



Gemeinde Haßloch

Flächennutzungsplan, 5. Änderung

Paralleländerung zur Bebauungsplanung „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“

Begründung gem. § 5 Abs. 5 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
sowie zur Einholung der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG

Stand 07.07.2025



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH
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 | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im Juli 2025

INHALTSVERZEICHNIS

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

BAUGB.....	3
A. ERFORDERLICHKEIT UND ZIELSETZUNG DER 5. ÄNDERUNG	3
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
C. LAGE UND GRÖÖE DES ÄNDERUNGSBEREICHES	3
D. BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS.....	5
A. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG	6
1 Landesentwicklungsprogramm IV und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar.....	6
1.1. Umgang mit raumordnerischen Zielen zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“	6
1.2. Sonstige flächenbezogene Belange der Raumordnung.....	10
B. DARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSGEHALTS	11
C. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG	13
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	14
2. Belange des Immissionsschutzes	14
3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	14
4. Belange der Wirtschaft	14
5. Belange des Verkehrs.....	15
D. HINWEISE AN NACHGELAGERTE BEBAUUNGSPLAN- BZW. GENEHMIGUNGSVERFAHREN	15
TEIL B UMWELTBERICHT GEM. § 2A NR. 2 BAUGB	15

TEIL A

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

A. ERFORDERLICHKEIT UND ZIELSETZUNG DER 5. ÄNDERUNG

Das Erfordernis der 5. Änderung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Haßloch ergibt sich aus den Planungsüberlegungen der Cosmos Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH im Geltungsbereich der Bebauungsplanung „Nördlich des Bahndamms“.

So ist die Cosmos Grundstücks- und Vermögensverwaltung GmbH im Jahre 2024 mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, das im Geltungsbereich der Bebauungsplanung „Nördlich des Bahndamms“ befindliche „Baustoff-Abhollager“ zukünftig als „Baustoff-Drive-In“ umzunutzen.

Unter Berücksichtigung der angestrebten Verkaufsfläche ist der „Baustoff-Drive-In“ als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu werten. Dieses unterliegt hinsichtlich seiner Verträglichkeit übergeordneten Vorgaben und ist gemäß § 11 BauNVO im Regelfall nur in Sondergebieten und Kerngebieten zulässig. Aus diesem Grund bedarf eine planungsrechtliche Umsetzung dieser Anfrage der Änderung der Bebauungsplanung „Nördlich des Bahndamms“ zwecks Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes.

Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan der verbandsfreien Gemeinde Haßloch aus dem Jahr 2005 für den Bereich der Bebauungsplanänderung eine gewerbliche Baufläche darstellt, ist parallel zur Bebauungsplanung, für die sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.05.2025 mehrheitlich ausgesprochen hat, eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

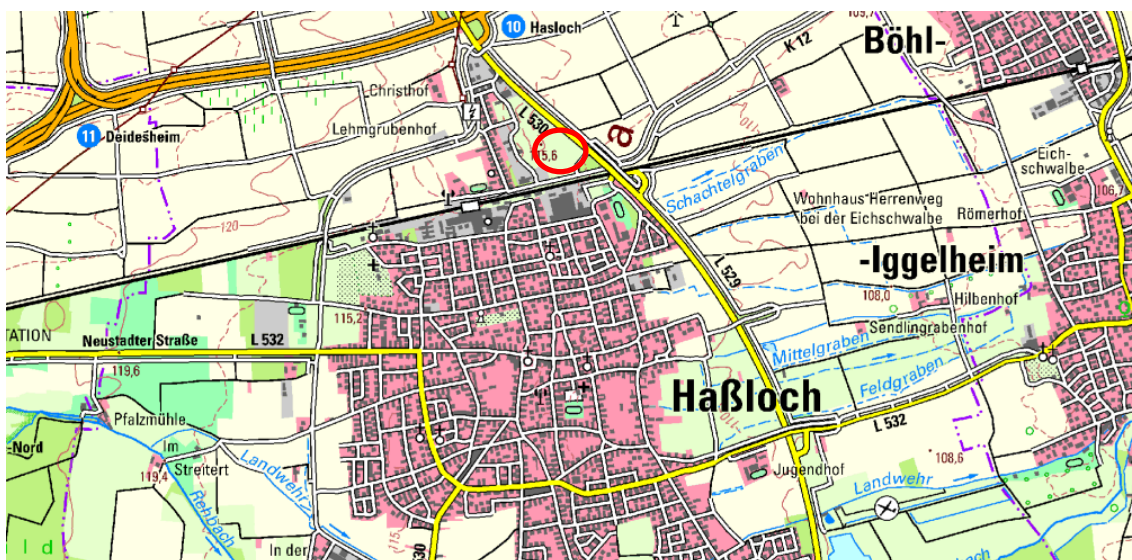
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

Beauftragt mit der Erstellung der Planungsunterlagen für die Flächennutzungsplanänderung wurde die BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern.

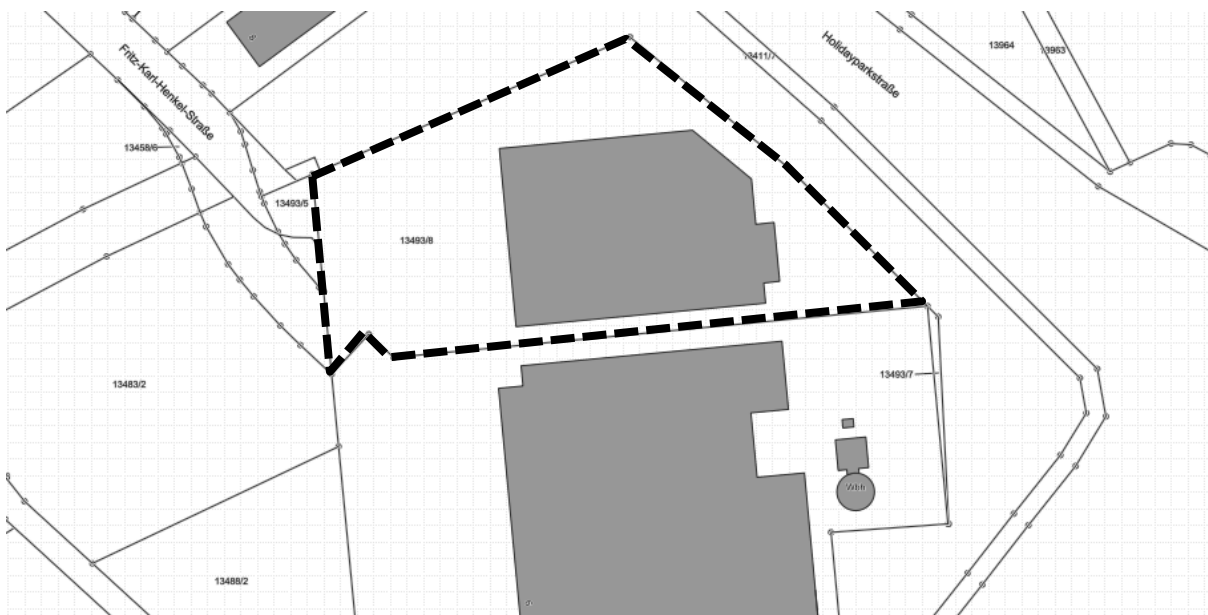
C. LAGE UND GRÖÖE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

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



Unmaßstäbliche Abgrenzung des Änderungsbereiches der 5. Flächennutzungsplanänderung Haßloch (schwarz gekennzeichnet), Quelle: BBP Stadtplanung Landesplanung, Kaiserslautern, Stand: 05/2025

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches im Luftbild (schwarz), Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, 06/2025

D. BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS

Die fast vollständige bebaute Fläche wird 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 Kundenstellplätze.

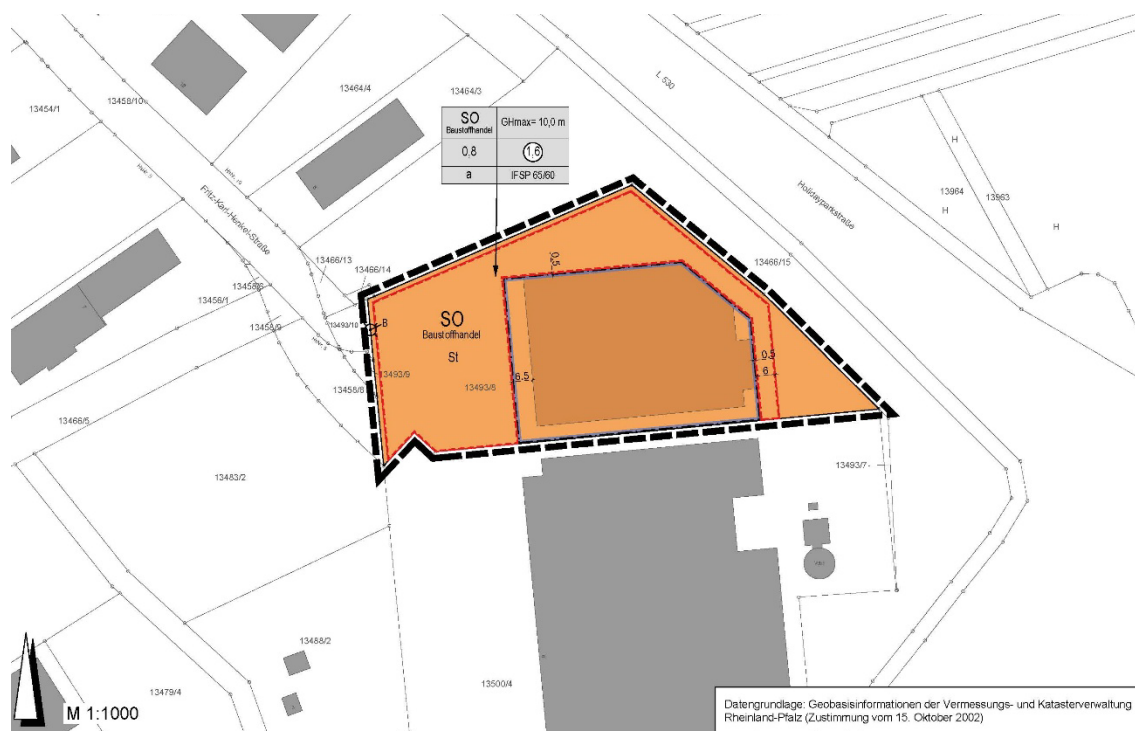
An der bestehenden Aufteilung, Nutzung und baulichen Ausgestaltung der genannten Flächen sind keine Änderungen vorgesehen.

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.

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“

Mit der geplanten Verkaufsflächengröße von ca. 3.000 m² 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“ im Rahmen einer Bebauungsplanänderung erforderlich.

Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“ der Gemeinde Haßloch setzt gemäß § 10 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baustoffhandel“ fest.



Bebauungsplanvorentwurf „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“, Quelle: Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Stand 07/2025

A. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 ROG sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne strikt 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 eingestuftes „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 Einheitlichen 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 des Vorhabens 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

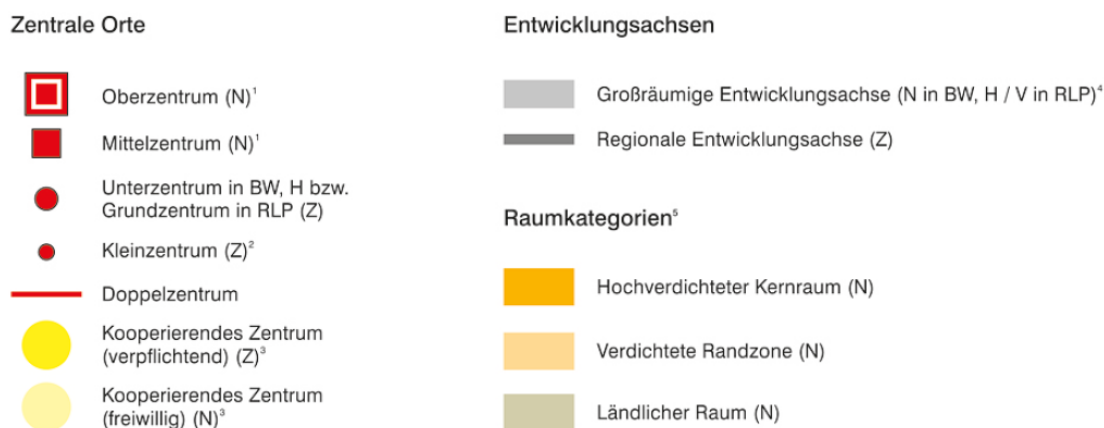
Zu beachtende bzw. zu erfüllende Ziele und Kriterien

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.





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 der hier in Rede stehenden Änderung 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 Marktpresenz 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 Verflechtungsbereichs generiert, maximal ca. 28 %.

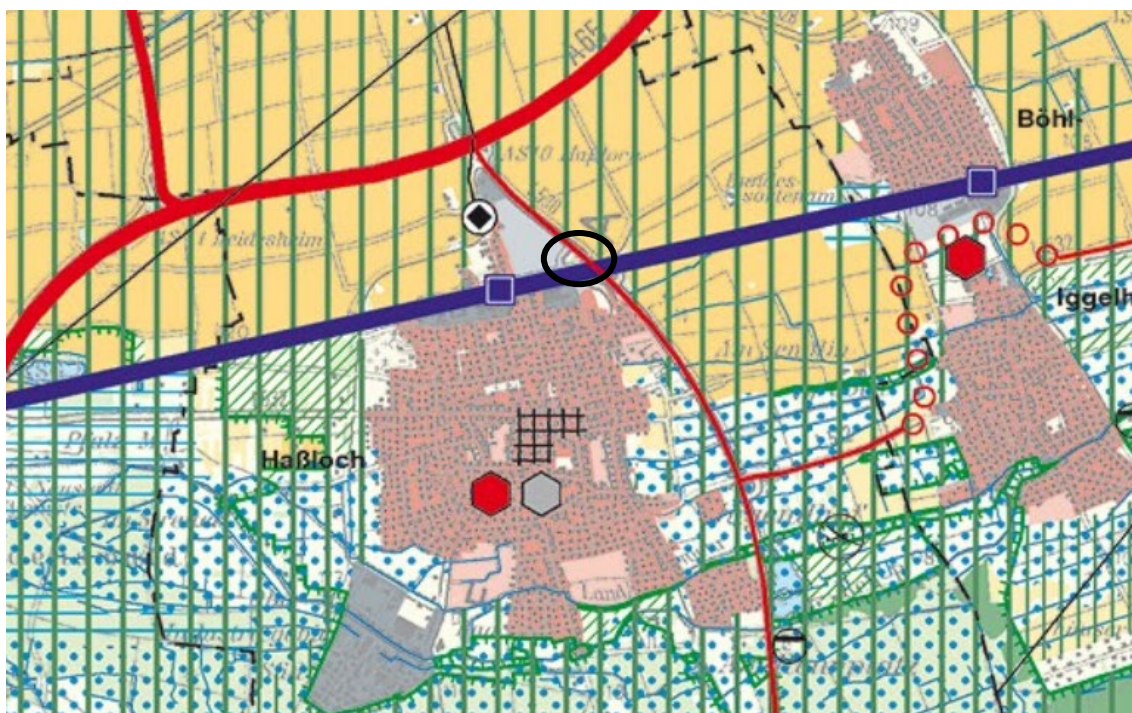
Die Überschreitung des raumordnerisch festgelegten Verflechtungsbereichs liegt somit nach zwei unabhängigen Analysen unterhalb der nach Einzelhandelserlass für Baden-Württemberg vom 21.02.2001 vorgegebenen 30 % und ist daher unwesentlich.

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.

Der Änderungsbereich 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 innerhalb des Gewerbegebietes „Nördlich des Bahndamms“ bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Haßloch 2014 in Abstimmung mit der Regionalplanung als Ergänzungsstandort ausgewiesen.

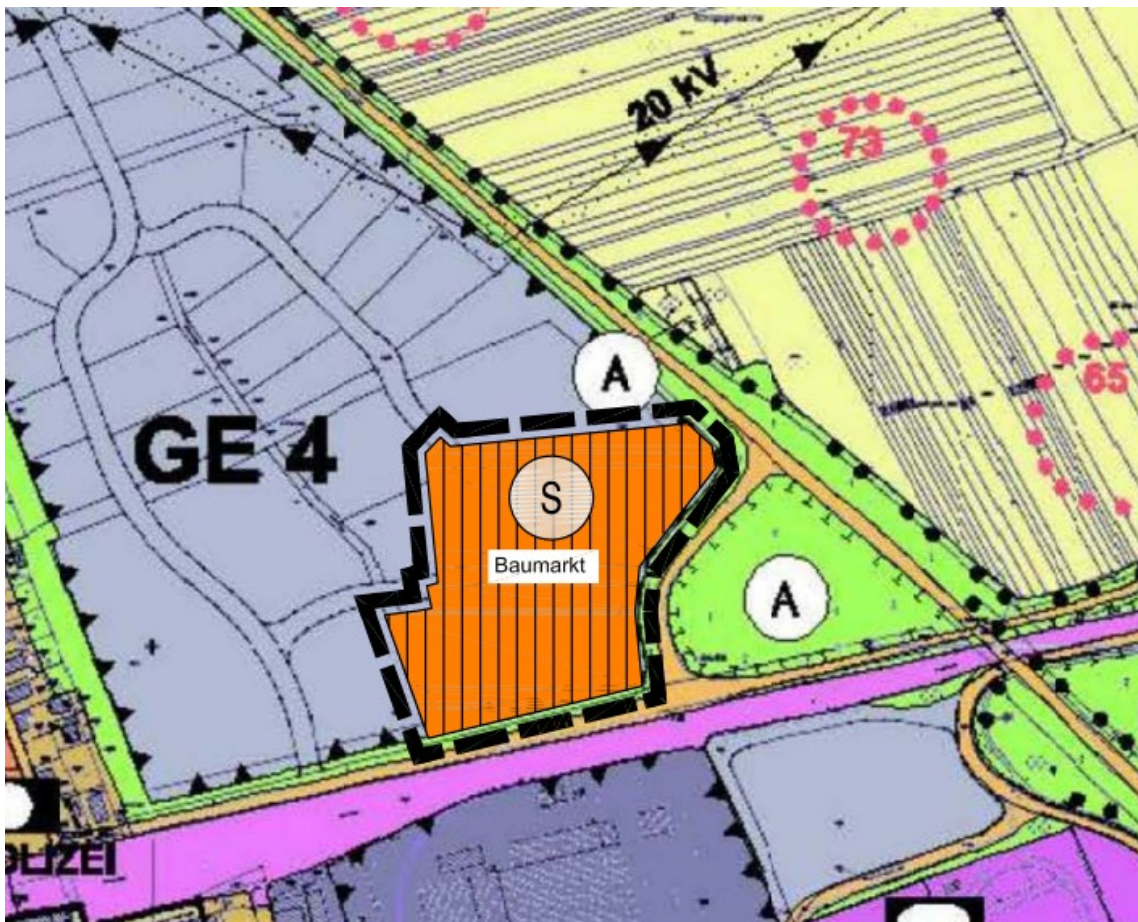
Die nun geplante Nutzung entspricht demnach den Darstellungen des aktuellen Raumordnungsplans.

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.

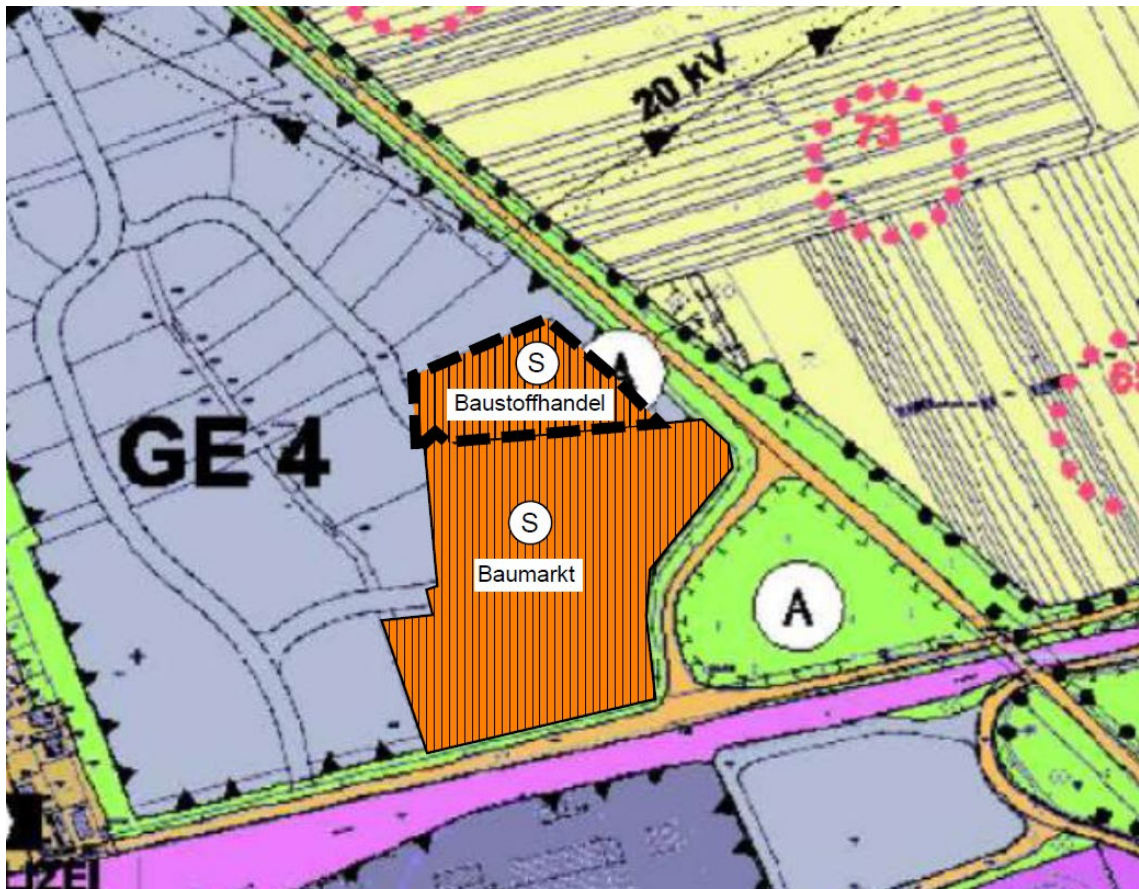
B. DARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSGEHALTS

Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes

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



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2. Änderung der Gemeinde Haßloch, Quelle: Gemeindeverwaltung Haßloch, Stand 04/2025

Geplante Darstellung

Lage des Änderungsbereichs (schwarz gestrichelt) im bestehenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde, Quelle: BBP Stadtplanung Landesplanung, Kaiserslautern, Stand 07/2025

Entsprechend der geschilderten Planungsabsicht bedarf die planungsrechtliche Umsetzung statt der bestehenden Darstellung einer „Gewerblichen Baufläche“, die Darstellung einer „Sonderbaufläche“. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung wird als Zweckbestimmung „Baustoffhandel“ bestimmt.

Hinsichtlich der raumordnerischen Bewertung des Vorhabens wird hier auf das Einzelhandelskonzept der Gemeinde sowie auf die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung einer BAUHAUS Drive-In-Arena von Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH (30.07.2024) und die Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Realisierung eines Baustoff-Drive-In in Haßloch der Futura Consult Dr. Kummer (05.08.2024) verwiesen.

Landespflegerische Bewertung

- Bestandssituation
Bzgl. der Beschreibung der Bestandssituation wird hier vollumfänglich auf die Kapitel C und D verwiesen.
- Schutzgebietsausweisungen
keine
- Zu erwartende Auswirkungen auf den Naturhaushalt / das Landschaftsbild
Unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung - keine-.
- Landespflegerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, zum Ausgleich sowie zur Gestaltung
Übernahme / Beibehaltung der landespflegerischen und grünordnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanung „Nördlich des Bahndamms, 2. Änderung“
- Zusammengefasste landespflegerische Beurteilung
Aufgrund der Übernahme der landespflegerischen und grünordnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanung „Nördlich des Bahndamms, 2. Änderung“ sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft infolge der Bebauungsplanung „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“, die Grundlage für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ist, zu erwarten.
Aufgrund der zum Großteil versiegelten Flächen, sowie der bestehenden Nutzung liegen innerhalb des Geltungsbereichs keine Anhaltspunkte für das Vorkommen streng oder besonders geschützte Arten nach §44 BNatSchG vor. Es sind weiter keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete, sowie gesetzlich geschützte Biotope betroffen.
Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die beabsichtigte Nutzungsänderung keine Bedenken.

C. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a Nr. 1 BauGB, entsprechend dem Stand des Verfahrens, die wesentlichen Auswirkungen einer Planung darzulegen.

Bei den Änderungen handelt es sich jedoch im Wesentlichen um eine Nutzungsänderung einer bereits bebauten Fläche. Zur grundsätzlichen Vermeidung wesentlicher Auswirkungen wurden jedoch bereits im Rahmen der vorliegenden Änderung zahlreiche Aspekte berücksichtigt, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Eine Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erfolgt separat im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, so dass hier auf eine eigenständige Darstellung der Belange verzichtet wird.

Gleichwohl lassen sich nicht alle Auswirkungen vorsorgend vermeiden bzw. manche Auswirkungen sind auch positiver Art. Übrig bleiben damit insbesondere Auswirkungen auf nachfolgend aufgeführte, nicht umweltbezogene Belange.

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

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 Änderungsplanung.

Durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche 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.

2. Belange des Immissionsschutzes

Grundsätzlich ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass der insbesondere durch die Darstellung von Sonderbauflächen induzierte Immissionskonflikt (hier im Wesentlichen Lärm) bewältigt werden kann.

Zwar können im Flächennutzungsplan selbst diesbezüglich nur sehr bedingt mögliche Konflikte reduzieren werden. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass in der weiteren Planungsstufe der verbindlichen Bauleitplanung sowie des Baugenehmigungsverfahrens durch Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zu Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP)) und/oder Auflagen in der Baugenehmigung ausreichend Regelungen zum Schutz der angrenzenden bestehenden und geplanten Nutzungen getroffen werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“ wurde durch die FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern 2000 und 2017 eine schalltechnische Untersuchung erstellt um die bestehenden Einwirkungen auf das Plangebiet sowie des aus dem Plangebiet auf die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung einwirkenden Schalls abzuschätzen. Entsprechende Festsetzungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahren festgesetzt und demnach die Belange des Schalls berücksichtigt.

3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

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 im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite 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.

4. Belange der Wirtschaft

Durch die hier vorliegende Änderung einer gewerblichen Baufläche zu einer Sonderbaufläche „Baustoffhandel“ 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.

5. Belange des Verkehrs

Die Änderungsfläche kann über das bestehende Straßennetz erschlossen werden. Im Rahmen der Baumaßnahmen des bereits bestehenden Abhollagers wurde die Erschließungsstraße Fritz-Karl-Henkelstraße bereits ausgebaut.

Auf Grundlage einer Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung von R+T aus dem Jahre 2025 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich des Bahndamms, 5. Änderung“ zudem die Verkehrsqualität (Leistungsfähigkeit) der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur bei vorliegenden Nutzungsänderung 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 nordwestlich des Änderungsbereiches sowohl im Bestand als auch im Planfall gegeben ist.

Diesbezüglich ist vertiefend auf der Planungsstufe der verbindlichen Bauleitplanung einzugehen.

D. HINWEISE AN NACHGELAGERTE BEBAUUNGSPLAN- BZW. GENEHMIGUNGSVERFAHREN

-wird im weiteren Verfahren ergänzt-

TEIL B

UMWELTBERICHT GEM. § 2A NR. 2 BAUGB

-wird im weiteren Verfahren ergänzt-