



Gemeinde Haßloch

Bebauungsplan Nr. 100

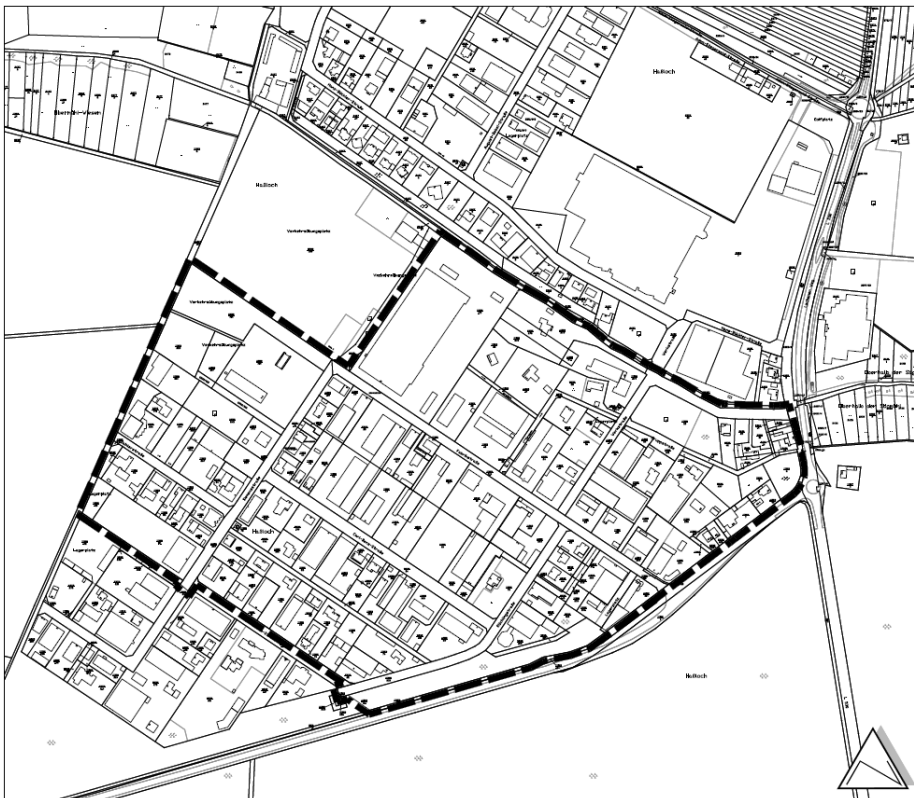
"Am Obermühlpfad"

Begründung mit Umweltbericht

Fassung: Offenlage gem. §§ 3,4 Abs. 2 BauGB

Geänderter Geltungsbereich gem. Beschluss vom 15.12.2021

Stand: 26.11.2021



Bearbeitung:

FIRU-mbH • Bahnhofstraße 22 • 67655 Kaiserslautern • Telefon 06 31 / 3 62 45-0
Fax 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: FIRU-KL1@FIRU-mbh.de • Internet: www.FIRU-mbh.de
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Andreas Jacob • Prokurist: Dipl.-Ing. Agr. Detlef Lilier
Amtsgericht Kaiserslautern HRB 2275 • USt-IdNr.: DE 148634492 • Steuer-Nr. 19/650/0147/7

| | |
|---------------|--|
| Auftraggeber: | Gemeinde Haßloch, Rathausplatz 1, 67454 Haßloch |
| Bearbeitung: | FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de |





Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. RECHTSGRUNDLAGEN | 7 |
| 2. VERFAHREN | 9 |
| 2.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 9 |
| 2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 9 |
| 2.3 Beschluss zur Verkleinerung des Plangebietes, zur Annahme des Entwurfs des Bebauungsplans und zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) | 9 |
| 2.4 Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | 10 |
| 2.5 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) | 10 |
| 3. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS | 11 |
| 3.1 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes | 12 |
| 3.2 Erfordernis der Planaufstellung | 16 |
| 3.3 Ziele der Planung | 16 |
| 3.4 Planungsalternativen und Alternativstandorte | 20 |
| 4. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES | 20 |
| 4.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet | 20 |
| 4.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen | 20 |
| 4.3 Flächenbilanz | 21 |
| 5. PLANUNGEN UND RECHTLICHE VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET | 21 |
| 5.1 Übergeordnete Planungen | 21 |
| 5.2 Bestehende Bebauungspläne | 25 |
| 5.3 Rechtliche Planungsvorgaben / umweltbezogene Fachplanungen | 27 |
| 5.3.1 Wasserschutzgebiete | 27 |
| 5.3.2 Vogelschutzgebiet „6616-402 – Speyer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Ginsheim und Hanhofen“ | 27 |
| 5.3.3 Landschaftsschutzgebiet „Rehbach-Speyerbach“ | 28 |
| 5.3.4 FFH- und Naturschutzgebiete | 29 |
| 5.3.5 Überschwemmungsgebiete HQ 100 / HQ extrem | 29 |
| 5.3.6 Gewässer 2. Ordnung und Gewässer 3. Ordnung | 30 |
| 5.3.7 Bodenschutz, Altstandorte im Plangebiet | 31 |
| 5.3.8 Denkmalschutz | 31 |
| 5.3.9 Landschaftsrahmenplan Haßloch | 31 |
| 5.3.10 Konzept Gewerbeflächenentwicklung und -profilierung Haßloch | 31 |
| 5.3.11 Entwässerungskonzept | 32 |



| | | |
|-----------|--|-----------|
| 5.3.12 | Verkehrskonzept | 34 |
| 5.3.13 | Immissionsschutzkonzept – Verkehrs- und Anlagenlärm im Plangebiet | 35 |
| 5.3.14 | Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch (Fortschreibung) | 37 |
| 6. | STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME | 42 |
| 6.1 | Vorgehensweise und Methodik | 42 |
| 6.1.1 | Schritt 1: Kartographische Grundlagen | 42 |
| 6.1.2 | Schritt 2: Erhebung / Ermittlung der vorhandenen Arten baulicher Nutzungen | 44 |
| 6.1.3 | Schritt 3: Erhebungen / Ermittlungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Höhen baulicher Anlagen | 45 |
| 6.1.4 | Schritt 4: Verkehrsflächen, Grünflächen, Versorgungsanlagen im Plangebiet | 46 |
| 6.2 | Zentrale, planerische Erkenntnisse der Bestandsaufnahme | 46 |
| 6.3 | Grundstückseigentümer- und Nutzerbefragung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ | 48 |
| 6.4 | Auswertung der Ergebnisse der Grundstückseigentümer- und Nutzerbefragung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ | 49 |
| 6.4.1 | Fragebogen Teil B: Verifizierung der Erkenntnisse der Bestandsaufnahme | 49 |
| 6.4.2 | Fragebogen Teil C: Angaben zur kurz- bis mittelfristigen Grundstücksnutzung | 53 |
| 7. | BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN | 60 |
| 7.1 | Festsetzungskonzept im Überblick | 60 |
| 7.2 | Angemessenheit der Einschränkung bisheriger Nutzungsmöglichkeiten (insbesondere auf bislang un bebauten Teilflächen) | 61 |
| 7.3 | Art der baulichen Nutzung | 65 |
| 7.4 | Maß der baulichen Nutzung | 80 |
| 7.5 | Überbaubare Grundstücksflächen | 83 |
| 7.6 | Bauweise | 83 |
| 7.7 | Flächen für Stellplätze und Garagen | 84 |
| 7.8 | Flächen für Nebenanlagen | 84 |
| 7.9 | Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 85 |
| 7.10 | Flächen für Versorgungsanlagen | 85 |
| 7.11 | Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft | 85 |
| 7.12 | Flächen für Wald | 86 |
| 7.13 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 86 |
| 7.14 | Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 87 |
| 7.15 | Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien | 87 |
| 7.16 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 87 |
| 7.17 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen | 91 |



| | |
|---|------------|
| 8. KENNZEICHNUNGEN | 92 |
| 9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 92 |
| 9.1 Werbeanlagen | 92 |
| 9.2 Stellplätze | 93 |
| 9.3 Einfriedungen | 93 |
| 9.4 Dachformen und Dachneigung | 93 |
| 9.5 Gestaltung der Fassaden | 93 |
| 9.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke | 93 |
| 9.7 Abfallbehälter | 94 |
| 9.8 Außenantennen und Antennenanlagen | 94 |
| 10. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER | 94 |
| 11. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 94 |
| 11.1 Einleitung und Aufgabenstellung Umweltbericht | 94 |
| 11.2 Inhalt und Ziele der vorhandenen Bauleitplanung | 97 |
| 11.3 Kurzbeschreibung der städtebaulichen Entwicklungsziele | 98 |
| 11.4 Umweltplanerische Entwicklungsziele | 98 |
| 11.5 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes | 99 |
| 11.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 101 |
| 11.6.1 Bestandsaufnahme planungsrelevanter Umweltbelange | 101 |
| 11.6.2 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes | 110 |
| 11.7 Entwicklungsprognosen | 114 |
| 11.7.1 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung | 114 |
| 11.7.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 115 |
| 11.7.3 Flächen und Maßnahmen an anderem Ort | 119 |
| 11.7.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten | 119 |
| 11.8 Zusätzliche Angaben | 119 |
| 11.8.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren | 119 |
| 11.8.2 Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse | 119 |
| 11.8.3 Umweltüberwachung bei der Durchführung des Bauleitplans | 119 |
| 11.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung | 120 |
| 12. VERZEICHNIS DER GUTACHTEN | 122 |



Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

| | | |
|---------------|---|----|
| Abbildung 1: | Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses | 12 |
| Abbildung 2: | Räumlich reduzierter Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ mit Beschluss vom 15.12.2021 | 13 |
| Abbildung 3: | Städtebauliche Entwicklung und Ordnung auf Grundlage des Bebauungsplans..... | 18 |
| Abbildung 4: | Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020 | 22 |
| Abbildung 5: | Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Haßloch / Pfalz 2005 | 23 |
| Abbildung 6: | Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ in Überlagerung mit dem Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ (Geltungsbereich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses)..... | 25 |
| Abbildung 7: | Auszug Wasserschutzgebiet „Ordenswald“ | 27 |
| Abbildung 8: | Auszug Vogelschutzgebiet 6616-402 – Speyer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Ginsheim und Hanhofen | 28 |
| Abbildung 9: | FFH- und Naturschutzgebiete | 29 |
| Abbildung 10: | Rechtsverordnete Überschwemmungsgebiete (HQ 100 Gebiete) sowie HQ extrem Gebiete | 30 |
| Abbildung 11: | Schalltechnische Untersuchung, Lage der Immissionsorte (unter Berücksichtigung ... der angrenzenden Teile des Plangebietes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“) | 37 |
| Abbildung 12: | Die Säulen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch..... | 38 |
| Abbildung 13: | Sortimentsliste für die Gemeinde Haßloch | 39 |
| Abbildung 14: | Einzelhandelsbezogenes sowie einzelhandelssteuerndes Standortkonzept der Gemeinde Haßloch..... | 41 |
| Abbildung 15: | Auszug Kartengrundlage Bestandsaufnahme, anonymisiert und codiert | 43 |
| Abbildung 16: | Auszug Bestandsaufnahmetabelle insb. zur Art der baulichen Nutzung | 44 |
| Abbildung 17: | Antwortverteilung Fragen 6 und 8 | 50 |
| Abbildung 18: | Antwortverteilung Frage 9 „Zuordnung der Betriebsart“ | 52 |
| Abbildung 19: | Antwortverteilung Frage 10 „Umnutzung / ergänzende Nutzung bestehender Gebäude“ | 53 |
| Abbildung 20: | Antwortverteilung Frage 12 „Umnutzung / ergänzende Nutzung bestehender Gebäude“ | 54 |
| Abbildung 21: | Antwortverteilung Frage 13 „Bauliche Veränderungen auf dem Grundstück“ | 55 |
| Abbildung 22: | Antwortverteilung Frage 15 „Beschreibung baulicher Veränderungen auf dem Grundstück“ | 55 |
| Abbildung 23: | Unbebaute Parzellen und deren Lage und Flächenanteil im Plangebiet..... | 65 |
| Abbildung 24: | Fremdkörperbereiche nach § 1 Abs. 10 BauNVO | 79 |
| Abbildung 25: | Maßgeblicher Außenlärmpegel – Tagzeitraum (unter Berücksichtigung der angrenzenden Teile des Plangebietes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ – angenommen als Gewerbegebiet) | 88 |
| Abbildung 26: | Maßgeblicher Außenlärmpegel – Nachtzeitraum (unter Berücksichtigung der angrenzenden Teile des Plangebietes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ – angenommen als Gewerbegebiet) | 88 |
| Abbildung 27: | Schalltechnische Untersuchung, Lage der Immissionsorte (unter Berücksichtigung der angrenzenden Teile des Plangebietes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ – angenommen als Gewerbegebiet) | 90 |



| | | |
|---------------|---|-----|
| Abbildung 28: | Grenzen der Bauleitplanung 2021..... | 95 |
| Abbildung 29: | Erweiterter Untersuchungsraum Am Obermühlpfad 2020-2021..... | 96 |
| Abbildung 30: | Räumlicher Geltungsbereich B-Plan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ | 96 |
| Abbildung 31: | Bebauungsplan Industriegebiet Lachener Straße, II: Änderung 1986..... | 97 |
| Abbildung 32: | Reduzierung des Bauleitplangebietes 1986 - 2021 | 98 |
| Abbildung 33: | Waldflächen an der Röchlingstraße | 99 |
| Abbildung 34: | Bodenstrukturverteilung | 102 |
| Abbildung 35: | Überschwemmungsgebiete im Rehbach- Speyerbachsystem | 103 |
| Abbildung 36: | Hochwassergefahren HQ100 im Planungsraum..... | 104 |
| Abbildung 37: | Hochwasserrisiko HQ100 im Planungsgebiet | 104 |
| Abbildung 38: | Übersicht Biotoptypenkartierung auf ausgewählten Standorten | 106 |
| Abbildung 39: | Zusammenfassung Biotopbereich Fläche 2 Ost..... | 106 |
| Abbildung 40: | Zusammenfassung Biotopbereich Fläche 3 Mitte | 107 |
| Abbildung 41: | Geschützte Biotope § 30 BNatSchG | 108 |
| Abbildung 42: | Natura 2000 und Vogelschutzgebiet im Planungsraum | 109 |
| Abbildung 43: | Bewertung lokales Bodenpotential | 110 |
| Abbildung 44: | Anlagen im Gewässerrandstreifen | 112 |
| Abbildung 45: | Technisches Hochwasserschutzkonzept Industriegebiet Süd | 113 |
| Abbildung 46: | Städtebauliche Zielsetzung B-Plan Am Obermühlpfad Nr. 100..... | 116 |
| | | |
| Tabelle 1: | Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ | 14 |
| Tabelle 2: | Flächenbilanz der im Plangebiet vorgenommenen Festsetzungen | 21 |
| Tabelle 3: | Gegenüberstellung geplanter baulicher Veränderungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes | 56 |
| Tabelle 4: | Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen MI | 66 |
| Tabelle 5: | Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE1 | 68 |
| Tabelle 6: | Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE2 | 70 |
| Tabelle 7: | Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE3 | 71 |
| Tabelle 8: | Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE4 | 72 |
| Tabelle 9: | Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE5 | 73 |
| Tabelle 10: | Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE6 | 74 |
| Tabelle 11: | Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE7 | 75 |
| Tabelle 12: | Planungsrelevante Schutzgüter mit Sanierungs- und Entwicklungsbedarf | 99 |
| Tabelle 13: | Umweltrelevante Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich | 116 |



1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (**Kreislaufwirtschaftsgesetz** - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).

Bundesklimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3905).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66).

Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728).



Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz** - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 9 und 18 sowie § 13a neu eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz** - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen V-3 - 8804.25.1 zu Abständen zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutungsvolle Abstände (**Abstandserlass**) vom 6.6.2007 inkl. Anlage 1, MBl. NW. Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BIm-SchG“ der KAS-Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, November 2010 (**Leitfaden KAS 18**); dieser ersetzt den gleichnamigen Leitfaden SFK/TAA-GS-1 aus dem Jahre 2005, BMU, <https://www.kas-bmu.de/kas-leitfaeden-arbeits-und-vollzugshilfen.html> und Publikation als pdf: <http://www.umweltbundesamt.de/publikationen> ISSN 1862-4804



2. VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlgraben“ der Gemeinde Haßloch erfolgt im Regelverfahren mit zwei Beteiligungsstufen gem. §§ 3 Abs. 1 und 2 sowie §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB und mit Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und Erstellung des Umweltberichtes gem. § 2a S. 3 BauGB.

2.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlgraben“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der Bau-, Verkehrs- und Entwicklungsausschuss des Gemeinderates der Gemeinde Haßloch hat in seiner Sitzung am 09.12.2020 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlgraben“ gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum 04.01.2021 bis einschließlich 24.02.2021 auf Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes beteiligt und hatten die Gelegenheit Stellungnahmen abzugeben.

2.3 Beschluss zur Verkleinerung des Plangebietes, zur Annahme des Entwurfs des Bebauungsplans und zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 die Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ beschlossen und zugleich festgelegt, die ausgegliederten Teile vollumfänglich im eigenständigen Bauleitplanverfahren Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ fortzuführen. Die für diesen Teil bislang eingegangenen Stellungnahmen und die Ergebnisse der vorlaufenden Untersuchungen werden in dem dortigen Verfahren separat fortgeführt und behandelt.

Die als Grundlage zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ bislang gefertigten Untersuchungen, Gutachten und Ermittlungen beziehen sich auf den ursprünglichen Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 06.12.2018. Der angepasste und fortgeschriebene Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ als gesonderter Teil der Begründung gem. § 2a BauGB bezieht sich nunmehr auf den maßgeblichen räumlichen Geltungsbereich, der im Folgenden abgebildet ist.

Die Benamung des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ verbleibt unverändert.

Auf dieser Grundlage hat der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch in der gleichen Sitzung den insoweit fortgeschriebenen Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlgraben“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3, 4 (Abs. 2) BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom – bis über die Planungen informiert. Der Zeitraum der Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.



Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom [REDACTED] über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum [REDACTED] aufgefordert.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.4 Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch in öffentlicher Sitzung am [REDACTED] geprüft. Nach Abwägung hat der Gemeinderat in gleicher Sitzung diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.5 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat und der Ort, an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am [REDACTED] ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Ausfertigung:

Haßloch, den [REDACTED]

Gemeindeverwaltung, Tobias Meyer, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans werden bekundet. Hiermit wird die Bekanntmachung dieses Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz angeordnet.

Haßloch, den [REDACTED]

Gemeindeverwaltung, Tobias Meyer, Bürgermeister

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:

1. Planzeichnung, Maßstab 1:1.000
2. Textliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Gutachten



3. ANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

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

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ setzt neben öffentlichen Straßenverkehrsflächen und ergänzenden grünordnerischen Festsetzungen ausschließlich Industriegebiete und im äußersten Osten des Plangebiets ein in der Fläche untergeordnetes Mischgebiet fest. Der rechtskräftige Bebauungsplan verfolgt das Ziel, das Gebiet, mit Ausnahme der untergeordneten Mischgebietsbereiche, als Industriegebiet zu entwickeln.

Mit Ausnahme von Einzelhandelsgeschäften „ohne Werkstatt“ sind alle Nutzungen des § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Nach § 9 Abs. 1 BauNVO (Zweckbestimmungsvorgaben) dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Demnach heben sich Industriegebiete von den funktional eng zu ihnen stehenden Gewerbegebieten insb. hinsichtlich des zulässigen Störgrades der Nutzungen ab. Die Festsetzung von Industriegebieten wurde vorgenommen, um ansiedlungswillige bzw. bereits vorhandene Betriebe zuzulassen, die wegen ihres Emissionsverhaltens (Störgrades) nicht innerhalb des Gewerbegebiets zugelassen werden können und somit ausschließlich innerhalb von Industriegebieten zulässig sind. Derzeit ist das Plangebiet, mit Ausnahme einiger grundstücksbezogener Baulücken und einer im Nordwesten letztlich verbleibenden unbebauten größeren Flächenparzelle, vollständig aufgesiedelt und bebaut.

Das Plangebiet entspricht aufgrund seiner nun mehr als 30-jährigen (städte-) baulichen Fortentwicklung in seiner aktuellen Nutzungsstruktur mindestens teilweise nicht mehr der mit der Art der baulichen Nutzung festgesetzten Zweckbestimmung des Industriegebiets. Der Gebietscharakter des Industriegebiets hat sich in großen Teilen und Bereichen durch Umnutzungen und Grundstücksteilungen, zum Teil auch durch eine ungesteuerte Eigendynamik innerhalb des Gebiets, immer mehr zu einer städtebaulich eher als kleinteilig zu beschreibenden gewerblichen Nutzungsstruktur gewandelt.

Das gesamte Gebiet ist darüber hinaus kleinteilig von Wohnnutzungen durchsetzt, welche zumeist von ehemaligen Betriebsinhabern genutzt wurden und ebenfalls einer planungsrechtlichen Beurteilung bedürfen. Ferner sind die im Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ festgesetzten grünordnerischen Inhalte, insb. der Erhalt von festgesetzten Grün- und Waldflächen, nicht mehr vollziehbar, da in der Zwischenzeit auf derartigen Flächen eine bauliche Entwicklung vollzogen wurde, sodass es auch bezüglich dieser materiellen Planungsinhalte einer bauplanungsrechtlichen Neu Beurteilung bedarf. Im Ergebnis zeichnet sich ein materieller Funktionsverlust des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ ab. Eine städtebauliche Steuerungswirkung ist nicht oder nur noch sehr eingeschränkt gegeben.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ wurden die oben beschriebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen zunächst eingehend im Wege von Bestandsaufnahmen, Auswertung von Bauunterlagen und Genehmigungen sowie eine Eigentümer- und Nutzerbefragung ermittelt. Damit wird insbesondere den spezifischen Belangen des Bestandes Rechnung getragen.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes wird gegenüber der Vorgängerplanung um den Bereich der Obermühle ergänzt, um den bestehenden denkmalschutzrechtlichen Aspekten im Aufstellungsverfahren Rechnung zu tragen.



3.1 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ umfasste eine Fläche von ca. 38 Hektar. Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes liegt im südlichen Gemarkungsgebiet der Gemeinde Haßloch und wird über die Verkehrsstraße „Lachener Weg“ sowie die „L 530“ erschlossen. Das Plangebiet liegt in Siedlungsrandlage zu bestehenden baulichen Strukturen.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses am 06.12.2018 umfasste der Geltungsbereich des Bebauungsplans das nachfolgend begrenzte Plangebiet in einer Größenordnung von ca. 38 ha.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses



Quelle: FIRU mbH

Das Plangebiet wird im Norden mittelbar durch die bestehenden misch- bzw. gewerblich genutzten Areale im Bereich der Hans-Böckler-Straße und unmittelbar durch den an der Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Rehbach (Gewässer zweiter Ordnung) begrenzt. Im Osten schließt sich unmittelbar die



Verkehrsstraße „Lachener Weg“ sowie die Landesstraße L 530 an. Jenseits dieser beiden Verkehrsstraßen sind Freizeit sowie Offenlandnutzungen angesiedelt.

Im Süden grenzt das Plangebiet an weitere derzeit gewerblich genutzte Teilbereiche an, welche funktional dem in Rede stehenden Gewerbegebiet zuzuordnen sind, jedoch über einen weiteren eigenständigen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich erfasst werden (Bebauungsplan Nr. 29 „Südliche Siemensstraße“). Im Westen des Plangebiets schließen sich bewaldete Freiflächen an. Eine weitere bauliche Nutzung im Bestand findet hier nicht statt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 die Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ beschlossen und zugleich festgelegt, die ausgegliederten Teile vollumfänglich im eigenständigen Bauleitplanverfahren Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ fortzuführen. Die für diesen Teil bislang eingegangenen Stellungnahmen und die Ergebnisse der vorlaufenden Untersuchungen werden in dem dortigen Verfahren separat fortgeführt und behandelt.

Gründe für die räumliche Reduzierung des ursprünglichen Geltungsbereichs:

Im Rahmen der vom 04.01.2021 bis einschließlich 24.02.2021 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind 17 Stellungnahmen eingegangen, von Seiten der mit Schreiben vom 21.12.2020 bzw. E-Mail vom 22.12.2020 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind 20 Eingaben erfolgt.

Während für die überwiegende Anzahl der Grundstücksflächen im Plangebiet „Am Obermühlpfad“ Festsetzungen entwickelt wurden, die der bei Einleitung des Planverfahrens definierten Planungsabsicht Rechnung tragen und aufgrund des im Gebiet vorhandenen Regelungsbedürfnisses ohne weitere Verzögerungen in die Rechtskraft überführt werden können, hat sich für den Grundstücksbereich Siemensstraße 2 ein teilweise neues Planungsziel entwickelt.

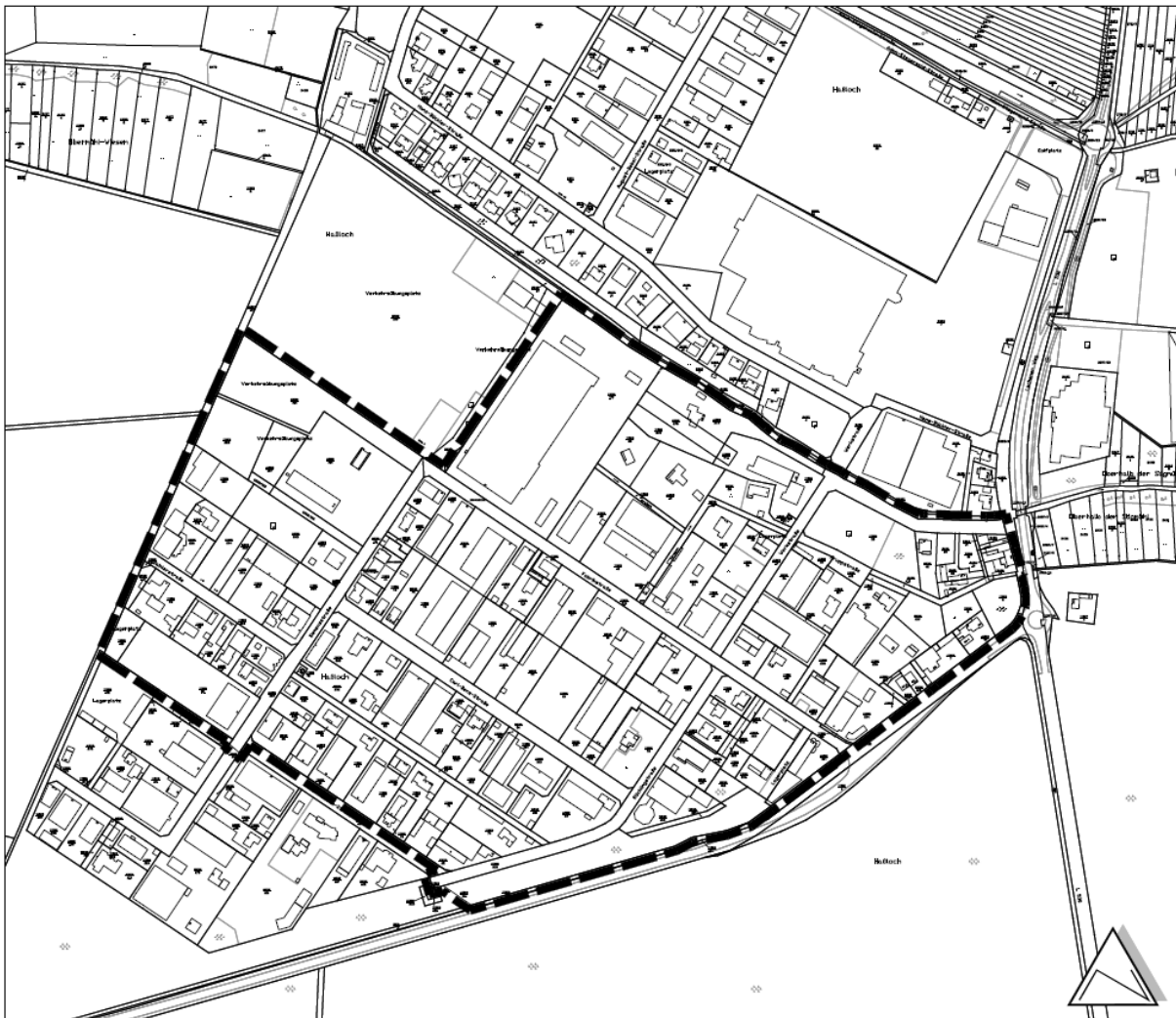
So besteht seitens der Gemeinde mittlerweile die Bestrebung, Eigentümerin der betreffenden Grundstücke zu werden und von der bisherigen Absicht zur Ausweisung von Gewerbegebietsflächen in Teilbereichen abzurücken, um künftig auch eingeschränkte Gewerbegebiete und Mischgebietsflächen festzusetzen. Voraussetzung für die planerische Neuorientierung ist jedoch die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit, die es durch weitere Untersuchungen zunächst festzustellen gilt.

Hinzu kommen Fragestellungen des Hochwasser- und Bodenschutzes, die weiterer Klärung bedürfen. Zur zielgerechten Weiterverfolgung der unterschiedlichen Planungs- und Verfahrenserfordernisse wurde die Aufteilung des bisherigen Plangebietes in zwei eigenständige Bebauungspläne beschlossen.

Die bislang in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücksflächen mit den Flurstücksnummern 11508/289, 11508/290, 11508/309, 2467/3, 2467/27, 2467/28 und 2548/13 (nur tlw.) waren Teil des laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 100 „Am Obermühlpfad“, dass die Überplanung des Bebauungsplangebietes Nr. 11/2 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ sowie den Bereich der Obermühle (Teil des Bebauungsplans Nr. 40/1 „Allmendäcker, 1. Änderung“) verfolgt. Für diesen Bereich wird mit Beschluss vom 15.12.2021 nunmehr das eigenständige Bauleitplanverfahren Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ geführt. Die für diesen Teil bislang eingegangenen Stellungnahmen und die Ergebnisse der vorlaufenden Untersuchungen werden in dem dortigen Verfahren separat behandelt.

Der räumlich reduzierte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ umfasst nunmehr eine Fläche von ca. 32,6 Hektar.

Abbildung 2: Räumlich reduzierter Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ mit Beschluss vom 15.12.2021



Quelle: FIRU mbH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ umfasst nach Beschluss vom 15.12.2021 gemäß nachstehender Tabelle nunmehr folgende Flurstücke, die entweder vollständig oder teilweise(tw) innerhalb des abgegrenzten Geltungsbereiches liegen.

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

| Flurstück-Nr.: | Gemarkung | Flurstück-Nr.: | Gemarkung | Flurstück-Nr.: | Gemarkung |
|----------------|-----------|----------------|-----------|----------------|-----------|
| 11508/101 | Haßloch | 11508/316 | Haßloch | 11508/69 | Haßloch |
| 11508/312 | Haßloch | 11508/65 | Haßloch | 11508/243 | Haßloch |
| 11508/263 | Haßloch | 11508/300 | Haßloch | 11508/71 | Haßloch |
| 11508/246 | Haßloch | 2466/21 | Haßloch | 2466/7 | Haßloch |
| 11508/13 | Haßloch | 2466/17 | Haßloch | 11508/295 | Haßloch |
| 11508/100 | Haßloch | 11508/238 | Haßloch | 11508/228 | Haßloch |
| | | 11508/258 | Haßloch | 11508/39 | Haßloch |
| 11508/38 | Haßloch | 11508/226 | Haßloch | 11508/280 (tw) | Haßloch |



| | | | | | |
|---------------|---------|-----------|---------|-----------|---------|
| 11508/262 | Haßloch | 2466/15 | Haßloch | 11508/274 | Haßloch |
| 11508/241 | Haßloch | 11508/23 | Haßloch | 11508/139 | Haßloch |
| 11508/292 | Haßloch | 11508/162 | Haßloch | 11508/204 | Haßloch |
| 11508/303 | Haßloch | 11508/16 | Haßloch | 11508/227 | Haßloch |
| 11508/177 | Haßloch | 11508/109 | Haßloch | 11508/29 | Haßloch |
| 11508/305 | Haßloch | 2466/16 | Haßloch | 11508/26 | Haßloch |
| | | 11508/7 | Haßloch | 11508/219 | Haßloch |
| 2466/9 | Haßloch | 11508/117 | Haßloch | 11508/304 | Haßloch |
| 2466/20 | Haßloch | | | 11508/68 | Haßloch |
| 11508/21 | Haßloch | 11508/17 | Haßloch | 11508/127 | Haßloch |
| 11508/81 | Haßloch | 11508/74 | Haßloch | 11508/307 | Haßloch |
| 11508/199 | Haßloch | 11508/297 | Haßloch | 11508/79 | Haßloch |
| 11508/114 | Haßloch | 11508/76 | Haßloch | 11508/50 | Haßloch |
| 11508/15 | Haßloch | 11508/294 | Haßloch | 11508/288 | Haßloch |
| 11508/256 | Haßloch | 11508/318 | Haßloch | 11508/296 | Haßloch |
| 11508/27 | Haßloch | | | 11508/266 | Haßloch |
| 11508/88 | Haßloch | 11508/80 | Haßloch | 11508/48 | Haßloch |
| 11508/8 | Haßloch | 11508/25 | Haßloch | 11508/45 | Haßloch |
| 11508/31 | Haßloch | 11508/286 | Haßloch | 11508/313 | Haßloch |
| 11508/55 | Haßloch | 11508/54 | Haßloch | 11508/148 | Haßloch |
| 11508/59 | Haßloch | 11508/173 | Haßloch | 11508/104 | Haßloch |
| 11508/315 | Haßloch | 11508/44 | Haßloch | 2466/14 | Haßloch |
| 11508/33 | Haßloch | 11508/42 | Haßloch | 11508/314 | Haßloch |
| 11508/191 | Haßloch | 11508/96 | Haßloch | 11508/70 | Haßloch |
| 11508/267 | Haßloch | 11508/124 | Haßloch | 11508/264 | Haßloch |
| 11508/240 | Haßloch | 11508/83 | Haßloch | 11508/19 | Haßloch |
| 11508/130 | Haßloch | 11508/273 | Haßloch | 11508/110 | Haßloch |
| 11508/270 | Haßloch | 11508/97 | Haßloch | 2466/22 | Haßloch |
| 11508/272 | Haßloch | 11508/46 | Haßloch | 11508/306 | Haßloch |
| 11508/301 | Haßloch | 11508/281 | Haßloch | 11508/116 | Haßloch |
| 11508/128 | Haßloch | 11508/282 | Haßloch | 11508/271 | Haßloch |
| 11508/265 | Haßloch | 11508/125 | Haßloch | | Haßloch |
| 11508/60 | Haßloch | 11508/18 | Haßloch | 11508/118 | Haßloch |
| 11508/94 | Haßloch | 11508/200 | Haßloch | | |
| 11508/261 | Haßloch | 11508/12 | Haßloch | | |
| 11508/66 | Haßloch | 11508/24 | Haßloch | 11508/268 | Haßloch |
| 11508/311(tw) | Haßloch | 11508/149 | Haßloch | 11508/32 | Haßloch |
| 11508/78 | Haßloch | 11508/242 | Haßloch | 11508/30 | Haßloch |
| 11508/49 | Haßloch | 11508/89 | Haßloch | 11508/41 | Haßloch |
| 11508/317 | Haßloch | 11508/216 | Haßloch | 11508/283 | Haßloch |
| 11508/230 | Haßloch | 11508/137 | Haßloch | 11508/107 | Haßloch |
| 11508/239 | Haßloch | 11508/9 | Haßloch | 11508/67 | Haßloch |
| 11508/90 | Haßloch | 11508/103 | Haßloch | 11508/205 | Haßloch |
| 11508/275 | Haßloch | 11508/98 | Haßloch | 11508/47 | Haßloch |



| | | | | | |
|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|
| 11508/163 | Haßloch | 11508/299 | Haßloch | 11508/20 | Haßloch |
| 11508/111 | Haßloch | 11508/229 | Haßloch | 11508/62 | Haßloch |
| 11508/6 | Haßloch | 11508/105 | Haßloch | 11508/126 | Haßloch |
| 11508/298 | Haßloch | 11508/293 | Haßloch | 11508/259 | Haßloch |
| 11508/82 | Haßloch | 11508/40 | Haßloch | 11508/192 | Haßloch |

3.2 Erfordernis der Planaufstellung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um im Plangebiet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern, insb. vor dem Hintergrund der in den letzten 30 Jahren entstandenen Eigendynamik innerhalb des Plangebiets und der „Funktionslosigkeit“ des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“.

Für die bestehenden als Industriegebiet mit flächenmäßig untergeordneten Mischgebieten festgesetzten Flächen wurde im Jahr 2019 eine flächendeckende Bestandserhebung nebst Auswertung durchgeführt, die im Ergebnis aufzeigt, dass die bestehenden Nutzungen und vollzogenen Entwicklungen teilweise bzw. vollständig nicht mehr über die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ abgebildet sind.

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden insb. die verkehrliche Erschließung, die vorhandenen Nutzungen inkl. Baugenehmigungslage sowie die technische Infrastruktur erhoben bzw. identifiziert und insb. mit den bestehenden Nutzungen vor dem Hintergrund der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ abgeglichen. Zusätzlich sollen mit der Planaufstellung, auf Basis der Ergebnisse der Bestandsaufnahme, bestehende rechtskräftige Nutzungen planungsrechtlich legitimiert bzw. die zukünftige städtebauliche Entwicklungsvorstellung der Gemeinde aufgegriffen werden.

Im Sinne der Entwicklungsfunktion ist es insb. das Ziel der Gemeinde, den bereits eingesetzten Entwicklungsprozess eines kleinteiligeren Gewerbe-, Handwerker- und Dienstleistungsparks weiter zu forcieren. Ferner leistet die Überplanung von bestehenden Strukturen einen Beitrag zum ressourcen- und flächenschonenden Umgang mit Natur, Landschaft und Fläche. Insgesamt kann durch die Nachjustierung im Gebiet die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Außenbereichsflächen vermieden werden.

Darüber hinaus ergibt sich aus der Größe des Plangebiets mit ca. 36,67 Hektar für eine sachgerechte und nachhaltige städtebauliche Entwicklung ein besonderer Koordinierungsbedarf.

3.3 Ziele der Planung

Die umfassend zur Aufstellung dieses Bebauungsplans geführten Bestandsaufnahmen¹ haben im Wesentlichen folgende Ergebnisse zu Tage gefördert:

- Entgegen der Ausweisung als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO sind im Plangebiet nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie mit Blick auf die einschlägige Klassifizierung nach Störgraden so gut wie keine Gewerbebetriebe ansässig, die der Zweckbestimmung eines GI gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 entsprechen:
 - *Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.*

¹ Vgl. Anhang und weitere Erläuterungen in den Folgekapiteln dieser Begründung



- Im Weiteren sind überwiegend Gewerbebetriebe mit sehr geringen Störgradintensitäten hinsichtlich der Art der Nutzung vorhanden.
- Hinsichtlich der baulichen Ausprägung überwiegen im Wesentlichen kleinere Betriebe hinsichtlich Kubaturen, Bauhöhen, Parzellengrößen
- Schließlich sind auch einige Nutzungen vorhanden, die den allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeiten eines Industriegebietes nicht entsprechen
- Letztere sind als Fremdkörper im Bestand gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zu charakterisieren.

Ziel der Überplanung ist die planungsrechtliche Neuordnung des gesamten Gebiets zur Bewältigung der teilweise aus städtebaulicher Sicht eingetretenen negativen Eigendynamik im Plangebiet, um den von der Funktionslosigkeit bedrohten Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ durch eine aktuelle Planungsgrundlage, den Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“, zu ersetzen.

Die orientiert sich an der faktischen Vor-Ortsituation eines kleinteiligen Dienstleistungs- und Handwerkerparks im Bestand. In diesen Rahmen sind auch zukünftige Entwicklungen und Veränderungsprofile einzuordnen.

In der Konsequenz sind im Plangebiet Möglichkeiten zur Ansiedelung von solchen Gewerbebetrieben zu geben, die nach ihren Störgraden sowie ihrer Größe mit den vorhandenen Betrieben grundsätzlich vergleichbar sind.

Die Zulässigkeit störungsintensiver Nutzungen, die für ein (ursprüngliches) Industriegebiet gebietstypisch wäre, soll demgegenüber künftig ausgeschlossen sein.

Als weiteres Planungsziel steht die Korrektur der im Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ getroffenen grünordnerischen Festsetzungen im Vordergrund.

Durch die eingetretenen flächenhaften Entwicklungen im Plangebiet seit dem Jahr 1986 sind damals getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und Planungsvorstellungen überwiegend bzw. nicht mehr umsetzbar bzw. vollziehbar, sodass auch hier eine planungsrechtliche Neujustierung zum Ziel der Planung gesetzt wird. Letztlich werden mit der Überplanung der bestehenden Flächen bestehende Umweltbelange harmonisiert.

Dabei sind die bisherige Dynamik des Bestandes wie auch die Entwicklungsperspektiven der noch unbebauten Teilflächen des Plangebietes zu berücksichtigen und in eine geordnete Balance zu bringen.

Als zukünftiges, durchgängiges sowohl den Bestand wie auch die noch freien für Bebauung geeigneten Parzellen tragendes städtebauliches Ordnungs- und Entwicklungsprinzip drängt sich daher die Herabzonung von Industriegebiet gem. § 9 BauNVO in ein System von Misch-, eingeschränkten und sonstigen Gewerbegebieten gem. §§ 6, 8 BauNVO auf.

Die Folgende Abbildung zeigt das der Bauleitplanung für das Plangebiet zugrunde gelegte zukünftig Entwicklungsleitbild:

Abbildung 3: Städtebauliche Entwicklung und Ordnung auf Grundlage des Bebauungsplans



Quelle: FIRU mbH

Anlass und tragende Gründe für diesen städtebaulichen Entwicklungsansatz liegen - wie dargestellt - sowohl im Plangebiet selbst wie auch in der Einordnung des Plangebietes in einen strategischen Gewerbeflächengesamtrahmen der Gemeinde Haßloch, die infolge ihrer Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar zukünftig ihr Profil als lebenswerte Wohngemeinde und einem auf hohe Arbeitsplatzdichten und kleinteilige Gewerbe-Handwerkerstrukturen ausgerichteten Wirtschaftsstandort schärfen möchte.

Unter dem Gesichtspunkt der Klima- und Verkehrswende können für das Plangebiet zugleich kurze Wege zwischen Arbeits- und Wohnort gestärkt und insgesamt ein Flächenangebot für lokale Betriebe entwickelt werden. Insoweit ist das Planungskonzept auf kleinteilige Parzellenangebote mit örtlich angepassten Bauvolumina ausgerichtet.

Ergänzend sind wegen der Lage des Plangebietes unmittelbar am südlichen Rand des eher wohnbaulich geprägten Kernbereichs von Haßloch und wegen der Nähe zu besonderen landschafts- und ortsbildprägenden Elementen städtebauliche und immissionsseitige Gesichtspunkte einschlägig, die es erfordern, zukünftig die zuzulassenden Arten von Betrieben nach ihren besonderen Eigenschaften zu gliedern.

Nicht zuletzt ist eine Ordnungs- und Zulassungssystematik für Betriebe mit Störfallpotential geboten, um dem lokalen vorsorgenden Gesundheitsschutz Rechnung zu tragen.

Prinzipieller Planungsanlass ist daher die gem. § 1 Abs. 4 – 10 BauNVO eröffnete Möglichkeit der Steuerung der Zulässigkeit gewerblicher Anlagen sowohl in Bezug auf die Art als auch auf das Maß der baulichen Nutzung.



Ergänzend werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ umweltbezogene Zielsetzungen verfolgt, um bestehende städtebauliche Konfliktlagen insb. Gewerbelärmimmissionen und andere Umweltbelange im Wege der Bebauungsaufstellung konfliktbewältigend zu lösen. Zu berücksichtigen sind dabei auch übergreifende Konzepte des Hochwasserschutzes und die in einigen Plangebietsteilen infolge Nichtnutzung entstandenen mittlerweile naturschutzfachlich wertigen Strukturen.

Die für das Plangebiet maßgeblichen Planungsziele sind wie folgt charakterisiert:

- Übergeordneter Beitrag zur Förderung der lokalen Nachhaltigkeit in den Bereichen Wohnen, Arbeiten und Verkehr in der Metropolregion,
- Übergeordneter Beitrag zur Fortentwicklung der Gemeinde Haßloch als qualitätsvolle Wohngemeinde und Arbeitsplatzschwerpunkt für das lokale Handwerk und Gewerbe,
- Beitrag zur Profilierung gewerblicher Bauflächenangebote im System der kommunalen Gewerbegebiete in der Gemeinde Haßloch („gemeindeweite Gewerbeflächenprofilierungsstrategie“) mit überwiegendem Ausschluss von abstandspflichtigen Betrieben gem. Abstandserlass 2007 NRW im Plangebiet,
- Beitrag zum vorsorgenden Gesundheitsschutz infolge Nähe des Plangebietes zu besonders schützenswerten Siedlungsteilen von Haßloch und Abwehr von Störfallbetrieben mit weitergehendem Ausschluss von abstandspflichtigen Betrieben gem. KAS-18,
- Planungsrechtlichen Nachsteuerung des Bestandes und zur Entwicklung unbebauter Flächenreserven durch städtebauliche Vorgaben hinsichtlich der Gliederung nach Gebietsarten und innerhalb der Gebietsarten nach den Arten der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen sowie nach städtebaulichen Kennwerten hinsichtlich Bauweisen, Gebäudehöhen und Gebäudelängen als Wesensmerkmale einer gesamthaften städtebaulichen Ordnungsstruktur im Plangebiet,
- Ausrichtung auf Kleinteiligkeit der Parzellen und Grundstücksnutzung als Beitrag zur Stärkung des lokalen Handwerks und Gewerbes und für sparsamen Umgang mit Grund und Boden als städtebauliche Rahmensetzung für hohe Wertschöpfung bzw. Arbeitsplatzdichte (je m² gewerbliche Nutzfläche),
- Besondere Berücksichtigung des Bau- und Nutzungsbestandes mit Blick auf einen fallweise erweiterten Bestandsschutz,
- Beitrag zur Förderung der Klimaanpassung² durch Vorgaben hinsichtlich Grünhaltung und regenerative Energieerzeugung im Plangebiet,
- Beibehaltung und behutsame Ergänzung des Systems der Erschließung und Maßnahmen zur Verkehrswende / CO₂ Minderung,
- Aufwertung der städtebaulichen Qualität und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Beiträge zum lokalen Klima- und Umweltschutz durch Sicherung / Entwicklung von Grün- und Naturelementen im Plangebiet, an baulichen Anlagen und im öffentlichen Raum.

² Bundesklimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3905). Deutschlands Weg zur Klimaneutralität ist im Klimaschutzgesetz vorgezeichnet. Der vorläufige Beschluss des Verfassungsgerichts verpflichtet den Staat, aktiv vorzubeugen, so dass es in Zukunft nicht zu unverhältnismäßigen Einschränkungen der Freiheitsgrundrechte der heute jüngeren Menschen kommt. Mit dem neuen Klimaschutzgesetz begegnet die Bundesregierung den besonderen Herausforderungen, die mit dem Klimawandel verbunden sind. Für die Bauleitplanung ist eine solche Verpflichtung in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB normiert. Vgl. weitergehend: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672>



3.4 Planungsalternativen und Alternativstandorte

Da es sich um eine Änderungs-Neuaufstellung eines Bebauungsplans handelt, ergeben sich keine Standortalternativen. Ziel der Planaufstellung ist die Weiterentwicklung des vorhandenen gewerblichen Siedlungsbestandes, im Wesentlichen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße“.

Die Planung ist daher lagemäßig bestimmt. Alternativen bei der Nutzung bestehen insoweit, als dass der Geltungsbereich des bisher gültigen Bebauungsplans bereits zwei Nutzungsarten abbildet und das betreffende Baugebiet in seiner aktuellen Nutzungsstruktur mindestens teilweise nicht mehr der festgesetzten Art der baulichen Nutzung entspricht. Die bereits bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Nutzungen sollen je nach Notwendigkeit weiterhin zulässig werden.

4. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

4.1 Gegenwärtige Nutzungen im Plangebiet

Gegenwärtig sind im Bestand, neben produzierendem Gewerbe, weitere kleingewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsnutzungen und Freizeitnutzungen vorliegend. Ergänzt werden diese Nutzungen / baulichen Anlagen durch Unterkunftsgebäude und eigenständige Gebäude, die (nur) dem Wohnen dienen. Das Plangebiet ist hinsichtlich der bestehenden Nutzungen insoweit deutlich heterogen strukturiert. An baulichen Anlagen sind feststellbar:

- Unterkunftsgebäude und Wohnhäuser (z.T. als Betriebswohnungen und Beherbergungsbetriebe),
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Hallen- und Funktionsgebäude, Produktionsgebäude,³
- Wartungs- und Instandsetzungseinrichtungen,
- Technische Einrichtungen der Infrastruktur zur Gebietsversorgung,
- Einzelhandelseinrichtungen,
- Gaststätten,
- Infrastruktur- und Erschließungsanlagen (Straßen und Wege, Grünflächen, Leitungsnetze).

Ergänzend sind einige Brachflächen und unbebaute Parzellen vorhanden. Von den unbebauten Parzellen ist eine im Nordwesten des Plangebietes von im Vergleich außerordentlicher Größe.

4.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse sowie rechtliche Belastungen

Die Parzellen im Geltungsbereich befinden sich überwiegend im privaten Eigentum der ansässigen Gewerbetreibenden bzw. der Anwohner. Die Straßenverkehrsflächen sowie die Bereiche der öffentlichen Versorgungsanlagen wie Brunnen, Entwässerungsgräben etc. sind im Eigentum der Gemeinde Haßloch bzw. den Gemeindewerken der Gemeinde Haßloch. Die im Plangebiet liegenden Flurstücke sind Kapitel 3.1 zu entnehmen.

³ Nach Nutzungsarten sind auch Anlagen / Betriebe i.S. des Abstandserlasses 2017 NRW, Abstandsklassen VI und VII feststellbar. Inwieweit in den Gewerbebetrieben Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe dem Leitfaden KAS-18 zuzuordnen sind, ist durch die städtebauliche Bestandsaufnahme nicht feststellbar. Angaben der zuständigen Gewerbeaufsicht liegen nicht vor. Im Zusammenhang mit der Befragung der Gewerbebetriebe wurden von diesen keine expliziten Angaben gemacht.



4.3 Flächenbilanz

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

Tabelle 2: Flächenbilanz der im Plangebiet vorgenommenen Festsetzungen

| Fläche | Größenordnung in ha (ca.) |
|--------------------------------|---------------------------|
| Mischgebiete (MI) | 1,72 |
| Gewerbegebiete (GE) | 26,80 |
| Pflanzbindungen anteilig an GE | 1,74 |
| Öfftl. Straßenverkehrsflächen | 2,86 |
| Versorgungsflächen | 0,37 |
| Wasserflächen | 0,04 |
| Waldflächen | 0,80 |
| Gesamtfläche | 32,67 |

Quelle: FIRU mbH

5. PLANUNGEN UND RECHTLICHE VORGABEN FÜR DAS PLANGEBIET

5.1 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) Rheinland-Pfalz⁴

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

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

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

In Bezug auf das funktionale Verkehrsnetz ist festzuhalten, dass das Plangebiet über einen Anschluss an das funktionale Straßennetz in Form der Bundesautobahn A65 verfügt. Ferner ist die Gemeinde Haßloch über das Schienennetz an die Bahnstrecke Frankfurt-Mannheim-Paris angebunden.

⁴ Vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), hrsg. von dem Ministerium des Innern und für Sport - Oberste Landesplanungsbehörde, Mainz 2008.

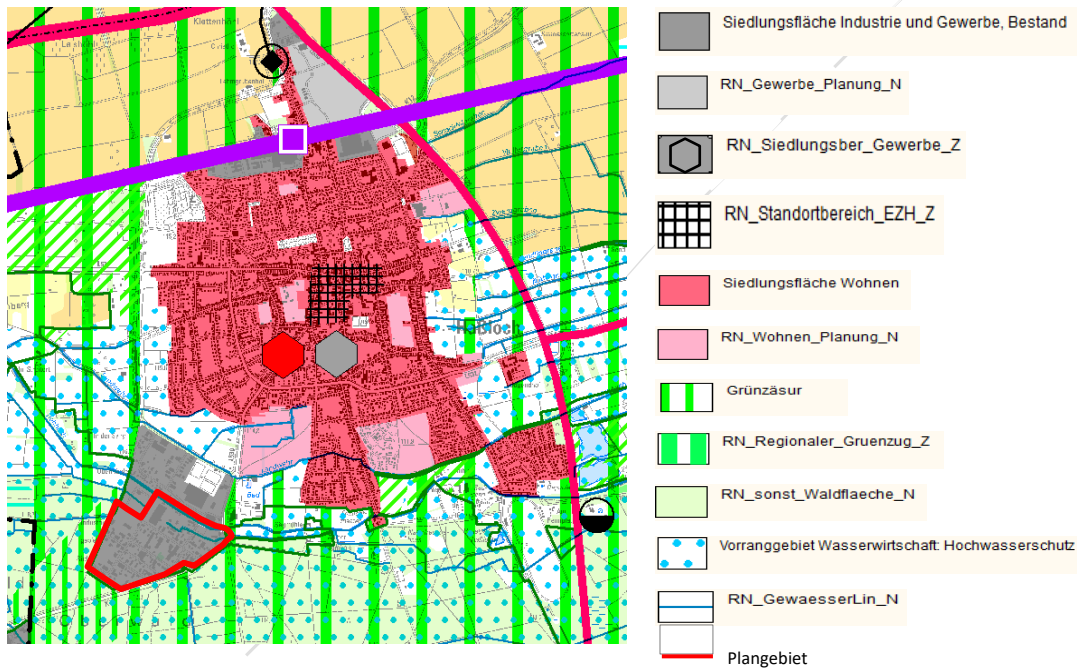
Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020⁵

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

Bei den als „Siedlungsbereichen Gewerbe“ durch Symbol in der Raumnutzungskarte festgelegten, regionalen Gewerbeschwerpunkten, handelt es sich um für die Wirtschaftsentwicklung in der Metropolregion wichtige Standortgemeinden.

Sie verfügen über einen hohen Gewerbesatz sowie breiten Branchenmix und bilden, in Abhängigkeit von der Raumstruktur, gemeinsam mit den „Vorranggebieten für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik“ sowie den auf die örtliche Eigenentwicklung beschränkten Kommunen ein dichtes Netz dynamischer Wirtschaftsteilräume in der Metropolregion.

Abbildung 4: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020



Quelle: Verband Region Rhein Neckar

In den als „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgelegten regionalen Gewerbegebietsschwerpunkten ist über die planungsrechtlich in den Flächennutzungsplänen gesicherten Flächen keine darüber hinausgehende, großflächige Ausweisung zusätzlicher Bauflächen vorgesehen. Die Aktivitäten zur Wirtschaftsförderung sollen sich daher schwerpunktmäßig auf die gezielte Bestandssicherung bzw. -pflege ansässiger Betriebe sowie die Entwicklung noch freier Gewerbeflächenreserven konzentrieren.

Die Bestandssicherung und -pflege beinhaltet auch die Bereitstellung angemessener zusätzlicher Gewerbeflächenreserven für ergänzende Neuansiedlungen. Wie vorstehender Abbildung zu entnehmen ist, ist das Plangebiet in Teilen von einem regionalen Grünzug, einer Grünzäsur und einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz umgeben.

⁵ Vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, hrsg. Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014.

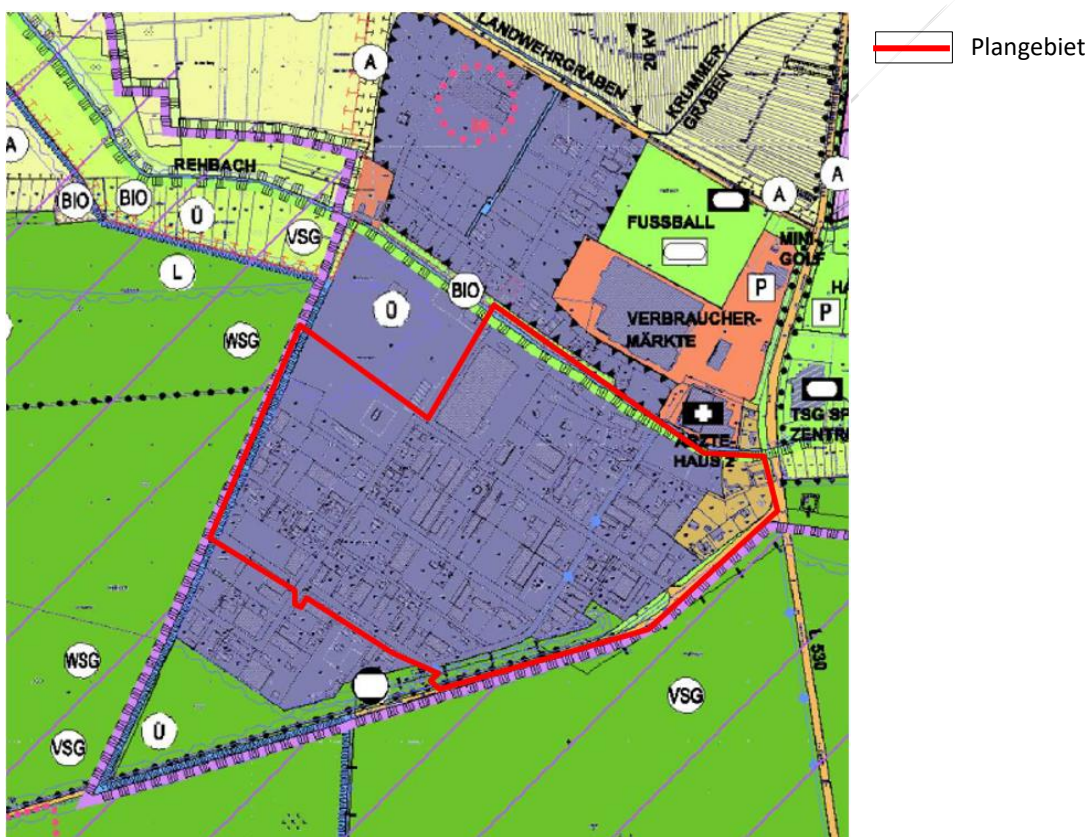
Insgesamt ist festzustellen, dass für das Plangebiet keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung, mit Ausnahme des Hochwasserschutzgebietes formuliert sind, die der geplanten Entwicklung und den Zielen des Bebauungsplanes entgegenstehen und im Planverfahren insb. nach § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten wären.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ eine gewerbliche Baufläche im Bestand dar. Ferner werden im nordöstlichen Bereich ergänzende gemischte Bauflächen dargestellt.

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

Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Haßloch / Pfalz 2005





| | |
|---|---|
| <p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)</p> <p>vorhanden geplant</p> <p> WOHNBAUFLÄCHE</p> <p> DORFGEBIET</p> <p> GEMISCHTE BAUFLÄCHE</p> <p> GEWERBLICHE BAUFLÄCHE</p> <p> BAUFLÄCHE MIT EINGESCHRÄNKTER NUTZUNG</p> <p> SONDERBAUFLÄCHE MIT BEZEICHNUNG</p> <p>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)</p> <p>vorhanden geplant</p> <p> NATURSCHUTZGEBIET</p> <p> LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET</p> <p> VOGELSCHUTZGEBIET</p> <p> FFH - GEBIET</p> <p> NATURDENKMAL</p> <p> PAUSCHAL GESCHÜTZTE BIOTOPE NACH § 24 LPBG</p> <p> KOMPENSATIONSSUCHRÄUME</p> <p> AUSGLEICHSLÄCHEN BESTAND</p> <p>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)</p> <p>vorhanden geplant</p> <p> BACH/GRABEN</p> <p> WASSERSCHUTZGEBIET ENGERE SCHUTZZONE</p> <p> WASSERSCHUTZGEBIET WEITERE SCHUTZZONE</p> <p> ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET</p> <p> RÖCKHALTEFLÄCHEN</p> <p> WASSERFLÄCHE</p> <p>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)</p> <p>vorhanden geplant</p> <p> FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT</p> <p> AUSSIEDLER</p> <p> WIESEN GEMÄSS LANDESVERORDNUNG ZUR BESTIMMUNG VON GRÜNLANDARMEN GEBIETEN VOM 31.07.1987</p> <p> WALDFLÄCHE/FORST</p> | <p>FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)</p> <p>vorhanden geplant</p> <p> FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN</p> <p> SO WINDKRAFT (UMGRENZUNG)</p> <p> UMSPANNWERK</p> <p> GASREGLERSTATION</p> <p> WASSERWERK/WASSERBEHÄLTNER</p> <p> KLÄRANLAGE</p> <p> HEBEWERK</p> <p> ELEKTROFREILEITUNG 20 - 380 kV MIT BEZEICHNUNG</p> <p> RICHTFUNKTRASSE</p> <p> HAUPTWASSERLEITUNG</p> <p> HAUPTABWASSERLEITUNG</p> <p> FERNGASLEITUNG</p> <p>GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)</p> <p>vorhanden geplant</p> <p> ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT BEZEICHNUNG</p> <p> SPORTPLATZ</p> <p> HALLENBAD/FREIBAD</p> <p> KINDERSPIELPLATZ/BOLZPLATZ</p> <p> FRIEDHOF</p> <p> VERKEHRSGRÜN</p> <p> HAUSGÄRTEN/KLEINGÄRTEN</p> <p> PRIVATE GRÜNFLÄCHE</p> <p> GRILLHÜTTE</p> |
|---|---|

Quelle: Gemeinde Haßloch

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Haßloch ist der Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Landschaftsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Entwicklungsziel „hohe Durchgrünung mit ortstypischen, standortgerechten Grünelementen, insb. zur Ergänzung und Verbesserung von Gebäude- und Grundstückseingrünung und von Straßenrandflächen“ ausgewiesen. Zudem sollen Barrieren im linearen Biotopverbund abgebaut werden. Ferner empfiehlt der Landschaftsplan hierzu, dass die Flächen des Industriegebiets Lachener Straße langfristig zurückgebaut werden, sowie eine Überführung der Flächen in Wald bzw. landwirtschaftliche Nutzung erfolgen sollen.⁶

⁶ Vgl. Gemeinde Haßloch, Flächennutzungsplan 2005, Erläuterungsbericht und Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße“ mit seinem Erweiterungsplan 1 und seinen Änderungsplänen 1 und 2, Begründung mit Umweltbericht.

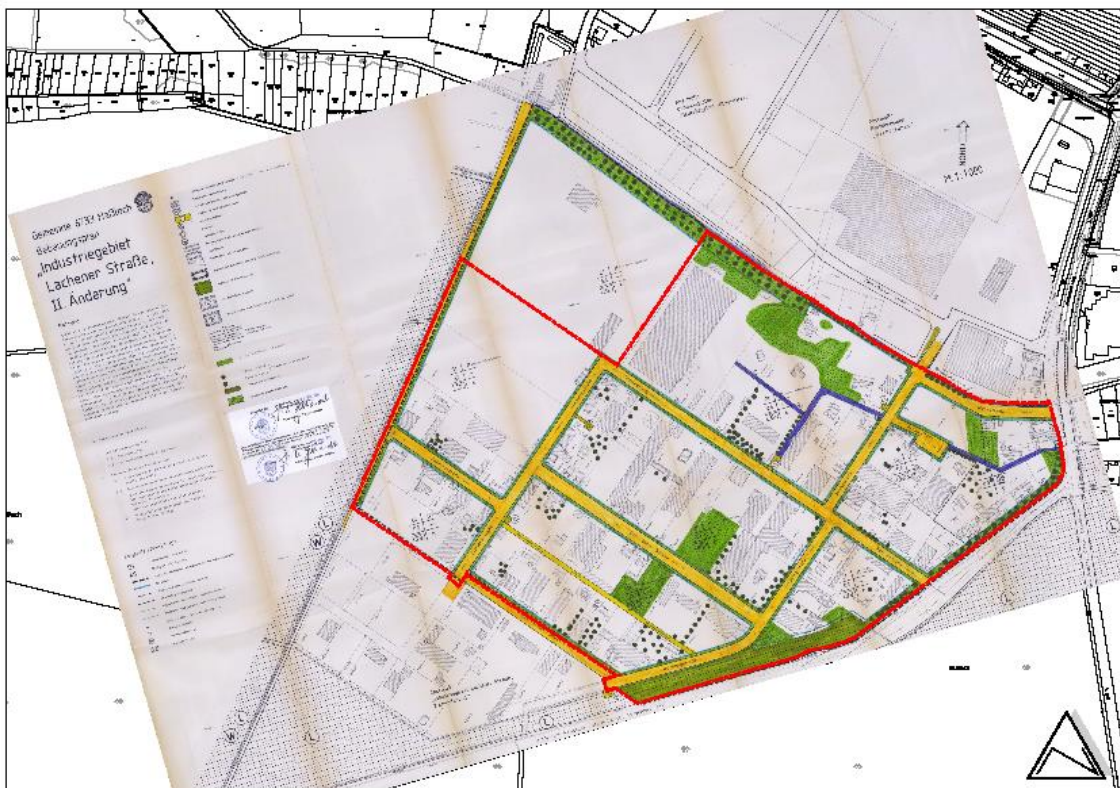
5.2 Bestehende Bebauungspläne

Der mit Datum vom 18.09.1986 inkraftgetretene Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ (neu ausgefertigt am 19.10.1994 mit öffentlicher Bekanntmachung am 27.10.1994) basiert auf den Bebauungsplänen „Industriegebiet Lachener Straße“, „Industriegebiet Lachener Straße, 1. Erweiterung“ sowie „Industriegebiet Lachener Straße, 1. Änderung“ aus den Jahren 1964, 1968 und 1974. Am 10.02.1988 wurde ein Aufstellungsbeschluss für eine 3. Bebauungsplanänderung in einem Teilbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Lachener Straße“ gefasst. Der Beschluss wurde am 17.03.1988 öffentlich bekannt gemacht. Danach wurde das Verfahren jedoch nicht weitergeführt.

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

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

Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ in Überlagerung mit dem Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ (Geltungsbereich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses)



Quelle: FIRU mbH, Gemeinde Hasloch



Das Plangebiet erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ und bezieht darüber hinaus auch den Bereich der Obermühle mit ein.

Für den im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ nordwestlich liegenden Bereich Obermühle gelten die planungsrechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplans „Allmendäcker, 1. Änderung“ (2000).

Der Bebauungsplan „Allmendäcker, 1. Änderung“ setzt die Teilfläche Obermühle in ihrer Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO mit der Unzulässigkeit von Tankstellen, Einzelhandelsbetrieben und einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohngebäuden und geschlossenen baulichen Anlagen für Sportzwecke fest.

Die festgelegte maximal zulässige Versiegelung durch Gebäude beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl beträgt 0,8, die Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen, hier WH max., ist auf 7,5 m begrenzt, ebenso ist eine offene Bauweise festgelegt.

Die Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO fassen das Teilgebiet Obermühle großflächig ein. An die Baugrenzen schließt sich im Bebauungsplan „Allmendäcker, 1. Änderung“ ein Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an.

Unmittelbar an den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ angrenzend, schließt sich der ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 29 „Südliche Siemensstraße“ an.

Dieser Bebauungsplan setzt derzeit für die Flächen seines Geltungsbereiches Gewerbegebiete mit vereinzelten Fremdkörperfestsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zum Schutz von vorhandenen voraussichtlich erheblich störenden Gewerbebetrieben fest, die in der Begründung des Bebauungsplans „Südliche Siemensstraße“ konkret benannt werden und die innerhalb des Plangebiets keine zentrale Bedeutung oder eine städtebaulich beherrschende Größe aufweisen.

5.3 Rechtliche Planungsvorgaben / umweltbezogene Fachplanungen

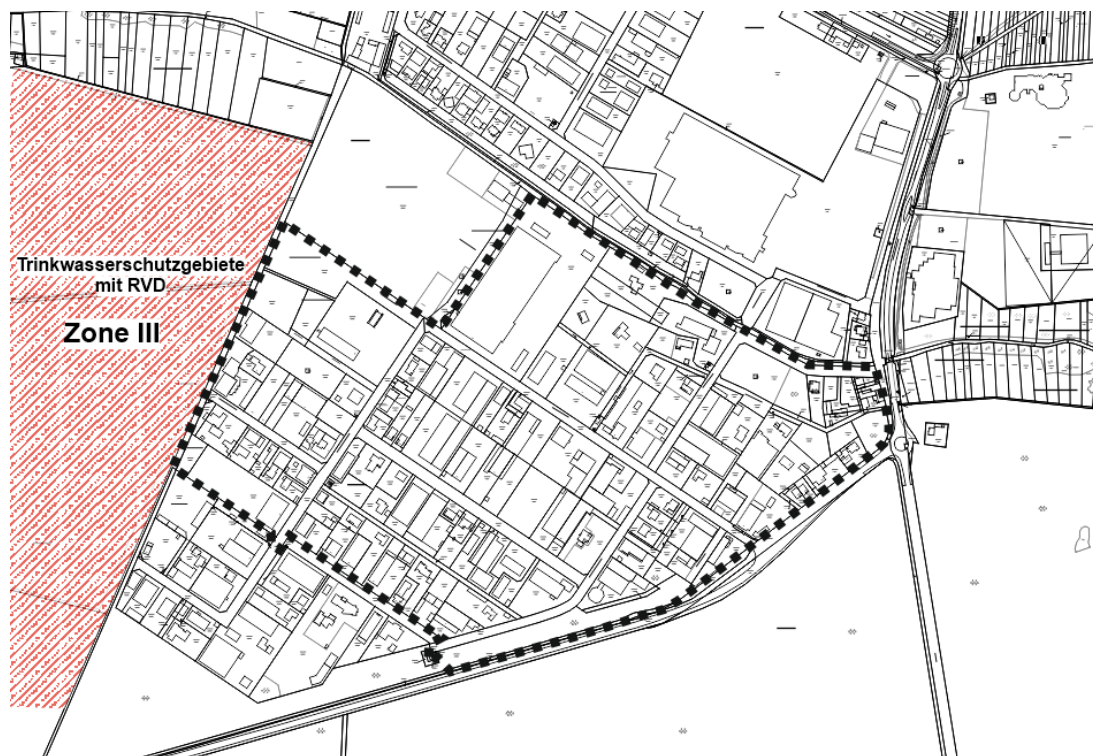
5.3.1 Wasserschutzgebiete

An die südwestliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpad“ grenzt die Zone III des Wasserschutzgebietes Ordenswald an.

Das Wasserschutzgebiet liegt jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die im Plangebiet vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen stehen nicht im Widerspruch zum Wasserschutzgebiet.

Abbildung 7: Auszug Wasserschutzgebiet „Ordenswald“



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

5.3.2 Vogelschutzgebiet „6616-402 – Speyer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Ginsheim und Hanhofen“⁷

An die südliche und westliche Geltungsbereichsgrenze grenzt das Vogelschutzgebiet „6616-402 – Speyer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Ginsheim und Hanhofen“ an. Das Gebiet beinhaltet ausgedehnte Niederungswälder mit Alteichenbeständen und besonders im Osten trockenen Laub- und Kiefernwäldern auf Dünenstandorten.

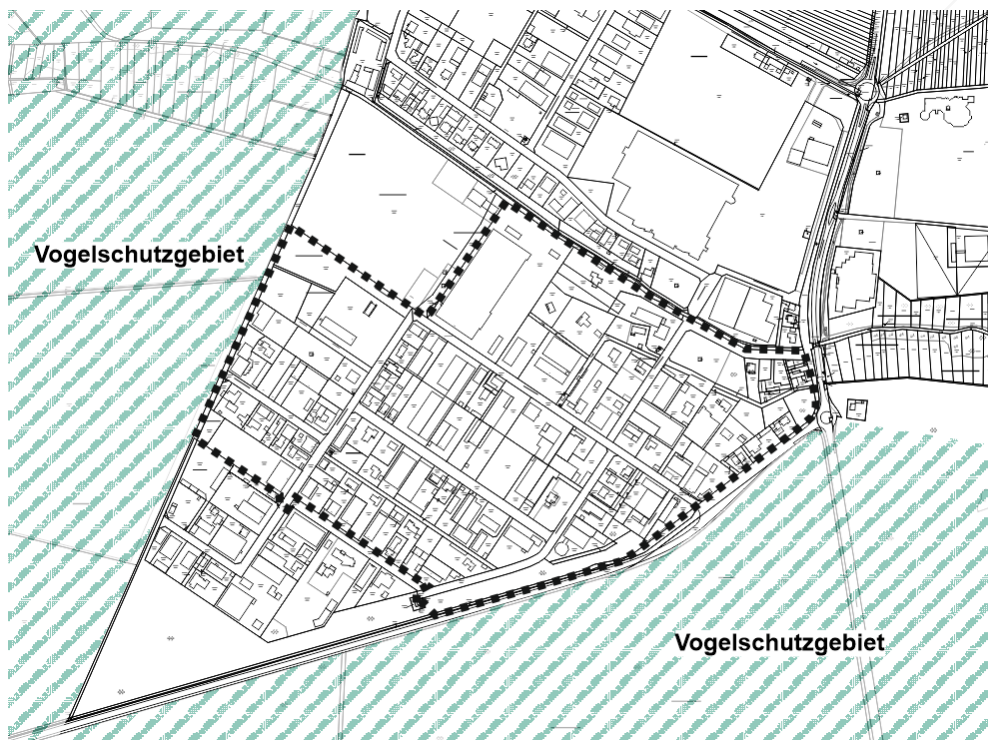
Die Bäche sind von überwiegend grünlandwirtschaftlich genutzten Talzügen begleitet. Die seggen- und binsenreichen Wiesen bieten Brutmöglichkeiten für zahlreiche Wiesenvögel. Die Artengarnitur der Wiesen entspricht etwa der Queichniederung. Insbesondere Schwarzelchen und Raubwürger sind neben dem Wachtelkönig als Leitart erwähnenswert. Grau- und Mittelspecht dominieren in den Alteichenwäldern.

⁷ Die nachfolgenden Ausführungen entstammen dem Natura 2000 VSG Steckbrief 6616-402 abgerufen unter www.natura2000.rlp.de/steckbriefe

chenbeständen, während im Dünenwald große und besonders individuenreiche Bestände von Ziegenmelker, Wendehals u.a. wertgebend sind. Die Erhaltungsziele innerhalb des Vogelschutzgebiets sind folgende:

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

Abbildung 8: Auszug Vogelschutzgebiet 6616-402 – Speyer Wald, Nonnenwald und Bachhauen zwischen Ginsheim und Hanhofen



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

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

5.3.3 Landschaftsschutzgebiet „Rehbach-Speyerbach“

Das Landschaftsschutzgebiet „Rehbach-Speyerbach“ wurde per Rechtsverordnung vom 30. November 1981 rechtsverordnet. Nach § 3 der Schutzgebietsverordnung wird der Schutzzweck auf die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und der Schönheit des noch überwiegend bewaldeten Gebiets zwischen Rehbach und Speyerbach wegen seiner besonderen Bedeutung für die Erholung geschützt.⁸

⁸ Vgl. Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz Nr. 3, S. 51 vom 25.01.1982, Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet Rehbach-Speyerbach vom 30. November 1981.



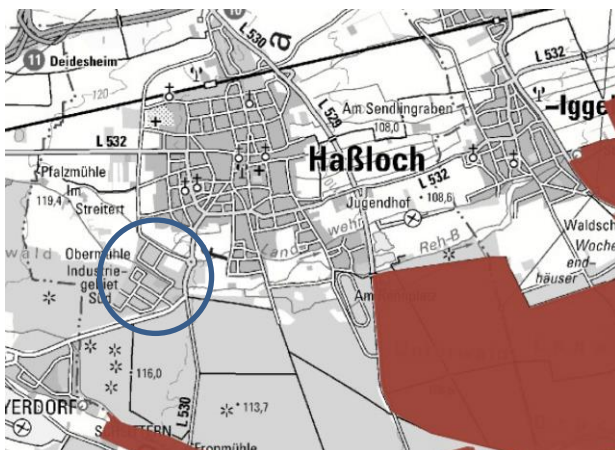
Die Bestimmungen des § 4 der Rechtsverordnung nehmen das Plangebiet von der Gültigkeit der Rechtsverordnung aus:

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

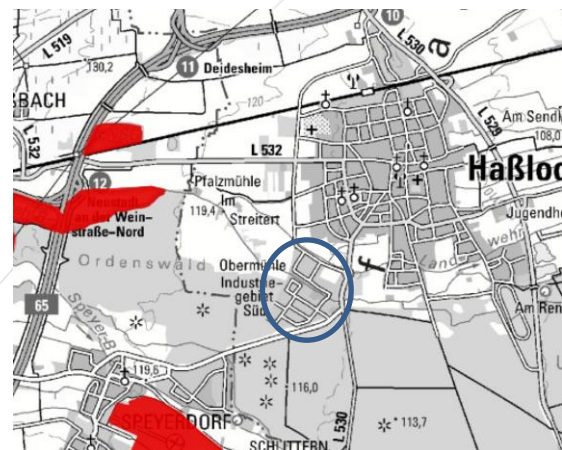
5.3.4 FFH- und Naturschutzgebiete⁹

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

Abbildung 9: FFH- und Naturschutzgebiete



Ausschnitt Lage der angrenzenden FFH-Gebiete
Blau umkreist = Lage Plangebiet



Ausschnitt Lage der angrenzenden Naturschutzgebiete

5.3.5 Überschwemmungsgebiete HQ 100 / HQ extrem

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ liegen per Rechtsverordnung auf Basis des § 83 Abs. 1 LWG RLP i.V.m. § 76 Abs. 2 WHG festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ 100 Gebiete) sowie HQ extrem Gebiete.

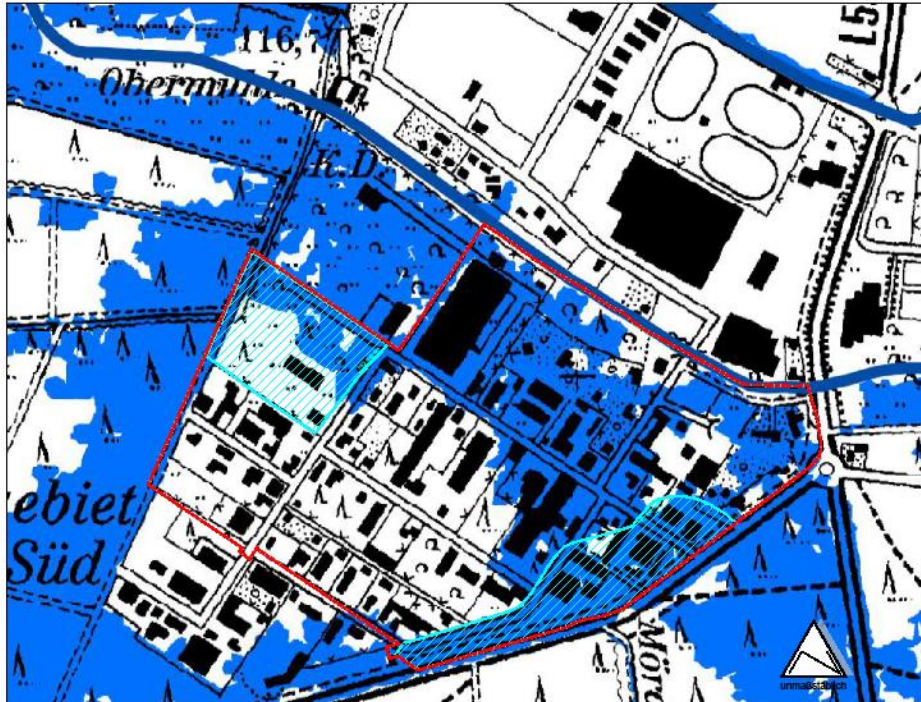
Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Überplanung eines bereits bestehenden Baugebiets handelt, ergeben sich keine Planungsverbote gemäß § 78 Abs. 1 und 2 WHG. Gem. § 78 Abs. 3 WHG sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB folgende Belange insb. zu berücksichtigen.

Durch die Überplanung des bestehenden Baugebiets und insb. der festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu vermeiden. Zudem sind Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes zu vermeiden. Ferner ist eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben erforderlich.

⁹ Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Zugriff 2021.

Auf die erforderlichen Festsetzungen wird im Rahmen der Begründung der entsprechenden Festsetzungen eingegangen. Zu den weiteren sich ergebenden Anforderungen aus § 78 WHG sowie einer hochwasserangepassten Bauweise innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der HQ extrem Gebiete finden sich Hinweise in den textlichen Festsetzungen.

Abbildung 10: Rechtsverordnete Überschwemmungsgebiete (HQ 100 Gebiete) sowie HQ extrem Gebiete¹⁰



5.3.6 Gewässer 2. Ordnung und Gewässer 3. Ordnung

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ verläuft teilweise der Rehbach, welcher als Gewässer 2. Ordnung klassifiziert ist. Ferner verlaufen durch das Plangebiet Entwässerungsgräben zur Ableitung von Oberflächenwasser, welche als Gewässer 3. Ordnung zu klassifizieren sind.

Gemäß Bebauungsplanzeichnung wurden die sich aus § 31 LWG RLP ergebenden Gewässerabstandsbereiche (40 m bei Gewässern 2. Ordnung und 10 m bei Gewässern 3. Ordnung) hinweislich übernommen.

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

Demnach stellen die „Abstandszonen“, bezogen auf die Uferlinie von dem an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Gewässer 2. Ordnung und die im Plangebiet befindlichen Gewässer 3. Ordnung,

¹⁰ Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des Geoportals Wasser, Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, abgerufen unter <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/391/> sowie Kartengrundlagen der SGD-Süd Neustadt.



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

5.3.7 Bodenschutz, Altstandorte im Plangebiet

Auf einigen der bis zum Beschluss vom 15.12.2021 bislang in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücksflächen befindet sich gemäß Angaben des Bodeninformationssystems (BIS) / Bodenkatasters (BOKAT) des Landes Rheinland-Pfalz u.a. die Betriebsfläche einer ehemaligen GFU-Betriebstankstelle (Siemensstraße 2, Bereich Verkehrsübungsplatz) auf Flurstück 11508/309 und ist dort unter Ordnungsnummer 332 00 025 – 5007/000-00 (AS 5007) als „altlastenverdächtig“ registriert.

Die Analyse der Bodenproben und der Bodenluft hat kein explizites Gefahrenpotential für den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser für den räumlich reduzierten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 zu Tage gefördert.¹¹

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 hat die Plangeberin für die Flurstücke 11508/27, 11508/29, 11508/275, 11508/317 und 11508/318 für den Bereich der ehemaligen Tankstelle Carl-Benz-Straße 27 eine weitere Standortuntersuchung mittels Sondierung veranlasst. Dieser Standort ist unter der Registrierungsnummer 332 00 025 – 5006 / 000 – 00 (AS 5006) zumindest teilweise als altlastverdächtig im Sinne eines Altstandortes registriert.

Es wurden hierbei Untergrunderkundungen sowie Laboruntersuchungen an den Umweltkompartimenten Boden, Bodenluft und Grundwasser durchgeführt. Die Untersuchung erfolgte durch Rammkernsondierungen. Die Analyse hat nur ein geringes Gefahrenpotential für den Wirkungspfad Boden – Mensch für den Geltungsbereich ergeben. Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser ist ein Belastungsschwerpunkt in der grundwassergesättigten Zone und damit ein Gefahrenpotential festgestellt worden. Im Ergebnis besteht beim Umweltkompartiment Bodenluft ein detaillierter Erkundungs- und Untersuchungsbedarf, bei den Kompartimenten Boden und vor allem Grundwasser Sanierungsbedarf.

Für diese nach Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz als altlastverdächtig eingestuften Flurstücke erfolgt höchst vorsorglich eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Hinweis auf „*Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*“.

5.3.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ liegen keine baulichen Kulturdenkmäler gem. §§ 3 und 8 DSchPflG vor.

5.3.9 Landschaftsrahmenplan Haßloch

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

5.3.10 Konzept Gewerbeflächenentwicklung und -profilierung Haßloch

Der Verband der Region Rhein-Neckar hat am 11.12.2019 das Verfahren zur 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar – Plankapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und Plankapitel 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ eingeleitet. Ziel der Fortschreibung ist die Entwicklung einer zukunftsfähigen regionalen Siedlungsstruktur für die Funktionen Wohnen und Gewerbe im Metropolraum. Die Teilkapitel wurden im Zuge der Fortschreibung aktualisiert. Zwischen dem 20.04.2021 bis 15.06.2021 wurde der Entwurf offengelegt.¹²

¹¹ Vgl. Umwelttechnischer Untersuchungsbericht Altstandort – Reg. Nr.: 332 00 025 – 5506/000 - 00, 2021, IBES Baugrundinstitut GmbH,

¹² Verband Region Rhein-Neckar (Hrsg.): 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans: Kapitel Wohnbauflächen, Kapitel Gewerbliche Bauflächen, aufgerufen unter: <https://www.m-r-n.com/was-wir-tun/themen-und-projekte/projekte/Regionalplanaenderung> (Stand: 26.08.2021)



Auf dieser Grundlage und weitergehend beabsichtigt die Gemeinde Haßloch ihrerseits eine Profilierung des Gewerbeflächenbestandes in der Gemarkung. Die Verfügbarkeit von voll erschlossenen und planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen für Betriebsverlagerungen und mögliche Neuansiedlungen ist eine wichtige Voraussetzung für erfolgreiche und zukunftsorientierte kommunale Gewerbeflächenpolitik sowie für eine positive Entwicklung des Wirtschaftsstandortes.

Es zeigt sich, dass sich trotz scheinbar hinreichender gewerblicher Flächenpotenziale aufgrund der vielfältigen Standortanforderungen der Unternehmen bereits ein Engpass an geeigneten, marktgängigen Grundstücken einstellt. Teilweise kann die Nachfrage nach bestimmten Grundstücksgrößen und -zuschnitten mit den nachgefragten planungsrechtlichen Ausweisungen und in der nachgefragten Lage schon heute nicht mehr ohne weiteres bedient werden.

Es ist auch zu prüfen, inwieweit bestehende Gewerbeflächenbrachen und gewerbliche Bestandsimmobilien für eine erneute gewerbliche Nutzung reaktivierbar sind. Dabei sind die gestiegenen Anforderungen an die Gewerbeflächen und an den Standort, die sich aus technologischen, ökonomischen, demografischen und umweltbezogenen Entwicklungen ergeben, zu berücksichtigen.¹³

Die klare Profilierung des Gewerbestandortes Haßloch als Ganzes und der einzelnen in der Gemarkung befindlichen Standorte ist Ziel des in Aufstellung befindlichen Entwicklungskonzeptes. Vor allem wegen der im Bestand faktischen betrieblichen Ausnutzung von (unkontingentierte) Industriegebieten in Haßloch sind die bislang erfolgten Ausweisungen von Industriegebiet im Gemarkungsgebiet kritisch zu hinterfragen und zu überprüfen (§ 50 BImSchG). Die Gemeinde Haßloch ist weniger ein Industrie- als ein Gewerbestandort.

Im Vorgriff auf das noch zu erstellende gemeindeweite Gesamtkonzept enthält der standörtliche Planentwurf insoweit bereits den Ansatz, die bislang zulässigen Nutzungen eines Industriegebietes in eine dem aktuellen Bauplanungs- und Umweltrecht angemessene Festsetzungstypik eines Gewerbegebietes zu überführen. Dies schließt auch ein, unbeplante Grundstücke im Plangebiet lediglich in dem aus Bestandsnutzung und städtebaulichem Rahmen umhüllend gegebenen Gestaltungsmöglichkeiten ausnutzen zu können.¹⁴ Hierdurch wird das Plangebiet als Teil einer „Großgemengelage“ planungs- und umweltrechtlich in Bezug auf die Schutz- und Abwehransprüche der Umgebung in seinen bestehenden Konflikten bewältigbar.

5.3.11 Entwässerungskonzept

Örtliche Verhältnisse

Für das Plangebiet wurde eine Entwässerungskonzeption / Entwässerungstechnische Stellungnahme erstellt. Das Plangebiet liegt südlich des Vorfluters Rehbach; im Gebiet verlaufen Entwässerungsgräben zur Ableitung von Oberflächenwasser (Gewässer III. Ordnung). Es besteht eine wenig bewegte Oberflächentopographie mit einem Befestigungsgrad von ca. 57% im Mittel. Das Gelände ist leicht nach Nordosten zur Verkehrsstraße Lachener Weg geneigt. Die Geländehöhen variieren von rd. 117 mNN im Südwesten bis rd. 115,50 mNN im Nordosten.

Es handelt sich somit um ein sehr flaches Gelände, welche der Neigungsklasse 1 ($\leq 1\%$) zuzuordnen ist. Das Plangebiet befindet sich außerhalb förmlich festgesetzter Wasserschutzgebiete gleichwohl im Bereich festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

In den Rehbach wird das Niederschlagswasser des im Trennverfahren entwässernden Industriegebietes Süd eingeleitet. Niederschlagswässer nördlich des Rehbachs werden dem Landwehrgraben zugeführt.

¹³ Gemeindeverwaltung Haßloch (Hrsg.) (2021): Auszug aus der Beschlussvorlage der Sitzung des Gremiums Gemeinderat vom 15.09.2021 zur Beauftragung / Erstellung eines gemeindeweiten Gewerbeflächenprofilierungskonzeptes.

¹⁴ Vgl. Heilshorn/Kohnen: Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, Anwendungsprobleme und -Spielräume nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 – 4 CN 7/16, UPR 3/2019, S. 81-89



Der gewachsene Baugrund¹⁵ besteht größtenteils aus fein und mittelkörnigen Sanden. Punktuell wurden Kies-Sand-Gemische im Untergrund angetroffen, begrenzt auch schluffig mit sandigen Tonen. Die angetroffenen Böden sind locker bis mitteldicht gelagert. Kiese und Sande können als Grundwasserleiter fungieren. Anhand der durchgeführten Sieblinienauswertungen können den Sanden und Kiesen eine Durchlässigkeit von $k = 2,0 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$ zugeschrieben werden. Der Korrekturfaktor zur Berechnung des Bemessungs-kf-Wertes (z. B. für die Bemessung von Versickerungsanlagen) beträgt 0,2 nach Arbeitsblatt DWA-A 138. Der Bemessungs-kf-Wert beträgt somit $kf = 4,0 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen kann die Wasserdurchlässigkeit der untersuchten Böden gemäß DIN 18 130 als durchlässig klassifiziert werden. Nach Arbeitsblatt DWA-A A138 wird für eine Versickerung von Niederschlagswasser eine Durchlässigkeit größer $k = 1,0 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ gefordert. Insoweit ist der Boden ausreichend durchlässig für Versickerung.

Das Grundwasser in der Gemeinde Haßloch steht erfahrungsgemäß sehr hoch an und ist vom Wasserstand des Rheins beeinflusst. Das Plangebiet liegt unmittelbar im Einflussbereich des Rehbaches, des Landwehrgrabens und des Hechtgrabens. Die Grundwasserstände unterliegen jahreszeitlichen Schwankungen. Die Ganglinie zeigt, dass sich zwischen den Jahren 2006 bis einschl. 2020 die Grundwasserstände zwischen rd. 112,70 mNN und rd. 113,80 mNN bewegen. Es sind fallende Grundwasserstände seit der Jahrtausendwende festzustellen.

Bei Zugrundelegung eines mittleren höchsten Grundwasserstandes von rd. 113,60 mNN ist eine Versickerung oberflächennah als Flächen- und Muldenversickerung bei ausreichender Mächtigkeit des Sickertraumes (nach Arbeitsblatt DWA-A 138 mind. 1 m) im Plangebiet dem Grunde nach möglich

Die Abwasseranlagen im Plangebiet haben eine Länge von ca. 87,3 km und werden von den Gemeindegewerken Haßloch betrieben. Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden entsorgt und der Kläranlage zugeführt. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird ebenfalls leitungsgebunden abgeleitet und direkt den Vorflutern zugeführt. Im Plangebiet werden Maßnahmen zur Abflussminderung, d.h. Versickerung nicht schädlich verunreinigter Wässer durchgeführt. Eine 2010 durchgeführte hydrodynamische Kanalnetzberechnung hat keinen hydraulischen Sanierungsbedarf an den Freispiegelkanälen sowie den Betriebspunkten (Pump/Hebwerke) der Schmutzwasserkanalisation im Plangebiet ergeben.

Bei der Regenwasserkanalisation wurden beim Bemessungsregen im Plangebiet Defizite der hydraulischen Leistungsfähigkeit in Form von Wasseraustritt über die Schachtdeckelöffnungen (Überstau) identifiziert, die im Zuge von Straßenausbaumaßnahmen (Werkstraße/Fabrikstraße) beseitigt wurden.

Konzeption

Schmutzwasser

Im Plangebiet ist anfallendes Schmutzwasser im Zuge der Bebauung bislang unbebauter Grundstückspartellen (Baulücken) sind leitungsgebunden zu entsorgen und der bestehenden Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. Es darf nur Abwasser häuslichen Charakters eingeleitet werden; andere Wässer sind vorzureinigen. Die Schmutzwasserkanalisation und die Hebwerke verfügen über ausreichende Kapazitäten und müssen nicht ausgebaut werden.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser kann grundsätzlich im Zuge der Bebauung bislang unbebauter Grundstückspartellen (Baulücken) leitungsgebunden entsorgt und der bestehenden Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Bereichsweise ist bereits ein Regenwasserkanal im Zuge der Straßenausbaumaßnahme in der Fabrikstraße/Siemensstraße (2020/2021) vorgestreckt worden. Eine weitergehende das Plangebiet insgesamt umfassende hydraulisch-rechnerische Berücksichtigung liegt vor.

¹⁵ Grundlage: Inhaltlich übertragbares Kanalbautechnisches Baugrundgutachten am Laachener Weg, 2020



Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll *Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.*

Konzeptionell soll im Planentwurf die Versickerung/Rückhaltung von Niederschlagswasser ortsnah, d. h. auf dem jeweiligen Grundstück, umgesetzt werden. Zur Minderung von Abflussspitzen sollen konzeptionell Gründächer festgesetzt werden.

Hochwasserschutz / Vorsorge

Die an das Plangebiet nordwestlich angrenzenden unbebauten Teilflächen des Bebauungsplanverfahren Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ liegen im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Gemeinde Haßloch beabsichtigt standortübergreifend eine Gesamtplanung zum Hochwasserschutz und zur Starkregenvorsorge zu erstellen.

5.3.12 Verkehrskonzept

Im Plangebiet wurde die öffentlichen Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen gutachterlich aufgenommen einschließlich der Einmündung in die das Plangebiet von außen anbindende Kreisstraße (K) 14.

Im Zeitraum 20.03.2021 – 26.03.2021 wurde eine Verkehrszählung unter Einschluss der maßgeblichen Wochentage und eines Samstags durchgeführt und dokumentiert.¹⁶ Diese Daten bilden die Grundlage für die Wochenganglinie der Verkehrsmengenbelegung. Untersuchungsgegenstand waren:

- Ist-Zustand (Analyse 2021)
- Prognose-Nullfall 2035 (allgemeine Verkehrszunahme der Bestandsflächen ohne Bebauung der Restflächen)
- Prognose-Planfall 2035 (Bebauung der Restflächen gemäß Bebauungsplan)

Der Fachbeitrag dokumentiert die Herleitung der Analysegrundlagen, die prognostizierte allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2035 sowie das hinzukommende Verkehrsaufkommen bei der Weiterentwicklung des Gebietes für Kfz und SV>3,5t am Normalwerktag sowie in den maßgeblichen Spitzenstunden am Vormittag und Nachmittag. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit nach dem HBS für den Kfz-Verkehr wurde für alle betrachteten Fälle geführt und dokumentiert.

Aufgrund der besonderen Verkehrsverhältnisse im Zeitraum der Erhebungen im März 2021 durch die coronabedingten Einschränkungen musste geprüft werden, ob und in welchem Maß eine Hochrechnung der gezählten Mengen auf einen Vergleichswert vorgenommen werden muss. Als Basis dienen die Daten der automatischen Dauerzählstellen pro Monat. Die BASt (Bundesanstalt für Straßenwesen) hat für das Jahr 2021 ein Verkehrsbarometer erstellt, welches Orientierungswerte zur aktuellen Verkehrsentwicklung in Deutschland angibt. Dabei werden aus allen auswertbaren Dauerzählstellen für jeden Monat im Jahr 2021 die mittleren Entwicklungen u.a. im Vergleich zum Vorjahresmonat berechnet.

Die Erhebungswerte wurden daher mit folgenden Annahmen auf Normalwerte erhöht:

- Umrechnung für Leichtverkehr (LV): +15%.
- Umrechnung für Schwerverkehr (SV>3,5t): ±0%.

Die Berechnungen erfolgten für:

- Tagesbelastungen
- Spitzenstundenbelastungen sowie anschließende
- Leistungsfähigkeitsbewertung der maßgeblichen Knoten

¹⁶ Fachbeitrag Verkehr zum Bebauungsplan im Auftrag der Gemeinde Haßloch, Modus Consult Gericke GmbH & Co.KG im Auftrag der Gemeinde Haßloch, 2021



- K14/Fabrikstraße
- Werkstrasse/Fabrikstraße

Für die Erweiterungsflächen wird im Planfall ein Nutzungsmix gem. städtebaulicher Zielsetzung des Bebauungsplans mit vorwiegend kleineren und mittelgroßen Gewerbebetrieben wie im Bestand angenommen und somit analog zum Flächenzuwachs mit einer Verkehrszunahme von ca. 27,1% gegenüber dem Prognose-Nullfall gerechnet.¹⁷ Die Verkehrsbelastung auf der Fabrikstraße und der Werkstraße als Zufahrten zum Gewerbegebiet werden entsprechend hochgerechnet.

Im Planfall 2035 werden die Knoten Werkstraße / Fabrikstraße und K14 / Fabrikstraße als Vorfahrtsknoten in den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag nachgewiesen und in allen betrachteten Fällen als leistungsfähig bewertet. Die Rückstaulängen sind dabei kurz genug um von den vorhandenen Stauräumen aufgenommen zu werden.

Das System der öffentlichen Verkehrsanlagen stellt sich demzufolge für die Bedarfe des Plangebietes als ausreichend und differenziert dar. Querschnitte und Ausbaugrad sind ausreichend leistungsfähig.

Die nordwestlich angrenzenden unbebauten Teilflächen des Bebauungsplanverfahren Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ werden zukünftig über das Verkehrssystem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ angeschlossen. Hierzu wird der Bau einer oder mehrerer Planstraßen angebunden an die Fabrikstraße konzipiert, um eine Gruppe kleinteiliger Parzellen erschließen zu können. Die Planstraße kann unmittelbar in nördlicher oder nordwestlicher Fortführung der Fabrikstraße positioniert werden.

Aus verkehrlicher Sicht steht der Entwicklung des Gebiets „Am Obermühlpfad“ als Gewerbegebiet keine Bedenken entgegen.

5.3.13 Immissionsschutzkonzept – Verkehrs- und Anlagenlärm im Plangebiet¹⁸

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Verkehrslärm

Die Untersuchung zum Bebauungsplan weist die Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm im Plangebiet als Beurteilungspegel aus. Wie festgestellt wurde, treten insbesondere entlang der K14 Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN18005 für MI und GE am Tag und in der Nacht auf. Auf Grund der Überschreitung der Orientierungswerte sind für schutzwürdige Nutzungen Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms erforderlich. Dies erfolgt durch Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans

Anlagenlärm im Plangebiet:

Im Plangebiet sind gewerbliche Nutzungen bereits im Bestand vorhanden.

Die TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA Lärm) dient zum Schutz und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, die den Anforderungen des 2. Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung, d.h. die Summe der Geräusche von allen Anlagen, für die die TA Lärm gilt, am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Der maßgebliche Immissionsort ist der Ort in der schutzwürdigen Nachbarschaft von Anlagen, an dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist.

¹⁷ Annahme von Beschäftigtendichten – in Bandbreiten – gem. FGSV-Richtlinie.

¹⁸ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan im Auftrag der Gemeinde Haßloch, Krebs + Kiefer, 2021



Er liegt bei bebauten Flächen vor dem geöffneten Fenster schutzwürdiger Räume und bei unbebauten Flächen am Rand der Flächen, auf denen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet werden dürfen. Die Immissionsrichtwerte sowohl für den Beurteilungspegel als auch für den zulässigen Maximalpegel einzelner Schallereignisse sind gestaffelt nach der Schutzwürdigkeit der Gebietskategorie, die derjenigen aus der BauNVO entspricht. Dabei richtet sich die Zuordnung nach den Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Die Immissionsrichtwerte sind in Abschnitt 6.1 der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden wie folgt festgelegt:

| | Gebietseinstufung | tags | nachts |
|----|--|-------------|---------------|
| a) | Industriegebiete | 70 | 70 |
| b) | Gewerbegebiete | 65 | 50 |
| c) | Urbane Gebiete | 63 | 45 |
| d) | Kerngebiete, Dorf- und Mischgebiete | 60 | 45 |
| e) | Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete | 55 | 40 |
| f) | Reine Wohngebiete | 50 | 35 |
| g) | Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten | 45 | 35 |

Quelle: Übersicht Immissionsrichtwerte TA Lärm¹⁹

Mit dem Begriff „Immissionsrichtwert“ wird zum Ausdruck gebracht, dass die Werte der TA Lärm nicht in jedem Fall die Grenze der Erheblichkeit (Zumutbarkeit) markieren. Eine Situation besonderer Art stellt die historisch gewachsene Gemengelage dar, in der gewerblich bzw. industriell genutzte Gebiete an Misch- und Wohngebiete grenzen.

Der im BImSchG verankerte und in der TA Lärm für Anlagen ihres Anwendungsbereichs übernommene Grundsatz, dass die Gesamtbelastung die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet (der sogenannte Akzeptorbezug), erfordert im Vorfeld einer Genehmigung die Untersuchung, ob eine Anlage sich in eine vorhandene Situation akustisch noch einfügt.

Dazu muss über die Vorbelastung ein Immissionsrichtwertanteil für die Zusatzbelastung bestimmt werden. Für größere Gewerbegebiete, in denen eine Vielzahl von Anlagen verschiedener Betreiber auf einen Immissionsort einwirkt, hat sich als ein Instrument zur Ermittlung von Immissionsrichtwertanteilen die Geräuschkontingentierung bewährt.

Methodisch ist zur Ermittlung der anlagenlärmbezogenen Geräuschsituation die Vorbelastung im Plangebiet zu untersuchen und zu beurteilen; zum anderen ist die durch Nutzungszulassung im Plangebiet ausgelöste Zusatzbelastung zu ermitteln.

Unter Anwendung der TA Lärm ist die Zusatzbelastung so zu bestimmen, dass die Gesamtbelastung durch Anlagenlärm zu keinen Immissionskonflikten führt.

Die auf den im Plangebiet bislang unbebauten Parzellen gegebene Möglichkeit der gewerblichen Neubebauung führt zu hinzutretenden Geräuscheinwirkungen. Diese sind als Zusatzbelastung einzustufen – jedoch im Saldo zu den bislang vorhandenen Belastungen (Vorbelastung) und zu den aus gegebenem Planrecht ausübbareren Nutzungen zu bewerten.

¹⁹ Städtebauliche Lärmfibel – Hinweise für die Bauleitplanung, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg, 2018,

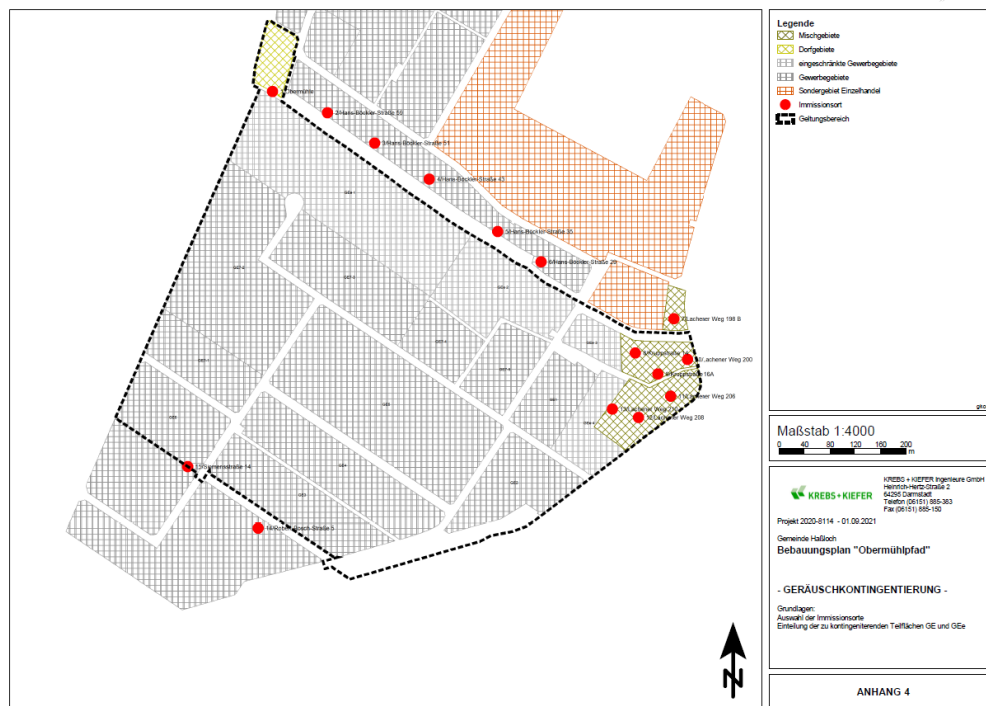
Sie verbleiben systematisch infolge der nun angestrebten planungsrechtlichen Zielsetzung „Gewerbegebiet (GE)“ gemäß § 8 BauNVO hinter den aktuell zulässigen Werten eines „Industriegebietes (GI)“ gem. § 9 BauNVO zurück.

Insoweit ist – ausgehend von diesen Flächen - von einer „Nicht-Ausschöpfung“ bzw. tatsächlichen Minderung des (zulässigen) anlagenbezogenen Geräuscheintrages im Plangebiet selbst und seiner Umgebung auszugehen.

Die Gemeinde hat die relevanten Immissionspunkte schützenswerter Nutzungen im und angrenzend an das Plangebiet ermittelt und zugleich die Überprüfung auf Einsatz einer weitergehenden etwaigen Geräuschkontingentierung für den Bestand vorgenommen.

Alternativ wurde geprüft, ob und inwieweit der vorhandene und der hinzutretende Anlagenlärm im Wege nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren effektiv zu bewältigen ist.

Abbildung 11: Schalltechnische Untersuchung, Lage der Immissionsorte (unter Berücksichtigung der angrenzenden Teile des Plangebietes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“)



Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Lage der Immissionsorte

5.3.14 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch (Fortschreibung)

5.3.14.1 Leitbild, Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung

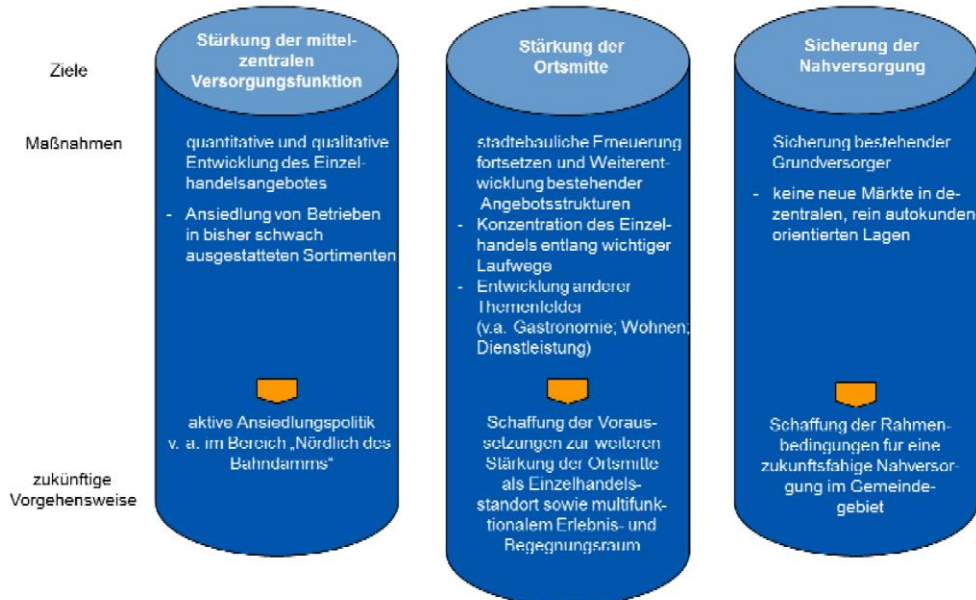
Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes²⁰ der Gemeinde Haßloch aus dem Jahr 2010 wurden Oberziele festgelegt, die für das städtebauliche Ordnungs- und Entwicklungskonzept sowie die Festsetzungen dieses Bebauungsplans Bestand haben. Dies sind:

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

²⁰ Zu den weiteren Ausführungen vgl. GMA Beratung und Umsetzung 2015, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz).

- Die Stabilisierung und Entwicklung der Ortsmitte als attraktiven und zukunftsfähigen Einzelhandelsplatz der Gemeinde Haßloch,
- Die Sicherung der wohngebietsnahen, d.h. dezentralen Grundversorgung im täglichen Bedarf.

Abbildung 12: Die Säulen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch²¹



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

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

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

Ortsmitte

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

Ergänzungsstandorte

²¹ Quelle: GMA, Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Haßloch (Pfalz), 2010.



- Gewerbe- und Industriegebiete sollen als Flächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Daher und um die Ortsmitte in ihren Strukturen nicht zu beeinträchtigen bzw. in ihrer Entwicklung nicht zu behindern, ist in den Gewerbegebietslagen die **Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen** [...].

Nahversorgungslagen

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

Die Umsetzung der Ziele und Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Haßloch erfolgt durch die Instrumente „Sortimentskonzept“ und „Standortkonzept“

5.3.14.2 Sortimentskonzept für die Gemeinde Haßloch

Im Zuge der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption wurde das bislang vorliegende Standortkonzept²² evaluiert und geprüft und unter Einbezug der städtebaulichen Entwicklungen und Bedarfe vor Ort weiterentwickelt. Die nachstehende Abbildung legt das derzeitige Sortimentskonzept der Gemeinde Haßloch dar („Haßlocher Liste“)

Abbildung 13: Sortimentsliste für die Gemeinde Haßloch

| Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente | nicht-zentrenrelevante Sortimente |
|---|---|
| zentrenrelevante Sortimente <ul style="list-style-type: none"> - Bücher/Papier/Schreibwaren/Büroartikel - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe - Sportartikel - Baby-/Kinderartikel - Foto/Optik - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche (ohne Teppichböden) Haus –und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe - Haushaltswaren, Heimtextilien - Musikalienhandel - Uhren/Schmuck - Spielwaren - Kunst/Antiquitäten - Gesundheitsartikel/Santitätswaren nahversorgungsrelevante Sortimente <ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittel - Drogeriewaren, Kosmetikartikel - Schnittblumen* - Zeitungen / Zeitschriften* | <ul style="list-style-type: none"> - Getränke* - Unterhaltungselektronik/Computer/Hifi/Elektroartikel/Leuchten* - Möbel, Küchenmöbel, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär-/ Badeinrichtung, Matratzen - Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen, Tapeten, Farben, Lacke - Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“) - Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkstoffe, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer - Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder, Fitnessgeräte) - Autozubehör - Tiernahrung, zoologischer Bedarf, Lebewesen - Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse |
| <small>* Abweichungen von der Liste des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar. Quelle: GMA-Empfehlungen 2015</small> | |

²² Vgl. GMA, Einzelhandelskonzept Haßloch, S.52 ff., 2010



5.3.14.3 Standortkonzept für die Gemeinde Haßloch

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

Zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte“

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

Versorgungsbereiche „Nahversorgung“

- An diesen Standorten wird bereits heute die Nahversorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren sichergestellt. Auch perspektivisch soll hier die Nahversorgung organisiert werden. Als Nahversorgungsbereiche sind die Standorte „Herrenweg“, „Moltkestraße“ und „Lindenstraße“ ausgewiesen. Diese Standortbereiche sollten bestandsorientiert durch Erweiterungen bestehender Betriebe entwickelt werden. Von einer weiteren Entwicklung i.S.e. Neuansiedlung von Betrieben ist abzusehen, da die bestehenden Potentiale im Lebensmittelbereich weitestgehend ausgeschöpft sind.

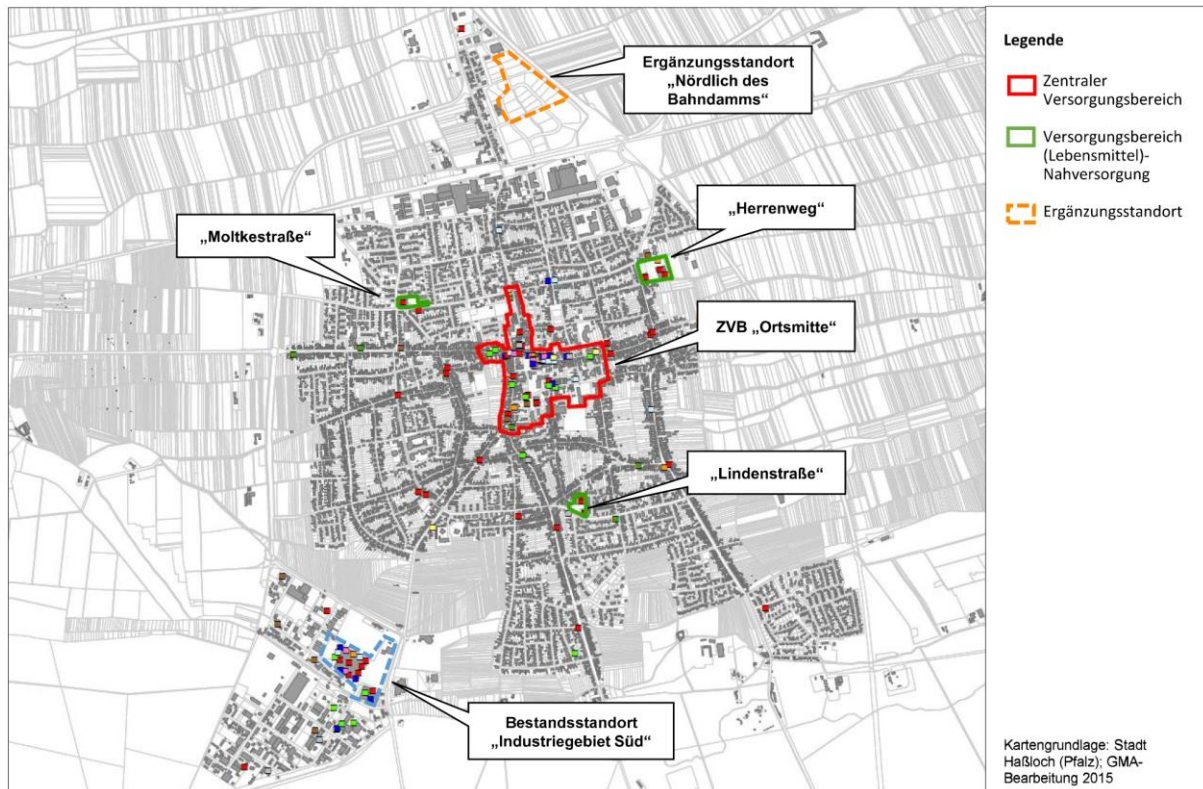
Ergänzungsstandorte

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

Bestandsstandorte

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

Abbildung 14: Einzelhandelsbezogenes sowie einzelhandelssteuerndes Standortkonzept der Gemeinde Haßloch



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

Gem. Konzept soll sich die aktuelle und zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Haßloch auf die definierten Standortlagen fokussieren. Gemäß den oben dargelegten Ausführungen sollen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sowohl nahversorgungs- als auch zentrenrelevante Sortimente sowie nicht zentrenrelevante Sortimente angesiedelt werden. In den definierten Nahversorgungslagen sollen zur Wahrung der Versorgungsfunktion Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig sein. Ein Ergänzungsstandort ist nördlich des Bahndamms ausgewiesen, welcher sich für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel anbietet.

Die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist hier hingegen grundsätzlich auszuschließen. Ferner wird zu den Ergänzungsstandorten formuliert, dass insb. in den Gewerbegebietslagen die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen ist. An dem ausgewiesenen Bestandsstandort sollen die dort ansässigen zentrenrelevanten Sortimente gesichert, jedoch nicht weiter ausgeweitet werden.

Vor dem Hintergrund dieser räumlichen Entwicklungsvorstellung zum Einzelhandel innerhalb der Gemeinde Haßloch ist der Standort „Am Obermühlpfad“ in der räumlichen Standortkonzeptkarte nicht mit einer einzelhandelsbezogenen Standortkategorie versehen, die diesem Standort eine besondere Einzelhandelsaffinität aus städtebaulichen Gesichtspunkten zuweist.

Vielmehr wird dargelegt, dass insb. in den Gewerbegebietslagen die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten durch Umsetzung dieser Leitlinien in Bebauungsplänen auszuschließen ist. Demnach sollen am Standort „Am Obermühlpfad“ gem. den Leitlinien des



Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch keine nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Sortimente angesiedelt werden.

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

Der Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ dient der standörtlichen Umsetzung des vorgenannten Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch und trifft die hierzu erforderlichen Festsetzungen.

6. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Am Obermühlpfad“ dient der Überplanung eines gewachsenen Siedlungsbestandes. Dieser wird im Wesentlichen gebildet aus gewerblichen Nutzungen im weiteren Sinne sowie Wohnnutzungen. Er greift daher in besonderem Maße in die den Eigentümern auf der Grundlage von Art. 14 Abs. 1 GG gewährte Freiheit ein, ihre Grundstücke baulich zu nutzen.

Die Überplanung eines Siedlungsbestandes setzt die sorgfältige und umfassende Ermittlung des vorhandenen Bestandes an Nutzungen im Plangebiet voraus. Der Bebauungsplan trifft die zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung des Bestandes an baulichen Anlagen sowie Nutzungen durch Eigentümer, Mieter sowie Betriebsinhaber im Geltungsbereich des früheren Bebauungsplans Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße“. Insofern wirkt er als Inhalts- und Schrankenbestimmung mit Blick auf die Grundstücksnutzung durch die genannten Personenkreise.

Gerade bei der Überplanung von bestehenden Baugebieten und Flächen mit Bestandsnutzungen, kommt der Gewährleistung des Eigentums und dem Schutz der durch bauliche Nutzung bereits ausgeübten Eigentumsgrundrechts eine hohe Bedeutung zu. Getroffene Festsetzungen innerhalb eines Bebauungsplanes müssen die bestehenden, rechtskräftig genehmigten baulichen Anlagen im Rahmen der städtebaulichen Abwägung berücksichtigen, die bestehenden städtebaulichen Strukturen sowie die geplanten Strukturen ordnen und insgesamt eine städtebauliche Entwicklungsvorstellung aufzeigen.

Um in Bestandsstrukturen bzw. in überwiegend bebauten Gebieten im Sinne der Überplanung zu geeigneten Festsetzungen zu gelangen, die sowohl von ordnendem und entwickelndem Charakter sind, ist eine dezidierte städtebauliche Bestandsaufnahme des Gebiets erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ wurden daher die städtebaulichen Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mittels einer dezidierten Bestandsaufnahme und deren Auswertung analysiert.

Auf Basis der Bestandsaufnahmeergebnisse werden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Areals abgeleitet. Hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets i.V.m. den Bestandsnutzungen innerhalb des Plangebiets wurden die eigentümergebundenen baulichen Entwicklungsvorstellungen mit Hilfe eines Fragebogens erhoben.

6.1 Vorgehensweise und Methodik

6.1.1 Schritt 1: Kartographische Grundlagen

Für die Erhebung der bestehenden städtebaulichen Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ mit einem Flächenumgriff von circa 34 ha wurde eine „Flächenrasterung und Flächenparzellierung“ nebst „Codierung“ erstellt.

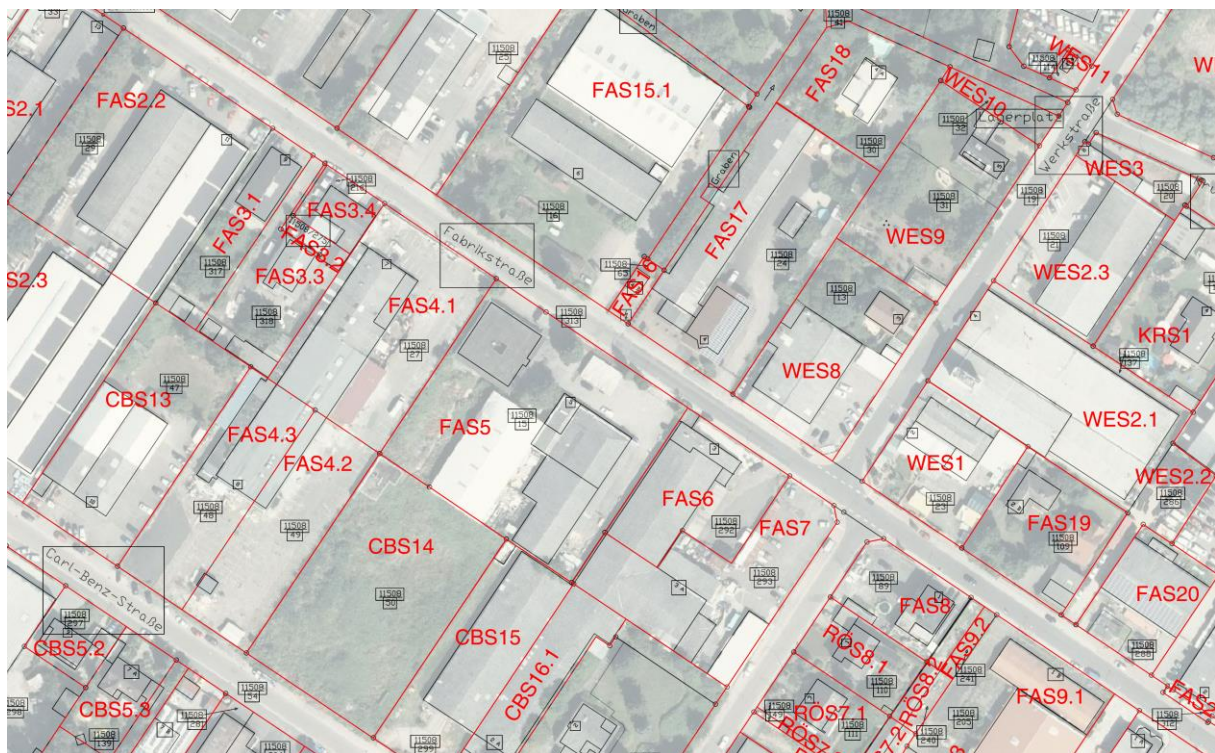
| | | |
|-------------------------------|---|--|
| Auftraggeber: Bearbeitung: | Gemeinde Haßloch, Rathausplatz 1, 67454 Haßloch FIRU mbH, Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de | |
|-------------------------------|---|--|

Auf Grundlage Luftbildausschnitt sowie der Katastergrundlage wurden die bestehenden Flur- und Grundstückseinteilungen herausgegriffen. Durch Auswertung der Liste über die Eigentumsverhältnisse innerhalb des Plangebiets, aufgeschlüsselt nach Flurstücksnummern, konnten die bestehenden Flur- und Grundstücke in ihrer kataster-luftbildbezogenen Abgrenzung und Ausdehnung verifiziert und abgegrenzt werden.

Die abgegrenzten Grundstückseinheiten wurden darauffolgend durch den Schritt der „Codierung“ anonymisiert. Codierung bedeutet hierbei, dass die abgegrenzten Grundstückseinheiten für das weitere Vorgehen mit Kürzeln versehen wurden, die den Straßennamen der Straßen, an welchen die Grundstückseinheiten liegen, darstellen (FAS = Fabrikstraße, WES = Werkstraße, CBS = Carl-Benz-Straße usw.).

Die fortlaufenden, ergänzenden Zahlen hinter dem jeweiligen Kürzel sichern darüber hinaus die Zuordnungsfähigkeit. Inhaltliche Zuordnungsschwierigkeiten ergeben sich hierbei insb. im Rahmen der Zuordnung der Codierungen im Abgleich mit der Eigentümerliste. Dies wird, wie über das Luftbild und Kataster ersichtlich, durch die in den letzten Jahrzehnten durchgeführten baulichen Verdichtungen und Erweiterungen bestehender Anlagen und vollzogenen Grundstücksteilungen deutlich. Etwaige Abgrenzungsunstimmigkeiten wurden nach planerischem Ermessen eruiert und mit Ortskenntnissen und einer Vor-Ort-Begehung geklärt.

Abbildung 15: Auszug Kartengrundlage Bestandsaufnahme, anonymisiert und codiert



Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH

Die vollständige Karte ist dem Anhang zur Begründung zu entnehmen.

Im Ergebnis lässt sich eine detaillierte grundstücksbezogene Bestandsaufnahme abbilden. Dies ist bei dem überwiegend bebauten und zu überplanenden Gebiet entscheidend, um bei der Ableitung zukünftiger bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Zuge der Bestandsüberplanung die grundstücksbezogenen Nutzungs- und Genehmigungsdaten auf eine übergeordnete flächenbezogene Quartiers- bzw. Blockebene zu vergrößern.



Darauf gründet eine parzellenübergeordnete und parzellenübergreifende Festsetzungsvorgabe unter Beachtung und Einbeziehung der parzellenscharfen realen Zustände.

6.1.2 Schritt 2: Erhebung / Ermittlung der vorhandenen Arten baulicher Nutzungen

Wesentliche Aufgabe bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Überplanung von Bestandsstrukturen ist es, die festsetzungsbezogene Auseinandersetzung mit den bestehenden Arten der baulichen Nutzung innerhalb des Gebiets zu bewältigen. Dem dient die detaillierte vorgenannte grundstücksbezogene Bestandserhebung.

In einem ersten Schritt wurden für die anonymisierten und codierten Flächeneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung Haßloch sämtliche vorhandene Bauakten, insb. im Hinblick auf die genehmigten Nutzungen, gesichtet und ausgewertet.

Neben der Auswertung hinsichtlich der genehmigten Nutzungsarten wurden weitere städtebauliche und architektonische Details wie z.B. Gebäudehöhen etc. ausgewertet und dokumentiert. In die Bauaktenauswertung wurden auch diejenigen Akten einbezogen, die aufgrund aktueller Vorgänge bei der Bauverwaltung zur Bearbeitung vorlagen.

Parallel wurden die von der Gemeindeverwaltung Haßloch zur Verfügung gestellten Gewerbeanmeldungslisten sowie das zur Verfügung gestellte Leerstandskataster ausgewertet, um das Nutzungsbild innerhalb des Gebiets zu präzisieren. Letztlich wurden die Auswertungsergebnisse und Sachverhalte durch eine mehrtägige Vor-Ort-Bestandsaufnahme abschließend verifiziert. Bei der Vor-Ort-Bestandsaufnahme wurde insb. auf sichtbare Firmenlogos, Adressschilder, Werbebanner und -plakate, Leerstände etc. geachtet, die Rückschlüsse auf die ausgeübten Nutzungen zulassen.

Somit besteht zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme hinsichtlich der Nutzungslage innerhalb des Gebiets ein flächendeckendes Bild. Abschließend wurden die Erkenntnisse und mit den Kenntnissen der Gemeindeverwaltung abgeglichen.

Inhaltliche Schwierigkeiten bei der Auswertung der Baugenehmigungsakten i.V.m. der aktuellen, gebauten Bestandssituation vor Ort zeigten sich insb. im Detaillierungsgrad der Bauakten und der Anträge, die zum Teil zw. 1960 und 1980 erlassen wurden. In diesen Fällen gestaltete sich der Abgleich aufwendig.

Abbildung 16: Auszug Bestandsaufnahmetabelle insb. zur Art der baulichen Nutzung

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

Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH

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



In den Spalten 1 bis 4 sind die in Kapitel 6.1.1 dargelegten Parzellenparameter Besitzverhältnisse (Abb. 13 anonymisierte Darstellung), Adressanschrift und Codierungskürzel verzeichnet.

In Spalte 5 sind die Informationen aus der beschriebenen Aktenauswertung bzw. der ergänzenden Bestandsaufnahme vor Ort eingeflossen. Unter der Überschrift „Art des Betriebs“ wird der nach Bauakte genehmigte Betrieb etc. aufgelistet. Abbildung 13 zeigt eine mit CBS 1 codierte Fläche und dabei eine genehmigte Garten- und Landschaftsbaunutzung. Unter der Überschrift „genehmigte Nutzung“ werden die gem. Bauakte genehmigten Nutzungen, Nutzungsänderungen etc. in zeitlicher Reihenfolge aufgelistet.

Unter der Überschrift „Betriebsbeschreibung (...)“ werden die nach Bauakte ersichtlichen und vorhandenen Spezifikationen der genehmigten Nutzungen aufgelistet. Hier wurden insb. Betriebszeiten, Betriebskonzepte, Stoff- und Materialverwendungen, Produktionspläne etc. ausgewertet, um den genehmigten Betrieb bzw. die genehmigten Nutzungen näher zu klassifizieren.

Dies ist zur fachlich-rechtlichen Ableitung der Baugebietsarten nach BauNVO von zentralem Interesse, da über die betrieblichen Spezifikationen Rückschlüsse zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der jeweils genehmigten Nutzungen innerhalb der Baugebiete nach der BauNVO gezogen werden können, z.B. hinsichtlich des Störgrades. Allerdings zeigt die Auswertung der Bauakten, dass bei einigen Betrieben derartige Beschreibungen nicht vorhanden sind bzw. aufgrund des Alters der Bauakte und den damaligen bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht notwendig waren. In Spalte 6 erfolgt die Zuordnung der baurechtlich genehmigten baulichen Nutzungen zu den Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung, in welchen die genehmigten Nutzungen nach aktueller Gesetzeslage zulässig wären.

Spalte 7 bildet im Gegensatz zu den Spalten 5 und 6 nicht die baurechtlich genehmigte Sachlage ab, sondern zeigt auf, welche Nutzungen je codierter Flächeneinheit vor Ort faktisch im Bestand baulich vorhanden sind. Die bauplanungsrechtliche Einschätzung der faktisch vorhandenen Nutzungen vor Ort und deren Umsetzbarkeit innerhalb der nach BauNVO definierten Baugebietskategorien wird analog zu Spalte 6 in Spalte 8 dargelegt. Ergänzende Informationen zu den Spalten 5 bis 8 wurden durch die Gemeindeverwaltung Haßloch mitgeteilt und in Spalte 9 der Bestandsaufnahmetabelle vermerkt.

Die Spalte der Bestandsaufnahmetabelle, „Fragen zur Klärung / Bearbeitungshinweise“ sammelt alle weiteren Belange, die für die Erhebung, Auswertung bzw. Interpretation der gewonnenen Daten von fachlicher bzw. inhaltlicher Bedeutung sind. Darüber hinaus werden Sachverhalte bzw. Fragestellungen, die im Zuge der Datenerhebung und Auswertung aufgetreten sind und zu denen im weiteren Verlauf keine Informationsverdichtung erfolgen konnte, aufgelistet, um größtmögliche Transparenz innerhalb des Bestandsaufnahme-prozesses zu gewährleisten.

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

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

Zur Ableitung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ) sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ist auf den Bestand innerhalb des Plangebiets zurückgegriffen und eine Analyse auf Luftbildbasis durchgeführt worden. Zudem zeigte sich, dass die Baugrenzenfestsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße“ nur noch bedingt im Bestand abgebildet / eingehalten werden.

Die Ableitung der überbaubaren Grundstücksflächen (hier Baugrenzen) wird im nunmehr neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ auf Basis des Luftbildes vorgenommen. Ebenso



wird der im Plangebiet vorhandene Versiegelungsgrad (GRZ) auf Basis des Luftbildes in Verbindung mit den codierten Flächeneinheiten für jede Grundstückseinheit ermittelt bzw. abgeschätzt.

Die luftbildbasierte Ermittlung / Abschätzung des Versiegelungsgrades liefert eine näherungsweise, jedoch nicht detailscharfe gleichwohl hinreichend genaue Abbildung des tatsächlichen Versiegelungsgrades. Demnach liegt im Ergebnis für jede codierte Grundstückseinheit eine näherungsweise Versiegelungszahl vor, die je nach räumlicher Abgrenzung der festzusetzenden Baugebietsarten, in die nach BauNVO definierte Grundflächenzahl umgerechnet werden kann.

Die Höhe der vorhandenen baulichen Anlagen wurde insb. über die vorliegenden Bauakten ermittelt. Zwar ist anzumerken, dass nicht in jeder Bauakte eine Höhenangabe zur genehmigten baulichen Nutzung ableitbar war. Dies betrifft vor allem die älteren Bauakten, insb. jene vor dem Jahr 1980. Ergänzend wurden zur Informationsverdichtung und Verifizierung der Höhenangaben die Daten aus dem Onlineangebot des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Webangebot Rheinland-Pfalz in 3D herangezogen und ergänzt. Auch dieser Belang ist hinreichend für die weitere Überplanung ermittelt.

6.1.4 Schritt 4: Verkehrsflächen, Grünflächen, Versorgungsanlagen im Plangebiet

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen und Versorgungsanlagen sind bereits über den Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße“ festgesetzt und werden nach Abgleich mit dem aktuellen Luftbild in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ übernommen.

Die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße“ mit seinen beiden Teilländerungsplänen festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen können nur bedingt in den vorliegenden Bebauungsplan übertragen werden, da in einigen Bereichen der damals festgesetzten Grünflächen bauliche Anlagen errichtet wurden, so dass das ursprünglich Grünsystem überformt wurde.

Das Grünkonzept im vorliegenden Bebauungsplan orientiert sich daher am derzeitigen Ist-Zustand innerhalb des Gebiets. Auf Basis der verfügbaren Luftbilder wurden größere, in sich zusammenhängende und gebietsprägende Grünflächen mit städtebaulichem Gewicht analysiert und in die Planungen eingestellt.

6.2 Zentrale, planerische Erkenntnisse der Bestandsaufnahme

Das Plangebiet weist eine hohe städtebauliche sowie nutzungsbezogene Heterogenität auf. Das städtebauliche Bild ist von einem Nebeneinander von wenigen z.T. großdimensionierten sowie mehrheitlich klein dimensionierten baulicher Anlagen sowie durch grundstücksübergreifende bauliche Ensembles gekennzeichnet. Demnach sind dicht bebaute, hoch versiegelte Teilabschnitte neben aufgelockerten, geringer versiegelten Teilabschnitten vorhanden. Dies wird durch das Nebeneinander unterschiedlichster Grundflächenzahlen im Bestand verdeutlicht.

Die aufgelockerten Bereiche befinden sich überwiegend in den Randlagen zu den angrenzenden Waldrandbereichen bzw. im nördlichen Bereich des Plangebiets entlang der Uferrandbereiche des Rehbachs. Die Baustruktur innerhalb des Gebiets spiegelt sich auch in den Parzellengrößen, welche im Zuge der Bestandsaufnahme codiert wurden, wider.

Es zeigt sich, dass innerhalb des Plangebiets mehr als 90 % der Parzellen eine Flächengröße von bis zu 5.000 m² besitzen. Die Parzellen mit einer für übliche Industrienutzung typischen sinnhaften Größenordnung von 10.000 m² sind mit circa 1,4 % Anteil im Plangebiet deutlich unterrepräsentiert. Von den Parzellen mit einer Größenordnung bis zu 5.000 m² sind Parzellengrößen mit einer Größenordnung von bis zu 3.000 m² mit 80 % am häufigsten vertreten. Parzellengrößen von 3.000 und 5.000 m² sind lediglich mit 13 % vertreten.



Innerhalb der baulich aufgelockerten Bereiche sind zum Teil große Teilflächen mit unterschiedlichster Vegetation und Baumbeständen bewachsen, welche von städtebaulicher Bedeutung sind und maßgeblich zu einer Durchgrünung und Begrünung des Plangebiets beitragen.

Der für Industriegebiete untypisch hohe Grünanteil mit Baumbestand ist der Gebietsgeschichte geschuldet, trägt jedoch maßgeblich zum Genius loci des Gebiets bei. Im Zuge der Umsetzung und Erschließung des ehemaligen Industriegebiets wurde seitens der Gemeinde Haßloch die Rodung von Waldflächen vorgenommen, um die Flächen einer gewerblich-industriellen Entwicklung zugänglich zu machen. Die Baumbestände sind demnach als Relikte der ehemals zusammenhängenden Waldfläche zu werten. An den östlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs schließen sich unmittelbar bestehende, zusammenhängende Waldflächen an. Diese aufgelockerten Teilbereiche verteilen sich zusammen mit bestehenden Brachflächen über das gesamte Plangebiet.

Ferner hat die Analyse der faktisch vorhandenen Arten der baulichen Nutzung ein ebenso heterogen strukturiertes Bild ergeben. Das gesamte Plangebiet wird von einem betrieblichen Nutzungsmix dominiert. Dieser kennzeichnet sich durch ein unmittelbares Nebeneinander von Dienstleistungsbetrieben unterschiedlichster Branchen, Kleingewerbe i.S.v. Handwerken unterschiedlichster Branchen, sonstigem Kleingewerbe mit zugehörigen Lagerplätzen, Strukturen im Groß- und Einzelhandel, Betrieben im Bereich des Gast- und Beherbergungsgewerbes und vereinzelt von produzierendem und weiterverarbeitendem Gewerbe sowie Betrieben im Bereich der Logistikbranche.

Die letztgenannten Nutzungen sind im Vergleich zu den restlichen bestehenden Nutzungen jedoch deutlich unterrepräsentiert. Zwischen die skizzierten Nutzungen reihen sich zahlreiche Wohnnutzungen, überwiegend im Sinne von Betriebswohnungen, aber auch vereinzelt bauordnungsrechtlich genehmigte Wohnnutzungen, die nunmehr im Sinne von „Fremdkörpern“ keinen Zusammenhang zu Betriebsstrukturen erkennen lassen in das Nutzungsspektrum innerhalb des Plangebiets ein. Dieses Bestandsbild wird über die Bauakten der einzelnen Nutzungen und deren Genehmigungshistorien bestätigt. Ergänzt wird der Nutzungsmix durch zum Teil bestehende Leerstände und die bereits erwähnten Brachflächen.

Das Plangebiet hat sich in den letzten 30 Jahren sowohl in Bezug auf die Nutzungen als auch auf den Städtebau derart, zum Teil auch in einer Eigendynamik, weiterentwickelt, dass die Nutzungsstruktur mindestens teilweise nicht mehr der Zweckbestimmung eines Industriegebiets gem. § 9 BauNVO, welches ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe dient, die in anderen Baugebieten, insb. im Hinblick auf den Störgrad unzulässig sind und wie durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße“ mit seinen beiden Teiländerungsplänen festgesetzt wurde.

Der Gebietscharakter hat sich in großen Teilen durch Umnutzungen, Grundstücksteilungen sowie durch die eingesetzte Eigendynamik erkennbar und zunehmend zu einer kleinteiligen gewerblichen Nutzungsstruktur gewandelt und entspricht eigentlich der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO bzw. weiteren Einschränkungen dieses Gebietstypus mit Blick auf die vorhandene Nutzungsbandbreite.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bestandsaufnahme hat insoweit keine durchgängige oder eindeutige städtebauliche Ordnung des gesamten Plangebiets mehr feststellen können.

Dies ist planerisch wird durch die Gemeinde Haßloch planerisch aufgegriffen in der nun beabsichtigten Weiterentwicklung des Plangebiets hin zu einem Gewerbepark für Handwerker und Kleingewerbe mit entsprechenden Bedarfen sowie flächenmäßig kleineren Gewerbezellen.

Dieser kommunale Planungswille wird durch betriebliche Ansiedlungsanfragen bei der Wirtschaftsförderung der Gemeinde Haßloch bestätigt. Nach dortiger Auskunft²³ werden lokal verstärkt Flächen in einer Größenordnung bis circa 3.000 m² nachgefragt. Der bestandsbezogene Entwicklungsbedarf wurde in diesem Zuge über eine Befragung der Anlieger erhoben.

²³ Abfrage in 11/2020



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

Ziel des Bebauungsplanes ist es, nicht nur die bestehenden Nutzungen mittels Festsetzungen zu ordnen, sondern vielmehr im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB das Plangebiet weiterzuentwickeln. Wurden in einem ersten Schritt die bestehenden Baustrukturen innerhalb des Plangebiets erhoben, hat eine ergänzende Grundstückseigentümer- und Nutzerbefragung ein umfassendes Bild über die zukünftigen erwartbaren Veränderungs- und Entwicklungsbedarfe auf den einzelnen Grundstücken in kurz- bis mittelfristiger Perspektive ergeben.

Die Befragung und deren Ergebnisse haben Klarheit darüber verschafft, bei welchen Nutzungen vor Ort konkrete Änderungs-, Erweiterungs- und Erneuerungsabsichten seitens der Eigentümer und Nutzungsberechtigten bestehen, um diese in den Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigen zu können. Nicht zuletzt konnten auf Basis der Rückläufe des Fragebogens Rückschlüsse auf die Ergebnisse der bereits erhobenen baulichen Bestandsdaten gezogen werden.

Der Fragebogen wurde im Juni 2020 an die Gewerbetreibenden und ergänzend an alle Grundstückseigentümer/Innen innerhalb des Plangebiets zugesendet. Zudem wurde die Befragung im Vorfeld über das Amtsblatt öffentlich bekanntgegeben, um bereits zu einem frühen Zeitpunkt die Betroffenen zu informieren und zu sensibilisieren. Letztlich wurde die Befragung von Ende Juni bis Ende Juli 2020 durchgeführt und aufgrund eines mäßigen Rücklaufes nochmals um weitere 2 bis 3 Wochen verlängert.

Aufgrund der kleinteiligen und stark heterogenen Eigentümerstruktur innerhalb des Plangebiets wurden im Nachgang zur durchgeführten Befragung weitere Grundstückseigentümer und Gewerbetreibende befragt, da diese im ersten Befragungslauf nicht erfasst waren. Diese nachgezogene Befragung wurde im Zeitraum von August bis Oktober 2020 durchgeführt. Im Ergebnis wurden alle innerhalb des Plangebiets ansässigen Gewerbetreibenden wie Grundstückseigentümer angeschrieben und auf die Befragung aufmerksam gemacht.

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

Auch wenn bei einigen wenigen Grundstücksparzellen weder auf wiederholte Kontaktaufnahme (postalisch, telefonisch, webbasiert) noch auf grundbuchbasierten Recherchen und Melderegistern die Gewerbetreibenden bzw. die Grundstückseigentümer ausfindig gemacht werden konnten, ist der Grad der durch die Ermittlung insgesamt vorliegenden Daten repräsentativ und als hinreichend für die weitere Bebauungsplanung und das damit verbundene städtebauliche Ordnungs- und Entwicklungskonzept zu bewerten.

Aufbau des Fragebogens

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

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



- Zu den hergestellten Waren,
- Zum Verkauf / zur Veräußerung nicht eigenständig produzierter Waren.

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

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

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

Mit diesen Informationen ist ein Abgleich der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise vor dem Hintergrund der künftigen Entwicklungsabsichten hinreichend genau und planungsverwertbar vorzunehmen. Der Fragebogen mit den Teilbereichen A bis C ist im Anhang beigelegt.

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

Die Ergebnisse der Befragung schaffen Klarheit darüber, bei welchen Nutzungen vor Ort konkrete Entwicklungsanforderungen an den eigenen Standort gestellt werden.

Die Erkenntnisse wurden vor dem Hintergrund der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gespiegelt sowie interpretiert und tragen zur Ableitung des Ordnungs- und Entwicklungszieles des Bebauungsplanes bei und liefern Abwägungsmaterial.

Hinsichtlich der kartographischen und textlichen Auswertung der Befragungsergebnisse wird auf den Anhang zur Begründung verwiesen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Erkenntnisse und Ergebnisse der durchgeführten Befragung mit Auswirkungen auf die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die weitere Berücksichtigung der Ergebnisse im Planverfahren dargelegt. Hierzu sind vor allem die Rückmeldungen zu den Fragen 6, 8, 9, 10, 12, 13 und 15 einschlägig.

6.4.1 Fragebogen Teil B: Verifizierung der Erkenntnisse der Bestandsaufnahme

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



Auf Grundlage der zahlreich vertretenen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets, welche überwiegend im Sinne des Bauordnungsrechts als „Betriebswohnungen“ genehmigt wurden, zielt Frage 8 auf die Ermittlung der genehmigten Betriebswohnnutzungen, welche über die Bauakten erhoben wurden, ab.

Hierbei konnten die befragten Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden zwischen den beiden Antwortmöglichkeiten „Wohnen mit Betriebszugehörigkeit“ oder „Wohnen ohne Betriebszugehörigkeiten“ unterscheiden.

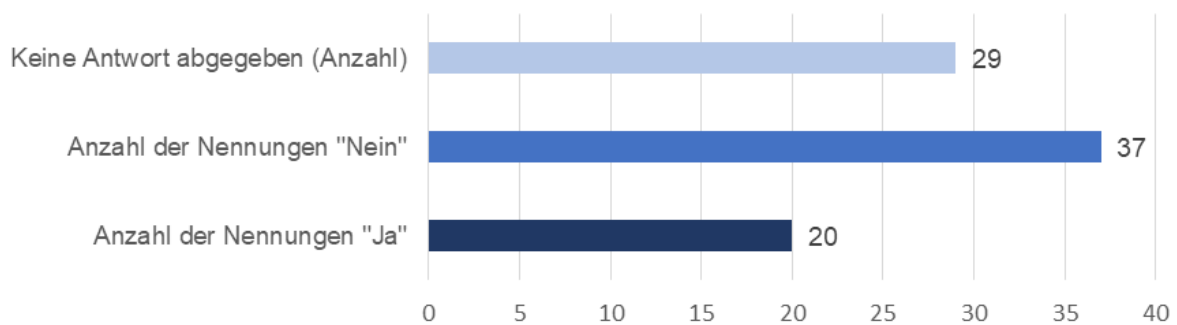
Mittels Überlagerung der Ergebnisse der Bestandsaufnahmetabelle und der Fragebogenrückläufe wurde es möglich und einen Abgleich der erhobenen Daten durchzuführen. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete genießen genehmigte Wohnnutzungen mit zugeordnetem Betriebszweck hinsichtlich der schalltechnischen Schutzanforderungen keinen strengeren Schutzstatus, als dies die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete festlegen. Hingegen würden genehmigte „Wohnnutzungen ohne Betriebszweck“ einen höheren Schutzstatus als den eines Gewerbegebietes erhalten.

Wurde Frage 6 - „Wird auf dem Grundstück ausschließlich gewohnt?“- bejaht, war ein Abgleich mit den baulichen Bestandsaufnahmedaten vorzunehmen. Im Ergebnis kann festgestellt werden, ob die angegebene „ausschließliche“ Wohnnutzung auch in der Bestandsaufnahmetabelle als solche geführt wird und welche Genehmigungsgrundlage dieser Nutzung zu Grunde liegt.

Gleiches gilt bezogen auf Frage 8 – „Sofern auf dem Grundstück Gewerbe / Betriebe und Wohngebäude vorhanden sind, welche Art der „Wohnnutzung“ liegt vor?“ – wurde Frage 8 mit „Wohnnutzungen ohne Betriebszugehörigkeit“ beantwortet ist auch hier der Abgleich mit der Bestandsaufnahmetabelle zur Prüfung der Genehmigungslage zu vollziehen.

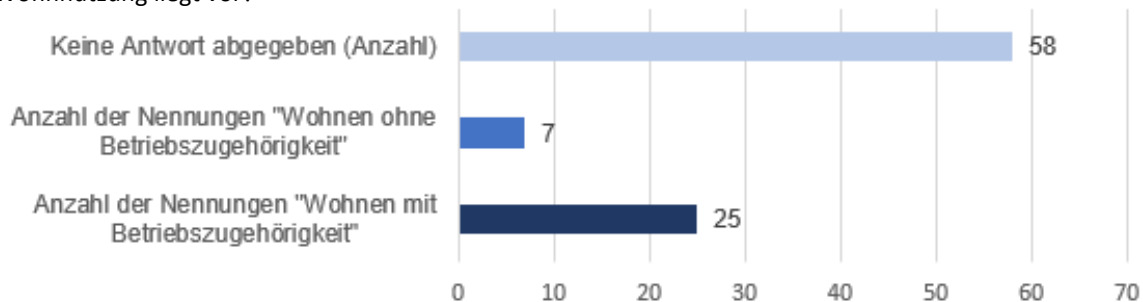
Abbildung 17: Antwortverteilung Fragen 6 und 8

Frage 6: Wird auf dem Grundstück ausschließlich gewohnt?





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



Quelle: Gemeinde Haßloch, Grundstücks- und Eigentümerbefragung

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

Die vorhandenen Wohnnutzungen auf den codierten Parzellen LAW 3, WES 5 und LAW 4.2 liegen innerhalb des festgesetzten Mischgebiets und sind allgemein zulässig. Die vorhandenen Wohnnutzungen der restlich aufgeführten codierten Parzellen liegen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete.

Gemäß der Bestandsaufnahmetabelle sind auf diesen Parzellen ausschließlich Betriebswohnnutzungen genehmigt worden. Innerhalb der Gewerbegebiete sind betriebsbezogene Wohnnutzungen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Bei Frage 8 gaben 7 Befragungsteilnehmer an, dass auf den entsprechenden Grundstücksparzellen „Wohnnutzungen ohne Betriebszugehörigkeiten“ vorhanden sind. Dies betrifft die Grundstücksparzellen mit den folgenden Codierungen: KRS 1, FAS 14.1, LAW 4.1, HBS 1 und FAS 8.

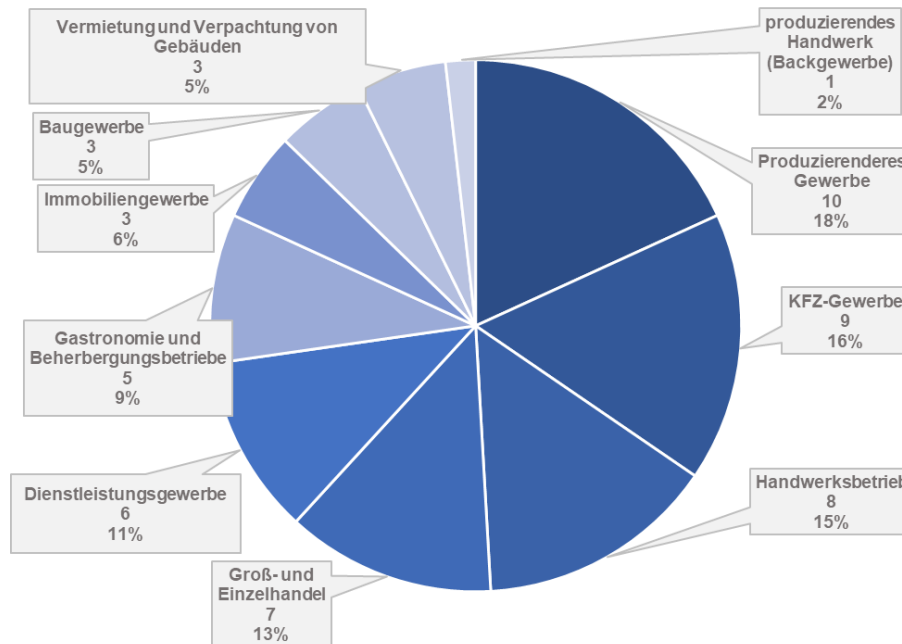
Die vorhandenen Wohnnutzungen auf den codierten Parzellen LAW 4.1 sowie HBS 1 liegen entweder innerhalb des festgesetzten Mischgebiets oder innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete MD1 und MD2. Innerhalb des Mischgebiets sind Wohnnutzungen allgemein zulässig. Innerhalb des Dorfgebiets MD2 sind Wohnnutzungen, die im Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlichen Betrieben stehen sowie sonstige Wohngebäude allgemein zulässig.

Die codierten Parzellen KRS 1 und FAS 8 liegen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete. Gemäß Bestandsaufnahmetabelle sind auf diesen Parzellen ausschließlich Wohnnutzungen mit Betriebszugehörigkeit genehmigt. Innerhalb der Gewerbegebiete sind Wohnnutzungen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

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

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

Abbildung 18: Antwortverteilung Frage 9 „Zuordnung der Betriebsart“



Quelle: Gemeinde Haßloch, Grundstücks- und Eigentümerbefragung

Innerhalb der Gewerbegebiete GE1 bis GE7 sind gemäß den textlichen Festsetzungen „Gewerbebetriebe aller Art“ unter Beachtung der ausnahmsweisen und nicht zulässigen Nutzungen zulässig. Hinsichtlich der Aufteilung der vorhandenen Nutzungen auf die Branchen / Branchenbereiche gemäß Abbildung 15 kann gefolgert werden, dass die vorhandenen Nutzungen über den bauplanungsrechtlichen Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ subsumiert sind und hinsichtlich ihres Störgrades dem Störgradniveau gewerblicher Baugebiete entsprechen, welche sich von Industriegebieten gem. § 9 BauNVO durch den planungsfachlichen Begriff des „erheblichen Störgrades“ unterscheiden.

Werden die im Gebiet vorhandenen Betriebe, welche dem produzierenden Gewerbe zuzuordnen sind, näher betrachtet, wird ersichtlich, dass folgende Branchen bzw. Branchenbereiche innerhalb des Plangebiets vertreten sind:

- Produktion von Metall- und Blechprodukten,
- Produktion von Vlies- und Verbundwerkstoffen,
- Produktion von Holzprodukten,
- Herstellung von Druckerzeugnissen,
- Herstellung von Lebensmitteln,
- Herstellung landwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie Produktion von Produkten zur Maschinensteuerung.

Gemäß baulicher Bestandsaufnahme sowie der Grundstückseigentümer- / Gewerbetreibenden-Befragung wurde ersichtlich, dass innerhalb des Plangebiets Einzelhandelsnutzungen vertreten sind.

Die gemeindegebietsumfassende Steuerung von Einzelhandelsnutzungen wird über das Einzelhandelskonzept dargelegt.

Zur Umsetzung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wurden innerhalb der Gewerbegebiete Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Haßlocher Sortimentsliste als ausnahmsweise zulässig festgesetzt und zentrenrelevante / nahversorgungsrelevante Sortimente als nicht zulässig festgesetzt.



Der Verkauf von hergestellten Produkten im Sinne des „Handwerkerprivilegs“ wird ebenfalls über die Festsetzungen zu den Gewerbegebieten geregelt und ist unter Beachtung der getroffenen Bestimmungen zulässig.

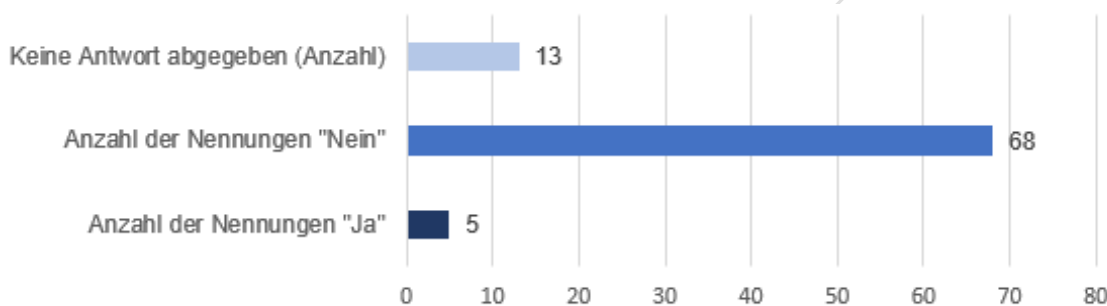
6.4.2 Fragebogen Teil C: Angaben zur kurz- bis mittelfristigen Grundstücksnutzung

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

Die Fragen 10 und 12 zielen auf die zukünftigen Bedarfe der Grundstücksnutzer ab. Neben der Ordnungsfunktion kommt dem Bebauungsplan eine Entwicklungsfunktion zu.

Die Fragen beziehen sich auf die grundstücksbezogenen und betrieblichen Entwicklungsabsichten der Grundstücksnutzer innerhalb des Plangebiets. Anhand der Rückmeldungen aus der Nutzerbefragung wird ein Abgleich mit den zutreffenden Festsetzungen vorgenommen.

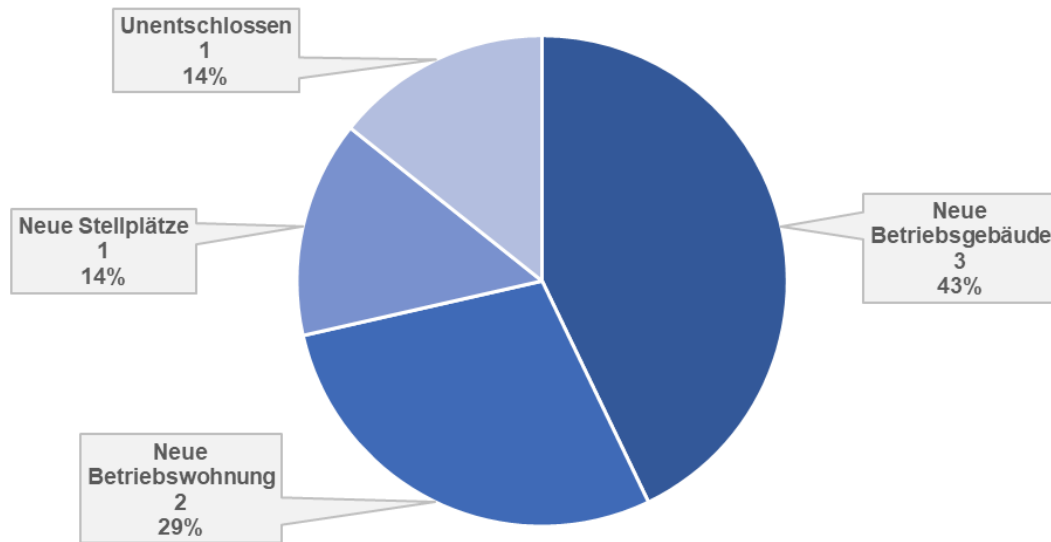
Abbildung 19: Antwortverteilung Frage 10 „Umnutzung / ergänzende Nutzung bestehender Gebäude“



Quelle: Gemeinde Haßloch, Grundstücks- und Eigentümerbefragung

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

Abbildung 20: Antwortverteilung Frage 12 „Umnutzung / ergänzende Nutzung bestehender Gebäude“



Quelle: Gemeinde Haßloch, Grundstücks- und Eigentümerbefragung

Werden die Rückmeldung „Neue Stellplätze“, „neue Betriebsgebäude“ und „neue Betriebswohnungen“ an den getroffenen Festsetzungen gespiegelt, wird ersichtlich, dass derartige bauliche Maßnahmen über die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung abgebildet sind.

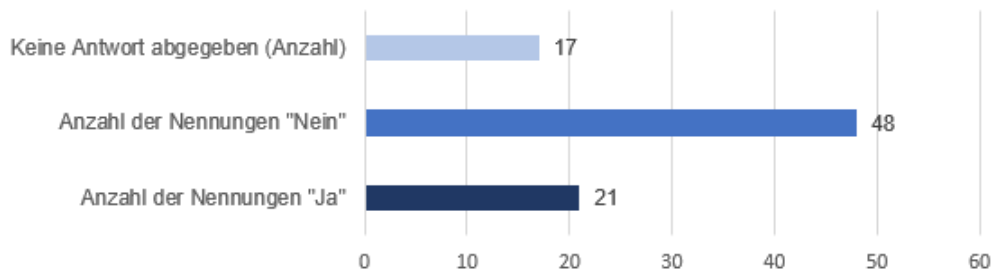
„Neue Betriebsgebäude“ mit betrieblichen Nutzungen sind über den Zulässigkeitsmaßstab „Gewerbebetriebe aller Art“ abgedeckt. „Neue Betriebswohnungen“ sind über den Zulässigkeitsmaßstab der ausnahmsweisen Zulässigkeit derartiger Nutzungen eingeschlossen. „Neue Stellplätze“ sind über die definierten Zulässigkeiten von Stellplätzen und Garagen unter Beachtung der definierten Ausschlussbereiche normiert.

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

Die Fragen 13 und 15 zielen auf die zukünftigen baulich-räumlichen Änderungen / Ergänzungen / Anpassungen auf den Grundstückparzellen sowie an bereits bestehenden baulichen Anlagen ab.

Anhand der Rückmeldungen aus der Nutzbefragung, welche baulichen Änderungen / Ergänzungen / Anpassungen vorgenommen werden sollen, lassen sich Rückschlüsse auf die Kompatibilität mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Bauweise ziehen.

Abbildung 21: Antwortverteilung Frage 13 „Bauliche Veränderungen auf dem Grundstück“



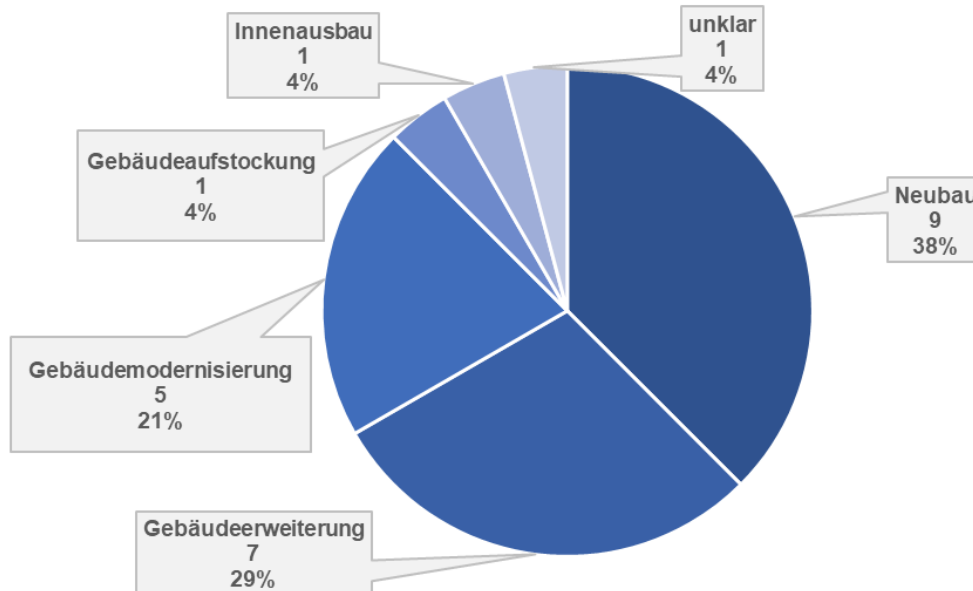
Quelle: Gemeinde Haßloch, Grundstücks- und Eigentümerbefragung

Insgesamt konnten zu Frage 13 „ob bauliche Veränderungen auf dem Grundstück vorgenommen werden sollen“ 21 Antworten verzeichnet werden. Wurde Frage 13 mit „Ja“ beantwortet, konnten im weiteren Fragenverlauf insb. bei Frage 15 die geplanten baulichen Veränderungen etc. beschrieben werden.

Zu Frage 15 äußerten sich insgesamt 24 befragte Gewerbetreibende und / oder Grundstücksnutzer innerhalb des Plangebiets. Für die nachfolgend aufgelisteten, codierten Flächen wurde eine Rückmeldung gegeben: CBS 8, KRS 1, RÖS 4, FAS 21.1, FAS 21.2, FAS 15.1, FAS 15.2, SIS 1, RBS 3.1, HBS 1, DAS 5.4, SIS 10, FAS 2.1, FAS 2.2, FAS 2.3, WES 8, CBS 13, LAW 4.2 und LAW 1.1

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

Abbildung 22: Antwortverteilung Frage 15 „Beschreibung baulicher Veränderungen auf dem Grundstück“



Quelle: Gemeinde Haßloch, Grundstücks- und Eigentümerbefragung

Die Gegenüberstellung der auf den Grundstückspartellen geplanten baulichen Veränderungen mit den bestehenden Festsetzungen sowie die Bewertung vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen ist nachstehender Tabelle zu entnehmen. Die Kategorie „Innenausbau“ wird nicht gelistet, da hierbei davon auszugehen ist, dass sämtliche Maßnahmen innerhalb der bereits vorliegenden Bausubstanz vorgenommen werden.



Tabelle 3: Gegenüberstellung geplanter baulicher Veränderungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes

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



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



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



| Bauliche Veränderung: Neubau | | | |
|-------------------------------------|--|--|---|
| DAS5.4 | | | <p>Maßnahme: Lagerhalle, Garagen, Betriebswohnungen</p> <p>Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none">▪ GRZ 0,8 Versiegelung bis 80 % der Grundstücksfläche möglich▪ Baugrenzen: Weit um das Grundstück gefasst▪ Bauweise: Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis zu 85 m▪ Höhe baulicher Anlagen: Bestand 5,0 m und Festsetzung 15,0 m |
| SIS10 | | | <p>Maßnahme: Bau einer Halle, Werkstatt & Betriebsleiterwohnen</p> <p>Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none">▪ GRZ 0,8 Versiegelung bis 80 % der Grundstücksfläche möglich▪ Baugrenzen: Weit um das Grundstück gefasst▪ Bauweise: Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis zu 70 m▪ Höhe baulicher Anlagen: Bestand 5,0 m und Festsetzung 11,0 m |
| FAS2.1-2.3 | | | <p>Maßnahme: Hallenneubau</p> <p>Festsetzungen</p> <ul style="list-style-type: none">▪ GRZ 0,8 Versiegelung bis 80 % der Grundstücksfläche möglich▪ Baugrenzen: Weit um das Grundstück gefasst▪ Bauweise: Abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis zu 95m und bis zu 140m▪ Höhe baulicher Anlagen: Bestand 8,0 m und Festsetzung 9,0 m |



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

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

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Festsetzungskonzept im Überblick

Das städtebauliche Ordnungs- und Entwicklungskonzept im Plangebiet gründet auf den vorlaufenden Untersuchungen und Erkenntnissen der Bestandsaufnahme, den weiteren Befragungen und Ermittlungen und den Beteiligungsergebnissen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

Als einheitliches Entwicklungskonzept führt es die Bindungen aus dem Nutzungs- und Baubestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der bislang unbebauten Teile des Plangebietes zusammen. Es gründet auf den nachfolgenden Grundsätzen und Instrumenten:

- Für den Baubestand verbleiben geeignete Entwicklungsmöglichkeiten. Für klar abgrenzbare besondere städtebauliche Bereiche werden gesonderte Festsetzungen zu einem erweiterten Bestandsschutz getroffen,
- Beibehaltung des Systems der öffentlichen Erschließung in den vorhandenen Regelquerschnitten und behutsame Fortführung, als Nachverdichtung in den bislang unbebauten Teilen des Plangebietes zur Schaffung kleinteiliger Parzellen, inklusive Angemessenheitsbetrachtung der in Anspruch zu nehmenden Flächen,
- Neugliederung des Plangebietes in Abkehr von der bisherigen weitgehend undifferenzierten Ausweisung als einheitliches Industriegebiet zu einem System von (eingeschränkten) Gewerbegebieten und einem Mischgebiet mit weitergehenden Maßgaben,
- Einheitliche Feinsteuerung des Bestandes und der unbebauten Parzellen des Plangebietes durch Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wie folgt:
 - Festsetzung eines Mischgebiets gem. § 6 BauNVO mit weiteren Maßgaben in den östlichen Teilen des Plangebietes,
 - Festsetzung von Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO für die zentralen Bereiche des Plangebietes mit Maßgaben zur Steuerung und zur Unzulässigkeit von Betrieben und Anlagen mit besonders starkem Zu- und Abfahrtsverkehr



- Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten gem. § 8 in den nördlichen und nordöstlichen Teilen des Plangebietes zum Schutz vor wesentlicher Störung angrenzender oder umliegender Wohnbebauung mit weitergehenden Maßgaben zur Unzulässigkeit besonders verkehrserzeugender Betriebe und Anlagen,
- Ergänzende Gliederung nach der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in den Baugebieten gem. § 1 Abs. 4 Satz 2 und Abs. 5-9 BauNVO,
 - Auf Grundlage des Gliederungsinstrumentes des Anhang 1 zum Abstandserlass 2007 Nordrhein-Westfalen
 - Auf Grundlage der Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schützenswerten Gebieten gem. KAS-18
- Festsetzungen zu Änderung, Erneuerung und Erweiterung ausgewählter vorhandener baulichen und sonstigen Anlagen mit erweitertem Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO,
- Festsetzung geeigneter Kennwerte für das Maß der baulichen Nutzung in den vorgenannten Baugebieten zur Schaffung kleinparzellierter Parzellen für die Belange von Handwerk und Gewerbe,
- Festsetzung von Baugrenzen zur Bildung einheitlicher Baufluchten als Beitrag zur städtebaulichen Qualität im Plangebiet,
- Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, sowie zur Höhe baulicher Anlagen und zu den max. Gebäudelängen zur städtebaulichen Gliederung im Plangebiet und zur Schaffung von Übergängen zu den angrenzenden Siedlungsbeständen und zur freien Landschaft bzw. zu den angrenzenden Flächen eines Denkmalensembles aus Gründen der Maßstäblichkeit und des qualitativen Orts- und Landschaftsbildes,
- Sichernde Festsetzungen zu Umweltbelangen im Plangebiet unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft und der Grünhaltung der Grundstücke sowie der Gebäude als Beitrag zum lokalen Klimaschutz.

7.2 Angemessenheit der Einschränkung bisheriger Nutzungsmöglichkeiten (insbesondere auf bislang unbebauten Teilflächen)

Für die rechtssichere Festsetzung des städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungskonzeptes innerhalb des Bebauungsplans sind die bislang unbebauten Teilflächen im Plangebiet gesondert zu betrachten. Hierfür sind deren bislang geltende Entwicklungsmöglichkeiten aus dem Bestandsbebauungsplan mit den Festsetzungen als Industriegebiet (GI) und den Angaben zu überbaubaren Grundstücksflächen und weiteren Maßzahlen in das Verhältnis zu den zukünftigen Festsetzungen nach Art (GE oder GEe) und Maß der baulichen Nutzung zu setzen.

Der mit Datum vom 18.09.1986 inkraftgetretene Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ (neu ausgefertigt am 19.10.1994 mit öffentlicher Bekanntmachung am 27.10.1994) regelt die Zulässigkeit zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6, 9 BauNVO wie folgt:²⁴

²⁴ Vgl. Auszug Textfestsetzungen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BBauG u. BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG - §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Das Baugebiet ist aufgeteilt in „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO und „Industriegebiet“ (GI) gemäß § 9 BauNVO.
 - 1.2 Im gesamten „Industriegebiet“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsgeschäfte ohne Werkstatt gar nicht und Einzelhandelsgeschäfte mit Werkstatt nur ausnahmsweise zulässig. Dies gilt nicht für Einzelhandelsgeschäfte die vor Rechtskraft dieses Bebauungsplanes errichtet wurden.
 - 1.3 Die nach § 9 Abs. 3 Ziffer 1 ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig. Diese dürfen jedoch erst nach Fertigstellung der gewerblich genutzten Gebäude (Betriebsgebäude) begonnen werden.
 - 1.4 Die nach § 9 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sind zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG - §§ 16-21 BauNVO)
 - 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan angegebenen Werte über Baumassenzahl und Grundflächenzahl als Höchstwerte festgesetzt, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Flächen sowie die Vorschriften der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.
 - 2.2 Für Büro- und Wohngebäude wird die 2-geschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG - §§ 22-23 BauNVO)
 - 3.1 Für das Baugebiet wird eine besondere (abweichende) Bauweise festgesetzt, d.h. alle Gebäude müssen in offener Bauweise errichtet werden, jedoch sind bei den gewerblich genutzten Gebäuden (Betriebsgebäude) Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ebenso können Betriebsgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ohne Einschränkung der Gebäudehöhe, an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.
 - 3.2 Die Wohngebäude müssen in offener Bauweise errichtet werden.
 - 3.3 Bei der offenen Bauweise sind die Vorschriften der §§ 17 bis 20 der LBauO zu beachten.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Ziffer 2 BBauG)

Bauliche Anlagen dürfen nur auf den zur Überbauung ausgewiesenen Grundstücksflächen errichtet werden.

5. **Flächen für Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG - §§ 12 und 14 BauNVO)

Näher zu betrachten sind infolge des von der plangebenden Gemeinde Haßloch beabsichtigten Herabstufens ehemaliger industrieller Plangebietsteile gem. § 9 BauNVO auf zukünftig Gewerbegebiet gem.



§ 8 BauNVO potenzielle Einschränkungen bisheriger Nutzungsmöglichkeiten und damit einhergehende Eingriffe in das Eigentum.

Gem. bislang rechtsgültigem Bebauungsplan waren im Plangebiet regelmäßig Gewerbebetriebe (auch in ihrer Eigenschaft) als Industriebetriebe ohne jegliche (immissions- und anlagenbezogene) Einschränkung inkl. der vollen Zulässigkeit der genannten Ausnahmen zulässig. Einschränkungen wurden 1986 lediglich hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen.

Die städtebauliche Bestandsaufnahme "der tatsächlich ausgeübten Nutzungen im Plangebiet" sowie die Auswertung der Baugenehmigungen haben im Zuge dieses Planaufstellungsverfahrens folgendes Bild ergeben:

1. Kein ausgeübter Bestands-Gewerbebetrieb im Plangebiet erfordert nach Art, Maß und Betriebstyp inkl. seiner Auswirkungen (Staub, Lärm, Gerüche) eine standörtliche bauplanungsrechtliche Zulässigkeitskategorie eines (unkontingentierte) Industriegebietes gem. § 9 BauNVO – alle Betriebe sind in ihrer heutigen Nutzungsausprägung und Ausübung auch in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zulässig
2. Kein ausgeübter Bestands-Gewerbebetrieb im Plangebiet erfordert grundsätzlich weitergehende Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und seiner zulässigen Bauweise.

Insoweit ist es mit diesem Hintergrund konzeptionell vertretbar, auch auf den wenigen unbebauten Parzellen des Plangebietes diesbezügliche Regelungen zu treffen, die den vorgefundenen Bestand auch für Neubebauungen als „Maßstab“ setzen und Festsetzungen nach der Art der baulichen Nutzung analog gestalten. Demzufolge trifft die Plangeberin eine gebietsweite bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO.

Die zukünftigen Festsetzungen dieses Bebauungsplans regeln unter Berücksichtigung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes konkret die ohnehin schon bestehende Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (Feinststeuerung) und führen das im Bestandsbebauungsplan angelegte System fort. Der weitgehende Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellbetrieben zielt auf eine bestimmte Art von Gewerbebetrieben, deren Zulässigkeit / Unzulässigkeit ohnehin nicht an das Vorhandensein / Nicht-Vorhandensein eines Industriegebietes gem. § 9 BauNVO anknüpft.

Lediglich der zukünftige Ausschluss von Tankstellen sowie die auf die ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkte Behandlung von Lagerhäusern und Lagerplätzen haben gegenüber der Festsetzung von 1986 zunächst eine einschränkende Wirkung. Mit den in den weiteren getroffenen Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung sowie zur Gliederung des Plangebietes gem. § 1 Abs. 4 Satz 2 und Abs. 10 BauNVO verbleiben diesbezügliche Bestandsnutzungen aber zulässig. Die Festsetzungsbeschränkung resultiert aus den von der Gemeinde Haßloch aufgestellten Zielen zum Klimaschutz und zur Verkehrswende.

Auch die zukünftig in ihrer Zulässigkeit beschränkten Lagerplätze und Lagerhäuser erfordern auch nur dann eine bauplanungsrechtliche Widmung als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO, soweit ein 24h/7d-Betrieb vorgesehen ist. Genau dies ist im Bestand betrieblich nicht gegeben und widerspricht zukünftig der Planungsabsicht der Gemeinde für das gesamte Plangebiet.

Die im Gegensatz zum Bestandsbebauungsplan nunmehr getroffenen Festsetzungen zur Zonierung des Gewerbegebietes mit weiteren immissionsseitigen Einschränkungen (GEE) an den nördlichen und nordwestlichen Rändern des Plangebietes tragen dem § 50 BImSchG Rechnung und berücksichtigen die Nähe zur historischen Obermühle und die Nähe zum (wohnbaulichen) Siedlungsschwerpunkt von Haßloch. Auch schon aus diesem Umstand heraus sind Gewerbebetriebe in ihrer Eigenschaft als „Industriebetriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind“ faktisch nicht weiter eingeschränkt, als in dem aktuell gültigen Bebauungsplan, bei denen für solche Betriebe im Rahmen der Baugenehmigung Betriebszeiteneinschränkungen oder sonstige Maßgaben zum Immissionsschutz zu erwarten sind.



Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte und vornehmlich vor dem Hintergrund der Anwendungsprobleme und Spielräume der betrieblichen Ausnutzung von (unkontingentierten) Industriegebieten unter Berücksichtigung des Instrumentes der Geräuschkontingentierung werden die bislang zulässigen Nutzungen des Industriegebietes nicht über Gebühr verkürzt oder beschränkt – vielmehr in eine dem aktuellen Bauplanungs- und Umweltrecht angemessene Festsetzungstypik eines Gewerbegebietes überführt.

Dies schließt auch ein, unbeplante Grundstücke im Plangebiet lediglich in dem aus Bestandsnutzung und städtebaulichem Rahmen umhüllend gegebenen Gestaltungsmöglichkeiten ausnutzen zu können.²⁵

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzungen sind die städtebaulichen Kennwerte gem. Festsetzungen für die als zulässig zu planenden Gewerbegebieten mit denen des bisherigen Industriegebietes identisch.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Vorgabe einer Baugrenze mit einem Abstand von 5 mtr. (bislang 3 mtr.) zur Straßenbegrenzungslinie mindert die tatsächlich im Plangebiet vorgefundene Ausnutzung durch bauliche Anlagen / Hochbauten nicht bzw. nur marginal. Die Festsetzung gründet auf städtebaulichen Klimaschutz- und Gestaltzielen. Im Übrigen entfaltet sie für den Bautenbestand zunächst keine Wirkung, soweit nicht eine Vorhabeneigenschaft gem. § 29 BauGB greift.

Auch die zu Höhenfestsetzungen und Gebäudelängen getroffenen Festsetzungen mindern nicht das bisherige im Bestand vorgefundene Ausnutzungscontingent. Für ausgewählte Fälle werden im übrigen Festsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen.

Insoweit trifft die von der Gemeinde Haßloch unter Berücksichtigung ihrer Planungsziele nunmehr beabsichtigte Feinsteuerung des Plangebietes nach Art, Maß und Bauweise im Bestand nicht auf eine grundständig anders gestaltete bauliche (oder bauplanungsrechtlich gebotene) Nutzungsrealität, die die Planungsziele verunmöglichen würden.

Auch wird durch die getroffenen Festsetzungen das Delta der zukünftig zulässigen Nutzungen – im Bestand wie auf den bislang noch nicht bebauten Parzellen - unter Berücksichtigung des Umgebungs-schutzes und des vorhandenen städtebaulichen Rahmens innerhalb eines vertretbaren städtebaulichen Rahmes geregelt und zugleich das Entstehen oder die Fortdauer städtebaulicher Missstände vermieden.

Soweit eine Herabzonung der Ausnutzung erfolgt, ist auch eine Angemessenheit mit Blick auf ein übliches Verhältnis von Brutto- zu Nettobauland zu ermitteln und zu bewerten. Ein geeigneter Maßstab für die Angemessenheit bildet der im Zuge von gesetzlichen Umlegungen gem. §§ 45 BauGB entwickelte Ansatz der Umlegungs- und Verteilmasse unter Berücksichtigung von Vorwegabzügen für Einrichtungen / Flächen gem. § 55 Abs. 2 BauGB.

In der Praxis sind Verhältnisanteile von Brutto-Umlegungsmasse zu bebaubarer Nettobauland in Industriegebieten von etwa 25-30 % belegt und üblich.

Unter Berücksichtigung von Ausgleichserfordernissen (außerhalb) von Plangebieten ist der Wert faktisch oftmals noch höher. Die nachfolgende Karte zeigt die zum Stand der Aufstellung dieses Bebauungsplans im Plangebiet befindlichen unbebauten Teilareale mit baulichem Entwicklungspotential in ihrer Lage und räumlichen Verteilung.

²⁵ Vgl. Heilshorn/Kohlen: Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, Anwendungsprobleme und -Spielräume nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 – 4 CN 7/16, UPR 3/2019, S. 81-89

Abbildung 23: Unbebaute Parzellen und deren Lage und Flächenanteil im Plangebiet



Quelle: FIRU mbH

Demnach bilden die aktuell unbebauten 5 Parzellen / Flurstücke mit (teilweise erheblichem) baulichen Entwicklungspotential ca. 19,7 % der Gesamtfläche des Plangebietes ab. 4 der 5 vorgenannten Parzellen sind aktuell im Bestand durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen und repräsentieren mit ihrer Größe von jeweils bis zu 0,6 ha den durchschnittlichen Parzellengrößensatz im Plangebiet.

Sie sind insoweit in ihrer zukünftigen Entwicklung den Bestandsparzellen gleichgestellt und fügen sich unmittelbar in städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungskonzept (Leitbild) des Bebauungsplans ein.

7.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung gem. Planzeichnung leitet sich aus den erhobenen Bestandsdaten der Bestandsaufnahme ab. Gemäß Bebauungsplanzeichnung sind Mischgebiete und Gewerbegebiete festgesetzt.

Um die getroffenen Festsetzungen näher zu begründen, werden je Gebietsart neben den zugehörigen Codierungsflächen die im Bestand befindlichen und bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen tabellarisch aufgeführt und jeweils im Nachgang zur Darlegung der Bestandssituation die getroffene Festsetzung städtebaulich erläutert bzw. begründet.

Mischgebiet (MI)

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



Tabelle 4: Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen MI

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

Die Teile des Plangebietes, in denen eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen vorhanden ist bzw. weiterhin zukünftig angestrebt wird, werden als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der Gebietscharakter ist durch ein Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, gekennzeichnet. Innerhalb von Mischgebieten darf ein bestimmtes Verhältnis von Wohnnutzungen zu gewerblichen Nutzungen nicht über- bzw. unterschritten werden.

Die Rechtsprechung hat hierzu ausgeführt, dass mindestens ein Mischungsverhältnis von 30 % (Wohnen / Gewerbe) zu 70 % (Gewerbe / Wohnen) insgesamt herzustellen ist, damit der Gebietscharakter des Mischgebiets gewahrt bleibt. Im Zuge der bauordnungsrechtlichen Zulassung von Bauanträgen obliegt es, vor dem Hintergrund der Einhaltung dieses Mischungsverhältnisses im Ermessen der Baubehörde, entweder eine weitere Wohnnutzung oder eine weitere gewerbliche Nutzung zuzulassen.

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

- Innerhalb des Mischgebiets sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.



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

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Mischgebiets aufgrund der einzelhandelsbezogenen Entwicklungsvorstellung der Gemeinde Hasloch, welche sich im gemeindlichen Einzelhandelskonzept manifestiert, ausgeschlossen.

Ziel und Leitbild des Einzelhandelskonzeptes ist es, die Stabilisierung und Entwicklung der Ortsmitte als attraktive und zukunftsfähige Einzelhandelslage planerisch vorzubereiten und umzusetzen. Zudem dient der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen der Sicherung und dem Schutz des Bestandsstandortes „Industriegebiet Süd“, der in seinen Strukturen langfristig gesichert werden soll. Dieser stellt für die Gemeinde Hasloch neben der innerörtlichen Lage einen zentralen Versorgungsschwerpunkt, auch für Verbraucher aus dem überörtlichen Gebiet, dar.

Im Gegensatz zu den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Gewerbegebieten wurden im vorliegenden Mischgebiet Einzelhandelseinrichtungen in ihrer Gesamtheit (und nicht bezogen auf die Zentrenrelevanz von Sortimenten) darüberhinausgehend ausgeschlossen, um zum Schutz der innerhalb des Gebiets liegenden Wohnbebauung beizutragen. Einzelhandelsbetriebe stellen in besonderem Maße stark von Kunden frequentierte Betriebe dar. Die hierdurch ebenfalls in besonderem Maße hervorgerufenen Emissionen durch Kundenverkehre, An- und Ablieferung etc., stehen nicht im Einklang mit den im Gebiet befindlichen Wohnnutzungen.

Zudem stehen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Mischgebiets keine geeigneten Flächen mit ausreichender Größe zur Verfügung. Anlagen für kirchliche Zwecke sind innerhalb des Mischgebiets wie auch in den restlichen Gebieten des Geltungsbereiches ausgeschlossen, um eine Konzentration dieser Einrichtungen innerhalb des Ortszentrums zu steuern.

Da sich innerhalb des Mischgebiets wie auch in den restlichen Flächen nur bedingt „ortsbelebende“ Nutzungen befinden, dient der Ausschluss von kirchlichen Nutzungen insgesamt der Sicherung dieser Nutzungen innerhalb des Ortskerns und dessen Randbereich.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden wegen der damit verbundenen erhöhten Verkehrsbelastungen und sonstigen potenziell von ihnen ausgehenden Emissionen und Störungen zum Schutz der Wohnbebauung sowie insb. wegen ihres großen Platzbedarfs ausgeschlossen. Für derartige Nutzungen ist im Bestand aufgrund der kleinteiligen Grundstücksverhältnisse und des erforderlichen Platzbedarfs kein Raum gegeben.

Für derartige Nutzungen stehen in den restlichen Bereichen des Gemeindegebiets ausreichend Flächen bzw. Standorte zur Verfügung. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art sowie von Gewerbebetrieben in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben als auch in Form von Anlagen der Wohnungsprostitution ist städtebaulich erforderlich, um Fehlentwicklungen, bezogen auf die im Quartier vorhandenen Wohnnutzungen zu vermeiden und um Trading-Down-Effekte zu verhindern, welche in der Regel zu einem Attraktivitätsverlust der Flächen führen. Innerhalb des Gemeindegebiets finden sich jedoch Standorte für die genannten Nutzungen.

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

Da sich die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Arten der baulichen Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete GE1, GE2, GE3, GE4, GE5, GE6 und GE7 nicht unterscheiden und im



Bestand innerhalb dieser Gebiete ein nahezu gleicher Nutzungsmix vorherrscht, werden unter folgender Teilüberschrift „Gewerbegebiet GE1“ die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung städtebaulich begründet.

Unter den weiteren Teilüberschriften zu den Gewerbegebieten GE2, GE3, GE4, GE5, GE6 und GE7 wird hinsichtlich der Festsetzungsbegründung entsprechend auf den Sachverhalt gemäß Teilüberschrift „Gewerbegebiet GE1“ verwiesen.

Die bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete GE2, GE3, GE4, GE5, GE6 und GE7 zur expliziten Berücksichtigung des Bestandes und zur Legitimation der getroffenen Festsetzungen werden unter den jeweiligen Teilüberschriften dargelegt.

Gewerbegebiet GE1

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

Tabelle 5: Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE1

| Gewerbegebiet GE 1 | |
|---------------------------|---|
| <u>Codierung</u> | <u>Bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung / Art des Betriebes</u> |
| FAS 19 | Wohnhaus mit Garage und Geschäftshaus |
| FAS 20 | Autolackier-Werkhalle und Gaststätte |
| FAS 21.1 | Werkhalle inkl. Erweiterungen, Anbau, Lagerraum, Kfz-Ausstellraum, Autopavillon |
| FAS 21.2 | Siehe FAS 21.1 |
| KRS 1 | Garage und Wohnhaus, Wohnhausneubau, Nutzungsänderung Küchenstudio in Autobeschriftungsfirma |
| KRS 2 | Werkhalle zur Herstellung und Handel von Isolierglas inkl. diverser Erweiterungen, Neubau Wohnhaus und Doppelgarage inkl. Erweiterungen, Neubau Bürotrakt |
| WES 1 | Neubau Werkhalle, Wohngebäudeerweiterung inkl. Nebengebäude, Ausstellung von 4 Containern (Vermietung von Oldtimer Kfz) |
| WES 2.1 | Neubau Werkstätte inkl. Erweiterungen / Fabrikationshalbenerweiterungen, Neubau Lagerhalle, Neubau Hochregallager, Nutzungsänderung von Metallverarbeitungsbetrieb in Lager-, Sozial- und Büroräume für Textilgroßhandel (Sozialkaufhaus) |
| WES 2.2 | Keine Genehmigung für bauliche Anlagen („Brachfläche“) |
| WES 2.3 | Neubau Lagerhalle mit Werkhalle und Büro, Nutzungsänderung von Metallverarbeitungsbetrieb in Lager-, Sozial und Büroräume für Textilgroßhandel, derzeitige Nutzung „Betten Horsch“ |
| WES 3 | Neubau Lagergebäude, Nutzungsänderung von Werkstatt zu Blindenführer-Schule und Wohnnutzung (derzeit Leerstand) |
| WES 4 (anteilig) | Neubau Werkhalle mit Büro (derzeit Brachfläche) |



Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE1, GE2, GE3, GE4, GE5, GE6 und GE7 sind Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, die als Verkaufsstätten für die Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs als untergeordneter Nebenbetrieb zugelassen werden, wobei die Verkaufsstätten in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen müssen, zulässig. Die Verkaufsstätten der Eigenproduktion müssen dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Ebenso muss die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Betriebes untergeordnet sein und darf maximal 200 m² betragen.

Somit wird zum einen den im Bestand befindlichen produzierenden Kleinbetrieben sowie im Sinne der städtebaulichen Entwicklungsvorstellung der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch zum Schutz bestehender Handelsstrukturen in den definierten Standortlagen Rechnung getragen. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ergänzen die zulässigen gewerblichen Nutzungen. Weiterhin sind innerhalb der Gewerbegebiete Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Dieser Zulässigkeitskatalog gewährleistet neben einer bauplanungsrechtlichen Bestandssicherung auch eine zukunftsfähige Entwicklung der Baugebiete in ein weiter entwickelbares gewerblich geprägtes Nutzungsbild.

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind Lagerhäuser und Lagerplätze nur ausnahmsweise als zulässig festgesetzt. Die Festsetzung dient der weiteren Förderung und Schaffung kleinparzellierter Grundstücke für die Belange von Handwerk und Gewerbe und im Weiteren vorrangig zur Sicherung einer hohen Arbeitsplatzdichte und zur Gestaltung von attraktiven Übergängen zu den angrenzenden Siedlungsbeständen, zum Ausschluss verkehrintensiver gewerblicher Nutzung sowie zur freien Landschaft bzw. zu den angrenzenden Flächen eines Denkmalensembles aus Gründen der Maßstäblichkeit und des qualitativen Orts- und Landschaftsbildes.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste werden als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit fungiert als bauplanungsrechtliche Grundlage für die innerhalb der Gewerbegebiete im Bestand vorhandenen und gewachsenen Handelsnutzungen. Mit Blick auf die städtebauliche Entwicklungsvorstellung wären auch zukünftig Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten unter Vorbehalt der „ausnahmsweisen Zulässigkeit“ eingeschränkt zulässig.

Da sich innerhalb der Gewerbegebiete bereits ein Grundbestand an Einzelhandelsnutzungen bzw. Handelsnutzungen befindet, wird dieser durch die Festsetzung umfasst. Eine zusätzliche Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist demnach nur bedingt und unter Beachtung der festgesetzten ausnahmsweisen Zulässigkeit möglich. Die Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen auf ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente ist erforderlich, um die Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Haßloch bauplanungsrechtlich umzusetzen.

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

Tankstellen gehen in der Regel mit hohen Flächenansprüchen, geringen städtebaulichen Dichten und hohen Kfz-Anlieferungs- bzw. Kundenverkehren einher. Die getroffenen Festsetzungen dienen auch dazu gebietsfremde Verkehre fernzuhalten.



Aus dem gleichen Grund sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke nicht zulässig. Zur Stärkung der innerörtlichen Strukturen von Haßloch sind diese Anlagen aus den besagten Gründen in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Mit dem gleichen Ziel sind zum Schutz der Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet sowie zum Schutz der definierten Versorgungslagen, insb. des Ortskerns, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Dies trägt den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes Rechnung und setzt diese bauplanungsrechtlich um.

Nicht zuletzt sind Vergnügungsstätten aller Art, Wettbüros, Casinos, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, Video-/Peep-Shows sowie Bordellbetriebe, bordellähnliche Betriebe oder Anlagen der Wohnungsprostitution ausgeschlossen. Durch den Ausschluss derartiger Nutzungen sollen negative städtebauliche Entwicklungen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete insgesamt sowie Trading-Down-Effekte vermieden werden.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO kann festgesetzt werden, dass einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, in dem entsprechenden Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die Zweckbestimmung gewahrt bleibt. Von dieser Regelung wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Wohnnutzungen sind zum nur dann zulässig, wenn diese als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter fungieren. Zielvorstellung der Gemeinde Haßloch ist es, innerhalb der Gewerbegebiete grundsätzlich ein Ausschluss von Wohnnutzung ohne Betriebsbezug, um dem Gewerbegebietscharakter Rechnung zu tragen.

In Verbindung mit § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) wird dem Schutzbedürfnis von faktisch im Plangebiet bestehenden Wohnnutzungen ohne Betriebsbezug vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten Rechnung getragen – ansonsten erfolgt eine Festsetzung als Fremdkörper.

Gewerbegebiet GE2

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

Tabelle 6: Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE2

| Gewerbegebiet GE2 | |
|--------------------------|--|
| <u>Codierung</u> | <u>Bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung / Art des Betriebes</u> |
| FAS 8 | Neubau Wohnhaus und Stahlbehälter, Neubau Lagerraum, Nutzungsänderung EG in Schlafzimmer, OG Schlafzimmer zu Ausstellungsraum und Videoproduktion |
| FAS 9.1 | Neubau Lagerhalle Möbel, Umnutzung Lagerhalle in Büroräume (Betrieb: Derzeit Leerstand) |
| FAS 9.2 | Siehe FAS 9.1 |
| FAS 9.3 | Siehe FAS 9.1 |
| FAS 10 | Neubau Wohn- und Bürogebäude, Neubau Werkhalle (Betrieb: Lackiererei, KFZ-Gewerbe) |
| FAS 11 | Neubau Lagerhalle (Betrieb: Montage und Handel von Kfz-Teilen) |
| RÖS 3 | Ursprünglich Büro- und Verkaufshallen, neuzeitlich Nutzungsänderung in Bistro, Billardsaal, Spielhalle –abgelaufen 2014, Antrag auf Nutzungsänderung in Spielhalle abgelehnt |



| | |
|---------|--|
| | (Betrieb: Restaurant, Vergnügungsstätte, derzeit Leerstand) |
| RÖS 4 | Neubau Betriebsgebäude, Neubau Lagerhalle (Betrieb: Produktion für Kälte- und Klimageräte) |
| RÖS 5 | Siehe RÖS 4 |
| RÖS 6 | Keine Nutzung genehmigt, Brachfläche |
| RÖS 7.1 | Neubau Wohnhaus mit Garage |
| RÖS 7.2 | Keine Nutzung genehmigt, Brachfläche |
| RÖS 7.3 | Siehe RÖS 7.1 |
| RÖS 8.1 | Neubau Wohnhaus mit Garage, Erweiterung Wohnhaus |
| RÖS 8.2 | Keine Nutzung genehmigt Brachfläche |

Gewerbegebiet GE3

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

Tabelle 7: Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE3

| Gewerbegebiet GE 3 | |
|---------------------------|--|
| <u>Codierung</u> | <u>Bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung / Art des Betriebes</u> |
| RÖS 1 | Neubau Lagerhalle mit Nebenraum und Aufstockung Bestand, Neubau zwei Hallen, Neubau Wohnhaus mit Garage, Nutzungsänderung Lagerhalle in Büro- und Sozialräume, Neubau Betriebswohnung (Betrieb: Sandstrahltechnik, Schweißtechnik) |
| RÖS 2 | Neubau Wohnhaus mit Garagen, Neubau Werkstatt und Lkw-Halle, Neubau Garage und Hundezwinger (derzeit nur ausgeübte Wohnnutzung) |
| RBS 1.1 | Neubau Fabrikationshalle sowie Erweiterung, Anbau Blechlager, Neubau Bürogebäude (Betriebe: Event Dekorationsbetrieb, Herstellung von Etiketten & Prospektmaterial für Chemiebetrieb, Dachdeckerei) |
| RBS 1.2 | Neubau Wohnhaus (Betriebswohnung für Dekorationsbetrieb) |
| RBS 2.1 | Neubau Halle und Garage (Großhandel Lebensmittel) |
| RBS 2.2 | Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage (Betriebswohnung RBS 2.1) |
| RBS 3.1 | Neubau Halle und Anbau Öltankraum (Betrieb: Fertigung und Handel von Steuerungssystemen und Maschinen) |
| RBS 3.2 | Neubau Wohnhaus (Betriebswohnung RBS 3.1) |
| RBS 4 | Neubau Lagerhalle und Erweiterung, Erweiterung der gewerblichen Anlage, Neubau Wohnhaus (Betrieb: Vertrieb) |



| | |
|----------|--|
| | von Wasseraufbereitungs- und Schwimmbadtechnik Anlagen) |
| RBS 5 | Neubau Wohngebäude und Erweiterung (Betriebswohnung zu RBS 4) |
| RBS 6 | Keine Informationen vorhanden, Annahme Verwaltung: Wohnnutzung, keine betriebliche Nutzung vorhanden |
| SIS 13 | Neubau Betriebsgebäude, Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus, Errichtung Überdachung als Pkw-Pflegebereich (Annahmen Verwaltung: Gewerbliche Fremdvermietung ohne Betriebswohnen) |
| SIS 14.1 | Neubau Lackiererei und Werkstatterweiterung, Neubau Wohngebäude, Änderung Lagerraum in Büroraum (Maler- und Lackierbetrieb) |
| SIS 14.2 | Siehe SIS 14.2 |

Gewerbegebiet GE4

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

Tabelle 8: Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE4

| Gewerbegebiet GE 4 | |
|---------------------------|--|
| <u>Codierung</u> | <u>Bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung / Art des Betriebes</u> |
| CBS 1 | Neubau Wohnhaus mit Büro- und Produktions- sowie Lagerhalle, Neubau Lagerhalle (Betrieb: Garten- und Landschaftsbau) |
| CBS 2 | Neubau Wohnhaus mit Büro und Ausstellungsraum sowie Garage, Nutzungsänderung Garage in Lager für Gewerbe (ehem. Betrieb: Hydraulik und Baumaschinenservice Handel und Verleih), derzeit kein Betrieb gemeldet. |
| CBS 3 | Siehe CBS 2 |
| CBS 4 | Baugenehmigung zur Errichtung einer Halle für ehemaligen Großhandel mit Lebensmitteln (derzeit Leerstand) |
| CBS 5.1 | Neubau Produktionshalle (Herstellung und Verarbeitung von technischen Textilerzeugnissen, Handel und Verkauf von Vliesstoffen) |
| CBS 5.2 | Neubau Wohnhaus (Betriebswohnung CBS 5.1) |
| CBS 5.3 | Neubau Betriebsgebäude mit Wohngebäude als Betriebswohnung für CBS 5.1, Abriss Betriebsgebäude |
| CBS 5.4 | Neubau Produktionshalle i.V.m. CBS 5.1 (Geplant: Ansiedlung Betrieb des Bewachungsgewerbes) |
| CBS 6 | Neubau überdachtes Hochregallager, Werkstatthalle und Pavillons, Errichtung von Nebenanlagen (Betrieb: Photovoltaikmontage, Zimmerei) |



| | |
|--------|--|
| CBS 7 | Baugenehmigung für eine Druckerei (Betrieb: Textilveredelung, Ein- und Verkauf und Weiterverarbeitung von Textilien und Werbeartikeln) |
| CBS 8 | Umbau, Erweiterung, Nutzungsänderung Bäckerei ohne Direktverkauf (Betrieb: Einzel- und Großhandel mit Backwaren) |
| CBS 9 | Neubau Lagerhalle (Betrieb: Stuckateur) |
| CBS 10 | Genehmigung nicht vorliegend, Nutzungsänderung Obergeschoss in Betriebswohnung und Sozialräume (Betrieb: Speiselokal) |
| SIS 10 | Neubau Fabrikations- und Lagerhalle mit Büronutzung, Wohnhaus mit Garagen (Betrieb: Handel Autoersatzteile und Zubehör, Kfz-Handel) |
| SIS 11 | Keine genehmigte Nutzung Brachfläche |

Gewerbegebiet GE5

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

Tabelle 9: Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE5

| Gewerbegebiet GE5 | |
|--------------------------|--|
| <u>Codierung</u> | <u>Bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung / Art des Betriebes</u> |
| CBS 11 | Neubau Wohnhaus mit Werkstatt und Lagerhalle (Betrieb: Kein Betrieb vorhanden Wohnnutzung) |
| CBS 12 | Neubau Wohnhaus mit Werkstatt und Lagerhalle (Betrieb: Handel mit Fantasy-Artikeln, derzeit Wohnnutzung) |
| CBS 13 | Erweiterung bestehende Halle für Kfz-Reparatur (Betrieb: Aufbereitung und Verkauf von Kfz, Zimmerei) |
| CBS 14 | Neubau Versammlungsstätte für kulturelle Zwecke und Konzerte (Betrieb: derzeit Brachfläche) |
| CBS 15 | Neubau Lagerhalle (Betrieb: Handel und Reparatur von Kfz) |
| CBS 16.1 | Neubau Lagerhalle und Wohnhaus Betriebswohnung (Betrieb: Reifendienst Kfz) |
| CBS 16.2 | Neubau Lagerhalle und Wohnhaus Betriebswohnung (Betrieb: Kein Betrieb, Betriebswohnung zu CBS 16.1) |
| FAS 1 | Nutzungsänderung in Tierarztpraxis und Handel, Heimtierbedarf und Kunstgewerbe sowie Lagerhalle mit Verwalterwohnung (Betrieb: Tierarztpraxis) |
| FAS 2.1 | Neubau Werkhalle und Lagergebäude inkl. Erweiterung (Betrieb: Metallbaubetrieb) |
| FAS 2.2 | Neubau Werkhalle und Lagerhalle, Produktionsgebäude (Betrieb: Metallverarbeitender Betrieb) |
| FAS 2.3 | Siehe FAS 2.2 |



| | |
|---------|--|
| FAS 3.1 | Genehmigung Geschäftsgebäudeneubau, Nutzungsänderung in Elektrogeschäft (Betrieb: Küchenhandel) |
| FAS 3.2 | Errichtung Kfz-Reparaturhalle mit Nebengebäude (Betrieb: Kfz-Handel und Reparatur) |
| FAS 3.3 | Lagerhalle mit Betriebswohnung (Betrieb: Kein Betrieb, Betriebswohnen für FAS 3.1) |
| FAS 3.4 | Siehe FAS 3.2 |
| FAS 4.1 | Errichtung Verkaufshalle, Umnutzung in multifunktionale Veranstaltungshalle, Erweiterung Halle um Bürotrakt mit zwei Betriebswohnungen (Betrieb: Schankwirtschaft, Eventmanagement, Veranstaltungsservice) |
| FAS 4.2 | Siehe FAS 4.1 |
| FAS 4.3 | Siehe FAS 4.1 |
| FAS 5 | Neubau Lagerhalle und Erweiterung, Betriebstankstelle und Werbeturm (Betrieb: Fliesenbetrieb) |
| FAS 6 | Errichtung Werkhalle, Nutzungsänderung in Reifenlager (Betrieb: Handel, Montage und Reparatur von Reifen) |
| FAS 7 | Neubau Lagerhalle Möbellager (Betrieb: Handel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen sowie Hausrat) |

Gewerbegebiet GE6

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

Tabelle 10: Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE6

| Gewerbegebiet GE 6 | |
|---------------------------|---|
| <u>Codierung</u> | <u>Bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung / Art des Betriebes</u> |
| DAS 1.1 | Neubau Gastwirtschaft und Erweiterung, Neubau Lagerhalle und Wohnhaus (Betrieb: Schank und Speisewirtschaft) |
| DAS 1.2 | Siehe DAS 1.1 |
| DAS 2.1 | Siehe DAS 2.2 |
| DAS 2.2 | Neubau Wohnhaus mit Schwimmbad, Neubau Betriebsgebäude und Erweiterung Betriebsgebäude (Betrieb: Dienstleistung Sanitär und Wärmepumpenanlagen) |
| DAS 3 | Neubau Wohnhaus, Garage, Werkstatthalle und Doppelgarage (Betrieb: Schlosserei, jedoch derzeit Leerstand) |
| SIS 1 | Neubau Werkhalle, Neubau Bürogebäude (Betrieb: Schneidetrieb und Großhandel Kabelindustrie) |
| SIS 2 | Neubau Werkhalle, Neubau Wohn- und Betriebsgebäude (Betrieb: Fahrzeugreinigungsdienst, Elektrofachbetrieb) |



| | |
|--------|---|
| SIS 3 | Neubau Werkstattgebäude, Baugenehmigung Druckereigebäude mit Wohnen (Betrieb: Groß- und Einzelhandel ital. Und span. Speisen) |
| SIS 15 | Keine Nutzung genehmigt Brachfläche |

Gewerbegebiet GE7

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

Tabelle 11: Flächencodierungen und bauordnungsrechtlich genehmigte Bestandsnutzungen GE7

| Gewerbegebiet GE 7 | |
|---------------------------|---|
| <u>Codierung</u> | <u>Bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung / Art des Betriebes</u> |
| DAS 4.1 | Erweiterung Betriebsgebäude, Erweiterung Lagerhalle (Betrieb: Baugeschäft) |
| DAS 4.2 | Baugenehmigung für gewerblich genutzten Garagenpark zu DAS 4.1 |
| DAS 4.3 | Neubau Wohnhaus mit Bürogebäude (Betriebswohnung zu DAS 4.1) |
| DAS 4.4 | Neubau Lagerhalle (Betrieb: Import und Export von Metallteilen, Consulting und Großhandel von pharmazeutischen Produkten) |
| DAS 4.5 | Keine Nutzung genehmigt Brachfläche |
| DAS 5.1 | Nutzungsänderung zur Produktion von Leichtmetallrädern, Neubau Zelthalle als Lagerhalle (Betrieb Lagerfläche zu DAS 5.2) |
| DAS 5.2 | Nutzungsänderung zur Produktion von Leichtmetallrädern, Neubau Zelthalle als Lagerhalle (Betrieb Getränkeabholmarkt (Großhandel) und Kfz-Gewerbe) |
| DAS 5.3 | Nutzungsänderung zur Produktion von Leichtmetallrädern, Neubau Zelthalle als Lagerhalle (Betrieb: Handel mit Betriebshygieneartikeln) |
| DAS 5.4 | Neubau Wohnhaus, Neubau Halle und Garagen (Betrieb: Papierartikelhandel, Kfz-Handel, Dreh- und Fräsarbeiten) |
| DAS 5.5 | Nutzungsänderung zu Kfz Gebrauchtwagenhandel inkl. Bürocontainer |
| SIS 4 | Errichtung Doppelgaragen, Neubau Kfz-Prüfstelle inkl. Umbau (Betrieb: TÜV) |
| SIS 5.1 | Neubau Ausbildungsstätte, Neubau Lager- und Gewächshaus, Neubau Ausbildungsstätte Kfz-Handwerk, Neubau Ausbildungswerkstatt mit Schulungsräumen, Nutzungsänderung in Wohnraum Obergeschoss (Betrieb: Gästehaus) |
| SIS 5.2 | Siehe SIS 5.1 |
| SIS 5.3 | Siehe SIS 5.1 |



| | |
|----------|---|
| SIS 5.4 | Siehe SIS 5.1 |
| SIS 5.5 | Siehe SIS 5.1 |
| SIS 5.6 | Siehe SIS 5.1 |
| FAS 12.1 | Baugenehmigung zur Errichtung eines Lagers- und Gewächshauses i.V.m. SIS 5.1, Bauantrag Logistiker vorliegend (derzeit Brachfläche) |
| FAS 12.2 | Siehe FAS 12.1 |
| FAS 12.3 | Siehe FAS 12.1 |
| FAS 13 | Errichtung Halle inkl. technischer Anlagen, Umnutzung zu Logistikgebäude als Lager- und Verkaufstandort (Betrieb: Lagerung und Versand von Sportartikeln) |
| FAS 14.1 | Neubau Wohnhaus, Neubau mobiler Ausstellungsraum, Erweiterung Lager (Betrieb: Konservengroßhandel) |
| FAS 14.2 | Neubau Wohnhaus (Betriebswohnung zu FAS 14.1) |
| FAS 15.1 | Neubau Wohnhaus und Halle sowie Neubau Lagerhalle (Betrieb: Herstellung und Vertrieb von Imkereiprodukten) |
| FAS 15.2 | Neubau Wohnhaus (Betriebswohnung zu FAS 15.1) |
| FAS 17 | Neubau Fabrikhalle, Neubau Sägespansilo, Erstellung einer Möbelausstellungshalle (Betrieb: Möbelmanufaktur) |
| FAS 18 | Neubau Wohnhaus (Betriebswohnung zu FAS 17) |
| WES 8 | Neubau Werkhalle und Wohnhaus und Erweiterung (Betrieb: Kfz-Handel, Karosseriebau) |
| WES 9 | Neubau Wohnhaus und Abriss Werkhalle, Neubau Garagen als Lager (Betrieb: Kein Betrieb) |
| WES 10 | Keine genehmigte Nutzung Brachfläche |
| WES 12.1 | Nutzungsänderung von Ausstellungshalle in Bäckerei und Versand, Pkw Reparaturwerkstatt (Betrieb: Bäckerei, Autocenter) |
| WES 12.2 | Siehe WES 12.1 |
| WES 13.1 | Siehe WES 13.3 |
| WES 13.2 | Siehe WES 13.3 |
| WES 13.3 | Neubau Wohnhaus mit Garage und Pkw Ausstellungsraum, Erweiterung Ausstellungsraum (Betrieb Dachdeckerei, Garten- und Landschaftsbau) |
| WES 14 | Neubau Wohnhaus (Betrieb: Kein Betrieb nur Wohnen, zugehöriger Betrieb WES 13 wurde verkauft) |

Zulässigkeit / Ausschluss von Störfallbetrieben im GE 1e und GE 7e und den Gewerbegebieten GE 1-GE7

Inwieweit in den vorhandenen Gewerbebetrieben Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe dem Leitfaden KAS-18 zuzuordnen sind, ist durch die städtebauliche Bestandsaufnahme nicht feststellbar.



Angaben der zuständigen Gewerbeaufsicht liegen nicht vor. Im Zusammenhang mit der Befragung der Gewerbebetriebe wurden von diesen keine expliziten Angaben gemacht.

Gleichwohl ist davon auszugehen, dass in einzelnen Gewerbebetrieben (Kfz-Werkstatt, Lackiererei, etc.) einzelne Anlagen hierzu bestehen. Unbeschadet dessen sind Regelungen mit Gesamtplangebietsbezug zu treffen, infolge der Nähe des Plangebietes zu den schutzbedürftigen Bereichen der Obermühle und zum (wohnbaulichen) Siedlungskern von Haßloch.

Die Zulässigkeit von Störfallbetrieben in den Gewerbegebieten GE 1 – 7 und in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1e und GE 7e wird daher gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz und Seveso-III-Richtlinie geregelt. Grundlage für die Gliederung ist die 12. BImSchV²⁶ und der Achtungsabstand nach KAS (Kommission für Anlagensicherheit).²⁷

Die Achtungsabstände beziehen sich auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Plangebiets. Maßgeblich sind hier die nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche von Haßloch und das Areal Obermühle sowie die im Plangebiet festgesetzten Mischgebiete.

Auf Grundlage der KAS-18 werden die Teilbereiche:

- Eingeschränkte Gewerbegebiete (GE 1e und GE 7e)
- Gewerbegebiete (GE 1 – GE 7)

hinsichtlich der Zulässigkeit solcher Anlagen unterschiedlich gegliedert. Demnach sind im eingeschränkten Gewerbegebiet Störfallbetriebe der Abstandsklasse I gem. Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 aus Gründen der Nähe zu schutzbedürftigen Siedlungsbereichen und wegen des vorsorglichen Gesundheitsschutzes nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist. Für andere Abstandsklassen gem. Leitfaden KAS-18 wird kein Zulässigkeitsansatz für neue Anlagen oder für die Änderung, Erneuerung oder gar Erweiterung etwaig vorhandenen Anlagen gewährt.

In den Gewerbegebieten sind diejenigen Anlagen und Stoffe ausnahmsweise dann zulässig, die den Abstandsklassen I bis III gemäß Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 zuzuordnen sind, soweit sie bestimmte technische oder bauliche Vorkehrungen erfüllen, so dass hieraus ein geringerer Abstand zu schutzwürdigen Gebieten ausreichend ist.

Dies gilt analog für die Änderung, Erweiterung und Erneuerung bestehender Anlagen der Abstandsklasse I - III. Die Festsetzung sichert schutzbedürftige benachbarte Siedlungsbereiche und erfolgt auch wegen des vorsorglichen Gesundheitsschutzes.

Dies ausnahmsweise Zulässigkeit ist angemessen, weil der Ring von eingeschränktem Gewerbegebiet einen ausreichenden Schutzabstand nach Norden zum Siedlungskern von Haßloch und nach Westen hi zur Obermühle gewährleistet.

Zulässigkeit / Ausschluss von Betriebstypen gem. Abstandserlass NRW 2007 im GE 1e und GE 7e und den Gewerbegebieten GE 1-GE 7

Weiterhin werden auf Grundlage des Abstandserlasses NRW 2007²⁸ zum Schutz der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohn- und Mischnutzungen westlich und nördlich des Plangebietes und Mischnutzungen östlich im Plangebiet) vor Emissionen (insbesondere Staub oder Gerüche) von

²⁶ 12. BImSchV, Stand: 15.03.2017

²⁷ Kommission für Anlagensicherheit: Leitfaden "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG", KAS-18, verabschiedet im November 2010.

²⁸ Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 – V-3-8804.25.1



gewerblichen Nutzungen die allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen weitergehend gegliedert bzw. eingeschränkt.

Der Erlass stuft Betriebstypen nach Ihrem Emissionsverhalten in Abstandsklassen ein. Das Emissionsverhalten umfasst grundsätzlich alle Arten von Emissionen, z. B. Lärm, Staub, Schadstoffe, Gerüche etc. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad unzulässig, da die erforderlichen Mindestabstände nicht eingehalten werden können. Andere Anlagen sind im Sinne der Gliederung zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 1- GE 7 werden (lediglich) die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da die erforderlichen Mindestabstände ebenfalls nicht eingehalten werden können.

Dieser Ausschluss bezieht sich auf belästigende und in ihrer baulichen Ausprägung oftmals großformatige Betriebe. Zugleich werden mit dieser Festsetzung typologisch auch Betriebe ausgeschlossen, die hohe Verkehrsaufkommen, etwa Betriebe des Verkehrsgewerbes nach sich ziehen. Betriebe der anderen Abstandsklassen bleiben typologisch im Wege der Gliederung zulässig.

Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes bleibt mit den nach den Abstandsklassen VI bis VII allgemein zulässigen Betrieben insgesamt gewahrt. Das System der eingeschränkten Gewerbegebiete (GE 1e und GE 7e) und der Gewerbegebiete GE 1- GE 7 gliedert das Plangebiet gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nach der Art der (zulässigen) Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

Durch die vorliegende Gliederung und Beschränkung des Plangebietes nach dem Abstandserlass wird ein wirksamer Schutz vor störenden Emissionen der schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes festgesetzt.

Die im Plangebiet bereits ansässigen und in einem kleinteiligen lokalen Gewerbegebiet typischerweise anzutreffenden Produktions- und Handwerksbetriebe bleiben nach den vorgenannten Festsetzungen im Plangebiet allgemein zulässig.

Bestandssichernde Festsetzungen im GE 1e und GE 7e und den Gewerbegebieten GE 1-GE7

Im Plangebiet befinden sich einzelne Nutzungen, die nach der Aufhebung des Bestandsbebauungsplanes und durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht mehr zulässig wären. Zur Sicherung dieser Nutzungen über den allgemeinen Bestandsschutz hinaus, werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen im Einzelfall nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen.

Im Plangebiet werden für die im Folgenden abgegrenzten Bereiche / Parzellen A-C Festsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zur Sicherung eines erweiterten Bestandsschutzes getroffen.

Die folgende Karte zeigt die räumliche Vereinzelung der betroffenen Parzellen und Nutzungen. Eine Agglomerationswirkung mit veränderndem städtebaulichem Gewicht auf die Gesamtheit des Plangebietes kommt diesen Teilbereichen nicht zu.

Städtebaulich-funktional bilden diese ausgewählten Plangebietsbereiche (A-C) sowohl einzeln wie auch in Summe von der Struktur des sonstigen Bau- und Nutzungsbestandes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung abweichende „gebietsfremde Nutzungselemente“, die jedoch hinsichtlich der jeweils ausgeübten Nutzung und Struktur in das Plankonzept des Bebauungsplans für den Bestand integriert werden können.

Dies deshalb, weil die jeweilige parzellenbezogene Flächeninanspruchnahme mit Blick auf das Gesamtkonzept dessen Grundlagen und Zweckbestimmung nicht zuwiderläuft oder wesentlich verhindert. Die im Einzelfall ausgeübte gewerbliche Nutzung ist lediglich für die Parzelle selbst prägend und wird aus städtebaulich-funktionalen sowie verkehrlichen Gründen von der Gemeinde als verträglich bewertet.



Die Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz vorhandener Gewerbebetriebe in ausgewählten Teilen des Plangebietes (Buchstabe A-C) sind für die Erneuerung, Änderung und Erweiterung des jeweils vorhandenen Betriebes und der ausgeübten Nutzung bis zu einer festgelegten Grundfläche bzw. bis zur Höchstgrenze der Grundflächenzahl je Grundstück/Parzelle eindeutig getroffen.

Im Plangebiet lassen sich überdies Nutzungen, die sich nach der Art der baulichen Nutzung von den als zulässig geplanten Nutzungen erheblich unterscheiden., identifizieren.

So sind in den Gewerbegebieten auf einer Gesamtfläche von ca. 15.247 m² und den nachfolgend bezeichneten Flurstücken 11508/228, 11508/81, 11508/68 (teilweise), 11508/82, 11508/88 (teilweise), 11508/74, 11508/18, 11508/26 und 11508/38 Wohnnutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO („Wohngebäude“) im Bestand vorhanden, deren tatsächlich ausgeübte Nutzung nicht den in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (bzw. analog: § 9 Abs.3 Nr. 1 für das bestehende Industriegebiet) ausnahmsweise zulässigen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

entspricht. Die tatsächlich ausgeübte (allgemeine) Wohnnutzung wurde und wird auch nach Betriebsaufgabe unabhängig vom aufgegebenen Gewerbebetrieb fortgesetzt.

Abbildung 24: Fremdkörperbereiche nach § 1 Abs. 10 BauNVO



Quelle: FIRU mbH

In den überwiegenden Fällen belegt die Auswertung der Baugenehmigungsakten jedoch eine Nutzungszulassung / Genehmigung dieser baulichen Anlagen ausschließlich unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Demzufolge wäre bauordnungsrechtlich zu prüfen, inwieweit diese ausgeübten Nutzungen der Baugenehmigung (noch) entsprechen und eine ausreichende Genehmigungsgrundlage überhaupt vorliegt.

Unbeschadet dessen verfolgt die Gemeinde Haßloch bauplanungsrechtlich das vorgenannten Plankonzept eines Systems von Gewerbegebieten. Dem widerspricht die tatsächliche Ausübung oder gar Erweiterung einer allgemeinen Wohnnutzung ohne Betriebsbezug im Plangebiet. Zur Verhinderung oder



Verfestigung von städtebaulichen Missständen sind für die vorgenannten Parzellen deshalb keine bestandsichernden oder erweiternden Festsetzungen einer allgemeinen Wohnnutzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO geboten.

Soweit für die betroffenen baulichen Anlagen, Einrichtungen und ausgeübten Nutzungen zukünftig § 29 BauGB mit Blick auf Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einschlägig wird, bildet der gewerbliche Betriebsbezug gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB die ausschließliche Genehmigungsgrundlage.

Mit diesen Festsetzungen werden eine weitere Ausbreitung und Intensivierung der allgemeinen Wohnnutzung im Gewerbegebiet unterbunden und perspektivisch die Aufgabe dieser Nutzungsart angestrebt.

Zur Frage, wie konkret anlagenbezogen die Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO sein muss, gibt es in Bezug auf das Tatbestandsmerkmal „bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen“ übereinstimmende obergerichtliche Rechtsprechung. In einem Normenkontrollurteil des VGH Baden-Württemberg vom 9. August 2013 – 8 S 2145/12 – (BauR 2014, 504, juris) heißt es hierzu zusammenfassend (juris, Rn. 57):

„Die Vorschrift ... ermächtigt aber nur zu einer konkreten anlagenbezogenen Festsetzung, aus der sich zweifelsfrei ergibt, auf welche konkret vorhandenen Anlagen sich der erweiterte Bestandsschutz in welchem Umfang bezieht. Dies folgt aus der Vorgabe, dass es sich um "bestimmte" bauliche oder sonstige Anlagen handeln muss (ebenso OVG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 21.02.2008 - 2 K 258/06 - NVwZ-RR 2008, 768; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 07.05.2007 - 7 D 64/06.NE - NVwZ-RR 2008, 13; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1 BauNVO, Stand Juni 2009, Rn. 108; Ziegler in Brügelmann, Baugesetzbuch, BauNVO § 1 Rn. 461). § 1 Abs. 10 BauNVO ermächtigt insofern zu einer anlagenbezogenen Planung im Sinne einer Einzelfallregelung, bei der der grundsätzlich abstrakte Normcharakter des Bebauungsplans verlassen wird und deren Festsetzungen sich auf konkret vorhandene Anlagen und deren Nutzung beziehen (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteile vom 25.09.2007 - 3 S 1492/06 - VBIBW 2008, 24, juris Rn. 24, und vom 29.10.2008 - 3 S 1318/07 - VBIBW 2009, 146, juris Rn. 37). Auch die einer solchen Festsetzung vorausgehende Abwägung der Gemeinde erfordert Klarheit über die konkret begünstigten Anlagen. Denn nur so ist feststellbar, ob die gebietsfremden Nutzungen in ihrer Gesamtheit mit der Zweckbestimmung des Baugebiets im Übrigen vereinbar sind (§ 1 Abs. 10 Satz 3 BauNVO).“

Die getroffenen textlichen Festsetzungen bezeichnen die begünstigten Anlagen hinreichend durch Angabe der Parzellenummer sowie im Weiteren den konkreten Rahmen für zulässige Umbauten und Erweiterungen mit Quadratmeterangaben.

Dem durch die Rechtsprechung für Festsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO erforderlichen Bestimmtheitsgebot wird mit den getroffenen Festsetzungen vollinhaltlich genügt; der Umfang des jeweils zuerkannten erweiterten Bestandsschutzes ist durch Textfestsetzung konkret bestimmt.

7.4 Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe der baulichen Anlagen:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) in absoluten Meterangaben bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Je nach geplanter bzw. bestehender Dachform innerhalb der einzelnen Baugebiete, ist der obere Bezugspunkt des Gebäudes, auf den sich die GH_{max} bezieht, unterschiedlich hoch. Bei Flach- und Pultdächern fungiert die Attika und bei Satteldächern der First als oberer Höhenbezugspunkt.



Sofern innerhalb der Baugebiete insb. bei den bereits bestehenden baulichen Anlagen eine abweichende Dachform vorhanden ist, wird die GHmax durch den höchstgelegenen baulichen Gebäudeabschluss definiert. Als maßgeblicher Höhenbezugspunkt zur Ableitung der GHmax fungiert die Straßenhinterkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endausbauzustand, hier jeweils der Mittelwert entlang der Grundstücksgrenze. In Kombination beider „Höhenpunkte“ ist die Ableitung der zulässigen GHmax in Metern möglich. Bei Grundstücken innerhalb des Plangebiets, die an mehrere Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Straßenhinterkante als Bezugspunkt maßgeblich, die gemessen in Metern den geringsten Abstand zu einer der Gebäudeaußenkanten des Hauptgebäudes aufweist.

Die Feststellung der Gebäudehöhen aus Bestandsnutzungen wurde im Zuge der Auswertung der Baugenehmigungen zu den einzelnen codierten Flächenparzellen vorgenommen. Waren über die Genehmigungsakten die GHmax-Werte nicht ersichtlich oder lagen diese nur teilweise vor, wurden über das zugängliche Internetportal „Rheinland-Pfalz in 3D“ eine ergänzende Recherche zur Informationsgewinnung und / oder zur weiteren Informationsverdichtung vorgenommen. Diese Ermittlung ist hinreichend für die getroffenen Planfestsetzungen.

Grundsätzlich orientiert sich die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe an den jeweiligen Bestandsnutzungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete, um das bereits bestehende städtebauliche Bild unter Würdigung der Gebäudekubaturen und des von ihnen ausgehenden räumlichen Gepräges aufrechtzuerhalten. Eine über den Bestand hinausgehende, „überbordende“ Höhenentwicklung ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten sowie zum Schutz der Bestandsnutzungen, hier insb. der innerhalb der Baugebiete vertretenen Wohnnutzungen, welche überwiegend als Betriebsinhaber- oder Betriebsleiterwohnungen genehmigt und genutzt werden, nicht zugelassen.

Die festgesetzten GHmax-Werte ermöglichen auch für zukünftige Nutzungen auf bereits bebauten bzw. auf derzeit noch unbebauten Flächen eine effiziente bauliche Nutzungsausgestaltung auf den Parzellen, ohne jedoch den meist umliegenden Bestand zu „überborden“.

Um diesem Grundsatz gerecht zu werden, wurden die GHmax-Werte innerhalb der einzelnen Baugebiete tiefergehend ausdifferenziert. Städtebaulicher Hintergrund ist auch hier die planerische Auseinandersetzung mit den bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen innerhalb der entsprechenden Baugebiete. Auf Basis der Erhebung der Bestandshöhendaten je Baugebiet wird ein Höhenniveau je Baugebiet ersichtlich.

Die Ableitung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung(en) je Baugebiet orientiert sich infolgedessen am ersichtlichen Höhenniveau des höchsten Gebäudes innerhalb des Baugebiets. Somit wird nicht nur der Bestand berücksichtigt, sondern auch planungsrechtlicher Entwicklungsspielraum ermöglicht. Weicht das höchste Gebäude je Baugebiet stark von den restlichen Gebäudehöhen innerhalb des Baugebiets ab, wird eine differenzierte Höhenfestsetzung innerhalb dieses Baugebiets vorgenommen, in dem die „höchsten Gebäudeensembles“ als Ausreißer mit einer eigenen GHmax Festsetzung festgesetzt werden.

Hieraus entsteht eine für ein Gewerbegebiet ausreichend ausdifferenzierte Höhenentwicklung, die zugleich dem für Haßloch typischen Orts- und Landschaftsbild entspricht und hinsichtlich seiner fernwirkenden Silhouette sowohl nach Westen wie auch nach Osten hin städtebaulich einen klaren Ortsrand abbildet.

Grundflächenzahl (GRZ):

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt vor, wie viel m² Grundfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche innerhalb des jeweiligen Baugebiets versiegelt werden dürfen. Zur Ermittlung der GRZ-Werte wurden die bestehenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ausgewertet. Sofern in den Baugenehmigungsunterlagen keine GRZ-Werte ersichtlich waren, wurde eine Informationsverdichtung über eine Luftbildauswertung je codierter Fläche vorgenommen. Im Zuge der Luftbildauswertung wurden ergänzend alle versiegelten bzw. teilversiegelten Bereiche je codierter Fläche abgegriffen und der



bestehende Versiegelungsgrad nach planerischem Ermessen abgeleitet, da eine detailgetreue Ermittlung aller Versiegelungen je codierter Fläche auf Basis der Luftbildanalyse nur bedingt durchführbar ist.

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Nutzungen auf den Grundstücken und der sichtbaren „Verschmelzung“ baulicher Anlagen auf den Grundstücken, ist eine Differenzierung in Haupt- und Nebenanlage zur Ermittlung der GRZ, angelehnt an die Berechnungsvorgaben des § 19 Abs. 4 S 1 BauNVO, im Rahmen der GRZ-Ermittlung nicht vollziehbar und sinnvoll.

Unter Berücksichtigung des methodischen Ermittlungsansatzes, zeigt die Auswertung der im Bestand befindlichen GRZ-Werte je Baugebiet, dass auf den einzelnen codierten Grundstückspartellen unterschiedlichste GRZ-Werte vorliegen. Werden die Bestandswerte mit den gemäß BauNVO jeweils für die Baugebiete MI sowie GE 1e und GE 7e sowie GE 1-GE 7 gültigen Orientierungswerten des § 17 Abs. 1 BauNVO verglichen, sind zum Teil deutliche Über- als auch Unterschreitungen der Bestands-GRZ von den Obergrenzen ersichtlich, obwohl der in Aufhebung befindliche Bebauungsplan „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Erweiterung“ die GRZ orientiert an den jeweiligen Obergrenzen der Baugebiete festsetzt.

Zur städtebaulichen Ordnung der bestehenden Nutzungen sowie zur Vorgabe einer städtebaulichen Entwicklung orientieren sich die Festsetzungen zur GRZ gem. den Nutzungsschablonen der Planzeichnung an den für die jeweiligen Baugebiete gültigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Mit der Festsetzung der baugebietsbezogenen Obergrenzen wird die Intention des Plangebers, eine bauliche Verdichtung der Grundstücke bei gleichzeitiger teilweiser Aufrechterhaltung der Bodenfunktionen durch unversiegelte, im besten Fall begrünte Bereiche, umgesetzt.

Demnach ist punktuell eine Nachverdichtung innerhalb der Baugebiete auf allen Grundstückspartellen, die unter der festgesetzten Obergrenze liegen, möglich. Bei der Berechnung der GRZ-Werte kann darüber hinaus auf die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO abgestellt werden, da keine von § 10 Abs. 4 BauNVO abweichenden Festsetzungen getroffen werden.

Demnach können die festgesetzten GRZ-Werte um 50 von Hundert durch die in § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO genannten Anlagen, jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,8, überschritten werden. Durch die gesetzliche Differenzierung in Haupt- und Nebenanlagen sowie weitere Anlagen bei der GRZ-Ermittlung werden Überschreitungsoptionen von festgesetzten Obergrenzen gebilligt, die im Ergebnis zu einer stärkeren Ausnutzung der Parzellen durch Hauptanlagen führen.

Bezogen auf den vorliegenden Planbereich können somit insb. innerhalb des Mischgebiets städtebauliche Nachverdichtungen zur Schaffung von weiteren zulässigen Nutzungen flexibel umgesetzt werden. Die Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist jedoch aus umweltbezogenen Gesichtspunkten und aufgrund der städtebaulichen Entwicklungsvorstellung, welche sich an der oben beschriebenen Obergrenzenfestsetzung je Baugebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO orientiert, nicht möglich.

20 % der Grundstücksflächen sind im Umkehrschluss unversiegelt zu halten, was sich positiv auf die Umweltschutzgüter Wasser und Boden auswirkt, in dem anteilig die natürlichen Bodenfunktionen aufrechterhalten werden können. Ferner ist das Plangebiet von zahlreichen Waldstrukturen insb. in westlicher Richtung umgeben und auch gebietsintern mit zahlreichen gewachsenen Grünstrukturen bestanden, sodass der aufgelockerte sowie kleinteilige Gebietscharakter auch zukünftig bewahrt werden wird.

Zudem werden durch die Begrenzungen des Versiegelungsgrades die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefördert, in dem anteilig sommerliche Wärmeinseln reduziert bzw. abgemildert werden können. Darüber hinaus sorgt die Begrenzung des Versiegelungsgrades aus Sicht des städtebaulichen Zielbildes für ein harmonisches Einfügen der Baugebiete in die von Wald dominierte Umgebung.



7.5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

1. Sicherstellung bzw. Gewährleistung geordneter Straßenfluchten je Baugebiet,
2. Schaffung von straßenbegleitenden Flächen für Grünhaltung aus Gründen des gesamthaften städtebaulichen Gestaltbildes und des Klimaschutzes,
3. Sicherung bestehender, zusammenhängender Grünstrukturen innerhalb der Baugebiete, insb. im westlichen Bereich des Plangebiets, welcher unmittelbar an das größtenteils bewaldete Vogelschutzgebiet angrenzt, durch „Nichtausweisung“ von überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der entsprechenden Bereiche.

Die Gewährleistung eines geordneten Straßenbildes sowie zugehöriger straßenseitiger Baufluchten je Baugebiet innerhalb des Plangebiets, stellt ein wesentliches Ordnungs- und Entwicklungsziel dar. Demnach werden je Baugebiet Baugrenzenabstände zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen von 5 m durch Festsetzung der Baugrenzen eingehalten.

Durch den Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird zudem sichergestellt, dass zw. Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie insbesondere auch aus klimatischen Gründen eine Grünhaltung erfolgt. Dies dient überdies auch der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und der städtebaulichen Qualitätsanmutung im Plangebiet. Nicht zuletzt werden hierdurch unterschiedliche Gebäudetypologien in ein „grünes“ Gestaltband eingefügt.

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

Das Plangebiet hebt sich dort deutlich von der Struktur eines klassischen Gewerbegebiets ab. Charakteristisch sind „inselförmige“ Grün- und Baumbestände, welche das Plangebiet maßgeblich auflockern und den grünen Charakter des Umfeldes in das Plangebiet transportieren. Die Auflockerung des Plangebiets durch diese Grünstrukturen ist aus städtebaulicher Sicht zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen, im Hinblick auf die Betriebswohnnutzungen, von Vorteil. Hieraus resultieren die Erhaltungsfestsetzungen.

7.6 Bauweise

Neben Baugrenzen- und Gebäudehöhenfestsetzungen ist die Festsetzung der Bauweise für die Strukturierung der Baugebiete sowie der Baukörper von zentraler Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie für den städtebaulichen Gesamteindruck.; ebenso auch um eine spannungsvolle Raumfolge zu erzeugen und um einen abwechslungsreichen Städtebau zu sichern bzw. zu ermöglichen.

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



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

Nicht zuletzt ist für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 7 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Auch hier dürfen die Baukörper an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Ergänzend wurden baugebietspezifische Gebäudelängen (GL_{max}-Werte) innerhalb der einzelnen Baugebiete tiefergehend ausdifferenziert und im Rahmen der abweichenden Bauweise festgesetzt, um die bestehenden baulichen Strukturen und Baukörperlängen im Sinne der städtebaulichen Gebietsentwicklung festzuschreiben. Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 7 sowie den eingeschränkten Gewerbegebieten auch in offener Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig

Als Grundlage der Festsetzung wurde wiederum auf die detaillierte Bestandsaufnahme der baugebietsbezogenen Gebäudelängen je codierter Fläche zurückgegriffen. Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3 und GE 7 sind einige der bestehenden baulichen Anlagen bis zu 85 m lang und prägen das städtebauliche Bild des jeweiligen Baugebiets. Eine Entwicklung der Baukörper soll sich demnach an diesem Bild hinsichtlich der zulässigen Gebäudelänge auch zukünftig orientieren.

Gleiches Prinzip wird für die Gewerbegebiete GE 4 und GE 5 mit jeweils unterschiedlichen maximal zulässigen Gebäudelängen angewendet. Einzig die innerhalb der Baugebiete deutlich abweichenden Bestandsgebäude mit Längen über 140 m werden als „Fremdkörper“ eigens festgesetzt. Eine „ausufernde“ das Ortsbild negativ prägende Bauweise wird durch diese Differenzierung ausgeschlossen.

7.7 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zu den erforderlichen Stellplätzen und Garagen erfolgen mit Blick auf die städtebauliche Ordnung und gestalterische Qualität innerhalb des Plangebiets. Für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 7 sowie das Mischgebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Abweichend von dieser allgemeinen Regelung sind Garagen innerhalb der Flächen zwischen öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den festgesetzten straßenseitig zugewandten Baugrenzen nicht zulässig. Der Ausschluss dient dort zur Wahrung und Herstellung eines geordneten Straßenbildes, analog der Begründung der „überbaubaren Grundstücksflächen“ und zur Schaffung eines geordneten Siedlungsbildes.

Gerade in dem MI-Gebiet sind Wohnnutzungen zulässig und gemäß Gebietscharakter auch erforderlich, sodass sich an das Siedlungsbild / Ortsbild zur Sicherung einer grundlegenden Wohnqualität höhere städtebauliche Anforderungen stellen. Da Garagen durch ihr bauliches Erscheinungsbild das Siedlungsbild mitprägen, sind die getroffenen Festsetzungen erforderlich.

7.8 Flächen für Nebenanlagen

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

Untergeordnete Nebenanlagen der Kleintierhaltung sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser



sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Bereiche zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den festgesetzten straßenseitig zugewandten Baugrenzen.

Bezogen auf diese Nebenanlagen dient der Ausschluss der Sicherung und Herstellung eines geordneten Straßenbildes. Die Ausnahme dient der Berücksichtigung bereits bestehender Nebenanlagen innerhalb dieser definierten Bereiche.

7.9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sichern die im Bestand vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen und übernehmen diese aus dem mit Datum vom 18.09.1986 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ (neu ausgefertigt am 19.10.1994 mit öffentlicher Bekanntmachung am 27.10.1994).

Eine weitergehende Festsetzung nach Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, insbesondere Gehwege und/oder Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist deshalb entbehrlich, da sich die Flächen alle im Eigentum der Gemeinde Haßloch befinden und die Anlagen tatsächlich und rechtlich hergestellt sind. Soweit eine bauliche Umgestaltung oder verkehrliche Anordnungen erforderlich sind, sind die vorgenannte Festsetzungen ausreichend und angemessen.

Die nordwestlich angrenzenden unbebauten Teilflächen des Bebauungsplanverfahren Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ werden zukünftig über das Verkehrssystem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ angeschlossen. Hierzu wird der Bau einer oder mehrerer Planstraßen angedenkt, um eine Gruppe kleinteiliger Parzellen erschließen zu können. Die Planstraße kann unmittelbar in nördlicher oder nordwestlicher Fortführung der Fabrikstraße positioniert werden.

Aus verkehrlicher Sicht sind die festgesetzten Verkehrsflächen im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ auch unter Berücksichtigung der (zukünftigen) Verkehre des angrenzenden Plangebietes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ ausreichend leistungsfähig festgesetzt.

7.10 Flächen für Versorgungsanlagen

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

7.11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Durch das Plangebiet verlaufen offene Grabensysteme im Bereich des Gewerbegebiets GE 1, GE 7 und des Mischgebiets MI, welche bauplanungsrechtlich über die hierzu getroffenen Festsetzungen als Gewässer 3. Ordnung gesichert werden.

Wasserversorgung:

Die Leitungen der bestehenden Trink- und Löschwasserversorgung im Plangebiet befinden sich in der öffentlichen Verkehrsflächen.

Ableitung und Behandlung von anfallendem Abwasser

Die Ableitung der im Plangebiet anfallenden Abwassermengen erfolgt über das Kanalnetz der Gemeindewerke Haßloch zur Zentralkläranlage.

Wasserhaushaltsbilanz:

| | | |
|---------------|--|--|
| Auftraggeber: | Gemeinde Haßloch, Rathausplatz 1, 67454 Haßloch | |
| Bearbeitung: | FIRU mbH, Bahnstraße 22, 67655 Kaiserslautern | |
| | Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de | |



In der Richtlinie DWA-A102 in Verbindung mit DWA-A 100 ist das Ziel definiert, im langjährigen Mittel den lokalen Wasserhaushalt des bebauten Zustandes im Vergleich zu einer gebietscharakteristischen Kulturlandschaft ohne Siedlungs- und Verkehrsflächen als Referenz-zustand möglichst zu erhalten oder weitestgehend anzunähern. Dies bedeutet, die Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung) sowie die Stärkung der städtischen Vegetation (Verdunstung). Damit werden die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes, §5 Allgemeine Sorgfaltspflicht und §27 und §47 Verschlechterungsverbot umgesetzt.

Weiterhin wird nach DWA-A102 das anfallende Oberflächenwasser stärker als bisher nach seiner Belastung beurteilt und ist entsprechend zu behandeln. Unbelastetes Oberflächenwasser soll nicht mit belastetem vermischt und am Entstehungsort dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden. Damit sind die verschiedenen Flächen, auf denen Oberflächenwasser abflusswirksam anfällt, getrennt zu betrachten.

Zum Umgang mit nicht-verunreinigten Niederschlagswässern auf den Grundstücken sind im Hinweisteil zum Bebauungsplan Empfehlungen zur ortsnahen, grundstücksbezogenen Versickerung sowie zu Rückhaltevolumina getroffen. Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Weitergehende technische Festsetzungen sind hier entbehrlich.

Zur Minderung von Abflussspitzen sind insgesamt für das Plangebiet Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen.

Überflutungsvorsorge:

Starkregenereignisse können und müssen 'nicht immer vollständig' durch das Entwässerungssystem aufgenommen werden, so dass es örtlich zu Überflutungen von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Die Überflutungsvorsorge ist ein wichtiger Bestandteil sämtlicher Planungsprozesse in Haßloch. Ziel ist es, auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Schäden bei Starkregenereignissen durch abfließendes Wasser auf der Oberfläche zumindest zu reduzieren, wenn möglich zu verhindern. Ebenso sind die Privatgrundstücke vor Rückstau aus der Kanalisation zu schützen.

Im Hinblick auf den wasserrechtlich geregelten Hochwasserschutz (Retention) sowie aus Vorsorgegesichtspunkten zur Bewältigung von lokalen Starkregenereignissen mit Überflutungsgefahren im Plangebiet sowie zur Begründung der Errichtung baulicher Anlagen in festgelegten Überschwemmungsgebieten sind Festsetzungen getroffen bzw. weitergehende Empfehlungen in den Hinweisteil des Bebauungsplans aufgenommen.

7.12 Flächen für Wald

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

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

Innerhalb des Plangebietes sind aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes verschiedene CEF-Maßnahmen festgesetzt. Dies dient der Sicherung der vorgefundenen floristischen und faunistischen Strukturen und resultiert aus den gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und weiterer naturschutzfachlicher Vorgaben.

Die Festsetzungen beziehen sich räumlich auf abgegrenzte Bereiche und dienen im Weiteren der Eingriffs-/Ausgleichsbewältigung.



7.14 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

7.15 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Innerhalb des Plangebietes sind aus Gründen des Klimaschutzes bauliche und sonstige Maßnahmen zur Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien festgesetzt. Damit ist sichergestellt lokale gebäude- und flächenbezogene Potentiale auszuschöpfen und fossil getragene Energieerzeugung zu substituieren.

7.16 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist insb. bedingt durch die vorhandenen Nutzungen im Bestand durch ein Nebeneinander von schalltechnisch „störintensiven“ und „störempfindlichen“ Nutzungen im Sinne einer „Gemeingelage“ gekennzeichnet. Dieses Nebeneinander zeichnet sich durch die Nachbarschaft von Gewerbegebieten zu Mischgebieten bzw. Dorfgebieten aus. Zugleich ist Verkehrslärm im Plangebiet und durch die K 14 insbesondere mit Blick auf schützenswerte Aufenthaltsräume zu berücksichtigen.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zum Schutz der nach TA Lärm schutzbedürftigen Nutzungen sind die Gewerbelärmeinwirkungen an den nächstgelegenen Immissionsorten der schutzbedürftigen Nutzungen beurteilt worden.

Darüber hinaus wirken sich die Verkehrsmengen, die sich innerhalb des Plangebiets bewegen und an diesem auf den Hauptverkehrsstraßen vorbeilaufen, auf die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets, hier das Mischgebiet und das Dorfgebiet, aus.

Sofern die schalltechnischen Beurteilungen unter Ansatz der 16. BImSchV, der DIN 18005 und der DIN 4109 zum Ergebnis gelangen, dass die einschlägigen Orientierungswerte für die relevanten Baugebiete am Tag und / oder in der Nacht überschritten werden, werden geeignete Schallschutzmaßnahmen bauplanungsrechtlich festgesetzt.

Verkehrslärm im Plangebiet:

Auf Grund der Überschreitung der Orientierungswerte sind für schutzwürdige Nutzungen sind Maßnahmen zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms erforderlich. Zur Lösung der schalltechnischen Konflikte im Plangebiet eignen sich passive Schallschutzmaßnahmen in Form verbesserter Außenbauteile an schutzbedürftigen Räumen.

Zum Schutz der dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß der DIN 4109 vom Januar 2018 erfüllt werden. Gemäß DIN 4109 wird bei der Bestimmung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ der Beurteilungspegel für den Tagzeitraum, bei einer Differenz von weniger als 10 dB(A) zwischen den Beurteilungspegeln Tag und Nacht der Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum, beaufschlagt um $DL = 10 \text{ dB(A)}$, herangezogen. Sodann erfolgt eine energetische Addition des gebietsbezogenen Tag-Immissionsrichtwerts der TA Lärm (65 dB(A) im GE und GEE, 60 dB(A) im MI). Auf den so ermittelten Pegelwert ist ein Zuschlag von 3 dB(A) zu vergeben. Die passiven Schutzmaßnahmen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Ausnahmen sind gesichert.

Die Festsetzungen beziehen sich auf neu zu errichtende oder zu verändernde schutzwürdige Nutzungen. Vorhandene schutzwürdige Nutzungen bleiben davon unberührt.

Abbildung 25: Maßgeblicher Außenlärmpegel – Tagzeitraum (unter Berücksichtigung der angrenzenden Teile des Plangebietes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ – angenommen als Gewerbegebiet)

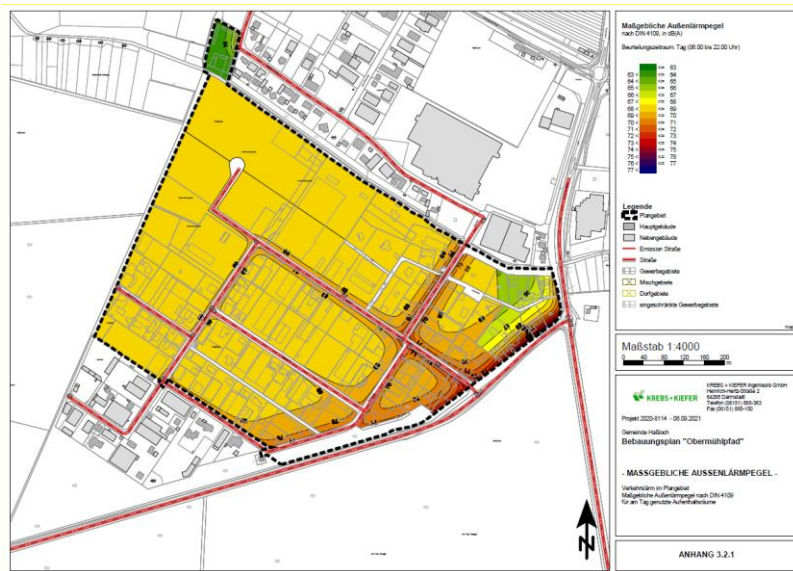
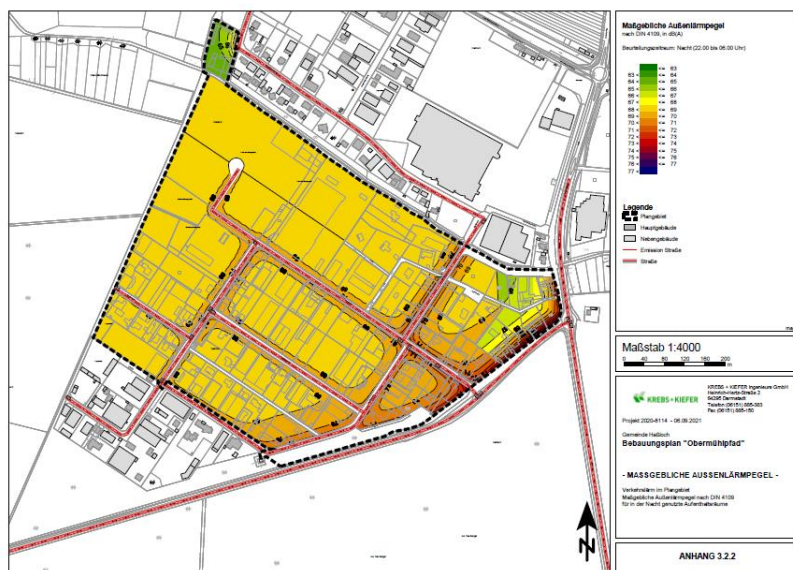


Abbildung 26: Maßgeblicher Außenlärmpegel – Nachtzeitraum (unter Berücksichtigung der angrenzenden Teile des Plangebietes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ – angenommen als Gewerbegebiet)



Anlagenlärm im Plangebiet:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan, in dessen Geltungsbereich bisher im Wesentlichen ein Industriegebiet (GI) und ein Mischgebiet (MI) festgesetzt ist und daher – bis auf das Mischgebiet - industriegebietstypische Nutzungen zulässig waren. Tatsächlich sind im Plangebiet de facto im Wesentlichen gewerbliche Nutzungen und betriebliche sowie sonstige Wohnnutzungen anzutreffen.

Über die Geräuschemissionen der Betriebe im bisher als GI eingestuftem Plangebiet liegen keine konkreten Angaben vor. Anlagenveranlasste Lärmkonflikte sind der Plangeberin nicht bekannt. Insoweit ist zunächst eine fachgutachterliche Einschätzung des Status Quo geboten. Auf Grund der Strukturen



und Größen der Bestandsbetriebe ist davon auszugehen, dass ihre jeweilige Schallabstrahlung weniger industriellen, sondern eher gewerblichen Betrieben entspricht. Überdies geht die Plangeberin davon aus, dass sie auf Grund der Betriebszeiten im schallschutzrechtlich kritischen Nachtzeitraum keine oder eher geringe Geräuschemissionen verursachen.

Insofern ist die Überplanung des Plangebiets mit Festsetzung der Teilflächen als GE oder GEE aus Sicht grundsätzlich immissionsseitig vertretbar, da keine ausgenutzten Anlagenlärmkontingente beschnitten werden. Zumindest bezogen auf die bereits im Plangebiet vorhandenen Betriebe ist mit Bezug auf schutzwürdige Nutzungen (eines zukünftigen Gewerbegebietes und angrenzenden Mischgebietes) daher nicht von einer Änderung der Geräuschsituation des Anlagenlärms zum Schlechteren hinauszugehen.

Die auf den im Plangebiet bislang unbebauten Parzellen gegebene Möglichkeit der gewerblichen Neubebauung führt in der Tat zu hinzutretenden Geräuscheinwirkungen. Diese sind als Zusatzbelastung einzustufen – jedoch im Saldo zu den bislang vorhandenen Belastungen (Vorbelastung) und zu den aus gegebenem Planrecht ausübbareren Nutzungen zu bewerten.

Sie verbleiben systematisch infolge der planungsrechtlichen Zielsetzung „Gewerbegebiet (GE)“ gemäß § 8 BauNVO hinter den aktuell zulässigen Werten eines „Industriegebietes (GI)“ gem. § 9 BauNVO zurück.

Die Geräuscheinwirkungen durch neu zu errichtende oder geänderte Anlagen und Betriebe haben zusammen mit den vorhandenen Betrieben und Anlagen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete nach TA Lärm, Ziffer 6.1 b an schutzwürdigen Nutzungen im Gewerbegebiet, im eingeschränkten Gewerbegebiet und in der Umgebung einzuhalten.

Unter Anwendung der TA Lärm ist die Zusatzbelastung so zu bestimmen, dass die Gesamtbelastung durch Anlagenlärm an schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung zu keinen Immissionskonflikten führt.

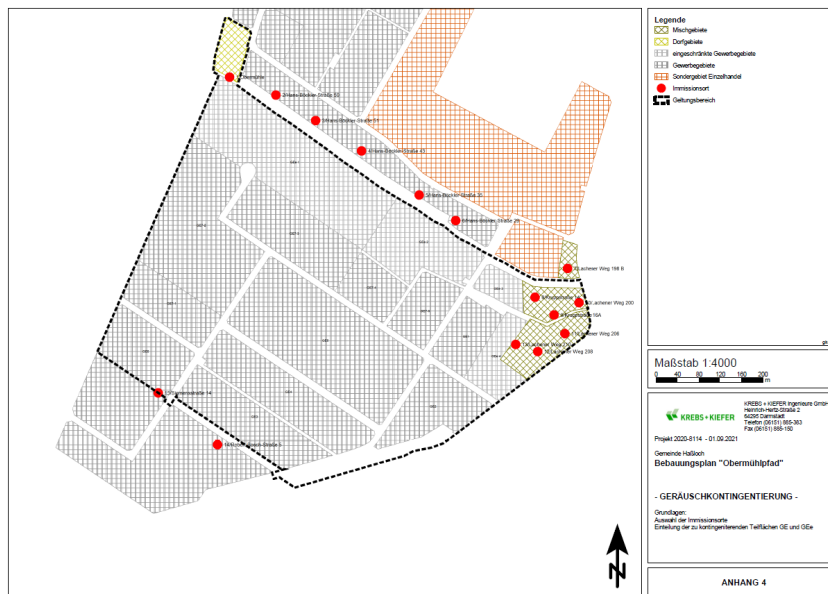
Hierzu wurde zunächst eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Eine solche Geräuschkontingentierung wird in der Regel in der Art durchgeführt, dass die Emissionen von Teilflächen im Plangebiet (im vorliegenden Fall die Teilflächen GE und GEE) unter Berücksichtigung von schutzwürdigen Nutzungen außerhalb dieser Teilflächen (im vorliegenden Fall die Teilflächen MI und MD im Plangebiet) bzw. außerhalb des Plangebiets kontingentiert werden.

Die Gemeinde hat die relevanten Immissionspunkte schützenswerter Nutzungen im und am Plangebiet ermittelt und zugleich die Überprüfung auf Einsatz einer weitergehenden etwaigen Geräuschkontingentierung für den Bestand vorgenommen.

Es liegt eine besondere städtebauliche Situation vor, in der sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets eine Gemengelage aus vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen und vorhandenen gewerblichen Nutzungen besteht.

Tatsächlich wurde festgestellt, dass mit Blick auf die schutzbedürftigen Immissionsorte außerhalb und innerhalb des Plangebietes für (neu) zuzulassende Gewerbebetriebe / bauliche Anlagen und deren Geräuscheigenschaften in dem als Gewerbegebiet (GE) festzusetzenden Plangebiet eine Geräuschkontingentierung dem Grunde nach – mindestens jedoch für die flächenmäßig großen bislang unbebauten Teile im Nordwesten des Plangebietes möglich wäre. Allerdings sind nicht unerhebliche methodische Schwierigkeiten in Folge Überplanung einer Gemengelage als Ganzes zu berücksichtigen. Nicht zuletzt ist die Steuerungswirkung einer gebietsbezogenen Geräuschkontingentierung als Instrument der Gliederung von Baugebieten an dieser Stelle zu hinterfragen.

Abbildung 27: Schalltechnische Untersuchung, Lage der Immissionsorte (unter Berücksichtigung der angrenzenden Teile des Plangebietes Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ – angenommen als Gewerbegebiet)



Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Lage der Immissionsorte

Da konkret im Wesentlichen ein festgesetztes Industriegebiet überplant werden soll, in dem bereits zahlreiche Vorhaben realisiert sind und die Gebietsart von Industriegebiet (GI) systematisch auf Gewerbegebiet (GE) (immissionsseitig) „reduziert“ werden soll, wodurch das Gebiet insoweit herabgestuft wird, sind mangels gegenteiliger Anhaltspunkte keine Aspekte dafür ersichtlich, dass bei der Zulassung neuer oder der Erweiterung vorhandener Vorhaben Emissionskonflikte entstehen, die nicht in einem Baugenehmigungsverfahren gelöst werden könnten.

Der im BImSchG verankerte und in der TA Lärm für Anlagen ihres Anwendungsbereichs übernommene Grundsatz, dass die Gesamtbelastung die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet (der sogenannte Akzeptorbezug), erfordert im Vorfeld einer Genehmigung die (einzelfallbezogene) Untersuchung, ob eine Anlage sich in eine vorhandene Situation akustisch noch einfügt.

Bei der Prüfung der Einhaltung der Schutzpflicht durch die Immissionsschutzbehörde bei genehmigungsbedürftigen Anlagen und durch die Bauaufsichtsbehörde bei nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen wird der in einer Schallimmissionsprognose errechnete Beurteilungspegel mit dem Immissionsrichtwert verglichen. Es wird unterschieden zwischen detaillierten Prognosen mit hohem Genauigkeitsgrad, die üblicherweise für genehmigungsbedürftige Anlagen vorgelegt werden müssen, und überschlägigen Prognosen mit geringerem Genauigkeitsgrad für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gem. § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG ist dann sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die immissionsrichtwerte nach TA Lärm, Abschnitt 6 nicht überschreitet.

Eine (Bau-)Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage ausgehende Immissionsbeitrag als nicht relevant anzusehen ist. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn die Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, Abschnitt 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 db(A) unterschreitet.²⁹

²⁹ Vgl. TA Lärm, Abschnitt 3.2.1



Im Zuge der Vorhabengenehmigung gem. § 29 BauGB i.V.m. LBO Rheinland-Pfalz oder BImSchG von neuen oder zu ändernden Gewerbebetrieben sind die vorgenannten schalltechnischen Prognosen als Teil des Genehmigungsganges beizubringen. Nur wenn der jeweilige zur Genehmigung beantragte Gewerbebetrieb unter Betrachtung der Vorbelastung das Irrelevanzkriterium um 6db(A) unterschreitet oder mit geeigneten anlagenbezogenen Maßnahmen den Immissionsrichtwert einhält, ist eine immissionsseitige Genehmigungsfähigkeit gegeben.

Maßgeblich im vorliegenden Fall ist der Immissionsrichtwert für den Nachzeitraum. Während dieser im Industriegebiet 70 db(A) beträgt, ist er im hier geplanten Gewerbegebiet auf 50 db(A) festgelegt. Dies sichert den Schutzanspruch aller im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen ebenso wie in der Nachbarschaft des Plangebietes.

Mit Blick auf schützenswerte Nutzungen im Plangebiet ist die tatsächlich ausgeübte Wohnnutzung in den Blick zu nehmen. Hier gelten die Immissionsrichtwerte analog auch für die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB zulässigen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen“.

Mit Blick auf etwaig sonstige im Plangebiet ausgeübte Wohnnutzungen ohne Betriebsbezug ist festzustellen, dass der Planentwurf solche Nutzungsformen ausdrücklich nicht als sogenannte Fremdkörper gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässt und insoweit daher auch keinen höheren Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen planungsrechtlich etabliert.

Insoweit sind die Voraussetzungen geschaffen, damit eventuell auftretende anlagenbezogene Lärmkonflikte in dem jeweiligen Genehmigungsverfahren konkret und abschließend gelöst werden. Eine weitergehende bauplanungsrechtliche Regelung - beispielsweise im Wege einer Geräuschkontingentierung nach DIN 435691 – ist im vorliegenden Planfall daher weder zweckdienlich noch notwendig. Die getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm leisten insoweit hinreichend auch den Schutz vor Anlagenlärm.

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

Begrünung der privaten Grundstücke

Die Übergangsbereiche des Dorfgebiets zur umgebenden Freifläche bzw. zu den umgebenden Siedlungsflächen sind zur Einbindung des Gebiets in den Landschaftsraum mit extensiven Wiesenflächen anzulegen sowie mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern gem. der Pflanzlisten anzulegen. Die Festsetzung dient der Erhaltung eines für Haßloch typischen Orts- und Landschaftsbildes.

Dachbegrünung

Die getroffenen Festsetzungen dienen als Klimaanpassungs- und Klimawandel-minderungsmaßnahme der Verbesserung lokaler Transpirations- und Temperaturverhältnisse und stellen einen Beitrag zur Klimaschutzkonzeption der Gemeinde Haßloch dar.

Fassadenbegrünung

Die getroffenen Festsetzungen dienen als Klimaanpassungs- und Klimawandel-minderungsmaßnahme der Verbesserung lokaler Transpirations- und Temperaturverhältnisse und stellen einen Beitrag zur Klimaschutzkonzeption der Gemeinde Haßloch dar.

Anpflanzung von Bäumen an öffentlichen Verkehrsräumen

Die getroffenen Festsetzungen dienen als Klimaanpassungs- und Klimawandel-minderungsmaßnahme der Verbesserung lokaler Transpirations- und Temperaturverhältnisse und bilden unter Berücksichtigung des Bestandes an Zufahrten auf die Betriebsgrundstücke und der laufenden Straßenausbaumaßnahmen einen Beitrag zur Klimaschutzkonzeption der Gemeinde Haßloch.



Zugleich dienen sie der Schaffung eines geordneten Straßenbildes als Gliederungselement für die Gewerbegebiete. Dies dient auch der Profilierung eines attraktiven Gewerbegebietes und als gute Adresse für Betriebe, Anlagen und Einrichtungen infolge Aufwertung des gesamten Siedlungsbildes. Darüber hinaus wird durch die Bepflanzungsfestsetzungen an heißen Sommertagen innerhalb des Plangebiets ein ausgeglicheneres Klima unter Vermeidung oder Abschwächung von Wärmeinseleffekten erreicht.

Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken

Das Umfeld des Plangebiets ist von Freiraum- und Grünelementen geprägt, die sich auch in das Plangebiet hineinentwickelt haben. Innerhalb des Plangebiets ist insb. in den Randbereichen zum westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sowie in den nördlichen Bereichen in Richtung Rehbach als auch im südöstlichen Randbereich ein dominierender Bewuchs mit bestehenden Strauch-, Gehölz- und Wiesenstrukturen zu erkennen.

Diese Bereiche werden als Pflanzbindungen (Erhalt) gemäß der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Die über die Festsetzung gesicherten bestehenden Grünbereiche sorgen für eine weitergehende Auflockerung des Plangebiets und bewirken eine Aufwertung des gesamten Siedlungsbildes. Ferner tragen sie dazu bei, dass sich das Plangebiet insgesamt in die umliegenden Landschaftsstrukturen einfügt.

Innerhalb des Plangebiets können durch die getroffenen Festsetzungen auf den zum Erhalt festgesetzten Grünarealen natürliche Austauschprozesse zwischen den Naturhaushaltselementen aufrechterhalten und bestehende bzw. auch zukünftige Versiegelungen im Plangebiet ausgeglichen werden. Darüber hinaus sorgen die bestehenden Grünstrukturen insb. an heißen Sommertagen für ein innerhalb des Plangebiets ausgeglicheneres Klima, indem partiell Wärmeinseleffekte im besten Fall vermieden oder abgeschwächt werden können.

8. KENNZEICHNUNGEN

Für die nach Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz als altlastverdächtig eingestuften Flurstücke erfolgt höchst vorsorglich eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Hinweis auf „*Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete sind*“.

Gemäß aktuellem Erfassungsstand des Bodeninformationssystems / Bodenkataster des Landes Rheinland-Pfalz liegt keine eindeutige Abgrenzung vor. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Altstandort über den im Bodenschutzkataster erfassten Bereich hinausgeht und auch die Nachbarflurstücke folglich davon betroffen sind. Die Flächen wurden orientierend technisch erkundet und es ist eine Erfassungsbewertung durchgeführt worden.³⁰

Weitergehender Ermittlungsbedarf zur Umsetzung der Ziele und Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist öffentlich-rechtlich nicht gegeben.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Werbeanlagen

Grundsätzlich sind Werbeanlagen ein erforderlicher Bestandteil gewerblicher Nutzungen. Unangemessene oder überdimensionierte Werbeanlagen können jedoch das Ortsbild negativ prägen und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum beeinträchtigen. Auch sind Beeinträchtigungen stöempfindlicher Nutzungen, wie dem Wohnen, z. B. durch Lichteffekte, möglich.

³⁰ Orientierende Technische Untersuchung zweier Altstandorte im Plangebiet gem. Bodenschutzkataster verzeichneter Altstandorte, 2021, IBES Baugrundinstitut GmbH,



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

Die getroffenen Festsetzungen sichern den Gewerbetreibenden innerhalb der Gewerbegebiete eine ausreichende Eigenwerbung zu, sind zugleich zur Wahrung eines geordneten Siedlungsbildes jedoch nur auf den Teilen des Grundstücks zulässig, die ohnehin der Straße zugewandt und somit adressgebend sind und dürfen darüber hinaus die jeweiligen Traufhöhen der Hauptgebäude nicht überschreiten. Zusätzlich sind Fahnen und Banner im Mischgebiet zulässig, sofern die Bestimmungen hinsichtlich Standort, Höhe und Größe eingehalten werden, da innerhalb dieser Baugebiete ebenfalls gewerbliche Nutzungen vorhanden sind und sich ansiedeln können.

9.2 Stellplätze

Die Festsetzungen sichern zwingend die Herstellung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken. Dies dient der Verkehrssicherheit für Rad- und Fußgängerverkehr sowie einem attraktiven Ortsbild. Mit Bezug auf die Verkehrswende ergeben sich im Übrigen perspektivisch Spielräume für die Veränderung von Verkehrsflächen im Querschnitt und in der baulichen Gestaltung.

9.3 Einfriedungen

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

9.4 Dachformen und Dachneigung

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Schaffung einer einheitlichen Dachlandschaft in den Mischgebieten und davon abgesetzt in den Gewerbegebieten als Beitrag zu einem qualitativvollen Orts- und Landschaftsbild. Zugleich wird die Voraussetzung für Solaranlagen auf dem Dach als Beitrag einer lokalen Klimaanpassungsstrategie geschaffen.

9.5 Gestaltung der Fassaden

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

9.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Gestaltung des Siedlungsbildes sowie zur Durchgrünung des Gebiets sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen und innerhalb des Mischgebiets gärtnerisch anzulegen. Die Festsetzungen dienen der Schaffung einer Gestaltqualität im Plangebiet.



9.7 Abfallbehälter

Durch die festgesetzte Lage von Abfallbehältern wird deren störende Wirkung auf den öffentlichen Raum vermieden und das Erscheinungsbild in den Baugebieten positiv beeinflusst. Dies trägt auch zu einer geordneten, ästhetischen und baugestalterischen Gliederung des Straßenraumes bei.

9.8 Außenantennen und Antennenanlagen

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

10. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

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

11. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG³¹

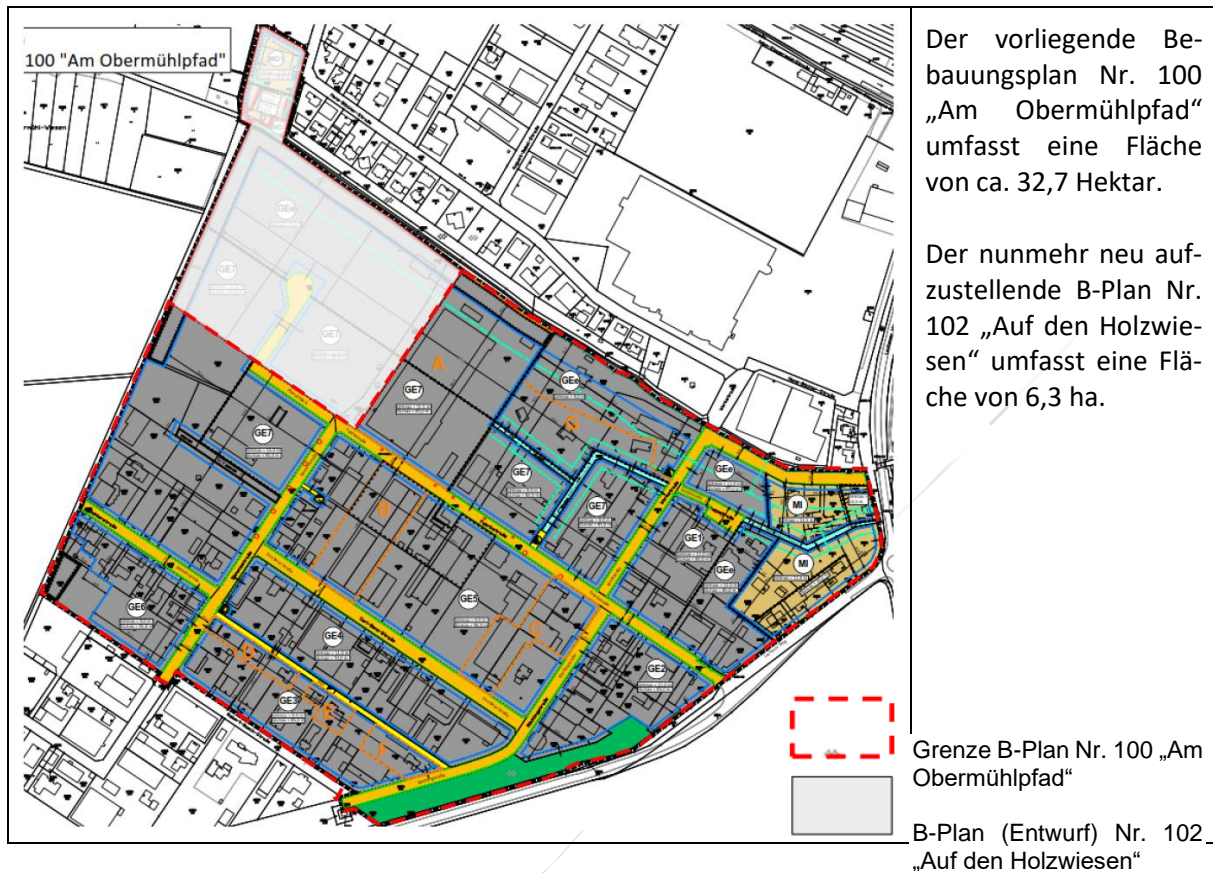
11.1 Einleitung und Aufgabenstellung Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1(6) Nr. 7 sowie § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Inhaltlicher Rahmen bietet die Auflistung der Anlage zu § 2 BauGB, die anzuwenden ist (ebd.). Die Gemeinde legt Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung fest, gleichwohl richtet sie sich nach dem, was nach gegenwärtigem Wissensstand sowie allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach bauleitplanerischer Tiefenschärfe verlangt werden kann. Das Ergebnis unterliegt der Abwägung. Bei nachfolgendem oder auch gleichzeitigem Planverfahren soll sich die Prüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltwirkungen beschränken, wobei Landschaftspläne oder sonstige Pläne (§ 1(6) Nr. 7g BauGB) heranzuziehen sind.

Mit Beschluss zum 15.12.2021 hat die Gemeinde Haßloch die Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ beschlossen und zugleich festgelegt, die ausgegliederten Teile vollumfänglich im eigenständigen Bauleitplanverfahren Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ fortzuführen.

³¹ Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB mit Grünordnungsplanung gem. § 11(1) BNatSchG und Beitrag zur Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, 2021, Büro Landschaftsplanung Ehrenberg

Abbildung 28: Grenzen der Bauleitplanung 2021



Die für diesen B-Planbereich Nr. 100 bislang eingegangenen Stellungnahmen und die Ergebnisse der vorlaufenden Untersuchungen werden in dem dortigen Verfahren B-Plan (Entwurf) Nr. 102 separat fortgeführt und behandelt. Auch die als Grundlage zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ bislang gefertigten Untersuchungen, Gutachten und Ermittlungen beziehen sich auf den ursprünglichen Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 06.12.2018.

Für den konkreten Planungsfall bedeutet das, dass verschiedene umweltrelevante Gutachten vorliegen,

- ein Grünordnungsplan incl. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. Umweltprüfung,
- für ausgewählte Teilgebiete ein Artenschutzgutachten einschl. der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse (Endfassung April 2021),
- wegen der Benachbarung zum Natura 2000-Gebiet eine Verträglichkeitsstudie (Stand April 2021)

Abbildung 29: Erweiterter Untersuchungsraum Am Obermühlpfad 2020-2021

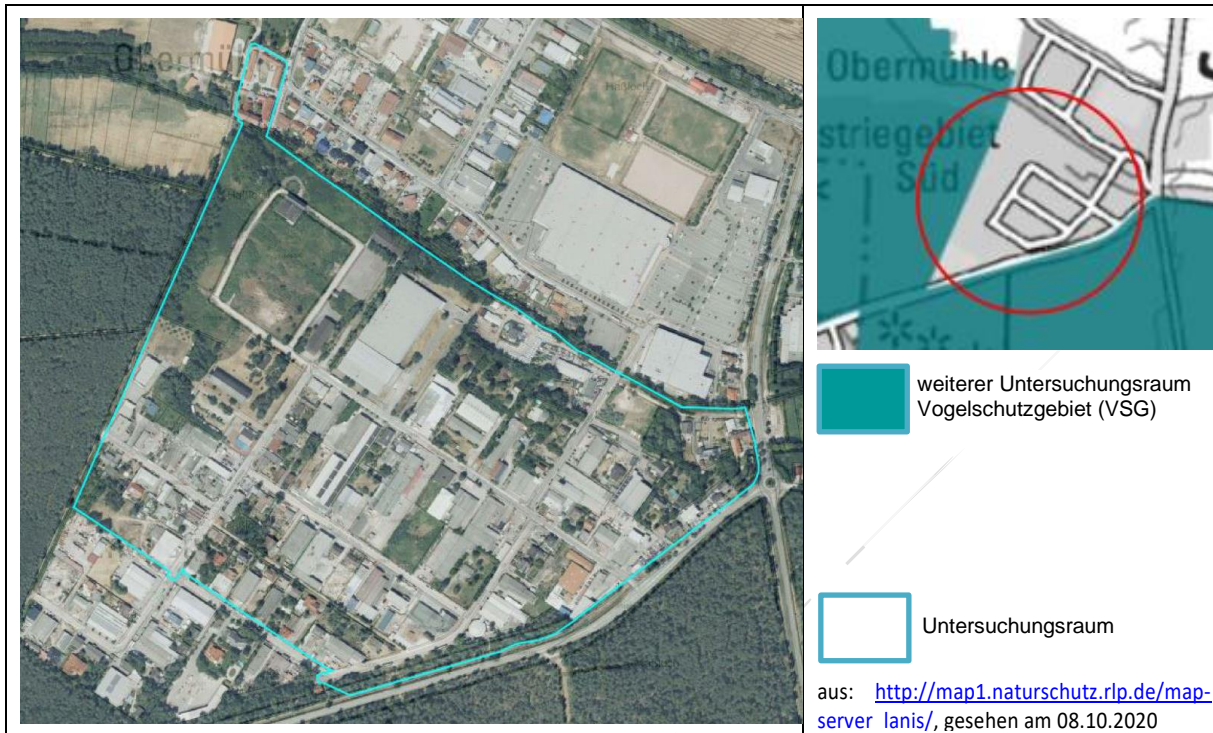


Abbildung 30: Räumlicher Geltungsbereich B-Plan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“



Der angepasste und fortgeschriebene Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ als gesonderter Teil der Begründung gem. § 2a BauGB bezieht sich nunmehr auf den maßgeblichen räumlichen Geltungsbereich, der nebenstehend abgebildet ist.

Wegen der ausdrücklichen Verweisregelung zu „sonstigen Plänen“ in § 2(4) Satz 6 BauGB wird in den nachfolgenden Ausführungen auf jene Erkenntnisse und Ergebnisse für diesen Bereich zurückgegriffen³².

Die Benennung des Bebauungsplans verbleibt unverändert.

³² Ehrenberg Landschaftsplanung (im Auftrag Gemeinde Haßloch) Stand März 2021

11.2 Inhalt und Ziele der vorhandenen Bauleitplanung

Der mit Datum vom 18.09.1986 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ (neu ausgefertigt am 19.10.1994 mit öffentlicher Bekanntmachung am 27.10.1994) basiert auf den Bebauungsplänen „Industriegebiet Lachener Straße“, „Industriegebiet Lachener Straße, 1. Erweiterung“ sowie „Industriegebiet Lachener Straße, 1. Änderung“ aus den Jahren 1964, 1968 und 1974.

Abbildung 31: Bebauungsplan Industriegebiet Lachener Straße, II: Änderung 1986



Das Plangebiet entspricht aufgrund seiner nun mehr als 30-jährigen (städte-) baulichen Fortentwicklung in seiner aktuellen Nutzungsstruktur mindestens teilweise nicht mehr der mit der Art der baulichen Nutzung festgesetzten Zweckbestimmung des Industriegebiets. Der Gebietscharakter des Industriegebiets hat sich in großen Teilen und Bereichen durch Umnutzungen und Grundstücksteilungen, zum Teil auch durch eine ungesteuerte Eigendynamik innerhalb des Gebiets, immer mehr zu einer städtebaulich eher als kleinteilig zu beschreibenden gewerblichen Nutzungsstruktur mit eingestreuter Wohnnutzung entwickelt.

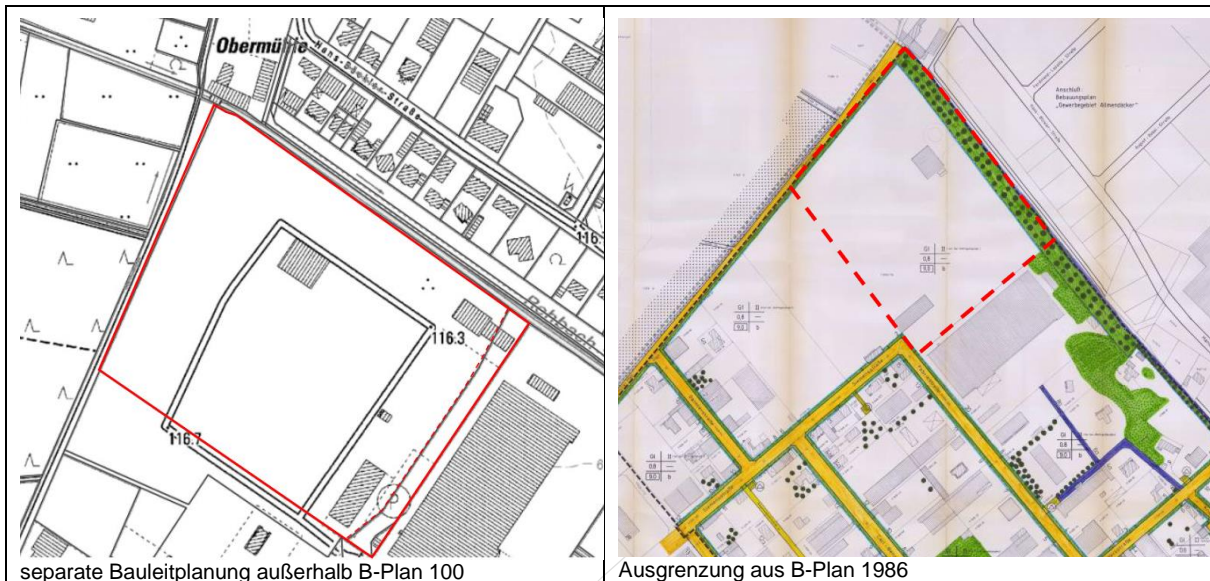
Hinsichtlich der umweltrelevanten Sachverhalte sind die seinerzeit im Bebauungsplan grünordnerischen Inhalte, insb. der Erhalt von festgesetzten Grün- und Waldflächen, nicht mehr vollziehbar, da in der Zwischenzeit auf derartigen Flächen eine bauliche Entwicklung vollzogen wurde, sodass es auch bezüglich dieser materiellen Planungsinhalte einer bauplanungsrechtlichen Neubeurteilung bedarf.

Im Ergebnis zeichnet sich ein materieller Funktionsverlust des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ ab. Eine städtebauliche Steuerungswirkung ist nicht oder nur noch sehr eingeschränkt gegeben.

11.3 Kurzbeschreibung der städtebaulichen Entwicklungsziele

Deshalb wird für Teilbereiche des alten Bebauungsplanes eine neue Bauleitplanung durchgeführt. Teilgebiete im Nordwesten, das sind im Wesentlichen die Parz. Nr. 11508/ 309 (53.550 qm) sowie die randliche Parz. Nr. 11508/ 289 (mit 2.918 qm), werden herausgenommen und für eine spätere separate bauleitplanerische Neuordnung in Form des Bebauungsplanes (Entwurf) Nr. 102 „Auf den Holzweiden“ vorgehalten.

Abbildung 32: Reduzierung des Bauleitplangebietes 1986 - 2021



Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes liegt im südlichen Gemarkungsgebiet der Gemeinde Haßloch und wird über die Verkehrsstraße „Lachener Weg“ sowie die „L 530“ erschlossen. Das Plangebiet liegt in Siedlungsrandlage zu bestehenden baulichen Strukturen. Im Sinne der Entwicklungsfunktion ist es insb. das Ziel der Gemeinde, den bereits eingesetzten Entwicklungsprozess eines kleinteiligeren Gewerbe-, Handwerker- und Dienstleistungsparks weiter zu forcieren. Insgesamt sollen im Plangebiet Möglichkeiten zur Ansiedelung von solchen Gewerbebetrieben geschaffen werden, die nach ihren Störgraden sowie ihrer Größe mit den vorhandenen Betrieben grundsätzlich vergleichbar sind. Die Zulässigkeit störungsintensiver Nutzungen, die für ein (ursprüngliches) Industriegebiet gebietstypisch wäre, soll demgegenüber künftig ausgeschlossen sein.

Als zukünftiges, durchgängiges sowohl den Bestand wie auch die noch freien für Bebauung geeigneten Parzellen tragendes städtebauliches Ordnungs- und Entwicklungsprinzip drängt sich daher die Herabzonung von Industriegebiet gem. § 9 BauNVO mittels eines Systems von Misch-, eingeschränkten und sonstigen Gewerbegebieten gem. §§ 7-8 BauNVO auf.

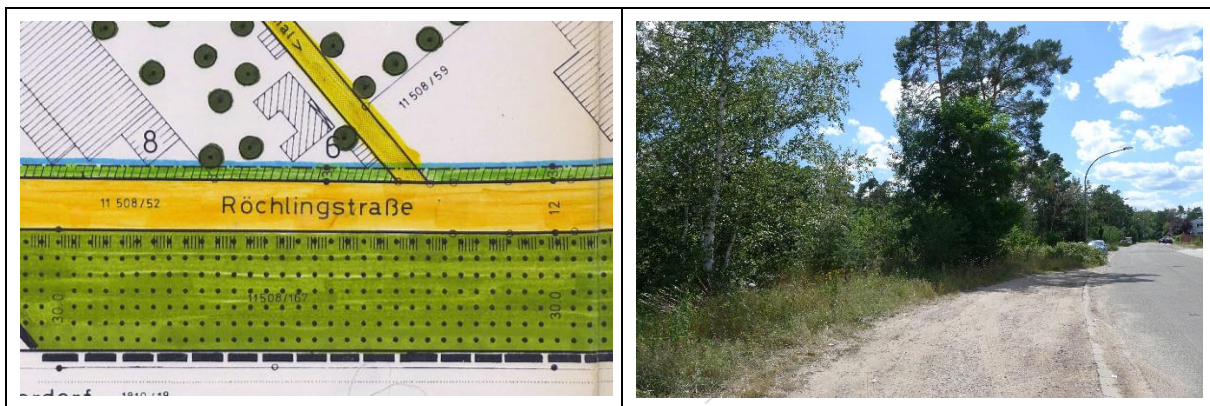
11.4 Umweltplanerische Entwicklungsziele

Es ist oben dargelegt worden, dass zahlreiche Festsetzungen der Grünordnung aus 1986 nicht oder sehr unzureichend umgesetzt worden sind. Das betrifft generell die Festsetzungen zu den i. d. R. 3 m breiten Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, die Pflanzgebote auf dem 15 m breiten Grünstreifen parallel zum Lachener Weg sowie die Sicherung und Entwicklung eines 3 bis 18 m breiten Gewässerrandstreifen entlang des Rehbachs (vgl. Abb. 4).

Die umweltrelevanten Festsetzungen sind nur rudimentär und zumeist auf die privaten Grundstücksflächen bezogen. Das betrifft sog. „bestehende private Waldflächen“ sowie Einzelbäume, die sich allesamt nicht im öffentlichen Raum befinden.

Die tatsächlichen Waldflächen, das sind die Flächen für die Forstwirtschaft, sind auf den südlichen Grenzbereich des B-Planes beschränkt. Sie sind zwar nur ein schmales, etwa 30 m breites Relikt der umgebenden Waldlandschaft, aber sie bieten hier auf etwa 7.400 qm eine wirksame Abschirmung zwischen Kreisstraße und Industriegebiet.

Abbildung 33: Waldflächen an der Röchlingstraße



Vor diesem Hintergrund bleibt das Erfordernis einer Bestandserhebung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, hier im Besonderen auch vor dem Hintergrund der seinerzeit festgesetzten Flächen für den Erhalt bzw. für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Dazu zählt schließlich auch eine zusammenfassende Flächenbilanz, die in der Gesamtschau zwar einen Vergleich der umweltrelevanten Flächenstrukturen und ökologischen Wirkungen abbilden wird, aber eben keinen Ausgleichsbedarf (Satz 6 in Abs. 3 zu § 1a) erwarten lässt.

Über die bestandsschützende Wirkung der zulässigen Eingriffe hinaus ist allerdings die Beachtung des Artenschutzes zwingend geboten (§ 44 BNatSchG). Hierzu werden eine fachgutachterliche Erfassung und Bewertung der in Frage kommenden Flächen durchgeführt.

Des Weiteren gibt es die unmittelbare Benachbarung zum großräumig umgebenden VSG 6616-402 (Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen), das per definitionem (§ 7(1) Nr. 8 BNatSchG) Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes ist. Es wird vorsorglich eine Vorprüfung (§ 34 BNatSchG bzw. § 1a (4) BauGB) vorgelegt, obgleich bekannt ist³³, dass § 34 BNatSchG nicht anzuwenden ist, wenn die rechtliche Zulassung bereits vor der Umsetzungsfrist der FFH-Richtlinie gegeben war (ebd. Rd. Nr. 3 zu § 34). Aber in diesem Falle, wo eine Nutzungsänderung zur Debatte steht, wird vorsorglich der Zusammenhang thematisiert werden.

11.5 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Darüber hinaus sind seit jener Zeit Umweltbelange akut geworden, die es nunmehr neu zu überprüfen gilt. Das betrifft vor allem folgende Schutzgüter und Schutzziele.

In nachfolgender Zusammenstellung werden die für den Bebauungsplan relevanten Umweltschutzziele dargelegt. Es wird erörtert, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

³³ Lütkes/ Ewer (Hg.): BNatSchG - Kommentar - Beck-Verlag, München 2011



Tabelle 12: Planungsrelevante Schutzgüter mit Sanierungs- und Entwicklungsbedarf

| Ökologische Schutzgüter | Relevanz für Landschaftsplanung und Grünordnung | Berücksichtigung bei der Aufstellung B-Plan Am Obermühlpfad Nr. 100 |
|-------------------------|---|---|
| Natur und Artenschutz | § 30 BNatSchG <ul style="list-style-type: none"> ○ Gesetzlich geschützte Biotope (ebd. Abs. 2) ○ - der naturnahe Uferbereich mit begleitender Vegetation (ebd. Nr. 1) | <ul style="list-style-type: none"> ○ hier mit Ausnahmegewähr in Abs. 4 ○ auf Antrag der Gemeinde |
| | § 44(5) BNatSchG <ul style="list-style-type: none"> ○ Anhang IV FFH-Arten ○ europ. Vogelarten ○ europarechtl. geschützte Arten ○ Prüfung zur Erhaltung der ökologischen Funktion der (...) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ○ evtl. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen | <ul style="list-style-type: none"> ○ Zugriffsverbot gebietsunabhängig³⁴ ○ auch im Innenbereich sowie bei vorh. Plangebiet (ebd. S. 108) ○ Detaillierte Artenschutzprüfung <ul style="list-style-type: none"> - in Änderungsbereichen - in definierten Freiraum-/ Brachflächen - bei privaten Nutzungsänderungen |
| | § 34 BNatSchG <ul style="list-style-type: none"> ○ westlich angrenzend großräumig VSG ○ 6616-402 (Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen) ○ per definitionem (§ 7(1) Nr. 8 BNatSchG) Natura 2000-Gebiet | <ul style="list-style-type: none"> ○ FFH-Verträglichkeitsprüfung im Sinne von § 34 BNatSchG bzw. § 1a (4) BauGB möglich ○ hier aber wegen rechtlicher Zulassung³⁵ der Bauleitplanung bereits vor der Umsetzungsfrist der FFH-Richtlinie nicht erforderlich (ebd. Rn. 3 zu § 34). ○ vorsorglicher Pufferstreifen zur Natura 2000-Grenze |
| Wasser | § 6 WHG Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, <ul style="list-style-type: none"> ○ (...) an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (ebd. Abs. 1, Nr. 6). § 55 WHG Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. | <ul style="list-style-type: none"> ○ Überprüfung der baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens ○ Neuausweisung eines Gewässerrandstreifens <ul style="list-style-type: none"> - soweit Änderungsplanung mind. 20 m - soweit Bestand mind. 3 m ○ soweit Änderungsplanung Versickerungsgebot auf dem Grundstück ○ Umsetzung des ökolog. Entwicklungsgebotes entlang Rehbach ○ Umweltechnischer Untersuchungsbericht bzgl. Altstandort „ehem. Tankstelle Carl-Benz-Str. (AS5006) (bearb. IBES Neustadt, Stand 30.11.2021) mit bes. Berücksichtigung der Gefahrenpotentiale und Schutzgüter, hier Boden-Grundwasser |

³⁴ Lau, M.: Der Naturschutz in der Bauleitplanung. Erich Schmidt Verlag, Berlin 2012

³⁵ Lütkes/ Ewer: BNatSchG – Kommentar. Verlag Beck, München 2011



| | | |
|-------|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ kann bei nachteiligen Wirkungen mit nachträglichen Auflagen nach Fristablauf ohne Entschädigung widerrufen werden (ebd. S. 1 in Abs. 3) ○ kann innerhalb Genehmigungsfrist wg. öffentl. Sicherheit gegen Entschädigung widerrufen werden (ebd. S.2 in Abs. 3). | |
| Klima | <p>§1a (5) BauGB § 1 LKSG</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Verbesserung Klimaschutz ○ Reduzierung der Treibhausgasemissionen ○ Festschreibung geeigneter Umsetzungsinstrumente <p>Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz: <i>Hinweise zum Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes ...</i> (MBL. Nr. 6 vom 24.04.2012)</p> <p>§ 171a BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen ○ für die allg. Anforderungen an den Klimaschutz | <ul style="list-style-type: none"> ○ Grundsätzlich Pflanzgebote <ul style="list-style-type: none"> - hier Umsetzung der Pflanzgebote auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Umsetzung der Pflanzgebote in den sog. „Vorgärten“ ○ Neufestsetzungen bei Änderung baulicher Anlagen (Dach-/ Fassaden-grün) ○ Neufestsetzung von Pflanzgeboten <ul style="list-style-type: none"> - im öffentlichen Straßenraum - auf öffentl. Stellplätzen <p>§ 171a hier formal nicht zutreffend, nur Stadtumbaumaßnahmen, aber Bewertungs- und Handlungsleitlinie</p> |
| Boden | <p>§ 1 BBodSchG § 4 BBodSchG</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet <ul style="list-style-type: none"> - zur Abwehr schäd. Bodenveränderungen (ebd. Abs.2) - zur Sanierung/ ggfs. Schutz vor Gefahren etc. (Abs. 3) <p>§ 5 BBodSchG Entsiegelungsgebot (ebd. Satz 2)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ○ Überprüfung der GRZ-Einhaltung ○ Anordnung über die Sanierung und Entsiegelung von Grundstücksteilen ○ Erhaltung weitgehend naturnaher Boden relikte <p>○ Umweltechnischer Untersuchungsbericht bzgl. Altstandort „ehem. Tankstelle Carl- Benz-Str. (AS5006) (bearb. IBES Neustadt, Stand 30.11.2021) mit bes. Berücksichtigung der Gefahrenpotentiale und Schutzgüter Boden-Grundwasser sowie Boden-Mensch</p> |

11.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

11.6.1 Bestandsaufnahme planungsrelevanter Umweltbelange

Im Umweltbericht werden die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes dargelegt (§ 2a Nr. 2 BauGB). Die Umweltprüfung ist im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 sowie 1a BauGB erarbeitet worden³⁶, so dass auf die Ergebnisse für diesen Umweltbericht zurückgegriffen werden kann.

11.6.1.1 Geologie und Boden

Die Gemeinde Haßloch befindet sich naturräumlich auf dem sog. "Speyerbach-Schwemmkegel", eine pleistozäne Sand- und Geröllablagerung im Rehbach-Speyerbachsystem. Hier bestimmen mächtige Sand- und Kiesablagerungen den Untergrund.

³⁶ Ehrenberg Landschaftsplanung (im Auftrag Gemeinde Haßloch) Stand März 2021

Die natürlicherweise anstehenden Bodenarten sind entsprechend der geologisch-morphologischen Ausgangssituation sandig, allenfalls leicht lehmig ausgebildet. Im konkreten Planungsfall können allenfalls Analogieschlüsse aus umgebenden Standorten herangezogen werden; das Gebiet des B-Planes selbst ist weitgehend überbaut und versiegelt.

Allenfalls im Zuge des Rehbachs ist mit natürlichen Alluvialböden zu rechnen, die sich hier aber nur auf die unmittelbare Bachtrasse beschränken. Im Nord- und nordöstlichen Bereich des Plangebietes, als schmales Band auch im Süden sind Grundstücke vorhanden, die über einen relativ hohen Anteil an Gartenflächen, z. T. auch mit großem Baumbestand verfügen. Es handelt sich um Gartenlandböden, die allerdings infolge baulicher Vorprägung nicht authentisch sind. An der westlichen B-Plangrenze greifen teilweise erhebliche Wald- und Baumflächen in das Plangebiet hinein; die dürfen aber mit großer Sicherheit als repräsentative, d. h. ungestörte Standorte der hiesigen Sandböden angesprochen werden.

Abbildung 34: Bodenstrukturverteilung



Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, gesehen am 03.09.2020; eigene Geländeerhebung Juli 2020

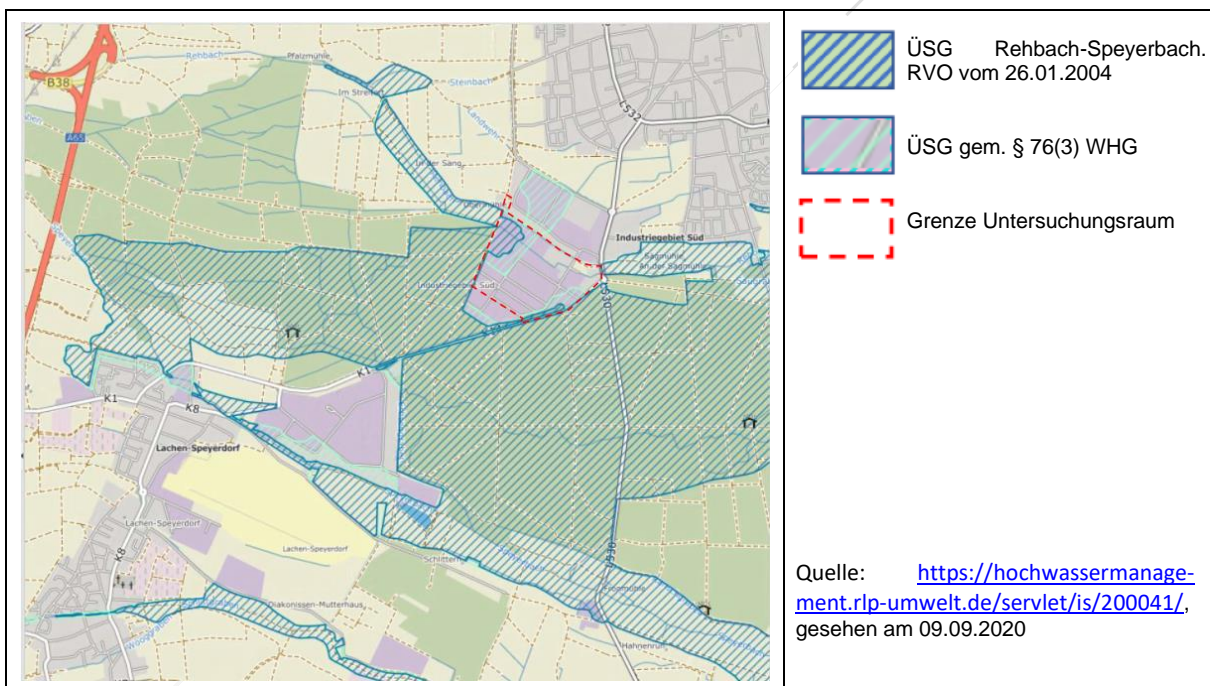
11.6.1.2 Grundwasser und Oberflächenwasser

Nur wenige Meter westl. des Plangebietes befindet sich eine langjährig betriebene amtliche Grundwassermessstelle³⁷. Sie ist zwar seit 2006 nicht mehr unter Beobachtung, die statistischen Ergebnisse können aber einen repräsentativen Blick auf die Grundwassersituation und Flurabstände liefern. Demzufolge befindet sich das Grundwasser ca. 3 m unter Flur, wobei im langjährigen Verlauf ein Grundwasserspiegelrückgang eindeutig ist (ebd.).

Bzgl. Oberflächenwasser wird der Planungsraum im Norden tangiert vom Rehbach, der hier im Nordwesten an der Obermühle in den Untersuchungsraum eintritt, im weiteren Verlauf die die Nordgrenze des Bebauungsplanes bis zur östlichen L 530 tangiert. Er ist nicht unmittelbarer Bestandteil des B-Plangebietes. Der Rehbach ist ein Gewässer 2. Ordnung. Er wird hier von einer mehr oder weniger mächtigen Baumkulisse (Erlen/ Eichen) begleitet. Die Gewässerstrukturgüte ist gekennzeichnet durch eine abwechslungsreiche Uferzone mit mäßig rasch abfließendem Wasser auf sandig-kiesiger Sohle.

Die regionale Bedeutung des Rehbachs spiegelt sich auch in der großräumigen Bedeutung für Hochwasser und Überschwemmung wider.

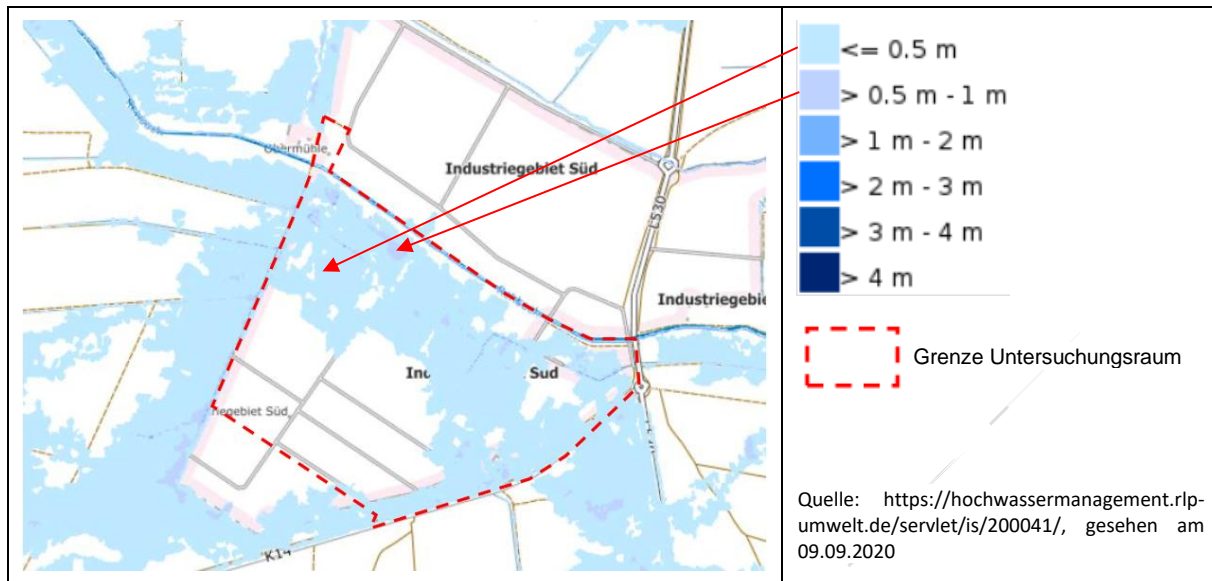
Abbildung 35: Überschwemmungsgebiete im Rehbach- Speyerbachsystem



Für das Planungsgebiet liegen Kartenwerke vor, die zeigen, dass weite Teile des Untersuchungsraumes und damit auch Teile des B-Plangebietes Nr. 100 im HQ-100-Fall deutlich betroffen wären.

³⁷ <http://www.geoportal-wasser.rlp.de> gesehen am 03.09.2020

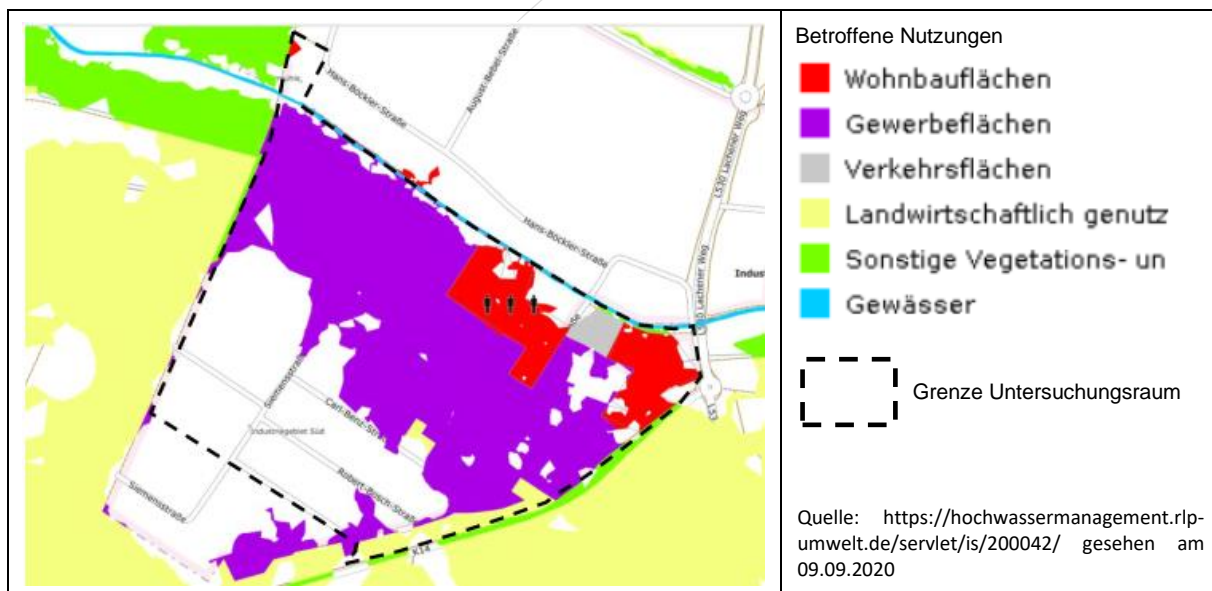
Abbildung 36: Hochwassergefahren HQ100 im Planungsraum



Hochwasserrisiko ist die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte (§ 73(1) S. 2 WHG).

Im vorliegenden Fall ist dargestellt, dass die tatsächlich zu erwartende Überschwemmungshöhe bzw. Wassertiefe mit max. 1 m vergleichsweise mäßig ist, aber doch erheblichen Sachschaden anrichten könnte.

Abbildung 37: Hochwasserrisiko HQ100 im Planungsgebiet





11.6.1.3 Klima und Luft

Das Klima des Planungsraumes ist sommerwarm und wintermild. Jahresdurchschnittstemperaturen liegen bei 9 °C; die thermische Situation, das ist der Indikator für das tatsächliche Empfinden des Menschen im Raum, wird als „belastet“ bewertet³⁸. Die konkrete Örtlichkeit am Rande des großräumigen Waldgebietes profitiert offenkundig von den Ausgleichswirkungen, die sich durch den Luftmassenaustausch zw. der kühleren Waldregion und der Siedlungsfläche ergibt. Wieweit diese geländeklimatische Ausgleichswirkung in das Baugebiet hinein reicht, ist ohne eine Messreihe nicht qualifiziert nachweisbar. Es ist anzunehmen, dass inmitten des Baugebietes, dort wo Bebauung und Versiegelung von Flächen vorherrschen, die individuelle Wahrnehmung von Wärme bzw. der Strahlung erheblich stärker bzw. belastender ist.

Die vegetationsbestandenen Teilflächen hingegen führen im Tagesverlauf zu einem etwas moderateren Temperaturanstieg; während der Nachtstunden hingegen kühlen sich diese Flächen im Vergleich zu versiegelten/ bebauten Flächen erheblich deutlicher ab. Speziell in Strahlungsnächten stellen sich regionale Winde ein. Das sind bodennahe Luftströmungen, die - insbesondere in der ersten Nachthälfte - zu den Bereichen der maximalen Überwärmung innerhalb des Baugebietes gerichtet sind. Es ist aber ebenso bekannt, dass bauliche Randstrukturen die Strömungsdynamik räumlich begrenzen.

11.6.1.4 Fläche/ Landschaft-(sbild) und Kulturgüter

Das Orts- bzw. Landschaftsbild des Baugebietes ist infolge der Jahrzehnte langen Entwicklung und Erschließung total überprägt. Zahlreiche Straßenzüge und Flächen sind ohne jegliche Baum- oder Strauchstruktur. Falls doch Baumbestand, dann fast zumeist Kiefern und Birken, gelegentlich auch andere Laubbäume.

Die privaten Gartenflächen hingegen lassen aufgrund der Baum- und Strauchkulisse eine abwechslungsreichere Gestaltung erwarten. Das landschaftliche Rückgrat des Baugebietes ist der Rehbach. Er verläuft knapp außerhalb der B-Plangrenze. Aber die Baumkulisse prägt markant das Orts- und Landschaftsbild.

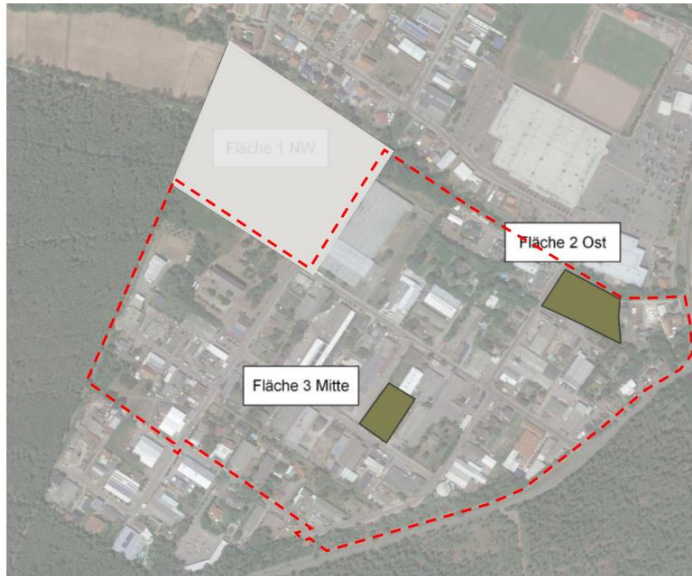
11.6.1.5 Pflanzen und Tiere/ Biodiversität

Es ist aufgezeigt worden, dass der (noch) rechtsgültige B-Plan „Industriegebiet Lachener Straße, II: Änderung“ (1986) weitgehend bebaut ist. Auf industriell-/ gewerblichen Grundstücken dominieren neben den Kiefern auch Fichte und Birke, vereinzelt auch mal Linde. Ansonsten Bäume 2. Ordnung (Späte Traubenkirsche, Salweide etc.). Die privaten Ziergärten sind nicht einsehbar.

Vor diesem Hintergrund können die Strukturen des Industriegebietes mehrheitlich als Verkehrs- und Betriebsflächen typisiert werden. Selbst die Straßenräume sind ohne Baum- oder Strauchbewuchs. Laubbäume, die im Straßenraum hineinwirken, gleichwohl auf privatem Grundstück stehen, sind sehr selten.

³⁸ Landschaft 21 (hrsg. vom MUF Rh-Pf) 1999

Abbildung 38: Übersicht Biotoptypenkartierung auf ausgewählten Standorten



Im Jahre 2020 sind auf drei Teilgebieten, die noch unbebaut sind bzw. die ein gewisses Arten- und Biotoppotential erwarten lassen, systematische Feldbeobachtungen durchgeführt worden³⁹.

Im Rahmen des nunmehr abgegrenzten Bebauungsplangebietes sind zwei Teilgebiete eingeschlossen.




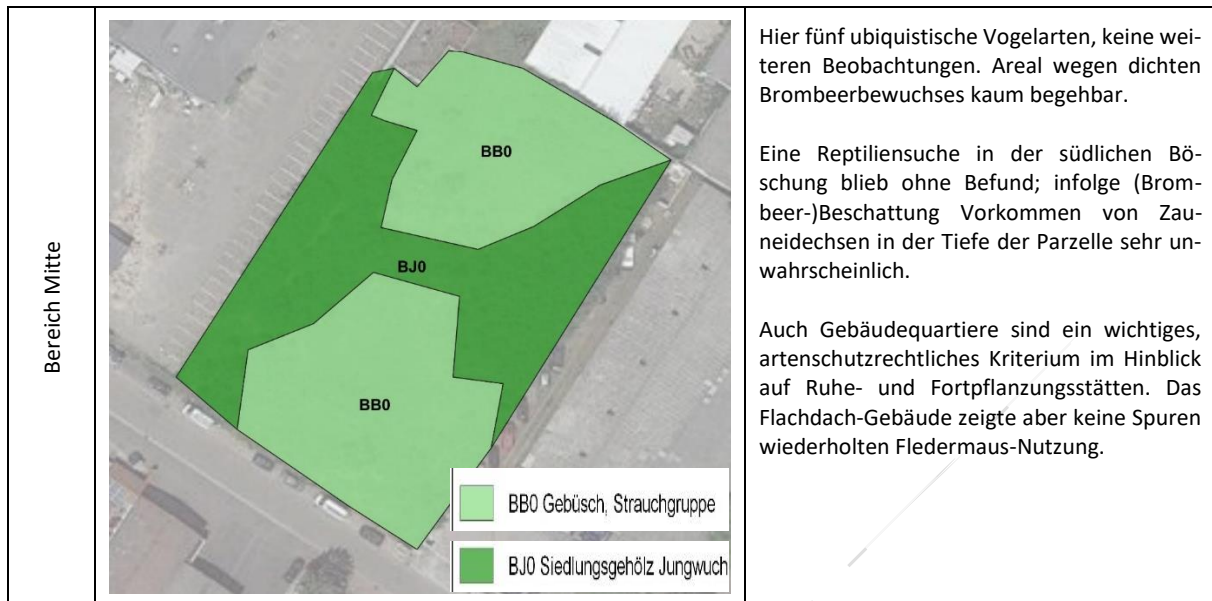
 B-Plan Am Obermühlpfad Nr. 100 (Neuabgrenzung 2021)

Abbildung 39: Zusammenfassung Biotopbereich Fläche 2 Ost

| | | |
|-------------|---|---|
| Bereich Ost |  | <p>Hier wertgebend Gehölze entlang Rehbach (außerhalb B-Plangrenze) häufigen siedlungsholden Arten; ansonsten nur Pioniergehölze ohne Brutvögel. Erhaltenswert Erlen-/ Weidengehölze (BE2)!</p> <p>Kein Reptiliennachweis (Zauneidechse)!</p> <p>Kein Nachweis Säugetier (Haselmaus).</p> <p> Erhaltenswert Erlen-/ Weidengehölze (BE2)</p> |
|-------------|---|---|

³⁹ Wilhelmi, Dr. Friedrich (Bearb.): Biotoptypenkartierung | artenschutzfachliche Standortuntersuchung an drei Standorten im B-Plan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ Januar bis Oktober 2020 (im Auftrag Büro Ehrenberg | Kaiserslautern) Schlussbericht März 2021

Abbildung 40: Zusammenfassung Biotopbereich Fläche 3 Mitte



Insgesamt ist festzustellen, dass aus Gründen des Artenschutzes in beiden Teilbereichen die Verbotsatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG greifen könnten. Das trifft im Allgemeinen das ubiquistische Vogelvorkommen, wobei die Teilbereiche als Brutgehölz eher ungeeignet bzw. nicht genutzt. Andere schützenswerte Arten sind in beiden Teilgebieten nicht nachgewiesen worden. Gleichwohl bleibt es im gegebenen Einzelfall notwendig, vor Abriss von Altgebäuden eine örtliche Überprüfung von Fledermausvorkommen durchzuführen.

11.6.1.6 Geschützte Biotope

Von besonderer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt innerhalb des Gebietes ist die Grenzlinie entlang des nördlich tangierenden Rehbachs. In der Biotoptypenkartierung ist er als Tieflandbach mit einem mehr oder weniger durchgängigen und ausgeprägtem Ufergehölz (Erle/ Esche/ Weide) typisiert worden.

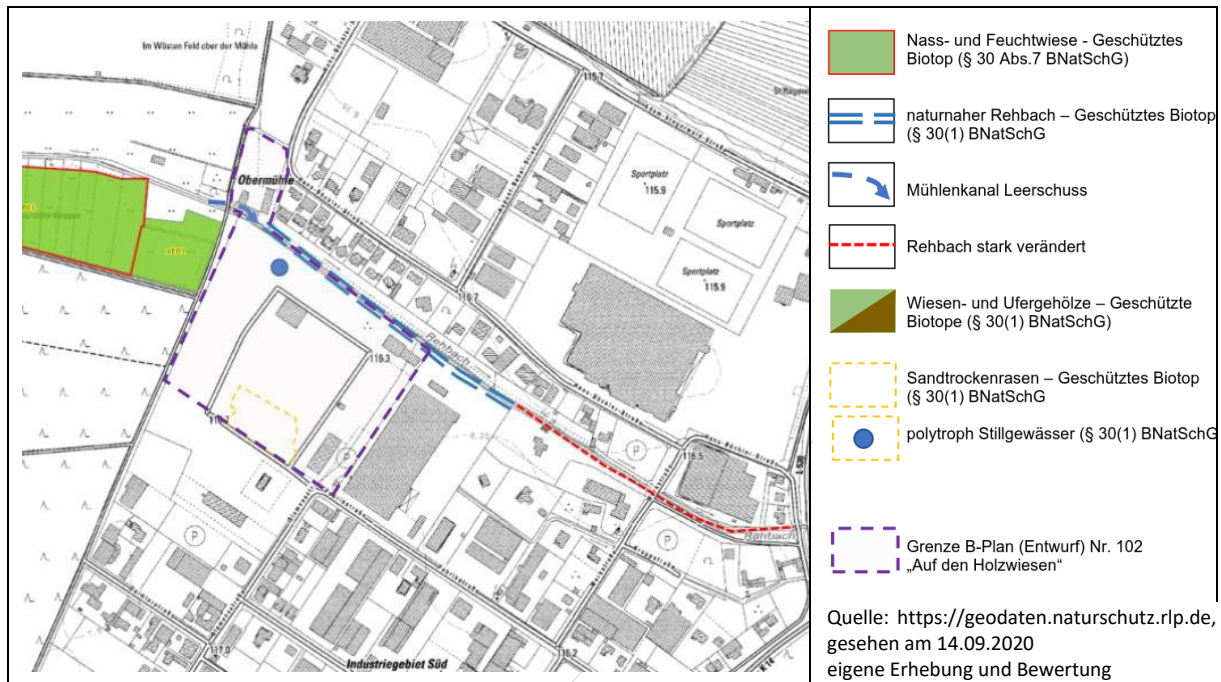
Der Rehbach ist hier zwar nicht in der amtlichen Liste gesetzlich geschützter Biotope gelistet (https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), aber die naturnahe Ausprägung der Gewässerstruktur und seiner Randzone entspricht den Qualitätsmerkmalen, wie sie in § 30(2) Nr. 1 BNatSchG benannt sind. Diese Einschätzung gilt für einen Gewässerverlauf unterhalb der Obermühle auf einer Länge von ca. 350 m, bis dass er anschließend in engem Querprofil weiter abfließt.

In der nachfolgenden Grafik sind die Biotoptypen dargestellt, die im Untersuchungsraum aufgrund ihrer Ausprägung als gesetzlich geschützte Biotope im Sinne von § 30 BNatSchG sowie § 15 LNatSchG gelten. Gesetzliche geschützte Biotope werden registriert (§ 30(7) BNatSchG). Hierzu zählen die Nass- und Feuchtwiesen, die sich oberhalb der Obermühle entlang der Bachaue erstrecken. Die Registrierung der fraglichen Biotope ist zwar nicht konstitutiv für den gesetzlichen Schutz⁴⁰, sie dient aber der rechtsstaatlichen Unbedenklichkeit (ebd. Rd. 16 zu § 30).

⁴⁰ vgl. Lütkes/ Ewer (Hg.): BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz Kommentar. Verlag C. H. Beck, München 2011

Die ansonsten hier dargestellten Biotope erfüllen zwar auch die Schutzkriterien nach § 30(1) BNatSchG, aber sie sind eben nicht registriert und dienen per definitionem dem Schutz zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften (vgl. <https://reports.naturschutz.rlp.de>).

Abbildung 41: Geschützte Biotope § 30 BNatSchG



Für die hier in Rede stehende Bauleitplanung spielen die dargestellten Biotope im Zuge des Rehbachs und Rehbachwiesen keine Rolle, da außerhalb der B-Plangrenze. Ebenfalls sind Sandtrockenrasen und der kartierte Stillwassertümpel im Nordwesten, das ist der Bereich des B-Planes (Entwurf) Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ nicht unmittelbar dieser Bauleitplanung Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ (2021) zuzuordnen.

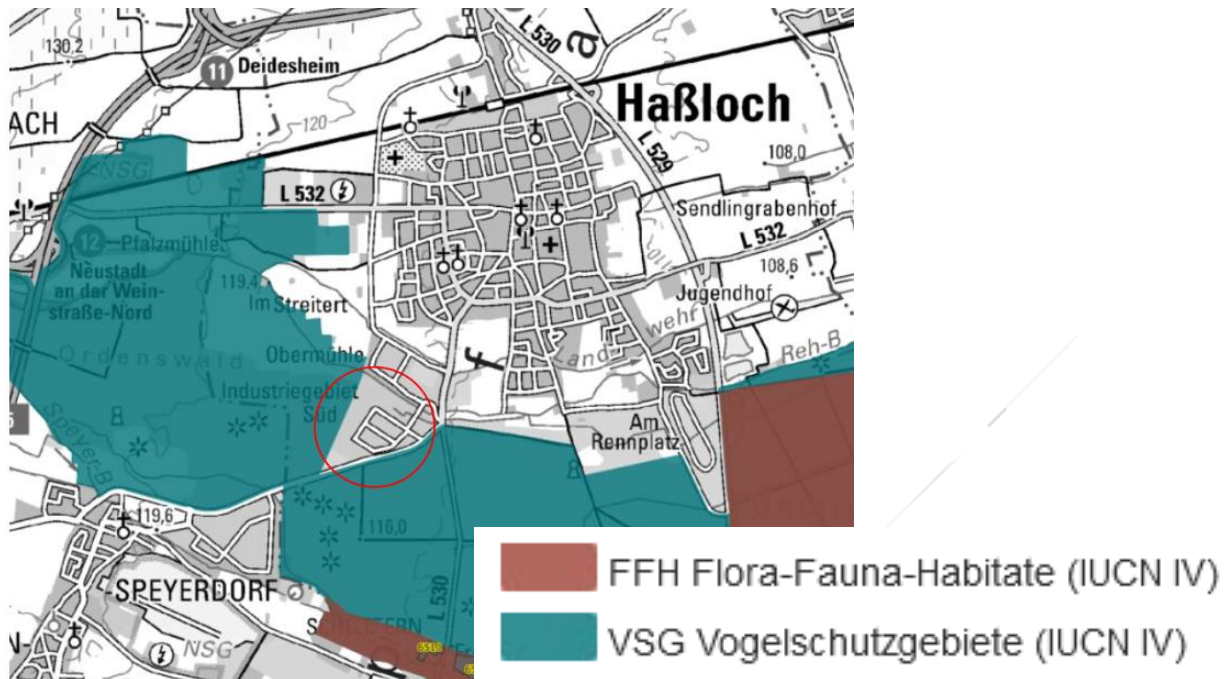
11.6.1.7 Natura 2000

Der Geltungsbereich des Vorhabens grenzt, im Westen durch einen Waldweg und im Süden durch die Kreisstraße K 14 getrennt, unmittelbar an das Vogelschutzgebiet VSG 6616-402 *Speyerer Wald, Nonnenwald und Bachauen zwischen Geinsheim und Hanhofen*.

Da Auswirkungen von Vorhaben innerhalb der Bauleitplanung auf das Schutzgebiet wegen der unmittelbaren räumlichen Nähe a priori nicht auszuschließen sind, wird eine Natura 2000-Verträglichkeitsstudie⁴¹ im Sinne von § 34 BNatSchG beigefügt.

⁴¹ Wilhelmi, Dr. Friedrich (Bearb.): Natura 2000-Verträglichkeitsstudie (im Auftrag Büro Ehrenberg | Kaiserslautern) Schlussbericht April 2021

Abbildung 42: Natura 2000 und Vogelschutzgebiet im Planungsraum



Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, gesehen am 10.08.2021

Europäische Vogelschutzgebiete sind per definitionem (§ 7(1) Nr. 8 BNatSchG) Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes, so dass die Prüfaspekte im Sinne von § 34 BNatSchG bzw. § 1a (4) BauGB erforderlich sind. Es ist zwar bekannt⁴², dass § 34 BNatSchG nicht anzuwenden ist, wenn die rechtliche Zulassung bereits vor der Umsetzungsfrist der FFH-Richtlinie gegeben war (ebd. Rd. Nr. 3 zu § 34). Aber in diesem Falle - wo eine Nutzungsänderung zur Debatte steht – wird vorsorglich der Zusammenhang thematisiert werden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass – ähnlich wie in der Frage des speziellen Artenschutzes –

- die nur die brach liegende Freifläche im Nordwesten des B-Planes der Ausstattung nach den Strukturzielen des Natura 2000-Gebietes nahe kommt,
- das Plangebiet aber außerhalb des eigentlichen Natura 2000-Schutzgebietes liegt und essentielle Habitatrequisiten der Natura 2000-Zielarten (vor allem Ziegenmelker) nicht betroffen sind,
- sonstige Habitatrequisiten wie Höhlenbäume (Spechte), Offenland (Neuntöter) und Wasserstrukturen (Eisvogel) erhalten bleiben können oder nicht innerhalb des Planungsbereiches liegen.

Tatsächliche Beeinträchtigungsrisiken sind durch die Lichtimmissionen zu besorgen. Es wird dargelegt, dass die „Absaugung“ von Faltern aus dem Natura 2000-Lebensraum in die Lichtquellen einen Fortpflanzungserfolg und letztlich den Erhaltungszustand der Arten begründen kann. Bzgl. Lärm wird keine kritische Benachbarung gesehen.

⁴² Lütkes/ Ewer (Hg.): BNatSchG - Kommentar - Beck-Verlag, München 2011



Im Ergebnis ist es erforderlich, die Außenbeleuchtung der Gebäude und Fahrstraßen mit geeigneten Leuchtmitteln auszustatten (§ 41a BNatSchG). Das betrifft auch die großflächige Beleuchtung von Werbetafeln und Fassaden.

11.6.1.8 Schutzgut Mensch

Als Erholungsgebiet ist das industriell-gewerbliche Baugebiet nicht geeignet. Vielmehr ist festzustellen, dass die Jahrzehnte lange (Fehl-)Entwicklung fehlender Grünbestände im öffentlichen Raum Mikroklima beeinträchtigen und Aufenthaltsqualität belasten.

11.6.2 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes sind in der oben gegebenen Darstellung und Bewertung aufgezeigt worden. Zusammenfassend ist erkennbar:

11.6.2.1 Wirkungsgefüge Boden

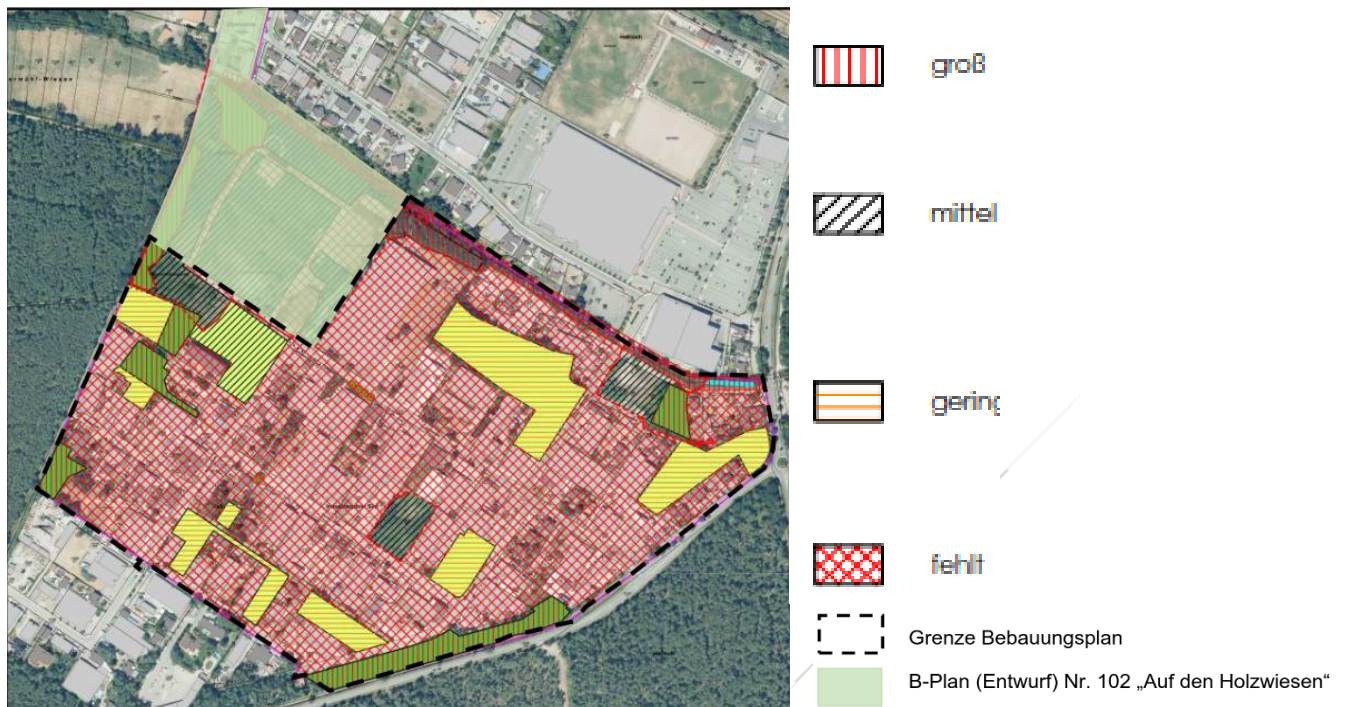
Wegen der weitgehend flächendeckenden Versiegelung und Überbauung fehlt den Böden eine natürlich wirksame Sorptionskapazität gegenüber Schadstoffen. Das heißt, dass das Filtervermögen sehr gering ist. Allenfalls im Zuge der Bachau können etwas bessere Potentiale kartiert werden, weil sich in dieser Achse ein etwas höherer Lehmenteil abgelagert hat. Insofern ist die geringe, vielleicht sogar sehr geringe Bedeutung des Bodens hier nachvollziehbar.

Die Jahrzehnte lange Überbauung und Versiegelung begründen quantitativ Bodenverluste zu mehr als 70 %. Weitere Flächenanteile, heute als trockene Hochgras- und Staudensukzessionen anzusprechen, sind eigentlich ehemalige Bauflächen. Genauso die privaten Gartenflächen, die allenfalls als generelle Grünflächen eingestuft werden können. Lediglich die waldartigen Standorte bzw. die baumreichen Relikte des historischen Waldes lassen eine weitgehend ungestörte Bodenstruktur erwarten.

Wegen amtlicher Hinweise sind im Bereich der Parz. Nr.11508/ 48 und 11508/49, das ist im Bereich von Carl-Benz-Str. 6 und 8 umwelttechnische Untersuchungen auf einer ehem. Tankstellenfläche durchgeführt worden⁴³. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sowohl im Boden als auch in Bodenluft und Grundwasser deutliche Überschreitungen von Prüfparametern festgestellt wurden. Bezgl. des Bodens allerdings wird eine *nutzungstypische* Belastung festgestellt, die keinen expliziten und sofortigen Handlungsbedarf anzeigt (ebd. S. 17).

Abbildung 43: Bewertung lokales Bodenpotential

⁴³ IBES (bearb.): Umwelttechnischer Untersuchungsbericht Altstandort Reg. Nr. 33200025 – 5006 (AS 5006) (im Auftrag Gemeindeverwaltung Haßloch) Stand 30.11.2021



11.6.2.2 Wirkungsgefüge Wasser

Das Grundwasser steht hier im langjährigen Mittel bei 113,60 m+NN, das sind ca. 3 m unter GOK an. Des Weiteren ist im Verlauf der letzten Jahre die mittlere Grundwasserhöhenlage tendenziell abgesunken ist. Dennoch ist die Empfindlichkeit des Oberen Grundwassers gegenüber einsickernden Stoffen wegen der sandigen Überdeckung und fehlenden Filterkapazität (siehe oben) groß. Allerdings ist das Beeinträchtigungsrisiko für die Trinkwassergewinnung gering, weil die Wasserversorgung aus tieferen Grundwasserleiter unterhalb der trennenden Zwischensicht erfolgt.

Wegen amtlicher Hinweise sind im Bereich der Parz. Nr.11508/ 48 und 11508/49, das ist im Bereich von Carl-Benz-Str. 6 und 8 umwelttechnische Untersuchungen auf einer ehem. Tankstellenfläche durchgeführt worden⁴⁴. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sowohl im Boden als auch in Bodenluft und Grundwasser Überschreitungen von Prüfparametern festgestellt wurden. Bezgl. des Grundwassers sind sogar deutliche Überschreitungen festgestellt worden (ebd. S. 19), wobei Gutachter wegen Art einzelner Parameter, Erheblichkeit und Ausbreitung auf die Möglichkeit eines früheren Benzinschaden schließen (ebd. S. 20). Denkbar ist aber auch hier ein Verursacher aus dem weiteren industriell-/gewerblichen Umfeld (ebd. S. 21). Unabhängig von der tatsächlichen Verursacherbestimmung stellen Gutachter bewertend fest, dass aktuell keine zusätzlichen Einträge auch nach Nutzungsneuaufstellung wahrscheinlich sind (ebd. S. 22). Aber der Benzinschaden begründet allein einen differenzierten „Sanierungsplan“, anhand dessen eine umfängliche Bereinigung des Standortes einschl. einer (Grund-)Wasserreinigung oder Entsorgung (ggfs. off site) durchzuführen ist (ebd. S. 23).

⁴⁴ IBES (bearb.): Umwelttechnischer Untersuchungsbericht Altstandort Reg. Nr. 33200025 – 5006 (AS 5006) (im Auftrag Gemeindeverwaltung Haßloch) Stand 30.11.2021








Bzgl. der kritischen Bodenluftwerte sind keine expliziten Sanierungsmaßnahmen genannt worden. Allenfalls wird hier auf mehr oder weniger umfassende Gesundheits- und Arbeitsschutzvorkehrungen für die bei der Sanierung Beteiligten und bezüglich des Umgebungsschutzes genannt (ebd. S. 24).

Die dichte Überbauung und Versiegelung hat aber erhebliche und nachhaltige Auswirkung auf den Abfluss von Niederschlag und Oberflächenwasser. Das betrifft auch den tangierenden Rehbach, dem als Gewässer 2. Ordnung bis zu einer randlichen Breite von 40 m über ein wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalt für Anlagen zugewiesen ist, wenn diese Einwirkungen auf das Gewässer und allein schon eine Veränderung der Bodenoberfläche bewirken (§ 31(1) LWG. RP).

Abbildung 44: Anlagen im Gewässerrandstreifen



Quelle: <https://www.geoportal.rlp.de>, gesehen am 15.09.2020

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | 40 m Gewässerrand (§31 LWG) |  | historische Grabentrasse |
|  | Gewässer 2. Ordnung Rehbach |  | Grabenrelikt zeitweise Wasserführung |
|  | Anlagen im Gewässerrandstreifen |  | Grabenrelikt (Gewässer 3. Ordnung) weitgehend verrohrt |
|  | B-Plan (Entwurf) Nr. 102 „Auf den Holzwiesen“ | | |

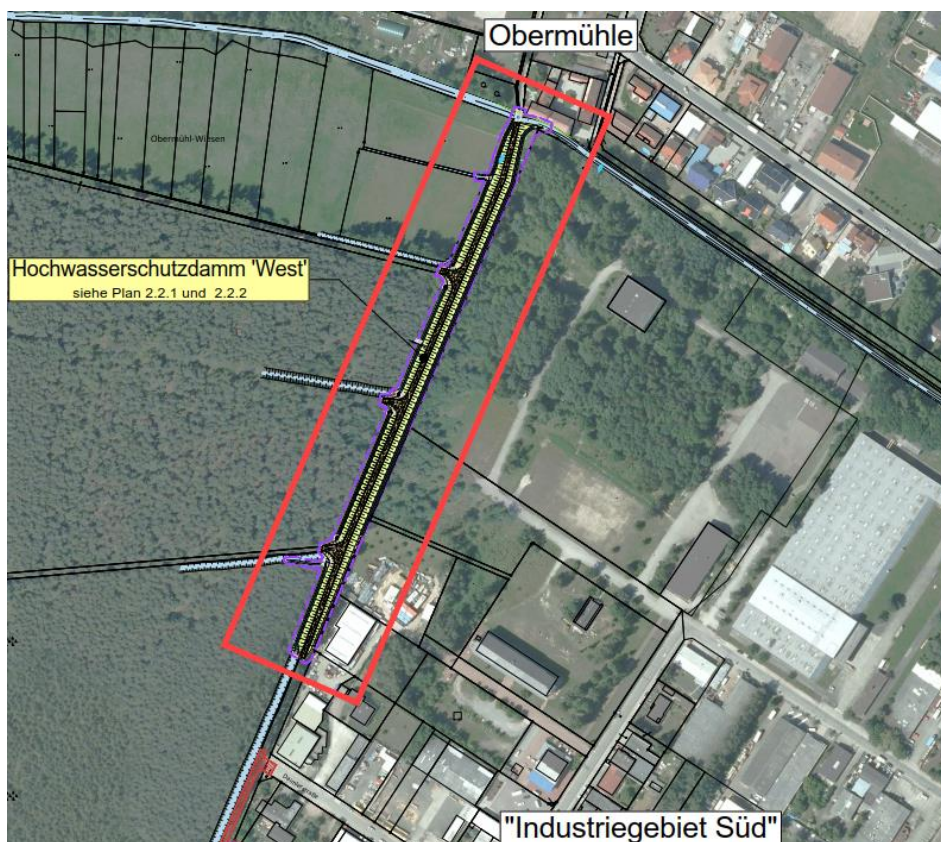


Das betrifft im Übrigen auch den zentral verlaufenden Graben, der in der Vergangenheit mehr oder weniger ausgebaut, eher reliktiert als Entwässerungsmulde genutzt und ausgewiesen ist. Er gilt rechtlich gesehen als ein Gewässer 3. Ordnung und verfügt deshalb ebenfalls über einen Schutzstreifen von 10 m.

Es muss zukünftig vor Ort dargelegt und nachgewiesen werden, dass dieser Mindestabstand zw. Gewässergrenze und baulichen Anlagen eingehalten ist. Dort, wo der Abstand unterschritten wird, muss nachweislich erkennbar sein, dass Nachteile und Gefahren für andere Grundstücke und Anlieger nicht zu erwarten sind (§ 31(2) S.1 LWWG).

Im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes der Gemeinde Haßloch ist vorgesehen, dass durch geeignete bauliche Vorkehrungen im westlichen Zustrombereich ausreichender Hochwasserschutz zukünftig gewährleistet wird.

Abbildung 45: Technisches Hochwasserschutzkonzept Industriegebiet Süd



Quelle: BGS Wasser | Darmstadt, (Vorplanung Stand 08.01.2020) im Auftrag Gemeinde Haßloch

11.6.2.3 Wirkungsgefüge Klima/ Lufthygiene

Es ist bekannt, dass das Baugebiet sich innerhalb einer Region mit hohen Temperaturmittelwerten und damit einhergehend mit einem stark belastenden Bioklima befindet. Regionalklimatische Ausgleichsleistungen (z. B. Kaltluftbahnen) sind nicht wirksam. Deshalb müssen kleinräumig wirksame Flurwinde vor Ort sowie lokale Grünflächen und -elemente wegen ihrer siedlungsklimatischen Wohlfahrtswirkung in die Standortbewertung eingebunden werden.



Dort wo der alte Baumbestand noch als Waldrelikt vorhanden ist, handelt es sich um klimaprivilegierte Standorte, die durch Beschattung und Luftströmung eine geländeklimatische Wohlfahrtswirkung erfahren. Die Straßenräume hingegen sind baum- und strauchlos. Die wenigen Neupflanzungen, die beim Ausbau an der Werksstraße eingestellt wurden, können aufgrund der geringen Größe noch keine wirksamen Klimatelemente werden. Es handelt sich um eine sog. klimatische Vorbelastung, die nicht zuletzt auf die fehlenden Schattenbäume im Straßenraum zurückzuführen, die selbst im B-Plan 1986 nicht festgesetzt gewesen waren.

11.6.2.4 Wirkungsgefüge Mensch und Erholung

Der Bebauungsplan ist zwar angebunden an das großräumige Landschaftsschutzgebiet „Rehbach-Speyerbach“, ist aber gem. § 1 (2) RVO (vom 30.11.1981) nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Die klassischen Zweckbestimmungen eines LSG (§ 26 (1) BNatSchG) sind hier in keiner Weise vorhanden. Insofern ist das gesamte Areal als landschaftlicher Erlebnisraum ungeeignet. Infolge der industriell-gewerblichen Nutzung und der unzureichenden Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB) der alten Bauleitplanung (1986) fehlen auch Aufenthalts- und Wahrnehmungsqualitäten, wie sie mit der gesetzlichen Zielsetzung von Naturschutz und Landschaftspflege gemeint sind (§ 1(1) BNatSchG).

11.6.2.5 Wirkungsgefüge Kultur- und Sachgüter

Auf die dem B-Plan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ benachbarten Kulturgüter im Umfeld der Obermühle wird hier hingewiesen, sind aber nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung. Vorbelastungen sind nicht bekannt.

11.6.2.6 Wirkungsgefüge Arten- und Biotopschutz

Es ist anhand einer saisonaler Feldbeobachtung (2020) das tatsächliche Artenpotential in ausgewählten Teilbereichen F 2 und F 3 des B-Plangebietes (vgl. Abb. 11) untersucht worden. Es ist festgestellt worden, dass aus Gründen des Artenschutzes in allen Teilbereichen die Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG zwar greifen, aber hier lediglich ubiquistische Vogelarten betroffen wären, die a. a. O. einen Lebensraum im funktionalen Zusammenhang finden können. Vielmehr sind weite Gehölzbereiche in diesen Teilflächen infolge einseitiger Nutzungen und expansiver Sukzession als Brutgehölz eher ungeeignet. Andere schützenswerte Arten sind in beiden Teilgebieten nicht nachgewiesen worden. Gleichwohl bleibt es im gegebenen Einzelfall notwendig, vor Abriss von Altgebäuden eine örtliche Überprüfung von Fledermausvorkommen durchzuführen.

11.7 Entwicklungsprognosen

11.7.1 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich des Zustands von Natur und Landschaft und den einzelnen Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Luft, Klima und Kultur- und Landschaft ist bei Nichtdurchführung der Planung von keiner Veränderung der vorhandenen Situation (Industrie/ Gewerbe) und Entwicklungstendenzen /Vorbelastungen (Industrie/ Verkehr) auszugehen.

Die klimatischen Vorbelastungen sind in gleicher Weise Anlass, den dringenden Handlungsbedarf zu begründen. Ohne eine substanzielle Klimasanierung des Gesamtgebietes werden die versiegelten und bebauten Flächen und Strukturen ein hot-spot der lokalen Klimabelastung sein und den umweltpolitischen Zielsetzungen (§ 1a (5) BauGB/ § 1 LKISchG) widersprechen.



Die Vorbelastungen hinsichtlich des Oberflächenwassers erlauben ebensolche maßgeblichen Umweltprognosen. Die in der Vergangenheit realisierten Bauflächen und die Lage der Baukörper widersprechen dem neuzeitlichen Umweltanspruch und lassen im Angesicht der Klimawandelfolgen, Starkregenereignisse etc. erhebliche Umweltschäden befürchten.

11.7.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte, die zu einer erheblichen Veränderung des Baugebietscharakters geführt haben, sollen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ nicht nur die städtebaulichen Rahmenbedingungen⁴⁵, sondern auch die oben beschriebenen landschaftsplanerischen und umweltrelevanten Sachverhalte neu gefasst werden. Planungsziele sind daher die städtebauliche und nutzungsbezogene Neuordnung und Weiterentwicklung des Plangebiets – orientiert an der spezifischen Bedarfslage vor Ort. Die orientiert sich an der faktischen Vor-Ortsituation eines kleinteiligen Dienstleistungs- und Handwerkerparks im Bestand. In diesen Rahmen sind auch zukünftige Entwicklungen und Veränderungsprofile einzuordnen. In der Konsequenz sind im Plangebiet Möglichkeiten zur Ansiedelung von solchen Gewerbebetrieben zu geben, die nach ihren Störgraden sowie ihrer Größe mit den vorhandenen Betrieben grundsätzlich vergleichbar sind. Die Zulässigkeit störungsintensiver Nutzungen, die für ein (ursprüngliches) Industriegebiet gebietstypisch wäre, soll demgegenüber künftig ausgeschlossen sein.

In besonderer Weise stehen dabei die benannten Umweltziele zur Disposition. Es ist a. a. O. dargelegt worden (vgl. Pkt. 11.3), dass ehem. Umweltbestimmungen (grünordnerische Festsetzungen) nie umgesetzt bzw. wirksam geworden sind. Nicht zuletzt ist nunmehr die Gelegenheit gegeben, aktuelle Umweltbelange und Umweltziele (vgl. Tabelle 12) nachzusteuern und einzupflegen.

Im Rahmen dieser Planung ist auch der registrierte Altstandort „ehem. Tankstelle Haßloch, Carl-Bosch-Strasse 27“ (AS 5006) untersucht worden⁴⁶. Auf Grund der Untersuchungsergebnisse sind qualifizierte Vorsorge- und Sanierungsmaßnahmen entwickelt worden, die im Ergebnis nach Abschluss der Sanierung eine Langzeitüberwachung der Schutzgutkompartimente Bodenluft und Grundwasser empfehlenswert machen. Im Ergebnis dieser Langzeitanalysen kann dann über die weitere Vorgehensweise bzw. den Status des AS 5006 entschieden werden (ebd. S. 24).

Im Hinblick auf die Umweltrelevanz, d. h. insbesondere auch die Frage nach der Eingriffsregelung darf auf die Bestimmung in § 1a (3) Satz 6 BauGB zurückgegriffen werden. Das bedeutet, dass mit der Änderung bzw. Neuaufstellung des B-Planes zwar eine Überprüfung der infrage kommenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. Umwelt notwendig wird, aber wegen der bereits in der Vergangenheit zugelassenen bzw. erfolgten Eingriffe keine Ausgleichsbedarfe zu erwarten sind. Das vor allem vor dem Hintergrund der ehemals zugelassenen industriellen Nutzung, so dass eine stärkere Beanspruchung des Raumes nicht zu erwarten sein wird. Diese Sachverhalte betreffen insbesondere die Fragen nach der Überbauung und Versiegelung, die sich maßgeblich an der GRZ orientiert.

⁴⁵ Firu (Bearb.): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“, Stand 29.11.2021

⁴⁶ IBES (bearb.): Umwelttechnischer Untersuchungsbericht (...) Stand 30.11.2021

Abbildung 46: Städtebauliche Zielsetzung B-Plan Am Obermühlpfad Nr. 100



aus: Firu (Bearb.): B-Plan Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ (Stand: 29.11.2021)

Es ist im städtebaulichen Entwurf für das zukünftige Gewerbegebiet eine max. GRZ von 0,8 vorgesehen. Dort wo MI-Nutzung, ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt, allerdings darf der Wert (§ 19(4) BauNVO) um 50 vom Hundert, maximal jedoch bis 0,8, überschreiten. D.h. auch hier ist bei den MI Gebieten eine GRZ-Ausreizung bis zur 0,8 möglich.

Tabelle 13: Umweltrelevante Auswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich

| Schutzgut | Beeinträchtigung | Erheblichkeit/ Größe | Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich | Begründung |
|-----------------------------------|--|---|--|---|
| Pflanzen und Tiere/ Biodiversität | MI-Gebiet Ost insg. ca. 0,6 ha, davon etwa 0,28 ha Gehölzbestand. | 0,28 ha Weitgehend unbebaute Teilfläche, die aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes nur mit seinem Erlen-/ Weidenbestand von (geringer) Bedeutung ist | (V1): Erhaltung des Gehölzbestandes Herstellung von geeigneten Rückhaltebereichen mit (Feucht-)Wiesen und Gehölzstrukturen (priv. Grünflächen) auf insg. 3.354 qm | siehe unten auch Bodenschutz v.a. wegen seiner unersetzbaren Altersstruktur, hier nur die Erlen-/ Weidengehölze |
| | G-Gebiet Mitte ins. ca. 0,4 ha, vollständig überwachsen Brombeere und andere Sukzessionsgehölze weitgehend. Kleingebäude aufgelassen! | 0,4 ha Hier fünf ubiquistische Vogelarten, keine weiteren Beobachtungen. Keine Reptilienfunde, wg. Beschattung auch unwahrscheinlich. Kleingebäude ohne Spuren von Fledermaus-Nutzung. | (V2): Bei Gebäudeabriss/ bauliche Veränderung Überprüfung lokalen Fledermausbesatzes | § 44(1) Nr. 3 BNatSchG |



| Schutzgut | Beeinträchtigung | Erheblichkeit/ Größe | Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich | Begründung | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|-------|-------------------------|-----|------------------------------|-----|----------------------|-----|-----------------------------|-----|------------------------|-----|---|-----|--------|
| Boden | bei konsequenter Anwendung bodennutzender Festsetzungen ist in der Flächenbilanz eine geringfügige Reduzierung versiegelter Flächen anzunehmen. | im Gebiet | (V3): Neugestaltung der Ausbaquerschnitte vorh. Erschließungsstraßen; unter Berücksichtigung von Zufahrten und Stellplätzen sind beidseitig großzügige Pflanzinseln und Baumscheiben möglich. | Wenn auch nur geringfügige quantitative Reduzierungen des Bodenverbrauchs/ Belastung, so sind erhebliche qualitative Aufwertung möglich. Das betrifft schwerpunktmäßig den öffentlichen Raum, hier z. B. die Verkehrsflächen. Während es im alten B-Plan keinerlei Regelungen für die Gestaltung des Straßenraumes gab, können nunmehr Festsetzungen zu Baumpflanzungen/ lfdm Straße sowie Festsetzungen über die Stellplatzanordnung mit Baumpflanzung/ Stellplatz wirksame Bodenstandorte schaffen. | | | | | | | | | | | | | | |
| | Eine zusätzliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Es sind Sanierungsoptionen gegeben. | Feststellung relikartiger Bodenstandorte, die zu erhalten sind in einer Gesamtgröße von 2,9 ha <table border="1"> <thead> <tr> <th>Standort</th> <th>in ha</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wald vorh. Lachener Weg</td> <td>0,9</td> </tr> <tr> <td>Uferandstreifen Rehbach 20 m</td> <td>0,8</td> </tr> <tr> <td>Uferandstreifen >3 m</td> <td>0,1</td> </tr> <tr> <td>Waldrand Westgrenze zum VSG</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>Waldartig westlich TÜV</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td>waldartiger Erlen-/ Weidenbestand bei MI-Gebiet</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>gesamt</td> <td>2,9</td> </tr> </tbody> </table> | Standort | | in ha | Wald vorh. Lachener Weg | 0,9 | Uferandstreifen Rehbach 20 m | 0,8 | Uferandstreifen >3 m | 0,1 | Waldrand Westgrenze zum VSG | 0,6 | Waldartig westlich TÜV | 0,3 | waldartiger Erlen-/ Weidenbestand bei MI-Gebiet | 0,2 | gesamt |
| Standort | in ha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wald vorh. Lachener Weg | 0,9 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uferandstreifen Rehbach 20 m | 0,8 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Uferandstreifen >3 m | 0,1 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Waldrand Westgrenze zum VSG | 0,6 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Waldartig westlich TÜV | 0,3 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| waldartiger Erlen-/ Weidenbestand bei MI-Gebiet | 0,2 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| gesamt | 2,9 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Klima/ Luft | Die regional bedingten Vorbelastungen sind dominierend. | Eine Beeinträchtigung der klimatisch-lufthygienischen Situation ist durch die Änderung des B-Planes nicht zu erwarten. | (V5): Baum- und Strauchpflanzungen im Straßenraum (V6): Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von B. + Str. auf der Grundstücksfläche sowie auf baulichen Anlagen (Dachbegrünung etc.) (V7): Konsequente Realisierung (bereits im alten B-Plan fixierter) Pflanzgebote (sog. „Vorgartenbereich“), | Die bioklimatische Vorbelastung, nicht zuletzt die klimapolitischen Ziele und Programme verlangen eine umfangreiche Sanierung der thermischen Situation, d. h. die Soweit hier private Stellplätze vorhanden bzw. geplant sind, sind zugleich auch (Laub-)Baumpflanzungen zuzuordnen. | | | | | | | | | | | | | | |
| Landschaftsbild/ Erholung | Zusätzliche Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der freien Landschaft westlich des Planungsgebietes können nicht erkannt werden. | N. N. | (V8): Baum- und Strauchpflanzungen im Straßenraum | Die bioklimatische Vorbelastung, nicht zuletzt die klimapolitischen Ziele und Programme verlangen eine umfangreiche Sanierung der thermischen Situation. Dadurch dass der öffentliche Straßenraum durch die a. a. O. eingeforderte Qualifizierung und Gliederung eine neue Gestalt bekommt, werden sie für die fußläufige bzw. Radverkehrsnutzung sicherer und vermitteln eine höherwertige Aufenthaltsqualität. | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | (V9): Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von B. + Str. auf der Grundstücksfläche sowie auf baulichen Anlagen (Dachbegrünung etc.) | Soweit hier private Stellplätze vorhanden bzw. geplant sind, sind zugleich auch (Laub-)Baumpflanzungen zuzuordnen. | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | (V10): Erhaltung landschaftsprägender Großbäume auf privatem Grundstück | Obligatorische Nachweise zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft im gegebenen Fall baulicher Änderungen (überbaubare Flächen/ Baumschutzsatzung/ gärtnerische Gestaltung) | | | | | | | | | | | | | | |



| Schutzgut | Beeinträchtigung | Erheblichkeit/ Größe | Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich | Begründung |
|-----------------------|--|---|--|---|
| Wasser | Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächenwasser können nicht erkannt werden. | N. N. | <p>(V11): Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück (§ 58(2) LWG); bei Neu- und Umbaumaßnahmen Versickerungs-/ Überflutungsnachweis (DIN 1986-100)</p> | <p>Das Grundwasser steht im Mittel mehr als 3,0 m unter Gelände an. Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht erkennbar. Selbst baubetriebsbedingte Grundwasserabsenkungen sind infolge des hohen Grundwasserflurabstandes nicht zu erwarten.</p> |
| | | | <p>(V12): Ausweisung eines 40 m breiten Gewässerrandstreifens entlang Rehbach (2. Ordnung)</p> <p>(V13): Ausweisung eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens entlang Graben (Gewässer 3. Ordnung)</p> | <p>Die historisch entstandenen Baulichen Anlagen innerhalb der Gewässerrandstreifen haben in der Vergangenheit zwar noch zu keinen (bekanntgewordenen) Schäden an anderen Anliegern/ Nutzungen geführt. Im Hinblick auf die dauerhafte Verträglichkeit bleibt die Option des Widerrufs im Sinne von § 31(3) S.1 LWG bestehen.</p> <p>Rehbach ist nur auf wenige Meter Bestandteil des B-Planes. Aber es ist durch die a. a. O. dargestellte Qualifizierung des Uferstrandstreifens ein wirksamer Beitrag zur Zielsetzung des Wasserrechts (§ 27 WHG) zu leisten, nämlich einen guten ökologischen Zustand zu erhalten bzw. zu entwickeln.</p> |
| Mensch/ Gesundheit | betriebsbedingte Emissionen | Im Rahmen der städtebaulichen Begründung (Firu Stand 2021) differenzierte Flächennutzung, hier (§ 8 BauNVO) im Wesentlichen G-Gebiete, hier für nicht erheblich belästigendes Gewerbe. Dazu zählen u. a. auch Tankstellen, Vergnügungsstätten aller Art usw., im Speziellen auch zur Vermeidung des regelmäßig hohen gebietsfremden Kfz-Verkehrs. | <p>In Anlehnung an bereits vorliegendes Gutachten (Firu 2021):</p> <p>Soweit ausnahmsweise Wohnnutzung bzw. historisch etabliert, wird in Verb. mit § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) dem Schutzbedürfnis durch Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten Rechnung getragen.</p> | <p>siehe Firu (Bearb.) Begründung zum B-Plan (23.11.2021) Auf der Grundlage örtl. Immissionswerte sind vorh. Nutzungen beurteilt worden und geeignete Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt worden.</p> |
| | verkehrsbedingte Schallemissionen | N. N. | N. N. | <p>Die Schallemissionen bzw. -immissionen werden im Rahmen eines weiteren Gutachtens nachgewiesen.</p> |
| Kultur- und Sachgüter | Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar | N. N. | N. N. | <p>Vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes und der bereits bestehenden Nutzungen werden städtebaulich unpassende Festsetzungen ausgeschlossen.</p> |



11.7.3 Flächen und Maßnahmen an anderem Ort

Externe Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 15(2) S. 3 BNatSchG sind nicht erforderlich.

11.7.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 1a (3) BauGB) richtet sich nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes. Die seit dem 01. März 2010 gültige novellierte Fassung schreibt vor, zumutbare Alternativen zu prüfen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist das zu begründen.

Es ist dargelegt worden, dass durch die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 100 „Am Obermühlpfad“ keine Beeinträchtigung erkennbar sind. Aus diesem Grunde und im Hinblick auf die festgesetzten Maßnahmen zugunsten von Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine weiteren zumutbaren Alternativen zu prüfen (§ 15(1) S. 3 NatSchG).

11.8 Zusätzliche Angaben

11.8.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und -analyse der Situation von Natur und Landschaft im Bereich des Plangebiets erfolgten mittels Ortsbegehungen und Literatur-/ Quellenstudium. Bzgl. Speziellem Artenschutz (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) liegt der Fachbeitrag Artenschutz aus dem Beobachtungsjahr 2020 (bearb. Dr. Wilhelmi 21.03.2021) sowie – wegen der Benachbarung zum Europäischen Vogelschutzgebiet - eine Natura 2000-Verträglichkeitsstudie (bearb. Dr. Wilhelmi Stand 16.04.2021) zugrunde. Natur und Landschaft einschl. des allgemeinen Artenschutzes, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie die grünordnerischen Zielstellungen sind im Grünordnungsplan (Büro Ehrenberg Stand März 2021) dargelegt.

Bzgl. des Hochwasserschutzes wird der Bebauungsplan im westlichen Bereich von der benachbarten Fachplanung „Hochwasserschutz „Industriegebiet Süd“⁴⁷ tangiert.

Hinweise auf Verdachtsflächen zu Altlasten/ Altablagerungen im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung sind mit dem Gutachten IBES (Stand 30.11.2021) vorgelegt worden.⁴⁸

11.8.2 Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Ermittlung der städtebaulichen Verträglichkeit liegen Untersuchungen von Firu (Kaiserslautern Stand 2021) vor. Soweit sonstige immissionsschutzfachliche und -rechtliche Untersuchungen notwendig sein werden, werden diese nachgetragen.

11.8.3 Umweltüberwachung bei der Durchführung des Bauleitplans

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Bei Durchführung der öffentlich-rechtlich festzusetzenden Maßnahmen und Beachtung der technisch-konstruktiven Normen und Richtlinien ist von unvorhergesehenen Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren, nicht auszugehen.

⁴⁷ BGS Wasser | Darmstadt (Bearb.): ... im Auftrag Gemeinde Haßloch, Stand 2020

⁴⁸ IBES (bearb.): Umwelttechnischer Untersuchungsbericht Altstandort Reg. Nr. 33200025 – 5006 (AS 5006) (im Auftrag Gemeindeverwaltung Haßloch) Stand 30.11.2021



11.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Haßloch beabsichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 „Am Obermühlpfad“. Das Gebiet ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ beplant und fast vollständig bebaut. Das Plangebiet entspricht seiner baulichen Nutzung nach nicht mehr der Zweckbestimmung eines Industriegebietes. Vielmehr hat es sich im Laufe der Jahrzehnte immer mehr zu einer kleinteiligen gewerblichen Nutzungsstruktur gewandelt. Des Weiteren ist das gesamte Gebiet von Wohnnutzungen durchsetzt.

Ferner sind die im Bebauungsplan Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ festgesetzten grünordnerischen Inhalte, insb. der Erhalt von festgesetzten Grün- und Waldflächen, nicht mehr vollziehbar, da in der Zwischenzeit auf derartigen Flächen eine bauliche Entwicklung vollzogen wurde, so dass es auch bezüglich dieser materiellen Planungsinhalte einer bauplanungsrechtlichen Neubeurteilung bedarf. Im Ergebnis zeichnet sich ein materieller Funktionsverlust des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 11 „Industriegebiet Lachener Straße, 2. Änderung“ ab. Eine städtebauliche Steuerungswirkung ist nicht oder nur noch sehr eingeschränkt gegeben.

Ziel der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes ist es, die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung neu zu fassen. Als zukünftiges, durchgängiges sowohl den Bestand wie auch die noch freien für Bebauung geeigneten Parzellen tragendes städtebauliches Ordnungs- und Entwicklungsprinzip ist daher eine Herabzonung von Industriegebiet gem. § 9 BauNVO in ein System von Misch-, eingeschränkten und sonstigen Gewerbegebieten gem. §§ 7-8 BauNVO beabsichtigt.

Flankierend zum Bebauungsplan werden ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Eingriffsregelung und ein Umweltbericht erstellt. In der Summe zeichnet sich ab, dass wegen der historischen Nutzungsart „Industriegebiet“ Eingriffe in Natur und Landschaft bereits erfolgt sind bzw. prinzipiell zulässig gewesen sind (§ 1a (3) Satz 6 BauGB). Durch die zukünftige Ausweisung als Gewerbe- bzw. Mischgebiet ist eine intensivere Nutzung als bislang nicht zu erwarten. Aus Sicht der Umweltprüfung verbleibt somit das Erfordernis einer Bestandserhebung und Bewertung, hier im Besonderen auch vor dem Hintergrund der seinerzeit festgesetzten Flächen für den Erhalt bzw. für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Insgesamt wird zu prüfen sein, welche neuzeitlichen Umweltstandards einzupflegen und umzusetzen sein werden.

Über die bestandsschützende Wirkung der zulässigen Eingriffe hinaus ist allerdings die Beachtung des Artenschutzes zwingend geboten (§ 44 BNatSchG). Hierzu werden eine fachgutachterliche Erfassung und Bewertung der in Frage kommenden Flächen durchgeführt. Daneben ist die räumliche Benachbarung zum großräumig umgebenen Natura 2000-Gebiet (Vogelschutzgebiet) Anlass, vorsorglich eine Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist allgemein festzustellen, dass die intensive Überbauung und Versiegelung der vergangenen Jahrzehnte nur noch relikthaft ökologische Bodenfunktionsflächen überlassen hat. Allenfalls im Zuge des Rehbachs ist mit natürlichen Alluvialböden zu rechnen, die sich hier aber nur auf die unmittelbare Bachtrasse beschränken. Ansonsten zeigt die Flächenübersicht entweder (private) Gartenflächen oder kleine Waldstrukturen, die - eher relikthaft nur – noch relativ ungestörte Bodenstandorte erwarten lassen.

Das Grundwasser steht im Mittel mit ca. 3 m u. GOK eher „mäßig tief“ an. Als Oberflächenwasser tangiert hier an nördlicher B-Plangrenze der Rehbach. Allerdings ist das Baugebiet – zumindest im nordwestlichen Bereich – Bestandteil des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes Rehbach-Speyerbach. (RVO vom 26.01.2004). Die extremen Abflussszenarien lassen eine darüber hinausgehende Überflutung des Baugebietes erwarten. Deshalb ist - außerhalb dieser Bauleitplanung - eine geeignete Hochwasserschutzanlage entlang der Westgrenze vorgesehen.



Das Lokal- oder Geländeklima des Baugebietes ist infolge seiner baulichen und sonstigen Nutzung durch besondere Aufheizeffekte gekennzeichnet. Dazu tragen sowohl die fehlende Baumpflanzung innerhalb der öffentlichen Straßen als auch die unzureichende Umsetzung von Grünfestsetzungen auf den privaten Grundstücken bei. Vor dem Hintergrund der aktuellen Klimawandelanpassungsstrategie und Erfordernisse sind hier umweltplanerische Ansatzpunkte vorgezeichnet, wirksame Sanierungen durchzuführen und durch qualifizierte Festsetzungen neu zu initiieren. Derartige Festsetzungen tragen auch dazu bei, das Orts- und Landschaftsbild neu zu gestalten.

Es ist darauf hingewiesen worden, dass die zulässigen baulichen Industrie- bzw. Gewerbenutzungen intensive Überformungen bewirkt haben, so dass für den Arten- und Biotopschutz, überhaupt für eine qualifizierte Biodiversität hier nur wenig oder kein Raum verblieben ist. Es bestehen deshalb (nur) zwei Grundstücksareale, die im Rahmen einer artenschutzfachlichen Prüfung näher untersucht worden sind. Die Ergebnisse stehen einer weiteren Inanspruchnahme nicht entgegen.

In der Gesamtschau der Umweltprüfung ist ohnehin festzustellen, dass mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eher Sanierungs- und Entwicklungsfolgen möglich sind. Tatsächliche Beeinträchtigungen auf Schutzgüter können vermieden werden. Das betrifft:

- bzgl. Biotop- und Artenschutz die Festsetzung eines 20 m breiten Pufferstreifens entlang Rehbach und Natura 2000-Grenze,
- bzgl. Wasserschutz die konsequente Festsetzung eines Gewässerrandstreifens entlang Rehbach und Entwässerungsgraben sowie die Beachtung der individuellen Folgen wasserrechtlicher Zielsetzungen (Rückhaltung/ Versickerung/ Überflutungsschutz),
- bzgl. Klimaschutz vor allem die Beachtung von geländeklimatischen Ausgleichsfunktionen grünbestimmter Freiräume und Objekte im öffentlichen (Straßen-)Raum und auf den baulichen Anlagen, dazu zählt auch die Erhaltung vorh. Baumbestände ggfs. durch die Formulierung bestimmter Qualitätskriterien (Baumschutzsatzung),
- bzgl. Bodenschutz die Flächen, die trotz umgebender Intensivnutzung noch relativ ungestört sind und erhalten bleiben sollen; soweit Altlasten (AS 5006) im Bereich einer ehem. Tankstelle an der Carl-Bosch-Strasse erkannt und identifiziert worden sind, sind differenzierte Sanierungsmaßnahmen beschrieben worden, die eine qualitätssichernde Langzeitüberwachung der fraglichen Umweltkompartimente zur Folge haben wird,
- bzgl. des Ortsbildes speziell die Pflanzgebote im öffentlichen Raum, in ähnlicher Weise auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinie für eine qualifizierte Neugestaltung.

Wegen der planungsrechtlichen Freistellungsoption (§ 1a (3) Satz 6 BauGB) sind keine zusätzlichen Ausgleichspflichten gegeben. Die Versiegelung und Überbauung kann eher etwas reduziert, auf jeden Fall qualifiziert werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzflächen) sind nicht notwendig.



12. VERZEICHNIS DER GUTACHTEN

Zum Planaufstellungsverfahren wurden folgende Gutachten / Stellungnahmen gefertigt, deren Ergebnisse in die Planzeichnung, die Textfestsetzungen sowie die Begründung eingeflossen sind:

- Städtebauliche Bestandsaufnahme und Auswertung von Bauakten sowie Eigentümer- und Nutzerbefragung, 2020, FIRU mbH
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde HASSLOCH (Pfalz) 2015, GMA
- Verkehrszählungen und Fachbeitrag Verkehr, 2021, Modus Consult Gericke GmbH & Co.KG,
- Umwelttechnischer Untersuchungsbericht Altstandort – Reg. Nr.: 332 00 025 – 5506/000 - 00, 2021, IBES Baugrundinstitut GmbH,
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, 2021, Krebs + Kiefer, Darmstadt
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zur Neuaufstellung des Bebauungsplans sowie Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG und NATURA 2000-Verträglichkeitsstudie, 2021, Büro Landschaftsplanung Ehrenberg
- Grünordnungsplanung gem. § 11(1) BNatSchG und Beitrag zur Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB und Umweltbericht, 2021, Büro Landschaftsplanung Ehrenberg
- Entwässerungstechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan, 2021, Büro Knodel

211126_verkl_Haßloch Am Obermühlpfad_BG_E_c