

# **GEMEINDE HASSLOCH**

## **BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH DES BAHNDAMMS - 4. ÄNDERUNG“**

### **BEGRÜNDUNG**

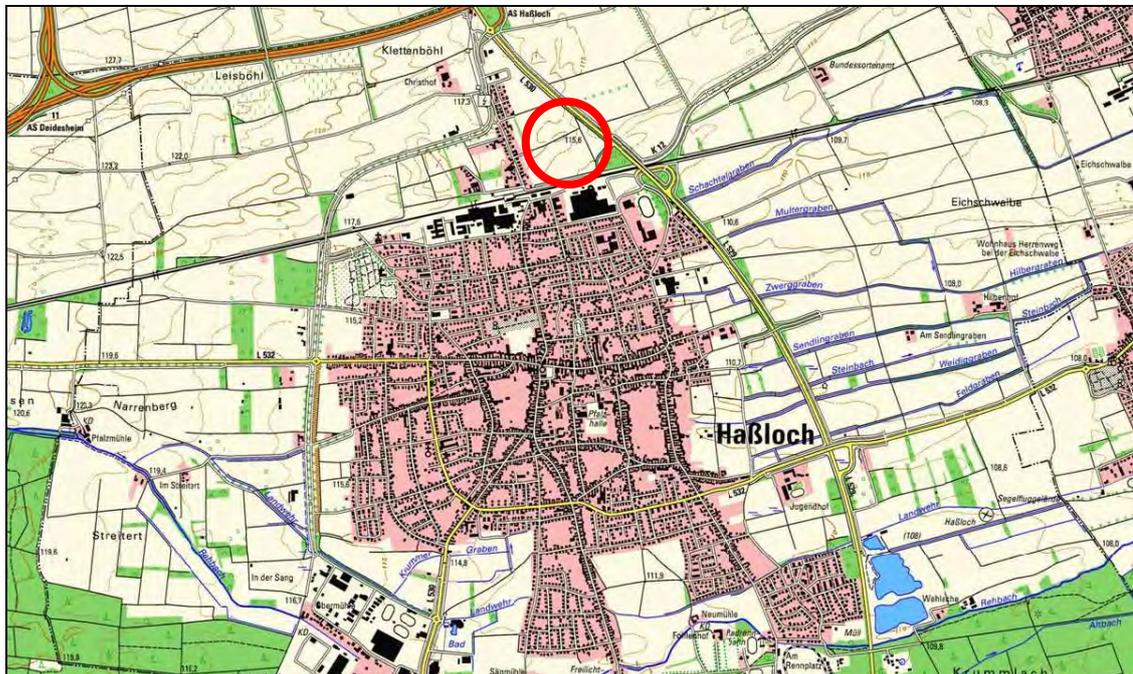
**JULI 2022**

**Inhalt:**

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung .</b>	<b>4</b>
<b>3. Verfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>5</b>
4.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar .....	5
4.2 Flächennutzungsplan .....	5
<b>5. Bestehendes Planungsrecht.....</b>	<b>5</b>
<b>6. Angrenzende Bebauungspläne .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Schutzgebiete .....</b>	<b>9</b>
<b>8. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation .....</b>	<b>9</b>
8.1 Vorhandene Nutzungen .....	9
8.2 Vorhandene Erschließung.....	9
8.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....	10
<b>9. Planung.....</b>	<b>10</b>
9.1 Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	10
9.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	11
9.3 Grünordnung .....	11
<b>10. Bodenordnung .....</b>	<b>12</b>

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Haßloch nördlich der Bahnlinie und nördlich des Baumarkts im Gewerbegebiet „Nördlich des Bahndamms“.



Lage des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 15.280 m<sup>2</sup> und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 13455/1 und eine Linie von der südöstlichen Ecke des Flurstücks 13455/1 über das Flurstück 13458/10 (Fritz-Karl-Henkel-Straße) auf die nordwestliche Ecke des Flurstücks 13464/2,
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 13464/2, 13464/3, 13466/15 und eine Linie 6 m östlich der westlichen Grenze des Flurstücks 13493/8 sowie die westliche Grenze des Flurstücks 13500/4,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 13458/5,
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 13466/4, eine Linie über das Grundstück 13466/5 bis zum Auftreffen auf die östliche Grenze des Flurstücks 13466/6 und die östliche Grenze des Flurstücks 13466/6.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 13456/1, 13458/6, 13458/8, 13458/9, 13466/13, 13466/14, 13483/2, 13488/2, 13493/9 und

13493/10 vollständig sowie die Flurstücke 13458/10 (Fritz-Karl-Henkel-Straße), 13466/5 und 13493/8 teilweise.

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

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

Im Gewerbegebiet „Nördlich des Bahndamms“ wurde im Jahr 2020 an der Fritz-Karl-Henkel-Straße ein Baumarkt der Fa. Bauhaus eröffnet. Für diesen Baumarkt erfolgte die 3. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“, die am 13.03.2019 als Satzung beschlossen wurde.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Baumarkts ergaben sich nördlich des Baumarkts Veränderungen der Lage der Fritz-Karl-Henkel-Straße sowie der ursprünglich vorgesehenen Grundstücksgrenzen. Diese Veränderungen der Lage der Straße und die sich damit ergebenden Veränderungen der Zuschnitte der angrenzenden Baugrundstücke wurden bislang noch nicht in dem für die angrenzend an den Baumarkt gültigen Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms – 2. Änderung“ nachvollzogen.

Zur Anpassung an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse wird eine erneute Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Erforderlich werden insbesondere eine Festsetzung der ursprünglich als Straßenfläche vorgesehenen Flächen als Gewerbegebiet sowie eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen.

## **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse innerhalb der bereits bebauten Ortslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur

Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

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

Das Plangebiet ist im Einheitlichen Regionalplan als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe in Planung dargestellt. Der Bebauungsplan passt sich damit an die Ziele der Raumordnung an.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **5. Bestehendes Planungsrecht**

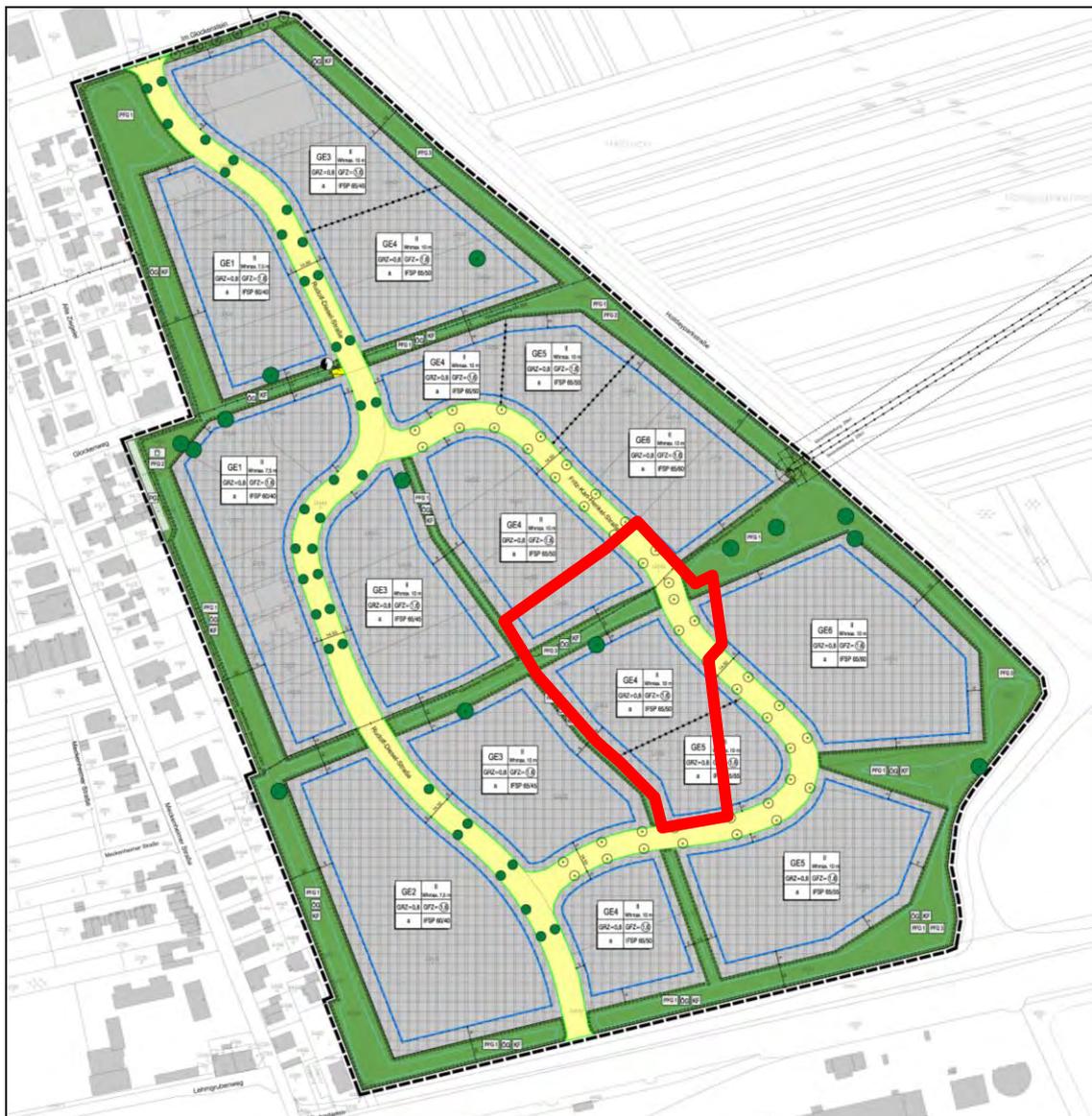
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms – 2. Änderung“ von 2015.

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

- Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht zulässig.
- Zulässig sind zudem nur Betriebe, die ein definiertes Emissionskontingent tags bzw. nachts nicht überschreiten.
- Einzelhandelsnutzungen sind lediglich ausnahmsweise und ausschließlich in Verbindung mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben sowie im Sinne eines Werksverkaufs als Bestandteil eines allgemein zulässigen Vorhabens zum Verkauf von standortproduzierten Waren zulässig.
- Betriebswohnungen sind ausnahmsweise zulässig. Je Baugrundstück ist

maximal eine Wohnung zulässig.

- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,6, die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe von 10 m und 15 m und die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen begrenzt.
- Festgesetzt ist die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge von über 50 m sowie für Betriebsgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen der Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig ist.
- Zur Eingrünung des Plangebiets ist entlang des Plangebietsrands zur L 530 und zur K 12 eine durchgängige öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zur inneren Durchgrünung des Baugebiets sowie zur Ableitung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind weitere öffentliche Grünflächen festgesetzt, die das Plangebiet der Bebauungsplanänderung nur randlich erfassen.
- Im Bereich der privaten Grundstücke ist je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder 5 Sträucher anzupflanzen. Die Vorgartenzone der privaten Baugrundstücke ist bis zu einer Tiefe von 5 m ab der Straßenbegrenzungslinie je angefangene 8 m Frontlänge mit einem hochstämmigen Laubbaum II. Ordnung oder alternativ 5 Sträuchern zu bepflanzen.



Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans „Nördlich des Bahndamms – 2. Änderung“ von 2015 mit Abgrenzung der Bebauungsplan-Änderung (rote Umrandung)

## 6. Angrenzende Bebauungspläne

Für den Bereich südöstlich des Plangebiets besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms – 3. Änderung“ aus dem Jahr 2019. Dieser Bebauungsplan trifft für seinen Geltungsbereich folgende wesentlichen Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:

- Sondergebiet (SO) gem. §11 (3) BauNVO
- Zweckbestimmung: „Baumarkt“

Zulässig ist ein Baumarkt in Form eines Fachzentrums für großflächigen Groß- und Einzelhandel mit Produkten für Werkstatt, Haus und Garten.

Als ergänzende Nutzungen sind darüber hinaus eine Schank- und Speisewirtschaft einschließlich Backwaren- und Getränkeverkauf mit einer maximal zulässigen Geschossfläche von 150 m<sup>2</sup> sowie zugehörige Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

- Die zulässige Verkaufsfläche wird auf eine Verkaufsflächenzahl von maximal 0,4 begrenzt.



Planzeichnung des angrenzenden Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms – 3. Änderung“ von 2019

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 sowie maximal II Vollgeschosse festgesetzt. Festgesetzt ist weiterhin eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 15 m.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Es gilt die abweichende Bauweise, die der offenen Bauweise entspricht, mit dem Unterschied, dass Gebäude ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge zulässig sind.

## **7. Schutzgebiete**

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

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

### **8.1 Vorhandene Nutzungen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die bereits im Jahr 2000 durch den Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ als Gewerbegebiet festgesetzt wurde. Die der Erschließung des Plangebiets dienende Fritz-Karl-Henkel-Straße ist hergestellt. Dabei unterscheidet sich die Lage der Fritz-Karl-Henkel-Straße nördlich des Baumarkts von der in der Planzeichnung des Vorgängerbebauungsplans „Nördlich des Bahndamms – 2. Änderung“ dargestellten Lage der Verkehrsfläche.

Die übrige Fläche des Plangebiets zeigt sich heute als Brachfläche, die weder baulich noch landwirtschaftlich genutzt wird.

### **8.2 Vorhandene Erschließung**

Mit der Realisierung der im Vorgängerbebauungsplan festgesetzten Fritz-Karl-Henkel-Straße sowie der im Plangebiet befindlichen Teile des Grabensystems zur Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers wurde 2018 begonnen. Die Baugrundstücke des Plangebiets wurden damit erschlossen.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Baumarkts südlich des Plangebiets ergaben sich im Plangebiet Veränderungen der Lage der Fritz-Karl-Henkel-Straße sowie der ursprünglich vorgesehenen Grundstücksgrenzen. Die Fritz-Karl-Henkel-Straße endet an der neu abgegrenzten nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 13493/8, nördlich des Baumarkts.

Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Rudolf-Diesel-Straße, die Straße Am Bahndamm und die K 12 zur L 530, wobei der Übergang von der Straße Am Bahndamm in die Rudolf-Diesel-Straße als abknickende Vorfahrt ausgestaltet ist.

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets ist über die vorhandene Leitungsinfrastruktur der Fritz-Karl-Henkel-Straße gewährleistet. Die Flächen des Planungsgebiets sind bereits als gewerblich nutzbare Flächen in dem Vorgängerbebauungsplan „Nördlich des Bahndamms – 2. Änderung“ festgesetzt. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass sich in Folge der Bebauungsplanänderung keine Ausbauerfordernisse an den bestehenden Versorgungsanlagen ergeben.

Das Entwässerungskonzept für das gesamte Baugebiet „Nördlich des Bahndamms“ wurde bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans

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

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

Das Plangebiet zeigt sich – soweit sie nicht durch Verkehrsflächen bzw. eine Trafostation in Anspruch genommen ist - aktuell als weder baulich noch landwirtschaftlich genutzte Brachfläche, die der Sukzession unterliegt und zunehmend verkrautet.

## **9. Planung**

### **9.1 Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich ausschließlich in Bezug auf die zeichnerischen Festsetzungen und hier zu folgenden Punkten:

- Die Fritz-Karl-Henkel-Straße wird entsprechend ihres tatsächlich baulich hergestellten Verkaufs als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- Die bislang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Flächen, die nicht durch den tatsächlichen Verkauf der Fritz-Karl-Henkel-Straße beansprucht werden, werden in die angrenzenden Gewerbegrundstücke oder öffentlichen Grünflächen einbezogen und dementsprechend entweder als Gewerbegebiet oder als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Im Bereich der Flächen, die künftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden, werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, Zulässigkeit von Nebenanlagen, zu Flächen für Stellplätze und Garagen, zur Begrünung sowie zu den Emissionskontingenten aus den angrenzenden Bauflächen übertragen.

Im Bereich der Flächen, die künftig als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden, werden die Vorgaben zur Gestaltung und Bepflanzung aus den angrenzenden öffentlichen Grünflächen übertragen.

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden an den veränderten Grenzverlauf angepasst. Dabei bleibt es bei der Festsetzung eines Abstands von 5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Zum Sondergebiet Baumarkt wird ebenfalls ein Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen von 5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.
- Die realisierte Trafostation auf Flurstück 13466/14 wird entsprechend ihres

Bestandes festgesetzt.

## 9.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bisher getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung und farblichen Gestaltung von Gebäuden, zu Werbeanlagen, zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen privater Grundstücke und zu Einfriedungen werden unverändert aus dem bislang gültigen Bebauungsplan übernommen, gelten künftig jedoch auch im Bereich der Flächen, die bislang als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt waren, jedoch nicht durch den tatsächlichen Verkauf der Fritz-Karl-Henkel-Straße beansprucht werden.

## 9.3 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die bislang bereits als Gewerbegebiet, öffentliche Verkehrsfläche und als öffentliche Grünfläche festgesetzt war.

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen ergeben sich durch die Bebauungsplan-Änderung gegenüber dem bislang gültigen Bebauungsplan folgende Änderungen der zulässigen Flächennutzungen:

Nutzung	Bisheriger Bebauungsplan	Künftiger Bebauungsplan	Differenzplan
<b>Versiegelbare Flächen</b>			
Gewerbegebiet, versiegelbare Flächen bei GRZ 0,8	9.900 m <sup>2</sup>	10.280 m <sup>2</sup>	+ 380 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	1.550 m <sup>2</sup>	1.080 m <sup>2</sup>	- 470 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)	--	30 m <sup>2</sup>	+ 30 m <sup>2</sup>
<b>Nicht versiegelbare Flächen</b>			
Private Grünflächen im Bereich der Gewerbegebiete (20 % der Grundstücksfläche)	2.470 m <sup>2</sup>	2.570 m <sup>2</sup>	+ 100 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	1.360 m <sup>2</sup>	1.320 m <sup>2</sup>	- 40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>15.280 m<sup>2</sup></b>	<b>15.280 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

Durch die Änderung des Bebauungsplan nimmt die zulässige Versiegelung

insgesamt rechnerisch um 60 m<sup>2</sup> ab. Insofern werden durch die Änderung des Bebauungsplans keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Die unterschiedliche Wertigkeit, die öffentlichen Grünflächen (- 40 m<sup>2</sup>) im Vergleich zu privaten Grünflächen (+ 100 m<sup>2</sup>) zukommt, wird durch die wesentlich größere Fläche (Faktor 2,5) ausgeglichen. Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht als erforderlich erachtet.

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

## **10. Bodenordnung**

Die Flächen im Plangebiet sind bereits entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans neu geordnet worden. Ein Verfahren zur Bodenordnung ist daher nicht erforderlich.