Gängen, einer veränderten Regalgestaltung und einer anderen Sortimentspräsentation (Ware auf Palette) auf.

Die Erweiterung des Gebäudes soll durch einen Anbau um ca. 3 m in östlicher Richtung erfolgen. Durch die geplante Erweiterung kommt es zu folgenden Veränderung der maßgebenden Flächengrößen:

LIDL-Markt	Bestand	Planung	Veränderung
Verkaufsfläche	944 m ²	1.214 m ²	+ 270 m ²
Geschossfläche	1.475 m ²	1.687 m ²	+ 212 m ²

7.3 Sortimentsstruktur

Bei dem LIDL-Markt handelt es sich einen Lebensmittel-Discountmarkt. Discounter zeichnen sich gegenüber einem Vollsortiment-Markt durch eine in der Regel stark eingeschränkte Artikelanzahl aus. Das Grundsortiment umfasst vorrangig Artikel des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, die nahversorgungsrelevant und somit dem Grundversorgungsbereich zuzuordnen sind.

Hinzu kommen wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“, die nur über einen kurzen Zeitraum angeboten werden. Bei der Aktionsware handelt es sich zum Teil um Angebote außerhalb des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, wobei jedoch aufgrund der veränderten Wettbewerbslage verstärkt Produkte aus dem Lebensmittelsektor (z.B. Spezialitäten aus bestimmten Regionen) angeboten werden.

Seitens der Fa. LIDL wird in allen Märkten unabhängig von der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche grundsätzlich das gleiche Warenangebot vorgehalten. Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Marktes ist damit keine

Ausweitung der Sortimente verbunden. Soweit sich im Zuge der allgemeinen betrieblichen Entwicklung bei LIDL eine Veränderung der Angebotspalette ergibt, betrifft dies grundsätzlich alle Märkte und ist somit unabhängig von der geplanten Erweiterung zu sehen.

8. Städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde

Aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Haßloch aus dem Jahr 2015 zeigt sich insbesondere im Vergleich zur Ursprungsfassung aus dem Jahr 2010 die städtebauliche Bedeutung des Lebensmittelmarkts im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde. Durch die Ansiedlung des LIDL-Markts konnte eine wesentliche funktionale Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs erreicht werden. Diese funktionale Stärkung geht weit über die Bedeutung des Markts zur Nahversorgung hinaus, sondern erstreckt sich insbesondere auch auf die dadurch ausgelösten Synergiewirkungen zugunsten der sonstigen Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter im zentralen Versorgungsbereich.

Die erreichten städtebaulichen Verbesserungen im zentralen Versorgungsbereich würden gefährdet werden, wenn der bestehende Lebensmittelmarkt aufgegeben werden würde. Der Sicherung und Entwicklung des innerörtlichen Marktstandorts kommt daher eine wesentliche städtebauliche Bedeutung zu.

Der Gemeinde Haßloch ist bewusst, dass die Fa. LIDL in Haßloch zwei Filialen betreibt. Damit wird eine Filialdichte erreicht, die dazu führt, dass die Einwohnerzahl je Filiale weit unter den Durchschnittswerten der Lebensmitteldiscounter liegt. Die Fa. LIDL hat zudem gegenüber der Gemeinde erklärt, zumindest mittel- bis langfristig nicht mehr zwei Filialen in Haßloch betreiben zu wollen.

Die Gemeinde Haßloch hat keine Möglichkeit, die Standortentscheidung der Fa. LIDL unmittelbar zu beeinflussen. Umso mehr sieht sich die Gemeinde Haßloch gehalten, für den Markt im zentralen Versorgungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass sich dieser Standort marktgerecht entsprechend den Anforderungen der Kunden und des Betreibers präsentieren und entwickeln kann.

Der zweite Markt im Gewerbegebiet Süd weist demgegenüber keine Nahversorgungsfunktion auf und bedarf daher aus Sicht der Gemeinde keiner Absicherung. Vielmehr würde durch eine Schließung des Markts im Gewerbegebiet die bestehende städtebauliche Fehlentwicklung mit Lebensmittelmärkten an nicht-integrierten Standorten zugunsten einer Stärkung der Märkte im zentralen Versorgungsbereich sowie in den sonstigen Nahversorgungslagen der Gemeinde gemindert werden.

Die Gemeinde unterstützt daher im Interesse einer langfristigen Sicherung und Entwicklung der verbrauchernahen Nahversorgung in Haßloch sowie des zentralen Versorgungsbereichs die baulichen Entwicklungsabsichten der Fa. LIDL am innerörtlichen Standort.

9. Umsetzung der Planung im Bebauungsplan

Nachdem die Planung des Eigentümers mit den übergeordneten Zielsetzungen der Gemeinde Haßloch zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs in Einklang stehen, werden folgende Änderungen an den Inhalten des bislang gültigen Bebauungsplans vorgenommen:

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

An den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird festgehalten.

Maß der baulichen Nutzung

Mit der vorgesehenen und zur Sicherung des Lebensmittelmarkts im zentralen Versorgungsbereich gebotenen Vergrößerung des Marktgebäudes reicht die bislang festgesetzte Grundflächenzahl von 0,9 nicht mehr aus, zumal in diesem Wert auch die Flächen für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen eingeschlossen sind. Daher wird künftig die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Kerngebiete ausgeschöpft und eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

Die GRZ von 1,0 kann nicht vollständig für Hochbauten ausgeschöpft werden. Vielmehr ergibt sich eine Begrenzung der maximalen Gebäudegröße einerseits aus der überbaubaren Grundstücksfläche, andererseits aus der Festsetzung zur maximal zulässigen Geschossfläche. Bezüglich der maximal zulässigen Geschossfläche waren bislang 2.400 m² zulässig. Dieser Wert war zwar als Summenwert für die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch den LIDL- und den Raiffeisenmarkt genutzt werden, zu verstehen, jedoch ist die angedachte Summenbildung planungsrechtlich nicht wirksam. Vielmehr kann die festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche für jedes Baugrundstück gesondert ausgeschöpft werden. Vor diesem Hintergrund wird der Wert der maximal zulässigen Geschossfläche auf 1.750 m² reduziert.

Weitere Änderungen an den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht erforderlich.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Lebensmittelmarkts im zentralen Versorgungsbereich zu schaffen, wird eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommen. Aufgrund der gegebenen Grundstücks- und Bauungssituation kann eine Erweiterung des Lebensmittelmarkts nur in östlicher Richtung erfolgen.

Die Erweiterung nach Osten wird planungsrechtlich durch eine entsprechende Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche abgesichert. Da damit ein Grenzanbau erforderlich wird, wird entlang der östlichen Grenze eine Baulinie festgesetzt. Ausgespart aus der Baulinie wird nur der Teilabschnitt, der künftig für die Anlieferungsrampe benötigt werden wird. Dort erfolgt die Festsetzung einer Baugrenze.

In Folge der Änderungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden auch die Vorgaben zur abweichenden Bauweise a1 entsprechend angepasst. Es wird künftig geregelt, dass an die östliche Grundstücksgrenze im Bereich der festgesetzten Baulinie anzubauen ist. Im Übrigen darf an die östliche Grundstücksgrenze angebaut werden, soweit die Baugrenze dies zulässt. An die südliche und westliche Grundstücksgrenze darf angebaut werden, soweit die Baugrenze dies zulässt.

Die Gemeinde Haßloch ist sich darüber bewusst, dass mit der Festsetzung einer Baulinie an der östlichen Grenze Auswirkungen auf die angrenzenden Nachbargrundstücke entstehen. Diese Auswirkungen werden wie folgt beurteilt:

- Wie in Kapitel 8 dargestellt, ist der bestehende Einzelhandelsmarkt für den zentralen Versorgungsbereich in Haßloch von elementarer Bedeutung. Zur Sicherung des Marktstandorts wird es erforderlich, diesem Markt Entwicklungsmöglichkeiten in Hinblick auf eine Vergrößerung der Verkaufsfläche einzuräumen. Im Falle einer Aufgabe des Markts würde es zu einer grundlegenden Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereichs kommen.
- Eine Verzicht auf einen Anbau an die östliche grenze durch ein Erweiterung nach Westen scheidet aus, da dort die notwendigen Stellplätze für den Markt angeordnet sind und eine Verringerung der Stellplatzflächen – neben dem bauordnungsrechtlichen Thema, dass dann die Zahl der notwendigen Stellplätze nicht mehr nachgewiesen werden könnte – zu einer grundlegenden Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Markts führen würde, da trotz der innerörtlichen Lage und der damit gegebenen guten fußläufigen Erreichbarkeit dennoch ein erheblicher Teil der Kunden den Markt mit dem PKW anfährt.
- Eine Erweiterung nach Süden ist aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrenze nicht möglich. Durch die nördlich angrenzende Schillerstraße ist eine Erweiterung in diese Richtung ebenfalls nicht möglich.
- Bereits bislang ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass an der östlichen Grenze eine Lärmschutzwand von 2,0 m Höhe zu errichten ist. Diese Festsetzung wurde im südlichen Teilabschnitt der östlichen Grenze nicht umgesetzt, da hierfür aufgrund der konkreten Anordnung der Anlieferungsrampe keine Erforderlichkeit bestand. Dennoch war die Errichtung einer solchen Wand mit entsprechenden Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke bereits bislang zulässig.
- Zur angrenzenden Wohnbebauung Schillerstraße 12a ergibt sich ein Abstand von 25 m, zu den rückwärtigen Gebäudekanten der Anwesen Brühl 22, 23 und 24 ein Abstand von mehr als 30 m. Die Tiefe der angrenzenden Gartenflächen stellt sicher, dass sich auch bei einer Ausweitung des Einkaufsmarkts um drei Meter nach Osten für die angrenzende Wohnbebauung keine erdrückende Wirkung ergibt. Die Auswirkungen auf die Nutzung der Gartenflächen sind angesichts der Größe der Fläche ebenso nicht geeignet, einen grundlegenden Funktionsverlust dieser Gartenflächen auszulösen. Vielmehr wird die Freizeit- und Erholungsfunktion dieser Gartenflä-

chen allenfalls in geringem Maß eingeschränkt.

Nach Abwägung der öffentlichen Belange in Hinblick auf die Nahversorgung in Haßloch und der privaten Belange in Hinblick auf eine Minderung von Beeinträchtigungen wird den öffentlichen Belangen Vorrang eingeräumt. Der Grenzanbau an die östliche Grenze ist städtebaulich erforderlich, die Einschränkungen für die östlich angrenzenden Grundstücke werden als hinnehmbar erachtet.

Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die nicht überbaubaren Flächen nördlich des Marktgebäudes werden künftig entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als „Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten“ festgesetzt.

Die notwendigen Stellplätze für den bestehenden Einzelhandelsmarkt werden bislang westlich und südlich des Marktes nachgewiesen. Der Nachweis der im Rahmen einer Erweiterung zusätzlich erforderlich werdenden notwendigen Stellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Die im Ursprungsplan festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, werden übernommen. Die sich aus diesen Leitungsrechten ergebenden Erschwernisse bei der Realisierung der Erweiterung sind vom Bauherrn in eigener Verantwortung zu lösen.

9.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich der Schillerstraße“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 16.07.2009 gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich der Schillerstraße – 1. Änderung“ unverändert fort. Es wird kein Änderungsbedarf gesehen.

9.3 Verkehrserschließung

Die Anbindung an das Straßennetz sowie an den öffentlichen Personennahverkehr und die fußläufige Anbindung bleiben unverändert.

9.4 Versorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch Strom, Gas, Wasser und Abwasser erschlossen. Bauliche Maßnahmen an den außerhalb des Planungsbereichs liegenden Erschließungsanlagen sind aufgrund der Planung nicht notwendig.

9.5 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt unverändert über die vorhandene Kanalisation in der Schillerstraße.

9.6 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ist ein Vergleich der tatsächlichen sowie der zulässigen Flächennutzungen vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens mit den künftig zulässigen Flächennutzungen:

Nutzung	Bisheriges Baurecht zulässige Versiegelung bei GRZ = 0,9	Bestand	Künftiges Baurecht zulässige Versiegelung bei GRZ = 1,0	Differenz zwischen Bestand und künftigem Baurecht
Versiegelte Fläche	1.764 m ²	1.900 m ²	1.960 m ²	+ 60 m ²
Private Grünflächen	196 m ²	60 m ²	0 m ²	- 60 m ²
Gesamtsumme	1.960 m²	1.960 m²	1.960 m²	

Die maximal zulässige Versiegelung im Planungsgebiet erhöht sich somit gegenüber dem bisherigen Planungsrecht um 190 m² und gegenüber dem genehmigten Bestand um ca. 60 m². Betroffen sind Flächen mit Ziergrünbeständen. Auf dieser Fläche werden die natürlichen Bodenfunktionen verloren gehen. Weiterhin kommt es zu einer geringfügig erhöhten Erwärmung und zu einem geringfügig erhöhten Anfall an Niederschlagswasser in der Kanalisation.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit gesetzlich nicht zwingend gefordert.

Angesichts der innerörtlichen Lage und der durch die hohe Versiegelung bestehenden belastenden Umweltsituation wird dennoch ein Ausgleich der durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gefordert. Die bislang nur für die südlich angrenzenden Baufelder geltende Verpflichtung zur extensiven Begrünung von Dachflächen wird daher insbesondere zur Minderung des Niederschlagswasserabflusses sowie zur Sicherung der klimatischen Ausgleichsfunktion von Grünflächen auf den Einzelhandelsmarkt ausgedehnt. Klargestellt wird zugleich, dass diese Festsetzung sich auf die tatsächlichen

Eingriffsflächen und damit auf Dachflächen bezieht, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Südlich der Schillerstraße – 1. Änderung“ neu errichtet werden. Damit kann ein weitgehender und unmittelbarer Ausgleich zumindest in Hinblick auf das Wasser- und das Klimapotenzial erreicht werden. Soweit bereits bestehende Dachflächen durch neue Dachflächen ersetzt werden und damit ebenfalls der Begrünungspflicht unterliegen, ist dies angesichts des hohen Versiegelungsgrades dennoch seitens des Bauherrn im Interesse der Verbesserung einer bestehenden innerörtlichen Belastungssituation hinzunehmen.

Soweit dennoch durch die Änderung des Bebauungsplans Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft verbleiben, werden diese im Interesse einer Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung im zentralen Versorgungsbe- reich hingenommen.

9.7 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Der an das Planungsgebiet angrenzenden Bebauung kommt gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) aufgrund der gegebenen Festsetzungen in einem Bebauungsplan bzw. der Eigenart der Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Gemengelage die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets zu.

Bei Einzelhandelsmärkten in der geplanten Größenordnung kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Festsetzungserfordernisse im Bebauungsplan bestehen nicht, zumal die Schallemissionen maßgebend von Kriterien abhängig sind, zu denen in einem Bebauungsplan aufgrund der begrenzten Regelungsmöglichkeiten gemäß § 9 BauGB keine Festsetzungen getroffen werden können. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die Anlieferungszeiten und die Öffnungszeiten, aber auch in Hinblick auf die genaue technische Ausformung von Kühl- und Lüftungsgeräten.

Um nachteilige Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche zu vermeiden, kann ein Nachweis der Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erforderlich werden. Soweit erforderlich, muss die schalltechnische Verträglichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Auflagen der Kreisverwaltung sichergestellt werden.

Verkehrslärm

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes ist nicht mit einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dem entsprechend ergeben sich auch keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehrslärm.

10. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.