Gemeinde Haßloch

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2a Nr. 1 BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf I 02.07.2025

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Planaufstellende Kommune

Gemeinde Haßloch
Rathausplatz 1
67454 Haßloch

Auftraggeber

Cosmos Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH
Gutenbergstr. 21
68167 Mannheim

Erstellt durch

BBP
STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
Freie Stadtplaner PartGmbB
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner I Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im Juli 2025

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB 4

A. ERFORDERLICHKEIT UND ZIELSETZUNG 4

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 4

C. GRUNDLAGEN 4
1. Planungsgrundlagen 4
2. Lage und Größe des Änderungsbereichs 6
3. Bestandsituation 7

D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG 7
1 Landesentwicklungsprogramm IV und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 7
1.1. Umgang mit raumordnerischen Zielen zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“ 7
1.2. Sonstige flächenbezogene Belange der Raumordnung 11
2 Flächennutzungsplan 12

E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN 13
1. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen 13
2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen 14
2.1. Überschwemmungs- und Schutzgebiete / Gewässer 14
2.2. Starkregenvorsorge 14
3. Einzelhandelskonzept Haßloch 15
4. Auswirkungsanalysen 15
5. Schalltechnische Untersuchung 16
6. Verkehrliche Erschließung 17
7. Ver- und Entsorgung 17

F. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN 18

G. DARLEGUNG ZUR PLANUNGSABSICHT 19
1. Städtebauliche Zielvorgaben 19
2. Erläuterung der Planung / Bestandssituation 19

H. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN 20
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 20
1.1. Art der baulichen Nutzung 20
1.2. Maß der baulichen Nutzung 21
1.3. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 22
1.4. Flächen für Stellplätze 22

1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 22
1.6. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen 23
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 23
3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter 24

I. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG 24
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) 24
1.1. Nutzung 24
1.2. Lärm 24
2. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB) 25
3. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 25
4. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) 25
5. Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) 25
6. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) 26

J. PLANVERWIRKLICHUNG 27
1. Grundbesitz und Bodenordnung 27
2. Kosten der Bauleitplanung 27

TEIL B UMWELTBERICHT GEM. § 2A NR. 2 BAUGB 27

TEIL A
ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB

A. ERFORDERLICHKEIT UND ZIELSETZUNG

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms, 2. Änderung weist das hier in Rede stehende Gebiet als Gewerbefläche aus. Im Jahre 2024 ist die Cosmos Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, den Bereich des dort befindlichen „Baustoff-Abhollagers“ zukünftig als „Baustoff-Drive-In“ umzunutzen.

Da der „Baustoff-Drive-In“ unter ergänzender Berücksichtigung der angestrebten Verkaufsfläche als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu werten ist, bedarf eine planungsrechtliche Umsetzung dieser Anfrage der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Sondergebietes, auch da unter Berücksichtigung der Einzelhandelsrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts im Sinne einer typisierenden Betrachtungsweise ohne besondere Prüfung, mit Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Der Gemeinderat hat sich in diesem Zusammenhang mit der Angelegenheit bzw. dem Ersuchen der Cosmos Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH in seiner Sitzung am 21.05.2025. beschäftigt. Er sah die Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gegeben, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten. Zumindest lagen für ihn erkennbar keine sachfremden Ziele vor und die Erfolgsaussicht war nicht von vornherein auszuschließen.

Das vorgebrachte Planungsansinnen steht in diesem Zusammenhang auch grundsätzlich im Einklang mit dem Planungswillen der Gemeinde, den Einzelhandelsstandort Haßloch und dabei insbesondere den ansässigen Einzelhandel zu sichern und zu entwickeln. Hinzu kommt, dass der Gemeinde Haßloch, als mit der Stadt Neustadt an der Weinstraße kooperierendes Mittelzentrum, eine über die Grundversorgung hinausgehende Aufgabe zukommt.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Gemeinderat Haßloch daher in seiner Sitzung am 21.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“ beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB, Kaiserslautern.

C. GRUNDLAGEN

1. Planungsgrundlagen

Folgende Unterlagen und Informationen wurden bei der Erstellung der Planung zugrunde gelegt:

- Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar,
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haßloch 2005,

- Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“, einschließlich der 2. - 4. Änderungsplanungen und der in diesem Zusammenhang erstellten Gutachten und Untersuchungen
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Hassloch (Pfalz), GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, Mai 2015
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung einer BAUHAUS Drive-In-Arena, Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg, 30.07.2024
- Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Realisierung eines Baustoff-Drive-In in Haßloch, Futura Consult Dr. Kummer, Eschweiler, 05.08.2024
- Schalltechnischer Untersuchungsbericht zum Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet „Nördlich des Bahndamms“ der Gemeinde Haßloch, FIRU mbH, Mai 2000
- Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Berechnung der Geräuschemissionen der geplanten Bauhaus-Fachzentrum, Fritz-Karl-Henkel-Straße in 67454 Haßloch, und Beurteilung der Geräuscheinwirkung nach den geltenden Regelwerken und den Festsetzungen im Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms, 2.Änderung“ der Gemeinde Haßloch, Berechnung und Bewertung bezüglich der Festsetzungen zum Immissionsschutz ob hier Änderungen erforderlich sind, Dipl.-Ing. Ch. Malo, 12.07.2017
- Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“, Leistungsfähigkeitsnachweis, R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt, Oktober 2017
- Fortschreibung Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ Haßloch, R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt, 27.05.2025
- Tekturpläne (Lageplan und Abstandsflächen, Grundriss, Schnitte und Ansichten), Träger Architekten GmbH, Viernheim, 10.06.2020
- Freianlagenplanung, Garten- u. Landschaftsarchitekt Rainer Gehrig, Viernheim, 06.05.2019
- Abfragen von internetgestützten Kartendiensten / Kartenviewern
  - der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, LANIS[1],
  - des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Geoportal Boden[2],
  - des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Geologische Radonkarte[3],
  - des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, Wasserportal[4]
  - des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, Sturzflutgefahrenkarten[5]
- sowie Erkenntnisse durch Begehungen des Plangebietes.

Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten und Pläne können bei der Gemeindeverwaltung Haßloch eingesehen werden. Dies gilt auch für die DIN-Normen, sonstigen

[1] LANIS unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 06/2025

[2] Geoportal Boden unter https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 06/2025

[3] Geologische Radonkarte unter https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183, abgerufen 06/2025

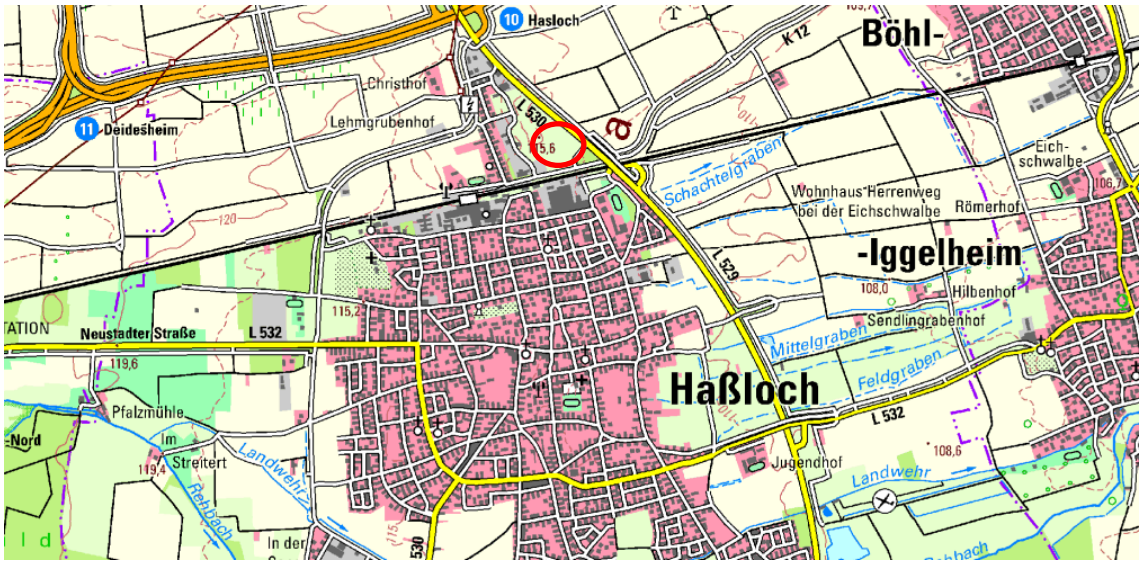
[4] Wasserportal Rheinland-Pfalz unter https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/, abgerufen 06/2025

[5] Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz unter https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/, abgerufen 06/2025

technischen Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) soweit in den textlichen Festsetzungen hierauf Bezug genommen wird.

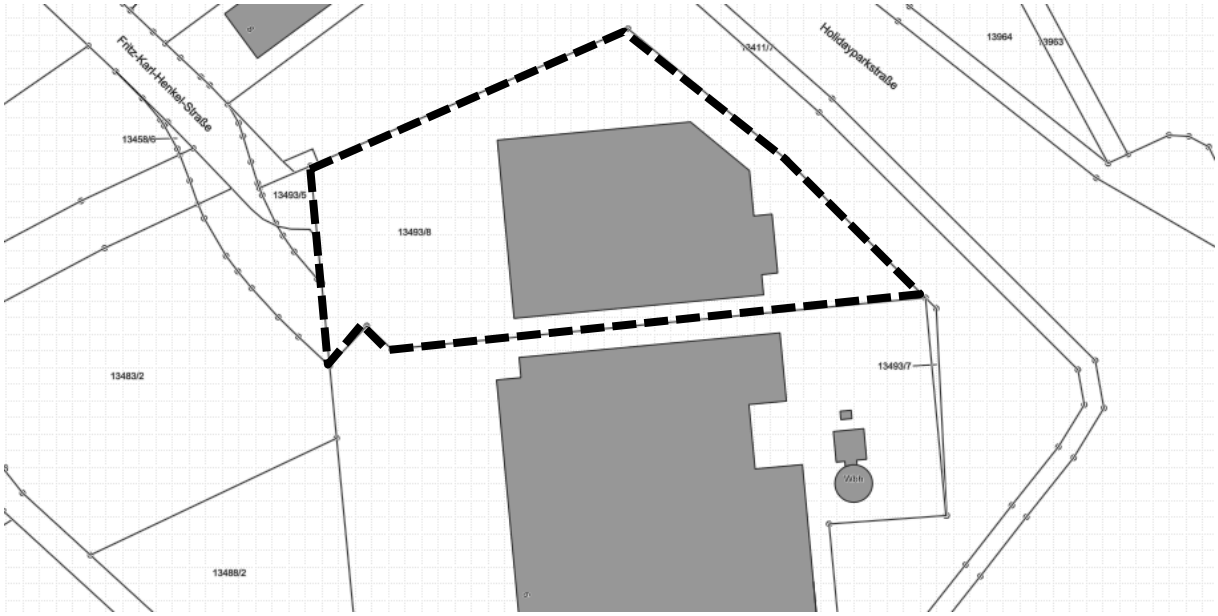
2. Lage und Größe des Änderungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Haßloch westlich der L530. Die Lage im Gemeindegefüge ist aus dem nachfolgend abgedruckten Plan ersichtlich.



Lage des Plangebietes in der Gemeinde Haßloch (rot gekennzeichnet), Quelle: LANIS RLP, Stand: 05/2025

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von 0,85 ha und umfasst das Flurstück 13493/8.



Unmaßstäbliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“ (schwarz gekennzeichnet), Quelle: BBP Stadtplanung Landesplanung, Kaiserslautern, Stand: 05/2025

3. Bestandsituation

Das Plangebiet stellt sich in weiten Teilen als versiegelte Asphaltfläche mit bereits vorhandener Bebauung in Form einer gewerblich genutzten Halle dar. Nördlich und östlich der Gewerbehalle befinden sich kleinere Wiesenflächen. Der westliche Bereich angrenzend an die Fritz-Karl-Henkel-Straße, über die das Plangebiet erschlossen wird, fungiert als Parkplatzfläche für die vorhandene Nutzung des Baumarktes. Der Bereich nördlich, östlich und südlich angrenzend an die bestehende Halle des Baumarktes wird als Lager- und Verkehrsfläche genutzt.

Lage des Plangebiets im Luftbild (schwarz), Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, 06/2025

D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgend dargestellte Aspekte dazu.

1 Landesentwicklungsprogramm IV und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

1.1. Umgang mit raumordnerischen Zielen zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“

Die geplante Umnutzung des als Gewerbebetrieb eingestuften „Baustoff-Abhollagers“ in ein „Baustoff-Drive-In“, das als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu werten ist, erfordert neben der Darstellung einer Sonderbaufläche, insbesondere eine Berücksichtigung der im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz sowie der im Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar vorgegebenen Ziele zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“.

Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens sind insbesondere nachfolgende Kriterien der Landesplanung, aber auch der Regionalplanung, zu beachten bzw. zu erfüllen:

- Zentralitätsgebot (Ziel 57 LEP IV Rheinland-Pfalz bzw. Kapitel 1.7.2.2 des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckars)
- Ergänzungsstandorte (Ziel 59 LEP IV Rheinland-Pfalz bzw. Kap. 1.7.3.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckars)
- Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60 LEP IV Rheinland-Pfalz bzw. Kap. 1.7.2.4 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckars).
- Kongruenzgebot (Ziel 1.7.2.3 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckars)

Zur Prüfung der Verträglichkeit der geplanten Nutzungsänderung wurden seitens der Cosmos Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH der Gemeinde Haßloch zwei Verträglichkeitsanalysen vorgelegt:

- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung einer BAUHAUS Drive-In-Arena, Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg, 30.07.2024
- Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Realisierung eines Baustoff-Drive-In in Haßloch, Futura Consult Dr. Kummer, Eschweiler, 05.08.2024

Da es seitens der Gemeinde Haßloch keinerlei Anhaltsgründe gab, die die gutachterliche Unabhängigkeit hätten in Frage stellen können, wurde es als zulässig erachtet, diese Untersuchungen der vorliegenden Änderungsplanung zugrunde zu legen.

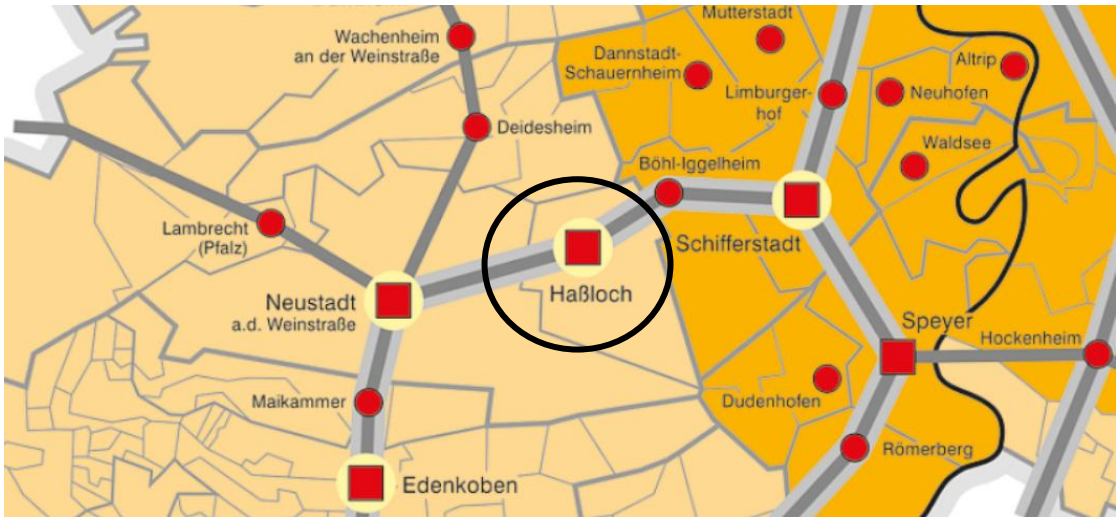
1.1.1. Wahrung des Zentralitätsgebots

Zu beachtende bzw. zu erfüllende Ziele und Kriterien

Gemäß dem Ziel 57 des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz sowie dem Ziel 1.7.2.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sind die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise können in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben mit bis zu 1.600 m² VKF zugelassen werden, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist.

Situationsprüfung und Bewertung

Die Gemeinde Haßloch ist gemäß LEP IV Rheinland-Pfalz zusammen mit Neustadt a.d.W. als kooperierendes Mittelzentrum in der verdichteten Randzone der Metropolregion Rhein-Neckar ausgewiesen (mittelzentraler Verbund kooperierender Zentren). Aufgrund ihrer raumordnerischen Funktion ist Haßloch somit ein geeigneter Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 2.000 m².



Zentrale Orte

- Oberzentrum (N)[1]
- Mittelzentrum (N)[1]
- Unterzentrum in BW, H bzw. Grundzentrum in RLP (Z)
- Kleinzentrum (Z)[2]
- Doppelzentrum
- Kooperierendes Zentrum (verpflichtend) (Z)[3]
- Kooperierendes Zentrum (freiwillig) (N)[3]

Entwicklungsachsen

- Großräumige Entwicklungsachse (N in BW, H / V in RLP)[4]
- Regionale Entwicklungsachse (Z)

Raumkategorien[5]

- Hochverdichteter Kernraum (N)
- Verdichtete Randzone (N)
- Ländlicher Raum (N)

Das geplante Vorhaben erfüllt die Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums und ist somit bzgl. des Zentralitätsgebots mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung vereinbar.

1.1.2. Ergänzungsstandorte

Zu beachtende bzw. zu erfüllende Ziele und Kriterien

Gemäß dem Ziel 59 des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz sowie dem Ziel 1.7.3.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten auch in den Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig.

Situationsprüfung und Bewertung

Der Standort des geplanten Vorhabens befindet sich im nördlichen Kernstadtgebiet und ist folglich als nicht städtebaulich integriert einzustufen (= kein zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB). Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich jedoch um einen großflächigen Betrieb, welcher ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente anbieten wird. Da zentrenrelevante Sortimente weder als Kern- noch als Randsortimente angeboten werden, wird das Vorhaben vom Ziel 58 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) sowie den hierzu kompatiblen Festlegungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar nicht erfasst.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch aus dem Jahre 2015 wurde der Bereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes als

Ergänzungsstandort ausgewiesen und in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festgesetzt. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß Z 59 des LEP IV Rheinland-Pfalz auch in den Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig sind, ist das Vorhaben mit dem Ziel 59 kompatibel.

Durch die Lage im Bereich eines Ergänzungsstandortes steht das Vorhaben daher im Einklang mit dem mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

1.1.3. Wahrung des Nichtbeeinträchtigungsgebots

Zu beachtende bzw. zu erfüllende Ziele und Kriterien

Gemäß Ziel 60 des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz sowie dem Ziel 1.7.2.4 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar dürfen durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Situationsprüfung und Bewertung

Im Rahmen zweier unabhängiger Verträglichkeitsanalysen von Futura Consult Dr. Kummer vom 05.08.2024 und Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH vom 19.07.2024 wurde geprüft, ob durch die hier vorliegende Planung das Nichtbeeinträchtigungsgebot gewahrt bleibt.

Um von einem Verstoß gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot zu sprechen, müssen die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte so gravierend sein, dass sie zu Betriebsaufgaben und einer Funktionsschwächung der Zentralen Orte führen könnten. Die Analysen zeigen jedoch, dass die Umsatzumverteilungsquoten im Segment Baubedarf (inkl. Baustoffe) innerhalb des Einzugsgebiets im Schnitt etwa 7 % betragen. Dies liegt unter dem Schwellenwert von 10 %, ab dem mehr als unwesentliche Auswirkungen vermutet werden.

Ein Teil des Umsatzes der neuen DRIVE-IN-ARENA wird durch die Rückholung von Kaufkraftabflüssen generiert, die bisher an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets abgeflossen sind.

Die bestehenden Anbieter, insbesondere in Neustadt an der Weinstraße und Hochdorf-Assenheim, sind jedoch leistungsfähig und verfügen über etablierte Kundenstämme, sodass keine wesentlichen Beeinträchtigungen ihrer Marktpräsenz erwartet werden.

Ein versorgungsstrukturelles Ungleichgewicht zulasten der umliegenden Zentralen Orte und deren Verflechtungsbereiche kann ausgeschlossen werden.

1.1.4. Wahrung des Kongruenzgebots

Gemäß dem Ziel 1.7.2.3 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sind Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Das Kongruenzgebot ist dann verletzt, wenn der betriebswirtschaftliche Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist beispielweise nach dem Einzelhandelserlass für

Baden-Württemberg vom 21.02.2001 dann gegeben, wenn mehr als dreißig Prozent des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden.

Situationsprüfung und Bewertung

Im Rahmen zweier unabhängiger Verträglichkeitsanalysen von Futura Consult Dr. Kummer vom 05.08.2024 und Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH vom 19.07.2024 wurde geprüft, ob die hier vorliegende Planung dem Kongruenzgebot entspricht.

Die Analyse von Futura Consult Dr. Kummer kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt ca. 83,4 % von den insgesamt durch das Planvorhaben angesprochenen Personen in Kommunen leben, welche dem Verflechtungsbereich von Haßloch zugeordnet sind. Circa 16,6 % des Personenkreises des Einzugsgebietes leben in Kommunen, welche dem Verflechtungsbereich Haßloch nicht zugeordnet sind.

Zu einer anderen prozentualen Verteilung jedoch zu ähnlichem Ergebnis kommt das Gutachten von Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH. Mit Verbrauchern aus den umliegenden Kommunen außerhalb des Verflechtungsbereichs werden nur ca. 23 % des Gesamtumsatzes generiert. Rechnet man noch die Streuumsätze in Höhe von 5 % dazu, beträgt der Umsatzanteil des Vorhabens, der sich nicht aus Konsumenten des Verflechtungsbereich generiert, maximal ca. 28 %.

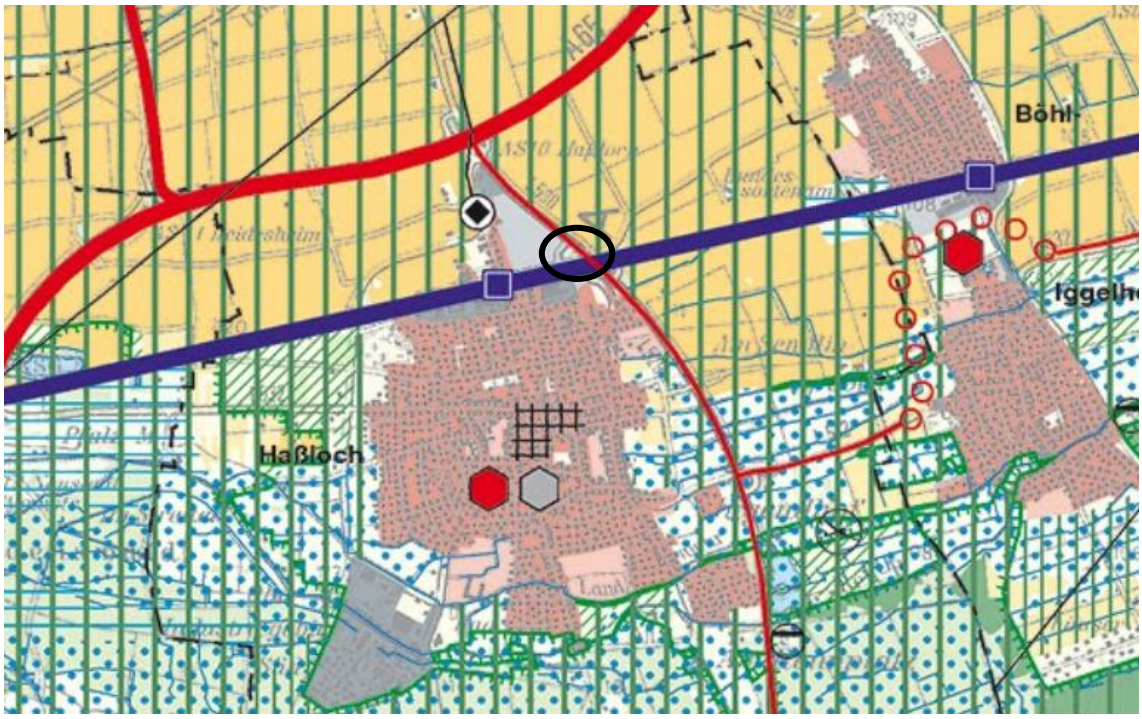
Die Überschreitung des raumordnerisch festgelegten Verflechtungsbereichs liegt somit nach zwei unabhängigen Analysen unterhalb der nach Einzelhandelserlass für Baden-Württemberg vom 21.02.2001 vorgegebenen 30 % und ist daher unwesentlich.

Eine Kompatibilität des geplanten Vorhabens mit dem Kongruenzgebot des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar kann daher als gegeben angesehen werden.

1.2. Sonstige flächenbezogene Belange der Raumordnung

Die Gemeinde Haßloch ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als kooperierendes Mittelzentrum mit der Stadt Neustadt an der Weinstraße und den Funktionen „Wohnen“ und „Gewerbe“ eingestuft.

Das Plangebiet wird im Einheitlichen Regionalplan als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe in Planung dargestellt.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, Fassung 12/2014

Des Weiteren wurde der Bereich des Plangebietes innerhalb des Gewerbegebietes „Nördlich des Bahndamms“ bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Haßloch 2014 in Abstimmung mit der Regionalplanung als Ergänzungsstandort ausgewiesen.

Die nun geplante Nutzung entspricht demnach den Darstellungen des aktuellen Raumordnungsplans.

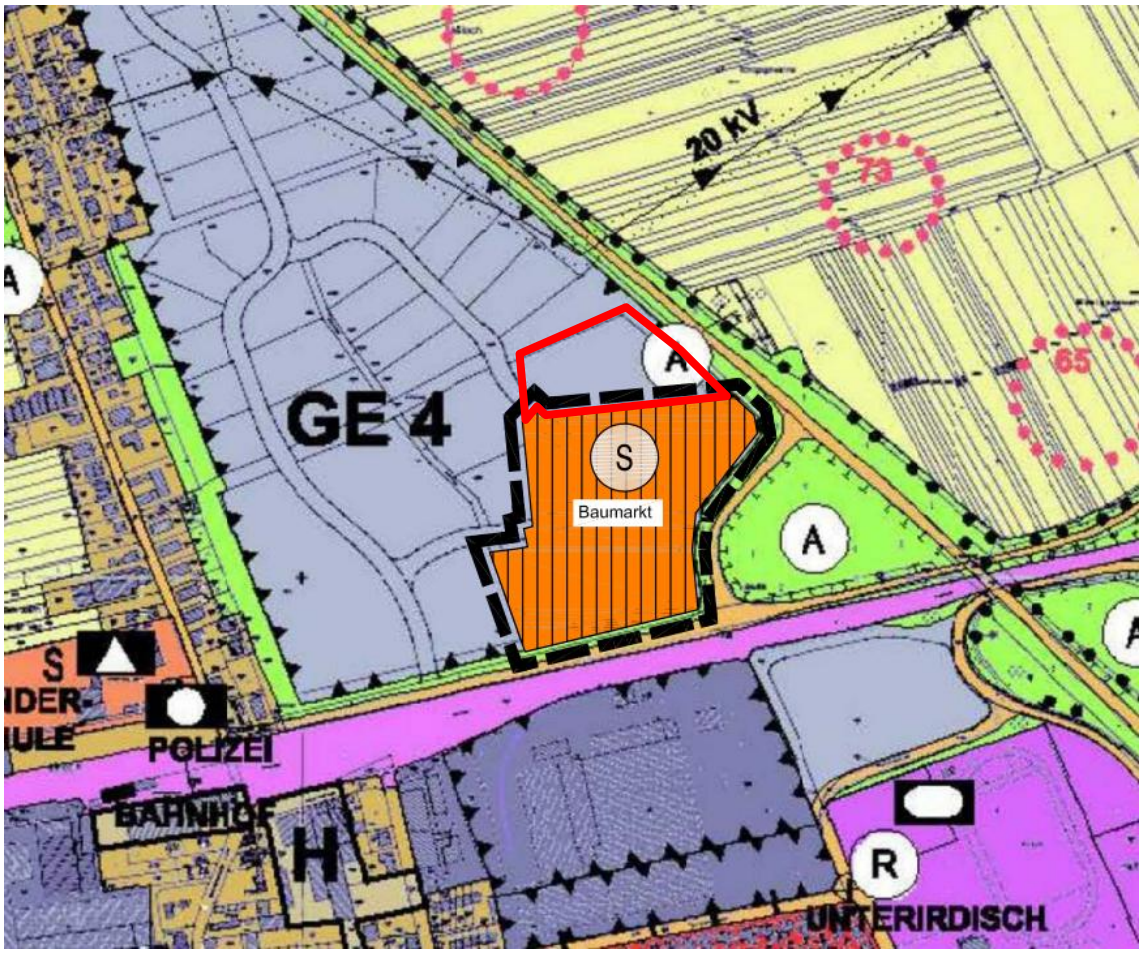
Darüber hinaus wurden seitens des Trägers der Regionalplanung im Bereich der baurechtlich zulässigen Nutzungen keine Vorranggebiete festgelegt oder sonstige raumordnerische Ziele bestimmt, welche der Umsetzung der bauleitplanerisch festgelegten Nutzungen entgegenstehen.

2 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der verbandsfreien Gemeinde Haßloch aus dem Jahr 2005 stellt für den Bereich der Bebauungsplanänderung eine gewerbliche Baufläche dar.

Für die konzeptionelle Verwirklichung der Planungsüberlegungen ist daher eine Änderung der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans für diesen Bereich erforderlich. Hierfür ist das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 21.05.2025.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2. Änderung der Gemeinde Haßloch (Geltungsbereich rot gekennzeichnet), Quelle: Gemeindeverwaltung Haßloch, Stand 04/2025

E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Für das Plangebiet und in dessen direkten Umgebung sind keine

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete),
- Gebiete der Ramsar-Konvention,
- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG
- geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG sowie
- gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG und/oder des § 15 LNatSchG

ausgewiesen.[6]

[6] LANIS unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 06/2025

2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.1. Überschwemmungs- und Schutzgebiete / Gewässer

Für das Plangebiet und dessen direkten Umgebung sind keine

- festgesetzten Überschwemmungsgebiete bzw. hochwassergefährdeten Gebiete,
- Trinkwasserschutzgebiete,
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

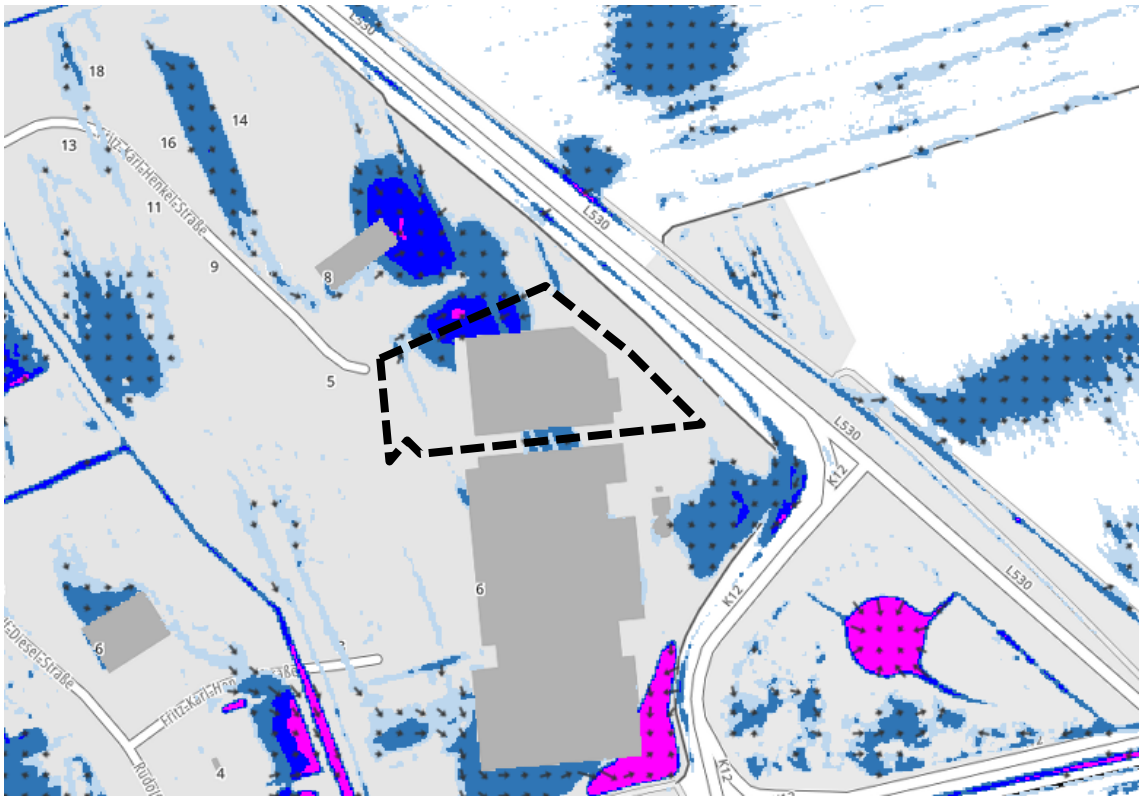
ausgewiesen.[7]

Fließende oder stehende Gewässer sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

2.2. Starkregenvorsorge

Für die Gemeinde Haßloch liegt eine „Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz vor. Gemäß der Karte 5 dieser Untersuchung sind für den Bereich des Plangebietes Gefährdungen dargestellt.

In 11/2023 hat das Land Rheinland-Pfalz neue Sturzflutgefahrenkarten veröffentlicht[8], die die bisherigen Hinweiskarten ablösen. Die Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen auf. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex (SRI).



Auswirkungen eines „Außergewöhnlichen Starkregens, SRI07, 1Std.“ mit ergänzender Kenntlichmachung

[7] Wasserportal Rheinland-Pfalz unter https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/, abgerufen 06/2025

[8] Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz unter https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflut-gefahrenkarten/sturzflutkarte/, abgerufen 06/2025

der Lage des Plangebiets, Quelle: Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz unter https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/, abgerufen 06/2025

Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen auf, dass sich insbesondere entlang der vorhandenen Mulden zur Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung am nordwestlichen Plangebietsrand ein Bereich mit einer erhöhten Abflusskonzentration nach Starkregenereignissen befindet.

Daher sollten vorsorglich Hinweise in die Bebauungsplanung aufgenommen werden, die darauf hinweisen, dass es bei extremen Regenereignissen zu Überflutungen kommen kann. Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten - auch unter Verweis auf § 5 Abs. 2 WHG - daher entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz (Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen), Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar.

3. Einzelhandelskonzept Haßloch

Das Einzelhandelskonzept Haßloch aus dem Jahre 2015 der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aktualisierte die letzte gesamtstädtische Einzelhandelsuntersuchung aus dem Jahre 2010. Aufgrund der Modernisierung der Angebotsstrukturen sowie Veränderungen im Einzelhandelsbestand hat sich eine neue Angebotsstruktur des Einzelhandels in Haßloch ergeben. Vor diesem Hintergrund wurde ein Einzelhandelskonzept mit neuen Entwicklungsperspektiven für die Gemeinde Haßloch erstellt, um die Versorgung und Entwicklungsmöglichkeiten im Ortskern sowie den sonstigen Lagen zu sichern.

Das Konzept kam zu dem Ergebnis, dass in Haßloch insbesondere ein quantitatives Entwicklungspotenzial in den Branchen Bau- und Heimwerkerbedarf sowie bei Möbeln besteht. In diesem Zusammenhang wurde eine Ansiedlung eines entsprechenden Betriebs im bestehenden Gewerbegebiet „Nördlich des Bahndamms“ als geeignet angesehen, zur Schließung der ermittelten Versorgungslücke in diesen Sortimenten beizutragen.

Neben der Aktualisierung der Sortimentsliste wurde daher im Rahmen eines Standortkonzeptes der Bereich „Nördlich des Bahndamms“ als Ergänzungsstandort i.S.d. LEP IV ausgewiesen. Der Standort soll als Fläche für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel dienen. Anhand der Bestimmung der verträglichen Verkaufsflächengrößen wurde ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial von

- rd. 4.-5.000 m² im Bau-, Heimwerker-, und Gartensegment
- rd. 5.-7.000 m² bei Hausrat, Einrichtung und Möbel

ermittelt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die Ansiedlung und Sicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet „Nördlich des Bahndamms“ der Ausgleich des Branchendefizites im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich möglich ist.

4. Auswirkungsanalysen

Zur Abschätzung der Auswirkungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf den Einzelhandel wurden durch die Futura Consult vom 05.08.2024 und von Dr. Lademann

& Partner vom 31.07.2024 zwei unabhängige Verträglichkeitsanalysen erstellt, die zu folgenden Ergebnissen kommen:

Die Verträglichkeitsanalyse durchgeführt von Futura Consult am 05.08.2024:

Die Umsatzerwartung für das Vorhaben liegt bei 3,3 Mio. EUR p.a. in der Normalvariante und bei 3,8 Mio. EUR p.a. in der Maximalvariante. Die erwarteten Umsatzumlenkungen liegen im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen und gefährden nicht die Marktpräsenz der betroffenen Anbieter. Aufgrund der geringen Höhe der Umsatzumlenkungen und des Beharrungsvermögens der Marktteilnehmer ist nicht mit dem Ausscheiden konkurrierender Anbieter zu rechnen.

Es ist mit den Zielen und Anforderungen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Haßloch kompatibel, da der Mikrostandort im Ergänzungsstandort „Nördlich des Bahndamms“ liegt. Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts, keine Entwicklung außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zuzulassen, die die Ortsmitte gefährden könnte.

Die Verträglichkeitsanalyse durchgeführt von Dr. Lademann & Partner am 31.07.2024:

Die Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO und weiteren relevanten BauGB-Bestimmungen zeigt, dass das Projekt eine hohe Wettbewerbsintensität im erweiterten Untersuchungsraum aufweist, was die Ausdehnung des Einzugsgebiets begrenzt. Es wird erwartet, dass die Marktdurchdringung im bestehenden Einzugsgebiet erhöht wird, ohne dessen räumliche Ausdehnung zu ändern. Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet beträgt ca. 116.800 Personen, mit einem Nachfragepotenzial von ca. 60 Mio. € im Segment Baubedarf. Der Umsatz im Einzugsgebiet wird auf ca. 43 Mio. € geschätzt, wobei der BAUHAUS-Markt in Haßloch der einzige Anbieter ist. Der prospektive Marktanteil der DRIVE-IN-ARENA liegt bei ca. 6%, mit einem Umsatzpotenzial von ca. 3,5 Mio. € im Worst-Case-Szenario. Die Umsatzumverteilungswirkungen betragen im Schnitt ca. 7% im Einzugsgebiet und ca. 4% bei Wettbewerbern außerhalb des Einzugsgebiets.

Wie bereits in Kapitel D.1. ausführlich analysiert, kommen beide Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben das Zentralitätsgebot, das städtebauliche Integrationsgebot, das Kongruenzgebot sowie das Nichtbeeinträchtigungsgebot erfüllt, da keine wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Der Standort liegt im Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel und ist mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch kompatibel.

Das geplante „Baustoff-Drive-In“-Projekt in Haßloch ist demnach als raumordnerisch und städtebaulich verträglich anzusehen.

5. Schalltechnische Untersuchung

Zur Abschätzung der bestehenden Einwirkungen auf das Plangebiet sowie zur Abschätzung des aus dem Plangebiet auf die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung einwirkenden Schalls wurde bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans durch das Ingenieurbüro FIRU, Kaiserslautern zum Mai 2000 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes seitens des Ingenieurbüros für Bauphysik 2017 in Hinblick auf die Entwicklungen innerhalb des Gewerbegebietes und der Umgebung nochmals überprüft.

Auf dessen Grundlage wurden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel für die einzelnen Baufenster errechnet und diesen als Festsetzung zur Art der

baulichen Nutzung zugeordnet. Dadurch wird gewährleistet, dass die nach der TA Lärm einzuhaltenden Richtwerte nicht in unzulässiger Weise überschritten werden.

Da sich die Rahmenbedingungen im Umfeld des Plangebiets seit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans nicht wesentlich verändert haben, sind bei Beibehaltung der bestehenden Festsetzungen zum Schallschutz keine neuen schalltechnischen Konflikte zu erwarten. Die bestehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“ werden daher unverändert übernommen.

Der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Schallleistungspegeln ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6. Verkehrliche Erschließung

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Baumarktes südlich des Plangebietes sowie des hier in Rede stehenden Plangebietes ergaben sich Änderungen der Lage der Fritz-Karl-Henkel-Straße sowie der ursprünglich vorgesehenen Grundstücksgrenzen. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich des Bahndamms“ wurde die Fritz-Karl-Henkel-Straße bereits die neuen Gegebenheiten angepasst und planungsrechtlich gesichert. Die Fritz-Karl-Henkel-Straße endet an der Grundstücksgrenze des Plangebietes, Flurstücks 13493/8.

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.

Auf Grundlage einer Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung von R+T aus dem Jahre 2025 wurde der Nachweis der Verkehrsqualität (Leistungsfähigkeit) der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur bei vorliegender Nutzungsänderung zu einem Sondergebiet „Baustoffhandel“ erbracht.

Bereits 2017 wurden am Knotenpunkt „Rudolf-Diesel-Straße / Am Bahndamm“ Verkehrserhebungen durchgeführt. Da zum damaligen Zeitpunkt jedoch weitaus weniger Flächen des Gewerbegebietes bebaut waren, wurden nun erneut videobasierte Verkehrserhebungen durchgeführt. Das Gutachten kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

„Unter Berücksichtigung der Entwicklung des gesamten Bebauungsplangebiets (Entwicklungsflächen) sowie der Umnutzung des aktuellen Baustoffabhollagers zu einem Baustoffhandel, ist die Leistungsfähigkeit der abknickenden Vorfahrt sowohl im Bestand als auch im Planfall gegeben. Für den Bestand wurde für die vor- und nachmittägliche Spitzenstunden eines durchschnittlichen Werktages jeweils die Qualitätsstufe A ermittelt. Auch in den Spitzenstunden des Planfalls wurde die Qualitätsstufe A erreicht. […] Der Änderung der Gewerbegebietsfläche GE 6 in ein Sondergebiet „Baustoffhandel“ sowie die Erschließung über die abknickende Vorfahrt „Rudolf-Diesel-Straße / Am Bahndamm“ kann aus verkehrlicher Sicht zugestimmt werden. Es sind auch weiterhin ausreichende Reserven am Knotenpunkt vorhanden.“

7. Ver- und Entsorgung

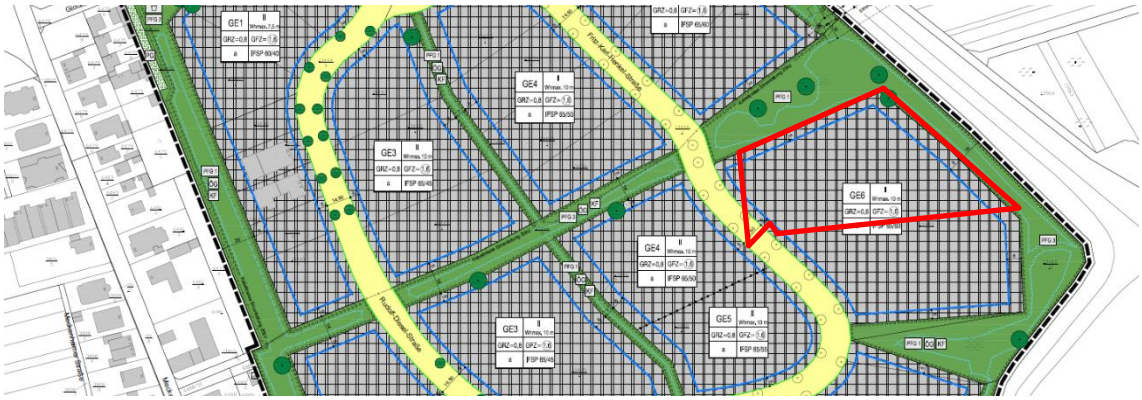
Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets ist über die vorhandene Leitungsinfrastruktur der Fritz-Karl-Henkel-Straße gewährleistet. Die Flächen des Planungsgebiets sind als gewerblich nutzbare Flächen im Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms, 2. Änderung“ festgesetzt. Insofern kann davon ausgegangen 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 2013 vom Ingenieurbüro Obermeyer bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans erarbeitet. Dabei wurde 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 darüberhinausgehenden, selteneren Regenereignissen zusammen mit dem auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser in die Rückhalte- und Versickerungsflächen und Gräben im Bereich der öffentlichen Grünflächen einzuleiten.

F. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

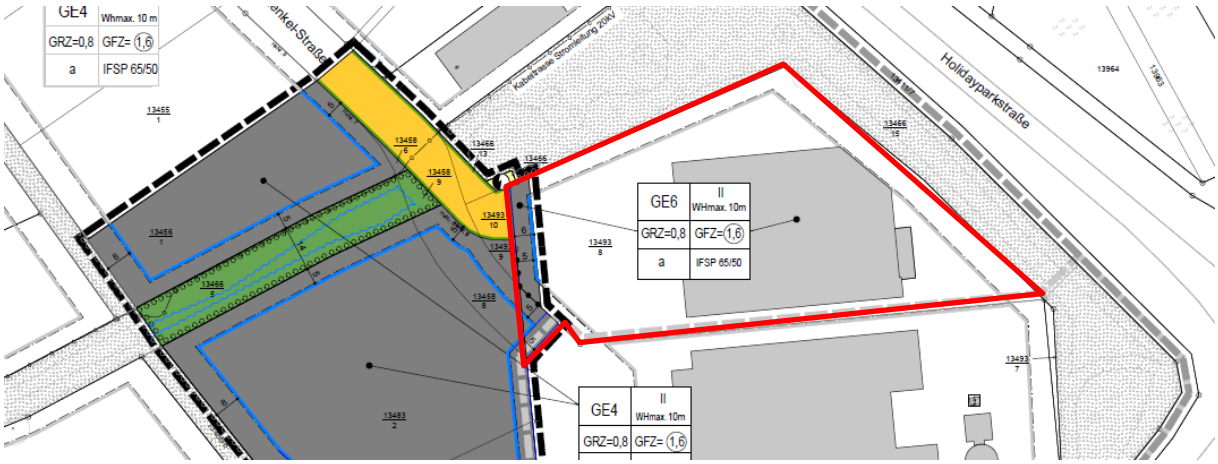
Der Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“ überlagert teilweise den Geltungsbereich der Bebauungsplanung „Nördlich des Bahndamms, 2. Änderung“.

Diesbezüglich gilt, dass die Festsetzungen der Bebauungsplanung „Nördlich des Bahndamms, 2. Änderung“ im Änderungsbereich durch die hier vorliegende Änderungsplanung vollständig ersetzt werden.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms, 2. Änderung“ mit Überlagerung der Planung „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“ (rot gekennzeichnet)

Gleichzeitig überlagert der hier in Rede stehende Bebauungsplan im westlichen Bereich der Bebauungsplanung „Nördlich des Bahndamms, 4. Änderung“. Auch in diesem Fall gilt, dass die Festsetzungen dieser Planung im Änderungsbereich durch die hier vorliegende Änderungsplanung vollständig ersetzt werden.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms, 4. Änderung“ mit Überlagerung der Planung „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“ (rot gekennzeichnet)

G. DARLEGUNG ZUR PLANUNGSABSICHT

1. Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms, 5.Änderung“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Planungsgebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die baurechtliche Sicherung der zukünftigen Entwicklung des Gebietes, insbesondere unter dem Aspekt der Bereitstellung eines Sondergebiets.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sowie
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2. Erläuterung der Planung / Bestandssituation

Die betreffende Fläche ist derzeit bereits gewerblich genutzt und beherbergt ein Abhollager für Baustoffe, das in direktem funktionalem Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Baumarkt „Bauhaus“ steht. Östlich schließt eine Grünfläche an, ergänzt durch eine asphaltierte Fläche, die der internen Erschließung dient. Westlich des Abhollagers befinden sich Stellplätze für den ruhenden Verkehr.

An der bestehenden Aufteilung, Nutzung und baulichen Ausgestaltung der genannten Flächen sind keine Änderungen vorgesehen.

Lediglich für das bestehende Abhollager ist eine Nutzungsänderung vorgesehen. Die Cosmos Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH plant, die als Abhollager genutzte Gebäudeeinheit in einen Baustoff-Drive-In („Drive-in-Arena“) umzuwandeln. Zukünftig soll es demnach ermöglicht werden, die Produkte direkt in dem hier in Rede stehenden Lager zu bestellen und mit dem eigenen Auto abzuholen und zu verladen. Der Baustoff-Drive-In soll als eigenständiger Betrieb und nicht mehr in Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Bauhaus-Baumarkt realisiert werden.

Mit der geplanten Verkaufsflächengröße von ca. 3.000 qm für Baustoffe stellt sich die hier vorliegende Planung als ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dar. Um diese neue Nutzung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Umwidmung des aktuellen Gewerbegebiets in ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Baustoffhandel“ erforderlich.

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L530 sowie über einen Anschluss an die A65 nördlich des Plangebietes. Das Plangebiet selbst wird über zwei Zufahrtsmöglichkeiten in Form der Stichstraßen „Fritz-Karl-Henkel-Straße“ im Nordwesten sowie über einen Anschluss im Südwesten über den bestehenden Parkplatz des angrenzenden Bauhauses erschlossen.

H. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Der hier in Rede stehende Bebauungsplan setzt ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Baustoffhandel“ fest.

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebiets geschieht zum einen, um die Umwandlung eines aktuell bestehenden Abhollagers für Baustoffe in einen Baustoff-Drive-In zu ermöglichen. Zudem kommt die Gemeinde Haßloch mit der Ausweisung des Sondergebiets auch den gesetzlichen sowie den landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach.

Um den gemäß des Einzelhandelskonzeptes ermittelten Bedarf an Sortimenten des Heimwerkerbedarfs zu decken und gleichzeitig den im Konzept formulierten Anforderungen an den Standort „Ergänzungsstandort“ zu entsprechen, werden im Sonstigen Sondergebiet nur baustoffhandelspezifische Sortimente als Teilmenge der nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts 05/2015 der Gemeinde Haßloch zugelassen.

Weiterhin zugelassen sind den Betrieben zugehörige Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, den Betrieben zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung, die Anlage von Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Werbeanlagen, mit Ausnahme von Anlagen der Fremdwerbung.

Um den rechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Festsetzung von sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zu entsprechen, wurde im Sonstigen Sondergebiet eine Mindestverkaufsfläche von 2.100 m² sowie eine maximale Verkaufsfläche von 2.900 m² festgesetzt. Hiermit ist in Zusammenhang mit weiteren bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Grundflächenzahl und überbaubare Grundstücksfläche) gewährleistet, dass die Verkaufsflächenmehrung den gutachterlich bestätigten verträglichen Umfang nicht überschreitet.

Mit den Festsetzungen der Mindestverkaufsfläche soll zudem sichergestellt werden, dass der bestehende Markt über eine entsprechend große Verkaufsfläche verfügt, da ohne eine Festsetzung der Mindestverkaufsfläche auch die Errichtung mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit einer kleineren Sortimentsauswahl theoretisch möglich wäre, was jedoch nicht den Planungsvorstellungen der Gemeinde Haßloch entsprechen würde.

Zusätzlich wurden im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen zu Anforderungen an die Betriebseigenschaft gem. § 1 Abs. 4 der BauNVO getroffen. Hierbei wurde auf die

bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente zurückgegriffen.

Festsetzung von Emissionskontingenten werden getroffen, um zum einen auf Dauer sicherzustellen, dass in den schutzwürdigen Gebieten die Orientierungswerte nicht überschritten werden und zum anderen die künftigen Betriebe nicht durch starre Vorgaben übermäßig eingeschränkt werden.

Da durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten von 65 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts allerdings nicht sichergestellt werden kann, dass im Geltungsbereich der Bebauungsplanung „Nördlich des Bahndamms“ nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 BauNVO) unbeschränkt ihren Standort finden, wurde zusätzlich zu der internen Gliederung durch Emissionskontingente auch eine baugebietsübergreifende Gliederung (sog. Ergänzungsgebiete) nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgenommen.

Dazu ist die Festlegung von Ergänzungsgebieten notwendig. Als Ergänzungsgebiete können Gewerbegebiete festgelegt werden, in denen entweder keine Emissionsbeschränkungen vorhanden sind oder für die eine Geräuschkontingentierung festgesetzt wurde, die die Ansiedlung jedes nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebs ermöglicht. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerG 4 CN 7.16.) hängt die Wirksamkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung davon ab, dass dieser ein planerischer Wille zugrunde liegt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Wilhelmstraße XV. Änderung“ (Januar 1999) der Gemeinde Haßloch wurden keine Emissionsbeschränkungen festgesetzt.

Als Ergänzungsgebiet zum Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ wurde daher das Gewerbegebiet des Bebauungsplans „Wilhelmstraße XV. Änderung“ herangezogen. Die Gemeinde Haßloch drückt damit ihren planerischen Willen aus, dass das Gebiet „Wilhelmstraße XV. Änderung“ die Funktion eines „Ergänzungsgebietes“ übernimmt.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Zuge der Änderungsplanung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen bestimmt.

Die Grundflächenzahl erfasst den Anteil des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Im Sonstigen Sondergebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist aufgrund der nach BauNVO bereits festgesetzten maximalen GRZ-Überschreitung und der bereits großzügig gefassten möglichen Versiegelung nicht zulässig.

Mit der getroffenen Regelung einer maximal zulässigen GFZ von 1,6 wird gewährleistet, dass sich neue Baukörper aber auch Erweiterungsbauten harmonisch in das vorhandene bauliche Gefüge einpassen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten.

Unter Berücksichtigung der Höhe der im Umfeld vorhandenen Gebäuden - insbesondere dem südlich angrenzenden Hallenbau des Baumarktes Bauhaus - den in den benachbarten Baugebieten getroffenen Regelungen zur Gebäudehöhe sowie der Maßgabe der

Optimierung der baulichen Ausnutzbarkeit wurde im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung einheitlich für das Plangebiet weiterhin eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m bestimmt. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen ist lediglich für Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) in geringfügigem Maße zulässig.

1.3. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen, und gleichzeitig die notwendige Flexibilität vor dem Hintergrund großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu gewährleisten, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es wird auf eine Längenbeschränkung verzichtet, ein Grenzabstand aber festgesetzt. Baukörper dürfen also länger als 50 m sein, müssen jedoch zwingend einen Grenzabstand einhalten.

Im gesamten Geltungsbereich wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit und Nutzungsflexibilität auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Im Plangebiet ist die Festsetzung jedoch stark an dem geplanten Vorhaben orientiert.

Um die Errichtung von Standorten für Müllbehältern / Müllcontainern, von Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser (Schmutz- und Oberflächenwasser) und zur Vorhaltung von Löschwasser, von fernmeldetechnischen Nebenanlagen sowie Anlagen zum Schutz vor Immissionen, von Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen, Fahrradabstellanlagen und Ähnlichem, Ladesäulen zur Förderung der E-Mobilität als auch Stellplätze im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen wurde ergänzend deren Zulässigkeit bestimmt.

1.4. Flächen für Stellplätze

Die Bebauungsplanfestsetzungen für Stellplätze, Garagen und Carports zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zuparken“ und „Zubauen“ des Grundstücks zu vermeiden. Dementsprechend sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die nicht überdachten Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um der hier angestrebten Nutzung eines Einzelhandelsbetriebes und dem damit einhergehenden notwendigen Parkraumbedarfes Rechnung zu tragen, wurden zusätzliche Flächen für Stellplätze festgesetzt.

1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Ausgleich der mit der Bebauungsplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden landespflegerische Regelungen getroffen.

<u>Zufahrten und Stellplätze</u>

Die Festsetzung der wasserdurchlässigen Bauweise von Stellplätzen und Zufahrten, dient dem Schutz des Grundwassers und der Senkung der Oberflächen- und Umgebungstemperatur. Durch die Verwendung von Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen kann das anfallende Niederschlagswasser direkt auf der Fläche zur Versickerung gebracht werden. Dies trägt dazu bei, die Versiegelung der Oberfläche zu reduzieren, die natürliche Wasseraufnahme zu fördern und das Abfließen

von Oberflächenwasser zu verringern. Sollten Stellplätze und Zufahrten nicht wasserdurchlässig hergestellt werden können, muss sichergestellt werden, dass das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Grundstücks zur Versickerung gebracht wird.

Begrünung nicht überbaubarer Flächen

Aufgrund des bereits erfolgten Gehölzverlustes sowie aus gestalterischen Gründen und zur Förderung der Biodiversität sollen pro 400 m2 Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum oder alternativ 5 Sträucher gepflanzt werden. Diese fungieren zudem als Schattenspender und tragen somit aktiv zu einer Abkühlung des Plangebietes und zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

1.6. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet selbst wurden Lärmimmissionsquellen in der näheren und direkten Umgebung des Plangebietes des Ursprungsbebauungsplanes (Verkehrslärm der bestehenden Verkehrsstraßen, Bahnstrecke Mannheim-Saarbrücken, angrenzenden Industriebetriebe) untersucht.

Im Ergebnis wurden im Ursprungsbebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzungen im erforderlichen Maß Rechnung tragen zu können. Demnach muss durch Schalldämmmaße der Außenbauteile ein bestimmter Innenpegel in den Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit zur Tages bzw. Nachtzeiten erreicht werden.

Da sich die Rahmenbedingungen im Umfeld des Plangebiets sowie des Gewerbegebietes „Nördlich des Bahndamms“ seit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans nicht wesentlich verändert haben, sind bei Beibehaltung der bestehenden Festsetzungen zum Schallschutz keine neuen schalltechnischen Konflikte zu erwarten. Die bestehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“ werden daher unverändert übernommen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Unter Aufgreifen der bereits in der Ursprungsfassung der Bebauungsplanung „Nördlich des Bahndamms“ bzw. deren Änderungen getroffenen bauordnungsrechtliche Festsetzungen, wurde auch in die vorliegende Bebauungsplanung gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur

- äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere in den Bereichen: Dach- und Fassadengestaltung,
- Werbeanlagen.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

I. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauNVO) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) wurden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen betrachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB).

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

1.1. Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Daher wurde bei der Planung darauf geachtet, dass Baugebiete einander so zugeordnet wurden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert wurden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes.

Durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Baustoffhandel“ kommt die Gemeinde Haßloch darüber hinaus den gesetzlichen sowie landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach.

1.2. Lärm

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans waren auch Schallschutzbelange zu berücksichtigen. Hierzu wurde zur Abschätzung der bestehenden Einwirkungen auf das Plangebiet sowie zur Abschätzung des aus dem Plangebiet auf die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung einwirkenden Schalls bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans durch das Ingenieurbüro FIRU, Kaiserslautern zum Mai 2000 eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Diese wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes seitens des Ingenieurbüros für Bauphysik 2017 in Hinblick auf die Entwicklungen innerhalb des Gewerbegebietes und der Umgebung nochmals überprüft.

Die Ergebnisse führen zu Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz gegen Außenlärm sowie der Festsetzung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zu Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) als Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Verhältnisse durch die vorliegende Änderungsplanung weiterhin gewahrt bleiben.

2. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB)

Die vorliegende Änderungsplanung sieht keinen zusätzlichen Eingriff in das bestehende Orts- und Landschaftsbild vor. Für die bereits vollständig bebaute Fläche ist im Planaufstellungsverfahren lediglich eine Nutzungsänderung vorgesehen. Gleichwohl wurden zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung integriert sowie bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

3. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Eine landespflegerische Bewertung der Planung erfolgt im weiteren Planaufstellungsverfahren im Rahmen des Fachbeitrages Naturschutz. Eine Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erfolgt zudem separat im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet und ebenfalls im Zuge des Weiteren Planaufstellungsverfahrens erarbeitet wird.

Grundsätzlich lässt sich jedoch bereits jetzt festhalten, dass durch die Umwidmung des bereits bestehenden Gewerbegebietes in ein „sonstiges Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung „Baustoffhandel“ mit keinen zusätzlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen ist.

4. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung ist bereits vollständig bebaut und gemäß den Ausführungen aus dem Ursprungsbebauungsplanung an die vorhandene Leitungsinfrastruktur der Fritz-Karl-Henkel-Straße angeschlossen. Durch die Änderung eines Gewerbegebietes in ein Sonstiges Sondergebiet kann davon ausgegangen werden, dass sich in Folge der Nutzungsänderung keine Ausbauerfordernisse an den bestehenden Versorgungsanlagen ergeben.

Zur Berücksichtigung der Belange der Entsorgung wird auf das Entwässerungskonzept im Rahmen der Ursprungsbebauungsplanung aus dem Jahre 2013 des Ingenieurbüros Obermeyer verwiesen. Die darin ermittelten Vorgaben zum Umgang mit dem auf dem Baugrundstück anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser, werden unverändert in die hier vorliegende Änderungsplanung übernommen. Demnach ist lediglich das anfallende Schmutzwasser der Ortskanalisation zuzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist demgegenüber bis zur Bemessungsgröße eines 5-jährlichen Regenereignisses auf den privaten Grundstücken zu versickern und erst bei darüberhinausgehenden, selteneren Regenereignissen zusammen mit dem auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser in die Rückhalte- und Versickerungsflächen und Gräben im Bereich der öffentlichen Grünflächen - die im vorliegenden Fall außerhalb des Plangebietes liegen - einzuleiten.

Mit der Übernahme dieser Vorgaben ist mit keinen wesentlichen Veränderungen in Bezug auf die Belange der Ver- und Entsorgung zu rechnen.

5. Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Belange der Wirtschaft i.S. dem Interesse einer Versorgung der Bevölkerung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfes berührt.

Die vorgesehenen durchgeführten Änderungen ermöglichen die Umwandlung einer Lagerhalle, zu einem eigenständigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Bereich des Gewerbegebiets „Nördlich des Bahndamms“. Aufgrund der nur eingeschränkten Entwicklungsspielräume im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich übernimmt der Standort der hier vorliegenden Planung eine darüber hinaus überörtliche Versorgungsfunktion. Eine Beeinträchtigung benachbarter Betriebe sowie von Entwicklungen in Versorgungsbereichen in anderen Gemeinden ist gemäß den gutachterlichen Ausführungen zum Nichtbeeinträchtigungsgebot nicht zu erwarten.

Die vorliegende Änderung trägt hingegen positiv zum Schutz und Erhalt des Einzelhandelsstandortes Haßlochs bei.

6. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Durch die Nutzungsänderung eines Gewerbegebietes zu einem Sonstigen Sondergebiet für Baustoffhandel werden Belange des Verkehrs berührt.

Im Rahmen der Baumaßnahmen des bereits bestehenden Abhollagers wurde die Erschließungsstraße Fritz-Karl-Henkelstraße entgegen den Vorgaben der aktuell rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich des Bahndamms“ ausgebaut. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich des Bahndamms“ wurde die Fritz-Karl-Henkel-Straße jedoch bereits an die neuen Gegebenheiten angepasst und planungsrechtlich gesichert.

Auf Grundlage einer Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung von R+T aus dem Jahre 2025 wurde zudem die Verkehrsqualität (Leistungsfähigkeit) der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur bei vorliegenden Nutzungsänderung zu einem Sondergebiet „Baustoffhandel“ nochmals untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit der Straßen Rudolf-Diesel-Straße und Fritz-Karl-Henkel-Straße insbesondere im Bereich der abknickenden Vorfahrt nord-westlich des Änderungsbereiches sowohl im Bestand als auch im Planfall gegeben ist.

Unter Berücksichtigung der der Verkehrsuntersuchung sind daher durch die Umnutzung des aktuellen Baustoffabhollagers zu einem Baustoffhandel nach jetzigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs zu erwarten.

J. PLANVERWIRKLICHUNG

1. Grundbesitz und Bodenordnung

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist zum gegenwärtigen Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

2. Kosten der Bauleitplanung

Die Bebauungsplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bebauungsplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag den Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde Haßloch mit dem Vorhabenträger auf eine Kostenübernahmeerklärung verständigt.

Der Vorhabenträger ist sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch die Kostenübernahmeerklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit des Ortsgemeinderates, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

Der Gemeinde Haßloch entstehen somit durch die Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung keine direkten Kosten. Kosten fallen allenfalls im Rahmen des erforderlichen und nicht übertragbaren verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.

TEIL B
UMWELTBERICHT GEM. § 2A NR. 2 BAUGB

- *wird im weiteren Verfahren ergänzt -*