



Gemeinde Haßloch

Bebauungsplan Nr. 100

"Am Obermühlpfad"

Teil A: Begründung

Vorentwurf

Stand: 25.11.2020

Bearbeitung:

FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

**Bauleitplanung einschließlich
Umweltprüfung und Umweltbericht:**

FIRU – Forschungs-
und Informationsgesellschaft für
Fach- und Rechtsfragen der Raum- und
Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern

Dipl.-Ing. Michael Braun
Raum- und Umweltplanung
Teamleiter

M.Sc. David Kafitz
Stadt- und Regionalentwicklung

M.Sc. Julian Christmann
Umweltplanung und Recht

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| TEIL I: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS | 6 |
| 1. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS | 6 |
| 1.1 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes | 7 |
| 1.2 Erfordernis der Planaufstellung | 9 |
| 1.3 Ziele der Planung | 10 |
| 1.4 Planungsalternativen und Alternativstandorte | 10 |
| 2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES | 11 |
| 2.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet | 11 |
| 2.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen | 11 |
| 2.3 Flächenbilanz | 11 |
| 3. PLANUNGEN UND RECHTLICHE VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET | 12 |
| 3.1 Übergeordnete Planungen | 12 |
| Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) Rheinland-Pfalz | 12 |
| Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020 | 12 |
| Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan | 13 |
| 3.2 Bestehende Bebauungspläne | 15 |
| 3.3 Rechtliche Planungsvorgaben / umweltbezogene Fachplanungen | 17 |
| 3.3.1 Wasserschutzgebiete | 17 |
| 3.3.2 Vogelschutzgebiet „6616-402 – Speyer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Ginsheim und Hanhofen | 18 |
| 3.3.3 Landschaftsschutzgebiet „Rehbach-Speyerbach“ | 19 |
| 3.3.4 FFH- und Naturschutzgebiete | 20 |
| 3.3.5 Überschwemmungsgebiete HQ 100 / HQ extrem | 20 |
| 3.3.6 Gewässer 2. Ordnung und Gewässer 3. Ordnung | 21 |
| 3.3.7 Denkmalschutz | 22 |
| 3.3.8 Landschaftsrahmenplan Haßloch | 22 |
| 3.3.9 Entwässerungskonzept | 22 |
| 3.3.10 Verkehrskonzept | 22 |
| 3.3.11 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch (Fortschreibung) | 22 |
| 4. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME | 27 |
| 4.1 Vorgehensweise und Methodik | 27 |
| 4.1.1 Schritt 1: Aufbereitung und Erstellung der für die Bestandsaufnahme erforderlichen kartographischen Grundlagen | 27 |
| 4.1.2 Schritt 2: Erhebung und Ermittlung der vorhandenen Arten baulicher Nutzungen | 29 |
| 4.1.3 Schritt 3: Erhebungen und Ermittlungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Höhen baulicher Anlagen | 31 |
| 4.1.4 Schritt 4: Aussagen zu Verkehrsflächen, Grünflächen, Versorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes | 31 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 4.2 | Zentrale, planerische Erkenntnisse der Bestandsaufnahme | 31 |
| 4.3 | Grundstückseigentümer- und Nutzerbefragung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ | 33 |
| 4.4 | Auswertung der Ergebnisse der Grundstückseigentümer- und Nutzerbefragung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ | 35 |
| 4.4.1 | Fragebogen Teil B: Verifizierung und Informationsverdichtung der Bestandsaufnahmeergebnisse | 35 |
| 4.4.2 | Fragebogen Teil C: Angaben zur kurz- bis mittelfristigen Grundstücksnutzung | 38 |
| 5. | BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN | 45 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 45 |
| | Mischgebiet (MI) | 45 |
| | Gewerbegebiete (GE1, GE2, GE3, GE4, GE5, GE6 und GE7) | 48 |
| | Dorfgebiet (MD 1 und MD2) | 58 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung | 60 |
| 5.3 | Überbaubare Grundstücksflächen | 62 |
| 5.4 | Bauweise | 63 |
| 5.5 | Flächen für Stellplätze und Garagen | 64 |
| 5.6 | Flächen für Nebenanlagen | 64 |
| 5.7 | Flächen für Versorgungsanlagen | 64 |
| 5.8 | Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft | 65 |
| 5.9 | Flächen für Wald | 65 |
| 5.10 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 65 |
| 5.11 | Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 65 |
| 5.12 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 65 |
| 5.13 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen | 66 |
| 5.14 | Höhenlage baulicher Anlagen | 66 |
| 6. | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 66 |
| 6.1 | Gestaltung der Dächer | 66 |
| 6.2 | Gestaltung der Fassaden | 67 |
| 6.3 | Werbeanlagen und Automaten | 67 |
| 6.4 | Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke | 68 |
| 6.5 | Einfriedungen | 68 |
| 6.6 | Abfallbehälter | 69 |
| 6.7 | Außenantennen und Antennenanlagen | 69 |
| 7. | HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER | 69 |
| 8. | KENNZEICHNUNGEN | 69 |
| 9. | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 69 |
| 9.1 | Umweltbelange | 69 |
| 9.2 | Verkehr | 69 |

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| 10. VERZEICHNIS DER GUTACHTEN | 69 |
| 11. QUELLENVERZEICHNIS | 69 |
| 12. ANHANG | 71 |

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ | 7 |
| Abbildung 2: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020 | 13 |
| Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Haßloch / Pfalz 2005 | 14 |
| Abbildung 4 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ in Überlagerung mit dem Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ | 16 |
| Abbildung 5: Auszug Wasserschutzgebiet „Ordenswald“ | 18 |
| Abbildung 6: Auszug Vogelschutzgebiet 6616-402 – Speyer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Ginsheim und Hanhofen | 19 |
| Abbildung 7: FFH- und Naturschutzgebiete | 20 |
| Abbildung 8: Rechtsverordnete Überschwemmungsgebiete (HQ 100 Gebiete) sowie HQ extrem Gebieten..... | 21 |
| Abbildung 9 Die Säulen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch | 22 |
| Abbildung 10 Sortimentsliste für die Gemeinde Haßloch | 24 |
| Abbildung 11 Einzelhandelsbezogenes sowie einzelhandelssteuerndes Standortkonzept der Gemeinde Haßloch | 26 |
| Abbildung 12 Auszug Kartengrundlage Bestandsaufnahme, anonymisiert und codiert..... | 28 |
| Abbildung 13 Auszug Bestandsaufnahmetabelle insb. zur Art der baulichen Nutzung..... | 29 |
| Abbildung 14 Antwortverteilung Fragen 6 und 8 | 36 |
| Abbildung 15 Antwortverteilung Frage 9 „Zuordnung der Betriebsart“ | 37 |
| Abbildung 16 Antwortverteilung Frage 10 „Umnutzung / ergänzende Nutzung bestehender Gebäude“ | 39 |
| Abbildung 17 Antwortverteilung Frage 12 „Umnutzung / ergänzende Nutzung bestehender Gebäude“ | 39 |
| Abbildung 18 Antwortverteilung Frage 13 „Bauliche Veränderungen auf dem Grundstück“ .. | 40 |
| Abbildung 19 Antwortverteilung Frage 15 „Beschreibung baulicher Veränderungen auf dem Grundstück“..... | 40 |
| Tabelle 1 Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ | 8 |
| Tabelle 2 Flächenbilanzierung der im Plangebiets vorgenommenen Festsetzungen | 11 |
| Tabelle 3 Gegenüberstellung geplanter baulicher Veränderungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes..... | 41 |
| Tabelle 4 Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen MI | 46 |
| Tabelle 5 Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE1 | 48 |
| Tabelle 6 Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE2..... | 52 |
| Tabelle 7 Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE3..... | 52 |
| Tabelle 8 Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE4..... | 54 |
| Tabelle 9 Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE5..... | 55 |
| Tabelle 10 Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE6..... | 56 |
| Tabelle 11 Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE7..... | 57 |
| Tabelle 12 Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen MD1 und MD2 | 58 |

TEIL I: ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Der mit Datum vom 18.09.1986 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ (neu ausgefertigt am 19.10.1994 mit öffentlicher Bekanntmachung am 27.10.1994) basiert auf den Bebauungsplänen „Industriegebiet Lachener Straße“, „Industriegebiet Lachener Straße, 1. Erweiterung“ sowie „Industriegebiet Lachener Straße, 1. Änderung“ aus den Jahren 1964, 1968 und 1974. Am 10.02.1988 wurde ein Aufstellungsbeschluss für eine dritte Bebauungsplanänderung in einem Teilbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Lachener Straße“ gefasst. Der Beschluss wurde am 17.03.1988 öffentlich bekannt gemacht, danach wurde das Verfahren jedoch nicht weitergeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ setzt neben öffentlichen Straßenverkehrsflächen und ergänzenden grünordnerischen Festsetzungen ausschließlich Industriegebiete und im äußersten Osten des Plangebiets ein in der Fläche untergeordnetes Mischgebiet fest. Gemäß Festsetzungen hat der rechtskräftige Bebauungsplan das Ziel das Gebiet, mit Ausnahme der untergeordneten Mischgebietenbereiche als Industriegebiet zu entwickeln. Mit Ausnahme von Einzelhandelsgeschäften, „ohne Werkstatt“ sind alle Nutzungen des § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Nach § 9 Abs. 1 BauNVO (Zweckbestimmungsvorgaben) dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Demnach heben sich Industriegebiete von den funktional eng zu ihnen stehenden Gewerbegebieten insb. hinsichtlich des zulässigen Störgrades der Nutzungen ab. Die Festsetzung von Industriegebieten wurde vorgenommen, um ansiedlungswillige bzw. bereits vorhandene Betriebe zuzulassen, die wegen ihres Emissionsverhaltens (Störgrades) nicht innerhalb des Gewerbegebiets zugelassen werden können und somit ausschließlich innerhalb von Industriegebieten zulässig sind. Derzeit ist das Plangebiet, mit Ausnahme einiger grundstücksbezogener Baulücken und einer im Nordwesten letztlich verbleibenden größeren Flächenparzelle vollständig aufgesiedelt und bebaut.

Das betreffende Plangebiet entspricht aufgrund seiner nun mehr als 30-jährigen (städte-) baulichen Fortentwicklung in seiner aktuellen Nutzungsstruktur mindestens teilweise nicht mehr der mit der Art baulichen Nutzung festgesetzten Zweckbestimmung des Industriegebiets. Der Gebietscharakter des Industriegebiets hat sich in großen Teilen und Bereichen durch Umnutzungen und Grundstücksteilungen, zum Teil auch durch eine ungesteuerte Eigendynamik innerhalb des Gebiets immer mehr zu einer städtebaulich eher als kleinteiligen zu beschreibenden gewerblichen Nutzungsstruktur gewandelt. Das gesamte Gebiet ist kleinteilig darüber hinaus von Wohnnutzungen durchsetzt, welche meist von ehemaligen Betriebsinhabern genutzt wurden und ebenfalls einer planungsrechtlichen Beurteilung bedürfen. Ferner sind die im Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ festgesetzten grünordnerischen Inhalte, insb. der Erhalt von festgesetzten Grün- und Waldflächen nicht mehr vollziehbar, da in der Zwischenzeit auf derartigen Flächen eine bauliche Entwicklung vollzogen wurde, sodass es auch bezüglich dieser materiellen Planungsinhalte einer bauplanungsrechtlichen Neubeurteilung bedarf. Im Ergebnis zeichnet sich ein materieller Funktionsverlust des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ ab, der auf Dauer in Richtung einer Funktionslosigkeit des Bebauungsplans weist.

Das Plangebiet wird im Norden mittelbar durch die bestehenden misch- bzw. gewerblich genutzten Areale im Bereich der Hans-Böckler-Straße und unmittelbar durch den an der Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Rehbach (Gewässer zweiter Ordnung) begrenzt. Im Osten schließt sich unmittelbar die Verkehrsstraße „Lachener Weg“ sowie die Landesstraße L 530 an. Jenseits dieser beiden Verkehrsstraßen sind Freizeit sowie Offenlandnutzungen angesiedelt. Im Süden grenzt das Plangebiet an weitere, derzeit gewerblich genutzte Teilbereiche an, welche funktional dem in Rede stehenden Gewerbegebiet zuzuordnen sind, jedoch über einen weiteren, eigenständigen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich erfasst werden (Bebauungsplan Nr. 29 „Südliche Siemensstraße“). Im Westen des Plangebiets schließen sich bewaldete Freiflächen an. Eine weitere bauliche Nutzung im Bestand findet hier nicht statt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ umfasst gemäß nachstehender Tabelle folgende Flurstücke, die entweder teilweise oder ganzheitlich innerhalb des abgegrenzten Geltungsbereiches liegen.

Tabelle 1 Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“

| Flurstück-Nr.: | Gemarkung | Flurstück-Nr.: | Gemarkung | Flurstück-Nr.: | Gemarkung |
|----------------|-----------|----------------|-----------|----------------|-----------|
| 11508/101 | Haßloch | 11508/316 | Haßloch | 11508/69 | Haßloch |
| 11508/312 | Haßloch | 11508/65 | Haßloch | 11508/243 | Haßloch |
| 11508/121 | Haßloch | 11508/300 | Haßloch | 11508/71 | Haßloch |
| 11508/246 | Haßloch | 2466/21 | Haßloch | 2466/7 | Haßloch |
| 11508/13 | Haßloch | 2466/17 | Haßloch | 11508/295 | Haßloch |
| 11508/100 | Haßloch | 11508/238 | Haßloch | 11508/228 | Haßloch |
| 11508/289 | Haßloch | 11508/258 | Haßloch | 11508/39 | Haßloch |
| 11508/38 | Haßloch | 11508/226 | Haßloch | 11508/280 | Haßloch |
| 11508/262 | Haßloch | 2466/15 | Haßloch | 11508/274 | Haßloch |
| 11508/241 | Haßloch | 11508/23 | Haßloch | 11508/139 | Haßloch |
| 11508/292 | Haßloch | 11508/162 | Haßloch | 11508/204 | Haßloch |
| 11508/303 | Haßloch | 11508/16 | Haßloch | 11508/227 | Haßloch |
| 11508/177 | Haßloch | 11508/109 | Haßloch | 11508/29 | Haßloch |
| 11508/305 | Haßloch | 2466/16 | Haßloch | 11508/26 | Haßloch |
| 11508/309 | Haßloch | 11508/7 | Haßloch | 11508/219 | Haßloch |
| 2466/9 | Haßloch | 11508/117 | Haßloch | 11508/304 | Haßloch |
| 2466/20 | Haßloch | 11508/290 | Haßloch | 11508/68 | Haßloch |
| 11508/21 | Haßloch | 11508/17 | Haßloch | 11508/127 | Haßloch |
| 11508/81 | Haßloch | 11508/74 | Haßloch | 11508/307 | Haßloch |
| 11508/199 | Haßloch | 11508/297 | Haßloch | 11508/79 | Haßloch |
| 11508/114 | Haßloch | 11508/76 | Haßloch | 11508/50 | Haßloch |
| 11508/15 | Haßloch | 11508/294 | Haßloch | 11508/288 | Haßloch |
| 11508/256 | Haßloch | 11508/318 | Haßloch | 11508/296 | Haßloch |
| 11508/27 | Haßloch | 2467/3 | Haßloch | 11508/266 | Haßloch |
| 11508/88 | Haßloch | 11508/80 | Haßloch | 11508/48 | Haßloch |
| 11508/8 | Haßloch | 11508/25 | Haßloch | 11508/45 | Haßloch |
| 11508/31 | Haßloch | 11508/286 | Haßloch | 11508/313 | Haßloch |
| 11508/55 | Haßloch | 11508/54 | Haßloch | 11508/148 | Haßloch |
| 11508/59 | Haßloch | 11508/173 | Haßloch | 11508/104 | Haßloch |
| 11508/315 | Haßloch | 11508/44 | Haßloch | 2466/14 | Haßloch |
| 11508/33 | Haßloch | 11508/42 | Haßloch | 11508/314 | Haßloch |

| | | | | | |
|------------|---------|-----------|---------|-----------|---------|
| 11508/191 | Haßloch | 11508/96 | Haßloch | 11508/70 | Haßloch |
| 11508/267 | Haßloch | 11508/124 | Haßloch | 11508/264 | Haßloch |
| 11508/240 | Haßloch | 11508/83 | Haßloch | 11508/19 | Haßloch |
| 11508/130 | Haßloch | 11508/273 | Haßloch | 11508/110 | Haßloch |
| 11508/270 | Haßloch | 11508/97 | Haßloch | 2466/22 | Haßloch |
| 11508/272 | Haßloch | 11508/46 | Haßloch | 11508/306 | Haßloch |
| 11508/301 | Haßloch | 11508/281 | Haßloch | 11508/116 | Haßloch |
| 11508/128 | Haßloch | 11508/282 | Haßloch | 11508/271 | Haßloch |
| 11508/265 | Haßloch | 11508/125 | Haßloch | 2548/13 | Haßloch |
| 11508/60 | Haßloch | 11508/18 | Haßloch | 11508/118 | Haßloch |
| 11508/94 | Haßloch | 11508/200 | Haßloch | 2467/27 | Haßloch |
| 11508/261 | Haßloch | 11508/12 | Haßloch | 2467/28 | Haßloch |
| 11508/66 | Haßloch | 11508/24 | Haßloch | 11508/268 | Haßloch |
| 11508/311* | Haßloch | 11508/149 | Haßloch | 11508/32 | Haßloch |
| 11508/78 | Haßloch | 11508/242 | Haßloch | 11508/30 | Haßloch |
| 11508/49 | Haßloch | 11508/89 | Haßloch | 11508/41 | Haßloch |
| 11508/317 | Haßloch | 11508/216 | Haßloch | 11508/283 | Haßloch |
| 11508/230 | Haßloch | 11508/137 | Haßloch | 11508/107 | Haßloch |
| 11508/239 | Haßloch | 11508/9 | Haßloch | 11508/67 | Haßloch |
| 11508/90 | Haßloch | 11508/103 | Haßloch | 11508/205 | Haßloch |
| 11508/275 | Haßloch | 11508/98 | Haßloch | 11508/47 | Haßloch |
| 11508/163 | Haßloch | 11508/299 | Haßloch | 11508/20 | Haßloch |
| 11508/111 | Haßloch | 11508/229 | Haßloch | 11508/62 | Haßloch |
| 11508/6 | Haßloch | 11508/105 | Haßloch | 11508/126 | Haßloch |
| 11508/298 | Haßloch | 11508/293 | Haßloch | 11508/259 | Haßloch |
| 11508/82 | Haßloch | 11508/40 | Haßloch | 11508/192 | Haßloch |

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um im Plangebiet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern, insb. vor dem Hintergrund der in den letzten 30 Jahren entstandenen Eigendynamik innerhalb des Plangebiets und der „Funktionslosigkeit“ des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“. Für die bestehenden, als Industriegebiet, mit flächenmäßig untergeordneten Mischgebieten festgesetzten Flächen wurde im Jahr 2019 eine flächendeckende Bestandserhebung nebst Auswertung durchgeführt, die im Ergebnis aufzeigt, dass die bestehenden Nutzungen und vollzogenen Entwicklungen teilweise bzw. vollständig nicht mehr über die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ abgebildet sind. Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden insb. die verkehrliche Erschließung, die vorhandenen Nutzungen inkl. Baugenehmigungslage sowie die technische Infrastruktur erhoben bzw. identifiziert und insb. mit den bestehenden Nutzung vor dem Hintergrund der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ abgeglichen. Zusätzlich sollen mit der Planaufstellung, auf Basis der Ergebnisse der Bestandsaufnahme bestehende rechtskräftige Nutzungen planungsrechtlich legitimiert bzw. die zukünftige städtebauliche Entwicklungsvorstellung der Gemeinde aufgegriffen werden. Im Sinne der Entwicklungsfunktion ist es insb. das Ziel der Gemeinde den bereits eingesetzten Entwicklungsprozess eines kleinteiligeren Gewerbe-, Handwerker- und Dienstleistungsparks weiter zu forcieren. Ferner leistet die Überplanung von bestehenden Strukturen einen Beitrag zum ressourcen- und flächenschonenden Umgang mit

Natur, Landschaft und Fläche. Insgesamt kann durch die Nachjustierung im Gebiet die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Außenbereichsflächen vermieden werden.

Darüber hinaus ergibt sich aus der Größe des Plangebiets mit ca. 39 Hektar für eine sachgerechte und nachhaltige städtebauliche Entwicklung ein besonderer Koordinierungsbedarf.

1.3 Ziele der Planung

Ziel der Überplanung des bestehenden Gewerbegebiets ist die planungsrechtliche Ordnung des gesamten Gebiets zur Bewältigung der teilweise aus städtebaulicher Sicht eingetretenen Eigendynamik im Plangebiet, um den von der Funktionslosigkeit bedrohten Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ durch eine aktuelle Planungsgrundlage, den Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“, zu ersetzen. Die bauplanungsrechtliche Ordnung des gesamten Plangebiets ist auch deshalb als Planungsziel erforderlich, um den städtebaulichen Gebietscharakter des gesamten Gebiets, welcher durch die eingetretene Eigendynamik eher einem teilweise auch kleinteiligen Dienstleistungs- und Handwerkerpark entspricht, aufzugreifen und somit auch für künftige Entwicklungen ein dem „neuen“ Gebietscharakter entsprechendes Flächenportfolio zu bieten.

Aufgrund des Planungsziels, die vorhandene Struktur gewerblicher Nutzungen im Plangebiet aufzugreifen, sollen auf den verbleibenden Freiflächen im Plangebiet Möglichkeiten zur Ansiedelung von Gewerbebetrieben geschaffen werden, die nach ihren Störgraden sowie ihrer Größe mit den vorhandenen Betrieben grundsätzlich vergleichbar sind. Die Zulässigkeit störungsintensiver Nutzungen, die für ein Industriegebiet gebietstypisch wären, sollen demgegenüber künftig ausgeschlossen sein.

Als weiteres Planungsziel steht die Korrektur der im Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ getroffenen grünordnerischen Festsetzungen im Vordergrund. Durch die eingetretenen flächenhaften Entwicklungen im Plangebiet seit dem Jahr 1986 sind auch teilweise grünordnerische Festsetzungen und grünordnerische Planungsvorstellungen überwiegend bzw. nicht mehr umsetzbar bzw. vollziehbar, sodass auch hier eine planungsrechtliche Neujustierung zum Ziel der Planung gesetzt wird.

Letztlich werden mit der Überplanung der bestehenden Flächen bestehende Umweltbelange harmonisiert.

1.4 Planungsalternativen und Alternativstandorte

Da es sich um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans handelt, ergeben sich keine Standortalternativen. Ziel der Planaufstellung ist die Weiterentwicklung des vorhandenen gewerblichen Siedlungsbestandes, im Wesentlichen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße“. Die Planung ist daher lagemäßig bestimmt. Alternativen bei der Nutzung bestehen insoweit als der Geltungsbereich des bisher gültigen Bebauungsplans bereits zwei Nutzungsarten abbildet und das betreffende Baugebiet in seiner aktuellen Nutzungsstruktur mindestens teilweise nicht mehr der festgesetzten Art der baulichen Nutzung entspricht. Die bereits bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Nutzungen sollen je nach Notwendigkeit weiterhin ermöglicht werden.

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet

Gegenwärtig liegen im Bestand, neben überwiegend gewerblichen Nutzungen i.S.v. produzierendem Gewerbe, in einer Vielzahl weitere kleingewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsnutzungen und Freizeitnutzungen vor. Ergänzt werden diese baulichen Anlagen durch die Unterkunftsgebäude und Wohnhäuser. Das Plangebiet ist hinsichtlich der bestehenden Nutzungen heterogen strukturiert. An konkreten baulichen Anlagen sind vorhanden:

- Unterkunftsgebäude und Wohnhäuser (z.T. als Betriebswohnungen und Beherbergungsbetriebe),
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Hallen- und Funktionsgebäude, Produktionsgebäude,
- Wartungs- und Instandsetzungseinrichtungen,
- Technische Einrichtungen der Infrastruktur zur Gebietsversorgung,
- Einzelhandelseinrichtungen,
- Gaststätten,
- Infrastruktur- und Erschließungsanlagen (Straßen und Wege, Grünflächen, Leitungsnetze).

Ergänzend sind auch zahlreiche Brachflächen vorhanden.

2.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend im privaten Besitz der ansässigen Gewerbetreibenden bzw. der Anwohner. Die Straßenverkehrsflächen sowie die Bereiche der öffentlichen Versorgungsanlagen wie Brunnen, Entwässerungsgräben etc. sind im Besitz der Gemeinde Haßloch bzw. den Gemeindewerken der Gemeinde Haßloch. Die im Plangebiet liegenden Flurstücke sind der Tabelle 1, Kapitel 1.1 zu entnehmen.

2.3 Flächenbilanz

Unter Beachtung der aktuellen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets werden folgende Flächen in den folgenden Größenordnungen festgesetzt:

Tabelle 2 Flächenbilanzierung der im Plangebiets vorgenommenen Festsetzungen

| Fläche | Größenordnung in ha |
|--------------------------------|---------------------|
| Mischgebiete (MI) | 1,71 |
| Dorfgebiete (MD) | 0,54 |
| Gewerbegebiete (GE) | 31,98 |
| Pflanzbindungen anteilig an GE | 1,74 |
| Öfftl. Straßenverkehrsflächen | 3,33 |

| | |
|--------------------|------|
| Versorgungsflächen | 0,49 |
| Wasserflächen | 0,02 |
| Waldflächen | 0,80 |

Quelle: FIRU mbH

3. PLANUNGEN UND RECHTLICHE VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET

3.1 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) Rheinland-Pfalz¹

Das LEP IV Rheinland-Pfalz trifft verschiedene Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ und dessen Umfeld in Form von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Folgend werden die für das Areal relevanten Aussagen des LEP IV dargestellt.

Hinsichtlich der Raumstruktur liegt das Areal im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und räumlich im unmittelbaren Umfeld des hoch verdichteten Siedlungsbereiches Speyer, Schifferstadt, Frankenthal, Ludwigshafen am Rhein und Mannheim. Unter dem Leitbild „Entwicklung“ trifft das LEP IV die Aussage, dass sich das Plangebiet mit der Gemeinde Haßloch als kooperierendes Mittelzentrum innerhalb des Verflechtungsraumes der Region Rhein-Neckar befindet. Unter dem Leitbild „Freiraumschutz“ ist ersichtlich, dass das Plangebiet an einen landesweit bedeutsamen regionalen Grünzug angrenzt.

Die Leitbilder „Forstwirtschaft“, „Rohstoffsicherung“ sowie „Erholung und Tourismus“ sind im Plangebiet von keiner Bedeutung. Das Plangebiet wird ausschließlich als Verdichtungsraum klassifiziert.

In Bezug auf das funktionale Verkehrsnetz ist festzuhalten, dass das Plangebiet über einen Anschluss an das funktionale Straßennetz in Form der Bundesautobahn 65 verfügt. Ferner ist die Gemeinde Haßloch über das Schienennetz an die Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim-Paris angebunden.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020²

Gemäß einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. In den „Siedlungsbereichen Gewerbe“ ist die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten.

Bei den als „Siedlungsbereichen Gewerbe“, durch Symbol in der Raumnutzungskarte festgelegten, regionalen Gewerbeschwerpunkten, handelt es sich um für die Wirtschaftsentwicklung in der Metropolregion wichtige Standortgemeinden. Sie verfügen über einen hohen Gewerbesatz sowie breiten Branchenmix und bilden, in Abhängigkeit von der

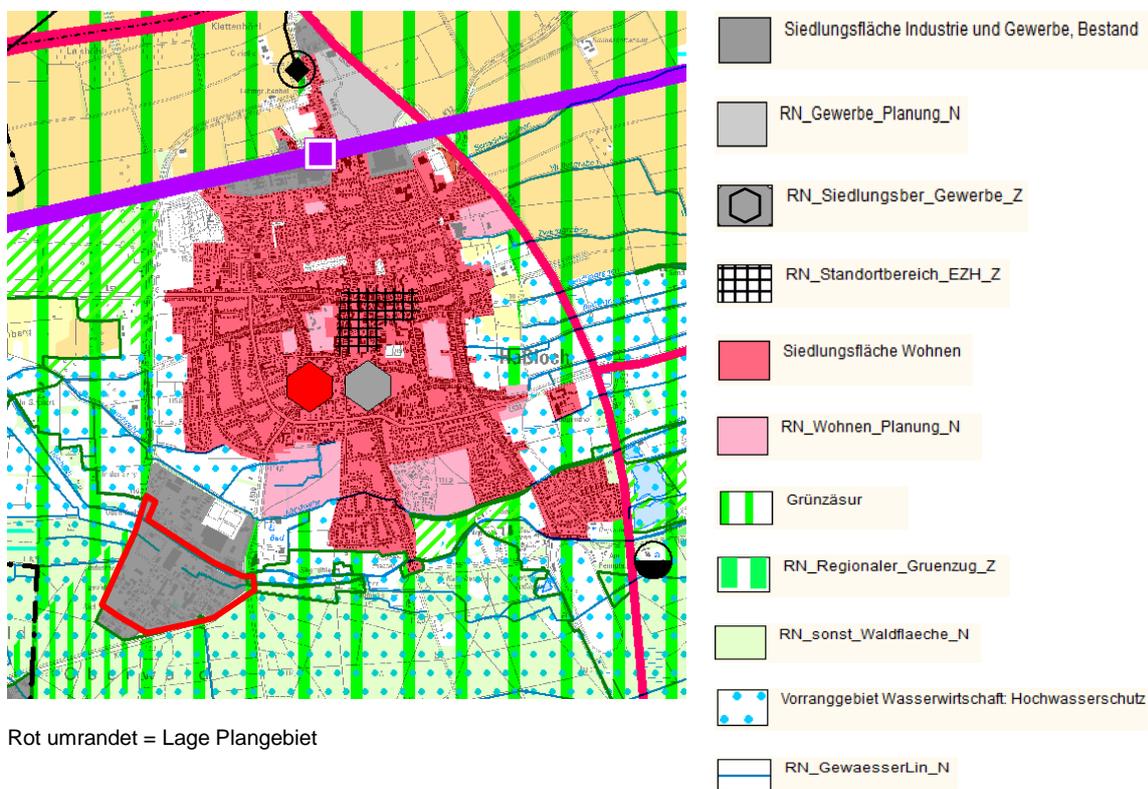
¹ Vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), hrsg. von dem Ministerium des Innern und für Sport - Oberste Landesplanungsbehörde, Mainz 2008.

² Vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, hrsg. Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014.

Raumstruktur, gemeinsam mit den „Vorranggebieten für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ sowie den auf die örtliche Eigenentwicklung beschränkten Kommunen, ein dichtes Netz dynamischer Wirtschaftsteilräume in der Metropolregion. In den als „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgelegten regionalen Gewerbegebietsschwerpunkten ist über die planungsrechtlich in den Flächennutzungsplänen gesicherten Flächen keine darüber hinausgehende, großflächige Ausweisung zusätzlicher Bauflächen vorgesehen. Die Aktivitäten zur Wirtschaftsförderung sollen sich daher schwerpunktmäßig auf die gezielte Bestandssicherung bzw. -pflege ansässiger Betriebe sowie die Entwicklung noch freier Gewerbeflächenreserven konzentrieren. Die Bestandssicherung und -pflege beinhaltet auch die Bereitstellung angemessener zusätzlicher Gewerbeflächenreserven für ergänzende Neuansiedlungen.

Wie nachstehender Abbildung zu entnehmen ist, ist das Plangebiet in Teilen von einem regionalen Grünzug, einer Grünzäsur und einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz umgeben.

Abbildung 2: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020



Quelle: Verband Region Rhein Neckar

Insgesamt ist zu resümieren, dass für das Plangebiet keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung, mit Ausnahme des Hochwasserschutzgebietes formuliert sind, die der geplanten Entwicklung und den Zielen des Bebauungsplanes entgegenstehen und im Planverfahren insb. nach § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten wären.

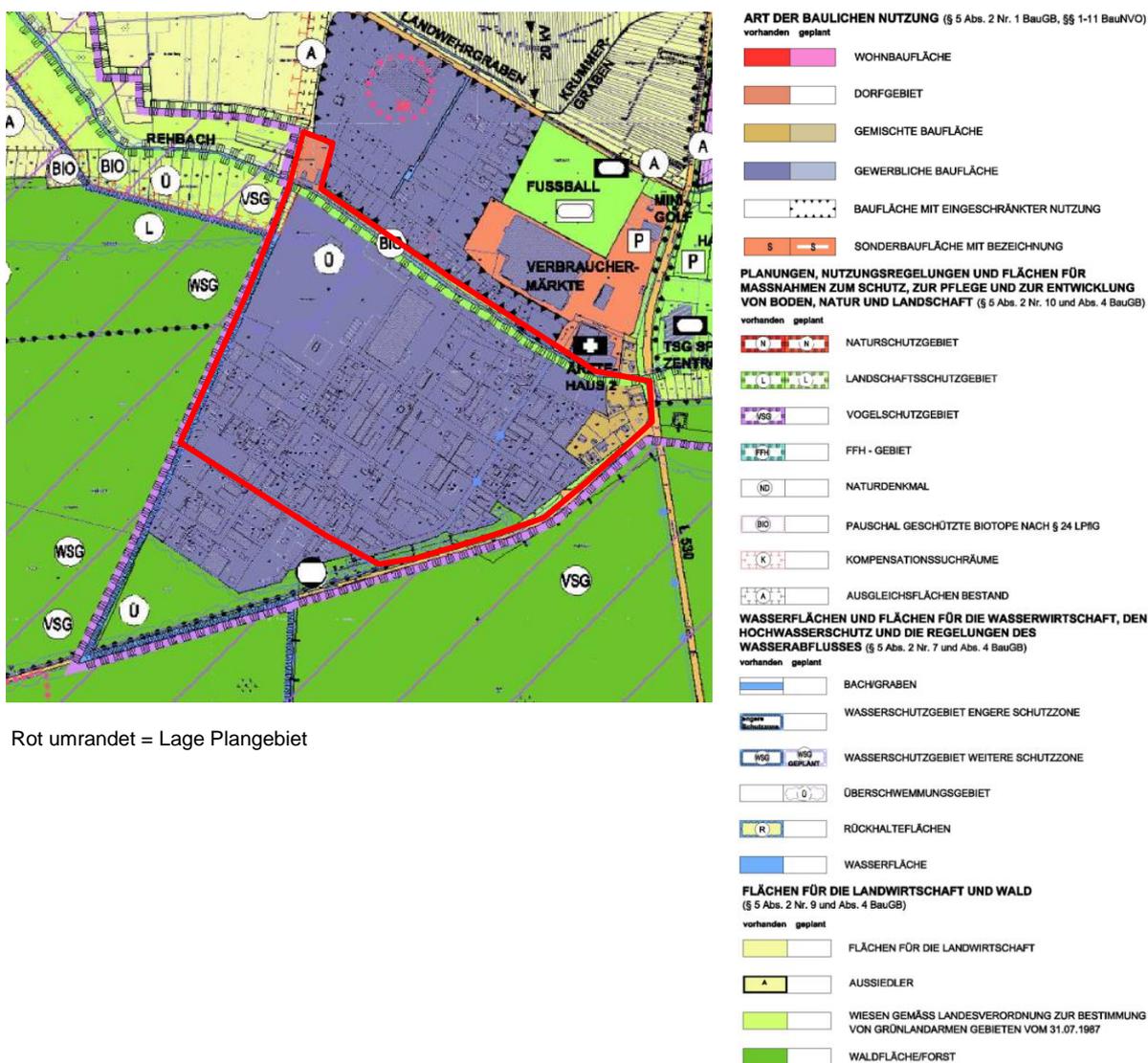
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ eine gewerbliche Baufläche im Bestand dar.

Ferner werden im nordöstlichen Bereich ergänzende gemischte Bauflächen dargestellt. Der Bereich der denkmalgeschützten Obermühle wird als Dorfgebiet dargestellt. Der nördlich am Plangebiet verlaufende Rehbach wird als Wasserfläche (Bach / Graben) dargestellt und ist flankiert von bestehenden pauschal geschützten Biotopen.

Innerhalb des Plangebiets ist zudem der Hinweis auf das bestehende Überschwemmungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Plangebietsangrenzend sind zudem die Planzeichen für die bestehenden weiteren Schutzgebiete (Wasserschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet sowie Vogelschutzgebiet) dargestellt.

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Haßloch / Pfalz 2005



Rot umrandet = Lage Plangebiet

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

| vorhanden | geplant | |
|-----------|---------|--|
| | | FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN |
| | | SO WINDKRAFT (UMGRENZUNG) |
| | | UMSPANNWERK |
| | | GASREGLERSTATION |
| | | WASSERWERK/WASSERBEHÄLTER |
| | | KLÄRANLAGE |
| | | HEBEWERK |
| | | ELEKTROFREILEITUNG 20 - 380 KV MIT BEZEICHNUNG |
| | | RICHTFUNKTRASSE |
| | | HAUPTWASSERLEITUNG |
| | | HAUPTABWASSERLEITUNG |
| | | FERNGASLEITUNG |

GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

| vorhanden | geplant | |
|-----------|---------|--|
| | | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT BEZEICHNUNG |
| | | SPORTPLATZ |
| | | HALLENBAD/FREIBAD |
| | | KINDERSPIELPLATZ/BOLZPLATZ |
| | | FRIEDHOF |
| | | VERKEHRSGRÜN |
| | | HAUSGÄRTEN/KLEINGÄRTEN |
| | | PRIVATE GRÜNFLÄCHE |
| | | GRILLHÜTTE |

Quelle: Gemeinde Haßloch

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Landschaftsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Entwicklungsziel „hohe Durchgrünung mit ortstypischen, standortgerechten Grünelementen, insb. zur Ergänzung und Verbesserung von Gebäude- und Grundstückseingrünung und von Straßenrandflächen“ ausgewiesen. Zudem sollen Barrieren im linearen Biotopverbund abgebaut werden. Ferner empfiehlt der Landschaftsplan hierzu, dass die Flächen des Industriegebiets Lachener Straße langfristig zurückgebaut werden sollen und eine Überführung der Flächen in Wald bzw. landwirtschaftliche Nutzung.³

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Der mit Datum vom 18.09.1986 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ (neu ausgefertigt am 19.10.1994 mit öffentlicher Bekanntmachung am 27.10.1994) basiert auf den Bebauungsplänen „Industriegebiet Lachener Straße“, „Industriegebiet Lachener Straße, 1. Erweiterung“ sowie „Industriegebiet Lachener Straße, 1. Änderung“ aus den Jahren 1964, 1968 und 1974. Am 10.02.1988 wurde ein Aufstellungsbeschluss für eine dritte Bebauungsplanänderung in einem Teilbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Lachener Straße“ gefasst. Der Beschluss wurde am

³ Vgl. Gemeinde Haßloch, Flächennutzungsplan 2005, Erläuterungsbericht und Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße“ mit seinem Erweiterungsplan 1 und seinen Änderungsplänen 1 und 2, Begründung mit Umweltbericht.

17.03.1988 öffentlich bekannt gemacht. Danach wurde das Verfahren jedoch nicht weitergeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ setzt neben öffentlichen Straßenverkehrsflächen und ergänzenden grünordnerischen Festsetzungen ausschließlich Industriegebiete und im äußersten Osten des Plangebiets ein in der Fläche untergeordnetes Mischgebiet fest. Gemäß Festsetzungen hat der rechtskräftige Bebauungsplan das Ziel das Gebiet, mit Ausnahme der untergeordneten Mischgebietsbereiche, als Industriegebiet zu entwickeln. Mit Ausnahme von Einzelhandelsgeschäften „ohne Werkstatt“ sind alle Nutzungen des § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig

Der Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ überlagert den bestehenden Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ wie gem. nachstehender Abbildung dargestellt.

Abbildung 4 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ in Überlagerung mit dem Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“



Quelle: FIRU mbH, Gemeinde Haßloch

Das Plangebiet erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ und bezieht darüber hinaus auch den Bereich der Obermühle mit ein. Für den im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ nordwestlich liegenden Bereich Obermühle gelten die planungsrechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplans „Allmendäcker, 1. Änderung“ (2000).

Der Bebauungsplan „Allmendäcker, 1. Änderung“ setzt die Teilfläche Obermühle in ihrer Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO mit der

Unzulässigkeit von Tankstellen, Einzelhandelsbetrieben und einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohngebäuden und geschlossenen baulichen Anlagen für Sportzwecke fest. Die festgelegte maximal zulässige Versiegelung durch Gebäude beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl beträgt 0,8, die Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen, hier WH max, ist auf 7,5 m begrenzt, ebenso ist eine offene Bauweise festgelegt. Die Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO fassen das Teilgebiet Obermühle großflächig ein. An die Baugrenzen schließt sich im Bebauungsplan „Allmendäcker, 1. Änderung“ ein Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an.

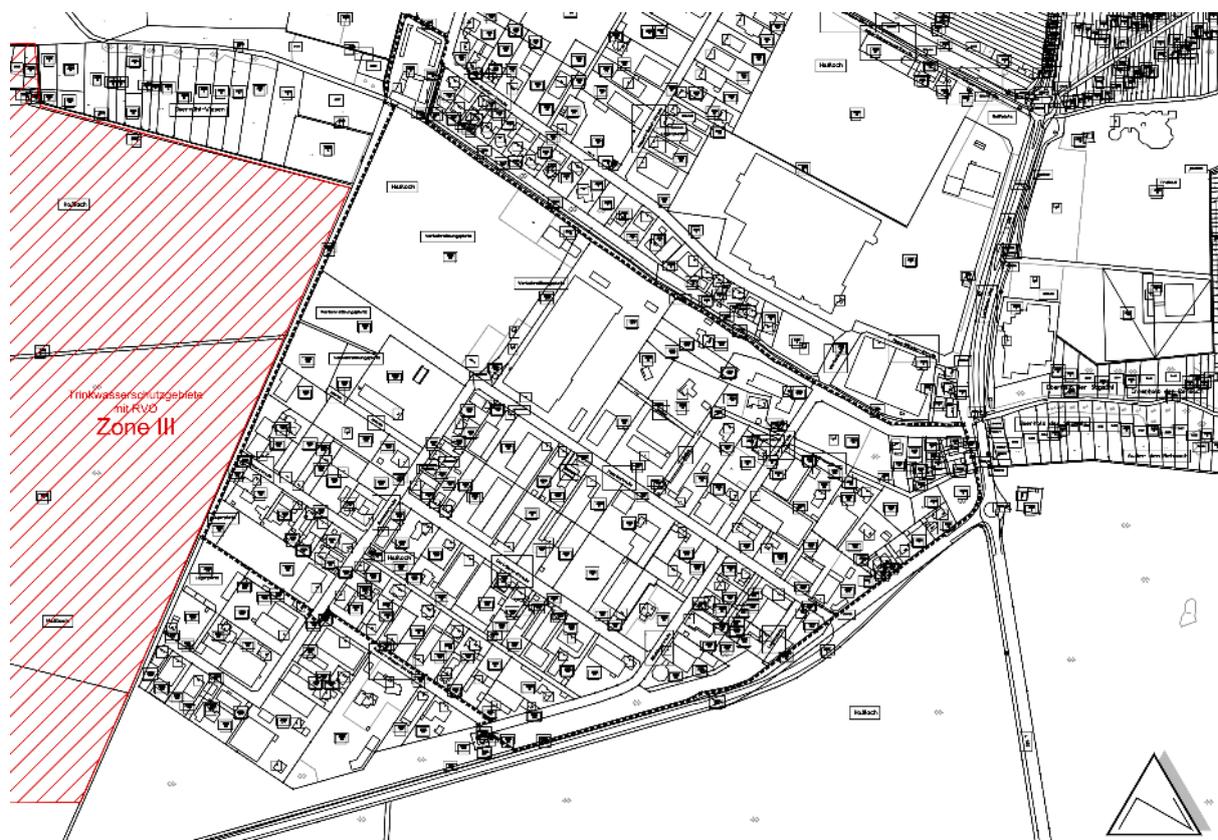
Unmittelbar an den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ angrenzend, schließt sich der ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 29 „Südliche Siemensstraße“ an. Dieser Bebauungsplan setzt derzeit für die Flächen seines Geltungsbereiches Gewerbegebiete, mit vereinzelt Fremdkörperfestsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zum Schutz von vorhandenen voraussichtlich erheblich störenden Gewerbebetrieben fest, die in der Begründung des Bebauungsplans „Südliche Siemensstraße“ konkret benannt werden und die innerhalb des Plangebiets keine zentrale Bedeutung oder eine städtebaulich beherrschende Größe aufweisen.

3.3 Rechtliche Planungsvorgaben / umweltbezogene Fachplanungen

3.3.1 Wasserschutzgebiete

An die südwestliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ grenzt die Zone III des Wasserschutzgebietes Ordenswald an. Das Wasserschutzgebiet liegt jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die im Plangebiet vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen stehen nicht im Widerspruch zum Wasserschutzgebiet.

Abbildung 5: Auszug Wasserschutzgebiet „Ordenswald“



Quelle: Gemeinde Haßloch, i.V.m. Geportal Rheinland Pfalz

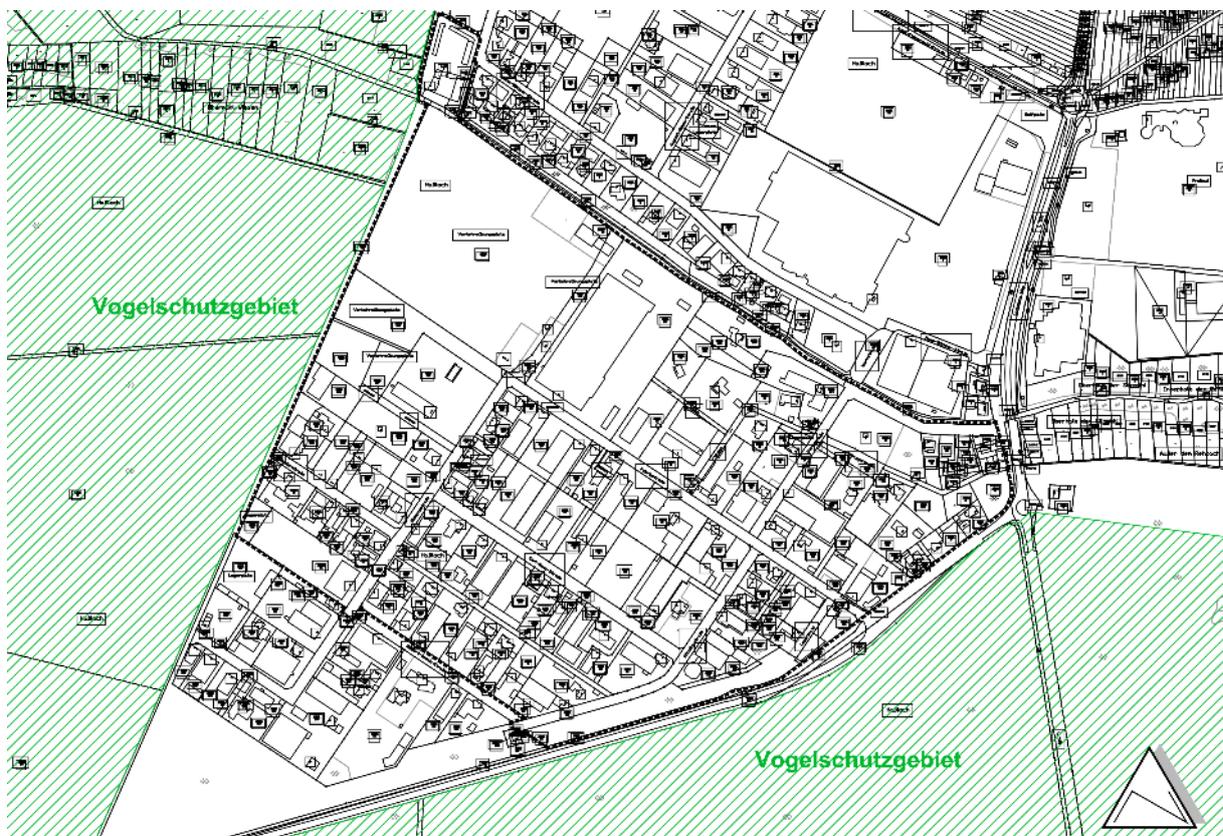
3.3.2 Vogelschutzgebiet „6616-402 – Speyer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Ginsheim und Hanhofen“⁴

An die südliche und östliche Geltungsbereichsgrenze grenzt das Vogelschutzgebiet 6616-402 –Speyer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Ginsheim und Hanhofen an. Das Gebiet beinhaltet ausgedehnte Niederungswälder mit Alteichenbeständen und besonders im Osten, trockenen Laub- und Kiefernwäldern auf Dünenstandorten. Die Bäche sind von überwiegend grünlandwirtschaftlich genutzten Talzügen begleitet. Die seggen- und binsenreichen Wiesen bieten Brutmöglichkeiten für zahlreiche Wiesenvögel. Die Artengarnitur der Wiesen entspricht etwa der Queichniederung. Insbesondere Schwarzelchen und Raubwürger sind neben dem Wachtelkönig als Leitart erwähnenswert. Grau- und Mittelspecht dominieren in den Alteichenbeständen, während im Dünenwald große und besonders individuenreiche Bestände von Ziegenmelker, Wendehals u.a. wertgebend sind. Die Erhaltungsziele innerhalb des Vogelschutzgebiets sind folgende:

Erhaltung oder Wiederherstellung der struktur- und artenreichen Grünlandgebiete der Bachniederungen, der artenreichen Mischwaldbestände auf den mittleren und feuchten Standorten der lichten Kiefernwälder, mit den Freiflächen (insb. Sandmagerrasen, Zwergstrauchheiden und Streuobstwiesen) auf Dünen und Flugsandfeldern.

⁴ Die nachfolgenden Ausführungen entstammen dem Natura 2000 VSG Steckbrief 6616-402 abgerufen unter www.natura2000.rlp.de/steckbriefe

Abbildung 6: Auszug Vogelschutzgebiet 6616-402 – Speyer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Ginsheim und Hanhofen



Quelle: Gemeinde Haßloch, i.V.m. Geoportal Rheinland Pfalz

Die beabsichtigten Nutzungen des Plangebiets stehen nicht im Widerspruch zum Vogelschutzgebiet.

3.3.3 Landschaftsschutzgebiet „Rehbach-Speyerbach“

Das Landschaftsschutzgebiet „Rehbach-Speyerbach“ wurde per Rechtsverordnung vom 30. November 1981 rechtsverordnet. Nach § 3 der Schutzgebietsverordnung wird der Schutzzweck auf die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und der Schönheit des noch überwiegend bewaldeten Gebiets zwischen Rehbach und Speyerbach wegen seiner besonderen Bedeutung für die Erholung geschützt.⁵ Die Bestimmungen des § 4 der Rechtsverordnung sind zu beachten.

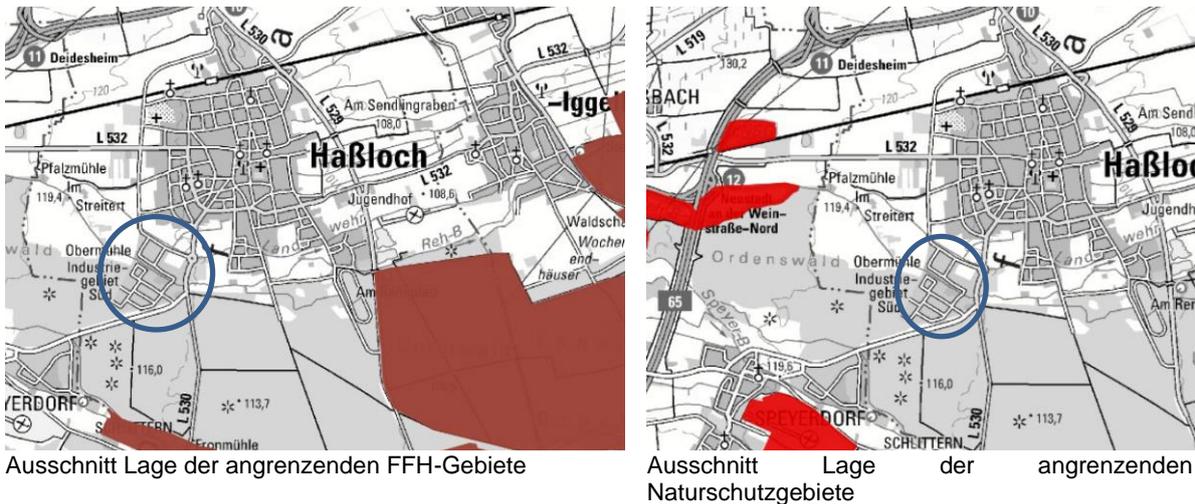
Die beabsichtigten Nutzungen innerhalb des Plangebiets stehen nicht im Widerspruch zum Landschaftsschutzgebiet, da gemäß § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sind.

⁵ Vgl. Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz Nr. 3, S. 51 vom 25.01.1982, Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet Rehbach-Speyerbach vom 30. November 1981.

3.3.4 FFH- und Naturschutzgebiete

In der weiteren Umgebung zum Plangebiet, mit einem räumlichen Abstand von mindestens 2 km, befinden sich FFH- und Naturschutzgebiete. Auf Grund der räumlichen Entfernung dieser Gebietseinheiten zum Plangebiet ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die FFH- und Naturschutzgebiete zu rechnen.

Abbildung 7: FFH- und Naturschutzgebiete

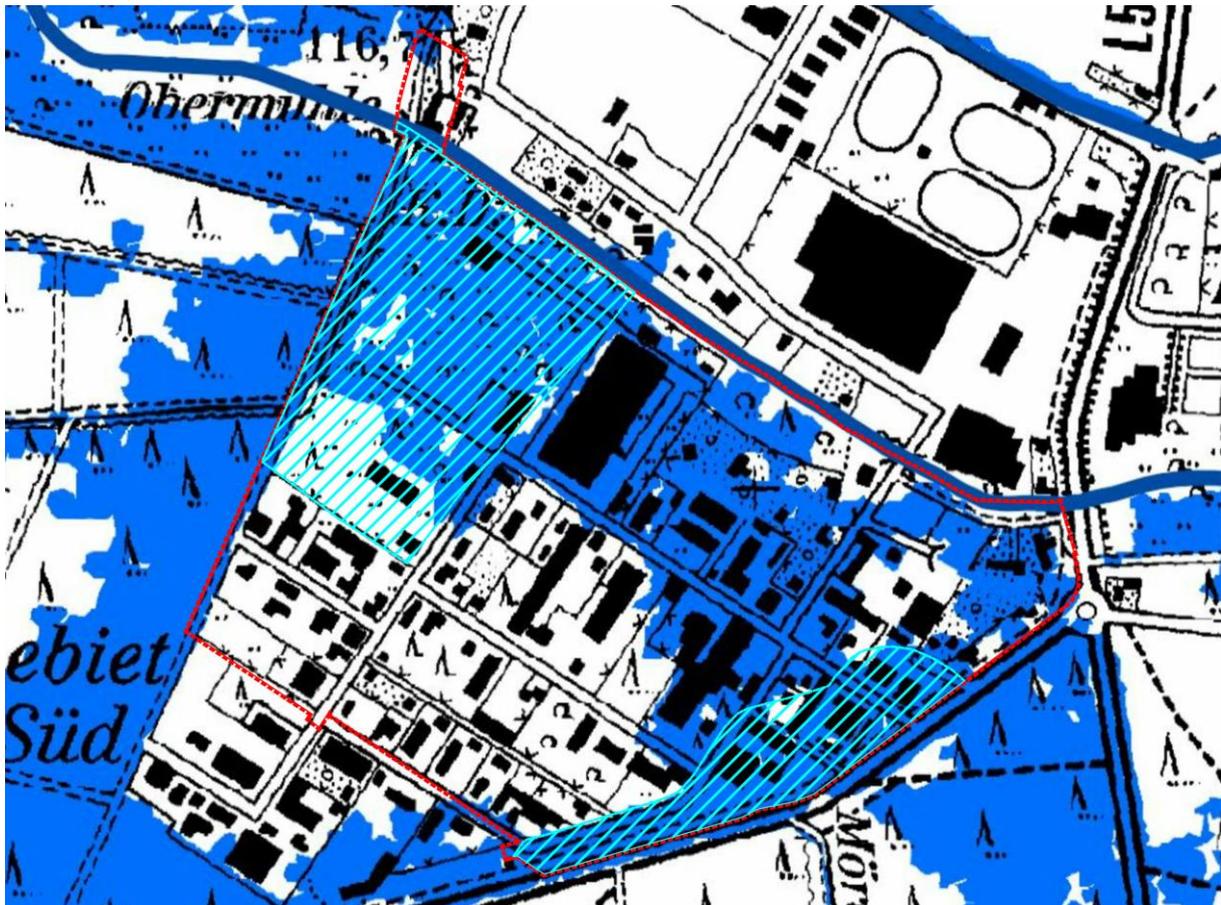


Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz

3.3.5 Überschwemmungsgebiete HQ 100 / HQ extrem

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ liegen per Rechtsverordnung auf Basis des § 83 Abs. 1 LWG RLP i.V.m. § 76 Abs. 2 WHG festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ 100 Gebiete) sowie HQ extrem Gebiete. Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Überplanung eines bereits bestehenden Baugebiets handelt, ergeben sich keine Planungsverbote gemäß § 78 Abs. 1 und 2 WHG. Gem. § 78 Abs. 3 WHG sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB folgende Belange insb. zu berücksichtigen. Durch die Überplanung des bestehenden Baugebiets und insb. der festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu vermeiden. Zudem sind Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes zu vermeiden. Ferner ist die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben erforderlich. Auf die erforderlichen Festsetzungen wird im Rahmen der Begründung der entsprechenden Festsetzungen (vgl. Begründung, Kapitel 5) eingegangen. Zu den weiteren sich ergebenden Anforderungen aus § 78 WHG sowie einer hochwasserangepassten Bauweise innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der HQ extrem Gebiete finden sich Hinweise in den textlichen Festsetzungen.

Abbildung 8: Rechtsverordnete Überschwemmungsgebiete (HQ 100 Gebiete) sowie HQ extrem Gebieten



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des Geoportals Wasser, Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, abgerufen unter <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/391/> sowie Kartengrundlagen der SGD-Süd Neustadt.

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

3.3.6 Gewässer 2. Ordnung und Gewässer 3. Ordnung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ verläuft teilweise der Rehbach (Bereich zwischen GE7 und MD2), welcher als Gewässer 2. Ordnung klassifiziert ist. Ferner verlaufen durch das Plangebiet Entwässerungsgräben zur Ableitung von Oberflächenwasser welche als Gewässer 3. Ordnung zu klassifizieren sind. Gemäß Bebauungsplanzeichnung wurden die sich aus § 31 LWG RLP ergebenden Gewässerabstandsbereiche (40 m bei Gewässern 2. Ordnung und 10 m bei Gewässern 3. Ordnung) hinweislich übernommen.

Nach § 31 des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz bedürfen die Errichtung, der Betrieb und wesentliche Veränderungen von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 40 Meter von der Uferlinie eines Gewässers 2. Ordnung oder weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers 3. Ordnung entfernt sind oder von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde.

Demnach stellen die „Abstandszonen“ bezogen auf die Uferlinie von den innerhalb des Plangebiets befindlichen Gewässern 2. Ordnung und 3. Ordnung keine baulichen

Ausschlussbereiche dar. Diese „Zonen“ sind als wasserbehördliche Zustimmungsbereiche unter Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung zu deuten. Die Regelungen des § 36 LWG RLP finden diesbezüglich Anwendung.

3.3.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ liegt ein bauliches Kulturdenkmal gem. §§ 3 und 8 DSchPflG, die Obermühle. Der älteste Teil der baulichen Anlage entstammt in etwa aus dem 18. Jahrhundert und wurde seit dem Jahr 2005 fortwährend restauriert. Die Obermühle dient als Seminar- und Gesundheitszentrum mit Wohnungen, Tagungs- und Praxisräumen für Veranstaltungen, Tagungen, private Feste und alternative Medizin. Ebenso werden landwirtschaftliche Nutzungen ausgeübt und Teilbereiche der Obermühle als Pferdepension genutzt. Die im Bereich Obermühle geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplans „Allmendäcker, 1. Änderung“ (2000) weisen eine nachrichtliche Aufnahme des Kulturdenkmals gem. § 9 Abs. 6 BauGB auf. Dies umfasst die historischen Gebäudeteile des städtebaulich aufgelockerten Ensembles. Diesbezüglich wurden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Allmendäcker, 1. Änderung“ (2000) übernommen.

3.3.8 Landschaftsrahmenplan Haßloch

Zu den für das Plangebiet relevanten Aussagen des Landschaftsrahmenplanes, welcher in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch 2005 integriert ist, siehe Kapitel 3.1.

3.3.9 Entwässerungskonzept

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

3.3.10 Verkehrskonzept

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

3.3.11 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch (Fortschreibung)

3.3.11.1 Leitbild, Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung

Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes⁶ der Gemeinde Haßloch aus dem Jahr 2010 wurden folgende Oberziele festgelegt, die weiterhin Bestand haben. Dies sind:

- Die langfristige Festigung und beständige Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Haßloch,
- 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.

Abbildung 9 Die Säulen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch

⁶ Zu den weiteren Ausführungen vgl. GMA Beratung und Umsetzung 2015, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz).



Quelle: GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz).

Kernstück des Einzelhandelskonzeptes ist eine dreistufige Gliederung, die Einzelhandelsschwerpunkten im Gemeindegebiet unterschiedliche Versorgungsfunktionen zuweist. Im Einzelnen sind dies nachfolgende Punkte:

Das **Versorgungszentrum im Ortskern** von Haßloch, das neben der Einzelhandels- und Versorgungsfunktion auch noch weitere wichtige Kernfunktionen wahrnimmt. **Die Nahversorgungslagen**, die sich insbesondere in den Wohngebieten befinden und mehrheitlich der Nahversorgung der umgebenden Wohnbevölkerung dienen. **Die nicht integrierten Standortlagen** in den Gewerbegebieten, die in erster Linie die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich ausüben sollen (= Ergänzungsstandorte für nicht zentrenrelevante Sortimente)

Auf dieser Basis werden folgende Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung aufgestellt:

Ortsmitte

Zielsetzung ist es, dass die Ortsmitte eine klare Vorrangstellung gegenüber den sonstigen Standorten in Haßloch genießt. Das bedeutet, dass sowohl **Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten** dort standorgerecht aufgehoben sind. Die Ortsmitte ist als Einzelhandelsstandort im gesamtörtlichen Standortgefüge zu stärken.

Ergänzungsstandorte

Gewerbe- und Industriegebiete sollen 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 Gewerbegebetslagen die **Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen** [...].

Nahversorgungslagen

Bei Nahversorgungslagen handelt es sich um Standorte, die weder dem zentralen Versorgungsbereich noch den Gewerbegebieten zugeordnet werden können, aber dennoch wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen. **Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können hier zulässig sein**, sofern keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung erreicht wird.

Auf Basis der Ziele und Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wurden die Instrumente des „Sortimentskonzeptes“ und des „Standortkonzeptes“ herangezogen.

3.3.11.2 Sortimentskonzept für die Gemeinde Haßloch

Im Zuge der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption wurde das bislang vorliegende Standortkonzept unter verschiedenen Gesichtspunkten⁷ evaluiert und geprüft und unter Einbezug der städtebaulichen Entwicklungen und Bedarfe vor Ort weiterentwickelt. Nachstehende Abbildung legt das derzeitige Sortimentskonzept der Gemeinde Haßloch dar.

Abbildung 10 Sortimentsliste für die Gemeinde Haßloch

| Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente | nicht-zentrenrelevante Sortimente |
|---|---|
| zentrenrelevante Sortimente - Bücher/Papier/Schreibwaren/Büroartikel - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe - Sportartikel - Baby-/Kinderartikel - Foto/Optik - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche (ohne Teppichböden) Haus –und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe - Haushaltswaren, Heimtextilien - Musikalienhandel - Uhren/Schmuck - Spielwaren - Kunst/Antiquitäten - Gesundheitsartikel/Sanititätswaren nahversorgungsrelevante Sortimente - Lebensmittel - Drogeriewaren, Kosmetikartikel - Schnittblumen* - Zeitungen / Zeitschriften* | - Getränke* - Unterhaltungselektronik/Computer/Hifi/Elektroartikel/Leuchten* - Möbel, Küchenmöbel, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär-/ Badeinrichtung, Matratzen - Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen, Tapeten, Farben, Lacke - 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/Mineralölzeugnisse |
| * Abweichungen von der Liste des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar. Quelle: GMA-Empfehlungen 2015 | |

Quelle: GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz).

3.3.11.3 Standortkonzept für die Gemeinde Haßloch

Im Standortkonzept werden die bisherigen Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches geprüft. Ergänzend werden die einzelhandelsbezogenen Gewerbegebiete sowie sonstige Lagen im Sinne von Nahversorgungslagen geprüft und festgelegt. Ferner findet eine Abgrenzung des **zentralen Versorgungsbereiches**, der

⁷ Die Methodik zur Weiterentwicklung des Sortimentskonzeptes ist dem Einzelhandelskonzept ab Seite 52 ff. zu entnehmen.

Versorgungsbereiche Nahversorgung, der Ergänzungsstandorte sowie der **Bestandsstandorte** statt.

Zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte“

Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt die Funktion eines Zentrums zur Versorgung der Gemeinde bzw. eines Teilbereichs der Gemeinde mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen. Es handelt sich hierbei um schützenswerte Bereiche im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, welche durch Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in der Gemeinde selbst oder in den Nachbargemeinden nicht geschädigt werden dürfen. Der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Haßloch umfasst im Wesentlichen die Langgasse zwischen Taubengasse sowie den Kreuzungsbereich Kühngasse / Langgasse.

Versorgungsbereiche „Nahversorgung“

Zur geordneten Entwicklung von Einzelhandelsstrukturen ist entsprechend der Einstufung der Gemeinde als Mittelzentrum die Ausweisung von Nahversorgungslagen empfehlenswert. An diesen Standorten wird bereits heute die Nahversorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren sichergestellt. Auch perspektivisch soll hier die Nahversorgung organisiert werden. Als Nahversorgungsbereich sind die Standorte „Herrenweg“, „Moltkestraße“ und „Lindenstraße“ ausgewiesen. Diese Standortbereiche sollten bestandsorientiert durch Erweiterungen bestehender Betriebe entwickelt werden. Von einer weiteren Entwicklung i.S.e. Neuansiedlung von Betrieben ist abzusehen, da die bestehenden Potentiale im Lebensmittelbereich weitestgehend ausgeschöpft sind.

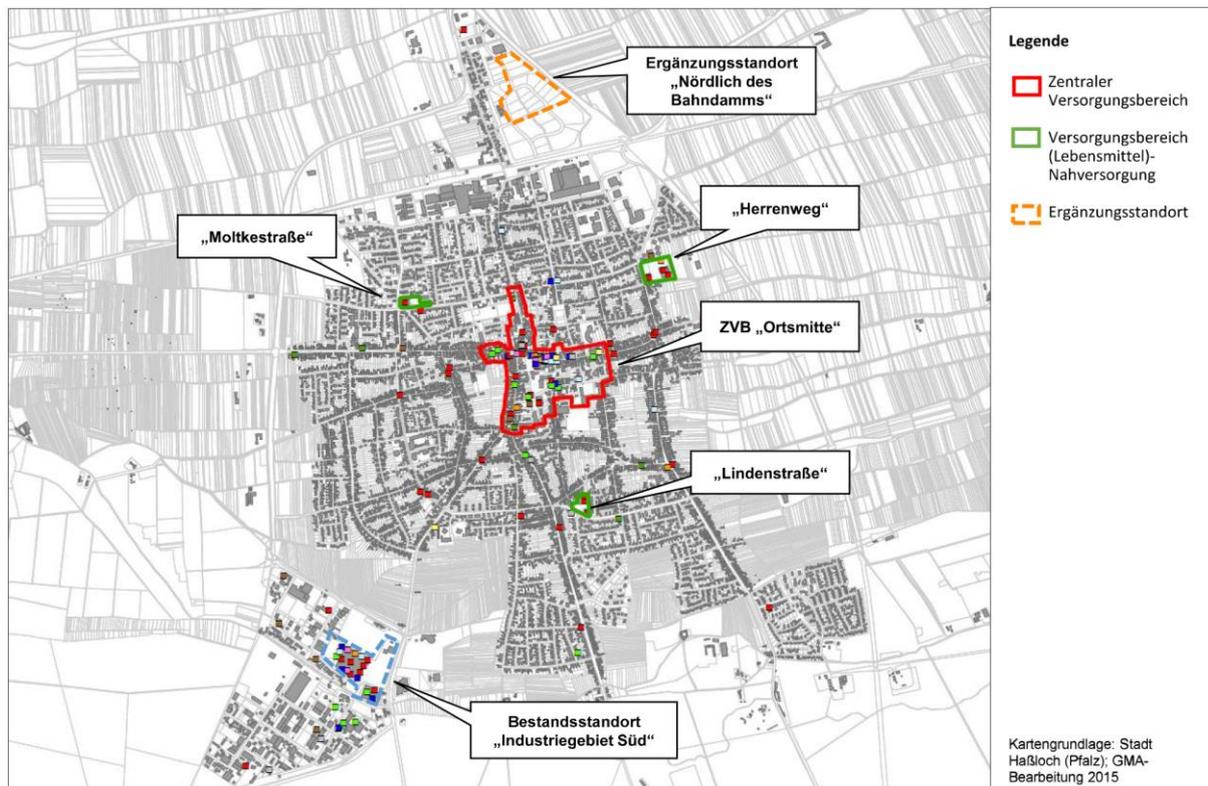
Ergänzungsstandorte

Zur Sicherung und Stärkung des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde ist eine abgestimmte Einzelhandelssteuerung insb. in den nicht integrierten und dezentralen Standortlagen von Bedeutung. Der Ergänzungsstandort liegt nördlich des Bahndamms im Bereich der Rudolf-Diesel-Straße. Dieser bietet sich als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel an. Die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist hier hingegen grundsätzlich auszuschließen.

Bestandsstandorte

Das Gewerbegebiet Süd, stellt einen bereits seit vielen Jahren etablierten Versorgungsstandort für die Gemeinde Haßloch dar. So übt der Bereich „real-Markt“, neben einer lokalen, auch eine regionale Versorgungs- und Kundenbindungsfunktion aus. War der Standort im regionalen Raumordnungplan Rheinland-Pfalz als großflächiger Einzelhandelsstandort im Bestand ausgewiesen, so findet sich innerhalb des einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar keine Darstellung für diesen Standort mehr. Hiermit kommt zum Ausdruck, dass an dieser Stelle kein weiterer zentrenrelevanter Einzelhandel vorgesehen ist. Als Entwicklungsziele werden bestimmt: Sicherung als Bestandsstandort, keine weitere Verfestigung bzw. Neuansiedlung.

Abbildung 11 Einzelhandelsbezogenes sowie einzelhandelssteuerndes Standortkonzept der Gemeinde Haßloch



Quelle: GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz).

3.3.11.4 Einordnung des Standortes „Am Obermühlpfad“ vor dem Hintergrund der einzelhandelsbezogenen Festlegungen

Wie Abbildung 11 zu entnehmen ist, soll sich die aktuelle und zukünftige Einzelhandelsentwicklung auf die definierten Standortlagen fokussieren. Gemäß den oben dargelegten Ausführungen, sollen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sowohl nahversorgungs- als auch zentrenrelevante Sortimente sowie nicht zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden. In den definierten Nahversorgungsanlagen sollen zur Wahrung derer Versorgungsfunktion Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig sein. Ein Ergänzungsstandort ist nördlich des Bahndamms ausgewiesen, welcher sich für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel anbietet. Die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist hier hingegen grundsätzlich auszuschließen. Ferner wird zu den Ergänzungsstandorten formuliert, dass insb. in den Gewerbegebietslagen die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen sind. An dem ausgewiesenen Bestandsstandort sollen die dort ansässigen zentrenrelevanten Sortimente gesichert, jedoch nicht weiter ausgeweitet werden.

Vor dem Hintergrund dieser räumlichen Entwicklungsvorstellung zum Einzelhandel innerhalb der Gemeinde Haßloch ist der Standort „Am Obermühlpfad“ in der räumlichen Standortkonzeptkarte nicht mit einer einzelhandelsbezogenen Standortkategorie versehen, die diesem Standort eine besondere Einzelhandelsaffinität aus städtebaulichen Gesichtspunkten zuweist. Vielmehr wird dargelegt, dass insb. in den Gewerbegebietslagen die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten durch Umsetzung dieser Leitlinien in Bebauungsplänen auszuschließen ist. Demnach sollen am

Standort „Am Obermühlpfad“ gem. den Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch keine nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Sortimente angesiedelt werden. Der Standort ist jedoch der Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugänglich. Zwar sollen die nicht-zentrenrelevanten Sortimente über die Standortkategorie „Ergänzungsstandort“ auf den Standort nördlich des Bahndamms gelenkt werden, jedoch schließt das Einzelhandelskonzept die Ansiedlung bzw. den Erhalt von bestehenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in den übrigen Bereichen der Gemeinde nicht aus. Insgesamt ist über das Einzelhandelskonzept die Lenkung der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen auf die definierten Standortkategorien deutlich erkennbar.

4. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Am Obermühlpfad“ dient der Überplanung eines gewachsenen Siedlungsbestandes. Dieser wird im Wesentlichen gebildet aus gewerblichen Nutzungen im weiteren Sinne sowie Wohnnutzungen. Er greift daher in besonderem Maße in die den Eigentümern auf der Grundlage von Art. 14 Abs 1 GG gewährte Freiheit ein, ihre Grundstücke baulich zu nutzen. Die Überplanung eines Siedlungsbestandes setzt die sorgfältige und umfassende Ermittlung des vorhandenen Bestandes an Nutzungen im Plangebiet voraus. Der Bebauungsplan trifft die zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen, unter Berücksichtigung des Bestandes an baulichen Anlagen sowie Nutzungen durch Eigentümer, Mieter sowie Betriebsinhaber, im Geltungsbereich des früheren Bebauungsplans Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße“. Insofern wirkt er als Inhalts- und Schrankenbestimmung mit Blick auf die Grundstücksnutzung durch die genannten Personenkreise.

Gerade bei der Überplanung von bestehenden Baugebieten und Flächen mit Bestandsnutzungen, kommt der Gewährleistung des Eigentums und dem Schutz der durch bauliche Nutzung bereits ausgeübten Eigentumsgrundrechts eine hohe Bedeutung zu. Getroffene Festsetzungen innerhalb eines Bebauungsplanes müssen die bestehenden, rechtskräftig genehmigten baulichen Anlagen im Rahmen der städtebaulichen Abwägung berücksichtigen, die bestehenden städtebaulichen Strukturen sowie die geplanten Strukturen ordnen und insgesamt eine städtebauliche Entwicklungsvorstellung aufzeigen. Um in Bestandsstrukturen bzw. in überwiegend bebauten Gebieten im Sinne der Überplanung zu geeigneten Festsetzungen zu gelangen, die sowohl von ordnendem und entwickelndem Charakter sind, ist eine dezidierte städtebauliche Bestandsaufnahme des Gebiets erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ wurden die städtebaulichen Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mittels einer dezidierten Bestandsaufnahme und deren Auswertung analysiert. Auf Basis der Bestandsaufnahmeergebnisse werden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Areals abgeleitet. Hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets, i.V.m. den Bestandsnutzungen innerhalb des Plangebiets, wurden die eigentümergebundenen baulichen Entwicklungsvorstellungen mit Hilfe eines Fragebogens erhoben.

4.1 Vorgehensweise und Methodik

4.1.1 Schritt 1: Aufbereitung und Erstellung der für die Bestandsaufnahme erforderlichen kartographischen Grundlagen

Um die Erhebung der bestehenden städtebaulichen Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ mit einem Flächenumgriff von circa 39 ha zielgenau zu dokumentieren, wurde eine „Flächenrasterung

wird eine parzellenübergeordnete und parzellenübergreifende Festsetzungslegung, unter Beachtung und Einbeziehung der parzellenscharfen Gegebenheiten ermöglicht.

4.1.2 Schritt 2: Erhebung und Ermittlung der vorhandenen Arten baulicher Nutzungen

Eine der wesentlichen Aufgaben bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes, welcher in hohem Maß bauliche Bestandsstrukturen überplant, ist die festsetzungsbezogene Auseinandersetzung mit den bestehenden Arten der baulichen Nutzung innerhalb des Gebiets, um im Zuge der Überplanung auf die bestehenden Nutzungen Rücksicht zu nehmen und den Grundsatz der Gleichbehandlung zu wahren. Hierzu ist eine detaillierte, grundstücksbezogene Bestandserhebung erforderlich.

In einem ersten Schritt wurden für die anonymisierten und codierten Flächeneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes, in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung Haßloch, sämtliche vorhandene Bauakten, insb. im Hinblick auf die genehmigten Nutzungen, gesichtet und ausgewertet. Neben der Auswertung hinsichtlich der genehmigten Nutzungsarten wurden weitere städtebauliche und architektonische Details wie z.B. Gebäudehöhen etc. ausgewertet und dokumentiert. In die Bauaktenauswertung wurden auch diejenigen Akten einbezogen, die auf Grund aktueller Vorgänge bei der Bauverwaltung zur Bearbeitung vorlagen. Parallel wurden die von der Gemeindeverwaltung Haßloch zur Verfügung gestellten Gewerbeanmeldungslisten sowie das zur Verfügung gestellte Leerstandskataster ausgewertet, um das Nutzungsbild innerhalb des Gebiets nicht nur weitergehend zu verifizieren, sondern fortlaufend zu präzisieren. Letztlich wurden die Auswertungsergebnisse und Sachverhalte durch eine mehrtägige Vor-Ort-Bestandsaufnahme weiterführend präzisiert, verifiziert bzw. überarbeitet. Bei der Vor-Ort-Bestandsaufnahme wurde insb. auf sichtbare Firmenlogos, Adressschilder, Werbebanner und -plakate, Leerstände etc. geachtet, die Rückschlüsse auf die ausgeübten Nutzungen zulassen. Somit besteht hinsichtlich der Nutzungslage innerhalb des Gebiets ein flächendeckendes Bild, welches sich durch die aufgezeigte schrittweise Informationsverdichtung zusammensetzt. Letztlich wurden die hierdurch gewonnenen Erkenntnisse und Ergebnisse gänzlich mit den Vor-Ort-Kenntnissen der Gemeindeverwaltung Haßloch besprochen, rückgekoppelt und abgestimmt, um zu einer weiteren Informationsverdichtung beizutragen. Inhaltliche Schwierigkeiten bei der Auswertung der Baugenehmigungsakten i.V.m. der aktuellen, gebauten Bestandssituation vor Ort zeigten sich insb. im Detaillierungsgrad der Bauakten und der Anträge, die zum Teil zw. 1960 und 1980 erlassen wurden. In diesen Fällen gestaltete sich der Abgleich schwierig.

Im Ergebnis sind alle Erhebungsdaten, Abstimmungsergebnisse sowie Bauaktenauswertungen in die Bestandsaufnahmetabelle eingeflossen. Diese Tabelle ist in Gänze dem Anhang 2 zu entnehmen. Nachstehende Abbildung zeigt einen Tabellenausschnitt.

Abbildung 13 Auszug Bestandsaufnahmetabelle insb. zur Art der baulichen Nutzung

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ¹ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ² | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|---|---|--|--|--|--|
| | | | CBS1 | <u>Art des Betriebes</u> Garten- und Landschaftsbau und Pflege <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Wohnhaus mit Büro- und Produktions- und Lagerhalle (1974) Baugenehmigung Teilnutzungsänderung Wohnhaus in Büro- und Wohnbereich sowie Neubau einer Lagerhalle (2006) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zellen (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Büro + Callcenter im bestehenden Gebäude, Betriebszeiten: Montag - Freitag, 08.00 - 16.00 Uhr, Zahl der Schichten: 1, keine gefährlichen Stoffe, kein Lärm am Arbeitsplatz, keine Gesundheits- und Unfallgefahren (2006) | GE / MI | „Wolf Garten- und Landschaftsbau“ | GE / MI | Verkauf von Grundstücksteilen, Isolierung Wohnhaus, Verkauf Teilfläche SIS 11 Flst.nr. 11508 / 296 | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen CBS1 und SIS10 in räumlicher Verbindung. |

Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH

In den Spalten 1 bis 4 sind, die in Schritt 1 unter Kapitel 4.1.1 dargelegten Parzellenparameter, Besitzverhältnisse (Abb. 13 anonymisierte Darstellung), Adressanschrift und Codierungskürzel verzeichnet. In Spalte 5 sind die Informationen aus der beschriebenen Aktenauswertung bzw. der ergänzenden Bestandsaufnahme vor Ort eingeflossen. Unter der Überschrift „Art des Betriebs“ wird der nach Bauakte genehmigte Betrieb etc. aufgelistet. Nach Abbildung 13 wäre dies auf der mit CBS 1 codierten Fläche eine genehmigte Garten- und Landschaftsbaunutzung. Unter der Überschrift „genehmigte Nutzung“ werden die gem. Bauakte genehmigten Nutzungen, Nutzungsänderungen etc., in zeitlicher Reihenfolge aufgelistet. Unter der Überschrift „Betriebsbeschreibung (...)“ werden die nach Bauakte ersichtlichen und vorhandenen Spezifikationen der genehmigten Nutzungen aufgelistet. Hier wurden insb. Betriebszeiten, Betriebskonzepte, Stoff- und Materialverwendungen, Produktionspläne etc. ausgewertet um den genehmigten Betrieb bzw. die genehmigten Nutzungen näher zu klassifizieren. Dies ist insb. zur fachlich-rechtlichen Ableitung der Baugebietsarten nach BauNVO von besonderem Interesse, da über die betrieblichen Spezifikationen Rückschlüsse zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der jeweils genehmigten Nutzungen innerhalb der Baugebiete nach der BauNVO gezogen werden können, z.B. hinsichtlich des Störgrades. Jedoch zeigte sich bei der Auswertung der Bauakten, dass bei einer Vielzahl an Betrieben derartige Beschreibungen nicht vorhanden sind, bzw. auf Grund des Alters der Bauakte und den damaligen bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht notwendig waren. In Spalte 6 erfolgt die Zuordnung der baurechtlich genehmigten baulichen Nutzungen zu den Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung, in welchen die genehmigten Nutzungen nach aktueller Gesetzeslage zulässig wären.

Spalte 7 bildet im Gegensatz zu den Spalten 5 und 6 nicht die baurechtlich genehmigte Sachlage ab, sondern zeigt auf, welche Nutzungen je codierter Flächeneinheit vor Ort, faktisch im Bestand baulich vorhanden sind. Die bauplanungsrechtliche Einschätzung der faktisch vorhandenen Nutzungen vor Ort und deren Umsetzbarkeit innerhalb der nach BauNVO definierten Baugebietskategorien wird analog zu Spalte 6 in Spalte 8 dargelegt. Ergänzende Informationen, Ortskenntnisse, Detailsachlagen wurden sowohl zur Bestätigung, als auch zur Verifizierung sowie zur Informationsverdichtung, innerhalb der Spalten 5 bis 8 durch die Gemeindeverwaltung Haßloch mitgeteilt und in Spalte 9 der Bestandsaufnahmetabelle vermerkt. Demnach war es möglich, die in den Spalten 5 bis 8 erhobenen Bestandsdaten und deren „Übersetzung“ in eine bauplanungsrechtliche Sprache nicht nur zu verifizieren, sondern weitergehend sofern erforderlich zu ergänzen. Die letzte Spalte der Bestandsaufnahmetabelle, „Fragen zur Klärung / Bearbeitungshinweise“ sammelt alle weiteren Belange, die für die Erhebung, Auswertung bzw. Interpretation der gewonnenen Daten von fachlicher bzw. inhaltlicher Bedeutung sind. Darüber hinaus werden Sachverhalte bzw. Fragestellungen, die im Zuge der Datenerhebung und Auswertung aufgetreten sind und zu denen im weiteren Verlauf keine Informationsverdichtung erfolgen konnte, aufgelistet, um größtmögliche Transparenz innerhalb des Bestandsaufnahmeprozesses zu gewährleisten.

Im Ergebnis verdeutlicht die Bestandsaufnahmetabelle im Zuge der beschriebenen Gegenüberstellungen die gemäß Bauakte bestandskräftig genehmigten Nutzungen eines Grundstücks und vergleicht diese Nutzungen mit den faktisch vor Ort vorhandenen baulichen Nutzungen. Somit ist es dem Plangeber möglich den Bestand im Rahmen der Überplanung ausreichend, planerisch zu würdigen, den Anforderungen des Bestandsschutzes sowie denen des erweiterten Bestandsschutzes Rechnung zu tragen und zu einer methodisch fundierten Ableitung der für die Bestandsquartiere zielführenden Verteilung der Arten der baulichen Nutzung zu gelangen.

4.1.3 Schritt 3: Erhebungen und Ermittlungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Höhen baulicher Anlagen

Zur Ableitung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) sowie zur Ableitung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wird auf den Bestand innerhalb des Plangebiets zurückgegriffen und eine Analyse auf Luftbildbasis durchgeführt. Zudem hat sich bei genauerer Betrachtung der bestehenden Situation insb. zum Thema Baugrenzen gezeigt, dass die Baugrenzenfestsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße“ nur noch bedingt im Bestand abgebildet werden.

Die Ableitung der überbaubaren Grundstücksflächen (hier Baugrenzen) wird im nunmehr neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ am Bestand, auf Basis des Luftbildes vorgenommen. Ebenso wird der im Plangebiet vorhandene Versiegelungsgrad (GRZ) auf Basis des Luftbildes in Verbindung mit den codierten Flächeneinheiten für jede codierte Grundstückseinheit – verbunden mit planerischem Ermessen – ermittelt bzw. abgeschätzt. Die luftbildbasierte Ermittlung bzw. Abschätzung des Versiegelungsgrades anhand des Luftbildes liefert eine näherungsweise, jedoch nicht detailscharfe Abbildung des tatsächlichen Versiegelungsgrades. Eine detailscharfe GRZ-Ermittlung ist angesichts der Größe und der städtebaulichen Vielfältigkeit sowie Kleinteiligkeit des Bestandes nicht vollziehbar. Demnach liegt im Ergebnis für jede codierte Grundstückseinheit eine näherungsweise Versiegelungszahl vor, die je nach räumlicher Abgrenzung der festzusetzenden Baugebietsarten in die erforderliche, nach BauNVO definierte Grundflächenzahl umgerechnet werden kann. Die Höhe der vorhandenen baulichen Anlagen wurde insb. über die vorliegenden Bauakten ermittelt. Hierbei ist anzumerken, dass nicht in jeder Bauakte eine Höhenangabe zur genehmigten baulichen Nutzung ableitbar war. Dies betrifft insb. die älteren Bauakten, insb. derer vor dem Jahr 1980. Ergänzend wurden zur Informationsverdichtung und Verifizierung der Höhenangaben die Daten aus dem Onlineangebot des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Webangebot Rheinland-Pfalz in 3D herangezogen und ergänzt.

4.1.4 Schritt 4: Aussagen zu Verkehrsflächen, Grünflächen, Versorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes

Die im Gebiet befindlichen Straßenverkehrsflächen und Versorgungsanlagen sind bereits über den Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße“ festgesetzt und nach Abgleich mit dem aktuellen Luftbild in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ übernommen. Die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße“, mit seinen beiden Teiländerungsplänen festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen können nur bedingt in den vorliegenden Bebauungsplan übertragen werden, da in einigen Bereichen der damals festgesetzten Grünflächen bauliche Anlagen errichtet wurden, die nur noch bedingt einen Grüncharakter erkennen lassen. Das Grünkonzept im vorliegenden Bebauungsplan orientiert sich am derzeitigen Ist-Zustand innerhalb des Gebiets. Auf Basis der verfügbaren Luftbilder wurden große und größere, in sich zusammenhängende und gebietsprägende Grünflächen mit städtebaulichem Gewicht analysiert und in die Planungen eingestellt.

4.2 Zentrale, planerische Erkenntnisse der Bestandsaufnahme

Das Plangebiet weist eine hohe städtebauliche sowie nutzungsbezogene Heterogenität auf. Das städtebauliche Bild ist von einem Nebeneinander großdimensionierter und kleiner dimensionierter baulicher Anlagen sowie durch grundstücksübergreifende bauliche Ensembles gekennzeichnet. Demnach sind dicht bebaute, hoch versiegelte Teilabschnitte neben aufgelockerten, geringer versiegelten Teilabschnitten vorhanden. Dies wird durch das

Nebeneinander unterschiedlichster Grundflächenzahlen im Bestand verdeutlicht. Die aufgelockerten Bereiche befinden sich überwiegend in den Randlagen zu den angrenzenden Waldrandbereichen bzw. im nördlichen Bereich des Plangebiets entlang der Uferrandbereichen des Rehbaches. Die Baustruktur innerhalb des Gebiets spiegelt sich auch in den Parzellengrößen, welche im Zuge der Bestandaufnahme codiert wurden, wider.

Es zeigt sich, dass innerhalb des Plangebiets mehr als 90 % der Parzellen eine Flächengröße von bis zu 5000 m² besitzen. Die Parzellen mit einer für Industriegebiete typische Betriebe sinnhaften Größenordnung von 10.000 m² sind mit circa 1,4 % Vorkommen im Plangebiet deutlich unterrepräsentiert. Von den Parzellen mit einer Größenordnung bis zu 5000 m² sind Parzellengrößen mit einer Größenordnung von bis zu 3000 m², mit 80 % am häufigsten vertreten. Zwischen 3000 und 5000 m² Größenordnung sind lediglich 13 % vertreten.

Innerhalb der baulich aufgeflochtenen Bereiche sind zum Teil große Teilflächen mit unterschiedlichster Vegetation und Baumbeständen von städtebaulicher Bedeutung bewachsen, die maßgeblich zu einer Durchgrünung und Begrünung des Plangebiets beitragen. Der für Gewerbegebiete bzw. Industriegebiete untypische hohe Grünanteil mit Baumbestand ist der Gebietsgeschichte geschuldet, trägt jedoch maßgeblich zum Genius loci des Gebiets bei. Im Zuge der Umsetzung und Erschließung des ehemaligen Industriegebiets wurde seitens der Gemeinde Haßloch die Rodung von Waldflächen vorgenommen, um die Flächen einer gewerblich-industriellen Entwicklung zugänglich zu machen. Die Baumbestände sind demnach als Relikte der ehemals zusammenhängenden Waldfläche zu werten. An den östlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs schließen sich unmittelbar bestehende, zusammenhängende Waldflächen an. Diese aufgelockerten Teilbereiche verteilen sich zusammen mit bestehenden Brachflächen über das gesamte Plangebiet.

Ferner hat die Analyse der faktisch vorhandenen Arten der baulichen Nutzung ein ebenso heterogen strukturiertes Bild ergeben. Das gesamte Plangebiet wird von einem betrieblichen Nutzungsmix dominiert. Der Nutzungsmix kennzeichnet sich durch ein unmittelbares Nebeneinander von Dienstleistungsbetrieben unterschiedlichster Branchen, Kleingewerbe i.S.v. Handwerken unterschiedlichster Branchen, sonstiges Kleingewerbe mit zugehörigen Lagerplätzen, Strukturen im Groß- und Einzelhandel, Betrieben im Bereich des Gast- und Beherbergungsgewerbes und vereinzelt von produzierendem und weiterverarbeitendem Gewerbe sowie Betrieben im Bereich der Logistikbranche. Die letztgenannten Nutzungen sind im Vergleich zu den restlichen bestehenden Nutzungen jedoch deutlich unterrepräsentiert. Zwischen die skizzierten Nutzungen reihen sich zahlreiche Wohnnutzungen, überwiegend im Sinne von Betriebswohnungen, aber auch vereinzelt bauordnungsrechtlich genehmigte Wohnnutzungen, die nunmehr keinen Zusammenhang zu Betriebsstrukturen erkennen lassen, in das Nutzungsspektrum innerhalb des Plangebiets ein. Dieses Bestandsbild wird über die Bauakten der einzelnen Nutzungen und deren Genehmigungshistorien bestätigt. Ergänzt wird der Nutzungsmix durch zum Teil bestehende Leerstände und die bereits erwähnten Brachflächen.

Wie ausgangs zur Erläuterung des Planungsanlasses bereits dargelegt, hat sich das Gebiet in den letzten 30 Jahren sowohl in Bezug auf die Nutzungen als auch auf den Städtebau derart, zum Teil auch in einer Eigendynamik, weiterentwickelt, dass die Nutzungsstruktur mindestens teilweise nicht mehr der Zweckbestimmung eines Industriegebiets, wie es durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße“ mit seinen beiden Teiländerungsplänen festgesetzt wurde, entsprechen. Der Gebietscharakter hat sich in großen Teilen durch Umnutzungen, Grundstücksteilungen sowie durch die eingesetzte Eigendynamik zunehmend zu einer eher kleinteiligen gewerblichen Nutzungsstruktur gewandelt und entspricht nur noch stark eingeschränkt der Zweckbestimmung eines Industriegebiets gem. BauNVO, welches ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar

vorwiegend solcher Betriebe dient, die in anderen Baugiebteln, insb. im Hinblick auf den Störgrad unzulässig sind.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Bestandsaufnahme hat demnach die städtebauliche Ordnung des Plangebiets erfasst und dargestellt. Demnach kommt im Ergebnis der Bestandsaufnahme, unter Ansatz der beschriebenen planerischen Aspekte, dem Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ eine ordnende und insb. strukturell sichernde Funktion zu. Neben der Ordnung und Sicherung der städtebaulichen Ausgangslage hat der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan ebenfalls die Aufgabe, die Entwicklung des Gebiets zu implementieren bzw. zu steuern. Die gemeindliche Entwicklungsvorstellung des Plangebiets spiegelt sich demnach innerhalb des Bebauungsplanes wider. Demnach schlägt sich der am Bestand orientierte Planungswille der Gemeinde Haßloch in der Weiterentwicklung des Plangebiets hin zu einem Gewerbepark sowie Gewerbepark für Handwerker und Kleingewerbe mit entsprechenden Bedarfen an flächig kleinere Gewerbeparzellen nieder. Die kleinflächigere Gewerbeentwicklung innerhalb des Gemeindegebiets sowie der daraus entstehende Bedarf an entsprechenden Flächen zeigt sich auch durch Anfragen bei der Wirtschaftsförderung der Gemeinde Haßloch. Nach Auskunft der Wirtschaftsförderung werden verstärkt Flächen in einer Größenordnung bis circa 3000 m² nachgefragt. Der bestandbezogene Entwicklungsbedarf wurde in diesem Zuge über eine Befragung der Anlieger erhoben.

4.3 Grundstückseigentümer- und Nutzerbefragung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“

Wie gemäß Kapitel 4.1 und Kapitel 4.2 dargelegt, wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ die Bestandsstrukturen umfassend erhoben, um die Bestandsnutzungen im Zuge der Festsetzungen, in Verbindung mit der kommunalen städtebaulichen Ordnungsvorstellung des Plangebiets die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen abzuleiten. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ ist es jedoch nicht nur die bestehenden Nutzungen mittels Festsetzungen zu ordnen, sondern vielmehr im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB das Plangebiet weiterzuentwickeln. Wurden in einem ersten Schritt die bestehenden Strukturen innerhalb des Plangebiets erhoben, ist es Ziel und Zweck der Grundstückseigentümer- und Nutzerbefragung, ein umfassendes Bild über die bereits vorliegenden und zukünftigen Bedarfe auf den einzelnen Grundstücken in den nächsten Jahren (kurz- bis mittelfristig) zu erhalten. Die Befragung und deren Ergebnisse sollen Klarheit darüber schaffen, bei welchen Nutzungen vor Ort konkrete Anforderungen an den eigenen Standort gestellt werden (insb. Änderungs-, Erweiterungs- und Erneuerungsabsichten), um diese in die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ einfließen zu lassen. Darüber hinaus ist es möglich, auf Basis der Rückläufe des Fragebogens Rückschlüsse auf die Ergebnisse der bereits erhobenen Bestandsdaten zu ziehen und zu einer weiteren Informationsverdichtung beizutragen (Verifizierung).

Der ausgearbeitete Fragebogen wurde im Juni 2020 nicht nur an die Gewerbetreibenden innerhalb des Plangebiets, sondern ergänzend bzw. zusätzlich an alle Grundstückseigentümer/Innen innerhalb des Plangebiets zugesendet, um die zukünftigen Entwicklungsabsichten und grundstücksbezogenen Bedarfe je codierter Parzelle zu erheben. Zudem wurde die Befragung im Vorfeld über das Amtsblatt öffentlich bekanntgegeben, um bereits zu einem frühen Zeitpunkt die Betroffenen zu informieren und zu sensibilisieren. Letztlich wurde die Befragung von Ende Juni bis Ende Juli 2020 durchgeführt und auf Grund eines mäßigen Rücklaufes nochmals um weitere 2 bis 3 Wochen verlängert. Auf Grund der kleinteiligen und stark heterogenen Eigentümerstruktur innerhalb des Plangebiets wurden im Nachgang zur durchgeführten Befragung, weitere GrundstückseigentümerInnen und Gewerbetreibende nachträglich befragt da diese im ersten Befragungslauf nicht erfasst waren.

Die nachgezogene Befragung wurde im Zeitraum von August bis Oktober 2020 ebenfalls unter Verlängerung des Befragungszeitraumes durchgeführt. Im Ergebnis wurden alle innerhalb des Plangebiets ansässigen Gewerbetreibenden wie GrundstückseigentümerInnen angeschrieben und auf die Befragung aufmerksam gemacht. Bei einigen Grundstückspartellen innerhalb des Plangebiets konnten weder auf wiederholte wie mehrfache Nachfrage und Kontaktaufnahme (postalisch, telefonisch, webbasiert) noch auf grundbuchbasierten Recherchen und Melderegistern die Gewerbetreibenden bzw. die Grundstückseigentümer ausfindig gemacht und folglich erreicht werden.

Im Zuge der Auswertung der Fragebogenrückläufer wurden bei allen Rückläufern, bei denen sich im Ergebnis der Antworten „unklare, unpräzise bzw. unscharfe“ Sachverhalte zeigten, interne, meist telefonische Kontaktaufnahmen mit den Grundstückseigentümern und Gewerbetreibenden aufgenommen, um zu einer Konkretisierung der Antworten beizutragen.

Aufbau des Fragebogens

Der Fragebogen gliedert sich in drei Teilbereiche A-C. Im **Teilbereich A** werden personen- und adressbezogene Informationen des Eigentümers / des Grundstücksnutzers erhoben, um eine spätere Zuordnung der Rückläufe zu den bereits codierten Flächenparzellen vollziehen zu können. **Teil B** des Fragebogens fokussiert die bestehenden Grundstücksnutzungen, um zu einer weiteren Informationsverdichtung und Verifizierung der bereits erhobenen Bestandsdaten beizutragen. Inhaltlich werden folgende Informationen / Daten erhoben:

- Zur Gewerbeanmeldung,
- Zum Namen des Betriebes / der Betriebe,
- Informationen zu weiteren Grundstücksnutzungen außer gewerblichen Betrieben (z.B. Wohnnutzungen),
- Informationen zur Art der „Wohnnutzung“, hier Wohnen mit oder ohne Betriebszugehörigkeit,
- Branchenklassifizierung des Betriebes,
- Zu den hergestellten Waren,
- Zum Verkauf / zur Veräußerung nicht eigenständig produzierter Waren.

Mit diesen Informationen ist es möglich, einen Abgleich der tatsächlich vor Ort vorhandenen Nutzungen und deren Zulässigkeit innerhalb der festgesetzten Baugebietskategorien vor dem Hintergrund der planungsrechtlichen Art der baulichen Nutzung vorzunehmen.

Teil C des Fragebogens fokussiert die Angaben zur kurz- bis mittelfristigen Grundstücksnutzung, um detaillierte Informationen über die Entwicklungsvorstellungen der bestehenden Nutzungen, vor dem Hintergrund der bauplanungsrechtlichen Festsetzung im Bebauungsplan zu erhalten. Im Sinne der Bestandswürdigung und des planungsrechtlich einzuräumenden Entwicklungsspielraumes werden folgende Informationen bzw. Daten erhoben:

- Umnutzungsabsichten bestehender Gebäude,
- Informationen zum Zeitraum möglicher Gebäudeumnutzungen,
- Beschreibung der künftigen Veränderungen / Umgestaltungen, die zu einer veränderten Beschreibung bzw. Einordnung des Betriebs führen,
- Informationen zur baulichen Veränderung von bestehenden Gebäuden im Sinne von Erweiterung, Erneuerung, Ergänzung,

- Informationen zum Zeitraum der möglichen baulichen Gebäudeveränderungen,
- Informationen / Beschreibung zu den baulichen Veränderungen, Anpassungen, Ergänzungen,
- Informationen zu diesbezüglich bereits eingereichten Bauanträgen,
- Informationen zu weiteren Anmerkungen, die das Grundstück betreffen.

Mit diesen Informationen kann ein Abgleich der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise vor dem Hintergrund der künftigen Entwicklungsabsichten vorgenommen werden.

Der Fragebogen mit den Teilbereichen A bis C ist im Anhang 3 ersichtlich.

4.4 Auswertung der Ergebnisse der Grundstückseigentümer- und Nutzerbefragung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“

Ziel und Zweck der Grundstückseigentümer- und Nutzerbefragung ist mitunter die planerische Auseinandersetzung mit den vorliegenden und zukünftigen Bedarfen, die sich durch die einzelne Grundstücksnutzungen in den nächsten Jahren kurz- bis mittelfristig ergeben können. Die Ergebnisse der Befragung schaffen Klarheit darüber, bei welchen Nutzungen vor Ort konkrete Anforderungen an den eigenen Standort gestellt werden. Die Erkenntnisse werden vor dem Hintergrund der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gespiegelt sowie interpretiert und tragen vor dem Hintergrund des Ordnungs- und Entwicklungszieles des Bebauungsplanes zu einer Informationsverdichtung und gezielten Berücksichtigung des Bestandes bei (Zusammenstellung des Abwägungsmaterials). Hinsichtlich der kartographischen und textlichen Auswertung der Befragungsergebnisse wird auf Anhang 4 der Begründung verwiesen. Nachfolgend werden als Zusammenfassung des Anhang 4 die wesentlichen Erkenntnisse und Ergebnisse der durchgeführten Befragung mit Auswirkungen auf die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die weitere Berücksichtigung der Ergebnisse im Planverfahren dargelegt. Hierzu werden die Rückmeldungen der Fragen 6, 8, 9, 10, 12, 13 und 15 analysiert und anhand der erhobenen Bestandsdaten kritisch reflektiert.

4.4.1 Fragebogen Teil B: Verifizierung und Informationsverdichtung der Bestandsaufnahmerkenntnisse

Fragen 6 und 8: „Wird auf dem Grundstück ausschließlich gewohnt?“ und „Sofern auf dem Grundstück Gewerbe / Betriebe und Wohngebäude vorhanden sind, welche Art der „Wohnnutzung“ liegt vor?“

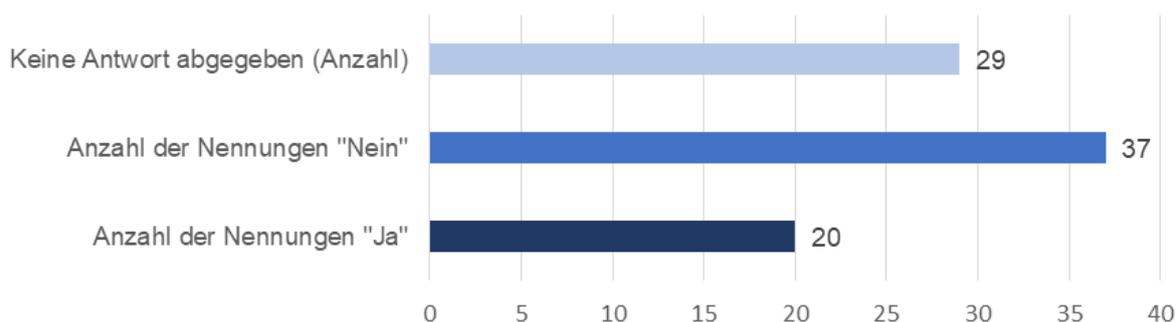
Auf Grundlage der zahlreich vertretenen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets, welche überwiegend im Sinne des Bauordnungsrechts als „Betriebswohnungen“ genehmigt wurden, zielt Frage 8 auf die Verifizierung der genehmigten Betriebswohnnutzungen, welche über die Bauakten erhoben wurden ab. Hierbei konnten die Befragten Grundstückeigentümer und Gewerbetreibenden zwischen den beiden Antwortmöglichkeiten „Wohnen mit Betriebszugehörigkeit“ oder „Wohnen ohne Betriebszugehörigkeiten“ wählen. Mittels Überlagerung der Ergebnisse der Bestandsaufnahmetabelle und der Fragebogenrückläufer ist es demnach möglich eine Verifizierung und Abgleich der erhobenen Daten durchzuführen. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete genießen genehmigte Wohnnutzungen mit zugeordnetem Betriebszweck hinsichtlich der schalltechnischen Schutzanforderungen keinen strengeren Schutzstatus als dies die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete

festlegen. Hingegen würden genehmigte Wohnnutzungen ohne Betriebszweck einen höheren Schutzstatus als den eines Gewerbegebietes erhalten. Zur Verifizierung der Bestandsaufnahme ist demnach erforderlich einen rückkoppelnden Abgleich vorzunehmen in dem auf Grundlage des Abgleiches zw. Bestandsaufnahmedaten und Eigentümer- / Gewerbetreibendenbefragung analysiert wird, ob innerhalb des Plangebiets rechtkräftig genehmigte „Wohnnutzungen ohne Betriebszweck“ vorhanden sind.

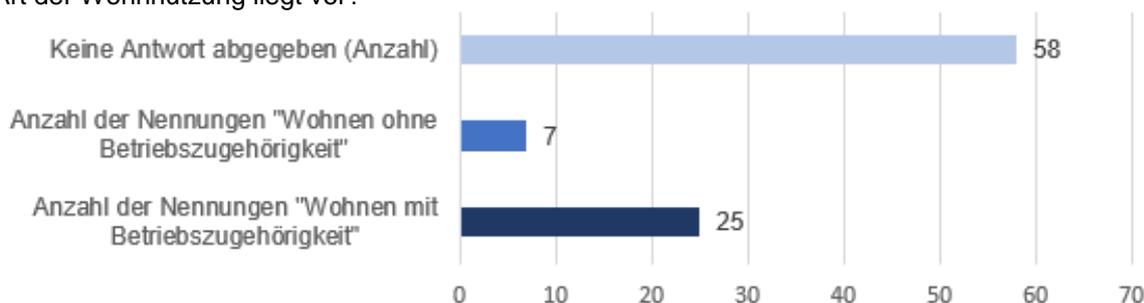
Um diesen Abgleich vorzunehmen, werden die ausgangs erwähnten Fragestellungen 6 und 8 herangezogen und ausgewertet. Wurde Frage 6 - „Wird auf dem Grundstück ausschließlich gewohnt?“- bejaht, ist ein Abgleich mit den Bestandsaufnahmedaten vorzunehmen. Im Ergebnis kann somit festgestellt werden, ob die angegebene „ausschließliche“ Wohnnutzung auch in der Bestandsaufnahmetabelle als solche geführt wird und welche Genehmigungsgrundlage dieser Nutzung zu Grunde liegt. Gleiches gilt bezogen auf Frage 8 – „Sofern auf dem Grundstück Gewerbe / Betriebe und Wohngebäude vorhanden sind, welche Art der „Wohnnutzung“ liegt vor?“ – wurde Frage 8 mit „Wohnnutzungen ohne Betriebszugehörigkeit“ beantwortet ist auch hier der Abgleich mit der Bestandsaufnahmetabelle zur Prüfung der Genehmigungslage zu vollziehen.

Abbildung 14 Antwortverteilung Fragen 6 und 8

Frage 6: Wird auf dem Grundstück ausschließlich gewohnt?



Frage 9: Sofern auf dem Grundstück Gewerbe / Betriebe und Wohngebäude vorhanden sind, welche Art der Wohnnutzung liegt vor?



Quelle: Gemeinde Haßloch, Grundstücks- und Eigentümerbefragung

Frage 6 wurde von 20 Befragungsteilnehmern mit „Ja“, es wird auf dem Grundstück ausschließlich gewohnt, beantwortet. Dies betrifft die Grundstückparzellen mit den folgenden Codierungen: RÖS 8.1, RÖS 8.2, RBS 5, LAW 3, RÖS 7.1, RÖS 7.2, RÖS 7.3, SIS 6, SIS 13, WES 5, RBS 1.1, FAS 15.2, CBS 3, RBS 6, WES 5, LAW 3, WES 10, LAW 4.2, LAW 1.1 und RBS 3.2.

Die vorhandenen Wohnnutzungen auf den codierten Parzellen LAW 3, WES 5 und LAW 4.2 liegen innerhalb des festgesetzten Mischgebiets. Innerhalb des Mischgebiets sind

Wohnnutzungen allgemein zulässig. Die vorhandenen Wohnnutzungen der restlich aufgeführten codierten Parzellen liegen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete. Gemäß der Bestandsaufnahmetabelle sind auf diesen Parzellen ausschließlich Betriebswohnnutzungen genehmigt worden. Innerhalb der Gewerbegebiete sind betriebsbezogenen Wohnnutzungen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

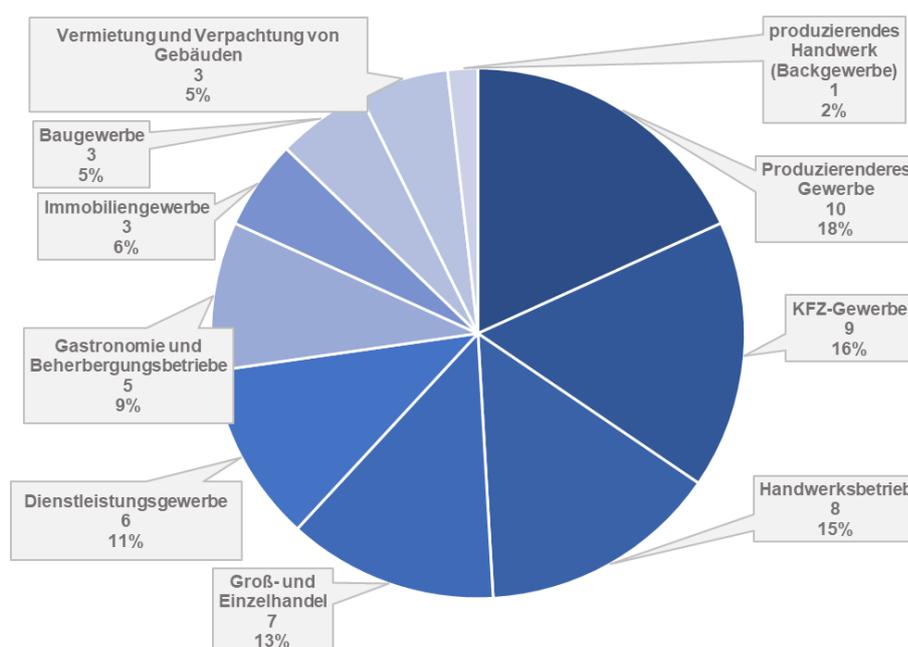
Bei Frage 8 gaben 7 Befragungsteilnehmer an, dass auf den entsprechenden Grundstücksparzellen „Wohnnutzungen ohne Betriebszugehörigkeiten“ vorhanden sind. Dies betrifft die Grundstücksparzellen mit den folgenden Codierungen: KRS 1, FAS 14.1, LAW 4.1, HBS 1 und FAS 8.

Die vorhandenen Wohnnutzungen auf den codierten Parzellen LAW 4.1 sowie HBS 1 liegen entweder innerhalb des festgesetzten Mischgebiets oder innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete MD1 und MD2. Innerhalb des Mischgebiets sind Wohnnutzungen allgemein zulässig. Innerhalb des Dorfgebiets MD2 sind Wohnnutzungen, die im Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlichen Betrieben stehen sowie sonstige Wohngebäude allgemein zulässig. Die codierten Parzellen KRS 1 und FAS 8 liegen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete. Gemäß Bestandsaufnahmetabelle sind auf diesen Parzellen ausschließlich Wohnnutzungen mit Betriebszugehörigkeit genehmigt. Innerhalb der Gewerbegebiete sind Wohnnutzungen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Frage 9: „Welcher Betriebsart wurden Sie Ihren Betrieb zuordnen?“

Der Fragenkomplex 9 zielt auf die ergänzende Erhebung der vorhandenen Nutzungsstrukturen auf den codierten Grundstücksparzellen ab, um in Verbindung mit den Daten der Bestandsaufnahmetabelle die bereits getroffenen Festsetzungen insb. innerhalb der Gewerbegebiete hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu verifizieren. Insgesamt wurden 55 Antworten gegeben, sodass anhand der Antworten zur Betriebsart eine Kategorisierung hinsichtlich Branchen / Branchenbereichen vorgenommen werden konnte.

Abbildung 15 Antwortverteilung Frage 9 „Zuordnung der Betriebsart“



Quelle: Gemeinde Haßloch, Grundstücks- und Eigentümerbefragung

Innerhalb der Gewerbegebiete GE1 bis GE7 sind gemäß den textlichen Festsetzungen „Gewerbebetriebe aller Art“ unter Beachtung der ausnahmsweisen und nicht zulässigen Nutzungen zulässig. Hinsichtlich der städtebaulichen Begründung der ausnahmsweisen und nicht zulässigen Festsetzungen wird auf die Begründung zu den entsprechenden Festsetzungen der entsprechenden GE-Gebiete verwiesen. Hinsichtlich der Aufteilung der vorhandenen Nutzungen auf die Branchen / Branchenbereiche gemäß Abbildung 15 kann gefolgert werden, dass die vorhandenen Nutzungen über den bauplanungsrechtlichen Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ subsumiert sind und hinsichtlich ihres Störgrades dem Störgradniveau gewerblicher Baugebiete entsprechen, welche sich zu Industriegebieten durch den planungsfachlichen Begriff des „erheblichen Störgrades“ unterscheiden.

Werden die im Gebiet vorhandenen Betriebe, welche dem produzierenden Gewerbe zuzuordnen sind näher betrachtet, wird ersichtlich, dass folgende Branchen bzw. Branchenbereiche innerhalb des Plangebiets vertreten sind: Produktion von Metall- und Blechprodukten, Produktion von Vlies- und Verbundwerkstoffen, Produktion von Holzprodukten, Herstellung von Druckerzeugnissen, Herstellung von Lebensmitteln, Herstellung landwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie Produktion von Produkten zur Maschinensteuerung.

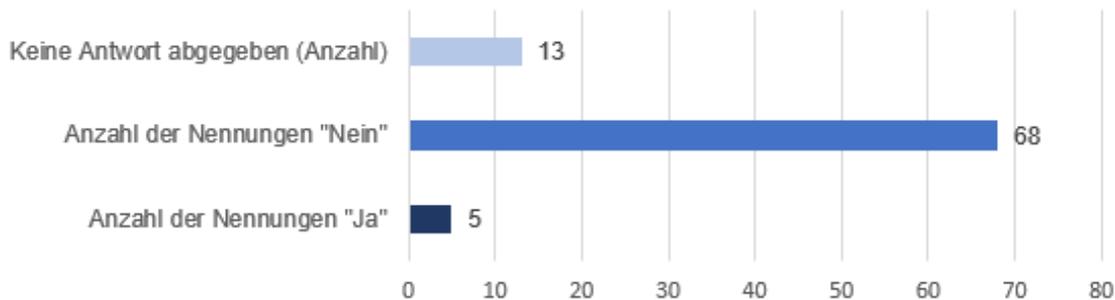
Gemäß Bestandsaufnahme und Grundstückseigentümer / Gewerbetreibendenbefragung wurde zudem ersichtlich, dass innerhalb des Plangebiets Einzelhandelsnutzungen vertreten sind. Die gemeindegebietsumfassende Steuerung von Einzelhandelsnutzungen wird über das Einzelhandelskonzept dargelegt. Hinsichtlich der Auswirkungen auf und Vorgaben für die im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsnutzungen wird auf Kapitel 3.3.11 der vorliegenden Planbegründung sowie auf die Begründung der Festsetzungen zu den Gewerbegebieten (Kapitel 5.1) verwiesen. Zur Umsetzung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wurden innerhalb der Gewerbegebiete Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, gemäß der Haßlocher Sortimentsliste, als ausnahmsweise zulässig festgesetzt und zentrenrelevante / nahversorgungsrelevante Sortimente als nicht zulässig festgesetzt. Der Verkauf von hergestellten Produkten im Sinne des „Handwerkerprivilegs“ wird ebenfalls über die Festsetzungen zu den Gewerbegebieten geregelt und ist unter Beachtung der getroffenen Bestimmungen zulässig.

4.4.2 Fragebogen Teil C: Angaben zur kurz- bis mittelfristigen Grundstücksnutzung

Frage 10 und 12: „Sollen in den nächsten Jahren vorhandene Gebäude betrieblich / wohnlich anders genutzt werden, sodass sich eine andere Einordnung gemäß Frage 9 ergibt?“

Die Fragen 10 und 12 zielen auf die zukünftigen Bedarfe der Grundstücksnutzer ab. Neben der Ordnungsfunktion des Bebauungsplanes kommt dem Bebauungsplan darüber hinaus eine Entwicklungsfunktion zu. Die Fragen 10 und 12 der Befragung beziehen sich auf die grundstücksbezogenen und betrieblichen Entwicklungsabsichten der Grundstücksnutzer innerhalb des Plangebiets. Anhand der Rückmeldungen aus der Nutzerbefragung wird ein Abgleich mit den getroffenen Festsetzungen vorgenommen. Das Ziel ist die Harmonisierung der (betrieblichen) Entwicklungsabsichten mit den getroffenen städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

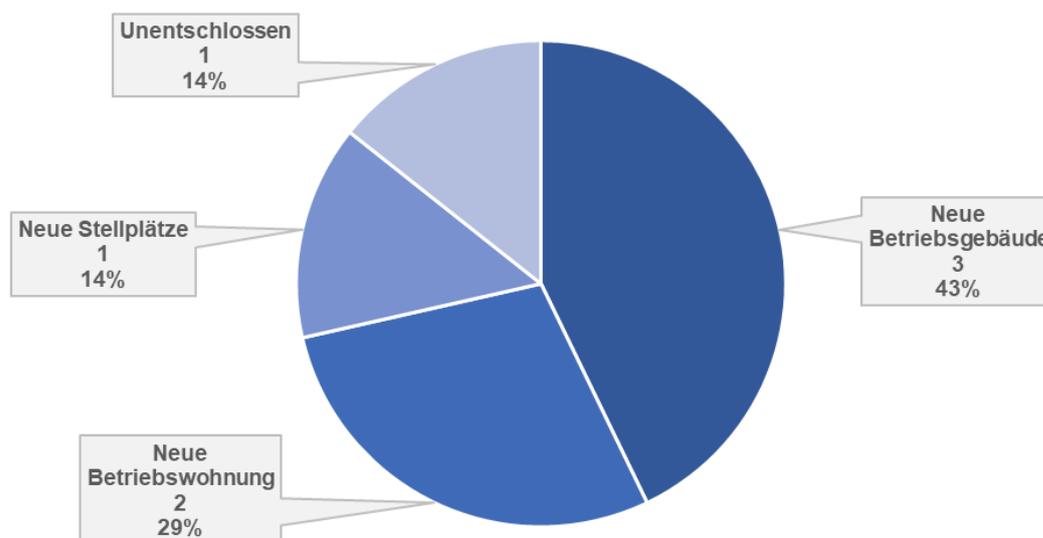
Abbildung 16 Antwortverteilung Frage 10 „Umnutzung / ergänzende Nutzung bestehender Gebäude“



Quelle: Gemeinde Haßloch, Grundstücks- und Eigentümerbefragung

Abbildung 16 verdeutlicht, dass Frage 10 insgesamt 5-mal mit „Ja“ beantwortet wurde. Gemäß Frage 12 wurden die gewünschten bzw. erforderlichen Umgestaltungsmaßnahmen dargelegt. Nachstehende Abbildung stellt die diesbezüglichen Antworten dar.

Abbildung 17 Antwortverteilung Frage 12 „Umnutzung / ergänzende Nutzung bestehender Gebäude“



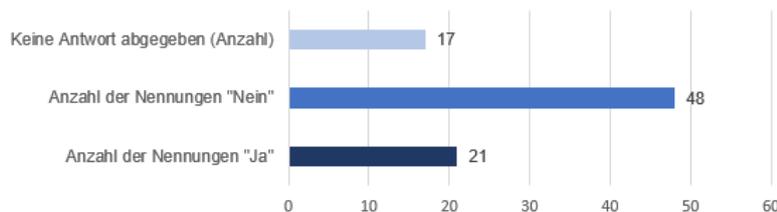
Quelle: Gemeinde Haßloch, Grundstücks- und Eigentümerbefragung

Werden die Rückmeldung „Neue Stellplätze“, „neue Betriebsgebäude“, „neue Betriebswohnungen“ an den getroffenen Festsetzungen gespiegelt, wird ersichtlich, dass derartige bauliche Maßnahmen über die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung abgebildet sind. „Neue Betriebsgebäude“ mit betrieblichen Nutzungen sind über den Zulässigkeitsmaßstab „Gewerbebetriebe aller Art“ abgedeckt. „Neue Betriebswohnungen“ sind über den Zulässigkeitsmaßstab der ausnahmsweisen Zulässigkeit derartiger Nutzungen abgedeckt. „Neue Stellplätze“ sind über die definierten Zulässigkeiten von Stellplätzen und Garagen unter Beachtung der definierten Ausschlussbereiche normiert. Die städtebauliche Begründung der Festsetzungen zum Thema Stellplätze und Garagen ist Kapitel 5.5 zu entnehmen.

Fragen 13 und 15: „Sollen Gebäude auf dem Grundstück in den nächsten Jahren baulich verändert (erweiter / erneuter / ergänzt) werden?“ und „Beschreiben Sie die baulichen Veränderungen / Anpassungen / Ergänzungen, die in den nächsten Jahren vorgesehen sind?“

Die Fragen 13 und 15 zielen auf die zukünftigen baulich-räumlichen Änderungen / Ergänzungen / Anpassungen auf den Grundstückparzellen sowie an bereits bestehenden baulichen Anlagen ab. Anhand der Rückmeldungen aus der Nutzbefragung, welche baulichen Änderungen / Ergänzungen / Anpassungen vorgenommen werden sollen, lassen sich Rückschlüsse auf die Kompatibilität mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Bauweise ziehen.

Abbildung 18 Antwortverteilung Frage 13 „Bauliche Veränderungen auf dem Grundstück“

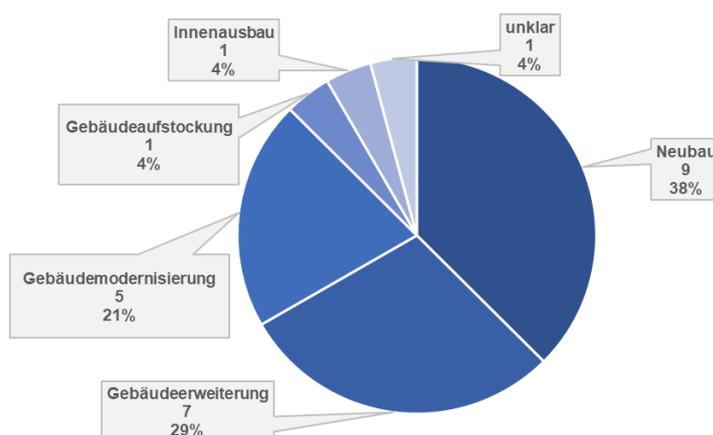


Quelle: Gemeinde Haßloch, Grundstücks- und Eigentümerbefragung

Insgesamt konnten zu Frage 13 „ob bauliche Veränderungen auf dem Grundstück vorgenommen werden sollen“ 21 Antworten verzeichnet werden. Wurde Frage 13 mit „Ja“ beantwortet, konnten im weiteren Fragenverlauf insb. bei Frage 15 die geplanten baulichen Veränderungen etc. beschrieben werden. Zu Frage 15 äußerten sich insgesamt 24 befragte Gewerbetreibende und / oder Grundstücksnutzer innerhalb des Plangebiets. Für die nachfolgend aufgelisteten, codierten Flächen wurde eine Rückmeldung gegeben: CBS 8, KRS 1, RÖS 4, FAS 21.1, FAS 21.2, FAS 15.1, FAS 15.2, SIS 1, RBS 3.1, HBS 1, DAS 5.4, SIS 10, FAS 2.1, FAS 2.2, FAS 2.3, WES 8, CBS 13, LAW 4.2 und LAW 1.1

Die rückläufigen Antworten und Benennungen wurden im Zuge der Aufbereitung der Befragungsergebnisse in Themenbereiche zusammengefasst, sodass sich folgende Aufteilung ergibt.

Abbildung 19 Antwortverteilung Frage 15 „Beschreibung baulicher Veränderungen auf dem Grundstück“

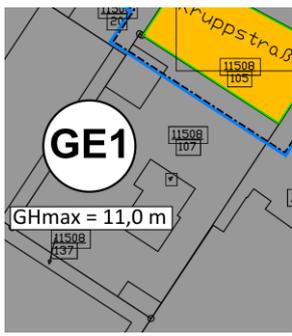
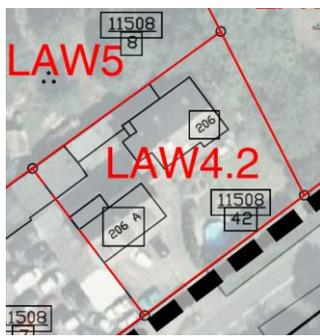
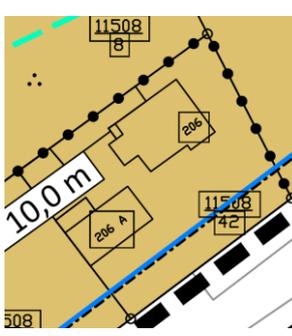


Quelle: Gemeinde Haßloch, Grundstücks- und Eigentümerbefragung

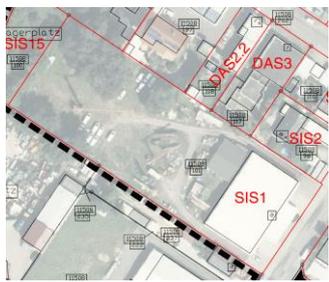
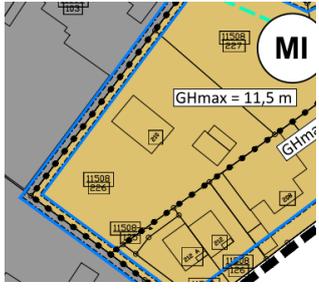
Die Gegenüberstellung der auf den Grundstückparzellen geplanten baulichen Veränderungen mit den bestehenden Festsetzungen sowie die Bewertung vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen ist nachstehender Tabelle zu entnehmen. Die Kategorie

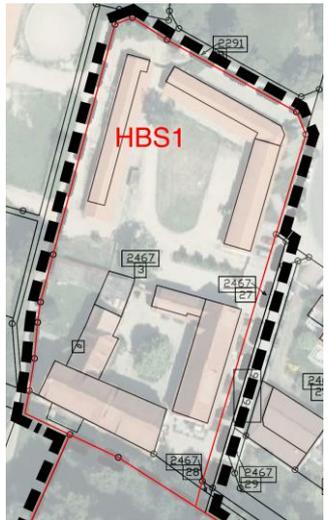
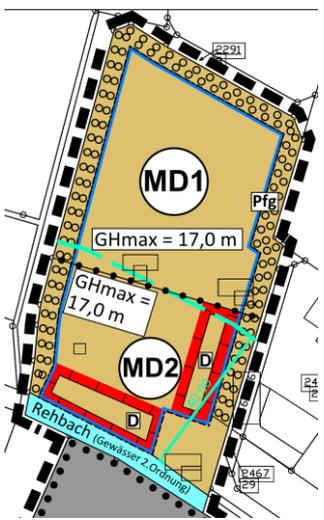
Innenausbau wird nicht gelistet, da hierbei davon auszugehen ist, dass sämtliche Maßnahmen innerhalb der bereits vorliegenden Bausubstanz vorgenommen werden.

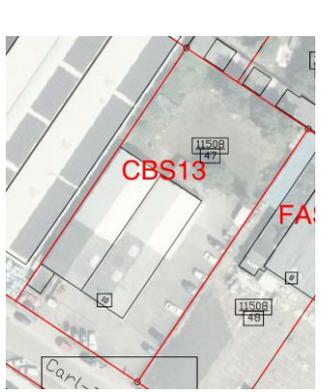
Tabelle 3 Gegenüberstellung geplanter baulicher Veränderungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes

| Codierung / ID | Auszug ID-Karte | Auszug B-Planzeichnung | Bewertung Festsetzungen |
|--|---|---|--|
| Bauliche Veränderung: Gebäudemodernisierung | | | |
| KRS 1 |  |  | <p><u>Maßnahme:</u> Modernisierung</p> <p><u>Festsetzungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> GRZ 0,8 Versiegelung bis 80 % der Grundstücksfläche möglich Baugrenzen: Weit um das Grundstück gefasst Bauweise: Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis zu 85 m Höhe baulicher Anlagen: Bestand 7,3 bis 9,7 m und Festsetzung 11,0 m |
| RBS 3.1 |  |  | <p><u>Maßnahme:</u> Energ. Sanierung</p> <p><u>Festsetzungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> GRZ 0,8 Versiegelung bis 80 % der Grundstücksfläche möglich Baugrenzen: Weit um das Grundstück gefasst Bauweise: Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis zu 85 m Höhe baulicher Anlagen: Bestand 8,5 m und Festsetzung 9,0 m |
| LAW 4.2 |  |  | <p><u>Maßnahme:</u> Modern. Dach und Balkon</p> <p><u>Festsetzungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> GRZ 0,6 Versiegelung bis 60 % der Grundstücksfläche möglich Baugrenzen: Weit um das Grundstück gefasst Bauweise: Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis zu 50 m Höhe baulicher Anlagen: Bestand 6,6 m und Festsetzung 10,0 m |

| | | | |
|------------------------|--|---|---|
| <p>CBS 8</p> |  |  | <p>Maßnahme: Erweiterung & Vergrößerung</p> <p>Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ GRZ 0,8 Versiegelung bis 80 % der Grundstücksfläche möglich ▪ Baugrenzen: Weit um das Grundstück gefasst ▪ Bauweise: Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis zu 70 m ▪ Höhe baulicher Anlagen: Bestand 7,5 m und Festsetzung 11,0 m |
| <p>FAS 21.1 / 21.2</p> |  |  | <p>Maßnahme: Erweiterung des Verkaufsraumes</p> <p>Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ GRZ 0,8 Versiegelung bis 80 % der Grundstücksfläche möglich ▪ Baugrenzen: Weit um das Grundstück gefasst ▪ Bauweise: Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis zu 85 m ▪ Höhe baulicher Anlagen: Bestand 5,7 m und Festsetzung 11,0 m |
| <p>FAS 15.1</p> | | | |

| | | | |
|--|---|--|---|
| <p>SIS 1</p> |  |  | <p>Maßnahme: Anbau & Erichtung weitere Gebäude</p> <p>Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ GRZ 0,8 Versiegelung bis 80 % der Grundstücksfläche möglich ▪ Baugrenzen: Weit um das Grundstück gefasst ▪ Bauweise: Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis zu 50 m ▪ Höhe baulicher Anlagen: Bestand 9,0 m und Festsetzung 9,0 m |
| <p>WES 8</p> |  |  | <p>Maßnahme: Erweiterung Halle</p> <p>Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ GRZ 0,8 Versiegelung bis 80 % der Grundstücksfläche möglich ▪ Baugrenzen: Weit um das Grundstück gefasst ▪ Bauweise: Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis zu 85 m ▪ Höhe baulicher Anlagen: Bestand 8,7 m und Festsetzung 9,0 m |
| <p>Bauliche Veränderung: Gebäudeaufstockung</p> | | | |
| <p>RÖS4</p> |  |  | <p>Maßnahme: Aufstockung</p> <p>Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ GRZ 0,8 Versiegelung bis 80 % der Grundstücksfläche möglich ▪ Baugrenzen: Weit um das Grundstück gefasst ▪ Bauweise: Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis zu 85 m ▪ Höhe baulicher Anlagen: Bestand 5,5 m und Festsetzung 11,0 m |
| <p>LAW 1.1</p> |  |  | <p>Maßnahme: Aufstockung</p> <p>Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ GRZ 0,8 Versiegelung bis 80 % der Grundstücksfläche möglich ▪ Baugrenzen: Weit um das Grundstück gefasst ▪ Bauweise: Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis zu 85 m |
| <p>Bauliche Veränderung: Neubau</p> | | | |

| | | | |
|---------------|---|--|--|
| <p>HBS1</p> |  |  | <p><u>Maßnahme:</u> Neubau Mistgrube</p> <p><u>Festsetzungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ GRZ 0,6 Versiegelung bis 60 % der Grundstücksfläche möglich ▪ Baugrenzen: Weit um das Grundstück gefasst ▪ Bauweise: Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis zu 65 m ▪ Höhe baulicher Anlagen: Bestand 13,5 m und Festsetzung 17,0 m |
| <p>DAS5.4</p> | | | |

| | | | |
|-------------------|--|---|---|
| <p>FAS2.1-2.3</p> |  |  | <p>Maßnahme: Hallenneubau</p> <p>Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ GRZ 0,8 Versiegelung bis 80 % der Grundstücksfläche möglich ▪ Baugrenzen: Weit um das Grundstück gefasst ▪ Bauweise: Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis zu 95m und bis zu 140m ▪ Höhe baulicher Anlagen: Bestand 8,0 m und Festsetzung 9,0 m |
| <p>CBS13</p> |  |  | <p>Maßnahme: Neubau Gewerbehalle</p> <p>Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ GRZ 0,8 Versiegelung bis 80 % der Grundstücksfläche möglich ▪ Baugrenzen: Weit um das Grundstück gefasst ▪ Bauweise: Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis zu 95 m ▪ Höhe baulicher Anlagen: Bestand 6,70 m und Festsetzung 9,0 m |

Im Ergebnis ist ersichtlich, dass alle geplanten baulichen Änderungen auf den Grundstückspartellen vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen grundlegend umgesetzt werden können. Sofern die getroffenen Festsetzungen vereinzelt die geplanten baulichen Veränderungen beeinträchtigen sollten, wird auf die städtebauliche Begründung der Festsetzungen verwiesen.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung gem. Planzeichnung leitet sich aus den erhobenen Bestandsdaten der Bestandaufnahmetabelle ab. Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung wurde insb. auf Basis der Analyseergebnisse zur Baugenehmigungslage i.V.m. den gemeindlichen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen vollzogen. Gemäß Bebauungsplanzeichnung sind Mischgebiete und Gewerbegebiete festgesetzt. Um die getroffenen Festsetzungen näher zu begründen, werden je Gebietsart, neben den zugehörigen Codierungsflächen, die im Bestand befindlichen und bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen tabellarisch aufgeführt und jeweils im Nachgang zur Darlegung der Bestandssituation die getroffene Festsetzung städtebaulich erläutert bzw. begründet.

Mischgebiet (MI)

Innerhalb des Mischgebiets (MI) befinden sich die gemäß nachstehender Tabelle aufgeführten codierten Flächenparzellen und die auf den Flächenparzellen bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen.

Tabelle 4 Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen MI

| Mischgebiet (MI) | |
|-------------------------|--|
| <u>Codierung</u> | <u>Bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung / Art des Betriebes</u> |
| LAW 1.1 | Wohnhaus inkl. Einbau Wohnung in bestehendes Nebengebäude |
| LAW 1.2 | Bauvoranfrage Neubau 3 Mehrfamilienhäuser |
| LAW 2.1 | Wohnhaus mit Doppelgarage |
| LAW 2.2 | Siehe LAW 2.1 |
| LAW 3 | Siehe LAW 2.1 |
| LAW 4.1 | Autowerkstatt mit Nebengebäuden sowie Wohnhaus |
| LAW 4.2 | Wohnhaus mit Garage |
| LAW 5 | Keine Genehmigung für bauliche Anlagen (Brachfläche) |
| LAW 6.1 | Gaststätte, Fremdenzimmer, Veranstaltungsräume und Wohnnutzungen |
| LAW 6.2 | Siehe LAW 6.1 |
| LAW 7.1 | Siehe LAW 6.1 |
| LAW 7.2 | Siehe LAW 6.1 |
| WES 4 (anteilig) | Bauschein zur Errichtung Werkhalle mit Büro |
| WES 5 | Wohnhaus mit Garage |
| WES 6.1 | Wohnhaus, Bauvoranfrage Mehrgenerationenwohnen |
| WES 6.2 | Wohnhaus mit Garage |
| WES 6.3 | Wohnhaus mit Garage |
| WES 7 | Siehe WES 6.1 |

Gebiete, in denen eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen vorhanden ist bzw. weiterhin zukünftig angestrebt wird, werden als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Der Gebietscharakter ist durch ein Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, gekennzeichnet. Innerhalb von Mischgebieten darf ein bestimmtes Verhältnis von Wohnnutzungen zu gewerblichen Nutzungen nicht über- bzw. unterschritten werden. Die Rechtsprechung hat hierzu ausgeführt, dass mindestens ein Mischungsverhältnis von 30 % (Wohnen / Gewerbe) zu 70 % (Gewerbe / Wohnen) insgesamt herzustellen ist, damit der Gebietscharakter des Mischgebiets gewahrt bleibt. Im Zuge der bauordnungsrechtlichen Zulassung von Bauanträgen obliegt es, vor dem Hintergrund der Einhaltung dieses Mischungsverhältnisses im Ermessen der Baubehörde, entweder eine weitere Wohnnutzung oder eine weitere gewerbliche Nutzung zuzulassen.

Auf der Grundlage der bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen wurden zu den zulässigen bzw. unzulässigen Arten der baulichen Nutzungen folgende Festsetzungen zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Mischgebiets getroffen:

Innerhalb des Mischgebiets sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Durch einen derart breiten Nutzungskatalog kann innerhalb des Mischgebiets, neben einer

Bestandssicherung, eine über den Bestand hinausgehende nutzungsdiversifizierende städtebauliche Entwicklung auf verbleibenden Flächenparzellen betrieben werden. Im Mischgebiet werden aus besonderen städtebaulichen Gründen bestimmte Arten der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen oder sonstige Anlagen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Im Einzelnen beinhaltet die Festsetzung den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Anlagen für kirchliche Zwecke, Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Vergnügungsstätten aller Art sowie Gewerbebetriebe, in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution.

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Mischgebiets aufgrund der einzelhandelsbezogenen Entwicklungsvorstellung der Gemeinde Haßloch, welche sich im gemeindlichen Einzelhandelskonzept manifestiert, ausgeschlossen. Ziel und Leitbild des Einzelhandelskonzeptes ist es, die Stabilisierung und Entwicklung der Ortsmitte als attraktive und zukunftsfähige Einzelhandelslage planerisch vorzubereiten und umzusetzen. Zudem dient der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen der Sicherung und dem Schutz des Bestandsstandortes „Industriegebiet Süd“, der in seinen Strukturen langfristig gesichert werden soll. Dieser stellt für die Gemeinde Haßloch neben der innerörtlichen Lage einen zentralen Versorgungsschwerpunkt, auch für Verbraucher aus dem überörtlichen Gebiet, dar (vgl. Kapitel 3.3.11). Im Gegensatz zu den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Gewerbegebieten wurden im vorliegenden Mischgebiet Einzelhandelseinrichtungen in ihrer Gesamtheit (und nicht bezogen auf die Zentrenrelevanz von Sortimenten) darüber hinausgehend ausgeschlossen, um zum Schutz der innerhalb des Gebiets liegenden Wohnbebauung beizutragen. Einzelhandelsbetriebe stellen in besonderem Maß stark von Kunden frequentierte Betriebe dar. Die hierdurch ebenfalls in besonderem Maß hervorgerufenen Emissionen durch Kundenverkehre, An- und Ablieferung etc., stehen nicht im Einklang mit den im Gebiet befindlichen Wohnnutzungen. Zudem bestehen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Mischgebiets keine geeigneten Flächen mit ausreichender Größe zur Verfügung. Anlagen für kirchliche Zwecke sind innerhalb des Mischgebiets wie auch in den restlichen Gebieten des Geltungsbereiches ausgeschlossen, um eine Konzentration dieser Einrichtungen innerhalb des Ortszentrums und dessen Randbereich zu konzentrieren und hier einen Austausch zwischen verschiedenen Kulturen und Konfessionen zu fördern. Mit den ortszentrumsnahen kirchlichen Standorten wird zudem eine Belebung der innerörtlichen Bereiche unterstützt. Da sich das vorliegende Mischgebiet wie die restlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches weiter entfernt von den zentralen Ortsbereichen befindet, ist zudem die Erreichbarkeit dieser vorliegenden Flächen für alle Bevölkerungsgruppen nur bedingt möglich. Da sich innerhalb des Mischgebiets wie auch in den restlichen Flächen nur bedingt „ortsbelebende“ Nutzungen befinden, dient der Ausschluss von kirchlichen Nutzungen insgesamt der Sicherung dieser Nutzungen innerhalb des Ortskerns und dessen Randbereich.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden wegen der damit verbundenen erhöhten Verkehrsbelastungen und sonstigen potenziell von ihnen ausgehenden Emissionen und Störungen zum Schutz der Wohnbebauung sowie insb. wegen ihres großen Platzbedarfs ausgeschlossen. Für derartige Nutzungen ist im Bestand aufgrund der kleinteiligen Grundstücksverhältnisse und des erforderlichen Platzbedarfs kein Raum gegeben. Für derartige Nutzungen stehen in den restlichen Bereichen des Gemeindegebiets ausreichend Flächen bzw. Standorte zur Verfügung. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art sowie von Gewerbebetrieben in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben, als auch in Form von Anlagen der Wohnungsprostitution, ist städtebaulich erforderlich, um Fehlentwicklungen, bezogen auf die im Quartier vorhandenen Wohnnutzungen zu vermeiden und um Trading Down Effekte zu verhindern, welche in der Regel zu einem Attraktivitätsverlust der Flächen führen. Innerhalb des Gemeindegebiets finden sich jedoch Standorte für die genannten Nutzungen.

Gewerbegebiete (GE1, GE2, GE3, GE4, GE5, GE6 und GE7)

Hinweis zu den Gewerbegebieten GE1, GE2, GE3, GE4, GE5, GE6 und GE7:

Da sich die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Arten der baulichen Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete GE1, GE2, GE3, GE4, Ge5, GE6 und GE7 nicht unterscheiden und im Bestand innerhalb dieser Gebiete ein nahezu gleicher Nutzungsmix vorherrscht, werden unter folgender Teilüberschrift „Gewerbegebiet GE1“ neben der Darlegung der bauordnungsrechtlich genehmigten Bestandsnutzungen, die für die benannten Gewerbegebiete getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung städtebaulich begründet. Unter den weiteren Teilüberschriften zu den Gewerbegebieten GE2, GE3, GE4, GE5, GE6 und GE7 wird hinsichtlich der Festsetzungsbegründung entsprechend auf den Sachverhalt gemäß Teilüberschrift „Gewerbegebiet GE1“ verwiesen. Die bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete GE2, GE3, GE4, GE5, GE6 und GE7 werden unter den jeweiligen Teilüberschriften dargelegt.

Gewerbegebiet GE1

Innerhalb des Gewerbegebiets GE1 befinden sich die gemäß nachstehender Tabelle aufgeführten codierten Flächenparzellen und die auf den Flächenparzellen bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen.

Tabelle 5 Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE1

| Gewerbegebiet GE 1 | |
|---------------------------|---|
| <u>Codierung</u> | <u>Bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung / Art des Betriebes</u> |
| FAS 19 | Wohnhaus mit Garage und Geschäftshaus |
| FAS 20 | Autolackier-Werkhalle und Gaststätte |
| FAS 21.1 | Werkhalle inkl. Erweiterungen, Anbau, Lagerraum, KfZ-Ausstellraum, Autopavillon |
| FAS 21.2 | Siehe FAS 21.1 |
| KRS 1 | Garage und Wohnhaus, Wohnhausneubau, Nutzungsänderung Küchenstudio in Autobeschriftungsfirma |
| KRS 2 | Werkhalle zur Herstellung und Handel von Isolierglas inkl. diverser Erweiterungen, Neubau Wohnhaus und Doppelgarage inkl. Erweiterungen, Neubau Bürotrakt |
| WES 1 | Neubau Werkhalle, Wohngebäudeerweiterung inkl. Nebengebäude, Ausstellung von 4 Containern (Vermietung von Oldtimer KfZ) |
| WES 2.1 | Neubau Werkstätte inkl. Erweiterungen / Fabrikationshallenerweiterungen, Neubau Lagerhalle, Neubau Hochregallager, Nutzungsänderung von Metallverarbeitungsbetrieb in Lager-, Sozial- und Büroräume für Textilgroßhandel (Sozialkaufhaus) |
| WES 2.2 | Keine Genehmigung für bauliche Anlagen („Brachfläche“) |
| WES 2.3 | Neubau Lagerhalle mit Werkhalle und Büro, Nutzungsänderung von Metallverarbeitungsbetrieb in Lager-, Sozial und Büroräume für Textilgroßhandel, derzeitige Nutzung „Betten Horsch“ |

| | |
|------------------|---|
| WES 3 | Neubau Lagergebäude, Nutzungsänderung von Werkstatt zu Blindenführer-Schule und Wohnnutzung (derzeit Leerstand) |
| WES 4 (anteilig) | Neubau Werkhalle mit Büro (derzeit Brachfläche) |

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Bestandaufnahme der vorhandenen baulichen Nutzungen im gesamten Areal der GE1, GE2, GE3, GE4, GE5, GE6 und GE7 hat gezeigt, dass eine eher kleinteiligere Nutzungsstruktur vorliegt, die einen gewerblichen Baugebietscharakter aufweist. Diese gewerbliche „Kleinteiligkeit“ aufgreifend, ist es auch zukünftiges städtebauliches Entwicklungsziel der Gemeinde Haßloch das Gebiet „Am Obermühlpfad“ einer gewerblichen Baugebietsstruktur zuzuführen, wonach, gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiete festgesetzt wurden.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE1, GE2, GE3, GE4, GE5, GE6 und GE7 sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätten für die Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordneter Nebenbetrieb zugelassen werden, wobei die Verkaufsstätten in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen müssen, zulässig. Die Verkaufsstätten der Eigenproduktion müssen dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Ebenso muss die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Betriebes untergeordnet sein und darf maximal 200 m² betragen. Weiterhin sind innerhalb der Gewerbegebiete Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Dieser Zulässigkeitskatalog gewährleistet neben einer bauplanungsrechtlichen Bestandssicherung auch eine zukunftsfähige Entwicklung und Forcierung der Baugebiete in ein weiter zunehmend gewerblich geprägtes Nutzungsbild. Dennoch wird über den Zulässigkeitskatalog auch klar zum Ausdruck gebracht, dass eine gänzlich „offene“ Entwicklung der Gewerbegebiete auch in Bezug auf die bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebiet nicht gewünscht ist. Der im Zulässigkeitskatalog aufgeführte Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ wird über den Verweis auf die ausnahmsweisen Zulässigkeiten und die nutzungsbezogenen Ausschlüsse eingeschränkt, um einer Fehlentwicklung im Gebiet vorzubeugen (siehe unten). Ebenso sind zur Umsetzung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes und zum Schutz der im Ortskern und den im Einzelhandelskonzept definierten Standortkategorien Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit gewerblichen Produktionsstätten nur dann zulässig, wenn diese als Verkaufsstätten für die Eigenproduktion eines im Gewerbegebiets ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordneter Nebenbetrieb fungieren. Zudem muss die Verkaufsstätte räumlich und baulich dem Betrieb eindeutig zugeordnet und diesem in ihrer Verkaufsfläche im Verhältnis zur Betriebsfläche untergeordnet sein. Somit wird zum einen den im Bestand befindlichen produzierenden Kleinbetrieben sowie im Sinne der städtebaulichen Entwicklungsvorstellung der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch zum Schutz bestehender Handelsstrukturen in den definierten Standortlagen Rechnung getragen. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ergänzen die zulässigen gewerblichen Nutzungen.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO kann festgesetzt werden, dass einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind, in dem entsprechenden Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die Zweckbestimmung gewahrt bleibt. Von dieser Regelung wurde im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Wohnnutzungen sind nur dann zulässig, wenn diese als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter fungieren. Zielvorstellung der Gemeinde Haßloch ist es innerhalb der Gewerbegebiete eine ausschließliche Wohnnutzung ohne Betriebszugehörigkeit sowie eine reine Wohnnutzung durch Fremdvermietungen zukünftig zu unterbinden, um dem

Gewerbegebietscharakter Rechnung zu tragen. Für reine Wohnnutzungen ohne Betriebszugehörigkeit stehen innerhalb des Gemeindegebietes Haßloch die eigens dafür ausgewiesenen Wohngebiete, Mischgebiete, Dorfgebiete etc. zur Verfügung. Mit den unterschiedlichen Baugebietstypen der BauNVO und der Zulässigkeit von Wohnnutzungen hat der Gesetzgeber darüber hinaus eine Schutzkaskade aufgestellt und entwickelt, die die reinen Wohnnutzungen möglichst vor störintensiveren Nutzungen schützen soll, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. In Verbindung mit § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) soll dem Schutzbedürfnis von Wohnnutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch räumliche Trennung von störintensiveren Gebieten Rechnung getragen werden. Da der Bereich „Am Obermühlpfad“ räumlich außerhalb vom eigentlichen Siedlungskörper liegt, ist das Areal verglichen zum Gemeindegebiet als Insellage zu bezeichnen, wonach der räumliche Trennungsgrundsatz allein bereits aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten Anwendung finden kann.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 [...] allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Demnach werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit fungiert als bauplanungsrechtliche Grundlage für die innerhalb der Gewerbegebiete im Bestand vorhandenen und gewachsenen Handelsnutzungen. Mit Blick auf die städtebauliche Entwicklungsvorstellung wären auch zukünftig Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten unter Vorbehalt der „ausnahmsweisen Zulässigkeit“ eingeschränkt zulässig. Die Steuerung dieser Betriebe über die ausnahmsweise Zulässigkeit obliegt demnach der unteren Baubehörde. Wie der Begriff „ausnahmsweise“ verdeutlicht, sind diese Nutzungen innerhalb der Teilgewerbegebiete nur ausnahmsweise zulässig, d.h. nicht die Regel. Besteht demnach der Ansiedlungswunsch nach mehreren Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, liegt es im Entscheidungsermessen der Baubehörde, unter Bezug auf die festgesetzte ausnahmsweise Zulässigkeit, den Ansiedlungswünschen stattzugeben oder diese abzulehnen, da bereits ein gewisser Bestand an Einzelhandelsnutzungen in den Gebieten vorhanden ist. Da sich innerhalb der Gewerbegebiete bereits ein Grundbestand an Einzelhandelsnutzungen bzw. Handelsnutzungen befindet, wird dieser durch die Festsetzung umfasst. Eine zusätzliche Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist demnach nur bedingt und unter Beachtung der festgesetzten ausnahmsweisen Zulässigkeit möglich. Die Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen auf ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente ist erforderlich, um die Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch bauplanungsrechtlich umzusetzen. Oberziel der Einzelhandelsentwicklung ist es u.a. die Stabilisierung und Entwicklung der Ortsmitte als attraktives und zukunftsfähiges Zentrum zu forcieren. Kernstück des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde ist eine dreistufige Gliederung der Einzelhandelsschwerpunkte im Gemeindegebiet. Dies sind der Ortskern, die Nahversorgungslagen sowie die nicht integrierten Standortlagen in den Gewerbegebieten, die die Versorgungsfunktion der Gemeinde im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich ausüben sollen. Diese Gebiete werden im Standortkonzept der Gemeinde als „Ergänzungsstandorte für nicht-zentrenrelevante Sortimente“ ausgewiesen. Gemäß Standortkonzeption innerhalb des Einzelhandelskonzeptes ist als Ergänzungsstandort der Standort nördlich des Bahndamms im Bereich der Rudolf-Diesel-Straße ausgewiesen, welcher sich als Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel eignet. Im Umkehrschluss bedeutet dies für den vorliegenden Bebauungsplan „Am Obermühlpfad“, dass gem. Einzelhandelskonzeption eine Ansiedlung von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel nach den Vorgaben und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes aus städtebaulicher und siedlungsstruktureller Sicht nicht empfehlenswert ist. Vor dem Hintergrund der bauplanungsrechtlichen Umsetzung des

Einzelhandelskonzeptes und vor dem Hintergrund der im Gebiet bereits bestehenden Handelsnutzungen wurden, wie bereits oben dargelegt, Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, welche nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind und dass bestimmte Arten von Nutzungen, welche nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ebenfalls nicht zulässig sind. Auf diesen Grundlagen werden Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Vergnügungsstätten aller Art sowie Bordellbetriebe, bordellähnliche Betriebe oder Anlagen der Wohnungsprostitution ausgeschlossen.

Tankstellen gehen in der Regel mit hohen Flächenansprüchen, geringen städtebaulichen Dichten und hohen KfZ-Anlieferungs- bzw. Kundenverkehren einher. In Verbindung mit der siedlungsstrukturell eher abgelegenen Lage des Areals sowie der Tatsache, dass die festgesetzten Gewerbegebiete nicht unmittelbar an einer Hauptverkehrsachse liegen und somit verstärkt zu den durch die vorhandenen Nutzungen hervorgerufenen Verkehre weitere „gebietsfremde“ Verkehre innerhalb der Gewerbegebiete hervorgerufen werden würden, was zu einer Fehlentwicklung innerhalb des Gebiets führen würde, sind Tankstellen nicht zulässig. Ebenfalls sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke nicht zulässig. Derartige Anlagen und Nutzungen werden von Besuchern bzw. Kunden insb. auch fußläufig stark frequentiert und fungieren als Orte der Begegnung, des Austausches und der Vernetzung. Vor diesen Hintergründen tragen die benannten Anlagen in erheblichem Maß zur Belegung von innerörtlichen Strukturen und Ortsteilbereichen bei, wonach eine Ansiedlung solcher Anlagen in den innerörtlichen Siedlungsstrukturen aus städtebaulicher Sicht zielgenauer erscheint als in siedlungsstrukturell isolierter Randlage liegenden Gewerbegebietsflächen, innerhalb derer diese Anlagen auch nur per KFZ erreichbar wären. Zur Stärkung der innerörtlichen Strukturen sind diese Anlagen aus den besagten Gründen in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Wie bereits oben erläutert sind zum Schutz der Ziele der Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet sowie zum Schutz der definierten Versorgungslagen, insb. des Ortskerns, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Durch den Ausschluss derartiger Nutzungen wird den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes Rechnung getragen sowie dessen Ziele bauplanungsrechtlich umgesetzt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und / oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind den eigens dafür im Einzelhandelskonzept definierten Standortlagen zugänglich (Ortskern, Nahversorgungsstandorte, Bestandsstandort IG Süd). Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten aller Art sowie Bordellbetriebe, bordellähnliche Betriebe oder Anlagen der Wohnungsprostitution ausgeschlossen. Durch den Ausschluss derartiger Nutzungen sollen negative städtebauliche Entwicklungen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete insgesamt sowie Trading-Down-Effekte vermieden werden. Da es sich bereits im Bestand bei den Flächen um ein eher kleinteilig und kleingewerbeaffines Gebiet handelt welches in seiner Struktur auch zukünftig im Entwicklungsinteresse der Gemeinde liegt sowie innerhalb einer solchen Gebietsstruktur zahlreiche Kundenverkehre bestehen und mit derartigen Verkehren auch zukünftig in hohem Maß zu rechnen ist, sind die definierten Anlagen auch vor dem Hintergrund des städtebaulichen Bildes nicht vereinbar. Derartige Anlagen und Nutzungen können innerhalb des Gemeindegebiets auch an anderer Stelle umgesetzt werden.

Innerhalb des Gewerbegebiets GE2 befinden sich die gemäß nachstehender Tabelle aufgeführten codierten Flächenparzellen und die auf den Flächenparzellen bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen.

Tabelle 6 Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE2

| Gewerbegebiet GE2 | |
|--------------------------|---|
| <u>Codierung</u> | <u>Bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung / Art des Betriebes</u> |
| FAS 8 | Neubau Wohnhaus und Stahlbehälter, Neubau Lagerraum, Nutzungsänderung EG in Schlafzimmer, OG Schlafzimmer zu Ausstellungsraum und Videoproduktion |
| FAS 9.1 | Neubau Lagerhalle Möbel, Umnutzung Lagerhalle in Büroräume (Betrieb: Derzeit Leerstand) |
| FAS 9.2 | Siehe FAS 9.1 |
| FAS 9.3 | Siehe FAS 9.1 |
| FAS 10 | Neubau Wohn- und Bürogebäude, Neubau Werkhalle (Betrieb: Lackiererei, KFZ-Gewerbe) |
| FAS 11 | Neubau Lagerhalle (Betrieb: Montage und Handel von KfZ Teilen) |
| RÖS 3 | Ursprünglich Büro- und Verkaufshallen, neuzeitlich Nutzungsänderung in Bistro, Billardsaal, Spiehhalle – abgelaufen 2014, Antrag auf Nutzungsänderung in Spiehhalle abgelehnt (Betrieb: Restaurant, Vergnügungsstätte, derzeit Leerstand) |
| RÖS 4 | Neubau Betriebsgebäude, Neubau Lagerhalle (Betrieb: Produktion für Kälte- und Klimageräte) |
| RÖS 5 | Siehe RÖS 4 |
| RÖS 6 | Keine Nutzung genehmigt, Brachfläche |
| RÖS 7.1 | Neubau Wohnhaus mit Garage |
| RÖS 7.2 | Keine Nutzung genehmigt, Brachfläche |
| RÖS 7.3 | Siehe RÖS 7.1 |
| RÖS 8.1 | Neubau Wohnhaus mit Garage, Erweiterung Wohnhaus |
| RÖS 8.2 | Keine Nutzung genehmigt Brachfläche |

Die städtebauliche Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebiets GE2 ist bereits unter der Teilüberschrift „Gewerbegebiet GE1“ subsummiert.

Gewerbegebiet GE3

Innerhalb des Gewerbegebiets GE3 befinden sich die gemäß nachstehender Tabelle aufgeführten codierten Flächenparzellen und die auf den Flächenparzellen bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen.

Tabelle 7 Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE3

| Gewerbegebiet GE 3 | |
|---------------------------|---|
| <u>Codierung</u> | <u>Bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung / Art des Betriebes</u> |
| RÖS 1 | Nebau Lagerhalle mit Nebenraum und Aufstockung Bestand, Neubau zwei Hallen, Neubau Wohnhaus mit Garage, Nutzungsänderung Lagerhalle in Büro- und Sozialräume, Neubau Betriebswohnung (Betrieb: Sandstrahltechnik, Schweißtechnik) |
| RÖS 2 | Neubau Wohnhaus mit Garagen, Neubau Werkstatt und LkW-Halle, Neubau Garage und Hundezwinger (derzeit nur ausgeübte Wohnnutzung) |
| RBS 1.1 | Neubau Fabrikationshalle sowie Erweiterung, Anbau Blechlager, Neubau Bürogebäude (Betriebe: Event Dekorationsbetrieb, Herstellung von Etiketten & Prospektmaterial für Chemiebetrieb, Dachdeckerei) |
| RBS 1.2 | Neubau Wohnhaus (Betriebswohnung für Dekorationsbetrieb) |
| RBS 2.1 | Neubau Halle und Garage (Großhandel Lebensmittel) |
| RBS 2.2 | Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage (Betriebswohnung RBS 2.1) |
| RBS 3.1 | Neubau Halle und Anbau Öltankraum (Betrieb: Fertigung und Handel von Steuerungssystemen und Maschinen) |
| RBS 3.2 | Neubau Wohnhaus (Betriebswohnung RBS 3.1) |
| RBS 4 | Neubau Lagerhalle und Erweiterung, Erweiterung der gewerblichen Anlage, Neubau Wohnhaus (Betrieb: Vertrieb von Wasseraufbereitungs- und Schwimmbadtechnik Anlagen) |
| RBS 5 | Neubau Wohngebäude und Erweiterung (Betriebswohnung zu RBS 4) |
| RBS 6 | Keine Informationen vorhanden, Annahme Verwaltung: Wohnnutzung, keine betriebliche Nutzung vorhanden |
| SIS 13 | Neubau Betriebsgebäude, Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus, Errichtung Überdachung als PKW-Pflegebereich (Annahmen Verwaltung: Gewerbliche Fremdvermietung ohne Betriebswohnen) |
| SIS 14.1 | Neubau Lackiererei und Werkstatterweiterung, Neubau Wohngebäude, Änderung Lagerraum in Büroraum (Maler- und Lackierbetrieb) |
| SIS 14.2 | Siehe SIS 14.2 |

Die städtebauliche Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebiets GE3 ist bereits unter der Teilüberschrift „Gewerbegebiet GE1“ subsummiert.

Gewerbegebiet GE4

Innerhalb des Gewerbegebiets GE4 befinden sich die gemäß nachstehender Tabelle aufgeführten codierten Flächenparzellen und die auf den Flächenparzellen bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen.

Tabelle 8 Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE4

| Gewerbegebiet GE 4 | |
|---------------------------|--|
| <u>Codierung</u> | <u>Bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung / Art des Betriebes</u> |
| CBS 1 | Neubau Wohnhaus mit Büro- und Produktions- sowie Lagerhalle, Neubau Lagerhalle (Betrieb: Garten- und Landschaftsbau) |
| CBS 2 | Neubau Wohnhaus mit Büro und Ausstellungsraum sowie Garage, Nutzungsänderung Garage in Lager für Gewerbe (ehem. Betrieb: Hydraulik und Baumaschinenservice Handel und Verleih), derzeit kein Betrieb gemeldet. |
| CBS 3 | Siehe CBS 2 |
| CBS 4 | Baugenehmigung zur Errichtung einer Halle für ehemaligen Großhandel mit Lebensmitteln (derzeit Leerstand) |
| CBS 5.1 | Neubau Produktionshalle (Herstellung und Verarbeitung von technischen Textilerzeugnissen, Handel und Verkauf von Vliesstoffen) |
| CBS 5.2 | Neubau Wohnhaus (Betriebswohnung CBS 5.1) |
| CBS 5.3 | Neubau Betriebsgebäude mit Wohngebäude als Betriebswohnung für CBS 5.1, Abriss Betriebsgebäude |
| CBS 5.4 | Neubau Produktionshalle i.V.m. CBS 5.1 (Geplant: Ansiedlung Betrieb des Bewachungsgewerbes) |
| CBS 6 | Neubau überdachtes Hochregallager, Werkstatthalle und Pavillons, Errichtung von Nebenanlagen (Betrieb: Photovoltaikmontage, Zimmerei) |
| CBS 7 | Baugenehmigung für eine Durckerei (Betrieb: Textilveredelung, Ein- und Verkauf und Weiterverarbeitung von Textilien und Werbeartikeln) |
| CBS 8 | Umbau, Erweiterung, Nutzungsänderung Bäckerei ohne Direktverkauf (Betrieb: Einzel- und Großhandel mit Backwaren) |
| CBS 9 | Neubau Lagerhalle (Betrieb: Stuckateur) |
| CBS 10 | Genehmigung nicht vorliegend, Nutzungsänderung Obergeschoss in Betriebswohnung und Sozialräume (Betrieb: Speiselokal) |
| SIS 10 | Neubau Fabrikations- und Lagerhalle mit Büronutzung, Wohnhaus mit Garagen (Betrieb: Handel Autoersatzteile und Zubehör, KfZ-Handel) |
| SIS 11 | Keine genehmigte Nutzung Brachfläche |

Die städtebauliche Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebiets GE4 ist bereits unter der Teilüberschrift „Gewerbegebiet GE1“ subsummiert.

Gewerbegebiet GE5

Innerhalb des Gewerbegebiets GE5 befinden sich die gemäß nachstehender Tabelle aufgeführten codierten Flächenparzellen und die auf den Flächenparzellen bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen.

Tabelle 9 Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE5

| Gewerbegebiet GE5 | |
|--------------------------|--|
| <u>Codierung</u> | <u>Bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung / Art des Betriebes</u> |
| CBS 11 | Neubau Wohnhaus mit Werkstatt und Lagerhalle (Betrieb: Kein Betrieb vorhanden Wohnnutzung) |
| CBS 12 | Neubau Wohnhaus mit Werkstatt und Lagerhalle (Betrieb: Handel mit Fantasy-Artikeln, derzeit Wohnnutzung) |
| CBS 13 | Erweiterung bestehende Halle für KfZ Reparatur (Betrieb: Aufbereitung und Verkauf von KfZ, Zimmerei) |
| CBS 14 | Neubau Versammlungsstätte für kulturelle Zwecke und Konzerte (Betrieb: Derzeit Brachfläche) |
| CBS 15 | Neubau Lagerhalle (Betrieb: Handel und Reparatur von KfZ) |
| CBS 16.1 | Neubau Lagerhalle und Wohnhaus Betriebswohnung (Betrieb: Reifendienst KfZ) |
| CBS 16.2 | Neubau Lagerhalle und Wohnhaus Betriebswohnung (Betrieb: Kein Betrieb, Betriebswohnung zu CBS 16.1) |
| FAS 1 | Nutzungsänderung in Tierarztpraxis und Handel, Heimtierbedarf und Kunstgewerbe sowie Lagerhalle mit Verwalterwohnung (Betrieb: Tierarztpraxis) |
| FAS 2.1 | Neubau Werkhalle und Lagergebäude inkl. Erweiterung (Betrieb: Metallbaubetrieb) |
| FAS 2.2 | Neubau Werkhalle und Lagerhalle, Produktionsgebäude (Betrieb: Metallverarbeitender Betrieb) |
| FAS 2.3 | Siehe FAS 2.2 |
| FAS 3.1 | Genehmigung Geschäftsgebäudeneubau, Nutzungsänderung in Elektrogeschäft (Betrieb: Küchenhandel) |
| FAS 3.2 | Errichtung KfZ Reparaturhalle mit Nebengebäude (Betrieb: KfZ Handel und Reparatur) |
| FAS 3.3 | Lagerhalle mit Betriebswohnung (Betrieb: Kein Betrieb, Betriebswohnen für FAS 3.1) |
| FAS 3.4 | Siehe FAS 3.2 |
| FAS 4.1 | Errichtung Verkaufshalle, Umnutzung in multifunktionale Veranstaltungshalle, Erweiterung Halle um Bürotrakt mit zwei Betriebswohnungen (Betrieb: Schankwirtschaft, Eventmanagement, Veranstaltungsservice) |
| FAS 4.2 | Siehe FAS 4.1 |
| FAS 4.3 | Siehe FAS 4.1 |

| | |
|-------|---|
| FAS 5 | Neubau Lagerhalle und Erweiterung, Betriebstankstelle und Werbeturm (Betrieb: Fliesenbetrieb) |
| FAS 6 | Errichtung Werkhalle, Nutzungsänderung in Reifenlager (Betrieb: Handel, Montage und Reparatur von Reifen) |
| FAS 7 | Neubau Lagerhalle Möbellager (Betrieb: Handel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen sowie Hausrat) |

Gewerbegebiet GE6

Innerhalb des Gewerbegebiets GE6 befinden sich die gemäß nachstehender Tabelle aufgeführten codierten Flächenparzellen und die auf den Flächenparzellen bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen.

Tabelle 10 Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE6

| Gewerbegebiet GE 6 | |
|---------------------------|---|
| <u>Codierung</u> | <u>Bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung / Art des Betriebes</u> |
| DAS 1.1 | Neubau Gastwirtschaft und Erweiterung, Neubau Lagerhalle und Wohnhaus (Betrieb: Schank und Speisewirtschaft) |
| DAS 1.2 | Siehe DAS 1.1 |
| DAS 2.1 | Siehe DAS 2.2 |
| DAS 2.2 | Neubau Wohnhaus mit Schwimmbad, Neubau Betriebsgebäude und Erweiterung Betriebsgebäude (Betrieb: Dienstleistung Sanitär und Wärmepumpenanlagen) |
| DAS 3 | Neubau Wohnhaus, Garage, Werkstatthalle und Doppelgarage (Betrieb: Schlosserei, jedoch derzeit Leerstand) |
| SIS 1 | Neubau Werkhalle, Neubau Bürogebäude (Betrieb: Schneidebetrieb und Großhandel Kabelindustrie) |
| SIS 2 | Neubau Werkhalle, Neubau Wohn- und Betriebsgebäude (Betrieb: Fahrzeugreinigungsdienst, Elektrofachbetrieb) |
| SIS 3 | Neubau Werkstattgebäude, Baugenehmigung Druckereigebäude mit Wohnen (Betrieb: Groß- und Einzelhandel ital. Und span. Speisen) |
| SIS 15 | Keine Nutzung genehmigt Brachfläche |

Die städtebauliche Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebiets GE6 ist bereits unter der Teilüberschrift „Gewerbegebiet GE1“ subsummiert.

Gewerbegebiet GE7

Innerhalb des Gewerbegebiets GE7 befinden sich die gemäß nachstehender Tabelle aufgeführten codierten Flächenparzellen und die auf den Flächenparzellen bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen.

Tabelle 11 Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE7

| Gewerbegebiet GE 7 | |
|---------------------------|---|
| <u>Codierung</u> | <u>Bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung / Art des Betriebes</u> |
| DAS 4.1 | Erweiterung Betriebsgebäude, Erweiterung Lagerhalle (Betrieb: Baugeschäft) |
| DAS 4.2 | Baugenehmigung für gewerblich genutzten Garagenpark zu DAS 4.1 |
| DAS 4.3 | Neubau Wohnhaus mit Bürogebäude (Betriebswohnung zu DAS 4.1) |
| DAS 4.4 | Neubau Lagerhalle (Betrieb: Import und Export von Metallteilen, Consulting und Großhandel von pharmazeutischen Produkten) |
| DAS 4.5 | Keine Nutzung genehmigt Brachfläche |
| DAS 5.1 | Nutzungsänderung zur Produktion von Leichtmetallrädern, Neubau Zelthalle als Lagerhalle (Betrieb Lagerfläche zu DAS 5.2) |
| DAS 5.2 | Nutzungsänderung zur Produktion von Leichtmetallrädern, Neubau Zelthalle als Lagerhalle (Betrieb Getränkeabholmarkt (Großhandel) und KfZ Gewerbe) |
| DAS 5.3 | Nutzungsänderung zur Produktion von Leichtmetallrädern, Neubau Zelthalle als Lagerhalle (Betrieb: Handel mit Betriebshygieneartikeln) |
| DAS 5.4 | Neubau Wohnhaus, Neubau Halle und Garagen (Betrieb: Papierartikelhandel, KfZ-Handel, Dreh und Fräsarbeiten) |
| DAS 5.5 | Nutzungsänderung zu KfZ Gebrauchtwagenhandel inkl Bürocontainer |
| SIS 4 | Errichtung Doppelgaragen, Neubau KfZ Prüfstelle inkl. Umbau (Betrieb: TÜV) |
| SIS 5.1 | Neubau Ausbildungsstätte, Neubau Lager- und Gewächshaus, Neubau Ausbildungsstätte KfZ-Handwerk, Neubau Ausbildungswerkstatt mit Schulungsräumen, Nutzungsänderung in Wohnraum Obergeschoss (Betrieb: Gästehaus) |
| SIS 5.2 | Siehe SIS 5.1 |
| SIS 5.3 | Siehe SIS 5.1 |
| SIS 5.4 | Siehe SIS 5.1 |
| SIS 5.5 | Siehe SIS 5.1 |
| SIS 5.6 | Siehe SIS 5.1 |
| FAS 12.1 | Baugenehmigung zur Errichtung eines Lagers- und Gewächshauses i.V.m. SIS 5.1, Bauantrag Logistiker vorliegend (derzeit Brachfläche) |
| FAS 12.2 | Siehe FAS 12.1 |
| FAS 12.3 | Siehe FAS 12.1 |
| FAS 13 | Errichtung Halle inkl. technischer Anlagen, Umnutzung zu Logistikgebäude als Lager- und Verkaufsort (Betrieb: Lagerung und Versand von Sportartikeln) |

| | |
|----------|--|
| FAS 14.1 | Neubau Wohnhaus, Erweiterung Lager (Betrieb: Konservengroßhandel) |
| FAS 14.2 | Neubau Wohnhaus (Betriebswohnung zu FAS 14.1) |
| FAS 15.1 | Neubau Wohnhaus und Halle sowie Neubau Lagerhalle (Betrieb: Herstellung und Vertrieb von Imkereiprodukten) |
| FAS 15.2 | Neubau Wohnhaus (Betriebswohnung zu FAS 15.1) |
| FAS 17 | Neubau Fabrikhalle, Neubau Wohnhaus, Neubau Sägespansilo, Erstellung einer Möbelausstellungshalle (Betrieb: Möbelmanufaktur) |
| FAS 18 | Neubau Wohnhaus (Betriebswohnung zu FAS 17) |
| WES 8 | Neubau Werkhalle und Wohnhaus und Erweiterung (Betrieb: KfZ Handel, Karosseriebau) |
| WES 9 | Neubau Wohnhaus und Abriss Werkhalle, Neubau Garagen als Lager (Betrieb: Kein Betrieb) |
| WES 10 | Keine genehmigte Nutzung Brachfläche |
| WES 12.1 | Nutzungsänderung von Ausstellungshalle in Bäckerei und Versand, PkW Reparaturwerkstatt (Betrieb: Bäckerei, Autocenter) |
| WES 12.2 | Siehe WES 12.1 |
| WES 13.1 | Siehe WES 13.3 |
| WES 13.2 | Siehe WES 13.3 |
| WES 13.3 | Neubau Wohnhaus mit Garage und PKW Ausstellungsraum, Erweiterung Ausstellungsraum (Betrieb Dachdeckerei, Garten- und Landschaftsbau) |
| WES 14 | Neubau Wohnhaus (Betrieb: Kein Betrieb nur Wohnen, zugehöriger Betrieb WES 13 wurde verkauft) |

Die städtebauliche Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebiets GE7 ist bereits unter der Teilüberschrift „Gewerbegebiet GE1“ subsummiert.

Dorfgebiet (MD 1 und MD2)

Gemäß § 5 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Innerhalb von Dorfgebieten ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Innerhalb des Dorfgebietes MD1 und MD2 befinden sich die gemäß nachstehender Tabelle aufgeführten codierten Flächenparzellen und die auf den Flächenparzellen bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen.

Tabelle 12 Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen MD1 und MD2

| |
|-------------------------------------|
| Dorfgebiet MD (MD 1 und MD2) |
|-------------------------------------|

| <u>Codierung</u> | <u>Bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung / Art des Betriebes</u> |
|------------------|---|
| HBS 1 | Ausbau Mühle zu Reiterpension, Reitplatz, Umbau Haupthaus in Ergotherapiepraxis und Wohnnutzungen, Umbau zu Reit- und Therapiezentrum mit Versorgungsräumen und Wohnnutzungen, Teilumbau zu Wohnnutzungen, Neubau Pferdestallungen mit Heulager, Neubau Werkstattgebäude (Betrieb: Reit- und Therapiezentrum) |

Innerhalb der als MD1 und MD2 festgesetzten Flächen befindet sich die bestehenden „Obermühle“, ein landwirtschaftliches Anwesen mit Pensionspferdehaltung und den zugehörigen Nebenbetrieben. Die vorhandenen Nutzungen der Obermühle sollen in Abgrenzung zu deren Umgebung bauplanungsrechtlich gesichert werden. Die vorhandenen Nutzungen und baulichen Strukturen der Obermühle sind aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert, weil sie eine ortstypische Struktur am Ortsrand darstellen und darüber hinaus unter Denkmalschutz stehen.

Dorfgebiet MD1

Innerhalb des Dorfgebiets MD1 sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen, einschließlich Wohngebäuden, entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe zulässig. Auf Grundlage des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO können einzelne allgemein zulässige Nutzungsarten als nicht zulässig bzw. einzelne ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten als nicht zulässig festgesetzt werden. Demnach werden innerhalb des MD1 Sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten aller Art, Bordellbetriebe, bodellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution ausgeschlossen.

Mit der Unzulässigkeit von sonstigen Wohngebäuden innerhalb der MD1-Flächen kann eine Ausweitung der Wohnnutzung in Richtung der im Bebauungsplan „Allmendäcker, I. Änderung“ festgesetzten Gewerbegebiete verhindert werden, um einerseits künftige Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen schon im Vorfeld weitgehend auszuräumen und andererseits eine unerwünschte städtebauliche Splittersiedlung in isolierter Lage am Ortsrand, umgeben von Gewerbeflächen zu verhindern. Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen passen aus städtebaulicher Sicht, auch vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes nicht zum Charakter der bereits bestehenden Nutzungen. Zudem erzeugen derartige Nutzungen hohe An- und Abfahrtsverkehre, welche der städtebaulichen Zielsetzung des Dorfgebiets MD1, nämlich den Bestandserhalt zu sichern, entgegenstehen. Zudem wird durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Rechnung getragen, in dem, bedingt durch den Anschluss an vorliegender Stelle, die gem. Einzelhandelskonzept definierten Standortlagen, insb. der zentrale Versorgungsbereich, geschützt werden. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke stehen dem bestehenden Gebietscharakter entgegen. Für derartige Nutzungen, die mitunter von einer hohen Besucherfrequenz leben, stehen innerhalb des Gemeindegebiets an städtebaulich geeigneteren, innerörtlicheren Flächen ausreichende Flächen zur Verfügung. Aufgrund der städtebaulichen negativen Folgeerscheinungen, im Sinne von Trading Down Effekten sind Vergnügungsstätten aller Art

sowie Bordellbetriebe, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution ausgeschlossen.

Dorfgebiet MD2

Auch das Dorfgebiet MD2 dient in der Hauptsache der Sicherung und Aufrechterhaltung der Bestandsnutzungen, wonach für das MD2 hinsichtlich der allgemeinen Zulässigkeiten und der Unzulässigkeiten der in § 5 BauNVO aufgeführten Arten der baulichen Nutzung die gleichen Festsetzungen getroffen wurden, sodass auf die Begründung zu Dorfgebiet MD1 verwiesen wird. Lediglich im Bereich der allgemeinen Zulässigkeiten sind im Unterschied zum Dorfgebiet MD1 innerhalb des Dorfgebiets MD2 „Sonstige Wohngebäude“ allgemein zulässig. Werden die beiden Teilgebiete MD1 und MD2 in Gänze aus städtebaulicher Sicht betrachtet, zeigt sich, dass innerhalb des MD2 bereits im Bestand Wohnnutzungen vorhanden sind, welche über die Festsetzung gesichert werden. Planerisches Ziel ist es, innerhalb des Dorfgebiets insgesamt die sonstigen Wohnnutzungen auf das Teilgebiet MD2 zu konzentrieren, um die ausgangs beschriebenen Nutzungskonflikte zwischen dem Dorfgebiet und den anschließenden Gewerbegebieten des Bebauungsplanes „Allmendäcker, I. Änderung“ zu mindern.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Höhe der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) und die Grundflächenzahl (GRZ) für die einzelnen Baugebiete bestimmt.

Höhe der baulichen Anlagen:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe (GHmax) in absoluten Meterangaben, bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Je nach geplanter bzw. bestehender Dachform innerhalb der einzelnen Baugebiete, ist der obere Bezugspunkt des Gebäudes, auf den sich die GHmax bezieht unterschiedlich. Bei Flach- und Pultdächern fungiert die Attika und bei Satteldächern der First als oberer Höhenbezugspunkt. Sofern innerhalb der Baugebiete insb. bei den bereits bestehenden baulichen Anlagen eine abweichende Dachform vorhanden ist, wird die GHmax durch den höchstgelegenen baulichen Gebäudeabschluss definiert. Als maßgeblicher Höhenbezugspunkt zur grundsätzlichen Ableitung der GHmax fungiert die Straßenhinterkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endausbauzustand, hier jeweils der Mittelwert entlang der Grundstücksgrenze. In Kombination beider „Höhenpunkte“ ist die Ableitung der zulässigen GHmax in Metern möglich. Bei Grundstücken innerhalb des Plangebiets, die an mehrere Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straßenhinterkante als Bezugspunkt maßgeblich, die gemessen in Metern den geringsten Abstand zu einer der Gebäudeaußenkanten des Hauptgebäudes aufweist.

Die Erhebung der Gebäudehöhen bestehender Nutzungen wurde im Zuge der Auswertung der Baugenehmigungen zu den einzelnen codierten Flächenparzellen vorgenommen. Waren über das Medium der Genehmigungsakten die GHmax-Werte nicht ersichtlich oder lagen diese nur teilweise vor, wurde über das zugängliche Internetportal „Rheinland-Pfalz in 3D“ eine ergänzende Recherche zur Informationsgewinnung und / oder zur weiteren Informationsverdichtung vorgenommen.

Grundsätzlich orientiert sich die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe an den jeweiligen Bestandsnutzungen, innerhalb der entsprechend festgesetzten Baugebiete, um das bereits bestehende städtebauliche Bild weiterhin unter Würdigung der bestehenden Gebäudestrukturen aufrechtzuerhalten. Eine über den Bestand hinausgehende,

„überbordende“ Höhenentwicklung ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten sowie zum Schutz der Bestandsnutzungen, hier insb. der innerhalb der Baugebiete zahlreich vertretenen Wohnnutzungen, welche überwiegend als Betriebsinhaber- oder Betriebsleiterwohnungen genehmigt und genutzt werden, daher nicht vorgesehen. Die festgesetzten GHmax-Werte ermöglichen auch für zukünftige Nutzungen auf bereits bebauten bzw. auf derzeit noch unbebauten Flächen eine effiziente bauliche Nutzungsausgestaltung auf den Parzellen, ohne jedoch den meist umliegenden Bestand zu „überborden“. Um diesem Grundsatz weiter gerecht zu werden, wurden die GHmax-Werte innerhalb der einzelnen Baugebiete tiefergehend ausdifferenziert. Städtebaulicher Hintergrund dieser Ausdifferenzierungsebene ist auch hier die planerische Auseinandersetzung mit den bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen innerhalb der entsprechenden Baugebiete. Auf Basis der Erhebung der Bestandshöhendaten je Baugebiet wird ein Höhenniveau je Baugebiet ersichtlich. Die Ableitung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung(en) je Baugebiet orientieren sich demnach am ersichtlichen Höhenniveau des höchsten Gebäudes innerhalb des Baugebiets. Somit wird nicht nur der Bestand berücksichtigt, sondern auch planungsrechtlicher Entwicklungsspielraum ermöglicht. Weicht das höchste Gebäude je Baugebiet stark von den restlichen Gebäudehöhen innerhalb des Baugebiets ab, wird eine differenzierte Höhenfestsetzung innerhalb dieses Baugebiets vorgenommen, in dem die „höchsten Gebäudeensembles“ als Ausreißer mit einer eigenen GHmax Festsetzung festgesetzt werden.

Grundflächenzahl (GRZ):

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt vor wie viel m² Grundfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche innerhalb des jeweiligen Baugebiets versiegelt werden dürfen. Zur Ermittlung der GRZ-Werte wurden die bestehenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ausgewertet. Sofern in den Baugenehmigungsunterlagen keine GRZ-Werte ersichtlich waren, wurde eine Informationsverdichtung über eine Luftbildauswertung je codierter Fläche vorgenommen. Im Zuge der Luftbildauswertung wurden, sofern über das Luftbild ersichtlich, alle versiegelten bzw. teilversiegelten Bereiche je codierter Fläche abgegriffen und der bestehende Versiegelungsgrad nach planerischem Ermessen abgeleitet, da eine detailgetreue Ermittlung aller Versiegelungen je codierter Fläche auf Basis der Luftbildanalyse nur bedingt durchführbar ist. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Nutzungen auf den Grundstücken und der sichtbaren „Verschmelzung“ baulicher Anlagen auf den Grundstücken, ist eine Differenzierung in Haupt- und Nebenanlage zur Ermittlung der GRZ, angelehnt an die Berechnungsvorgaben des § 19 Abs. 4 S 1 BauNVO, im Rahmen der GRZ-Ermittlung nicht vollziehbar. Unter Berücksichtigung dieses methodischen Ermittlungsansatzes zeigt die Auswertung der im Bestand befindlichen GRZ-Werte je Baugebiet, dass auf den einzelnen codierten Grundstücksparzellen unterschiedlichste GRZ-Werte vorliegen. Werden die Bestandswerte mit den gemäß BauNVO jeweils für die Baugebiete GE, MI und MD gültigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO verglichen, sind zum Teil deutliche Über- als auch Unterschreitungen der Bestands-GRZ von den Obergrenzen ersichtlich, obwohl der in Aufhebung befindliche Bebauungsplan „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Erweiterung“ die GRZ orientiert an den jeweiligen Obergrenzen der Baugebiete festsetzt. Zur städtebaulichen Ordnung der bestehenden Nutzungen sowie zur Vorgabe einer städtebaulichen Entwicklung orientieren sich die Festsetzungen zur GRZ gem. den Nutzungsschablonen der Planzeichnung an den für die jeweiligen Baugebiete gültigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Mit der Festsetzung der baugebietsbezogenen Obergrenzen wird der Intention des Gesetzgebers, eine bauliche Verdichtung der Grundstücke bei gleichzeitiger teilweiser Aufrechterhaltung der Bodenfunktionen durch unversiegelte, im besten Fall begrünte Bereiche, gefolgt. Demnach ist punktuell eine Nachverdichtung innerhalb der Baugebiete auf allen Grundstückparzellen, die unter der festgesetzten Obergrenze liegen möglich. Bei der Berechnung der GRZ-Werte kann darüber hinaus auf die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO abgestellt werden, da keine von § 10 Abs. 4 BauNVO abweichenden

Festsetzungen getroffen wurden. Demnach können die festgesetzten GRZ-Werte um 50 vom Hundert durch die in § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO genannten Anlagen, jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Durch die gesetzliche Differenzierung in Haupt- und Nebenanlagen, sowie weitere Anlagen bei der GRZ-Ermittlung werden Überschreitungsoptionen von festgesetzten Obergrenzen gebilligt, die im Ergebnis zur einer stärkeren Ausnutzung der Parzellen durch Hauptanlagen führen. Bezogen auf den vorliegenden Planbereich können somit insb. innerhalb des Mischgebiets und des Dorfgebiets städtebauliche Nachverdichtungen zur Schaffung von weiteren zulässigen Nutzungen flexibel umgesetzt werden. Die Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist jedoch aus umweltbezogenen Gesichtspunkten und aufgrund der städtebaulichen Entwicklungsvorstellung, welche sich zudem in der oben beschriebenen Obergrenzenfestsetzung je Baugebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO manifestiert, nicht möglich. 20 % der Grundstücksflächen sind im Umkehrschluss unversiegelt zu halten, was sich positiv auf die Umweltschutzgüter Wasser und Boden auswirkt, in dem anteilig die natürlichen Bodenfunktionen aufrecht erhalten werden können. Ferner ist das Plangebiet von zahlreichen Waldstrukturen insb. in westlicher Richtung umgeben und auch gebietsintern mit zahlreichen gewachsenen Grünstrukturen bestanden, sodass der aufgelockerte sowie kleinteilige Gebietscharakter auch zukünftig bewahrt werden soll. Zudem werden durch die Begrenzungen des Versiegelungsgrades die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefördert, in dem anteilig sommerliche Wärmeinseln reduziert bzw. abgemildert werden können. Darüber hinaus sorgt die Begrenzung des Versiegelungsgrades aus Sicht des städtebaulichen Zielbildes für ein harmonisches Einfügen der Baugebiete in die von Wald dominierte Umgebung.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen unter Berücksichtigung der baulichen Bestandssituation festgesetzt. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebiets werden bei der Baugrenzenfestsetzung folgende Ordnungsprinzipien angewendet:

1. Sicherstellung bzw. Gewährleistung geordneter Straßenfluchten je Baugebiet,
2. Sicherung bestehender, zusammenhängender Grünstrukturen innerhalb der Baugebiete, insb. im westlichen Bereich des Plangebiets, welcher unmittelbar an das größtenteils bewaldete Vogelschutzgebiet angrenzt, durch „Nichtausweisung“ von überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der entsprechenden Bereiche.

Die Gewährleistung eines geordneten Straßenbildes sowie geordneter straßenseitiger Baufluchten je Baugebiet innerhalb des Plangebiets, stellt ein wesentliches Ordnungsziel und Entwicklungsziel dar. Demnach werden je Baugebiet Baugrenzenabstände zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen von 5 m durch Festsetzung der Baugrenzen eingehalten um ein geordnetes und einheitliches Straßenraumbild zu erzeugen. Durch den Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird zudem sichergestellt, dass zw. Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie insb. innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge generiert werden und somit ein dauerhaftes Straßenrandparken teilweise vermieden werden kann.

Im westlichen Geltungsbereich unmittelbar im Übergang zum bewaldeten Bereich wurde auf den Flächen innerhalb des Plangebiets, welche mittelbar bzw. unmittelbar an die bestehenden Grün- und Waldstrukturen angrenzen, auf die baugebietsumgreifende Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen, um in diesen Bereichen bestehende dominierende Grün- und Freiraumstrukturen zu erhalten. Das Plangebiet hebt sich insb. in

diesen beschriebenen Bereichen von der Struktur eines klassischen Gewerbegebiets ab. Charakteristisch für das Plangebiet sind die innerhalb des Plangebiets auftretenden, „inselförmigen“ Grün- und Baumbestände, welche das Plangebiet maßgeblich auflockern und den grünen Charakter des Plangebietsumfeldes in das Plangebiet transportieren. Die Auflockerung des Plangebiets durch die bestehenden Grünstrukturen ist aus städtebaulicher Sicht zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen, im Hinblick auf die Betriebswohnunntzungen, von Vorteil.

5.4 Bauweise

Neben Baugrenzen- und Gebäudehöhenfestsetzungen ist die Festsetzung der Bauweise für die Strukturierung der Baugebiete sowie der Baukörper von Bedeutung, um eine spannungsvolle Raumfolge zu erzeugen und um einen abwechslungsreichen Städtebau hervorzurufen.

Die Festsetzung der baugebietsbezogenen Bauweisen orientiert sich an den bestehenden Nutzungen innerhalb der Baugebiete. Die bestehenden baulichen Anlagen innerhalb der jeweiligen Baugebiete sind insgesamt in einer „Querschnittsbetrachtung“ eher kleinteiliger strukturiert als dies beispielsweise innerhalb eines Gewerbegebiets zu erwarten wäre. Charakteristisch für die Baugebiete innerhalb des Plangebiets ist ein Nebeneinander von kleinflächigen baulichen Anlagen und größerflächigen baulichen Anlagen wie z.B. langgezogene Hallenstrukturen. Um zu einer bestandsberücksichtigenden und zugleich ausdifferenzierten Festsetzung der Bauweise zu gelangen, die zu einer städtebaulichen Ordnung innerhalb des Gebiets führt, wurden folgende gebietsbezogene Festsetzungen getroffen:

Innerhalb des Mischgebiets wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die für das Mischgebiet geltende abweichende Bauweise ist als offene Bauweise definiert, wobei die Baukörper auch an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden dürfen. Im Sinne der offenen Bauweise sind Gebäudelängen ohne seitlichen Grenzabstand bis zu einer Länge von 50 Meter zulässig.

Für das festgesetzte Dorfgebiet MD1 und MD2 ist ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt. Auch hier dürfen Baukörper an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden, jedoch sind die Gebäudelängen, abweichend von der abweichenden Bauweise innerhalb des Mischgebiets, bis zu einer Baukörperlänge von 65 Metern zulässig.

Auch für die Gewerbegebiete GE1 bis GE7 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Auch hier dürfen die Baukörper an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Ergänzend wurden baugebietspezifische Gebäudelängen im Rahmen der abweichenden Bauweise festgesetzt, um die bestehenden baulichen Strukturen und Baukörperlängen im Sinne der städtebaulichen Gebietsentwicklung festzuschreiben. Der Festsetzung geht eine detaillierte Bestandsaufnahme der baugebietsbezogenen Gebäudelängen je codierter Fläche einher. Innerhalb der Gewerbegebiete GE1, GE2, GE3 und GE7 sind einige der bestehenden baulichen Anlagen bis zu 85 m lang und prägen das städtebauliche Bild des jeweiligen Baugebiets. Eine Entwicklung der Baukörper im Sinne der Gebäudelänge soll sich demnach an diesem Bild auch zukünftig orientieren. Gleiches Prinzip wird für die Gewerbegebiete GE4 und GE5 mit jeweils unterschiedlichen maximal zulässigen Gebäudelängen angewendet. Einzig die innerhalb der Baugebiete deutlich abweichenden Bestandsgebäude mit Längen über 140 m werden als Ausreißer eigens festgesetzt. Eine „ausufernde“ Bauweise im Sinne der Gebäudelängen wird nicht angestrebt.

5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zu den erforderlichen Stellplätzen und Gargen erfolgen mit Blick auf die städtebauliche Ordnung und gestalterische Qualität innerhalb des Plangebiets. Innerhalb der Gewerbegebiete GE1 bis GE7 sowie des Mischgebiets und der Dorfgebiete MD1 und MD2 sind oberirdische Stellplätze und Garagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend von dieser allgemeinen Regelung sind Garagen innerhalb der Flächen zwischen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den festgesetzten straßenseitig zugewandten Baugrenzen nicht zulässig. Der Ausschluss von Garagen innerhalb dieser Bereiche dient zur Wahrung und Herstellung eines geordneten Straßenbildes, analog der Begründung der „überbaubaren Grundstücksflächen“ (vgl. Kapitel 5.3). Die räumliche Einschränkung von Garagen dient der Wahrung eines geordneten Siedlungsbildes. Gerade in dem MI-Gebiet sowie innerhalb des MD-Gebiets sind Wohnnutzungen zulässig und gemäß Gebietscharakter auch erforderlich, sodass sich an das Siedlungsbild / Ortsbild zur Sicherung einer grundlegenden Wohnqualität höhere städtebauliche Anforderungen stellen. Da Garagen durch ihr bauliches Erscheinungsbild das Siedlungsbild mitprägen, sind die getroffenen Festsetzungen erforderlich.

5.6 Flächen für Nebenanlagen

Zur Gewährleistung einer größtmöglichen Flexibilität, bezogen auf die baulichen Hauptanlagen innerhalb des Plangebiets, sind gerade bei gewerblichen Einrichtungen die damit unmittelbar verknüpften und funktional benötigten Nebenanlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eingeschränkt wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb des gesamten Plangebiets durch die getroffene Festsetzung, dass zwischen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den straßenseitig zugewandten Baugrenzen Nebenanlagen jedweder Art nicht zulässig sind. Die Unzulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb dieser definierten Bereiche dient aus städtebaulicher Sicht der Wahrung und Herstellung eines geordneten Straßenbildes und Straßenraumes im gesamten Plangebiet (vgl. hierzu Begründung zu Kapitel 5.3).

Untergeordneten Nebenanlagen der Kleintierhaltung sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht wie bereits oben dargelegt innerhalb der Bereiche zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den festgesetzten straßenseitig zugewandten Baugrenzen. Bezogen auf diese Nebenanlagen dient der Ausschluss der Sicherung und Herstellung eines geordneten Straßenbildes. Zur Berücksichtigung etwaiger bestehender Nebenanlagen gilt die Festsetzung nicht für derartige Nebenanlagen, die vor der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes errichtet wurden. Die Ausnahme dient der Berücksichtigung bereits bestehender Nebenanlagen innerhalb dieser definierten Bereiche.

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Flächen für Versorgungsanlagen sind gemäß Bebauungsplanzeichnung auf Grundlage der bereits innerhalb des Plangebiets vorhandenen Anlagen festgesetzt. Innerhalb des Plangebiets sind Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Brunnen“, „Regenwassergraben“ sowie „Elektrizität“ vorhanden und als solche festgesetzt. Diese Anlagen dienen der Ver- oder Entsorgung des Gebiets.

5.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Durch das Plangebiet verläuft ein bestehendes Gewässer 2. Ordnung „Rehbach“, welches bauplanungsrechtlich über die hierzu getroffene Festsetzung gesichert wird. Darüber hinaus verlaufen durch das Plangebiets offene Grabensysteme im Bereich des Gewerbegebiets GE7, GE1 und des Mischgebiets MI, welche bauplanungsrechtlich über die hierzu getroffenen Festsetzungen gesichert werden.

5.9 Flächen für Wald

Innerhalb der Bebauungsplanzeichnung sind forstwirtschaftliche Flächen (hier Flächen für Wald) festgesetzt, um die bestehenden Waldstrukturen innerhalb des Plangebiets bauplanungsrechtlich zu sichern. Zum Schutz der Waldflächen sowie zur Gewährleistung der bereits bestehenden Eingrünung des Plangebiets sind diese Flächen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

5.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

5.11 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die innerhalb der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh- und Fahrrechte „GF“ sichern die verkehrstechnische Erschließung von Grundstücken bzw. Parzellen in zweiter Reihe zur Erschließungsstraße. Flächen für Geh- und Fahrrechte sind ferner als Grunddienstbarkeiten in das Grundbuch einzutragen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

5.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist insb. bedingt durch die vorhandenen Nutzungen im Bestand durch ein Nebeneinander von schalltechnisch „störintensiven“ und „störempfindlichen“ Nutzungen gekennzeichnet. Dieses Nebeneinander zeichnet sich durch die Nachbarschaft von Gewerbegebieten zu Mischgebieten bzw. Dorfgebieten aus. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zum Schutz der nach TA Lärm schutzbedürftigen Nutzungen sind die Gewerbelärmeinwirkungen an den nächstgelegenen Immissionsorten der schutzbedürftigen Nutzungen zu beurteilen und ggf. geeignete schallmindernde Maßnahmen festzusetzen.

Darüber hinaus wirken sich die Verkehrsmengen, die sich innerhalb des Plangebiets bewegen und an diesem auf den Hauptverkehrsstraßen vorbeilaufen, auf die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets, hier das Mischgebiet und das Dorfgebiet, aus. Sofern die schalltechnischen Beurteilungen unter Ansatz der 16. BImSchV, der DIN 18005 und der DIN 4109 zum Ergebnis gelangen, dass die einschlägigen Ortientierungswerte für die relevanten Baugebiete am Tag und / oder in der Nacht überschritten werden, werden geeignete Schallschutzmaßnahmen bauplanungsrechtlich festgesetzt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

5.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Begründung der privaten Grundstücke

Die Übergangsbereiche des Dorfgebiets zur umgebenden Freifläche bzw. zu den umgebenden Siedlungsflächen sind zur Einbindung des Gebiets in den Landschaftsraum mit extensiven Wiesenflächen anzulegen sowie mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern gem. der Pflanzlisten anzulegen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Anpflanzung von Bäumen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken

Wie im Ergebnis der Bestandaufnahme dargelegt, zeichnet sich das Plangebiet insgesamt durch eine eher als kleinteilig zu beurteilende Gewerbestruktur aus, die insb. in den Randbereichen des Plangebiets durch Mischbebauung ergänzt wird. Das Umfeld des Plangebiets ist von Freiraumelementen und Grünelementen geprägt, die sich in ihrer Entwicklung auch in das Plangebiet hineinentwickelt haben. Innerhalb des Plangebiets ist insb. in den Randbereichen zum westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sowie in den nördlichen Bereichen in Richtung Rehbach, als auch im südöstlichen Randbereich ein dominierender Bewuchs mit bestehenden Strauch-, Gehölz- und Wiesenstrukturen zu erkennen. Diese Bereiche wurden als Pflanzbindungen (Erhalt) gemäß der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Die über die Festsetzung gesicherten bestehenden Grünbereiche sorgen für eine weitergehende Auflockerung des Plangebiets und bewirken eine Aufwertung des gesamten Siedlungsbildes. Ferner tragen sie dazu bei, dass sich das Plangebiet insgesamt in die umliegenden Landschaftsstrukturen einfügt. Innerhalb des Plangebiets können auf den zum Erhalt festgesetzten Grünarealen natürliche Austauschprozesse zwischen den Naturhaushaltselementen aufrecht erhalten und bestehende bzw. auch zukünftige Versiegelungen im Plangebiet ausgeglichen werden. Darüber hinaus sorgen die bestehenden Grünstrukturen insb. an heißen Sommertagen für ein innerhalb des Plangebiets ausgeglicheneres Klima, in dem partiell Wärmeinseleffekte im besten Fall vermieden oder abgeschwächt werden können.

5.14 Höhenlage baulicher Anlagen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Gestaltung der Dächer

Zur flexiblen Betriebsausübung sowie vor dem Hintergrund möglicher technischer Erfordernisse durch den ausgeführten Betriebszweck, dürfen Dachformen und Dachneigungen gewerblich genutzter Gebäude und Anlagen nach den jeweiligen technisch notwendigen Betriebserfordernissen ausgestaltet werden.

Die Dächer von Wohngebäuden (Betriebswohnungen) sind hingegen zur Wahrung eines einheitlichen und geordneten Ortsbildes als Flachdächer, Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer auszubilden. Die Dachneigung ist mit maximal 45 Grad festgelegt, um im Bereich der Wohngebäude ein einheitliches Dachlandschaftsbild zu gestalten.

Aus sicherheitstechnischen Aspekten darf bei Wohngebäuden mit Flachdächern das oberste Geschoss (Attika) bis zu einer maximalen Höhe von 1.50 m durch Brüstungen und Absturzsicherungen überschritten werden.

Innerhalb der Dorfgegebiete und des Mischgebiets sind zur Wahrung eines einheitlichen und geordneten Siedlungsbildes die Dächer von Garagen und Nebenanlagen entweder als Flachdächer herzustellen oder in Form und Neigung an die Dachform des Hauptgebäudes anzugleichen.

Zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse sowie zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind sämtliche Dacheindeckungen blendfrei auszuführen. Um Verunreinigungen des Niederschlagswassers zu vermeiden, sind Metaldächer und sämtliche regenwasserableitende Elemente aus metallischen Werkstoffen nur in beschichteter Ausführung zulässig.

Die Pflicht zur einheitlichen Gestaltung der Dächer bei Doppelhäusern und Reihenhäusern dient der Sicherung eines ruhigen und einheitlichen Erscheinungsbildes dieser Haustypen.

Zur optimalen Wohnflächenausnutzung innerhalb der jeweiligen obersten Geschosse (Dachgeschosse) sind bei Wohngebäuden die Ausbildung von Dachgauben bzw. Loggien zulässig. Aus dachgestalterischen Gründen sowie zur Wahrung eines städtebaulich attraktiven Siedlungsbildes sind Gauben und Loggien erst ab einer Dachneigung von 30 Grad zulässig. Um die Dachflächen als solche weiterhin sichtbar zu gestalten, dürfen die Dacheinschnitte bzw. Gauben bzw. beide Anlagen, in Kombination in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des Hauptgebäudes überschreiten.

6.2 Gestaltung der Fassaden

Die Regelungen zur Fassadengestaltung erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes. Der Ausschluss von Fassadenmaterialien, die eine Blendwirkung verursachen, hat direkte nachbarrechtsschützende Wirkung. Darüber hinaus dient der Ausschluss der Verkehrssicherheit und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Für aneinander gebaute Doppelhäuser oder Hausgruppen wird zusätzlich festgesetzt, dass sie hinsichtlich Materialwahl, Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung einheitlich zu gestalten sind. Dies dient der Sicherung eines ruhigen und einheitlichen Erscheinungsbildes dieser Haustypen.

6.3 Werbeanlagen und Automaten

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen und Automaten dienen der Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes. Den Belangen der Eigenwerbung bei Nicht-Wohnnutzungen wird in ausreichendem Maße und dem jeweiligen Gebietstyp entsprechend Rechnung getragen.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen erforderlicher Bestandteil gewerblicher Nutzungen. Unangemessene oder überdimensionierte Werbeanlagen können jedoch ganze Stadtquartiere prägen und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum beeinträchtigen. Auch sind Beeinträchtigungen störepfindlicher Nutzungen, wie dem Wohnen, z. B. durch

Lichteffekte möglich. Daher ist es erforderlich, Rahmenvorgaben hinsichtlich der Gestaltung von Werbeanlagen zu machen. Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich nur auf Werbeanlagen innerhalb der Baugebiete. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um öffentliche Flächen. Hier ergibt sich die Zulässigkeit von Werbeanlagen aus dem Sondernutzungsrecht.

Generell sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und zum Zweck der Eigenwerbung zulässig. Zudem sind aus Gründen der städtebaulichen Ordnung umfängliche, großdimensionierte Werbeanlagen, wie Dachwerbung, Fahnen und Banner, Werbeanlagen mit wechselnden Motiven oder Ähnliches, verboten. Frei stehende Werbeanlagen wie Fahnen und Banner sind nur innerhalb der Gewerbegebiete und nur auf den der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Grundstücksflächen zulässig. Zudem dürfen diese Anlagen die Traufhöhen der baulichen Hauptgebäude nicht überschreiten. Diese Vorgaben sichern den Gewerbetreibenden innerhalb der Gewerbegebiete eine ausreichende Eigenwerbung ab, sind zugleich zur Wahrung eines geordneten Siedlungsbildes nur auf den Teilen der Grundstücksflächen zulässig, die ohnehin der Straße zugewandt und somit adressgebend sind und dürfen darüber hinaus die jeweiligen Traufhöhen der Hauptgebäude nicht überschreiten. Zusätzlich sind Fahnen und Banner auch in den Dorf- und Mischgebieten zulässig, sofern die Bestimmungen hinsichtlich Standort, Höhe und Größe eingehalten werden, da innerhalb dieser Baugebiete ebenfalls gewerbliche Nutzungen vorhanden sind und sich ansiedeln können.

Zur Wahrung eines geordneten Siedlungsbildes sind darüber hinaus mehrere Werbeanlagen an einer baulichen Anlage nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten und als Gemeinschaftsanlagen anzubringen.

6.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Auflockerung des Siedlungsbildes sowie zur Durchgrünung des Gebiets sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen und innerhalb der Dorfgebiete sowie des Mischgebiets gärtnerisch anzulegen. Sofern die Flächen als erforderliche Zufahrten, als erforderliche Stellplatzflächen oder erforderliche und dem Betriebszweck dienliche Arbeitsflächen benötigt werden, kann von einer Begrünung abgesehen werden. Darüber hinaus sind zur Gestaltung eines aufgelockerten Straßenbildes die Vorgärten weder als Nutzgärten, noch als Lager- und Arbeitsflächen anzulegen.

6.5 Einfriedungen

Zur Wahrung der Privatssphäre dürfen Einfriedungen unter Beachtung folgender Auflagen hergestellt werden. Alle Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 2,0 m nicht überschreiten. Eine Einfriedungshöhe von 2,0 m ist ausreichend um die gewünschte Privatssphäre zu erzielen. Zur Wahrung der Gestaltungsprinzipien der Straßenraumzüge etc. sind Einfriedungen in Form von Mauern nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, in denen auch die weiteren baulichen Anlagen, insb. die Hauptgebäude, errichtet sind. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen nur in Form von vegetativen Eingrenzungen oder Zuananlagen zulässig, wenn erforderlich auch in Kombination. In den Gewerbegebieten sind zur Sicherung des Betriebes allseitig Zuananlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

6.6 Abfallbehälter

Durch die festgesetzte Abschirmung von Müllbehältern wird deren störende Wirkung vermieden und so das Erscheinungsbild des Quartiers positiv beeinflusst. Dies trägt zu einer geordneten, ästhetischen und baugestalterischen Gliederung des Straßenraumes bei.

6.7 Außenantennen und Antennenanlagen

Die Regelungen zu Außenantennen dienen der Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes. Dem Recht auf Informationsfreiheit wird in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

7. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise tragen Anforderungen Rechnung, die bei der baulichen Nutzung der Flächen zu beachten sind. Mit der Aufnahme der Hinweise wird zu einer sachgerechten und angemessenen Behandlung der geschilderten Themen beigetragen.

8. KENNZEICHNUNGEN

Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt

9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9.1 Umweltbelange

Bezüglich der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Belange der Umwelt wird auf die Ausführungen zum Umweltbericht verwiesen.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt

9.2 Verkehr

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

10. VERZEICHNIS DER GUTACHTEN

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

11. QUELLENVERZEICHNIS

| | |
|---|---|
| Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz | Landesentwicklungsprogramm LEP IV |
| Verband Region Rhein Neckar | Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar |
| Gemeinde Haßloch | Flächennutzungsplan der Gemeinde |
| Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP | Steckbrief Vogelschutzgebiet 6616-402, abgerufen unter www.natura2000.rlp.de/steckbriefe |

| | |
|--|--|
| Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz | Zentrale Stelle Geodateninfrastruktur Rheinland-Pfalz, Geoportal |
| GMA Beartung und Umsetzung 2015 | Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz) |

12. ANHANG

Anhang 1: Bestandaufnahme: Anonymisierte, codierte Flächenzuweisung



Auszug aus den Geobasisinformationsdaten
der Gemeindeverwaltung Haßloch, © GeoBasis-DE/VermKVRP2002-10

Anhang 2: Bestandaufnahmetabelle der baulichen Nutzungsstrukturen vor Ort, inkl. Auswertung und planungsrechtlicher Einschätzung

Gemeinde Haßloch Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“: Bestandaufnahme der baulichen Nutzungsstrukturen vor Ort inkl. Auswertung und planungsrechtlicher Einschätzung

Hinweis:

Zur Anonymisierung der Daten wurden die Spalten „Flurst.nr.“, „Grundstück (Eigentümer)“ und „Postadresse“ zur Durchführung der Beteiligungsschritte aus der Tabelle herausgenommen.

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|--|---|
| | | | CBS1 | <p><u>Art des Betriebes</u> Garten- und Landschaftsbau und Pflege</p> <p><u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Wohnhaus mit Büro- und Produktions- und Lagerhalle (1974) Baugenehmigung Teilnutzungsänderung Wohnhaus in Büro- und Wohnbereich sowie Neubau einer Lagerhalle (2006)</p> <p><u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Büro + Callcenter im bestehenden Gebäude, Betriebszeiten: Montag - Freitag, 08.00 - 16.00 Uhr, Zahl der Schichten: 1, keine gefährlichen Stoffe, kein Lärm am Arbeitsplatz, keine Gesundheits- und Unfallgefahren (2006)</p> | GE / MI | „Wolf Garten- und Landschaftsbau“ | GE / MI | Verkauf von Grundstücksteilen, Isolierung Wohnhaus, Verkauf Teilfläche SIS 11 Flst.nr. 11508 / 296 | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen CBS1 und SIS10 in räumlicher Verbindung. |
| | | | CBS2 | <p><u>Art des Betriebes</u> Laut Gemeinde derzeit kein Betrieb angemeldet (E-Mail vom 10.11.20). Ehemaliges Gewerbe: Handel und Verleih von Baumaschinen</p> <p><u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Neubau Einfamilienhaus mit Büro, Ausstellungsraum, Garage und Heizöllagerung (1976), Baugenehmigung Nutzungsänderung Garagen in Lager für Gewerbe (1985)</p> <p><u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden</p> | GE | Ehemaliges Gewerbe: „Hydraulik und Baumaschinen Service Dudenhöffer“ | GE | Laut Gemeinde derzeit kein Betrieb angemeldet (E-Mail vom 10.11.20). ehemaliges Gewerbe: Dudenhöfer Hydraulik und Baumaschinen GmbH und Betriebswohnen auf CBS3 | Baugenehmigungen 1976 und 1985 für bauliche Anlagen auf der Fläche CBS 3, Baugenehmigung für bestehende bauliche Anlage auf der Fläche CBS 2 nicht ersichtlich. |
| | | | CBS3 | <p><u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb</p> <p><u>Genehmigte Nutzung</u></p> | GE | Wohnnutzung | GE | | |

⁸ Zur Information: Der räumliche Bezug der rechtlich / planerischen Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ist die jeweilig untersuchte Grundstückparzelle. Die hervorgegangenen planungsrechtlichen Kennwerte der jeweiligen Untersuchungsräume unterscheiden sich z.T. von den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im jeweiligen städtebaulich-räumlichen Zusammenhang der Grundstückspartellen.

⁹ Zur Information: Der räumliche Bezug der rechtlich / planerischen Einschätzung zur Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ist die jeweilig untersuchte Grundstückparzelle. Die hervorgegangenen planungsrechtlichen Kennwerte der jeweiligen Untersuchungsräume unterscheiden sich z.T. von den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im jeweiligen städtebaulich-räumlichen Zusammenhang der Grundstückspartellen.

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|--|---|
| | | | | Siehe CBS2 <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Siehe CBS2 | | | | | |
| | | | CBS4 | <u>Art des Betriebes</u> Laut Gemeinde derzeit kein Betrieb angemeldet (E-Mail vom 10.11.20). Ehemaliges Gewerbe: Großhandel mit Lebensmitteln <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung für Nutzungsänderung Garage in Heizungsraum (2001) Baugenehmigung Halle und deren Nutzung nicht vorliegend <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE | Keine abweichende Nutzung erkennbar. | GE | Derzeit keine vorhandene Nutzungen / Leerstand | |
| | | | CBS5.1 | <u>Art des Betriebes</u> Herstellung technische Vliesstoffe, Handel, Verkauf Produktion von Vliesstoffen <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Neubau Produktionshalle (2008) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Herstellung technische Textilerzeugnisse, Verarbeitung und Kombination mit anderen Werkstoffen, Betriebszeiten: 3-Schicht-Betrieb von 06.00 - 14.00 Uhr, 14.00 - 22.00 Uhr, 22.00 - 06.00 Uhr, „Geringe Menge“ an gefährlichen Stoffen, Lärm 59,5 dB in Hallenmitte und 76dB an der stärksten Lärmquelle (Abstand 3 m) | GE / GI | „RM Technische Vliesstoffe GmbH“ | GI | Vibrationen, Lärm insbesondere auch bei Nacht (Unterschriftenaktion der Anwohner bereits durchgeführt) | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen CBS5.1 - CBS5.4 in räumlicher Verbindung. |
| | | | CBS5.2 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Wohnen in Betriebswohnung für Person mit Hausmeistertätigkeiten (2009) Fehlend: Baugenehmigung Wohn- und Geschäftshaus mit Garage (abgestempelter Architektenplan vorhanden, erstellt 1969 – genehmigt 2009) | GE | Wohnnutzung oder Wohnnutzung mit Büro | GE | Derzeitige Nutzung: Betriebswohnung für Hausmeister von RM Technische Vliesstoffe | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|--|----------------------|
| | | | | <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | | | | | |
| | | | CBS5.3 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Betriebsgebäude mit Wohngebäude als Betriebswohnung (1979) und Erweiterung Wohngebäude (1997) später: Abriss Betriebsgebäude (Zeitpunkt unklar) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE | Wohnnutzung | WA / GE | Derzeitige Nutzung: Wohnung für Sekretärin von RM Technische Vliesstoffe Beratung durch Verwaltung: Baulast mit Bindung an Werksgrundstück der Betriebe auf Hausnummer Carl-Benz-Straße 9 und 11 oder Bauantrag auf Nutzungsänderung in Betriebswohnung mit eigenem „ernst zu nehmenden“ Gewerbe. | |
| | | | CBS5.4 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Neubau einer Produktionshalle (2017 – nicht erbaut) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Herstellung technische Textilerzeugnisse, Verarbeitung + Kombination mit anderen Werkstoffen, 3-Schicht-Betrieb von 06.00 - 14.00 Uhr, 14.00 - 22.00 Uhr, 22.00 - 06.00 Uhr, „Geringe Menge“ an gefährlichen Stoffen, Lärm im „Normalbereich“ | GE / GI | Brachfläche | Brachfläche | Durch erhöhte Standards hinsichtlich der Dämmung von Gewerbeobjekten ist die Kategorisierung als GE-Betrieb möglich Geplant: Gewerbean siedlung im Bereich des Bewachungsgewerbes. | |
| | | | CBS6 | <u>Art des Betriebes</u> Photovoltaikmontage, Zimmerei <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Neubau überdachtes Hochregallag (2009), Änderung einer Werkstatthalle und von Pavillons (2007) (sowie Errichtung von Nebenanlagen (2011)) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Weiterarbeitung von Holz sowie Lagerung von Kleineisenmaterial, Betrieb von 06.00 - 22.00 Uhr montags - samstags | GE | „Montagebetrieb Ackermann“ | GE | | |
| | | | CBS7 | <u>Art des Betriebes</u> | GE | Abweichende Nutzung vor Ort nicht erkennbar. | GE | Derzeit vorhandene Nutzungen: Friedrich Raquet Print GmbH | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|---|---|
| | | | | Textilveredelung, Ein- und Verkauf und Weiterverarbeitung von Textilien und Werbeartikeln <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Druckerei im südlichen Teil des Grundstücks (1993) Baugenehmigung zentraler Baukörper Halle nicht vorliegend (Hinweis auf Bau im Jahr 1977 und Zustimmung zum Bauvorhaben einer östlichen Teilfläche von Halle im Jahr 1979) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Art verwendeter Rohstoffe und hergestellten Erzeugnisse: Textilien, Lagerung der feuer-, explosions- oder gesundheitsgefährlichen Rohstoffe | | | | | |
| | | | CBS8 | <u>Art des Betriebes</u> Transportdienstleistung und Fuhrparkservice, Einzel- und Großhandel mit Backwaren <u>Genehmigte Nutzung</u> Genehmigte Baupläne Gebäude (Hinweis auf Bau 1979), Baugenehmigung Umbau, Erweiterung, Nutzungsänderung Bäckerei ohne Direktverkauf (2010) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE | Abweichende Nutzung vor Ort nicht erkennbar. | GE | Derzeit vorhandene Nutzungen: Lagerfläche für Backwaren. | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen CBS7 und CBS8 in räumlicher Verbindung. |
| | | | CBS9 | <u>Art des Betriebes</u> Stuckateur <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Neubau Lagerhalle (2016) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Stuckateurbetrieb, Verputzarbeiten jeder Art, Betriebszeiten: 06.00 - 18.00 Uhr, nur Lagerplatz (Ein- und Auslagerung von betrieblich erforderlichen Materialien, Abstellen von Anhängern, Kein dauerhafter Aufenthalt von Personen) | GE | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | GE | Aufgabenspektrum des Betriebes umfasst auch Abbrucharbeiten | |
| | | | CBS10 | <u>Art des Betriebes</u> Speiselokal <u>Genehmigte Nutzung</u> | MI | „Asia Panda“ | GE | Umbau der Innenräume hat stattgefunden | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|---|---|
| | | | | Baugenehmigung bauliche Anlage nicht vorliegend Baugenehmigung; Nutzungsänderung Obergeschoss in Betriebswohnung und Sozialräume (2014): Wohn- und Nutzfläche ca. 105 m ² <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Gaststätte, Speisen und Getränke, Betriebszeiten: täglich, 12.00 - 15.00 Uhr und 17.00 - 24.00 Uhr; Quantitative Nutzungsbeschränkung für Biergarten | | | | | |
| | | | CBS11 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Wohnhaus mit Werkstatt-/ Lagerhallenanbau (1967) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | MI | Wohnnutzung | WA | Derzeit vorhandene Nutzungen: Wohnnutzung | Ursprünglich CBS11 und CBS12 als ein Flurstück mit zwei Wohnhäusern und zwei Betriebsanlagen genehmigt (später: fast vollständiger Abriss von Betriebsanlagen). CBS11 und CBS12 stellen die Betriebswohnungen für die (ehemaligen) Betriebsflächen auf CBS11 und CBS12 dar. |
| | | | CBS12 | <u>Art des Betriebes</u> Handel mit Fantasy-Artikeln, Beratung und Begleitung für Schul-, Ausbildungs- und Studienangelegenheiten <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Wohnhaus mit Werkstatt-/ Lagerhallenanbau (1967) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | MI / GE | Wohnnutzung | WA / MI | | Siehe CBS11 |
| | | | CBS13 | <u>Art des Betriebes</u> Verkauf und Aufbereitung von Kfz, Zimmerei <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung für Erweiterung bestehender Halle für Kfz-Reparatur (1990) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> PKW-Reparatur-Werkstätte | MI / GE | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | GE | Genehmigte Nutzung vor Ort vorhanden. Laut Gemeinde haben Betreiber des KFZ-Gewerbes die Ummeldung zur aktuellen Adresse in der Carl-Benz-Straße noch nicht vollzogen (E-Mail vom 10.11.20). | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|---|---|--|--|--|--|
| | | | CBS14 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Errichtung Benzintank und Zapfsäule (1980) Bauvorbescheid Neubau Versammlungsstätte für kulturelle Zwecke, Konzerte (2017) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | MI / GE / GI | Brachfläche | GE | Bauvorbescheid bescheinigt eine Bauerlaubnis für die angefragte Versammlungsstätte für kulturelle Zwecke | Bauvorbescheid ausgestellt am 07.03.2017, Gültigkeit 4 Jahre, bei Verlängerungsantrag Möglichkeit der Zurückstellung des Baugesuchs. |
| | | | CBS15 | <u>Art des Betriebes</u> Reparatur und Handel von Kfz <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Neubau Lagerhalle mit Heizöllagerung (1971) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | MI / GE | Abweichende Nutzung vor Ort nicht ersichtlich. | GE | | |
| | | | CBS16.1 | <u>Art des Betriebes</u> Reifendienst für Kfz <u>Genehmigte Nutzung</u> Neubau Lagerhalle (Möbellager) und Wohnhaus für Betriebswohnen bauaufsichtlich geprüft (1966, 1970) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | MI / GE | Keine abweichende Nutzung erkennbar. | GE | | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen CBS15, CBS16.1 und CBS16.2 in räumlicher Verbindung. |
| | | | CBS16.2 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Neubau Lagerhalle (Möbellager) und Wohnhaus für Betriebswohnen bauaufsichtlich geprüft (1966, 1970) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | MI / GE | Keine abweichende Nutzung erkennbar. | GE | Es wird eine Betriebswohnung für den Betrieb auf der Fläche CSB16.1 angenommen. | |
| | | | DAS1.1 | <u>Art des Betriebes</u> Schank- und Speisewirtschaft <u>Genehmigte Nutzung</u> | GE | Gaststätte „Waldesruh“ und Wohnnutzung | GE | | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|---|---|--|--|---|---|
| | | | | Baugenehmigung Neubau Lagerhalle und Einfamilienhaus (1971) Baugenehmigung Neubau Gaststätte Waldesruh mit Wohnung (1975) Baugenehmigung Erweiterung Gastwirtschaft (1989) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | | | | | |
| | | | DAS1.2 | <u>Art des Betriebes</u> Schank- und Speisewirtschaft <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Neubau Lagerhalle und Einfamilienhaus (1971) Baugenehmigung Neubau Gaststätte Waldesruh mit Wohnung (1975) Baugenehmigung Erweiterung Gastwirtschaft (1989) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE | Gaststätte „Waldesruh“ und Wohnnutzung | MI / GE | | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen DAS1.1 und DAS1.2 in räumlicher Verbindung. |
| | | | DAS2.1 | <u>Art des Betriebes</u> Dienstleistungen Sanitär- und Wärmepumpenanlagen mit Wohnnutzung, z.T. Verpachtung der Betriebsanlage <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Wohnhaus mit Schwimmbad (1979) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE | „Albert Müller Vermietung und Verpachtung“ | MI / GE | | |
| | | | DAS2.2 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Neubau Betriebsgebäude mit Büro- und Lagerraum „bauaufsichtlich geprüft“ (1991) Baugenehmigung Erweiterung Betriebsgebäude mit Lager- und Büroräume (1992) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE / MI | Abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | WA | Derzeit vorhandene Nutzungen: Wohnnutzung | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen DAS2.1 und DAS2.2 in räumlicher Verbindung. |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|--|---|
| | | | DAS3 | <u>Art des Betriebes</u> Leerstand Schlosserei <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Neubau Einfamilienhaus mit Apartment, Garage, Werkstatthalle, Doppelgarage (1976) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Schlosserei und Metallbau: Fünf Räume zur Betriebsausübung | GE | Wohnnutzung | GE / MI | Ehemals Gartenbaubetrieb, derzeit Leerstand. Keine Wohnnutzung | |
| | | | DAS4.1 | <u>Art des Betriebes</u> Baugeschäft, Handel und Verwaltung von bebauten / unbebauten Grundstücken <u>Genehmigte Nutzung</u> Bauaufsichtliche Prüfung Errichtung Garagen (1970) Baugenehmigung Erweiterung Betriebsgebäude (1992, 1999) Baugenehmigung Erweiterung Lagerhalle (1993) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Zeichen- und Konstruktionsbüro: Fünf Räume zur Betriebsausübung | GE / MI | Abeichende Nutzung vor Ort nicht erkennbar. | GE | | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen DAS4.1 und DAS4.3 in räumlicher Verbindung. |
| | | | DAS4.2 | <u>Art des Betriebes</u> Lagerfläche von Bauunternehmen <u>Genehmigte Nutzung</u> Fabrikationshalle bauaufsichtlich geprüft (1970) Baugenehmigung Nutzungsänderung für Produktion Leichtmetallräder (1979) Baugenehmigung Neubau Zelthalle als Lagerhalle (1981) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Lagerraum Kartonage: Transport durch Gabelstapler und Hubwagen; keine negativen Einwirkungen | GE / MI | Nicht überbaute Lagerfläche | GE | Bauantrag von Bauunternehmen Elsässer GmbH für gewerblich genutzten Garagenpark zur Vermietung genehmigt (Ausnahme Veränderungssperre) – laut Eigenaussage von Frau Elsässer bereits realisiert (Telefonat vom 25.09.20) | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen DAS4.2, DAS5.1, DAS5.2 und DAS5.3 in räumlicher Verbindung. |
| | | | DAS4.3 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit Bürogebäude (1972) | GE | Wohnnutzung | GE | | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen DAS4.1 und DAS4.3 in räumlicher Verbindung. |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|---|--|--|---|
| | | | | <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | | | | | DAS 4.3 Betriebswohnung zu DAS 4.1 / 4.4 |
| | | | DAS4.4 | <u>Art des Betriebes</u> Verkauf von gebrauchten Einbauküchen (laut Telefonat mit Herrn Elsässer vom 25.09.20) Verkauf von Bienen- und Honigprodukten (laut E-Mail vom 10.11.20) Import und Export von Metallteilen und pharmazeutischer Großhandel (laut E-Mail vom 10.11.20) Ehemaliges Gewerbe: Fachhändler Bodenbeläge (laut Telefonat mit Herrn Elsässer vom 25.09.20 nicht mehr ansässig) Ehemaliges Gewerbe: Online-Vertrieb von IT-Handelsprodukten (laut E-Mail vom 10.11.20 nicht mehr gemeldet) <u>Genehmigte Nutzung</u> Neubau Lagerhalle (2000) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE | "Firma Kevin Reither", „Apopharm GmbH“, Alserta GmbH“, Ehemaliges Gewerbe: „Livingfloor GmbH“, „ANC Datensysteme GmbH“ | GE | Laut Herrn Elsässer (Telefonat vom 25.09.20) ist die Adresse Daimlerstraße 6 nicht mehr gültig und soll offiziell geändert werden, da die Erschließung über die Siemensstraße erfolgt. | |
| | | | DAS4.5 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Nicht vorhanden <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | - | Brachfläche | - | Ggf. als Grünfläche im Bebauungsplan (Zusammenhang der Nutzung nicht mehr gegeben) | |
| | | | DAS5.1 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Fabrikationshalle für Wurstwaren bauaufsichtlich geprüft (1970) Baugenehmigung Nutzungsänderung für Produktion Leichtmetallräder (1979) Baugenehmigung Neubau Zelthalle als Lagerhalle (1981) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> | GE | Lagerfläche (Schrottplatz) | GE | | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen DAS4.2, DAS5.1, DAS5.2 und DAS5.3 in räumlicher Verbindung. |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|---|---|--|--|---|----------------------|
| | | | | Lagerraum Kartonage: Transport durch Gabelstapler und Hubwagen; keine negativen Einwirkungen | | | | | |
| | | | DAS5.2 | <p><u>Art des Betriebes</u> Kfz-Gewerbe und Getränkeabholmarkt</p> <p><u>Genehmigte Nutzung</u> Fabrikationshalle für Wurstwaren bauaufsichtlich geprüft (1970) Baugenehmigung Nutzungsänderung für Produktion Leichtmetallräder (1979) Baugenehmigung Neubau Zelthalle als Lagerhalle (1981)</p> <p><u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Lagerraum Kartonage: Transport durch Gabelstapler und Hubwagen; keine negativen Einwirkungen</p> | GE | „Getränke Fischer und Henrich“ | GE | Kein Einzelhandels i.S. Verkauf an Endverbraucher sondern Großhandel | |
| | | | DAS5.3 | <p><u>Art des Betriebes</u> Vertrieb Betriebshygieneartikel (laut E-Mail vom 10.11.20 nicht gemeldet)</p> <p><u>Genehmigte Nutzung</u> Fabrikationshalle für Wurstwaren bauaufsichtlich geprüft (1970) Baugenehmigung Nutzungsänderung für Produktion Leichtmetallräder (1979) Baugenehmigung Neubau Zelthalle als Lagerhalle (1981)</p> <p><u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Lagerraum Kartonage: Transport durch Gabelstapler und Hubwagen; keine negativen Einwirkungen</p> | GE | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | GE | Kein Einzelhandels i.S. Verkauf an Endverbraucher sondern Großhandel. Unternehmen für Vertrieb von Betriebshygienartikeln „Rede24-Warenhandels-gesellschaft mbH“ laut Gemeinde (E-Mail vom 10.11.20) nicht gemeldet | |
| | | | DAS5.4 | <p><u>Art des Betriebes</u> Einzel- und Großhandel Textilien, Kfz-Handel, Dreh- und Fräsarbeiten</p> <p><u>Genehmigte Nutzung</u> Bauschein Errichtung Einfamilienhaus, drei Garagen (1970) Baugenehmigung Wohnhauserweiterung, Neubau Halle, Errichtung Garagen (1998)</p> <p><u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u></p> | GE | „iro-print“ | GE | | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|--|---|
| | | | | Lagerhalle, Handel Papierartikel, ein Raum zur Betriebsausübung, keine Innenlärmpegel, Beschäftigte nur Familienmitglieder | | | | | |
| | | | DAS5.5 | <u>Art des Betriebes</u> Begleitung Fertigungsarbeiten, Herstellung und Vertrieb von Metallerzeugnissen, Fertigung Behälter Kfz-Handel (östliche Teilfläche) <u>Genehmigte Nutzung</u> Bauschein Einfamilienhaus und drei Garagen (1970) Baugenehmigung Wohnhauserweiterung, Neubau Halle, Errichtung Garagenanlage (1998) Positive Beurteilung Bauantrag Herstellung Lagerplatz für Gebrauchtfahrzeuge und Aufstellen von Baucontainer (2019) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | GE | Bauantrag für Nutzungsänderung hinsichtlich Kfz-Gebrauchtwagenhandel mit Bürocontainer genehmigt (Ausnahme Veränderungssperre) | |
| | | | FAS1 | <u>Art des Betriebes</u> Lagerhalle für Autohandel (<i>Web-Recherche: http://www.greymarkets.net/impressum/</i>) <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Lagerhalle mit Verwalterwohnung (1973) Baugenehmigung Nutzungsänderung in Tierarztpraxis und Handel Heimtierbedarf und Kunstgewerbe (1996) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Tierarztpraxis, fünf Räume zur Betriebsausübung | MI / GE | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | MI / GE | | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen FAS1 und SIS6 in räumlicher Verbindung. |
| | | | FAS2.1 | <u>Art des Betriebes</u> Metallbauerbetrieb, Schlüsseldienst, Metallbau, Rolladen- und Sonnenschutztechnik <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Neubau Werkhalle und Lagergebäude (1972) Baugenehmigung Erweiterung Lagergebäude (1972) Baugenehmigung Fassadenänderung Lagerhalle (1972) | GE | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | GE | Betrieb ist auf Basis aktueller Auflagen etc. eher als GE-Betrieb einzustufen. | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|---|---|--|--|--|---|
| | | | | Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe) Lagerung von Fertigprodukten in Metall (Lager) | | | | | |
| | | | FAS2.2 | Art des Betriebes Luftkanalbau, Blechtechnik, Heizung / Sanitär <u>Genehmigte Nutzung</u> Neubau Werkhalle bauaufsichtlich geprüft (1963) Baugenehmigung Neubau Lagerhalle (1988) Anbau Lagerhalle an Produktionsgebäude (1999) Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe) Erweiterung bestehende Halle als Lagerhalle: Metallverarbeitender Betrieb, Weiterverarbeitung von auf Coils gelieferten Blechen mit Kantmaschinen, Betriebszeiten: werktags 7.00 - 17.00 Uhr, geringe Schallemissionen in den Produktionshallen | GE / GI | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | GE | Betrieb ist auf Basis aktueller Auflagen etc. eher als GE-Betrieb einzustufen. | |
| | | | FAS2.3 | Art des Betriebes Siehe FAS2.2 <u>Genehmigte Nutzung</u> Siehe FAS2.2 Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe) Siehe FAS2.2 | GE / GI | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | GE | Betrieb ist auf Basis aktueller Auflagen etc. eher als GE-Betrieb einzustufen. | |
| | | | FAS3.1 | Art des Betriebes Handel gebrauchte Küchen <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Geschäftsgebäudeneubau (1979) Baugenehmigung Nutzungsänderung Elektrogeschäft (1983) Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe) Elektrogeschäft: Vier Räume zur Betriebsausübung | GE / MI | Wohnnutzung | GE / MI | Derzeit vorhandene Nutzung: Handel mit gebrauchten Küchen und Betriebswohnen | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen FAS3.1, FAS3.2, FAS3.3 und FAS3.4 in räumlicher Verbindung. |
| | | | FAS3.2 | Art des Betriebes Kfz-Handel und Reparatur <u>Genehmigte Nutzung</u> | GE / MI | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | GE | Derzeit vorhandene Nutzung: Gewerbe | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|---|---|
| | | | | Baugenehmigung Errichtung Kfz-Reparaturhalle mit Nebengebäuden (1987, 1990) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Kfz-Reparaturwerkstatt: Zwei Räume zur Betriebsausübung | | | | | |
| | | | FAS3.3 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Lagerhalle mit Betriebswohnung (1964) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE / MI | Wohnnutzung | GE / MI | Derzeit vorhandene Nutzung: Betriebswohnen für Betrieb Elektro-Hartel Beratung durch Verwaltung: Baulast mit Bindung an Werksgrundstück der Betriebe mit Flurstücksnummern 11508/216 und 11508/275 oder Bauantrag auf Nutzungsänderung in Betriebswohnung mit eigenem „erst zu nehmenden“ Gewerbe. | |
| | | | FAS3.4 | <u>Art des Betriebes</u> Kfz-Handel und Reparatur <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Errichtung Kfz-Reparaturhalle mit Nebengebäuden (1987, 1990) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Kfz-Reparaturwerkstatt: Zwei Räume zur Betriebsausübung | GE / MI | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | GE | Derzeit vorhandene Nutzung: Gewerbe | |
| | | | FAS4.1 | <u>Art des Betriebes</u> Schankwirtschaft, Eventmanagement, Veranstaltungsservice <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Errichtung Verkaufshalle (1969) Umnutzung bestehende Diskothek in multifunktionale Veranstaltungshalle (2012) Erweiterung gewerbliche Veranstaltungshalle und Errichtung Bürotrakt und zwei Betriebswohnungen (2017) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Multifunktionale Veranstaltungshalle: Betriebszeiten: 7 Tage/Woche, 10.00 - 06.00 Uhr, 2 - 3 Schichten | MI / GE | „Events Arena Haßloch“ | GE | | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen FAS4.1, FAS4.2 und FAS4.3 in räumlicher Verbindung. |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|---|---|
| | | | FAS4.2 | <u>Art des Betriebes</u> Siehe FAS4.1 <u>Genehmigte Nutzung</u> Siehe FAS4.1 <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Siehe FAS4.1 | MI / GE | „Events Arena Haßloch“ | GE | | |
| | | | FAS4.3 | <u>Art des Betriebes</u> Siehe FAS4.1 <u>Genehmigte Nutzung</u> Siehe FAS4.1 <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Siehe FAS4.1 | MI / GE | „Events Arena Haßloch“ | GE | | |
| | | | FAS5 | <u>Art des Betriebes</u> Verarbeitung, Verwaltung, Handel und Verlegen von Fliesen <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Neubau Lagerhalle (1966) Baugenehmigungen Erweiterungen (1974, 1975) Baugenehmigung Betriebstankstelle (1980) Baugenehmigung für Werbeturm und Aufstellung Zelt (1980, 2007) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | GE | | |
| | | | FAS6 | <u>Art des Betriebes</u> Handel, Montage, Reparatur von Reifen <u>Genehmigte Nutzung</u> Bauaufsichtliche geprüfte Pläne Werkhalle (1962) Baugenehmigung Teilfläche Nutzungsänderung Möbellager in Reifenlager (2008) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE / MI | „Reifenservice Brand“ | GE | | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen FAS6 und FAS7 in räumlicher Verbindung. |
| | | | FAS7 | <u>Art des Betriebes</u> Handel mit Möbeln, Einrichtungsgegenständen und Hausrat | GE / MI | „Trödelmarkt“ (in Hauptgebäude) | GE | | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|---|---|--|--|---|---|
| | | | | <u>Genehmigte Nutzung</u> Neubau Lagerhalle (Möbellager) bauaufsichtlich geprüft (1966, 1970) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | | „Carpoint Hassloch“ (Nebengebäude) | | | |
| | | | FAS8 | <u>Art des Betriebes</u> Montur fremdbezogener Baufertigteile <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Stahlbehälter (1970) Baugenehmigung Neubau Wohnhaus (1971) Bauschein Lagerraum (1973) Baugenehmigung Nutzungsänderung EG: Schwimmbad zu Schlafzimmer, OG: Schlafzimmer zu Ausstellung Sado-Maso-Möbel, KG: Lagerräume zu Sado-Maso-Video-Produktion (2006) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | WA / MI / GE | „Roscher Montagen“ | MI | | |
| | | | FAS9.1 | <u>Art des Betriebes</u> Leerstand <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Neubau Lagerhalle Möbel (1988) Baugenehmigung Nutzungsänderung und Umbau Lagerhalle in Bürogebäude (1996) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE | Leerstand | Leerstand | | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen FAS9.1, FAS9.2, FAS9.3 und RÖS8.1, RÖS8.2 in räumlicher Verbindung. |
| | | | FAS9.2 | <u>Art des Betriebes</u> Siehe FAS9.1 <u>Genehmigte Nutzung</u> Siehe FAS9.1 <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Siehe FAS9.1 | GE | Leerstand | Leerstand | | |
| | | | FAS9.3 | <u>Art des Betriebes</u> Siehe FAS9.1 <u>Genehmigte Nutzung</u> | GE | Leerstand | Leerstand | | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|---|---|--|--|--|---|
| | | | | Siehe FAS9.1 <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Siehe FAS9.1 | | | | | |
| | | | FAS10 | <u>Art des Betriebes</u> Fahrzeuglackiererei, Kfz-Sachverständiger <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Neubau Wohn- und Bürogebäude (1988) Baugenehmigung Neubau Werkhalle (2006) Baugenehmigung Aufstockung Nebengebäude für Büro Zwecke (2008) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Büroräume zu einer Autolackierwerkstatt, Betriebszeiten: werktags 08.00 - 17.00 Uhr | GE / MI | Keine abweichende Nutzung erkennbar. | GE | Betrieb ist auf Basis aktueller Auflagen etc. eher als GE-Betrieb einzustufen. | |
| | | | FAS11 | <u>Art des Betriebes</u> Montage und Handel von Kfz-Teilen <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Neubau Lagerhalle (1971) Baugenehmigung Neubau Lagerhalle (2014) und Änderungen (2015) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Kfz Reparatur und Reifenservice, Betriebszeiten: Montag bis Freitag 08.00 - 18.00 Uhr, Samstag 08.00 - 13.00 Uhr | GE / MI | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | GE | Betrieb ist auf Basis aktueller Auflagen etc. eher als GE-Betrieb einzustufen. | |
| | | | FAS12.1 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung für die Errichtung eines Lager- und Gewächshauses und z.T. der Ausbildungsstätte von SIS7.1 - SIS7.6 (1982, 1986) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE | Brachfläche | - | | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen FAS12.1, FAS12.2, FAS12.3 und SIS5.1 - SIS5.6 in räumlicher Verbindung. |
| | | | FAS12.2 | <u>Art des Betriebes</u> Siehe FAS12.1 <u>Genehmigte Nutzung</u> Siehe FAS12.1 | GE | Brachfläche | - | | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|---|---|
| | | | | Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe) Siehe FAS12.1 | | | | | |
| | | | FAS12.3 | Art des Betriebes Siehe FAS12.1 Genehmigte Nutzung Siehe FAS12.1 Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe) Siehe FAS12.1 | GE | Brachfläche | - | | |
| | | | FAS13 | Art des Betriebes Herstellung und Betrieb von Sport- und Skizubehör Genehmigte Nutzung Bauschein Errichtung Halle (1970) Baugenehmigung Hochdruckdampfanlage (1987) Baugenehmigung Umbau Logistikhalle (1995) Umnutzung zu Logistikgebäude als Lager- und Versandstandort (2013) Brandschutztechnische Änderungen von Logistikgebäude (2019) Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe) Logistik, Versand- und Lagergebäude, Lagerung und Versand von Sportartikeln K2 (Wareneingang, Warenausgang Ski, Inliner, Boards etc.), Betriebszeiten: Montag bis Freitag 07.00 - 16.00 Uhr, Batterieladestation, Knallgas (geringe Gefährdung), Beschäftigte: 10 + 12 temporär | GE / GI | Abweichende Nutzung vor Ort nicht erkennbar. | GE | Lediglich Lagerung und keine Produktion am Standort | |
| | | | FAS14.1 | Art des Betriebes Konservendosengroßhandel Genehmigte Nutzung Bauschein Neubau Wohnhaus und Lagerhalle (1963) Baugenehmigung Neubau mobiler Ausstellungsraum (1982) Baugenehmigung Umbau, Erweiterung Lagerhalle und Wohnhaus (1984, 1996) Baugenehmigung Umbau, Erweiterung um weiteres Lager (2016) | GE / MI | Keine abweichende Nutzung erkennbar. | GE | | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen FAS14.1 und FAS14.2 in räumlicher Verbindung. |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|---|---|--|--|--|---|
| | | | | <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Konservendosengroßhandel, Betriebszeiten: Montag bis Freitag 07.00 - 17.00 Uhr, 6 Mitarbeiter | | | | | |
| | | | FAS14.2 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Siehe FAS14.1 <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Siehe FAS14.1 | GE | Wohnnutzung | GE | | |
| | | | FAS15.1 | <u>Art des Betriebes</u> Herstellung, Vertrieb von Imkereiprodukten, Ingenieurbüro, Herstellung und Vertrieb von Bastelartikeln <u>Genehmigte Nutzung</u> Bauschein Wohnhausneubau und Halle (1963) Baugenehmigung Neubau Lagerhalle (1983) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Lagerhalle für Bienenzuchtgeräte, Keine Einwirkung auf Arbeiter und Nachbarschaft durch Staub, Gas, Geräusche | GE / MI | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar | GE | Erweiterungsabsicht vorhanden (in Presse-Artikel der Rheinpfalz) | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen FAS15.1 und FAS15.2 in räumlicher Verbindung. |
| | | | FAS15.2 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Siehe FAS15.1 <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Siehe FAS15.1 | GE / MI | Wohnnutzung | GE | | |
| | | | FAS16 | <u>Art des Betriebes</u> Stromversorgung <u>Genehmigte Nutzung</u> Bauschein Neubau Trafostation (1964) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | Versorgungsanlage | Trafostation | Versorgungsanlage | | |
| | | | FAS17 | <u>Art des Betriebes</u> | GE | Keine abweichende Nutzung erkennbar | GE | Derzeit vorhandene Nutzung: Möbelmanufaktur | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|---|---|--|--|---|---|
| | | | | Herstellung von Möbeln, Einbau fremdbezogener Baufertigteile, Bauglaserei, Tischlerei <u>Genehmigte Nutzung</u> Bauschein Fabrikhalle (1964) Baugenehmigung Wohnhaus (1965) Baugenehmigung Anbau Ausstellungshalle, Neubau Sägespansilo mit Verbrennungsofen (1982) Baugenehmigung Erweiterung, Erstellung einer Möbelausstellungshalle, Fußgängerüberdachung (1993) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | | | | | |
| | | | FAS18 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Siehe FAS17 <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Siehe FAS17 | GE | Abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | GE | Derzeit vorhandene Nutzung: Gewerbliche Vermietung sowie Gewerbe für EDV Beratung und Entwicklung von Automobilteilen und Betriebswohnen des Betriebseigentümers von FAS17 | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen FAS17 und FAS18 in räumlicher Verbindung. |
| | | | FAS19 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Bauschein Neubau Einfamilienhaus mit Pkw-, Lkw-Garage (1972) Baugenehmigung Unterstellplatz Lkw (1982) Baugenehmigung Neubau Wohn- und Geschäftshaus (1998) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Verkauf und Reparatur von Pferdesportzubehör, Pferdefutter, drei Räume zur Betriebsausübung | MI / GE | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | MI / WA | Derzeit vorhandene Nutzung: Wohnnutzung Teile des Grundstücks stehen zum Verkauf, Ansiedlungsinteresse eines Gewerbetreibenden (Herstellung von Creme für Tanzsport) | |
| | | | FAS20 | <u>Art des Betriebes</u> Imbiss, Herstellung und Vertrieb von technischen Dämmsystemen und Photovoltaik <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Neubau Autolackier-Werkhalle (1976) Baugenehmigung Neubau Gaststätte (1984) | MI und GE | „Handwerkertreff“ (Imbiss an Straße) | MI / GE | Derzeit ist ausschließlich nur der Imbiss vorhanden. | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|---|---|
| | | | | <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Neubau Gaststätte, zwei Räume zur Betriebsausübung | | | | | |
| | | | FAS21.1 | <u>Art des Betriebes</u> Kfz-Werkstatt, Handel mit Autoteilen, Autogastankstelle <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Werkhalle (nicht im Archiv) Baugenehmigung Anbau Lagerraum an Werkhalle (1989) Baugenehmigung Erweiterung Kfz-Ausstellungsraum (1994) Baugenehmigung Autopavillon (1998) Baugenehmigung Erweiterung Werkhalle (2011) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Verkauf und Reparaturen von Kfz, Betriebszeiten Montag bis Freitag 08.00 - 19.00 Uhr, Samstag 08.00 - 13.00 Uhr, Lärm am Arbeitsplatz bedingt, keine gefährlichen Stoffe, 17 Mitarbeiter | GE | „Herbert Jotzo Vertragshändler Ford“ | GE | | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen FAS21.1, FAS21.2 und WES2.2 in räumlicher Verbindung. |
| | | | FAS21.2 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Siehe FAS21.1 <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Siehe FAS21.1 | GE | „Herbert Jotzo Vertragshändler Ford“ | GE | | |
| | | | HBS1 | <u>Art des Betriebes</u> Handel, Verkauf, Betrieb, Errichtung von alternativen Energieanlagen Pferdepension, Wiesenhaltung, Landwirtschaft Bausparverträge, Versicherung, Vermittlung Event- und Onlinemarketing Coaching, Mentoring Seminare und Vorträge vor Ort Vertrieb Wellnessprodukte <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigungen Ausbau Mühle zu Reiterpension (1980) | MD | „Centrum Obermühle GbR“ | MD | Vergrößerungsabsicht auf Flurstück 2467/9 (ursprüngliche Überlegungen hinsichtlich zusätzlicher Erschließung des Plangebiets über das Flurstück 2467/9) | Denkmalgeschütztes, historisches Gebäudeensemble |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|---|----------------------|
| | | | | Anlegung Reitplatz (2005) Umbau Haupthaus in Ergotherapiepraxis und Wohnungen (2005) Umbau zu Reit- und Therapiezentrum mit Versorgungsräumen und Wohnung (2005) Änderung Wohnhaus (2008) Teilumbau zu Wohnzwecken (2011) Neubau Pferdestallungen und Heulager (2012) Neubau Werkstattgebäude (2016) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Reit- und Therapiezentrum, Betriebszeiten: werktags 08.00 - 18.00 Uhr, 8 Beschäftigte Landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferden, Grünlandbewirtschaftung für Heugewinnung, Betriebszeiten: Montag bis Sonntag 07.00 - 19.00 Uhr (im Sommer länger), Maschinengeräusche, ein Mitarbeiter | | | | | |
| | | | KRS1 | <u>Art des Betriebes</u> Kfz-Beschriftung Folien, Einzelhandel Möbel und Teppiche <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Lkw-Garagen mit Wohnhausneubau (1977) Baugenehmigung Einfamilienhausneubau (1978) Baugenehmigung Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken und Errichtung Dachgaube (1995) Baugenehmigung Nutzungsänderung Küchenstudio in Autobeschriftungsfirma (2018) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Autobeschriftung und Folien-Werbegestaltung, Betriebszeiten: Montag bis Freitag 08.00 - 12.00 Uhr, 13.00 - 17.00 Uhr | MI | „HRB“ | MI | | |
| | | | KRS 2 | <u>Art des Betriebes</u> Herstellung und Handel Isolierglas und weitere Glasprodukte <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Werkhalle (1973) Baugenehmigung Neubau Einfamilienhaus und Doppelgarage (1979) | GE | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar | GE | Die Frage der Emissionsbelastung ist über das Gewerbeaufsichtsamt (SGD-Süd) geklärt werden. Keine Anhaltspunkte für einen erheblich störenden Betrieb ersichtlich. | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|---|---|
| | | | | Baugenehmigung Werkhallenneubau (1980) Baugenehmigung Einbau Einliegerwohnung (1983) Baugenehmigung Doppelgaragenneubau (1987) Baugenehmigung Erweiterung Werkhalle, Neubau Bürotrakt, Abriss Sozialgebäude (1993) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Isolierglasfabrik, 11 Räume zur Betriebsausübung, 14 Mitarbeiter | | | | | |
| | | | LAW1.1 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Wohnhausumbau (1980) Baugenehmigung Einbau Wohnung in bestehendes Nebengebäude (1982) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Keine vorhanden | WA / (MI) | Wohnnutzung | WA / (MI) | | |
| | | | LAW1.2 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Bauvoranfrage Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit Garagen (1995) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Keine vorhanden | WA / (MI) | Brachfläche | - | | |
| | | | LAW1.3 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Keine vorhanden <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Keine vorhanden | - | Verkehrsfläche / Zufahrt | - | | |
| | | | LAW2.1 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Neubau Einfamilienhäuser (1977) | WA (MI) | Wohnnutzung | WA / (MI) | | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen LAW2.1, LAW2.2 und LAW3 in räumlicher Verbindung. |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|---|----------------------|
| | | | | Baugenehmigung Doppelgarage (1984) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | | | | | |
| | | | LAW2.2 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Siehe LAW2.1 <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | WA / (MI) | Wohnnutzung | WA / (MI) | | |
| | | | LAW3 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Siehe LAW2.1 <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | WA / (MI) | Wohnnutzung | WA / (MI) | | |
| | | | LAW4.1 | <u>Art des Betriebes</u> Autowerkstatt <u>Genehmigte Nutzung</u> Keine Baugenehmigung für Autowerkstatt Baugenehmigung Erweiterung Nebengebäude (1976) Baugenehmigung Aufstockung Nebengebäude zur Errichtung Einfamilienhaus (1985) Baugenehmigung Aufstockung Wohngebäude (1995) Baugenehmigung Anbau Wintergarten 1. OG (2002) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Keine vorhanden | MI | „Randy's Garage“ | MI | | |
| | | | LAW4.2 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Bauschein Erstellung Wohnhaus (1963) Aufstockung Einfamilienhaus (1974) Baugenehmigung Neubau Garage (1984) | WA / (MI) | Wohnnutzung | WA / (MI) | | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|---|---|--|--|---|--|
| | | | | Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe) Keine vorhanden | | | | | |
| | | | LAW5 | Art des Betriebes Kein Betrieb Genehmigte Nutzung - Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe) Keine vorhanden | - | Brachfläche | - | | |
| | | | LAW6.1 | Art des Betriebes Kein Betrieb Genehmigte Nutzung Bauschein Neubau Gaststätte mit Fremdenzimmer (1967) Umbau und Erweiterung bauaufsichtlich geprüft (1990) Baugenehmigung Erweiterung Lagerraum (2014) Baugenehmigung Nutzungsänderung, Umbau, Erweiterung, Aufstockung Lagerhaus in Veranstaltungsraum im EG und Wohnung im OG (2017) Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe) Gasthaus Hubertushof, Montag bis Sonntag 11.30 - 14.00 Uhr, 17.30 - 21.00 Uhr, 60 Sitzplätze, 65 Stellplätze, 1 Vollzeitkraft, 3 Teilzeitkräfte, 4 Minijob | MI | „Gasthaus Hubertushof“ | MI | | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen LAW6.1, LAW6.2, LAW7.1 und LAW7.2 in räumlicher Verbindung. Es ist derzeit ein nutzungsfunktionaler Zusammenhang zwischen Codierung LAW6.1 und LAW6.2 anzunehmen. |
| | | | LAW6.2 | Art des Betriebes Siehe LAW6.1 Genehmigte Nutzung Siehe LAW6.1 Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe) Siehe LAW6.1 | MI | „Gasthaus Hubertushof“ | MI | | |
| | | | LAW7.1 | Art des Betriebes Siehe LAW6.1 Genehmigte Nutzung Siehe LAW6.1 | MI | Wohnnutzung, ggf. Lagerraum Gasthaus | MI | | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|---|---|--|--|---|---|
| | | | | Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe) Siehe LAW6.1 | | | | | |
| | | | LAW7.2 | Art des Betriebes Siehe LAW6.1 Genehmigte Nutzung Siehe LAW6.1 Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe) Siehe LAW6.1 | MI | Wohnnutzung, ggf. Lagerraum Gasthaus | MI | | |
| | | | RBS1.1 | Art des Betriebes Organisation und Durchführung von Event-Dekorationen Genehmigte Nutzung Bauschein Errichtung Fabrikationshalle (1967) Tektur Anbau Blechlager (1974) Baugenehmigung Erweiterung Fabrikationshalle (1975) Baugenehmigung Neubau Bürogebäude (2003) Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe) Verwaltung und Herstellung von Etiketten und Prospektmaterial für Chemiebetrieb ACC-BEKU GmbH, Einsatz von handelsüblichen Tintenstrahl- und Laserdruckgeräten (keine Druckmaschinen), Betriebszeiten: Montag bis Freitag, 07.00 - 16.00 Uhr | GE | „Buntschnabel Ballon-Lieferservice“ | GE | Ferner ist ein Dachdeckerbetrieb in der vorderen Halle angemeldet, im hinteren Bereich befindet sich die Betriebswohnung der Inhaberin des Dekorationsbetriebs. | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen RBS1.1 und RBS1.2 in räumlicher Verbindung. Räumlich unmittelbar angrenzend an Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Siemensstraße“ |
| | | | RBS1.2 | Art des Betriebes Kein Betrieb Genehmigte Nutzung Bauschein Errichtung Einfamilienhaus (1968) Bauschein Wohnhausneubau (1968) Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe) Nicht vorhanden | GE | „Geschäftsführung / Büro ACC BEKU – Herstellung und Vertrieb chemischer Spezialerzeugnisse GmbH“ | GE | Betriebswohnung für Dekorationsbetrieb RBS 1.1 | |
| | | | RBS2.1 | Art des Betriebes Großhandel Lebensmittel Genehmigte Nutzung Bauschein Neubau Halle (1967) Baugenehmigung Neubau Fertiggerade (1989) | GE | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | GE | Gemeldet ist ein Großhandel für Lebensmittel. Der Grundstückseigentümer wohnt in der Hausnummer 10a. | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen RBS2.1 und RBS2.2 in räumlicher Verbindung. |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|---|---|
| | | | | <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | | | | | Räumlich unmittelbar angrenzend an Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Siemensstraße“ |
| | | | RBS2.2 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Neubau Einfamilienhaus (1968) Bauschein Errichtung Doppelgarage (1973) Baugenehmigung Neubau Garage (1996) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE | Wohnnutzung | GE | | Räumlich unmittelbar angrenzend an Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Siemensstraße“ |
| | | | RBS3.1 | <u>Art des Betriebes</u> Verpachtung, Fertigung und Handel von Steuerungssystem und Maschinen <u>Genehmigte Nutzung</u> Bauschein Neubau Halle (1969) Baugenehmigung Anbau Öltankraum (1973) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | GE | | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen RBS3.1 und RBS3.2 in räumlicher Verbindung. Räumlich unmittelbar angrenzend an Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Siemensstraße“ |
| | | | RBS3.2 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Bauschein Wohnhaus bauaufsichtlich geprüft (1968) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE | Wohnnutzung | GE | | |
| | | | RBS4 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Bauschein Neubau Lagerhalle mit Büro (1968) Baugenehmigung Erweiterung Lagerhalle (1973) Baugenehmigung Erweiterung gewerbliche Anlage (1986) | GE | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | GE | In der Robert-Bosch-Straße 6 ist ein Betrieb (Wasseraufbereitungsanlagen) gemeldet. Im Gebäude 6a wohnt die Tochter des Geschäftsführers und im Gebäude 6b der Geschäftsführer. | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen RBS4 und RBS5 in räumlicher Verbindung. Räumlich unmittelbar angrenzend an |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|---|---|--|--|---|---|
| | | | | Baugenehmigung Neubau Einfamilienhaus (2002) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | | | | | Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Siemensstraße“. |
| | | | RBS5 | <u>Art des Betriebes</u> Technische Beratung und Lagerhaus Wasseranlagen <u>Genehmigte Nutzung</u> Neubau Bungalow bauaufsichtlich geprüft (1971) Baugenehmigung Erweiterung Wohnhaus (1990) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Wasseraufbereitung-, Schwimmbad-, Sport- und Freizeitausrüstungen (Handel), Keine Herstellung oder Fertigung, 5 Räume zur Betriebsausübung, Keine Einwirkung auf Arbeiter und Nachbarschaft durch Staub, Gas, Geräusche | GE | Wohnnutzung | GE | In der Robert-Bosch-Straße 6 ist ein Betrieb (Wasseraufbereitungsanlagen) gemeldet. Im Gebäude 6a wohnt die Tochter des Geschäftsführers und im Gebäude 6b der Geschäftsführer. | Räumlich unmittelbar angrenzend an Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Siemensstraße“. |
| | | | RBS6 | <u>Art des Betriebes</u> *Keine Informationen <u>Genehmigte Nutzung</u> *Keine Informationen <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> *Keine Informationen | * Keine Informationen | Abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | WA / MI | Das Gebäude wird durch den Grundstückseigentümer bewohnt. Eine betriebliche Nutzung ist nicht vorhanden. | * Baugenehmigungsakte nicht einsehbar. Keine Gewerbeanmeldung vorliegend. Einsicht Vor-Ort und Luftbild: Wohnhaus mit diversen baulichen Anlagen. Räumlich unmittelbar angrenzend an Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Siemensstraße“ |
| | | | RÖS1 | <u>Art des Betriebes</u> Sandstrahltechnik, Schweißtechnik, Beratung Schweißtechnik <u>Genehmigte Nutzung</u> Bauschein Neubau Lagerhalle und Nebenraum bauaufsichtlich geprüft (1969) | GE | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | GE | | Räumlich unmittelbar angrenzend an Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Siemensstraße“ |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|---|---|--|--|--|----------------------|
| | | | | Baugenehmigung Neubau zwei Hallen und Aufstockung Gebäudebestand (1974) Baugenehmigung Neubau Wohnhaus mit Garage (1993) Baugenehmigung Nutzungsänderung Lagerhalle in z.T. Büro und Sozialräume (2008) Baugenehmigung Neubau Betriebswohnung (2017) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | | | | | |
| | | | RÖS2 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Bauschein Neubau Wohnhaus mit Garagen, Werkstatt und Lkw-Halle (1972) Später: Abriss Lkw-Halle Baugenehmigung Neubau Garage und Hundezwinger (1976) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE | Wohnnutzung | WA | Das Gebäude wird vom Grundstückseigentümer bewohnt. Keine gewerblichen Nutzungen vorhanden. | |
| | | | RÖS3 | <u>Art des Betriebes</u> Leerstand Restaurantbetrieb / Glücksspiel <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Errichtung Lagerhalle mit Büro und Verkaufshalle (1969) Baugenehmigung Errichtung Tankstelle (1969) Baugenehmigung Betriebsgebäude (1977) Baugenehmigung Neubau Lagerhalle (1981) Baugenehmigung Neubau Verkaufshalle (1990) Baugenehmigung Änderung Innenverkaufsfläche in mehrere Verkaufsläden (1997) Baugenehmigung Umbau und Nutzungsänderung ehem. Bistro (2005) Baugenehmigung Nutzungsänderung Hallen in Billardsaal (2005) Baugenehmigung Nutzungsänderung Pavillon in Spielhalle (2006) - Ablauf in 2014 Antrag Nutzungsänderung von befristet genehmigter Spielhalle in nichtkerngebietstypische Spielhalle (2019) | GE | Leerstand „El Greco“ | Leerstand | Ablehnung des Bauantrags aus dem Jahr 2019 Glücksspiel und Wetten soll im B-Plan als Nutzung ausgeschlossen werden. | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|---|---|--|--|--|----------------------|
| | | | | <p><u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Verkaufshalle für 1.700 m² (1997) Billardsaal und Billardturniere, Betriebszeiten täglich 11.00 - 05:00 Uhr, 2 Schichten, 1 Beschäftigter pro Schicht, kein Lärm am Arbeitsplatz (2005)</p> | | | | | |
| | | | RÖS4 | <p><u>Art des Betriebes</u> Montage, Wartung, Verkauf von Kühl und Klimaanlage <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Betriebsgebäudeneubau (1979) Baugenehmigung Neubau Lagerhalle (1982) Baugenehmigung Überdachung (2014) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Produktionsbetrieb für Kälte- und Klimageräte, 17 Räume zur Betriebsausübung, Keine Einwirkung auf Arbeiter und Nachbarschaft durch Staub, Gas, Geräusche</p> | GE | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | GE | | |
| | | | RÖS5 | <p><u>Art des Betriebes</u> Keine Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Siehe RÖS4 <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Siehe RÖS4</p> | - | Brachfläche | - | | |
| | | | RÖS6 | <p><u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Keine Informationen <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden</p> | - | Brachfläche | - | | |
| | | | RÖS7.1 | <p><u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Neubau Wohnhaus mit Garage (1974)</p> | WA | Wohnnutzung | WA | Gemäß dem Auszug aus der Sitzung des Bauausschusses am 29.05.1974 wurde die derzeitige Wohnnutzung ehemals als Betriebswohnen genehmigt. | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|--|---|
| | | | | <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | | | | | |
| | | | RÖS7.2 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Keine Informationen <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | - | Brachfläche | - | Nebengebäude von RÖS7.1 | |
| | | | RÖS7.3 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Siehe RÖS1 <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | - | Brachfläche | - | | |
| | | | RÖS8.1 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Neubau Einfamilienhaus mit Garage (1972) Baugenehmigung Erweiterung Wohnhaus (1989) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | WA | Wohnnutzung | WA | Gemäß dem Auszug aus der Sitzung des Bauausschusses am 07.07.1972 wurde die derzeitige Wohnnutzung ehemals als Betriebswohnen genehmigt. | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen FAS9.1, FAS9.2, FAS9.3 und RÖS8.1, RÖS8.2 in räumlicher Verbindung. |
| | | | RÖS8.2 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Keine Informationen <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | - | Brachfläche | - | Nebengebäude von RÖS8.1 | |
| | | | SIS1 | <u>Art des Betriebes</u> Schneidebetrieb und Großhandel Kabelindustrie <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Neubau Werkhalle (1972) | GE | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar | GE | Mietvertrag für Betrieb soll verlängert werden; Der derzeitige Betrieb hegt Erweiterungsabsichten und | Räumlich unmittelbar angrenzend an Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Siemensstraße“ |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|---|---|--|--|--|----------------------|
| | | | | Baugenehmigung Neubau Bürogebäude Verwaltungszwecke (2012) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Armierstahl biegen und lagern, 3 Räume zur Betriebsausübung, Keine Einwirkung auf Arbeiter und Nachbarschaft durch Staub, Gas, Geräusche | | | | erwünscht den Verbleib der Fläche als Industriegebiet (GI); Der Eigentümer erwünscht den Verbleib der Fläche als Industriegebiet (GI) | |
| | | | SIS2 | <u>Art des Betriebes</u> Fahrzeugreinigungsdienst <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Errichtung Werkhalle (1978) Baugenehmigung Neubau Wohn- und Betriebsgebäude (1979) Baugenehmigung Errichtung Abstellraum (1989) Baugenehmigung Errichtung Überdachung Kamin (1991) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Elektrofachbetrieb Installation und Reparatur, Keine Einwirkung auf Arbeiter und Nachbarschaft durch Staub, Gas, Geräusche | GE | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar | GE | | |
| | | | SIS3 | <u>Art des Betriebes</u> Beratung und Vertrieb von Beleuchtungs-, Stromversorgungsanlagen, Großhandel Kraftwagenteilen <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Errichtung Werkstattgebäude (1976) Baugenehmigung Druckereigebäudeneubau mit Wohnung (1980) Baugenehmigung Errichtung Doppelgarage (1983) Baugenehmigung offener Kamin (1987) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Lagerung und Verkaufsräume italienische und spanische Waren, Werkstatt für Verpackungen (unverderbliche Nahrungsmittel, handwerkliche Herstellung Geschenk-Verpackungen, Geschenkartikeln), Betriebszeiten: Montag bis Freitag 09.00 - 18.00 Uhr, Samstag 09.00 - | GE | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | GE | Derzeitige Nutzung: Groß- und Einzelhandel, jedoch kein Direktverkauf. Keine Aussage zur Verkaufsfläche möglich, da kein Bauantrag auf Nutzungsänderung gestellt wurde. (Ehemalige „Druckerei Scholl“ mit Betriebswohnung) | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|--|---|
| | | | | 13.00 Uhr, max. 35 dB am Arbeitsplatz, keine gefährlichen Stoffe Offsetdruckerei, 5 Räume zur Betriebsausübung, Keine Einwirkung auf Arbeiter und Nachbarschaft durch Staub, Gas, Geräusche (1980) | | | | | |
| | | | SIS4 | <u>Art des Betriebes</u> TÜV und entsprechende Prüftätigkeiten <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Errichtung Doppelgarage (1994) Baugenehmigung Neubau Kfz-Prüfstelle (1994) Baugenehmigung Neu- und Umbau Kfz-Prüfstelle (2001) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE | „TÜV Pfalz“ | GE | | |
| | | | SIS5.1 | <u>Art des Betriebes</u> Beherbergungs-, Seminar- und Veranstaltungshotel- und betrieb, Grundstück- und Immobilienbewertung <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Errichtung Ausbildungsstätte Berufskraftfahrer (1982) Baugenehmigung Neubau Lager, Baubehelfsheim (1983) Baugenehmigung Errichtung Lager- und Gewächshaus (1986) Baugenehmigung Neubau 3 Betriebsgebäude (1991) Baugenehmigung Errichtung Ausbildungsstätte Kfz-Handwerk (1992) Baugenehmigung Erweiterung, Umbau und Nutzungsänderung Betriebsgebäude (1995) Baugenehmigung Einbau Sozialräume in Ausbildungsgebäude (1998) Baugenehmigung Neubau Ausbildungswerkstatt mit Schulungsräumen (1999) Baugenehmigung Nutzungsänderung Schulgebäude in Privat- und Ersatzschule (2007) Baugenehmigung Nutzungsänderung in Wohnung Obergeschoss und zurück in Unterrichtsraum (2010, 2013) | GE / MI | „Gästehaus Haßloch“ | MI / GE | Zulassung als MI wurde bereits verwaltungsintern diskutiert. | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen FAS12.1, FAS12.2, FAS12.3 und SIS5.1 - SIS5.6 in räumlicher Verbindung. |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|---|----------------------|
| | | | | Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe) Neubau Betriebsgebäude von Deutsches-Kraftfahr-Bildungsinstitut, Lagerräume, Lehrerzimmer, Bibliothek, Archiv | | | | | |
| | | | SIS5.2 | <u>Art des Betriebes</u> Keine Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Siehe SIS5.1 <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | - | Verkehrsfläche / Zufahrt | - | | |
| | | | SIS5.3 | <u>Art des Betriebes</u> Keine Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Siehe SIS5.1 <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | - | Parkplatz | - | | |
| | | | SIS5.4 | <u>Art des Betriebes</u> Keine Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Siehe SIS5.1 <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | - | Verkehrsfläche / Zufahrt | - | | |
| | | | SIS5.5 | <u>Art des Betriebes</u> Keine Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Siehe SIS5.1 <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | - | Brachfläche | - | | |
| | | | SIS5.6 | <u>Art des Betriebes</u> Keine Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Siehe SIS5.1 | - | Brachfläche | - | | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|---|---|--|--|---|---|
| | | | | Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe) Nicht vorhanden | | | | | |
| | | | SIS6 | Art des Betriebes Kein Betrieb Genehmigte Nutzung Bauschein Neubau Wohnhaus (1965) Bauschein Neubau Garage (1966) Baugenehmigung Neubau Materiallager (1986) Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe) „Karl-Heinz Diehl Estrichbau“, Estrich, Teppich, Kunststoffbeläge, 2 Räume zur Betriebsausübung (1986) | GE | Wohnnutzung | MI / WA | Estrichbaubetrieb nicht mehr vor Ort vorhanden. | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen FAS1 und SIS6 in räumlicher Verbindung. |
| | | | SIS7 | Art des Betriebes Kein Betrieb Genehmigte Nutzung - Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe) Nicht vorhanden | - | Brachfläche | - | Fläche für Versorgungsanlagen (Brunnen) | |
| | | | SIS8.1 | Art des Betriebes Erwerb und Verwaltung Beteiligungen, Herstellung von Drucksachen, Entwicklung und Vertrieb von Softwares, Herstellung und Handel von Medienprodukten Genehmigte Nutzung Bauschein Neubau Druckereigebäude mit Wohnhaus (1969) Bauschein Errichtung Garage (1972) Baugenehmigung Erweiterung Buch- und Offsetdruckerei und Neubau Betriebsgebäude (1986) Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe) Buch- und Offsetdruckerei, max. 6 Beschäftigte zur Betriebsausübung | GE / MI | „engram und partner“ | GE | | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen SIS8.1 und SIS8.2 in räumlicher Verbindung. |
| | | | SIS8.2 | Art des Betriebes Siehe SIS8.1 Genehmigte Nutzung Siehe SIS8.1 | GE / MI | „engram und partner“ | GE | | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|---|---|--|--|--|---|
| | | | | Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe) Siehe SIS8.1 | | | | | |
| | | | SIS9 | <u>Art des Betriebes</u> Leerstand Maler und Lackiererbetrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Bauschein Neubau Wohngebäude mit Werkhalle (1971) Baugenehmigung Nebengebäudeerweiterung (1979) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE / MI | Wohnnutzung | GE / MI | Maler- und Lackierbetrieb ist gemeldet, zudem existiert eine Betriebswohnung durch den Betriebsinhaber. Bei bisherigen Bauberatungen wurde immer darauf hingewiesen, dass keine Teilung möglich ist und ein Verkauf nur auf der Basis eines Bauantrags auf Nutzungsänderung möglich ist, damit die gewerbliche Nutzung im Verhältnis zur Betriebswohnung überprüft werden kann. | Verkauf von Teilflächen beabsichtigt und/oder bereits abgeschlossen. Nutzungsänderungs- und Erweiterungsabsichten der neuen Eigentümer sind durch Gemeindeverwaltung zu klären. |
| | | | SIS10 | <u>Art des Betriebes</u> Kfz-Handel, Einzelhandel Autoersatzteile und Zubehör <u>Genehmigte Nutzung</u> Neubau Fabrikations- und Lagerhalle mit Büro, Wohnhaus, Garagen (1974) Baugenehmigung Neubau Bürogebäude zur bestehenden Produktions- und Lagerhalle (1989) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | GE | Flächen wurden verkauft, Erweiterungsabsichten werden verwaltungsintern behandelt. Bei bisherigen Bauberatungen wurde immer darauf hingewiesen, dass keine Teilung möglich ist und ein Verkauf nur auf der Basis eines Bauantrags auf Nutzungsänderung möglich ist, damit die gewerbliche Nutzung im Verhältnis zur Betriebswohnung überprüft werden kann. | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen CBS1 und SIS10 in räumlicher Verbindung. Verkauf von Teilflächen beabsichtigt und/oder bereits abgeschlossen. Nutzungsänderungs- und Erweiterungsabsichten der neuen Eigentümer sind durch Gemeindeverwaltung zu klären. |
| | | | SIS11 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> - <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | - | Brachfläche | - | Verkauf von Teilflächen geplant | Verkauf von Teilflächen beabsichtigt und/oder bereits abgeschlossen. Nutzungsänderungs- und Erweiterungsabsichten der neuen Eigentümer sind durch Gemeindeverwaltung zu klären. |
| | | | SIS12 | <u>Art des Betriebes</u> Stromversorgung <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Neubau Trafostation (1968) | Versorgungsanlage | Trafostation | Versorgungsanlage | | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|---|---|--|--|---|---|
| | | | | Baugenehmigung Dachsanierung Trafostation (2002) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | | | | | |
| | | | SIS13 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Bauschein Neubau Betriebsgebäude (1967) Baugenehmigung Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus (1995, 2004) Baugenehmigung Errichtung Überdachung als gewerblicher Pkw-Pflegebereich (2007) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Automobilpflegebetrieb, Betriebszeiten 07.00 - 17.00 Uhr, Einsatz Staubsauger und Polierscheibe, keine umweltschädigenden Emissionen | MI / GE | Wohnnutzung | WA | Ursprünglich genehmigt wurde ein Autopflegebetrieb mit Betriebswohnung. Betriebsanmeldung nicht mehr existent. Eigentümer wohnt nicht im Wohnhaus auf der Fläche, daher Annahme einer Fremdvermietung, kein Betriebswohnen. | |
| | | | SIS14.1 | <u>Art des Betriebes</u> Maler- und Lackierereibetrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugesuche Neubau Lackiererei (1968) und Werkstatterweiterung (1977) bauaufsichtlich geprüft Baugenehmigung Erweiterung Werkstatt (1977) Baugenehmigung Errichtung Vordach für vorhandene Halle (1991) Baugenehmigung Änderung vorhandener Lagerraum in Büroräume (1994) Baugenehmigung Neubau Wohngebäude (1994) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | GE | | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen SIS14.1 und SIS14.2 in räumlicher Verbindung. |
| | | | SIS14.2 | <u>Art des Betriebes</u> Siehe SIS14.1 <u>Genehmigte Nutzung</u> Siehe SIS14.1 <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> | GE | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | GE | | Räumlich unmittelbar angrenzend an Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Siemensstraße“ |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|--|---|
| | | | | Siehe SIS14.1 | | | | | |
| | | | SIS15 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> - <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | - | Brachfläche | - | | Räumlich unmittelbar angrenzend an Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Siemensstraße“ |
| | | | WES1 | <u>Art des Betriebes</u> Gebäudemanagement, Vermietung von Oldtimern, Eintragung als Reha-Trainer <u>Genehmigte Nutzung</u> Bauschein Bau Halle (1964) Baugenehmigung für Wohngebäudeerweiterung (1979) (Neubau Wohngebäude nicht vorliegend) Baugenehmigung Neubau Nebengebäude (2008) Baugenehmigung Aufstellung von 4 Containern und Erweiterung einer Werkstatt (2014) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> „Spedition bereits genehmigt und bestehend, hinzu kommt Vermietung von besonderen Hochzeitsfahrzeugen“, Betriebszeiten: ganztägig, 08.00 - 17.00 Uhr Lagerverkauf von Schuhen (2007), Betriebszeiten: Montag bis Freitag 09.00 - 19.00 Uhr, Samstag 09.00 - 14.00 Uhr | GE | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | GE | Nach Aussage der Verwaltung ist der Betrieb vor Ort. | |
| | | | WES2.1 | <u>Art des Betriebes</u> Video-Verleih, EDV-Handel, Großhandel Textilien und Babyzubehör, Second-Hand-Warenhaus, Yoga-Unterricht, Yoga-Therapie und Hypnose <u>Genehmigte Nutzung</u> Errichtung Werkstätte bauaufsichtlich geprüft (1963) Erweiterung Werkstatt bauaufsichtlich geprüft (1968) Fabrikationshallenerweiterung bauaufsichtlich geprüft (1972) Baugenehmigung Erweiterung Fabrikationshalle (1975, 1979) | GE | „Ananda Zentrum für Yoga“ | GE | Derzeitige Nutzung: - Möbelhandlung - Bekleidungseinzelhandel - Sozialkaufhaus „Kaufhaus für Jedermann“ Verkaufsfläche kann nicht überprüft werden, da kein Bauantrag auf Nutzungsänderung vorliegt. | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen WES2.1 und WES2.3 in räumlicher Verbindung. |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|---|---|
| | | | | Baugenehmigung Lagerhalle (1980) Baugenehmigung Neubau Hochregallager und Werkhalle (1988) Baugenehmigung Nutzungsänderung von Metallverarbeitungsbetrieb in Lager-, Sozial- und Büroräume für Textilgroßhandel (1998) Errichtung Antennenanlage (2009) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Möbel- und Lagerverkauf, 5 Räume zur Betriebsausübung, 6 Mitarbeiter | | | | | |
| | | | WES2.2 | <u>Art des Betriebes</u> Keine Informationen <u>Genehmigte Nutzung</u> Keine Informationen <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Keine Informationen | - | Brachfläche | - | | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen FAS21.1, FAS21.2 und WES2.2 in räumlicher Verbindung. |
| | | | WES2.3 | <u>Art des Betriebes</u> Vermietung von Lagerflächen und Lagerung, Handel mit Matratzen, Bettartikeln, Möbeln und Sanitätshaus <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Neubau Lager- und Werkhalle mit Büro (1986) Baugenehmigung Nutzungsänderung von Metallverarbeitungsbetrieb in Lager-, Sozial- und Büroräume für Textilgroßhandel (1998) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Möbel- und Lagerverkauf, 5 Räume zur Betriebsausübung, 6 Mitarbeiter | GE | „Betten Horsch“ | GE | Verkaufsfläche kann nicht überprüft werden, da zwischen der letzten Baugenehmigung 1996 für die Firma Dertnig (Textilgroßhandel) und der derzeitigen Nutzung durch die Firma „Betten Horsch“ kein Bauantrag mit Aufteilung der Flächen geprüft wurde. | |
| | | | WES3 | <u>Art des Betriebes</u> Leerstand von Blindenführhund-Schule <u>Genehmigte Nutzung</u> Bauschein Neubau Lagergebäude (1970) Baugenehmigung Nutzungsänderung Werkstatt in Blindenführhund-Schule und Wohnnutzung (2006) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> | GE / MI | Wohnnutzung | WA | | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|---|----------------------|
| | | | | Blindenführhund-Schule – Ausbildung, Einarbeit und Zucht für Eigenbedarf | | | | | |
| | | | WES4 | <u>Art des Betriebes</u> Brachfläche <u>Genehmigte Nutzung</u> Bauschein zur Errichtung Werkhalle mit Büro (1970) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE | z.T. Parkfläche | - | | |
| | | | WES5 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Neubau Einfamilienhaus mit Garage (1981) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | WA | Wohnnutzung | WA | | |
| | | | WES6.1 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Erweiterung und Teilaufstockung des Wohngebäudes (1985) Bauvoranfrage Mehrgenerationenwohnungen (2012) auf WES6.1 - WES6.3 und WES7 <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | WA | Wohnnutzung | WA | | |
| | | | WES6.2 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Neubau Einfamilienhaus mit Garage (2019) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | WA | Wohnnutzung | WA | | |
| | | | WES6.3 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Neubau Einfamilienhaus an Garage (2019) | WA | Wohnnutzung | WA | | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|---|----------------------|
| | | | | <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | | | | | |
| | | | WES7 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Siehe WES6.1 <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | WA | Wohnnutzung | WA | | |
| | | | WES8 | <u>Art des Betriebes</u> Betriebsverpachtung Kfz-Handel <u>Genehmigte Nutzung</u> Bauschein Neubau Werkhalle und Wohnhaus (1965) Baugenehmigung Errichtung Werkhalle und Wohnhaus (1974) Baugenehmigung Erweiterung Werkhalle (1978) Baugenehmigung Erweiterung Halle, Neubau Ausstellungspavillon, Carport (1991) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Karosseriebau, 5 Räume zur Betriebsausübung, max. 18 Mitarbeiter, keine Einwirkung auf Arbeiter und Nachbarschaft durch Staub, Gas, Geräusche | GE / MI | Keine abweichende Nutzung vor Ort erkennbar. | GE / MI | | |
| | | | WES9 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Bauschein Neubau Wohnhaus und Werkhalle (1966) später: Abriss Werkhalle Baugenehmigung Neubau Doppelgarage für Lager- und Abstellzwecke (1983) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE | Wohnnutzung | WA | | |
| | | | WES10 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> | - | Brachfläche | - | | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|---|--|
| | | | | Keine vorhanden <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Keine vorhanden | | | | | |
| | | | WES11 | <u>Art des Betriebes</u> Stromversorgung <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Errichtung einer Trafostation (1973) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | Versorgungsanlage | Trafostation | Versorgungsanlage | | |
| | | | WES12.1 | <u>Art des Betriebes</u> Kfz-Handel, Reparatur und Reinigung von Gebrauchtwagen <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung einer V.A.G. Kundendienstanlage (Pkw-Reparaturwerkstätte für Audi + VW) (1985) Baugenehmigung Nutzungsänderung ehemalige Ausstellungshalle von Autohaus in Bäckerei und Versand (2006) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Bäckerei, maschinelle Herstellung von Fladenbrot, Betriebszeiten: 06.00 - 14.00 Uhr, 14.00 - 22.00 Uhr, 2-Schichtbetrieb | GE | „Autocenter Haßloch“ | GE | | Ursprünglich Bau- und Nutzungsgenehmigung der Flächen WES12.1, WES12.2, WES13.1, WES13.2 und WES13.3 in räumlicher Verbindung. |
| | | | WES12.2 | <u>Art des Betriebes</u> Siehe WES12.1 <u>Genehmigte Nutzung</u> Siehe WES12.1 <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Siehe WES12.1 | GE | „Autocenter Haßloch“ | GE | | |
| | | | WES13.1 | <u>Art des Betriebes</u> Siehe WES13.3 <u>Genehmigte Nutzung</u> Siehe WES13.3 <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> | GE / MI | „Dachdeckerei Freitag“ | GE | | |

| Flurst.nr. | Grundstück (Eigentümer) | Postadresse | Codierung | Baugenehmigungslage (Nutzung, Betriebsbeschreibung, Bezeichnung des Betriebes in Genehmigung) | Rechtlich / planerische Einschätzung zur Baugenehmigungslage nach BauNVO ⁸ | Faktische Nutzung vor Ort (Bestandsaufnahme) | Rechtliche / planerische Einschätzung Vor-Ort Nutzung nach BauNVO ⁹ | Einschätzung / Informationen der Verwaltung | Bearbeitungshinweise |
|------------|-------------------------|-------------|-----------|--|---|--|--|--|----------------------|
| | | | | Siehe WES13.3 | | | | | |
| | | | WES13.2 | <u>Art des Betriebes</u> Siehe WES13.3 <u>Genehmigte Nutzung</u> Siehe WES13.3 <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Siehe WES13.3 | GE / MI | „Dachdeckerei Freitag“ | GE | | |
| | | | WES13.3 | <u>Art des Betriebes</u> Dachdeckerei, Garten- und Landschaftsbau <u>Genehmigte Nutzung</u> Baugenehmigung Neubau Wohnhaus mit Garage und Pkw-Ausstellungsraum (1976) Baugenehmigung Neubau Hundezwinger und Erweiterung Ausstellungsraum (1986) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE / MI | „Dachdeckerei Freitag“ | GE | | |
| | | | WES14 | <u>Art des Betriebes</u> Kein Betrieb <u>Genehmigte Nutzung</u> Bauschein Neubau Betriebswohnung (1967) <u>Betriebsbeschreibung (insb. B-Zeiten (Schichtbetrieb), B-Emissionen, B-Erschließungsverkehre, verwendete Stoffe)</u> Nicht vorhanden | GE | Wohnnutzung | WA | Anwesen wird durch den Eigentümer bewohnt (genehmigte Betriebswohnung) jedoch wurde der zugehörige Betrieb Werkstraße 13 verkauft. | |

Aufgestellt:
 FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
 Bahnhofstraße 22
 D-67655 Kaiserslautern
 Tel.: +49/(0)631/36245-0
 Fax: +49/(0)631/36245-99
 Mail: firu-kl1@firu-mbh.de
 http://www.firu-mbh.de

Aufgestellt:
 FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
 Bahnhofstraße 22
 D-67655 Kaiserslautern
 Tel.: +49/(0)631/36245-0
 Fax: +49/(0)631/36245-99
 Mail: firu-kl1@firu-mbh.de
 http://www.firu-mbh.de



Gemeinde Hassloch



BEFRAGUNG DER EIGENTÜMER UND GRUNDSTÜCKSNUTZER IM RAHMEN DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 100 „AM OBERMÜHLPFAD“

Wir bitten um Rücksendung bis zum 20.07.2020 an folgende Kontaktadresse:

| | |
|---|--|
| Gemeindeverwaltung Hassloch Fachbereich Bauen und Umwelt Rathausplatz 1 67454 Hassloch | E-Mail: jan.stroemer@hassloch.de |
|---|--|

Hinweis: Die Beantwortung des Fragebogens kann auch persönlich bei der Gemeindeverwaltung Hassloch, hier bei Herrn Wolfgang Jünger, nach vorheriger Terminvereinbarung vorgenommen werden

Bitte beachten Sie die Datenschutzerklärung am Ende des Fragebogens

Folgende Übersicht verdeutlicht die Lage und den Umgriff des Plangebiets



TEIL A: INFORMATIONEN DES EIGENTÜMERS / GRUNDSTÜCKSNUTZERS

1. **Wie lautet Ihr Name und die Anschrift des Grundstücks, das Sie im betreffenden Gebiet besitzen oder gemietet / gepachtet haben?**

Name, Vorname

Straße(n), Hausnummer(n)

2. **Wie können wir Sie bei Rückfragen erreichen?**

Telefonnummer

Faxnummer

E-Mailadresse

3. **Sind Sie Mieter / Pächter oder Grundstückseigentümer?**

Mieter / Pächter

Grundstückseigentümer

TEIL B: ANGABEN ZUR DERZEITIGEN GRUNDSTÜCKSNUTZUNG

4. **Sind unter der angegebenen Anschrift Gewerbe / Betriebe angemeldet?**

Ja Nein

Sofern Frage 4 mit „Nein“ beantwortet wird, weiter mit Frage 6,

Sofern Frage 4 mit „Ja“ beantwortet wird bitte den Namen des(r) Betriebe(s) eintragen und weiter mit Frage 5

Wie lautet(n) der / die Name(n) des(r) Gewerbe(s) / Betriebe(s)?

5. **Befinden sich auf dem Grundstück ausschließlich Gewerbe / Betriebe?**

Ja Nein

Sofern Frage 5 mit „Ja“ beantwortet wird, weiter mit Frage 9,

Sofern Frage 5 mit „Nein“ beantwortet wird, weiter mit Frage 6

6. **Wird auf dem Grundstück ausschließlich gewohnt?**

Ja Nein

Sofern Frage 6 mit „Ja“ beantwortet wird, weiter mit Teil C,

Sofern Frage 6 mit „Nein“ beantwortet mit weiter mit Frage 7

7. **Sind auf dem Grundstück Gewerbe / Betriebe und Wohnungen / Wohngebäude vorhanden?**

Ja Nein

8. Sofern auf dem Grundstück Gewerbe / Betriebe und Wohngebäude vorhanden sind, welche Art der „Wohnnutzung“ liegt vor?

- „Wohnen“ mit Betriebszugehörigkeit (Betriebsleiterwohnungen / -häuser) für z.B. Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Hausmeister, sonstige Betriebangehörige mit Aufsichts- und / oder Bereitschaftsfunktionen
- „Wohnen“ ohne Betriebszugehörigkeit z.B. durch Vermietung an Dritte oder Verwandte ohne Betriebsbezug, Verkauf an Dritte ohne Betriebsbezug, Wohnen als ehemaliger Betriebsinhaber und / oder ehemaliger Betriebsangestellter ohne derzeitigen Betriebsbezug

9. Beschreiben Sie Ihren Betrieb unter Beachtung der folgenden Fragestellungen:

Welcher Betriebsart / Branche würden Sie Ihren Betrieb zuordnen?

Bitte Nennung:

Sofern produziert wird, was wird hergestellt / produziert?

Bitte Nennung:

Werden produzierte Waren bzw. nicht eigenständig produzierte Waren verkauft und an wen wird verkauft (z.B. Großhändler, Endverbraucher etc.)?

Bitte Nennung:

Sofern (Dienst)leistungen angeboten werden, welche (Dienst)leistungen werden angeboten?

Bitte Nennung:

TEIL C: ANGABEN ZUR KURZ- BIS MITTELFRISTIGEN GRUNDSTÜCKSNUTZUNG

10. **Sollen in den nächsten Jahren vorhandene Gebäude betrieblich / wohnlich anders genutzt werden, sodass sich eine anderen Einordnung nach Frage 9 ergibt?**

Ja Nein

Sofern Frage 10 mit „Nein“ beantwortet wird, weiter mit Frage 13

Sofern Frage 10 mit „Ja“ beantwortet wird, weiter mit Frage 11

11. **Innerhalb welches Zeitraumes haben Sie diese betrieblichen / wohnlichen Änderungen vor?**

- in den nächsten 1 bis 2 Jahren
 innerhalb der nächsten 3 bis 5 Jahren
 in mehr als 5 Jahren

12. **Beschreiben Sie die künftigen Veränderungen / Umgestaltungen, die eine veränderte Beschreibung und Einordnung des Betriebs gemäß den Angaben zu Frage 9 / des Wohnens erwarten lassen?**

Bitte Nennung:

13. **Sollen Gebäude auf dem Grundstück in den nächsten Jahren baulich verändert (erweitert / erneuert / ergänzt) werden?**

Ja Nein

Sofern Frage 13 mit „Nein“ beantwortet wird, weiter mit Frage 16

Sofern Frage 13 mit „Ja“ beantwortet wird, weiter mit Frage 14

14. Innerhalb welches Zeitraumes haben Sie diese baulichen Änderungen vor?

- in den nächsten 1 bis 2 Jahren
 innerhalb der nächsten 3 bis 5 Jahren
 in mehr als 5 Jahren

15. Beschreiben Sie die baulichen Veränderungen / Anpassungen / Ergänzungen, die in den nächsten Jahren vorgesehen sind?

Bitte Nennung:

16. Wurde für die geplanten Anpassungen / Veränderungen auf dem Grundstück gem. den Angaben zu den Fragen 12 und 14 bereits ein Bauantrag bei der Gemeinde Haßloch bzw. der zuständigen Kreisverwaltung eingereicht?

- Ja, eingereicht mit Datum vom: _____ Nein

17. Haben Sie weitere Anmerkungen, die Ihr Grundstück / die Nutzungen auf Ihrem Grundstück betreffen?

Bitte Nennung:

Informationen zum Datenschutz

Die bei Ihnen abgefragten Informationen stellen personenbezogene Daten im Sinne des geltenden Datenschutzrechts dar. Selbstverständlich achten und wahren wir Ihre Rechte aus dem Landesdatenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LDSG) sowie der europäischen Datenschutz-Grundverordnung 2016/679 (DSGVO) umfassend.

Die vorliegende Befragung verfolgt den Zweck, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ relevantes Abwägungsmaterial (§ 2 Abs. 3 BauGB) zu ermitteln, ohne das eine sachgerechte Abwägung kaum möglich wäre. Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung ist das Erfordernis der Wahrnehmung einer im öffentlichen Interesse liegenden Aufgabe (Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO). Die ermittelten Daten werden bei den zuständigen Stellen der Gemeinde Haßloch verarbeitet. Darüber soll zum Zwecke der projektbezogenen Datenauswertung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben eine Weitergabe an den beauftragten Dienstleister FIRU mbH – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern erfolgen.

Aufgrund der Zugehörigkeit zum Abwägungsmaterial für den Bebauungsplan ist eine dauerhafte Aufbewahrung der Daten in den Verfahrensakten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ erforderlich.

Verantwortlicher für die Datenverarbeitung ist:

Gemeinde Haßloch, Rathausplatz 1, 67454 Haßloch

Die Kontaktdaten des zuständigen Datenschutzbeauftragten lauten wie folgt:

Mustafa Dayanc - Gemeinde Haßloch, Rathausplatz 1, 67454 Haßloch

Telefon: 06324 935 285

E-Mail: datenschutzbeauftragter@hassloch.de

Die DSGVO räumt der betroffenen Person eine Reihe von Rechten ein, auf die wie Sie hiermit aufmerksam machen: Sie haben das Recht, ihre Einwilligung jederzeit zu widerrufen. Durch den Widerruf der Einwilligung wird die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung nicht berührt (Art. 7 Abs. 3 DSGVO). Sie haben gemäß Art. 15 Abs. 1 DSGVO das Recht, von dem Verantwortlichen eine Bestätigung darüber zu verlangen, ob sie betreffende personenbezogene Daten verarbeitet werden; ist dies der Fall, so haben sie ein Recht auf Auskunft über die in Art. 15 Abs. 1 DSGVO genannten personenbezogenen Daten und Informationen. Gemäß Art. 16 DSGVO haben Sie das Recht, von dem Verantwortlichen unverzüglich die Berichtigung Sie betreffender unrichtiger personenbezogener Daten bzw. die Vervollständigung unvollständiger personenbezogener Daten zu verlangen. Bei Vorliegen einer der in Art. 17 Abs. 1 DSGVO genannten Gründe haben Sie das Recht, von dem Verantwortlichen zu verlangen, dass Sie betreffende personenbezogene Daten unverzüglich gelöscht werden. Dies ist dann der Fall, wenn die Speicherung der Daten nicht mehr notwendig ist, wenn Sie Ihre Einwilligung zur Datenverarbeitung widerrufen haben, wenn die Daten unrechtmäßig verarbeitet wurden, oder wenn eine Rechtspflicht zum Löschen nach EU- oder nationalem Recht besteht. Bei Vorliegen der in Art. 18 Abs. 1 DSGVO genannten Voraussetzungen haben Sie ferner das Recht, von dem Verantwortlichen die Einschränkung der Verarbeitung zu verlangen. Gemäß Art. 20 Abs. 1 DSGVO steht Ihnen das Recht zu, die Sie betreffenden personenbezogenen Daten, die Sie dem Verantwortlichen bereitgestellt haben, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu erhalten, und sie haben das Recht, diese Daten einem anderen Verantwortlichen ohne Behinderung durch den Verantwortlichen, dem die personenbezogenen Daten bereitgestellt wurden, zu übermitteln. Sie haben schließlich das Recht, gemäß Art. 21 Abs. 1 DSGVO jederzeit gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten Widerspruch einzulegen. Sie haben die Möglichkeit, sich jederzeit bei einer Aufsichtsbehörde zu beschweren, wenn Sie der Ansicht sind, dass die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten rechtswidrig erfolgt. Die zuständige Aufsichtsbehörde ist:

Der Landesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit in Rheinland-Pfalz

Postfach 30 40

55020 Mainz

Telefon: +49 (0) 6131 208-2449

E-Mail: poststelle@datenschutz.rlp.de

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!



Gemeinde Haßloch
Bebauungsplan Nr. 100

"Am Obermühlpfad"

**Auswertung der Eigentümer- und
Unternehmensbefragung**

Stand: 30.11.2020

Bearbeitung:

FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

1. Einführung

Die Gemeinde beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“. Das ca. 39 ha große, außerhalb des Siedlungskörpers liegende Gelände, liegt im Südwesten des Gemarkungsbereiches Haßlochs im Bereich zwischen der Landesstraße L 530 und der Straße „Lachener Weg“ sowie des Rehbachs. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der städtebaulichen Ordnung der bestehenden Nutzungen innerhalb des Gebiets sowie der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets.

Ziel und Zweck der Grundstückseigentümer und Nutzerbefragung ist die planerische Auseinandersetzung mit den vorliegenden und zukünftigen Bedarfen, die sich durch die einzelnen Grundstücksnutzungen in den nächsten Jahren kurz- bis mittelfristig ergeben können. Die Ergebnisse der Befragung verschaffen Klarheit darüber, bei welchen Nutzungen vor Ort konkrete Anforderungen an den eigenen Standort gestellt werden.

Die Erkenntnisse werden vor dem Hintergrund der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gespiegelt sowie interpretiert und tragen vor dem Hintergrund des Ordnungs- und Entwicklungsziels des Bebauungsplanes zu einer Informationsverdichtung und gezielten Berücksichtigung des Bestandes bei (Zusammenstellung des Abwägungsmaterials).

Insgesamt wurden 208 Grundstücksnutzer / Eigentümer, welche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ansässig sind oder deren Grundstückseigentum innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ansässig ist, angeschrieben und um Teilnahme an der Befragung gebeten. Über das Anschreiben hinaus wurde die Befragung im Amtsblatt der Gemeinde bekannt gegeben.

Der Fragebogen besteht aus 17 Fragen, aufgeteilt in drei Bereiche (A bis C). Der Teil A behandelt hierbei „Allgemeine Informationen“, wie Name und Anschrift (Frage 1), Kontaktdaten (Frage 2) sowie die Frage nach der Einordnung als Grundstücksnutzer bzw. Mieter / Pächter (Frage 3).

Im Teil B (ab Frage 4) werden planungsrelevante Fragen zur den derzeitigen Grundstücksnutzungen und der Betriebsbeschreibung / Nutzungsbeschreibung des Grundstücks gestellt. Teil B des Fragebogens fokussiert demnach die bestehenden Grundstücksnutzungen, um zu einer weiteren Informationsverdichtung und Verifizierung der bereits erhobenen Bestandsdaten beizutragen. Inhaltlich werden folgende Informationen / Daten erhoben:

- Zur Gewerbeanmeldung,
- Zum Namen des Betriebes / der Betriebe,
- Informationen zu weiteren Grundstücksnutzungen außer gewerblichen Betrieben (z.B. Wohnnutzungen),
- Informationen zur Art der „Wohnnutzung“, hier Wohnen mit oder ohne Betriebszugehörigkeit,
- Branchenklassifizierung des Betriebes,
- Zu den hergestellten Waren,
- Zum Verkauf / zur Veräußerung nicht eigenständig produzierter Waren.

Mit diesen Informationen ist es möglich, einen Abgleich der tatsächlich vor Ort vorhandenen Nutzungen und deren Zulässigkeit innerhalb der festgesetzten Baugebietskategorien vor dem Hintergrund der planungsrechtlichen Art der baulichen Nutzung vorzunehmen.

Teil C des Fragebogens fokussiert die Angaben zur kurz- bis mittelfristigen Grundstücksnutzung, um detaillierte Informationen über die Entwicklungsvorstellungen der bestehenden Nutzungen, vor dem Hintergrund der bauplanungsrechtlichen Festsetzung im Bebauungsplan zu erhalten. Im Sinne der Bestandswürdigung und des planungsrechtlich einzuräumenden Entwicklungsspielraumes werden folgende Informationen bzw. Daten erhoben:

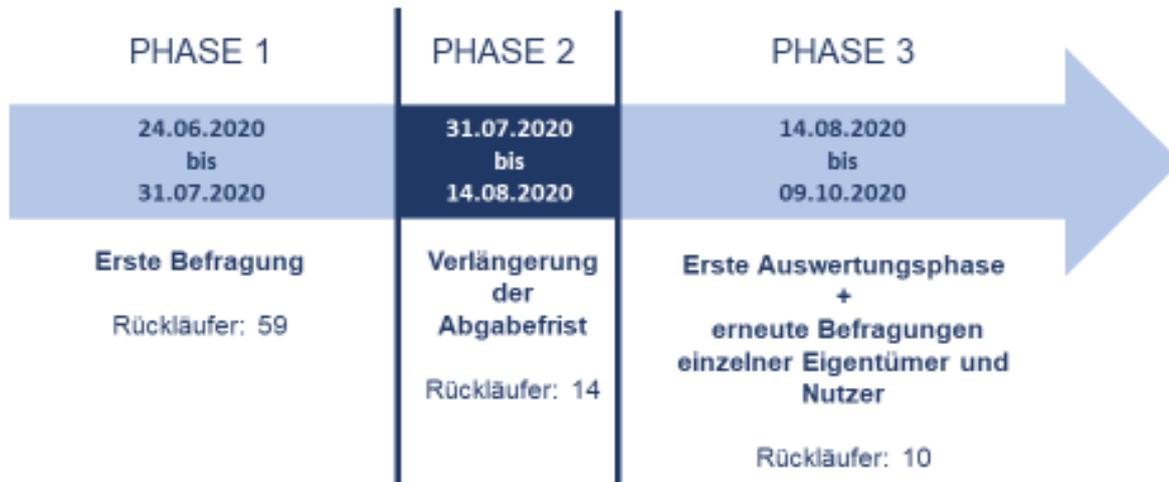
- Umnutzungsabsichten bestehender Gebäude,
- Informationen zum Zeitraum möglicher Gebäudeumnutzungen,
- Beschreibung der künftigen Veränderungen / Umgestaltungen, die zu einer veränderten Beschreibung bzw. Einordnung des Betriebs führen,
- Informationen zur baulichen Veränderung von bestehenden Gebäuden im Sinne von Erweiterung, Erneuerung, Ergänzung,
- Informationen zum Zeitraum der möglichen baulichen Gebäudeveränderungen,
- Informationen / Beschreibung zu den baulichen Veränderungen, Anpassungen, Ergänzungen,
- Informationen zu diesbezüglich bereits eingereichten Bauanträgen,
- Informationen zu weiteren Anmerkungen, die das Grundstück betreffen.

Mit diesen Informationen kann ein Abgleich der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise vor dem Hintergrund der künftigen Entwicklungsabsichten vorgenommen werden. Der Fragebogen mit den Teilbereichen A bis C ist im Anlage 1 ersichtlich.

1.1 Zielsetzung, Genese und Rücklaufquote

Im Vorfeld der Eigentümer- und Grundstücksnutzerbefragung wurde der ausgearbeitete Fragebogen mehrfach multilateral abgestimmt. Teilnehmer der Abstimmungsrunden waren mehrheitlich die zuständigen Mitarbeiter der Gemeinde Haßloch als Träger der gemeindlichen Hoheit, für die juristische Beratung und Begleitung ausgewählte Vertreter einer Rechtsanwaltskanzlei sowie zur inhaltlichen Betreuung und Bearbeitung der Befragung das beauftragte Planungsbüro FIRU mbH aus Kaiserslautern.

Abbildung 20: Zeitlicher Ablauf der Eigentümer- und Nutzerbefragung



Quelle: FIRU mbH, Kaiserslautern, 2020.

Die Eigentümer- und Grundstücksnutzerbefragung wurde am 24.06.2020 gestartet und war zunächst auf etwa vier Wochen begrenzt. In einer ersten Befragungsrunde wurden 185 Grundstückseigentümer und –nutzer von der Gemeinde angeschrieben und um Ausfüllung des Fragebogens gebeten. Nach Abschluss des ersten Befragungszeitraumes sind 59 Rückläufer bei der Gemeinde Haßloch eingegangen, was bis dato einer Rücklaufquote von etwa 32 % entsprach.

Im Anschluss wurde mit Schreiben vom 31.07.2020 eine für alle Befragten gültige Fristverlängerung bis zum 14.08.2020 gewährt. Damit wurde die Erstbefragung der Eigentümer und Grundstücksnutzer in einem Zeitraum von insgesamt mehr als sieben Wochen durchgeführt. In diesem Zuge hat die Gemeinde Haßloch weitere Rückläufer erhalten, deren Inhalte sukzessive der Auswertung zugeführt wurden.

Aufgrund einer notwendigen Nacherfassung von Eigentümern und Grundstücksnutzern sowie bedingt durch vereinzelt postalisch nicht erreichbare Grundstückseigentümer- und Gewerbetreibende, war eine weitere Befragungsrunde bis zum 21.09.2020 notwendig, um allen Grundstücksnutzern und Grundstückseigentümern innerhalb des Planbereiches die Möglichkeit zur Beantwortung des Fragebogens zu geben. Im Vorfeld hierzu wurden die Adressen der zuvor nicht erreichbaren Grundstückseigentümer und –nutzer zusätzlich mittels Internet, Telefonbuch und Grundbuch nach Möglichkeit aktualisiert.

Zusätzlich wurden in der letzten Befragungsrunde und im Anschluss seitens der Gemeinde Haßloch Anstrengungen mittels persönlich durchgeführten Telefonanrufen unternommen, um Kontakt zu bis dato nicht erreichbaren Grundstückseigentümer- und Gewerbetreibende herzustellen. Hierfür wurden ergänzende Kontaktdaten aus Notarverträgen und / oder aus dem Grundbuch genutzt, die aufgrund ihrer besonderen Vertraulichkeit ausschließlich der Gemeinde Haßloch vorlagen.

Vorab wurden im Zuge der Auswertung der Fragebogenrückläufer bei allen Rückläufern, bei denen sich im Ergebnis der Antworten „unklare, unpräzise bzw. unscharfe“ Sachverhalte zeigten, grundsätzlich interne, meist telefonische Kontaktaufnahmen mit den

Bebauungsplan Nr. 100 "Am Obermühlpfad" – Teil A: Begründung

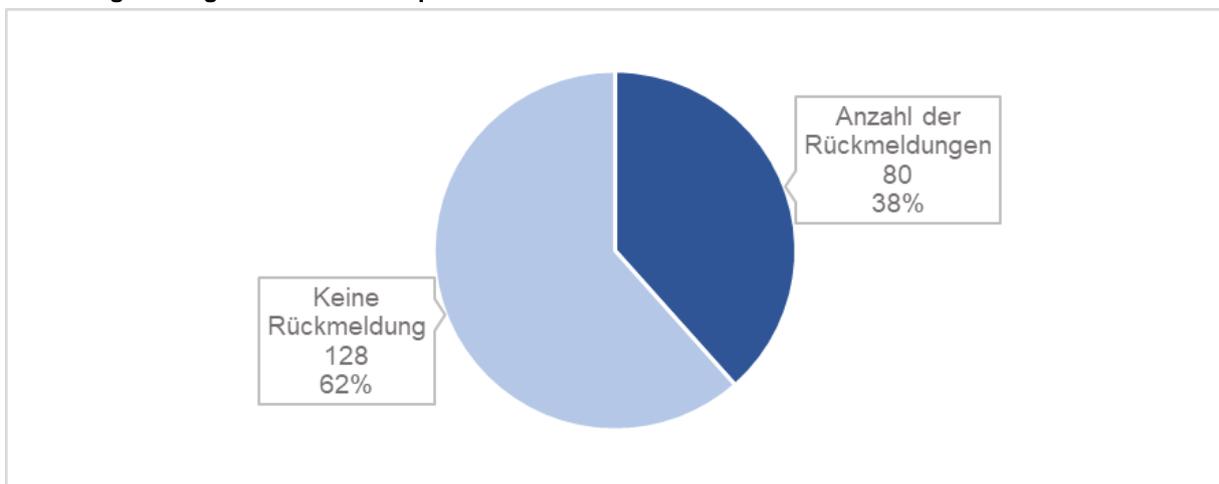
Grundstückseigentümern und Gewerbetreibenden aufgenommen, um zu einer Konkretisierung der Antworten beizutragen.

Mit Stand vom 16.10.2020 lagen 86 gültige Fragebögen vor. Die Angabe der Gültigkeit bezieht sich dabei auf alle Fragebögen, welche letztlich der Auswertung und Analyse der Befragung zugeführt wurden. Im Laufe der Bearbeitung konnte festgestellt werden, dass einzelne Fragebögen fälschlicherweise in doppelter Ausführung von der Gemeinde übermittelt wurden. Die einzigen Fragebögen, die aus der Befragung ausgeschlossen wurden, waren demnach Duplikate, bei denen zweifelsfrei festgestellt werden konnte, dass sie identisch mit einem bereits ausgewerteten Fragebogen waren. Somit konnte eine Vorauswahl getroffen werden, die eine fortwährend falsche Annahme zur Anzahl von Rückläufern und damit eine potentielle statistische Verfälschung des Ergebnisses verhindern sollte.

Von der zuvor genannten Sortierung der Fragebögen stets ausgenommen waren u.a. Fragebögen für ein Grundstück, welche von (exempl.) zwei Grundstückseigentümern separat und mit unterschiedlichen Inhalten abgegeben wurden. Ebenso vollständig berücksichtigt wurden Antworten, die in Form von Antwortschreiben sowie Telefonaten und/ oder ergänzender Email-Kommunikation bei der Gemeinde eingereicht wurden.

Aus den vorgenannten Entwicklungen lässt sich nachfolgendes Schaubild ableiten, dass die allgemeine (finale) Rücklaufquote der durchgeführten Eigentümer- und Grundstücksnutzerbefragung abbildet:

Abbildung 21: Allgemeine Rücklaufquote



Quelle: FIRU mbH, Kaiserslautern, 2020.

Daraus ergibt sich final eine Rücklauf-/ Rückmeldungsquote von 38% (80 Rückmeldungen). 62% der Befragten (128 Rückmeldungen) im Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ haben die Möglichkeit zur Äußerung von künftigen baulichen oder nutzungsbedingten Änderungsabsichten demnach nicht wahrgenommen.

Die 80 Rückmeldungen entsprechen der Anzahl der Personen bzw. Unternehmen, die sich mit **mindestens** einem beantworteten Fragebogen **oder** einem Telefonat bzw. Antwortschreiben zum Inhalt der Eigentümer- und Nutzerbefragung geäußert haben. Dies schließt nicht aus, dass für ein Grundstück von derselben Person bzw. demselben Unternehmen **mehrere** inhaltsungleiche Fragebögen abgegeben wurden. **Daher entspricht die Anzahl von 80 Rückmeldungen nicht der Anzahl von 86 ausgewerteten Fragebögen.**

Die Differenz zu den 80 Rückmeldungen ergibt sich unter anderem daraus, dass für drei Grundstücke jeweils zwei inhaltsungleiche Fragebögen vorlagen (**80 Antwortende Personen + drei „zusätzliche Fragebögen“ = 83 Fragebögen**). Hinzu kommen zwei Fragebögen, die im Sinne einer besseren Auswertbarkeit individuell aufgeteilt wurden. Einer dieser beiden Fragebögen wurde in drei verschiedene Fragebögen aufgeteilt, ein weiterer Fragebogen wurde in zwei verschiedene Fragebögen aufgeteilt (**83 Fragebögen + drei „zusätzliche Fragebögen“ = 86 Fragebögen**).

Die Aufteilung der Fragebögen war in beiden Fällen notwendig, da die jeweiligen Teilnehmer versucht haben auf einem einzelnen Fragebogen Informationen zu unterschiedlichen Grundstücken zu vermitteln. In der Auswertung führte das zu Schwierigkeiten, da z.B. Fragen, bei denen keine Mehrfachnennung möglich war, dennoch mehrfach beantwortet wurden. Durch Rücksprache mit den Eigentümern bzw. Gewerbetreibenden und in Abgleich mit den Erkenntnissen aus der Bestandsaufnahme konnten die Antworten letztlich den richtigen Grundstücken zugewiesen werden. Um die unerwünschten Mehrfachnennungen trotzdem korrekt auswerten zu können, wurde die bereits geschilderte Aufteilung der Fragebögen vorgenommen.

Im Anschluss an die vorhergehenden grundlegenden Erkenntnisse, die im Sinne einer Ersteinschätzung der Befragungsergebnisse gesammelt wurden, erfolgte der Einstieg in die inhaltliche Analyse der Rückläufer von Fragebögen. Die Fragen 1 und 2 waren hierfür nicht relevant, da hierbei persönliche Kontaktdaten abgefragt wurden, um die beantworteten Fragebögen den jeweiligen Grundstücksflächen / Codierungsflächen der Städtebaulichen Bestandsaufnahme zuordnen zu können.

Alle inhaltlichen Erkenntnisse (ab Frage 3), die bei der inhaltlichen Analyse der Fragebogen-Rückläufer gesammelt und untersucht werden konnten, wurden in einer zusätzlichen Tabelle gesammelt und ausgewertet. Zur Auswertung wurde im Vorfeld der Befragung ein Antwort-Schlüssel, ebenso wie ein Fehlantworten-Schlüssel erarbeitet, die dabei helfen sollten die Stringenz und Einheitlichkeit der Analyse von Fragebogen-Rückläufer fortwährend zu sichern. Durch die eingehende Auseinandersetzung mit den Ergebnissen der Fragebogen-Rückläufer können einerseits die bisherigen Untersuchungen aus der Projektphase der städtebaulichen Bestandsaufnahme nochmals kontrolliert sowie andererseits die bisherigen städtebaulichen Annahmen, in Form der Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“, je nach Bedarf parzellenscharf und aufgrund der gestellten Fragen in den Fragebögen bestands- als auch zukunftsorientiert geprüft werden. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“, Kapitel 4.3 und Kapitel 4.4 (Stand: Vorentwurf) detailliert erläutert.

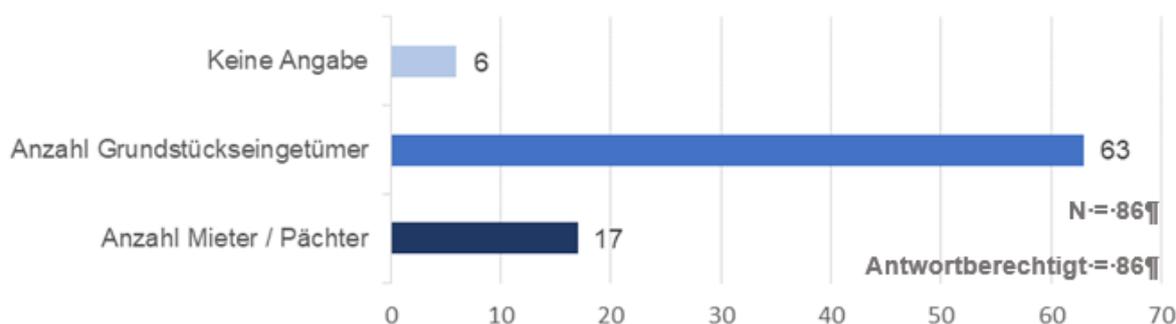
Dadurch können die Inhalte der bisherigen Untersuchungsphase und –ergebnisse (städtebauliche Bestandsaufnahme) vor der frühzeitigen Offenlage und Beteiligung von Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, im Rahmen der Verfahrensphase des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ konsequent geschärft werden. Gleichwohl kann der vorliegende Ergebnisbericht der Eigentümer- und Unternehmensbefragung zur Information und ersten Orientierung für begleitende Fachplanungen des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ herangezogen werden.

2. AUSWERTUNG DER BEFRAGUNGSERGEBNISSE

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Rückläufe graphisch und ergänzend textlich erläutert dargestellt. Die inhaltliche Auswertung der Rückläufe beginnt hierbei mit Frage 3.

Aus Gründen der Anonymität der Befragten wird in der Auswertung von sämtlichen Erläuterungen zu Anschrifts-, Namens- und Kontaktdaten abgesehen.

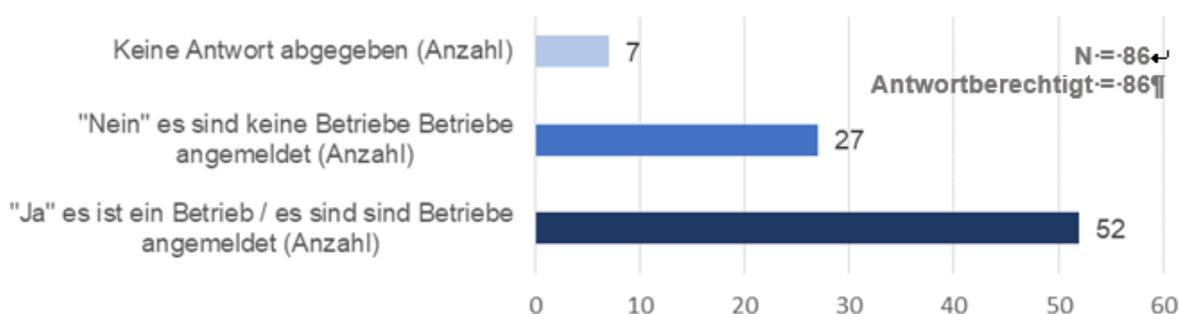
2.1 Teil A Frage 3: Sind Sie Mieter / Pächter oder Grundstückseigentümer?



Der weitaus größte Teil der **86 Rückläufer (N = 86)** wurde persönlich von den jeweiligen Grundstückseigentümer*innen beantwortet (**63 Antworten = 73%**). Weitere **20% (17 Antworten)** der Fragebögen wurden durch Mieter*innen bzw. Gewerbetreibende ausgefüllt. In den übrigen **7% (6 Antworten)** der Fragebögen wurden keine Angaben zu den Eigentumsverhältnissen gemacht. Hierunter fallen auch solche Antworten, die nicht in Form eines beantworteten Fragebogens eingereicht wurden.

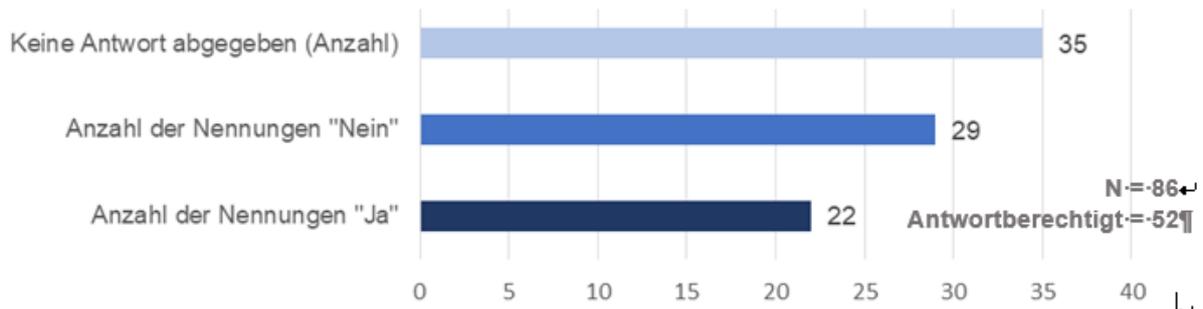
Wie bereits in Kapitel 1.1 erklärt, haben einige Teilnehmer*innen anstelle eines ausgefüllten Fragebogens eine kurze schriftliche Stellungnahme abgegeben. Das bedeutet, dass sie den Fragebogen zwar erhalten haben, ihn jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht ausfüllen konnten oder wollten. In der Auswertung wurden diese Stellungnahmen inhaltlich wie ein ausgefüllter Fragebogen behandelt, mit dem Unterschied, dass die einzelnen Fragen des Fragebogens statistisch als unbeantwortet gewertet wurden, da die Streuung der Inhalte der Stellungnahmen z.T. sehr heterogen waren und somit nicht eindeutig den einzelnen Fragen des Fragebogens zugeordnet werden konnten.

2.2 Teil B Frage 4: Sind unter der angegebenen Anschrift Gewerbe / Betriebe angemeldet?



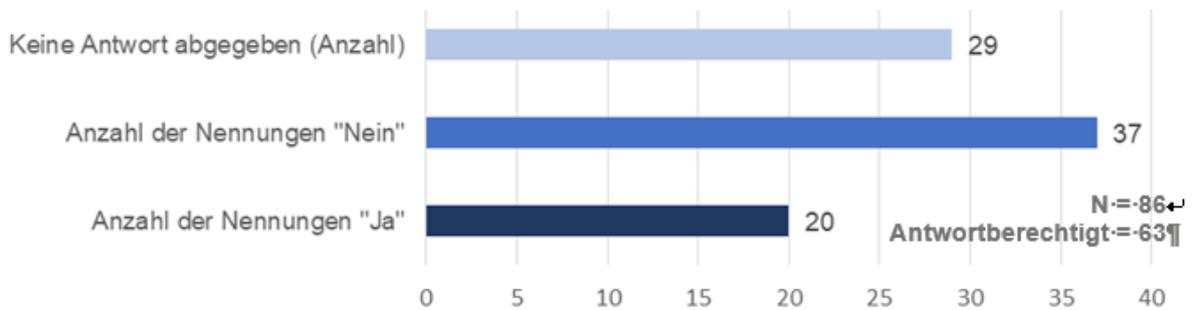
In ca. **60% (52 Antworten)** der beantworteten Fragebögen geben die Eigentümer*innen oder Nutzer*innen an, dass unter der besagten Adresse ein Gewerbebetrieb angemeldet ist. Etwa **31% (27 Antworten)** der Eigentümer*innen und Nutzer*innen geben an, dass unter der jeweiligen Anschrift kein Gewerbebetrieb angemeldet ist. **8% (7 Antworten)** der Teilnehmer*innen haben Frage 4 nicht beantwortet.

2.3 Teil B Frage 5: Befinden sich auf dem Grundstück ausschließlich Gewerbe / Betriebe?



Frage 5 konnte aufgrund der vorgeschriebenen Beantwortungsreihenfolge nur von den Teilnehmer*innen positiv beantwortet werden, die bereits in Frage 4 darlegen, dass auf dem betroffenen Grundstück ein Gewerbebetrieb vorliegt.

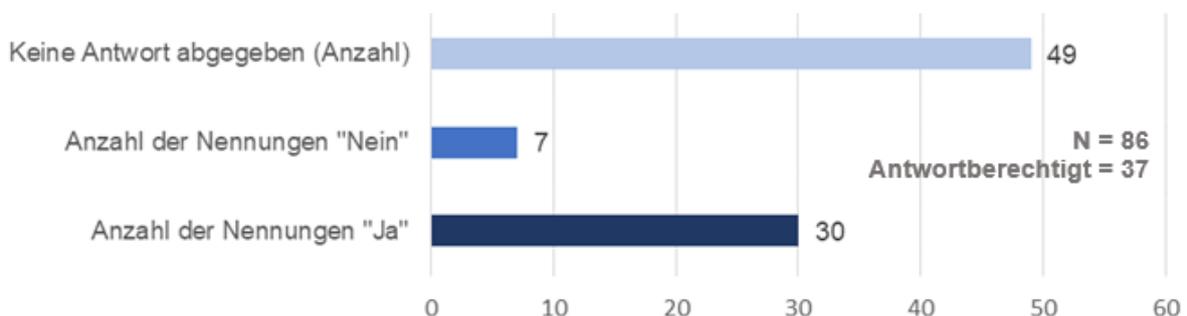
Dies trifft auf **52 Antwortberechtigte** zu. **26% (22 Antworten)** der Teilnehmer*innen geben an, dass sich ausschließlich Gewerbe auf Ihrem Grundstück befindet, während **31% (29 Antworten)** Frage 5 mit „Nein“ beantworten, was entweder eine weitere Nutzung vermuten lässt oder für ein ungenutztes Grundstück spricht. **38% (35 Antworten)** der Teilnehmer*innen haben Frage 5 nicht beantwortet.

2.4 Teil B Frage 6: Wird auf dem Grundstück ausschließlich gewohnt?

Frage 6 konnte aufgrund der vorgeschriebenen Beantwortungsreihenfolge nur von Teilnehmer*innen beantwortet werden, die Frage 4 mit „Nein“ beantwortet haben oder keine Antwort abgegeben haben. Hinzu kommen jene Teilnehmer*innen, die Frage 5 bereits mit „Nein“ beantwortet haben. So ergibt sich eine Anzahl von **63 Antwortberechtigten**.

Mit **42% (37 Antworten)** gibt ein großer Teil der Antwortenden an, dass auf dem betroffenen Grundstück nicht ausschließlich gewohnt wird. **24% (20 Antworten)** hingegen beantworten diese Frage mit „Ja“, ein geringfügig kleinerer Anteil (**29 Antworten = 36%**) gibt keine Antwort auf Frage 6.

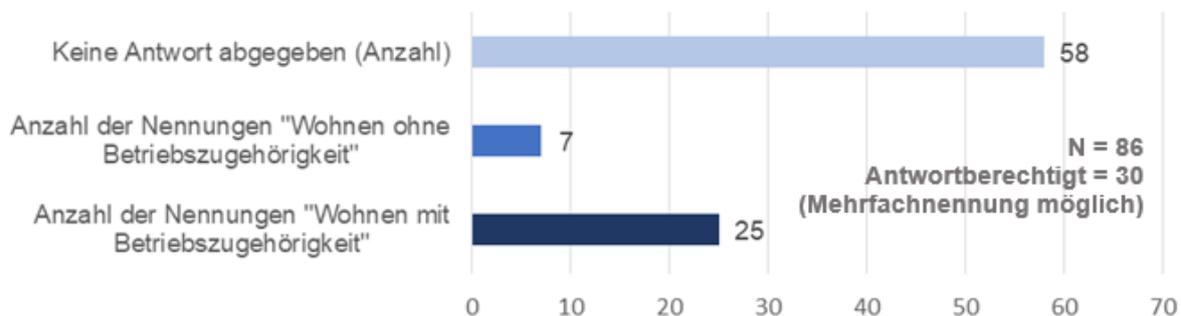
Die Auswertung hat gezeigt, dass einige Teilnehmer sowohl Frage 5 als auch Frage 6 mit „Nein“ beantworten. In diesem Fall ist ggf. abzusehen, dass sich an der angegebenen Adresse entweder sowohl Gewerbe bzw. Betriebe als auch Wohnungen bzw. Wohngebäude oder Brachflächen befinden.

2.5 Teil B Frage 7: Sind auf dem Grundstück Gewerbe / Betriebe und Wohnungen / Wohngebäude vorhanden?

Frage 7 zielt darauf ab, herauszufinden, auf welchen Flurstücken im Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Obermühlpfad 100“ sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzung vorhanden ist. Für die Beantwortung der Frage kommen nur Teilnehmer*innen infrage, die bei der vorausgegangenen Frage mit „Nein“ geantwortet haben.

Dementsprechend gibt es **37 Antwortberechtigte**. Mit ca. **57% (49 Antworten)** gibt mehr als die Hälfte der Teilnehmer*innen auf Frage 7 keine Antwort. **35% (30 Antworten)** der Teilnehmer*innen bestätigen, dass auf Ihrem Grundstück sowohl Gewerbe bzw. Betriebe als auch Wohnungen bzw. Wohngebäude vorhanden sind. Bei den übrigen **8% (7 Antworten)**, die Frage 7 mit „Nein“ beantworten, ist – analog zur vorausgegangenen Frage – ggf. abzusehen, dass sich an der angegebenen Adresse eine Brachfläche befindet.

2.6 Teil B Frage 8: Sofern auf dem Grundstück Gewerbe / Betreiber und Wohngebäude vorhanden sind, welche Art der „Wohnnutzung“ liegt vor?

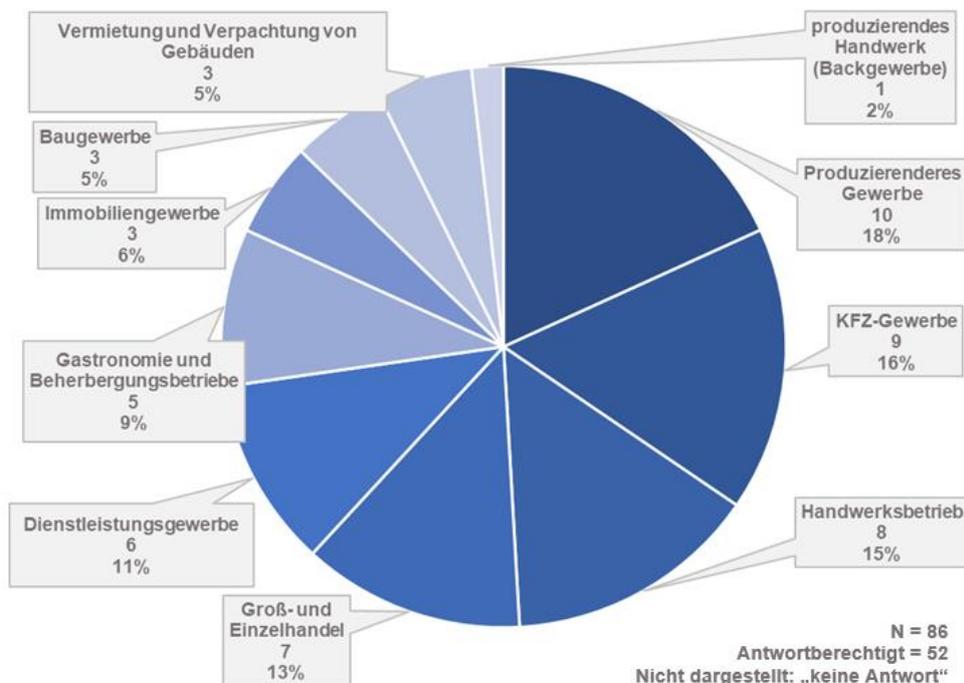


Gemäß der vorgegebenen Beantwortungsreihenfolge kann Frage 8 nur von Teilnehmer*innen beantwortet werden, die Frage 7 mit „Ja“ beantwortet haben. Daher beantwortet mehr als die Hälfte der Teilnehmer*innen (**58 Antworten = 64%**) Frage 8 nicht. Im Gegensatz zu den vorausgegangenen Fragen war bei der Beantwortung von Frage 8 eine Mehrfachnennung möglich, weswegen die Zahl der Antwortberechtigten nicht mit der Zahl der Antworten übereinstimmt. Das bedeutet, dass auf einigen Grundstücken sowohl „Wohnen ohne Betriebszugehörigkeit“ als auch „Wohnen mit Betriebszugehörigkeit“ vorzufinden ist, da die antwortenden Personen bei beiden Antwortoptionen jeweils ein Kreuz gesetzt haben.

Unter den 90 abgegebenen Antworten entfallen ca. **28% (25 Antworten)** auf die Option „Wohnen mit Betriebszugehörigkeit“ und weitere **8% (7 Antworten)** auf die Option „Wohnen ohne Betriebszugehörigkeit“. Von den **30 Antwortberechtigten**, die Frage 7 mit „Ja“ beantworten, äußern sich **28** auch in Frage 8. Die **32** Antworten, die auf eine oder beide Antwortoptionen in Frage 8 entfallen, setzen sich gemäß der vorausgegangenen Erläuterung aus **28** Antwortenden Eigentümer*innen oder Nutzer*innen zusammen, von denen jeweils **4** beide Antwortoptionen angekreuzt haben.

2.7 Teil B Frage 9: Beschreiben Sie Ihren Betrieb unter Beachtung der folgenden Fragestellungen:

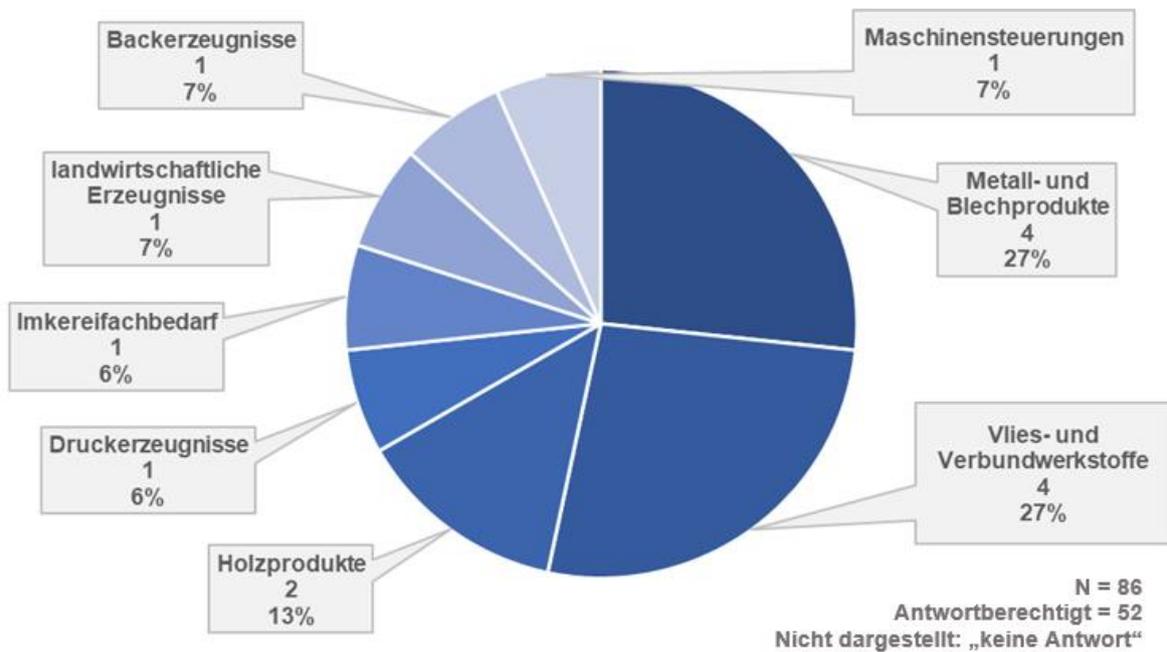
2.7.1 Welcher Betriebsart / Branche würden Sie Ihren Betrieb zuordnen?



Insgesamt gibt es auf die Frage nach der genauen Betriebsart bzw. der Branche **55** Antworten aus **86 Fragebögen**. In drei Fragebögen wurde diese Frage trotz einer aus formaler Sicht fehlenden Antwortberechtigung beantwortet. Diese Antworten sind im Sinne der Vollständigkeit der Darstellung hier mitaufgeführt.

Die vorliegende Grafik spiegelt die Antworten der Teilnehmer*innen nicht im Wortlaut wieder, da zur vereinfachten Auswertung der Frage 9 unterschiedliche Betriebskategorien bzw. Branchen / Cluster gebildet wurden. Alle Antworten wurden jeweils einer Kategorie zugeordnet. Es ist möglich, dass in Frage 9 derselbe Betrieb mehrfach genannt wird. Dies ist unter Umständen der Fall, wenn sowohl Eigentümer*in als auch Nutzer*in einen gültigen Fragebogen für dasselbe Grundstück einreichen. Es ist davon ausgehen, dass der tatsächliche Branchenmix vor Ort von den Ergebnissen der Befragung geringfügig abweicht.

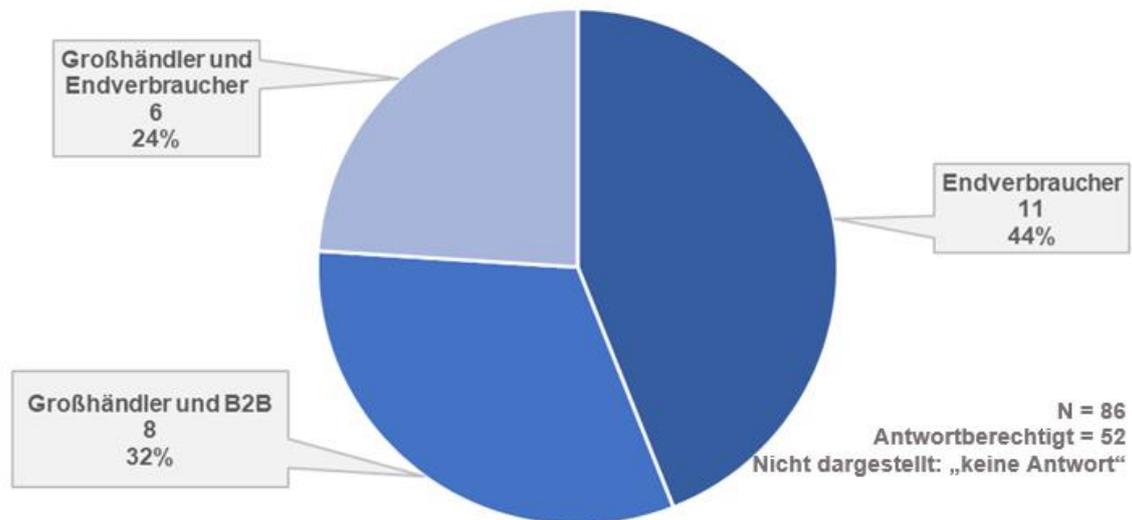
Betrachtet man die einzelnen Betriebskategorien, entfällt fast die Hälfte der Antworten in drei Betriebskategorien bzw. Branchen. Genauer sind das mit **10** Antworten (**18%**) das produzierende Gewerbe, mit **9** Antworten das KFZ-Gewerbe (**16%**) sowie mit **8** Antworten die Handwerksbetriebe (**15%**). **7** Antworten (**13%**) entfallen in die Betriebskategorie Groß- und Einzelhandel, weitere **6** Antworten entfallen jeweils auf die Dienstleistungsbranche (**11%**) sowie auf das Immobiliengewerbe (**11%**). Auf die Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe entfallen **5** Antworten (**9%**). Die beiden am wenigsten genannten Branchen sind das Baugewerbe mit **3** Antworten (**5%**) sowie das produzierende Handwerk (Backgewerbe) mit **einer** Antwort (**2%**).

2.7.2 Sofern produziert wird, was wird hergestellt / produziert?

In dieser Frage haben die **52 Antwortberechtigten** die Möglichkeit, das am jeweiligen Standort hergestellte Produkt genauer zu kategorisieren. Da in einem einzelnen Betrieb ggf. mehrere unterschiedliche Produkte hergestellt werden, können die Teilnehmer*innen mehrere Produkte nennen.

Insgesamt wurden demnach **15** Antworten abgegeben. Ebenfalls gilt hier der Hinweis anzubringen, dass das Ergebnis möglicherweise dadurch statistisch verzerrt wird, dass für ein Grundstück mehrere Fragebögen von unterschiedlichen Personen abgegeben wurden. In Verbindung mit der geringen Zahl der Antworten ist es daher nur bedingt möglich, Rückschlüsse auf die tatsächliche Situation im Plangebiet zu ziehen. Die vorliegenden Kategorien wurden wie in der vorausgegangenen Frage nicht vorgegeben, sondern anhand der abgegebenen Antworten gebildet.

Mehr als die Hälfte der angegebenen Produkte entfällt mit jeweils **4 Antworten** in die Kategorie der Metall- und Blechprodukte (**27%**) oder der Vlies- und Verbundwerkstoffe (**27%**). Als einziges Produkt werden die Holzprodukte (**13%**) **2 mal genannt**, alle weiteren Produktkategorien (Druckerzeugnisse, Imkereifachbedarf, landwirtschaftliche Erzeugnisse, Backerzeugnisse, Maschinensteuerungen) werden jeweils nur **einmal** erwähnt (**ca. 6-7%**).

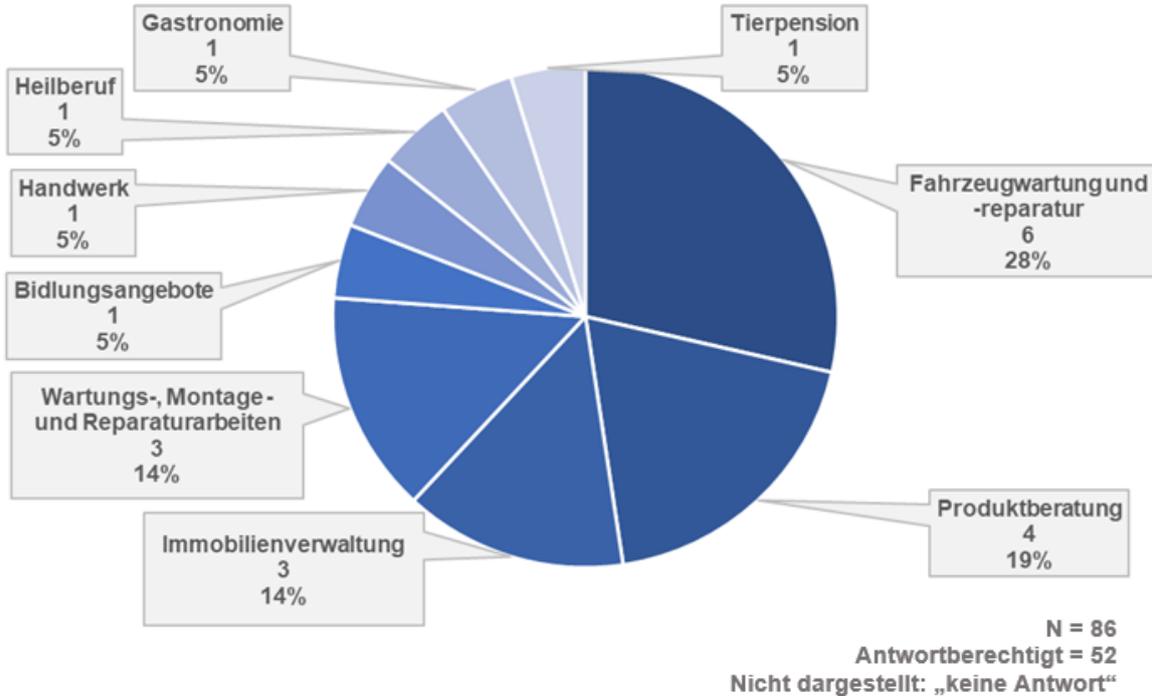
2.7.3 Werden produzierte Waren bzw. nicht eingeständig produzierte Waren verkauft und an wen wird verkauft (z.B. Großhändler, Endverbraucher etc.)?

Anhand dieser Frage haben die **52 Antwortberechtigten** die Möglichkeit zu erläutern, wie und an wen die produzierte Ware ggf. weitervertrieben wird.

In **11** der **25** abgegebenen Antworten (**44%**) wird angegeben, dass das jeweilige Produkt direkt an die Endverbraucher*innen verkauft wird.

Weitere **8 Antworten (32%)** entfallen auf Betriebe, die Ihre Produkte sowohl als Großhändler als auch an andere Unternehmen („Business-to-Business“) verkaufen. Die restlichen **6 Antworten (24%)** entfallen auf Betriebe, die sowohl im Großhandel tätig sind als auch direkt an Endverbraucher*innen verkaufen.

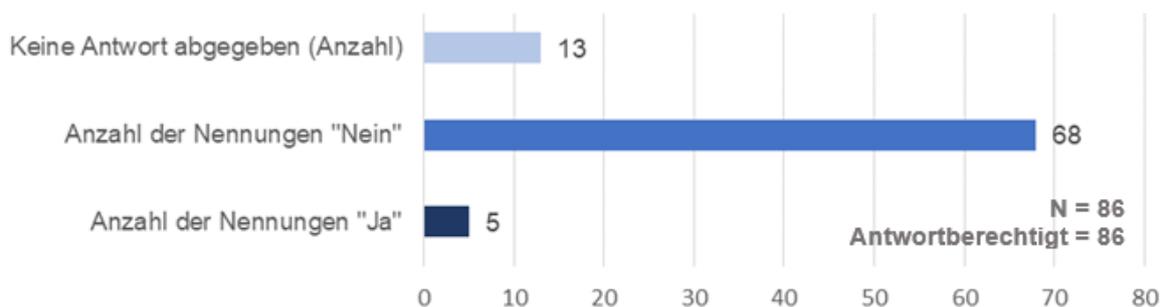
2.7.4 Sofern (Dienst-)Leistungen angeboten werden, welche (Dienst-)Leistungen werden angeboten?



Insgesamt wird in **21** der **86** vorliegenden Fragebögen genauer auf die Art der angebotenen (Dienst-)Leistungen eingegangen. Anhand dieser **21 Antworten** wurden 8 verschiedene Dienstleistungskategorien gebildet.

Die meistgenannte Dienstleistungskategorie ist mit **6 Antworten** die Fahrzeugwartung und -reparatur (**28%**), Mit **4 Antworten** wird die Produktberatung (**19%**) als zweithäufigste Kategorie genannt, **3 weitere Antworten** entfallen jeweils auf Wartungs-, Montage- und Reparaturarbeiten (**14%**) sowie die Immobilienverwaltung (**14%**). Die Kategorien Bildungsangebot (**5%**), Handwerk (**5%**), Heilberuf (**5%**) und Gastronomie (**5%**) werden jeweils nur **einmal genannt**.

2.8 Teil C Frage 10: Sollen in den nächsten Jahren vorhandene Gebäude betrieblich / wohnlich anders genutzt werden, sodass sich eine andere Einordnung nach Frage 9 ergibt?

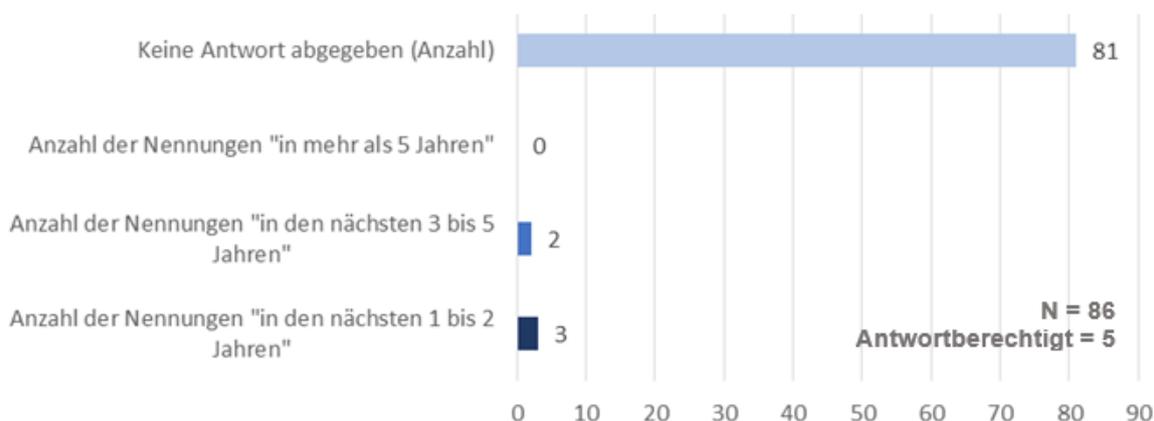


Bebauungsplan Nr. 100 "Am Obermühlpfad" – Teil A: Begründung

Eine deutliche Mehrheit der Teilnehmer*innen beantwortet Frage 10 mit „Nein“ (**68 Antworten = 79%**). Weitere **15% (13 Antworten)** haben Frage 10 nicht beantwortet.

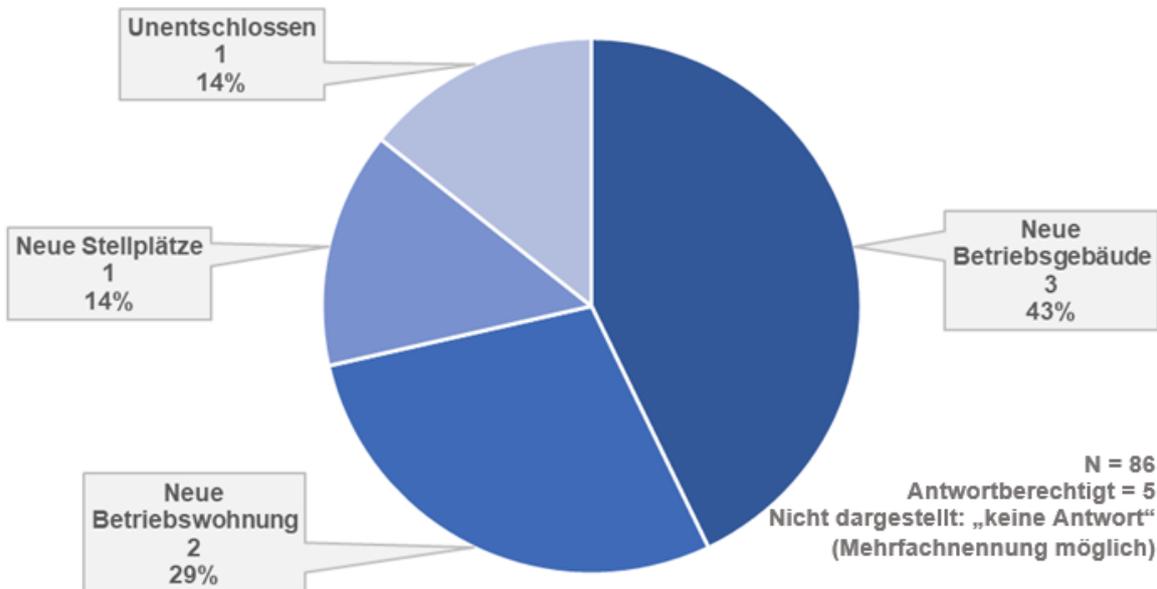
Demzufolge beschränkt sich der Anteil der Teilnehmer*innen, die in den nächsten Jahren Gebäude auf Ihrem Grundstück betrieblich oder wohnlich anders nutzen wollen, sodass sich eine andere Einordnung nach Frage 9 ergeben würde, auf **6% (5 Antworten)**.

2.9 Teil C Frage 11: Innerhalb welches Zeitraumes haben Sie diese betrieblichen / wohnlichen Änderungen vor?



Gemäß der Beantwortung von Frage 10 können bei Frage 11 nur **5 Teilnehmer*innen** genauere Angaben zum vorgesehenen Zeitraum der betrieblichen bzw. wohnlichen Änderungen machen. **3 Teilnehmer*innen (3%)** geben an, diese Änderungen innerhalb der nächsten 1 bis 2 Jahre vornehmen zu wollen, **2 Teilnehmer*innen (2%)** geben die nächsten 3 bis 5 Jahre als möglichen Zeitraum an. In der überwiegenden Mehrheit (**81 Antworten = 94%**) der 86 Fragebögen bleibt Frage 11 unbeantwortet.

2.10 Teil C Frage 12: Beschreiben Sie die künftigen Veränderungen / Umgestaltungen, die eine veränderte Beschreibung und Einordnung des Betriebs / des Wohnens gemäß den Angaben zu Frage 9 erwarten lassen?

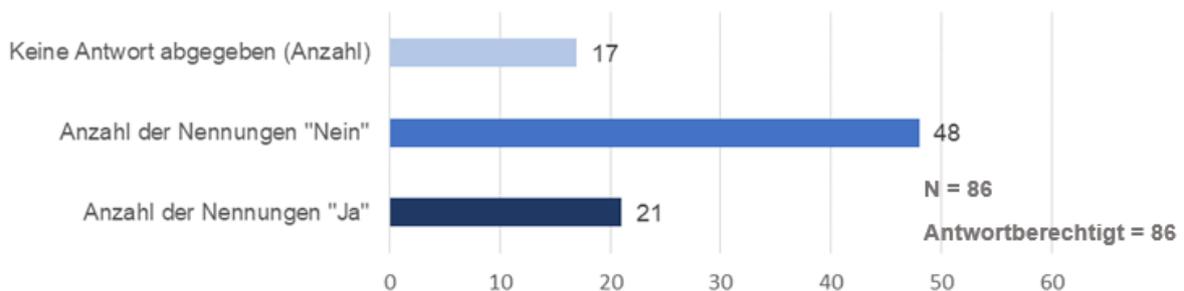


Frage 12 zählt zu den Fragen, bei denen eine Mehrfachnennung möglich war. Daher stimmt die Gesamtzahl von **7 Antworten** nicht mit der Anzahl der Äußerungen in den vorherigen Fragen (**5**) überein.

Mit **3 Nennungen** sind neue Betriebsgebäude (**43%**) die meistgenannte Veränderung, direkt gefolgt von neuen Betriebswohnungen (**29%**) mit **2 Nennungen**.

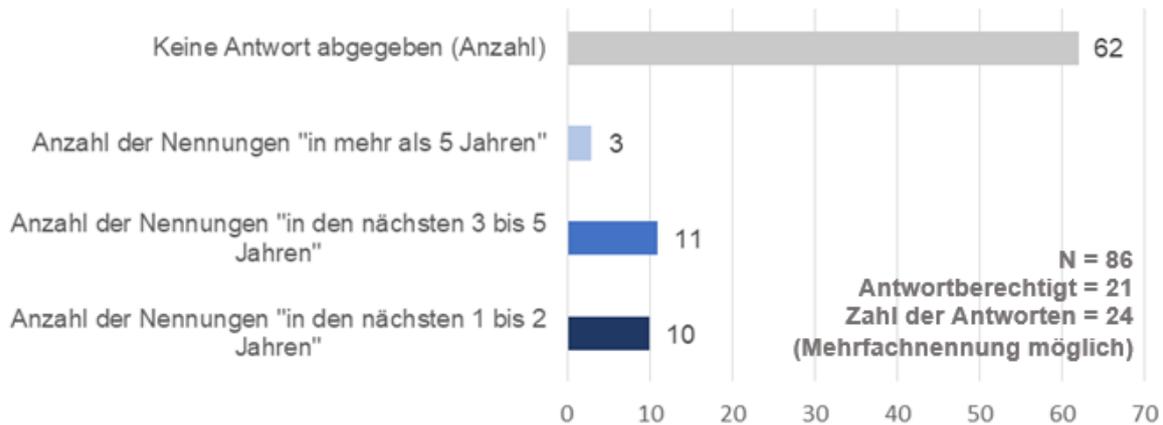
Ein(e) Grundstückseigentümer*in, Gewerbetreibende*r (14%) gibt an, neue Stellplätze errichten zu wollen, **eine weitere Person (14%)** möchte zwar Veränderungen bzw. Umgestaltungen durchführen, ist sich bezüglich Art und Umfang des Vorhabens aber noch unsicher.

2.11 Teil C Frage 13: Sollen Gebäude auf dem Grundstück in den nächsten Jahren baulich verändert (erweiter / erneuert / ergänzt) werden?



17 Teilnehmer*innen (20%) beantworten die Frage, nach den auf dem Grundstück innerhalb der nächsten Jahre vorgesehenen baulichen Veränderungen, nicht. Ein geringfügig größerer Anteil (**21 Antworten = 24%**) beantwortet Frage 13 mit „Ja“, wobei der Großteil der Antwortenden (**48 Antworten = 56%**) die Frage mit „Nein“ beantwortet.

2.12 Teil C Frage 14: Innerhalb welches Zeitraumes haben Sie diese baulichen Änderungen vor?

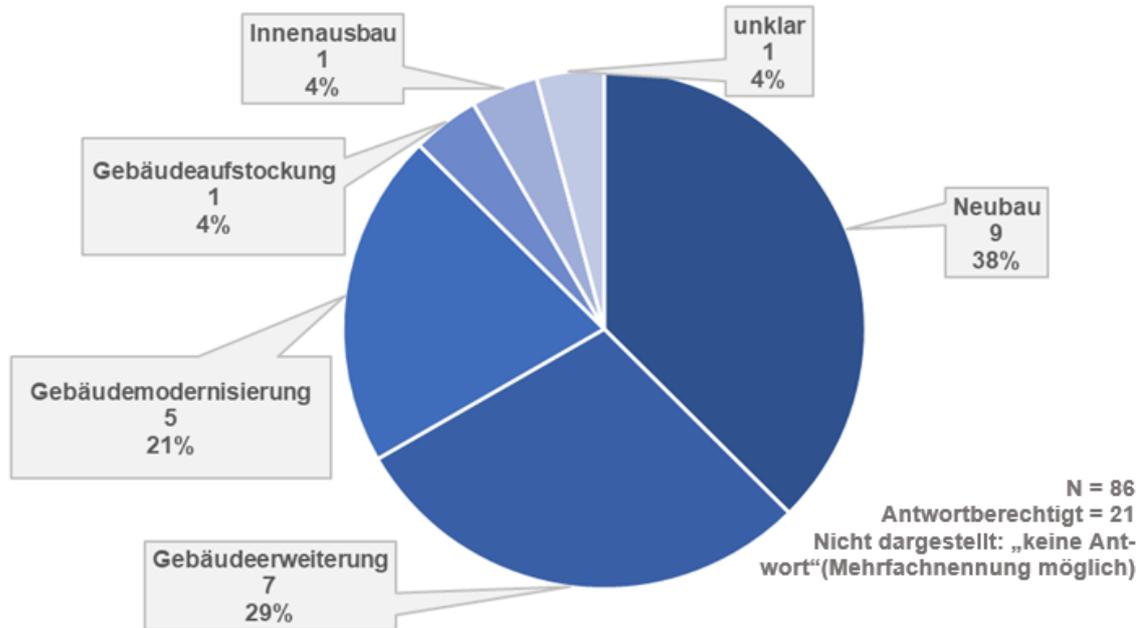


Bei Frage 14 kann es wie bereits bei einzelnen vorausgegangenen Fragen zu Mehrfachnennungen kommen, weswegen die **24** verzeichneten **Antworten** in Frage 14 nicht der Anzahl von **21 Antwortberechtigten** entspricht, die in Frage 13 eine bauliche Veränderung auf Ihrem Grundstück in naher Zukunft ankündigen.

In einer deutlichen Mehrzahl der Fragebögen (**62 Antworten = 72%**) bleibt Frage 14 unbeantwortet. Die meisten Teilnehmer*innen (**11 Antworten = 13%**), die sich zum Zeitraum der vorgesehenen baulichen Änderungen genauer geäußert haben, geben als Zeitraum die nächsten 3 bis 5 Jahre an.

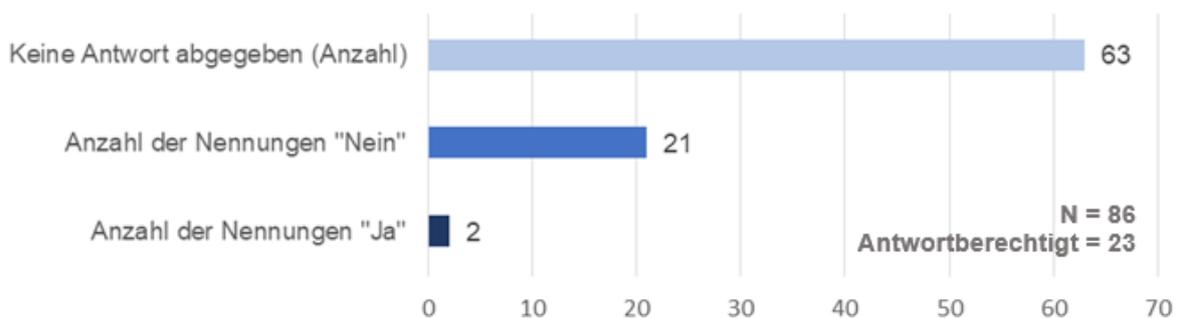
Weitere **12% (10 Antworten)** geben als Zeitraum die nächsten 1 bis 2 Jahre an. Mit **3% (3 Antworten)** geben die wenigsten Befragten an, in mehr als 5 Jahren bauliche Änderungen auf Ihrem Grundstück vornehmen zu wollen.

2.13 Teil C Frage 15: Beschreiben Sie die baulichen Veränderungen / Anpassungen / Ergänzungen, die in den nächsten Jahren vorgesehen sind?



Bezüglich der geplanten baulichen Veränderungen bzw. Anpassungen oder Ergänzungen können in Frage 15, wie bereits in der vorausgegangenen Frage 14, 24 Antworten verzeichnet werden. 9 Teilnehmerinnen geben an, einen Neubau auf Ihrem Grundstück zu planen, womit Neubauten den Großteil (9 Antworten = 38%) der vorgesehenen baulichen Veränderungen ausmachen. In 7 Fragebögen wird eine Gebäudeerweiterung (29%) als geplantes Vorhaben angegeben. 5 Teilnehmer*innen geben an, in den nächsten Jahren eine Gebäudemodernisierung (21%) auf Ihrem Grundstück zu planen. Gebäudeaufstockung (4%) und Innenausbau (4%) werden jeweils einmal als Vorhaben genannt. Eine weitere Person ist sich bezüglich der genauen Art des Vorhabens noch unsicher (4%).

2.14 Teil C Frage 16: Wurde für die geplante Anpassung / Veränderung auf dem Grundstück gem. den Angaben zu den Fragen 12 und 14 bereits ein Bauantrag bei der Gemeinde Haßloch bzw. der zuständigen Kreisverwaltung eingereicht?



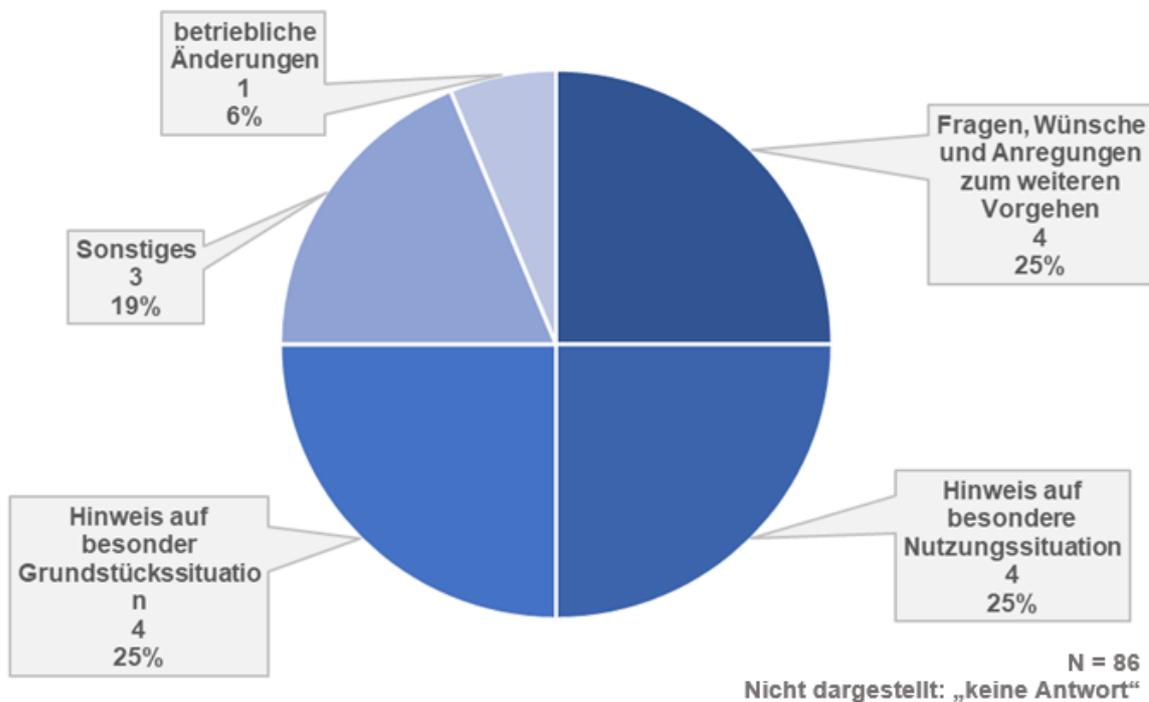
Laut vorgesehenem Antwortschlüssel (siehe hierzu Kapitel 1.1) hätte Frage 16 in der sinnhaften Abfolge der Fragen nur von denjenigen Teilnehmer*innen beantwortet werden sollen, die bereits Frage 10 und/oder Frage 13 mit „Ja“ beantworteten, da andernfalls kein fundierter Umstand bestand, einen Bauantrag einzureichen.

Allerdings wird auf den Fragebögen unterhalb von Frage 13 irrtümlich von den Teilnehmer*innen gefordert, im Anschluss Frage 16 zu beantworten, falls Frage 13 mit „Nein“ beantwortet werden sollte. Dies hat zur Folge, dass ein Großteil der Antwortenden keine Antwortberechtigung für Frage 16 hat.

Dementsprechend wurde das Ergebnis in der obenstehenden Grafik bereinigt. Eine tatsächliche Antwortberechtigung liegt bei **23** Teilnehmer*innen vor. Bei den restlichen **63** Fragebögen (**73%**) wird Frage 16 gemäß der vorausgegangenen Erläuterung als unbeantwortet gewertet, um das Ergebnis statistisch nicht zu verfälschen.

Von den **23** Antwortberechtigten geben **2** Teilnehmer*innen an, einen Bauantrag bei der Gemeinde Haßloch bzw. der zuständigen Kreisverwaltung eingereicht zu haben (**2%**). Weitere **21** Teilnehmer*innen geben an, keinen Bauantrag eingereicht zu haben (**24%**). Ein(e) einzelne(r) Teilnehmer*in nennt ein konkretes Datum, an welchem der Bauantrag eingereicht wurde.

2.15 Teil C Frage 17: Haben Sie weitere Anmerkungen, die ihr Grundstück / die Nutzung auf Ihrem Grundstück betreffen?



Frage 17 gibt den Befragten die Möglichkeit, weitere inhaltliche Anmerkungen bezüglich des Grundstücks sowie der dortigen Nutzungssituation zu äußern, was insgesamt von **16** Teilnehmer*innen genutzt wird.

Hinweise auf eine besondere Grundstückssituation (z.B. Teilung des Grundstücks) werden in **4 Fragebögen (25%)** gegeben. Gleiches gilt für Hinweise auf besondere Nutzungssituationen. Ein weiteres **Viertel der Antworten (4 Antworten = 25%)** entfällt auf Fragen, Wünsche und Anregungen zum weiteren Planungsvorgang. Hierunter fallen unter anderem konkrete Fragen zum Planungsstand.

Bebauungsplan Nr. 100 "Am Obermühlpfad" – Teil A: Begründung

Auch der Wunsch nach der Ausweisung eines Mischgebiets wurde geäußert. Zu den **3 sonstigen Anmerkungen (19%)** zählen z.B. Danksagungen oder Anmerkungen, die für die Auswertung des Fragebogens irrelevant sind. **Ein** weiterer Fragebogen enthält eine Anmerkung zu betrieblichen Änderungen (**6%**).

Anlage 1 Fragebogen Eigentümer- und Grundstücksnutzerbefragung



Gemeinde Haßloch



**BEFRAGUNG DER EIGENTÜMER UND GRUNDSTÜCKSNUTZER IM RAHMEN DER
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 100 „AM OBERMÜHLPFAD“**

Wir bitten um Rücksendung bis zum 20.07.2020 an folgende Kontaktadresse:

| | |
|---|--|
| Gemeindeverwaltung Haßloch Fachbereich Bauen und Umwelt Rathausplatz 1 67454 Haßloch | E-Mail: jan.stroemer@hassloch.de |
|---|--|

Hinweis: Die Beantwortung des Fragebogens kann auch persönlich bei der Gemeindeverwaltung Haßloch, hier bei Herrn Wolfgang Jünger, nach vorheriger Terminvereinbarung vorgenommen werden

Bitte beachten Sie die Datenschutzerklärung am Ende des Fragebogens

Folgende Übersicht verdeutlicht die Lage und den Umgriff des Plangebiets



TEIL A: INFORMATIONEN DES EIGENTÜMERS / GRUNDSTÜCKSNUTZERS

1. **Wie lautet Ihr Name und die Anschrift des Grundstücks, das Sie im betreffenden Gebiet besitzen oder gemietet / gepachtet haben?**

Name, Vorname_____
Straße(n), Hausnummer(n)

2. **Wie können wir Sie bei Rückfragen erreichen?**

Telefonnummer_____
Faxnummer_____
E-Mailadresse

3. **Sind Sie Mieter / Pächter oder Grundstückseigentümer?**

 Mieter / Pächter Grundstückseigentümer**TEIL B: ANGABEN ZUR DERZEITIGEN GRUNDSTÜCKSNUTZUNG**

4. **Sind unter der angegebenen Anschrift Gewerbe / Betriebe angemeldet?**

 Ja Nein

Sofern Frage 4 mit „Nein“ beantwortet wird, weiter mit Frage 6,

Sofern Frage 4 mit „Ja“ beantwortet wird bitte den Namen des(r) Betriebe(s) eintragen und weiter mit Frage 5

Wie lautet(n) der / die Name(n) des(r) Gewerbe(s) / Betriebe(s)?

5. **Befinden sich auf dem Grundstück ausschließlich Gewerbe / Betriebe?**

 Ja Nein

Sofern Frage 5 mit „Ja“ beantwortet wird, weiter mit Frage 9,

Sofern Frage 5 mit „Nein“ beantwortet wird, weiter mit Frage 6

6. **Wird auf dem Grundstück ausschließlich gewohnt?**

 Ja Nein

Sofern Frage 6 mit „Ja“ beantwortet wird, weiter mit Teil C,

Sofern Frage 6 mit „Nein“ beantwortet wird weiter mit Frage 7

7. **Sind auf dem Grundstück Gewerbe / Betriebe und Wohnungen / Wohngebäude vorhanden?**

 Ja Nein

8. Sofern auf dem Grundstück Gewerbe / Betriebe und Wohngebäude vorhanden sind, welche Art der „Wohnnutzung“ liegt vor?

- „Wohnen“ mit Betriebszugehörigkeit (Betriebsleiterwohnungen / -häuser) für z.B. Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Hausmeister, sonstige Betriebangehörige mit Aufsichts- und / oder Bereitschaftsfunktionen

- „Wohnen“ ohne Betriebszugehörigkeit z.B. durch Vermietung an Dritte oder Verwandte ohne Betriebsbezug, Verkauf an Dritte ohne Betriebsbezug, Wohnen als ehemaliger Betriebsinhaber und / oder ehemaliger Betriebsangestellter ohne derzeitigen Betriebsbezug

9. Beschreiben Sie Ihren Betrieb unter Beachtung der folgenden Fragestellungen:

Welcher Betriebsart / Branche würden Sie Ihren Betrieb zuordnen?

Bitte Nennung:

Sofern produziert wird, was wird hergestellt / produziert?

Bitte Nennung:

Werden produzierte Waren bzw. nicht eigenständig produzierte Waren verkauft und an wen wird verkauft (z.B. Großhändler, Endverbraucher etc.)?

Bitte Nennung:

Sofern (Dienst)leistungen angeboten werden, welche (Dienst)leistungen werden angeboten?

Bitte Nennung:

TEIL C: ANGABEN ZUR KURZ- BIS MITTELFRISTIGEN GRUNDSTÜCKSNUTZUNG

10. **Sollen in den nächsten Jahren vorhandene Gebäude betrieblich / wohnlich anders genutzt werden, sodass sich eine anderen Einordnung nach Frage 9 ergibt?**

Ja Nein

Sofern Frage 10 mit „Nein“ beantwortet wird, weiter mit Frage 13

Sofern Frage 10 mit „Ja“ beantwortet wird, weiter mit Frage 11

11. **Innerhalb welches Zeitraumes haben Sie diese betrieblichen / wohnlichen Änderungen vor?**

in den nächsten 1 bis 2 Jahren
 innerhalb der nächsten 3 bis 5 Jahren
 in mehr als 5 Jahren

12. **Beschreiben Sie die künftigen Veränderungen / Umgestaltungen, die eine veränderte Beschreibung und Einordnung des Betriebs gemäß den Angaben zu Frage 9 / des Wohnens erwarten lassen?**

Bitte Nennung:

13. **Sollen Gebäude auf dem Grundstück in den nächsten Jahren baulich verändert (erweitert / erneuert / ergänzt) werden?**

Ja Nein

Sofern Frage 13 mit „Nein“ beantwortet wird, weiter mit Frage 16

Sofern Frage 13 mit „Ja“ beantwortet wird, weiter mit Frage 14

14. Innerhalb welches Zeitraumes haben Sie diese baulichen Änderungen vor?

- in den nächsten 1 bis 2 Jahren
 innerhalb der nächsten 3 bis 5 Jahren
 in mehr als 5 Jahren

15. Beschreiben Sie die baulichen Veränderungen / Anpassungen / Ergänzungen, die in den nächsten Jahren vorgesehen sind?

Bitte Nennung:

16. Wurde für die geplanten Anpassungen / Veränderungen auf dem Grundstück gem. den Angaben zu den Fragen 12 und 14 bereits ein Bauantrag bei der Gemeinde Haßloch bzw. der zuständigen Kreisverwaltung eingereicht?

- Ja, eingereicht mit Datum vom: _____ Nein

17. Haben Sie weitere Anmerkungen, die Ihr Grundstück / die Nutzungen auf Ihrem Grundstück betreffen?

Bitte Nennung:

Informationen zum Datenschutz

Die bei Ihnen abgefragten Informationen stellen personenbezogene Daten im Sinne des geltenden Datenschutzrechts dar. Selbstverständlich achten und wahren wir Ihre Rechte aus dem Landesdatenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LD SG) sowie der europäischen Datenschutz-Grundverordnung 2016/679 (DSGVO) umfassend.

Die vorliegende Befragung verfolgt den Zweck, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ relevantes Abwägungsmaterial (§ 2 Abs. 3 BauGB) zu ermitteln, ohne das eine sachgerechte Abwägung kaum möglich wäre. Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung ist das Erfordernis der Wahrnehmung einer im öffentlichen Interesse liegenden Aufgabe (Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO). Die ermittelten Daten werden bei den zuständigen Stellen der Gemeinde Haßloch verarbeitet. Darüber soll zum Zwecke der projektbezogenen Datenauswertung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben eine Weitergabe an den beauftragten Dienstleister FIRU mbH – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern erfolgen.

Bebauungsplan Nr. 100 "Am Obermühlpfad" – Teil A: Begründung

Aufgrund der Zugehörigkeit zum Abwägungsmaterial für den Bebauungsplan ist eine dauerhafte Aufbewahrung der Daten in den Verfahrensakten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ erforderlich.

Verantwortlicher für die Datenverarbeitung ist:

Gemeinde Haßloch, Rathausplatz 1, 67454 Haßloch

Die Kontaktdaten des zuständigen Datenschutzbeauftragten lauten wie folgt:

Mustafa Dayanc - Gemeinde Haßloch, Rathausplatz 1, 67454 Haßloch

Telefon: 06324 935 285

E-Mail: datenschutzbeauftragter@hassloch.de

Die DSGVO räumt der betroffenen Person eine Reihe von Rechten ein, auf die wie Sie hiermit aufmerksam machen: Sie haben das Recht, ihre Einwilligung jederzeit zu widerrufen. Durch den Widerruf der Einwilligung wird die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung nicht berührt (Art. 7 Abs. 3 DSGVO). Sie haben gemäß Art. 15 Abs. 1 DSGVO das Recht, von dem Verantwortlichen eine Bestätigung darüber zu verlangen, ob sie betreffende personenbezogene Daten verarbeitet werden; ist dies der Fall, so haben sie ein Recht auf Auskunft über die in Art. 15 Abs. 1 DSGVO genannten personenbezogenen Daten und Informationen. Gemäß Art. 16 DSGVO haben Sie das Recht, von dem Verantwortlichen unverzüglich die Berichtigung Sie betreffender unrichtiger personenbezogener Daten bzw. die Vervollständigung unvollständiger personenbezogener Daten zu verlangen. Bei Vorliegen einer der in Art. 17 Abs. 1 DSGVO genannten Gründe haben Sie das Recht, von dem Verantwortlichen zu verlangen, dass Sie betreffende personenbezogene Daten unverzüglich gelöscht werden. Dies ist dann der Fall, wenn die Speicherung der Daten nicht mehr notwendig ist, wenn Sie Ihre Einwilligung zur Datenverarbeitung widerrufen haben, wenn die Daten unrechtmäßig verarbeitet wurden, oder wenn eine Rechtspflicht zum Löschen nach EU- oder nationalem Recht besteht. Bei Vorliegen der in Art. 18 Abs. 1 DSGVO genannten Voraussetzungen haben Sie ferner das Recht, von dem Verantwortlichen die Einschränkung der Verarbeitung zu verlangen. Gemäß Art. 20 Abs. 1 DSGVO steht Ihnen das Recht zu, die Sie betreffenden personenbezogenen Daten, die Sie dem Verantwortlichen bereitgestellt haben, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu erhalten, und sie haben das Recht, diese Daten einem anderen Verantwortlichen ohne Behinderung durch den Verantwortlichen, dem die personenbezogenen Daten bereitgestellt wurden, zu übermitteln. Sie haben schließlich das Recht, gemäß Art. 21 Abs. 1 DSGVO jederzeit gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten Widerspruch einzulegen. Sie haben die Möglichkeit, sich jederzeit bei einer Aufsichtsbehörde zu beschweren, wenn Sie der Ansicht sind, dass die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten rechtswidrig erfolgt. Die zuständige Aufsichtsbehörde ist:

Der Landesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit in Rheinland-Pfalz

Postfach 30 40

55020 Mainz

Telefon: +49 (0) 6131 208-2449

E-Mail: poststelle@datenschutz.rlp.de

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!