

GEMEINDE HASSLOCH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„ZWISCHEN RICHARD-WAGNER- STRASSE UND DEIDESHEIMER WEG“

BEGRÜNDUNG

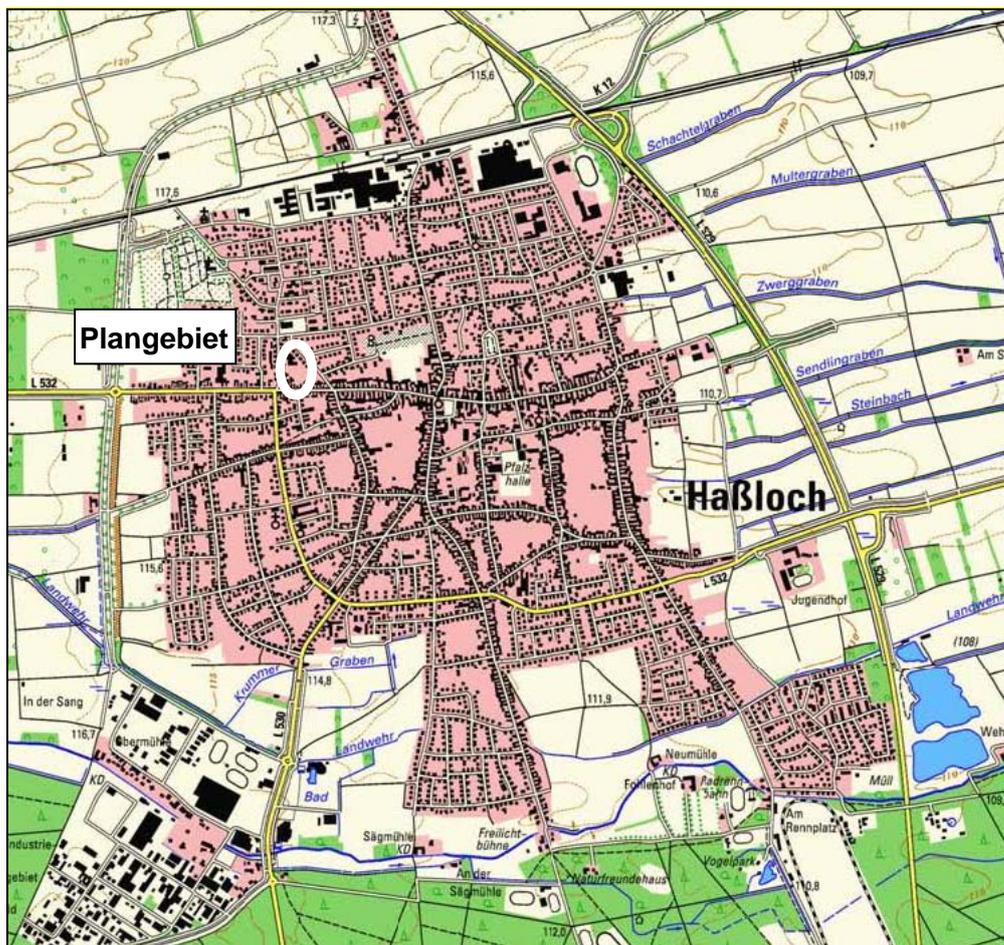
FEBRUAR 2018

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Angaben zum Bebauungsplan.....	4
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	4
2.2. Verfahrensart.....	5
3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4. Ursprüngliches Baurecht	6
5. Bestand im Plangebiet und umgebende Nutzungen.....	6
6. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....	7
6.1. Ortsbild	7
6.2. Geologie und Boden.....	7
6.3. Wasser	9
6.4. Klima.....	9
6.5. Tiere und Pflanzen.....	9
7. Immissionsschutz.....	10
8. Denkmalschutz.....	10
9. Planung.....	10
9.1. Städtebauliches Konzept.....	10
9.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
9.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
9.4. Grünordnung	15
9.5. Ver- und Entsorgung.....	17
10. Durchführungsvertrag	17
11. Bodenordnung	17

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Haßloch östlich der Richard-Wagner-Straße, nördlich der Langgasse und südwestlich des Deidesheimer Wegs und umfasst das zwischenzeitlich aufgegebene Betriebsgelände des Baustoffhandels Raab Karcher sowie das Anwesen des zugehörigen Wohnhauses. Das Plangebiet umfasst damit das Flurstück 3406/31 und weist eine Fläche von ca. 0,4 ha auf.



Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- Im Westen: durch die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 3406/29, durch die östliche Grenze der Richard-Wagner-Straße (Flurstück 3399), durch die südliche und östliche Grenze des Flurstücks 3406/5 sowie durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 3406/4, 3496/6, 3406/7, 3406/8, 3406/9, 3406/10, 3406/11
- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 3406/18
- Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 3406/19 und 3406/20, durch die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 3406/21, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 3406/22 und 1/12, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 3409 sowie

durch die nördliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 3406/30

- Im Süden: durch die nördliche Grenze der Langgasse (Flurstück 432/98)

Da der dem Wohngebäude Langgasse 1c zugeordnete Grundstücksteil unabhängig von der übrigen Betriebsfläche durch den bisherigen Eigentümer weiter entwickelt werden soll und ein Teil der Plangebietsfläche am nördlichen Rand als Gartenland an einen der Nachbarn verkauft werden soll, tritt der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Norden um 10 m und im Süden um 31 – 32 m hinter den Geltungsbereich des Bebauungsplans zurück.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzungen des Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die einbezogenen Flurstücksteile ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Betriebsgelände und das zugehörige Wohnhaus des Baustoffhandels Raab Karcher innerhalb der Ortslage von Haßloch. Mit der Aufgabe des Betriebsstandorts steht diese größtenteils im Blockinnenbereich befindliche Fläche für eine Umnutzung zur Verfügung.

Für das bisherige Betriebsgelände ist die Errichtung von drei Wohngebäuden mit insgesamt 18 Wohnungen vorgesehen. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über eine von der Richard-Wagner-Straße ausgehende private Verkehrsfläche. Die notwendigen Stellplätze werden zum Teil in einer gemeinsamen Tiefgarage nachgewiesen.

Das bestehende Wohngebäude Langgasse 1 C bleibt in der Hand des bisherigen Eigentümers und soll auf absehbare Zeit – unabhängig von dem Vorhaben des Vorhaben- und Erschließungsplans - ebenfalls abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Für das Vorhaben des Erschließungsträgers wird der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgestaltet, um die detaillierteren Regelungsmöglichkeiten des Vorhaben- und Erschließungsplans nutzen und gleichzeitig eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens gewährleisten zu können. Die Fläche des bisherigen Wohnhauses sowie ein Streifen von 10 m Tiefe im Norden des Plangebiets werden aus dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ausgespart, da diese Flächen seitens des Vorhabenträgers nicht mit erworben bzw. an einen angrenzenden Nachbarn als Gartenfläche weiterverkauft werden.

Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnungen entspricht die Planung für die Umnutzung der gewerblichen Baufläche grundsätzlich den Zielen der Gemeinde Haßloch für die Weiterentwicklung der Ortslage. Eine weitere gewerbliche Nutzung der Fläche erscheint aufgrund der Lage im Blockinnenbereich in einem hauptsächlich durch die Wohnnutzung geprägten Umfeld städtebaulich nicht sinnvoll.

2.2. Verfahrensart

Der Bebauungsplan dient der geordneten und bedarfsgerechten Umnutzung einer bereits bebauten Fläche innerhalb der Ortslage von Haßloch. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

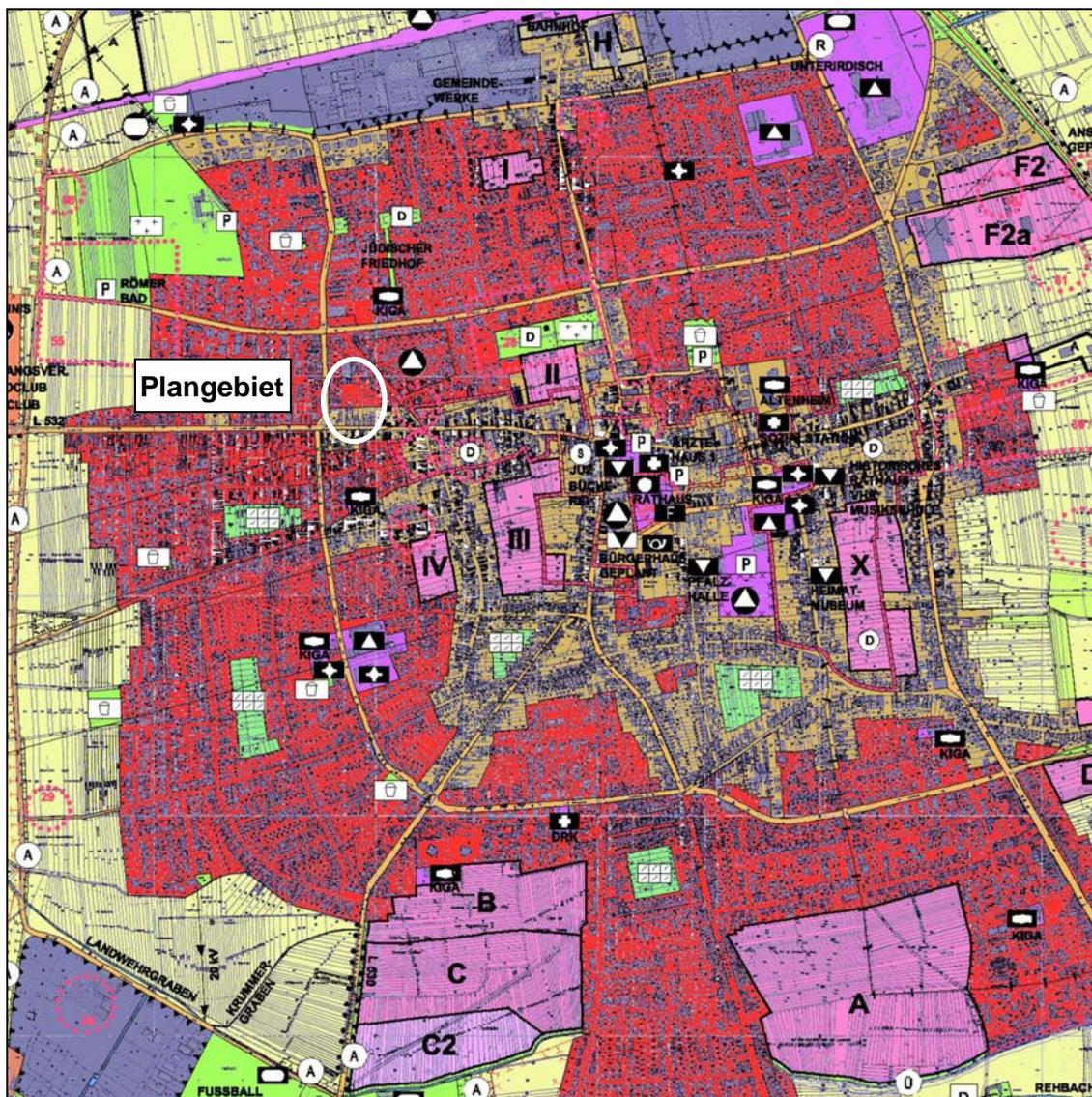
3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

▪ Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

▪ Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2005 der Gemeinde Haßloch stellt das Plangebiet zum weit überwiegenden Teil als Wohnbaufläche im Bestand dar. Lediglich der Bereich des bestehenden Wohnhauses entlang der Langgasse ist als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit zum weit überwiegenden Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die ausgewiesene Mischbaufläche im Bereich der Langgasse steht der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nicht grundsätzlich entgegen, da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.



Flächennutzungsplan 2005 Haßloch (Ausschnitt)

4. Ursprüngliches Baurecht

Das Grundstück befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Innerhalb des unbeplanten Innenbereichs ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Aufgrund der durch die bestehenden Gebäude- und Hofflächen bestimmte Vorprägung fügt sich die geplante Wohnbebauung im Blockinnenbereich mindestens in Bezug auf die Stellung der Baukörper nicht in die Eigenart der umgebenden Nutzung ein.

5. Bestand im Plangebiet und umgebende Nutzungen

Das Plangebiet selbst zeigt sich im Moment als vollständig überbaute oder versiegelte Fläche eines Baustoffhandels mit zugehörigem Wohnhaus. Das zur Langgasse orientierte Wohnhaus befindet sich im Süden des Plangebiets. Der zentrale Hof und Lagerplatz des Baustoffhandels ist als Betonfläche befestigt und

wird im Norden und Westen durch eine große Lagerhalle und weitere Gebäude ergänzt. Im Südwesten des Plangebiets befand sich in einem der Gebäude ein über lange Jahre betriebener 1.000 l Dieseltank zur Betankung von Gabelstaplern.

Da sich das Plangebiet zum weit überwiegenden Teil über den Blockinnenbereich erstreckt, grenzen die rückwärtigen Garten- und Freibereiche der umliegenden Bebauung direkt an das Plangebiet. Östlich des Plangebiets besteht aufgrund der großen Grundstückstiefen und der Orientierung der Hauptgebäude an den Erschließungsstraßen eine größere zusammenhängende Gartenzone. Die umgebende Bebauung dient nahezu ausschließlich der Wohnnutzung.

6. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

6.1. Ortsbild

Das Ortsbild des umgebenden Baublocks zeichnet sich durch eine relativ homogene, ein- bis zweigeschossige und an den jeweiligen Erschließungsstraßen ausgerichtete Wohnbebauung aus. Die Gebäude sind nahezu durchgängig mit giebelständigem Satteldach direkt an oder bis 5 m hinter der Gehwegkante errichtet. Entlang der Richard-Wagner-Straße und der Langgasse weisen nahezu alle Gebäude einen einseitigen Grenzabstand auf. Entlang des Deidesheimer Weges sind die Gebäude in offener Bauweise mit beidseitigem Grenzabstand errichtet. Aufgrund der Lage im Blockinnenbereich wirken die Halle im Norden des Plangebiets sowie die zentrale Hof- und Lagerfläche kaum auf das Ortsbild ein.

6.2. Geologie und Boden

Geologie

Haßloch gehört geologisch zum rund 300 km langen und 36 km breiten Oberrheingraben. Dieser ist Teilstück eines großen Bruchs, der sich vom Mittelmeer bis zur Nordsee erstreckt und im Zusammenhang mit großräumigen plattentektonischen Bewegungen steht. Der Oberrheingraben gliedert sich (linksrheinisch) in einen Trog (Oberrheinebene), die Grabenrandzone (Vorderpfälzer Tiefland) und die Grabenschulter (Haardttrand). Die Oberfläche wird von einer quartären Sedimentfolge geprägt, die z.T. auf mächtigen tertiären Schichten lagert. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Vorderpfälzer Tiefland mit fluviatilen Ablagerungen des Holozäns (Schwemmfächersedimente).

Boden

Das Plangebiet ist durchgängig versiegelt. Unversiegelte Bodenfläche, die noch die natürlichen Bodenfunktionen aufweist, ist nicht mehr vorhanden.

Wie bereits dargelegt, befand sich im Südwesten des Plangebiets eine Betriebstankstelle. Der 1.000 l Dieseltank wurde seit ca. 15 Jahren auf einer Auffangwanne gelagert, stand zuvor jedoch eine heute unbekannte Zeit direkt auf dem Boden, so dass eine Belastung des Untergrundes durch Kraftstoff nicht ausgeschlossen werden konnte. Zur Untersuchung möglicher schädlicher Bodenveränderungen im Bereich der Betriebstankstelle wurde daher durch das

Büro Arcadis, Darmstadt, zum 29.11.2017 die „orientierende umwelttechnische Erkundung im Bereich einer Stapler-Tankstelle“ erstellt.

Im Rahmen der zwei Rammsondierungen wurden der folgende Bodenaufbau vorgefunden:

Unter einer Oberflächenbefestigung aus 5 – 9 cm Beton findet sich bis zu einer Tiefe von 1,3 – 1,4 m unter Geländeoberkante zunächst aufgefüllter Boden aus kiesigen, steinigen, teilweise schluffigen Sanden. Die aufgefüllten Böden weisen untergeordnet Fremd Beimengungen wie Ziegelbruch und Backsteinbruch auf. Der Fremdbestandteil innerhalb der aufgefüllten Böden schwankt bis max. ca. 5 Volumen-%. Der Betonkern einer der beiden Bohrpunkte wies einen schwachen Mineralölgeruch auf, die aufgefüllten Böden zeigten keine geruchlichen Auffälligkeiten.

Unter den Auffüllungen folgen Sande, die teilweise kiesig ausgebildet sind. Untergeordnet wurden Schlufflagen beobachtet. Die gewachsenen Böden zeigen keine geruchlichen Auffälligkeiten.

Das Grundwasser wurde im Rahmen der Untersuchungen in einer Tiefe von 4,3 m unter Geländeoberkante angetroffen. Nach Aussage des Gutachters ist vermutlich von einer nach Süden gerichteten Grundwasserfließrichtung hin zum in ca. 2 km Entfernung verlaufenden Rehbach auszugehen. An dem geförderten Grundwasser waren keine geruchlichen Auffälligkeiten festzustellen.

Die entnommenen Boden- und Grundwasserproben wurden im Rahmen der orientierenden umwelttechnischen Erkundung in Bezug auf eine mögliche gewerbliche Nutzung bewertet. Bei den untersuchten Bodenproben wurden keine Überschreitungen der orientierenden Prüfwerte festgestellt. Die Bewertung der Grundwasserprobe gemäß der landesspezifischen Referenzwerte ergibt für den Parameter Xylol eine marginale Überschreitung des orientierenden Prüfwertes. Der Prüfwert für die Summe der aromatischen Kohlenwasserstoffe ist unterschritten, wobei Benzol unterhalb der Bestimmungsgrenze liegt. Für den Parameter PAK liegt eine geringfügige Überschreitung des Prüfwertes für Summe PAK vor, wobei ausschließlich Naphthalin detektiert wurde.

Die Ergebnisse der Felderkundung und der chemischen Analysenergebnisse weisen nach Aussage des Gutachters auf eine geringe Beeinträchtigung des Untergrundes durch die langjährige Nutzung der Stapler-Tankstelle hin.

Die im Feststoff angetroffenen Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) befinden sich lediglich im oberflächennahen Bereich unterhalb der Bodenplatte. Unterhalb bzw. im Bereich der Grundwasserwechselzone wurden keine erhöhten Gehalte detektiert.

Die Gehalte im Grundwasser im Wesentlichen unterhalb des Prüfwertes zeigen, dass die früheren Schadstoff-Einträge in den Untergrund auf Grund des geringen Grundwasserflurabstandes und des geringen Rückhaltevermögens der sandigen Böden vermutlich im geringen Umfang bis ins Grundwasser gelangt sind. Eine andere Quelle für die Belastungen aus dem Umfeld des Standortes ist dem Gutachter nicht bekannt.

In Bezug auf den Wirkungspfad Boden → Mensch gilt, dass die festgestellten Belastungen innerhalb des Standortes bei weiterer gewerblicher Nutzung und Beibehaltung der Oberflächenbefestigung keine Gefahr für die

Grundstücksnutzer darstellen. Bei der Entsiegelung im Bereich der Tankstelle sind die belasteten Bodenmassen auszukoffern und ordnungsgemäß zu entsorgen, um eine Schadstoffverlagerung durch Niederschlagswasser ins Grundwasser zu unterbinden.

Da im Rahmen der Aufgabe des Baustoffhandels eine Umnutzung des Standortes hin zu einer höherwertigen Nutzung (Wohnen) geplant ist, sind die Ergebnisse im Rahmen des weiteren Verfahrens neu zu bewerten.

6.3. Wasser

Im Plangebiet sowie im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Gewässer. Die Grundwasserneubildung ist durch die vollständige Versiegelung im Plangebiet faktisch unterbunden. Der Grundwasserspiegel wurde im Rahmen der umwelttechnischen Erkundung der Staplertankstelle im Plangebiet bei 4,3 m unter Geländeoberkante angetroffen.

6.4. 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.

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.

Das Plangebiet selbst ist vollständig überbaut oder versiegelt und trägt zusammen mit den umgebenden bebauten Flächen innerhalb der Ortslage bei sommerlichen Hitzeperioden zur Überwärmung der Ortslage bei. Die positive Wirkung der östlich angrenzenden Gartenzone im noch unbebauten Teil des Blockinnenbereichs wirkt dieser Überwärmung zumindest teilweise entgegen.

6.5. Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Gebäude und die zentrale Hof- und Lagerfläche des Baustoffhandels vollständig versiegelt. Aufgrund der bestehenden Versiegelung und der regelmäßigen Aktivitäten auf allen Flächen

des Baustoffhandels bietet das Plangebiet faktisch keinen Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

7. Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine wesentlich störend auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Schallquellen. Bei der nächstgelegenen klassifizierten Straße handelt es sich um die L 532, die ca. 35 m westlich des Plangebiets von Neustadt kommend nach Süden abknickt. Aufgrund der bereits vorhandenen nähergelegenen Wohnbebauung entlang der Landesstraße wird durch die Planung kein neuer Konflikt in Bezug auf den Verkehrslärm ausgelöst. Der weit überwiegende Teil des Plangebiets ist durch die bestehende straßenseitige Bebauung ohnehin vom Verkehrslärm der Durchgangsstraße abgeschirmt.

Durch die geplante Wohnbebauung selbst sind wiederum keine Emissionen zu erwarten, die nicht in ähnlicher Form von der umgebenden Wohnbebauung ausgehen. Mit der Aufgabe des Baustoffhandels entfällt für die umliegenden Baugrundstücke vielmehr eine wesentliche gewerbliche Schallquelle.

8. Denkmalschutz

Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld der Planung befinden sich keine denkmalwürdigen Gebäude.

Ca. 120 m östlich des Plangebiets beginnt mit den Anwesen Deidesheimer Weg 2 und 2a sowie Langgasse 19 eine großflächige Denkmalzone, die sich von hier aus nach Osten und Süden erstreckt und gemäß dem Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Bad Dürkheim den gut erhaltenen barocken Teil der Ortslage mit Oberdorf und Unterdorf, geschlossener Bebauung mit Dreiseit- und Hakenhöfen mit Scheunenkranz und Hausgärten, Kirchen, Schulen, jüdischem Lehrerhaus und Rathaus und einer z. T. bis ins 16. Jh. zurückreichenden Bebauung, umfasst.

Erkenntnisse über Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet bisher nicht vor. Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung und den damit einhergehenden Eingriffen in den Untergrund sind zumindest in den oberflächennahen Bodenschichten auch keine archäologischen Funde mehr zu erwarten.

9. Planung

9.1. Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die Errichtung von drei Wohngebäuden mit insgesamt 18 Wohnungen auf dem Betriebsgelände des ehemaligen Baustoffhandels Raab Karcher durch einen privaten Vorhabenträger. Die Gebäude sollen sich mit drei Vollgeschossen, von denen sich eines im ausgebauten Satteldach befindet, in Gestaltung, Kubatur und Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung einfügen. Die Erschließung erfolgt über eine private Verkehrsfläche von der Richard- Wagner-Straße aus. Die notwendigen Stellplätze werden zum überwiegenden Teil in einer gemeinsamen Tiefgarage unter den Gebäuden und der Verkehrsfläche angeordnet.



Planung des Vorhabenträgers (Stand 02.02.2018)

Unabhängig von der Planung des Vorhabenträgers soll das bereits bestehende Wohnhaus Langgasse 1c auf absehbare Zeit durch den bisherigen Eigentümer ebenfalls abgerissen und durch den Neubau eines Wohnhauses ersetzt werden. Um diese Entwicklung ebenfalls planungsrechtlich sichern zu können, wird die Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird das Anwesen Langgasse 1c jedoch ausgespart. Die Regelungsdichte eines Angebotsbebauungsplans erscheint für das Anwesen Langgasse 1c (WA 2) ausreichend, um die bauliche Entwicklung des einzelnen Baugrundstücks zu steuern.

9.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der umgebenden Nutzungsstruktur und der konkreten Planung zum Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern und dem Ersatz eines weiteren Wohngebäudes wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für das gesamte Plangebiet sind Gartenbaubetriebe aufgrund ihres erheblichen Flächenbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres Störpotentials durch den generierten Kundenverkehr unzulässig.

Aufgrund der eingeschränkten Erschließungssituation und der begrenzten Zahl der Parkplätze auf der Fläche innerhalb des Blockinnenbereichs werden für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zusätzlich alle mit nicht unerheblichem Mitarbeiter-, Kunden- oder Besucherverkehr einhergehenden Nutzungen ausgeschlossen. Damit sind dort auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche

und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen unzulässig.

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet hat.

Für das Anwesen Langgasse 1c wird keine städtebauliche Notwendigkeit für weitere Einschränkungen der zulässigen Art der baulichen Nutzung gesehen.

Die nicht in den Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogene Fläche im Norden des Plangebiets mit einer Tiefe von 10 m ab der nördlichen Plangebietsgrenze wird entsprechend der geplanten Nutzung als private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche soll im Zuge der Planumsetzung als Gartenfläche an den nördlichen Nachbarn verkauft werden. Weitergehende planungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Regelungen erscheinen für diese Fläche nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkreten Planung des Vorhabenträgers wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch eine deutlich verringerte GRZ von 0,25, eine maximale Traufhöhe von 8 m, eine maximale Firsthöhe von 12 m und eine Begrenzung auf maximal drei Vollgeschosse beschränkt. Durch die festgesetzte First- und Traufhöhe ist sichergestellt, dass sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befindet. Die deutlich verringerte GRZ wird festgesetzt, um den vom Vorhabenträger vorgesehenen und seitens der Gemeinde für den Blockinnenbereich städtebaulich erwünschten Charakter einer aufgelockerten Bebauung mit großzügigen Frei- und Gartenflächen festzuschreiben.

Um die zugehörigen Nebenanlagen, insbesondere die vorgesehene Tiefgarage, zu ermöglichen wird festgesetzt, dass die zulässige GRZ durch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO – einschließlich Terrassen und überdachte Terrassen – auf bis maximal 0,65 überschritten werden darf. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (WA 1) bei der Berechnung der GRZ sowie deren Überschreitung die Fläche der privaten Verkehrsfläche als Teil des Baugrundstücks zu bewerten ist. Dies erscheint im vorliegenden Fall angemessen, da die private Verkehrsfläche nahezu vollständig durch die geplante Tiefgarage unterbaut wird.

Für den Bereich des Wohnhauses Langgasse 1 C (WA 2) wird angesichts der bestehenden dichten Bebauung entlang der Langgasse und der gegenüber dem Blockinnenbereich unproblematischen Erschließungssituation durch die angrenzende Langgasse keine städtebauliche Notwendigkeit für eine Verringerung der GRZ gesehen. Mit der festgesetzten GRZ von 0,4 zuzüglich der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird der für ein allgemeines Wohngebiet zulässige Rahmen des § 17 Abs. 1 BauNVO vollständig ausgenutzt. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass die GRZ auch durch Terrassen und überdachte Terrassen bis zum maximalen Maß der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit überschritten werden darf. Die Überschreitung der GRZ durch Terrassen erscheint städtebaulich

unproblematisch, da diese Anlagen in der Regel auch mit einer Überdachung nur eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen.

Die festgesetzten First- und Traufhöhen von 10 m und 7 m sowie die Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse für diesen Teilbereich leiten sich von der Größenordnung der umgebenden Bebauung ab.

Die Festsetzung zur Überschreitung der maximalen Traufhöhe auf bis zur Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge soll Gebäuderücksprünge (z.B. für einen zurückgesetzten Eingang) ermöglichen.

Als Bezugspunkt für die Bestimmung der First und Traufhöhe dient die Höhe des Belags der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze der Straßenverkehrsfläche und des Plangebietes. Damit ergeben sich für das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans (WA 1) und das Anwesen Langgasse 1c (WA 2) jeweils ein eigenständiger Bezugspunkt zur jeweiligen Erschließungsstraße.

Auf eine Festsetzung zur Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse und zur maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe ausreichen, um die Kubatur der zulässigen Bebauung angemessen zu begrenzen.

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (WA 1) wird die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen eng an der konkreten Planung der drei Baukörper orientiert, wobei jeweils zur Vorhabenplanung noch ein knapper Planungsspielraum verbleibt. Durch die vorgesehene Ausgestaltung der Tiefgarage befinden sich ein Teil der den Gebäuden zugeordneten Kellerräume sowie ein Hausanschlussraum nicht direkt unter den jeweiligen Gebäuden. Um diese Anordnung der Kellerräume zu ermöglichen und gleichzeitig die Steuerungswirkung der eng an die oberirdischen Gebäudeteile angelehnten überbaubaren Grundstücksflächen nicht zu vermindern, werden baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, soweit sie sich innerhalb der privaten Verkehrsfläche und der Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen befinden.

Ausgehend von der konkreten Planung wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im Bereich des Anwesens Langgasse 1c (WA 2) wird die Bauweise in Anlehnung an die umgebende Bebauung entlang der Langgasse als abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der für diesen Teil der Langgasse typischen städtebaulichen Struktur ist im Geltungsbereich der abweichenden Bauweise mindestens ein Baukörper zwingend an die straßenseitige und an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen. Der Anbau an die westliche Grundstücksgrenze leitet sich dabei von der bestehenden Bebauung ab und entspricht gleichzeitig den derzeitigen Vorplanungen des Eigentümers für eine Ersatzbebauung. Durch den Anbau an die straßenseitige Grundstücksgrenze soll der Straßenraum der Langgasse räumlich gefasst werden. Das Zurücktreten des derzeitigen Bestandsgebäudes um ca. 7,5 m ist dabei als für die Langgasse nicht typisch zu bewerten. Die überbaubare Grundstücksfläche wird dementsprechend entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit einer Tiefe von 20 m festgesetzt. Die Tiefe

der überbaubaren Grundstücksfläche leitet sich dabei von der westlich angrenzenden Bebauung Langgasse 1 ab. Zur östlichen Grundstücksgrenze hält die überbaubare Grundstücksfläche den doppelten Grenzabstand von insgesamt 6 m ein.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur planungsrechtlichen Sicherung sowohl der oberirdischen Stellplätze als auch der vorgesehenen Tiefgarage wird im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (WA 1) eine Fläche für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen festgesetzt. Die Fläche für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen wird zwischen den Gebäuden großzügig abgegrenzt, um auch eine spätere Anpassung z.B. der oberirdischen Stellplätze ohne Änderung des Bebauungsplans zu ermöglichen.

Eine weitergehende Regelung von Nebenanlagen wird nicht als notwendig erachtet, da die Lage und Ausdehnung größerer Nebenanlagen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans ausreichend fixiert wird. Für kleinere Nebenanlagen wie Gartenschuppen, Spielgeräte für Kinder und ähnliches, die erfahrungsgemäß erst nach dem Erstbezug der Gebäude ergänzt werden und die daher nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan erfasst sind, wird keine Regelungsnotwendigkeit gesehen.

Für das Anwesen Langgasse 1 c wird lediglich festgesetzt, dass Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten sind. Damit ist es möglich, das Fahrzeug zum Öffnen und Schließen des Garagentores auf dem eigenen Grundstück abzustellen, so dass es zu keiner Behinderung in der Langgasse – oder im Fall einer rückwärtigen Erschließung – auf der privaten Verkehrsfläche im WA 1 kommt. Eine städtebauliche Notwendigkeit für weitergehende Regelungen von Nebenanlagen wird auch für die Fläche des WA 2 nicht gesehen.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans (WA 1) wird durch eine private Verkehrsfläche erschlossen, die zunächst mit einer Breite von 8 m von der Richard- Wagner-Straße abgeht und sich nach dem Abzweig der Tiefgaragenzufahrt am südlichen Plangebietsrand zunächst auf 6,5, später auf 6 m verjüngt. Ein Wendepunkt für Müllfahrzeuge ist nicht vorgesehen, so dass die Müllbehälter am Tag der Abholung an der Richard-Wagner-Straße bereitgestellt werden müssen.

Das nicht in den Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogene Anwesen Langgasse 1c (WA 2) ist verkehrlich bereits durch die Langgasse erschlossen. Durch die private Verkehrsfläche im Plangebiet wird zusätzlich eine rückwärtige Erschließung der Fläche möglich. Das entsprechende Geh- und Fahrrecht ist bei Bedarf durch eine private Baulast zu sichern. Eine planungsrechtliche Sicherung durch Ausweisung einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

9.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen soweit möglich verzichtet werden, zumal die Gemeinde für die

Fläche des Blockinnenbereichs durch das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplans und entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag wesentlich detaillierter und effektiver auf die Gestaltung des Bauvorhabens Einfluss nehmen kann. Für das Anwesen Langgasse 1 c wird eine detaillierte Regelung gestalterischer Festsetzungen über das städtebauliche Mindestmaß hinaus ebenfalls nicht als angemessen erachtet, insbesondere da für die beiderseits angrenzenden Baugrundstücke in unbeplanten Innenbereich ebenfalls keine Regelungen bestehen.

Notwendig erscheinen lediglich Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung sowie zur Zahl der mindestens herzustellenden Stellplätze.

Dachgestaltung

Ausgehend von der vorliegenden Planung sowie in Anlehnung an die umgebende Baustruktur sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind ergänzend Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 50° Dachneigung zulässig, da diese Anlagen weniger auf das Siedlungsbild und die Dachlandschaft einwirken. Die Begrenzung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Nebengiebeln soll ein zu starkes Zergliedern der Nebenanlagen vermeiden.

Zahl der notwendigen Stellplätze

Durch die Regelung zur Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in Abhängigkeit zur Wohnfläche wird sichergestellt, dass eine ausreichende Zahl an privaten PKW- Stellplätzen zur Verfügung steht, so dass der Straßenraum der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nicht regelmäßig zur Unterbringung der Fahrzeuge in Anspruch genommen werden muss.

9.4. Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB sind 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 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits bebaute Fläche innerhalb der Ortslage von Haßloch am nordöstlichen Rand des Ortskerns.

Durch die Planung ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
Versiegelte Flächen			
bestehende Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen	4.330 m ²	--	
zulässige Versiegelung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (WA 1) bei GRZ 0,25 und zulässiger Überschreitung der GRZ bis 0,65, incl. private Verkehrsfläche	--	2.290 m ²	
Zulässige Versiegelung im Bereich des Anwesens Langgasse 1c (WA 2) bei GRZ 0,4 und zulässiger Überschreitung gemäß § 19 abs. 4 BauNVO um maximal 50 %	---	340 m ²	
Summe versiegelte Flächen	4.330 m²	2.630 m²	- 1.700 m²
Unversiegelte Flächen			
private Grünfläche	--	230 m ²	+230 m ²
nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (WA 1)	--	1.240 m ²	+ 1.470 m ²
nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Anwesens Langgasse 1c (WA 2)	--	230 m ²	
Summe unversiegelte Flächen	--	1.700 m²	+ 1.700 m²
Plangebiet gesamt	4.330 m²	4.330 m²	

Wie aus der Flächenbilanz zu entnehmen, ist bei vollständiger Durchführung der Planung im Plangebiet eine Entsiegelung in der Größenordnung von 1.700 m² zu erwarten. Durch die Planung werden damit keine über den aktuellen Bestand hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst. Maßnahmen zum Eingriffsausgleich sind nicht erforderlich.

Um den angestrebten durchgrüneten Charakter der Wohnbaufläche im Blockinnenbereich auch planungsrechtlich zu sichern wird festgesetzt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (WA 1) je 400 m² nicht über- oder unterbauter Fläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm oder alternativ 5 Sträucher zu pflanzen sind. Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen erscheinen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht notwendig, da die Gestaltung der Außenanlagen durch Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert werden kann.

Im Bereich des Anwesens Langgasse 1 C (WA 2) wird auf Festsetzungen zur Bepflanzung vollständig verzichtet. Der Eigentümer des Gebäudes soll hier nicht strenger reguliert werden, als dies bei den umgebenden Grundstücken entlang der Langgasse der Fall ist.

9.5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in der angrenzenden Richard-Wagner-Straße und Langgasse bereits vollständig erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht. Da die Leitungsführung der Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebiets noch nicht geklärt ist und gleichzeitig die private Erschließungsstraße aufgrund der geplanten Unterbauung durch eine Tiefgarage nicht ohne weiteres als Leitungstrasse in Frage kommt, wird auf die Ausweisung einer Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger verzichtet. Ein entsprechendes Leitungsrecht kann auch unabhängig von einer Flächenausweisung des Bebauungsplans begründet werden.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird unverändert in die bestehenden Kanäle der Richard-Wagner-Straße und der Langgasse eingeleitet. Aufgrund der Vornutzung durch einen Baustoffhandel und ein Wohnhaus sowie aufgrund der vollständigen Versiegelung des Plangebiets ist zu erwarten, dass das bestehende Kanalnetz sowohl das anfallende Schmutzwasser als auch das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen kann. Dessen ungeachtet soll das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert werden.

10. Durchführungsvertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zwischen der Gemeinde Haßloch und dem Vorhabenträger entsprechend § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Inhalt des Vertrages ist unter anderem die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der für den Bebauungsplan von der Gemeinde Haßloch für erforderlich erachteten Fach- und Sondergutachten zu tragen.

Weiterhin werden im Durchführungsvertrag die planungsrechtlich nicht unmittelbar im Bebauungsplan festsetzbaren, aber städtebaulich maßgebenden Belange geregelt.

11. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.