



Bebauungsplan

„Nördlich des Bahndamms“

- mit integrierter Gestaltungssatzung -

Begründung

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH DES BAHNDAMMS“

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines	4
1.1	Aufstellungsbeschluss, Größe und Lage des Plangebiets, Geltungsbereich	4
1.2	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit und –belastungen	5
1.3	Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung	6
2	Höherrangige und überörtliche Planungen	7
2.1	Ziele der Landesplanung und Raumordnung	7
2.2	Flächennutzungsplan	8
3	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	8
3.1	Planungsanlass und Planungserfordernis	8
3.2	Ziele und Zwecke der Planung	9
3.3	Planungsgrundsätze und –alternativen	9
4	Städtebauliches Konzept	9
4.1	Geplante Bebauung	10
4.2	Verkehrerschließung	11
4.3	Immissionen und Emissionen	11
4.4	Ver- und Entsorgung	12
4.5	Umweltverträglichkeit	12
4.5.1	Ausgleich im Plangebiet	13
4.5.2	Ausgleich außerhalb des Plangebietes	15
5	Erforderlichkeit der Planinhalte	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3	Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten	17
5.4	Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
5.5	Grundstücksgröße	18
5.6	Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze	18
5.7	Verkehrsflächen	18
5.8	Grünflächen	18
5.9	Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	19
5.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
5.11	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	20
5.12	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	20
5.13	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
6	Flächenbilanz	21
7	Bodenordnende Maßnahmen	21
8	Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung	22
8.1	Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bzw. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	22

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

B e g r ü n d u n g

Gemeinde Haßloch

8.2 Abwägung von Anregungen die während der Offenlage vorgebracht wurden.37

8.3 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung41

1 ALLGEMEINES

Durch Beschluss des Gemeinderates vom 07.06.2000 hat die Gemeinde von der Wahlmöglichkeit Gebrauch gemacht auf der Grundlage des § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte des Verfahrens, mit deren Durchführung bis zum 01.01.1998 noch nicht begonnen worden war, nach der Neufassung des BauGB aufgrund des Artikels 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) bekanntgemachten Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) durchzuführen.

1.1 Aufstellungsbeschluss, Größe und Lage des Plangebiets, Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch hat in seiner Sitzung am 27.01.1993 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich des Bahndamms“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung der Gemeinde Haßloch. Die Gemeinde liegt im südlichen Landesteil des Bundeslandes Rheinland-Pfalz, in der Region Rheinpfalz, ca. 20 km südwestlich des Rhein-Neckar Ballungszentrums (Ludwigshafen – Mannheim – Heidelberg) in der westlichen Rheinebene. Die geographischen Grenzen werden im Westen durch den Rand des Pfälzer Waldes, die Haardt und im Osten durch den Rhein gebildet.

Die Gemeinde ist nördlich direkt über den Autobahnzubringer an die Autobahn A 65 Ludwigshafen – Neustadt/Weinstraße – Karlsruhe bei der Anschlussstelle Haßloch/Meckenheim angeschlossen. Sie kann von der Landesstraße L 529 als Ostumgehung sowie einer Ortsstraße im Westen (Westrandstraße) in Nord – Süd Richtung umfahren werden. Die L 532 durchquert Haßloch in West – Ost – Richtung.

Haßloch ist über den Bahnhof im Norden der Ortslage an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG (Mannheim – Ludwigshafen – Neustadt – Kaiserslautern – Saarbrücken - Paris) angebunden.

Haßloch hat ca. 21.000 Einwohner (Stand 2000, Quelle: Statistische Berichte Rheinland – Pfalz).

In der landesplanerischen Hierarchie ist Haßloch im Regionalen Raumordnungsplan als Unterzentrum der Region Rheinpfalz mit dem Zusatz „Selbstversorgungsort auf der Stufe eines zentralen Ortes“ (vgl. Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 1989, Abb. 4) eingestuft.

Aufgrund der in den letzten Jahrzehnten weiterentwickelten zentralörtlichen Ausstattung weist das Landesentwicklungsprogramm III von 1995 die Gemeinde Haßloch als Mittelzentrum im Ergänzungsnetz aus. Mittelzentren des Ergänzungsnetzes ergänzen die Versorgung im jeweiligen Mittelbereich und berücksichtigen die langfristige Sicherung vorhandener zentralörtlicher Einrichtungen in den benachbarten Oberzentren und Mittelzentren des Grundnetzes. In den verdichteten Räumen sind die Mittelzentren des Grundnetzes ein Instrument zur Gestaltung der polyzentrischen Siedlungsstruktur. Sie ermöglichen eine Differenzierung mittelzentraler Funktionen im Sinne einer räumlichen Schwerpunktbildung und Arbeitsteilung der einzelnen Gemeinden und tragen zur Entlastung hochverdichteter Strukturen bei (vgl. LEP III, 1995, Seite 36 f).

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 22 ha.

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

Begründung

Gemeinde Haßloch

Das am nordöstlichen Ortsrand von Haßloch liegenden Bebauungsplangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden: durch die Südgrenze der Straße und Wirtschaftsweg „Im Glockenstein“ (Fl.-Nrn.: 6372/10 und 13416).
- Im Osten: durch die Westgrenze des Wirtschaftsweges (Fl.-Nr.: 13411) entlang der Ostumgehung von der Straße „Im Glockenstein“ bis zum Grenzstein an der Südwestecke der Fl.-Nr.: 13504, Verbindungslinie in südlicher Richtung bis zur Nordgrenze der Straße „Am Bahndamm“ (Fl.-Nr.: 13505).
- Im Süden: durch die Nordgrenze der Straße „Am Bahndamm“ (Fl.-Nr.: 13505), gleichzeitig Südgrenze des Wirtschaftsweges (Fl.-Nr.: 13411), bis zur Ostgrenze der Fl.-Nr.: 6489/8.
- Im Westen: entlang der Ostgrenze der Fl.-Nrn.: 6489/8, 6489/3 (Am Bahndamm, Haus-Nr.: 1), von da entlang der Südgrenze der Fl.-Nr.: 6489/18 in östlicher Richtung bis zur Westgrenze der Fl.-Nr.: 13467, durch die Ostgrenzen der Fl.-Nrn.: 6489/18, 6489/17, 6489/16, 6489/15, 6489/14, 6489/13, 6489/12, 6489/6 und 6489/5 (gleichzeitig Westgrenzen der Fl.-Nrn.: 6489/19 und 13467), Verbindungslinie in nordöstlicher Richtung über Fl.-Nr. 13466 (Wirtschaftsweg) bis zur Westgrenze der Fl.-Nr.: 13434 entlang der Westgrenze der Fl.-Nr.: 13434, Südgrenze „Glockenweg“ (Fl.-Nr.: 6390/2), Ostgrenze „Glockenweg“ (Fl.-Nr.: 6390/2), sowie Ostgrenzen der Fl.-Nrn.: 6390/22, 6390/20, 6390/33, 6390/3 („Alte Ziegelei“), 6390/17, 6390/16, 6390/15 und 6390/14 (Glockenstraße, Haus-Nr.: 4, Alte Ziegelei, Haus-Nrn.: 4a, 6c, 8b, 12a), gleichzeitig Westgrenze der Fl.-Nr.: 13417.

1.2 Geländebeziehungen, Bodenbeschaffenheit und –belastungen

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Vorderpfälzer Tiefland“ (221). Die von den Haardtränkbächen zerteilte Platte wird durch die tieferliegenden, in östlicher Richtung sich ausdehnenden Schwemmkegel und den zwischengelagerten, höher gelegenen Riedelflächen bestimmt.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der „Böhler Lößplatte“ (221.6). Sie ist in ihrem Randbereich schwach wellig untergliedert und weist eine geringe Neigung nach Osten auf. Aufgrund der günstigen Boden- und Klimaverhältnisse wird dieser Naturraum nahezu ausschließlich für Acker- und Obstbau genutzt.

Bedingt durch den geographischen Standort der Gemeinde Haßloch im naturräumlichen Verlauf der Rheinebene sind die Geländebeziehungen im Plangebiet kontinuierlich ohne Ansteigungen, Täler oder Verwerfungen, so dass keine reliefbedingten Beeinflussungen der Bebauung und der Verkehrsstrassen vorliegen.

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

B e g r ü n d u n g

Gemeinde Haßloch

Der Untergrund des Plangebietes wird von pleistozänen Terrassenablagerungen des Rheins und seiner Nebenbäche gebildet. Es handelt sich vorwiegend um Sande und Kiese, in die einzelne Ton- oder Schlufflagen eingebettet sind. Über den Terrassenablagerungen liegt im Bereich der Böhler Lößplatte nacheiszeitlicher Löß, der weit verbreitet mehrere Meter mächtig wird.

Zur Überprüfung der Versickerungseignung des Geländes wurde durch die Gemeindewerke 1996 ein Bodengutachten eingeholt. Der Gutachter – das IBES Baugrundinstitut – spricht dem Gelände größtenteils eine günstige Eignung hinsichtlich der Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser zu.

Aufgrund der verhältnismäßig niedrigen Durchlässigkeitsbeiwerte der oberen bindigen Deckschichten ist eine Versickerung von Regenwasser im geplanten Gewerbegebiet nur unter Einhaltung von besonderen Maßnahmen möglich.

Daher wird die Anwendung einer Kombination aus Flächen- und Muldenversickerung empfohlen.

Hinsichtlich möglicher Altlasten im Plangebiet ist der Gemeinde Haßloch nichts bekannt. Im Zuge der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch das damalige Staatliche Amt für Wasserwirtschaft ein Gutachten zum Nachweis gefordert, dass von einer an den nördlichen Plangebietsrand angrenzenden Altlastenverdachtsfläche keine Schadstoffe über das Grundwasser oder über die Bodenluft in das Plangebiet hineingetragen werden.

Das durch das Ingenieurbüro für Bauwesen Rogmann GmbH vorgelegte Gutachten stellte leicht erhöhte CO₂ und CH₄-Gehalte in der Bodenluft fest, die vom Gutachter als unkritisch im Hinblick auf eine zukünftige gewerbliche Nutzung eingeschätzt wurden. Im Grundwasser wurden im nördlichen Teil des Plangebietes deutlich erhöhte Messwerte der Parameter KW_{unpolar} und DOC gemessen. Auch dies wurde durch den Gutachter nicht als unproblematisch bezüglich der weiteren Planung gesehen.

Diese Ergebnisse wurden mit dem damaligen Staatlichen Amt für Wasserwirtschaft, jetzt Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalleitung Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, in zwei Gesprächsterminen besprochen. Die Behörde forderte aufgrund der vorgefundenen Grundwasserkontaminationen, die genaue Ursache für deren Entstehung zu untersuchen, da diese möglicherweise im Plangebiet selbst verursacht und durch das vorgelegte Gutachten nicht klar ersichtlich sei. Auch wurde die Bewertung der Auffälligkeiten der Bodenluftproben angezweifelt und eine Gasrigole zur Ableitung der kontaminierten Luft im Norden des Plangebietes als notwendig erachtet.

Daraufhin wurde durch die Gemeinde Haßloch ein Nachfolgegutachten vorgelegt, das anhand einer historischen Recherche belegt, dass im Plangebiet selbst keine Altlastenverdachtsflächen zu vermuten sind, die vorgefundenen Grundwasserkontaminationen daher von außen in das Plangebiet hineingetragen werden (s. auch unter dem Kapitel Abwägung). Es wurde übereinstimmend vom SGD Süd WAB schriftlich bestätigt, dass die vorgefundenen Grundwasserkontaminationen für die Durchführung des weiteren Bebauungsplanverfahren unschädlich seien. Entlang der Straße „Im Glockenstein“ sieht der Bebauungsplan am nördlichen Plangebietsrand eine Gasrigole gemäß der Forderung der Behörde zur Ableitung der verunreinigten Bodenluft vor.

1.3 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes grenzt im Norden an ein bestehendes Gewerbegebiet (BPL „Im Glockenstein“) an. Im Westen des Plangebiets schließt ein Mischgebiet (BPL „Meckenheimer Straße“) an. Im Süden und Osten umschließen Verkehrsstraßen (K 12 nach Böhl-Iggelheim und L 529 nach Meckenheim bzw. nach Speyer) die projektierte Gewerbefläche.

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

B e g r ü n d u n g

Gemeinde Haßloch

Westlich des Baugebiets befinden sich durchweg Gebäude neueren Datums mit inhomogener Baustruktur und überwiegender Wohnnutzung.

2 HÖHERRANGIGE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

2.1 Ziele der Landesplanung und Raumordnung

Konkrete Ziele der Landesplanung und Raumordnung bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms III Rheinland-Pfalz aus dem Jahre 1995 und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz von 1989.

Die für die Region relevanten Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms werden im Regionalen Raumordnungsplan unter Beachtung regionalpolitischer Prioritäten konkretisiert, räumlich präzisiert und ergänzt. Dabei werden insbesondere auch die engen Verflechtungen in den Nachbarräumen berücksichtigt (vgl. RROP Rheinpfalz 1989, Seite 16).

In den allgemeinen raumordnerischen Entwicklungsvorstellungen dieser Planungen soll die Bedeutung der Region Rheinpfalz als Wirtschafts- und Kulturlandschaft an der Rheinachse, der wichtigsten kontinentaleuropäischen Entwicklungsachse, gesichert und gesteigert werden.

Dafür sollen u.a. zur Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes unter Beachtung der Umwelterfordernisse Standortchancen angemessen genutzt bzw. entwickelt werden (vgl. RROP Rheinpfalz 1989, Seite 12).

Haßloch wird durch den RROP die besondere Funktion einer Schwerpunktgemeinde hinsichtlich der Gewerbeförderung zugeordnet. Hauptziel ist dabei, durch Schaffung von Arbeitsplätzen, der Arbeitslosigkeit längerfristig entgegenzuwirken.

Nach § 1 Abs. 4 sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Den Anforderungen dieser Vorschriften wird durch den Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ erfüllt.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan der Region Rheinpfalz von 1989 ist die Gemeinde Haßloch in der Hierarchie des Konzeptes der „Zentralen Orte“ als Unterzentrum und Selbstversorgerort einzuordnen. Im Landesentwicklungsprogramm III von 1995 ist der Ort als Mittelzentrum des Ergänzungsnetzes eingestuft.

Die Mittelzentren sollen so ausgestattet sein, dass sie über die Grundversorgung hinaus auch den gehobenen, seltener auftretenden qualifizierten Bedarf für ihre Verflechtungsbereiche decken können. Die Mittelbereiche sollen dabei auch Wohn- und Arbeitsbereiche für ihren zugeordneten Bereich sein und als solche auch Entlastungsfunktionen für die Kernbereiche der Verdichtungsräume übernehmen, um diese vor nachteiligen Verdichtungserscheinungen zu bewahren (vgl. RROP Rheinpfalz 1989, S. 28). Die genannten Eigenschaften entsprechen auch denen der Mittelzentren des Ergänzungsnetzes im LEP III. Durch die vorgenommene Planung des Gewerbegebietes „Nördlich des Bahndamms“ wird die gewünschte Entlastung des Ballungsraumes Rhein-Neckar unterstützt.

Der Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ begünstigt den weiteren Ausbau von Haßloch zum Mittelzentrum, insbesondere durch die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Förderung der lokalen Wirtschaftsstruktur.

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

B e g r ü n d u n g

Gemeinde Haßloch

Unter regionalplanerischer Perspektive gilt die Gemeinde Haßloch in erster Linie als regional bedeutsamer Gewerbestandort, der zu einem landesweit bedeutsamen Gewerbestandort zu entwickeln ist. Außerdem wird der Gemeinde ein erweiterter Wohnbedarf zugesprochen.

Dementsprechend sind die Gemeindefunktionen:

- Schwerpunkt Siedlungsentwicklung
- Regional bedeutsamer Gewerbestandort

als Entwicklungsfunktionen gekennzeichnet (vgl. RROP Rheinpfalz 1989, Tab. 16).

Das geplante Gewerbegebiet „Nördlich des Bahndamms“ trägt zur Entwicklung Haßlochs als regional bedeutsamen Gewerbestandort bei.

2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan II. Änderung aus dem Jahre 1984 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

3.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Das Landesentwicklungsprogramm III spricht Haßloch aufgrund der vorhandenen Strukturen eine besondere Eignung hinsichtlich der Gewerbeflächenentwicklung zu. Basierend darauf wird eine Weiterentwicklung des gewerblichen Sektors durch Baulandausweisungen unter Beachtung der Belange des Freiraumschutzes als sinnvoll angesehen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Dies ist hinsichtlich des vorliegenden Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“ der Fall.

Die Entwicklung der Gemeinde Haßloch wird insbesondere durch ihre Lage im siedlungsstrukturellen Gefüge bestimmt. Im Randbereich des Verdichtungsraums Ludwigshafen/Mannheim gelegen, ist Haßloch und insbesondere das projektierte Gewerbegebiet durch die Nähe zum Autobahnanschluss BAB 65 und der direkten Lage an der L 529 und der Bahnstrecke Saarbrücken – Mannheim sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Im Rahmen der örtlichen Entwicklung hatte und hat diese Lagegunst ein Bevölkerungswachstum zur Folge, aus dem sowohl eine Ausdehnung der Wohnbauflächen als auch eine verstärkte Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben sowie eine Ausweitung des Angebots im Dienstleistungs- und Freizeitsektor resultieren.

Diese Entwicklung hat - wie schon dargelegt - bereits Anfangs der 80´er Jahre zur Darstellung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan und 1993 zum Beschluss den Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ aufzustellen geführt.

Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen hat insbesondere in den letzten Jahren stark zugenommen und dazu geführt, dass durch die Gemeinde Haßloch derzeit fast keine freien und erschlossenen Gewerbegrundstücke mehr vorgehalten werden. Die wenigen noch vorhandenen Flächen befinden sich größtenteils in Gewerbegebieten, die hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und hinsichtlich des Störgrades eingeschränkt und flächenmäßig nur für kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe in Frage kommen.

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

Begründung

Gemeinde Haßloch

Ein durch das rheinland-pfälzische Wirtschaftsministerium beim Forschungsinstitut für Wirtschaft an der Universität Mainz in Auftrag gegebenes Gutachten – welches zum Herbst 1999 vorlag - attestiert der Gemeinde Haßloch aufgrund ihrer Lagegunst gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen aus der Großhandels- und Logistikbranche und empfiehlt die Ausweisung eines „thematisierten Gewerbegebietes“, um – laut Gutachten - ein Image in dieser Richtung zu entwickeln. Dabei wird dem projektierten Gewerbegebiet „Nördlich des Bahndamms“ aufgrund seiner Größe und Lagegunst eine besondere Eignung zugesprochen.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Langfristige Sicherung und weiterer Ausbau von Haßloch als ein Mittelzentrum der Region Rheinpfalz
- Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

unter Beachtung der Anforderungen zum Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und einer menschenwürdigen Umwelt.

Diese Ziele sollen insbesondere erreicht werden durch die Festsetzung

- Des Gebietscharakters, als Gewerbegebiet
- Der Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft
- Der baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zu deren Vermeidung und Verminderung

3.3 Planungsgrundsätze und –alternativen

Der Bebauungsplan berücksichtigt primär folgende Grundsätze:

- Daseinsvorsorge auf örtlicher Ebene durch Schaffung von Arbeitsplätzen
- Verbesserung der lokalen Wirtschaftsstruktur durch Schaffen einer Angebotsplanung für Gewerbebetriebe

Infolgedessen ergeben sich keine bedarfsbezogenen Alternativen.

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Folgende Zielvorstellungen wurden bei der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes für den Bebauungsplan beachtet:

- Schaffung eines differenzierten Angebotes für unterschiedliche gewerbliche Nutzungsarten und Betriebsgrößen, um durch ein breites Spektrum unterschiedlicher Nutzer gegen Strukturkrisen in bestimmten Wirtschaftssektoren abgesichert zu sein

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

B e g r ü n d u n g

Gemeinde Haßloch

- Vorhalten von großen Gewerbegrundstücken zur Ansiedlung von Betrieben mit erhöhtem Flächenbedarf
- Keine zusätzlichen Belastungen der Nachbarschaft durch unzumutbare Immissionen
- Natur- und Landschaftsverträgliche Einbindung des Plangebietes
- Vermeidung und Minimierung von Eingriffen
- Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe

4.1 Geplante Bebauung

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes „Nördlich des Bahndamms“ unterstützt die Zielvorstellungen durch Festsetzung gewerblicher Bauflächen, deren Bebaubarkeit flexibel und bedarfsorientiert gewährleistet werden soll. Demzufolge wurden durch Baufenster großzügige überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, die je nach Bedarf variable Grundstücke ab einer Mindestgröße von 2000 m² zulassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer sich die Baukörper flexibel bewegen können. Dies dient der nachfrageorientierten Bebaubarkeit der Gewerbegrundstücke, da im Vorfeld die zukünftige Nutzung nur eingeschränkt vorhersehbar ist.

Hinsichtlich der durch den Gesetzgeber ermöglichten ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung in Gewerbegebieten hat die Gemeinde Haßloch in der Vergangenheit die Erfahrung gemacht, dass die Entwicklung ihrer bestehenden Gewerbegebiete in Richtung Mischgebiet tendiert. Gefördert wurde diese städtebaulich unerwünschte Entwicklung u.a. durch die im Vergleich zu Wohnbaugelände geringeren Grundstückskosten. Bei einer Vielzahl von Gewerbebetrieben, die aus privaten oder wirtschaftlichen Gründen stillgelegt wurden blieb die Wohnnutzung der Betriebsinhaber auf dem Grundstück erhalten, was zu Spannungen innerhalb der betreffenden Gebiete geführt hat.

Zum Schutz der zukünftigen gewerblichen Betriebe im Plangebiet und um zu gewährleisten, dass der Grundstückserwerb hauptsächlich der Verwirklichung einer gewerblichen Nutzung dient, wurde die Grundstücksgröße auf mindestens 2000 m² und die zulässigen Wohneinheiten auf zwei WoE pro Gewerbegrundstück beschränkt.

Aufgrund der Ortsrandlage und der Gebäudehöhen des umliegenden Gebäudebestandes ist die Höhenentwicklung der einzelnen Baukörper durch Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 7,50 m beschränkt. Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung der Gebäude in abweichender Bauweise vor, indem die Betriebsgebäude an den seitlichen Grundstücksgrenzen sowie in einer Länge von 50 m errichtet werden können. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

Um einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen der bestehenden Mischnutzung und den geplanten gewerblichen Nutzungen zu erhalten wurde im Westen des Plangebiets eine Grünfläche festgesetzt, die verschiedene Funktionen erfüllt.

Die Abstandsfläche von etwa 20 m dient zum einen der Eingrünung des neu entstehenden Gewerbegebietes. Sie schafft zum anderen durch die vorgesehene Begrünung Aufenthaltsmöglichkeiten für die Anwohner aus dem angrenzenden Mischgebiet wie auch für die Arbeitnehmer der gewerblichen Betriebe.

Die weiteren Grünflächen rund um das Plangebiet sowie an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind untereinander durch ein Fußwegesystem vernetzt. Neben der so gesteigerten Erholungsfunktion dienen sie in Teilen auch als Notabschlag für anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Haßloch und wird durch die exponiert gelegene Ostumgehung im Osten und durch die ebenfalls gegenüber dem Plangebiet erhöht liegende

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

B e g r ü n d u n g

Gemeinde Haßloch

Straße „Am Bahndamm“ begrenzt. An dem so bereits definierten Plangebietsrand wurde eine differenziert gestaltete Freiflächeneingrünung festgesetzt, um die oben beschriebene Erholungsfunktion sowie die Umweltverträglichkeit zu stärken.

4.2 Verkehrserschließung

Zur Abschätzung der im Plangebiet zu erwartenden Verkehrsströme wurde durch die Gemeinde Haßloch eine Verkehrsmengenschätzung in Auftrag gegeben anhand derer das Erschließungssystem ausgelegt wurde.

Die Haupteerschließung des Gebietes ist eine von der Straße „Am Bahndamm“ ausgehende nach Norden verlaufende Hauptsammelstraße. Diese ist als zweispurige Fahrbahn mit Parkmöglichkeiten sowie beidseitigen Fußwegen vorgesehen. Zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeiten in diesem Bereich wurde die Linienführung des Straßenkörpers leicht verschwenkt. Unterstützend sind Baumpflanzungen als verkehrsberuhigende und straßenraumgestaltende Elemente vorgesehen.

Eine weitere Zufahrtmöglichkeit ist im Norden durch eine Anbindung an die Weststrandstraße vorgesehen in die eine geplante Abbiegespur von der Ostumgehung münden soll. Die in der Planung befindlichen Anbindungen sollen durch einen Bebauungsplan („Im Glockenstein Nord“) in absehbarer Zeit realisiert werden.

Der Anschluss an das Ortsstraßennetz ist durch die Anbindung an die Umgehungsstraßen gewährleistet. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Ortskernes ist nicht zu erwarten.

Von der Hauptsammelstraße abzweigend wird der östliche Bereich des Plangebietes durch eine Spange erschlossen, die aufgrund des Schwerlastverkehrs den Ausbaustandard der Haupteerschließung aufweist.

4.3 Immissionen und Emissionen

Mit dem Ziel die Auswirkungen der Planung auf stöempfindliche Nutzungen in der Umgebung als auch Geräuscheinwirkungen auf die Planung selbst zu untersuchen, wurde im Auftrag der Gemeinde Haßloch eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Ergebnisse führten u.a. zur Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln pro Baufenster. Hierbei handelt es sich um eine Lärmkontingentierung in Abhängigkeit von der Tageszeit und der Entfernung zu stöempfindlichen Nutzungen.

Das Plangebiet erfährt durch die Lärmkontingentierung eine Gliederung in 5 Teilbereiche, wobei die Einhaltung der ermittelten maximalen Schallemissionen durch die Betriebe bei der Ansiedlung und im laufenden Betrieb nachzuweisen sind.

Dadurch wird gewährleistet, dass die nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) angegebenen Orientierungswerte - bezogen auf das angrenzende Mischgebiet - eingehalten werden.

Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet selbst wurde der Verkehrslärm der bestehenden Verkehrsstraßen in der Umgebung (Straße „Am Bahndamm“, K 12, L 529/L530, A65) sowie der Lärm durch die Bahnstrecke Mannheim-Saarbrücken berücksichtigt.

Auch wurden die Emissionen der angrenzenden Industriebetriebe Schmalbach-Lubeca GmbH sowie der Fa. Duttenhöfer anhand der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen in den jeweiligen Baugenehmigungsunterlagen auf einen möglichen Einfluss auf die Neuplanung hin überprüft.

Im Ergebnis wurden für die geplanten stöempfindlichen Nutzungen (ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Büroräume) passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 11/1989) festgesetzt, wonach durch Schalldämmmaße“ der Außenbauteile ein

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

Begründung

Gemeinde Haßloch

bestimmter Innenpegel in den Wohn- bzw. Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit zur Tages- bzw. Nachtzeiten erreicht werden muss.

Bei Einhaltung der durch die schalltechnische Untersuchung festgesetzten Werte, ist mit Immissionskonflikten aufgrund der Neuplanung nicht zu rechnen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an die vorhandene Ortsnetze gesichert.

Das Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal abgeleitet.

Auf Basis des Bodengutachtens des IBES Baugrundinstituts wurde durch die ASAL Ingenieure ein Vorentwurf zur Oberflächenentwässerung im Plangebiet auf Basis des ersten Vorentwurfes des Bebauungsplanes „Nördlich des Bahndamms“ erstellt, der in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet wurde.

Das Konzept sieht die Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen in parallel zur Straße geführten Versickerungsmulden vor. Der Abschlag erfolgt in die rings um das Plangebiet ausgewiesenen Grünflächen.

Die unverschmutzten Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen und zur Versickerung zu bringen, wobei bei Starkregenereignissen ein Notabschlag in die umgebenen Grünflächen möglich ist.

Im Bebauungsplan wird auf das Versickerungserfordernis des Oberflächenwassers hingewiesen.

4.5 Umweltverträglichkeit

Die Bestandsaufnahme und –analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten wurden durch das Planungsbüro Miess & Miess durchgeführt.

Der Vollzug eines Bebauungsplanes verursacht generell Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Diese Einzeleingriffe lassen sich bedingt quantifizieren. Die Zusammenfassung dieser Einzeleingriffe zu einem Gesamteingriff im Sinne eines mathematischen Berechnungsmodells ist jedoch nicht zu leisten. Der Gesamteingriff wird daher funktional bezogen verbal beschrieben.

Bezogen auf das Bebauungsplangebiet „Nördlich des Bahndamms“ kommt es zu Verlusten von Ackerflächen, zur großflächigen Versiegelung von Grund- und Boden sowie zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Haßloch, wie auch im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ wird die derzeitige Bestandssituation des Geländes aufgrund der dort betriebenen Intensivbewirtschaftung durch die Landwirtschaft hinsichtlich der Artenvielfalt, der Biotopstruktur und des Landschaftsbildes als geringwertig bezeichnet.

Die detaillierten Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können dem Landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden.

Für das Landschaftsbild bzw. die Erholungseignung ist insbesondere die Aussicht in die freie Landschaft und die Fernwirksamkeit der Fläche relevant. Erholungspotentiale sind aufgrund der eher monoton gestalteten Landschaft – wie auch im Landschaftsplan dargestellt – nicht berührt.

Anhand der durch die Planung zukünftig beeinträchtigten Umweltmedien werden vom landespflegerischen Planungsbeitrag Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen empfohlen, die in der weiteren Planung berücksichtigt werden sollen. Sie münden in die zur

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

Begründung

Gemeinde Haßloch

Integration in den Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ vorgeschlagenen grünordnerischen Festsetzungen, die nachfolgend auf ihre Verhältnismäßigkeit in Bezug die nach § 1 Abs. 6 BauGB durchzuführende gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander überprüft werden.

Der Landespflegerische Planungsausgleich kommt nach der Bestandsaufnahme und der Darstellung der durch die Planung entstehenden Konflikte zur Formulierung folgender Zielvorstellungen:

- Periphere Umpflanzung des Gewerbegebietes unter Einschluss der westlich gelegenen Lärmschutzwälle
- Interne Pflanzmaßnahmen zur räumlichen Gliederung des Gewerbegebietes;
- Begleitpflanzungen (Verkehrsgrün) an den Planstraßen;
- Begrenzung der Bodenversiegelung und – wo Bodenversiegelung unvermeidlich (besonders im privaten Bereich) – Wahl durchlässiger Beläge (Pflaster mit Fugen im Sand verlegt, Rasengittersteine, „Ökosteine“, Schotterrasen, wassergebundene Decke);
- Bodenschutz durch Sicherung des Oberbodens, Vermeidung von Bodenverdichtung, Maximierung der Offenhaltung vegetationsfähigen Bodens;
- Wand- und Dachbegrünung (bei Flachdächern) anstreben aus klimatischen, faunistischen, allgemeinökologischen Gründen. Zusatzeffekte: Verwitterungsschutz bei Wandflächen, Verbesserung des Gebäudeinnenklimas, Minderung von Energieverlusten, geringere Versprödungsneigung der Dachhaut bei Verwendung durchwurzelungsfester Folie)

Anhand dieser Zielvorstellungen, die durch Festsetzungsvorschläge des Landespflegerischen Planungsbeitrages zur Integration in den Bebauungsplan vorgeschlagen und mit geringfügigen Modifikationen in den Bebauungsplan (s. Textliche Festsetzungen Punkte 7-9) übernommen wurden, ergibt sich folgendes landespflegerisches Ausgleichskonzept:

4.5.1 Ausgleich im Plangebiet

Öffentliche Flächen:

Die Festsetzungen entsprechen der landespflegerischen wie auch städtebaulichen Zielvorstellung, das Baugebiet in die Landschaft einzubetten, intern zu gliedern und zu durchgrünen. Dabei spielt die Gestaltung der öffentlichen Flächen eine besondere Rolle, da sie durch ihren Vorbildcharakter eine Anstoßwirkung für die Gestaltung der privaten Freiflächen ausüben.

Die Übergangsbereiche zur bestehenden Bebauung am westlichen Plangebietsrand sind dabei von besonderer Bedeutung. Durch einen mehrschichtigen Gehölzstreifen trennen sie das Gewerbegebiet visuell von der Wohnbebauung des als Mischgebiet ausgewiesenen angrenzenden Bereiches und stellen eine Art „psychologischen Lärmschutz“ dar, der nebenbei wichtige ökologische Funktionen (Verbesserung des Kleinklimas, Filterwirkung, Lebensraum für Vögel und Kleintiere) übernimmt und daher wesentlich zum innergebietlichen Ausgleich beiträgt.

Die am südlichen Plangebietsrand vorgehaltenen Grünflächen dienen gleichzeitig als versickerungstechnische Pufferflächen für Starkregenereignisse.

Zusätzlich ist das gesamte Plangebiet durch zusammenhängende Grünflächen vernetzt, die zum einen zur partiellen Rückhaltung und Fortleitung von anfallendem Oberflächenwasser mittels Mulden und Gräben dienen und zum anderen einen Beitrag zur wohnungsnahen Erholung leisten, indem sie ein vernetztes Fußwegesystem aufweisen. Die Freiflächen werden mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt, um auf der zur

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

B e g r ü n d u n g

Gemeinde Haßloch

Verfügung stehenden Fläche ein Maximum an Ausgleichswirkungen zu erhalten und ein Optimum an Lebensräumen und Nahrungsgrundlagen für einheimische Tierarten zu schaffen.

Weiterhin dient diese Festsetzung dem Ortsbild und ist damit auch städtebaulich begründet.

Durch Gruppenbildung und unterschiedliche Pflanzdichten soll eine aufgelockerte Struktur der Pflanzstreifen erreicht werden, die an sich an der Gestaltung intakter Ortsrandstrukturen orientiert.

Auch für den öffentlichen Straßenraum werden zur Begrünung des Baugebietes Baumpflanzungen gefordert. Entsprechend der im Bebauungsplanentwurf dargestellten Vorplanung für den Straßenraum werden die Bäume im Straßenraum festgesetzt. Ihr Standort ist zur flexibleren Handhabung im Rahmen der Umlegung und der Straßenplanung um 2 m verschiebbar.

Die im Plangebiet vorzufindenden Walnussbäume sind bis auf eine Ausnahme alle entweder in öffentlichen oder in privaten Grünflächen integriert und als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt.

Die innerörtlichen Grünflächen übernehmen verschiedene Funktionen. Hier sind insbesondere die ökologischen Auswirkungen sowie die Möglichkeit der Sammlung und Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser zu nennen. Hinzu kommen kleinklimatische Positivwirkungen. Das Grünflächenkonzept des Bebauungsplanes integriert diese unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsansprüche. In diesem Sinne werden auch die Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ getroffen.

Private Flächen:

Die durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriffe werden durch die zuvor aufgeführten Maßnahmen soweit wie möglich minimiert und im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten im Gebiet festgesetzt.

Der landespflegerische Planungsbeitrag beinhaltet eine Reihe von siedlungsökologischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept und den privaten Belangen im Rahmen der Abwägung vereinbar erscheint, wird den Vorschlägen gefolgt. Um den Eingriff zu kompensieren, werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an den Bestand in der Umgebung ortstypische Baum- und Straucharten gewählt werden. Das Baugebiet soll dadurch eine regionstypische Durchgrünung erhalten, so dass auch der Siedlungskörper in gewissem Umfang Funktionen als Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten übernehmen kann.

Daher sind auch exemplarische Pflanzenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Plangebiet werden aus städtebaulichen Gründen zum Teil die Standorte für Bäume festgesetzt. Markante Bereiche und im Straßenraum erkennbare Teilbereiche sollen hierdurch akzentuiert werden.

Für großflächige Gebäudewände ohne oder mit geringem Öffnungsanteil wird eine Begrünung dieser Fassade festgesetzt. Zwar sind mit der Bepflanzung Nachteile wie Kosten, Pflege, spezielle Rankgerüste oder Fassadenputz verbunden, dem gegenüber stehen jedoch ökologische Positivwirkungen vielfältiger Art. Neben der Schaffung von Lebensraum für Tierarten, wird auch das Mikroklima positiv beeinflusst. Eine Schädigung der Fassade ist bei ordnungsgemäßer Bepflanzung nicht zu befürchten, teilweise wird die Lebensdauer durch geringere Temperaturschwankungen verlängert.

Für Flachdächer oder Dächer mit einer Neigung von maximal 8° von Nebenanlagen ist ab einer Mindestgröße von 10 m² eine Begrünung vorgesehen. Zwar sind mit einer Begrünung Nachteile wie Kosten, Pflege oder die Herstellung eines aufwendigeren Daches verbunden, dem gegenüber stehen aber vielfältige ökologische Vorteile. Infolge der Verdunstung des gespeicherten Wassers heizen sich begrünte Dächer langsamer auf und beeinflussen damit

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

Begründung

Gemeinde Haßloch

das Kleinklima günstig. Bei starken Regenfällen verlangsamen und verringern sie den Oberflächenabfluss. Darüber hinaus bilden sie Lebensraum für Tiere und Pflanzen, der durch die Überbauung und Versiegelung von Boden verloren geht.

Die durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriffe werden durch die zuvor aufgeführten Maßnahmen soweit wie möglich minimiert und im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten im Gebiet festgesetzt.

4.5.2 Ausgleich außerhalb des Plangebietes

Zusätzlich zum Ausgleich im Plangebiet wurde durch den landespflegerischen Planungsbeitrag ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von ca. 2,5 ha ermittelt, wobei vorzugsweise Ackerland in ökologisch höherwertige Nutzungen umzuwandeln ist.

Folgende Ökokonto-Flächen auf Haßlocher Gemarkung sind für die Erbringung des geforderten Planausgleiches vorgesehen:

Nr.	Flurname	Flächengröße
4	„Wetzelsgewanne“	Teilfläche ca. 2.600 m ²
5	„Im Klettenböhl“	ca. 1.712 m ²
6	„Am Grasweg“	ca. 5.343 m ²
7	„Am Grasweg“	ca. 2.072 m ²
8	„Am Hühnerpfad“	ca. 1.838 m ²
24	„Wehlache“	ca. 15.700 m ²
	Gesamt:	ca. 29.265 m ²

Die im Gemeindebesitz befindlichen Flächen wurden bereits 96/97 im Zuge der Ökokontoregelung durch Pflanzung von Einzelbäumen und Feldgehölzen aufgewertet.

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 1a BauGB den eingriffsverursachenden Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß der Kostenerstattungssatzung der Gemeinde Haßloch vom 06.10.1999 zugeordnet. Darin wird auch der Vereilungsmaßstab für die umlagefähigen Kosten geregelt. Auf den öffentlichen Eingriff entfallen dabei 13,8 % auf den privaten 73,3 % der Maßnahmen.

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Damit verbunden sind Lebensraumverluste, Verluste von Brachflächen sowie Versiegelung von Grund und Boden. Diese Einzeleingriffe lassen sich bedingt quantifizieren. Die quantitative Zusammenfassung dieser Einzeleingriffe zu einem Gesamteingriff im Sinne eines mathematischen Berechnungsmodells ist jedoch nicht sinnvoll. Der Gesamteingriff kann lediglich funktional bezogen qualitativ beschrieben werden.

Hinsichtlich der Bodenversiegelung und des Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen festgesetzt, um die Eingriffe zu kompensieren. Dazu werden insbesondere Festsetzungen zur Eingrünung des Siedlungskörpers sowie baugestalterische Festsetzungen getroffen. Dadurch ist es möglich den Eingriff bedingt auszugleichen.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum bzw. Obsthochstamm oder alternativ 5 Sträucher anzupflanzen sind. Damit soll ein Maximum an Ausgleichswirkungen erhalten und ein Optimum an Lebensräumen und Nahrungsgrundlagen für einheimische Tierarten geschaffen werden. Weiterhin dient diese Maßnahme dem Ortsbild und ist damit auch städtebaulich begründet.

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

Begründung

Gemeinde Haßloch

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und mit einem Baum oder Sträuchern aus beiliegenden Empfehlungslisten zu bepflanzen.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Wasserhaushalt werden aufgrund der Einleitung des Abwassers in die vorhandene Kanalisation nicht vollständig kompensiert. Allerdings erscheint es aus wirtschaftlichen Aspekten nicht vertretbar ein neues Entwässerungssystem vorzusehen. Auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers wird im Bebauungsplan hingewiesen. Zusätzlich sind verschiedene versiegelungsbegrenzende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Durch die Versiegelung wird das Bodenleben beeinträchtigt. Als Minimierungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen werden daher Regelungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung sowie zur Durchgrünung der bebauten Bereiche getroffen. Der Eingriff in das Arten- und Biotoppotential kann dadurch kompensiert werden.

Fazit:

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine negativen Umweltauswirkungen.

Die durch die zusätzliche Bebauung hervorgerufenen Eingriffe werden durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen soweit wie möglich minimiert und im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten im Gebiet ausgeglichen. Bei den Festsetzungen, die überwiegend der Bewältigung der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen, sind auch widerstreitende öffentliche und private Belange im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden.

5 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften anhand der Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels gemäss § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO gegliedert.

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen sind auf Basis § 1 Abs. 5 BauNVO nur mit Einschränkungen zulässig. So sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als geschlossene bauliche Anlagen zugelassen.

Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind mit der Einschränkung ausnahmsweise zulässig, wenn mit der Errichtung dieser Wohnungen nach der Fertigstellung der Betriebsgebäude begonnen wurde. Die in § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Begründung:

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Haßloch. Sie hat bereits mit dem Aufstellungsbeschluss ihren Willen dokumentiert, den Planbereich städtebaulich zu entwickeln. Die Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Baugebiete sollen dazu beitragen, die Nutzungsvielfalt und verbrauchsnahe Versorgung auf den Ortskern zu konzentrieren sowie städtebaulich nicht gewünschte Nutzungen aufgrund ihrer Immissionen nicht zuzulassen.

Aus der Gruppe der nach § 8 Abs. 2 allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art werden die Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Die ausgewiesenen Gewerbeflächen sollen

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

Begründung

Gemeinde Haßloch

ausschließlich zur Ansiedlung des produzierenden Gewerbes und von Handwerksbetrieben bereitgestellt werden, um den bestehenden Bedarf an diesen Flächen decken zu können. Aus diesem Grund sind auch Beherbergungsbetriebe nicht zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als geschlossene bauliche Anlagen zulässig, um Nutzungskonflikte zwischen störintensiven Gewerbe und sportlicher Betätigung in Außenanlagen zu vermeiden. Sportliche Freianlagen sind aufgrund ihres Flächenverbrauchs städtebaulich sinnvoller an anderen Stellen in Haßloch anzusiedeln. So bietet ein eigens für solche Nutzungen bauleitplanerisch ausgewiesenes ebenfalls im Norden Haßlochs liegendes „Sondergebiet für Freizeiteinrichtungen Mußbacher Straße“ ein geeigneteres Umfeld für solche Nutzungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl und die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zur Höhenbegrenzung der Gebäude wird die Wandhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Begründung:

Die Begrenzung der Grundflächenzahl im Gewerbegebiet auf 0,6 erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke kann hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt werden.

Die gewählte Bauweise und die voraussichtliche Größe der Baugrundstücke im Gewerbegebiet lassen eine derartige Beschränkung der Überbauung der Grundstücke zu, ohne daß dadurch die individuelle Baufreiheit unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Die Lage des Plangebietes, die Planungsabsicht der Kommune und die Belange des Bodenschutzes rechtfertigen diese Festsetzung.

Die Festsetzung der Geschößflächenzahl - GFZ - sowie die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse soll bezüglich den Baumassen eine verträgliche Bebauung sicherstellen. Um eine maßstäbliche Kubatur der Gebäude sicherzustellen erscheinen solche Festsetzungen erforderlich.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbildes, beeinträchtigt werden können. Hinsichtlich der gewünschten städtebaulichen Entwicklung ist davon auszugehen, daß ohne eine Begrenzung der Höhen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt würde.

Die Einschränkung der Gestaltungs- und Baufreiheit der Grundstückseigentümer ist aus den dargestellten Gründen vertretbar.

5.3 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je nach Planeintrag maximal 2 Wohneinheiten pro Baugrundstück zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung der Wohneinheiten pro Baugrundstück soll gewährleistet werden, dass das Wohnen der gewerblichen Nutzung dauerhaft untergeordnet wird. Da das Wohnen ausschließlich dem Betriebsinhaber bzw. -leiter oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonen vorbehalten ist, werden zwei Wohneinheiten pro Baugrundstück als ausreichend angesehen.

Aufgrund der städtebaulichen Intention den Gebietscharakter zu wahren, erscheint die Steuerung der Baufreiheit Einzelner durch die getroffenen Festsetzungen zum Wohl der Allgemeinheit hinnehmbar und gerechtfertigt.

5.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Alle Gebäude müssen in offener Bauweise als Einzelhäuser erstellt werden. Bei gewerblich genutzten Gebäuden sind jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig. Betriebsgebäude können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. In Betriebsgebäude integrierte Wohn- und Büroräume dürfen nur in offener Bauweise errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenzen definiert.

Begründung:

Die Festsetzungen sollen eine an der erarbeiteten städtebaulichen Konzeption orientierte Bebauung ermöglichen. Durch die Möglichkeit Betriebsgebäude an die seitliche Grundstücksgrenze anzubauen, soll dem Bauherren die Möglichkeit der besseren Grundstücksausnutzung gewährleistet werden. Diese Festsetzung findet sich in allen Bebauungsplänen der Gemeinde Haßloch, die industrielle oder gewerbliche Bauflächen ausweisen. Aufgrund der durchweg positiven Erfahrungen mit dieser Regelung im Lauf der Zeit wurde sie in den Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ übernommen.

Die gewählte Größe der Baufenster läßt den Bauherren Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück. Die Bestimmung der Bebauung durch Baugrenzen soll zusammenhängende Grünbereiche erhalten bzw. realisieren. Die Größe des Baufensters ermöglicht regelmäßig die Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6.

5.5 Grundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 2000 m².

Begründung:

Diese Festsetzung unterstreicht die Intension der Gemeinde Haßloch den Gebietscharakter des Plangebietes auf Dauer zu wahren.

5.6 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Pergolen, Mülltonnenstandplätze und Freisitze in einer Größe von 15 m² bzw. 15 m³ (Geräteschuppen) umbauten Raumes sind allgemein zulässig.

Begründung:

Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Größere versiegelnde Nebenanlagen sind nicht zulässig. Die Eingrenzung der oben aufgeführten Nebenanlagen erfolgt aus Gründen des Nachbartschutzes.

Die Vorgärten sowie die rückwärtigen Gartenbereiche sollen eine zusammenhängende Grünzone bilden, die auch ökologische Funktionen übernimmt und nicht durch bauliche Anlagen unterbrochen wird.

5.7 Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche ist zur Erschließung des „Neubaugebietes“ im Bebauungsplan eine Straßenverkehrsfläche, entsprechend den Erfordernissen gemäß § 9 Abs. 11 BauGB festgesetzt.

5.8 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind schwerpunktmäßig in den Randbereichen des Plangebietes Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Begründung:

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

Begründung

Gemeinde Haßloch

Die innerörtlichen Grünflächen übernehmen verschiedene Funktionen. Hier sind insbesondere die ökologischen Auswirkungen sowie die Möglichkeit der Sammlung und Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser zu nennen. Hinzu kommen kleinklimatische Positivwirkungen. Das Grünflächenkonzept des Bebauungsplanes integriert diese unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsansprüche. In diesem Sinne werden auch die nachfolgenden Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

5.9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr.25 a) und b) festgesetzt. Die im Planteil sowie in den textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen dienen der rechtlichen Umsetzung des durch den landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Ausgleichskonzeptes. Die Kompensationsflächen wurden zur Bewältigung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft mit entsprechend darauf auszuführenden Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Begründung:

Der landespflegerische Planungsbeitrag beinhaltet eine Reihe von siedlungsökologischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept und den privaten Belangen im Rahmen der Abwägung vereinbar erscheint, wird den Vorschlägen gefolgt (s. auch Punkt 4.6 Umweltverträglichkeit).

Zusammenfassend kann im Rahmen der gemeindlichen Abwägung festgestellt werden, daß durch die vorgeschriebenen ökologisch und gestalterisch wirksamen Maßnahmen die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks sowie die Gestaltungsfreiheit der Bauherren eingeschränkt werden. Zusätzlich ist auch für die Bauherren ein erhöhter Aufwand für die Herstellung und Pflege der vorgesehenen Maßnahmen erforderlich. Unter besonderer Berücksichtigung der angestrebten Bebauung mit relativ großen Baugrundstücken und der Ortsrandlage erscheint dieser jedoch zugunsten der Belange von Landschaftsbild und Naturschutz gerechtfertigt.

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

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä.) Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden. Abfließendes Niederschlagswasser ist in die angrenzenden Grünflächen bzw. Vorgartenflächen zu entwässern.

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen für die Behandlung des auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die im Planteil sowie in den textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen dienen der rechtlichen Umsetzung des durch § 2 des Landeswassergesetz geforderten Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser.

Begründung:

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen stellen einen wesentlichen flächenversiegelnden Faktor dar. Um die negativen Auswirkungen dieser Flächen bezüglich des Wasserhaushaltes möglichst gering zu halten, werden für diese bauliche Anlagen wasserdurchlässige Beläge verbindlich vorgeschrieben. Die Nachteile dieser Beläge hinsichtlich ihrer Begehbarkeit erscheint durch die Verwendung von Rasenfugen-, Drainpflaster oder Auspendeckung von schmalen „Gehstreifen“ kompensierungsfähig und zumutbar.

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

Begründung

Gemeinde Haßloch

Die Rückhaltung, Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser hat durch das rheinland-pfälzische Landeswassergesetz einen erhöhten Stellenwert in der planerischen Praxis erhalten.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wurden aus Gründen des Ressourcenschutzes getroffen. Sie leisten einen erheblichen Beitrag zur Verbesserung des natürlichen Wasserkreislaufes und tragen entscheidend zum landespflegerischen Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs in den Wasserhaushalt bei.

Bei einer Rückhaltung oder flächenhaften Verzögerung von anfallenden Niederschlägen können sich wesentliche hydraulische Entlastungen und Wasserqualitätsverbesserungen der Oberflächengewässer einstellen. Auch wird die Grundwasserneubildung gefördert.

Dadurch entstehen dem privaten Bauherrn höhere Bau- und Unterhaltungskosten als bei üblichen Mischwassersystemen, die jedoch aufgrund der dargestellten Vorteile für die ökologische Gesamtsituation als hinnehmbar betrachtet werden.

5.11 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen die Anforderungen gemäss DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Der Umfang der einzuhaltenden ergibt sich aus dem maßgebenden Lärmpegelbereich IV, der für das ganze Baugebiet gilt. In den textlichen Festsetzungen sind daher Schalldämmmaße angegeben, die vor Gebrauch der Räume nachzuweisen sind.

Begründung:

Im Verlauf des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, bei der die Auswirkungen der Planungen auf störepfindliche Nutzungen in der Umgebung als auch Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet selbst – insbesondere durch die Verkehrsstrassen der L 529/I530 und der Bahnlinie Saarbrücken-Mannheim – untersucht und Vorschläge zur Bewältigung möglicher durch die Planung hervorgerufener Geräuschkonflikte erarbeitet wurden.

Die Festsetzungen wurden im Rahmen der durch die schalltechnische Untersuchung ermittelten Grenzwerte getroffen. Sie dienen der Vermeidung möglicher Geräuschkonflikte und sind erforderlich und im eigenen Interesse der Eigentümer erforderlich.

5.12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, notwendige Abgrabungen und/oder Aufschüttungen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den privaten Grundstücken zu dulden (z.B. Hinterbeton von Randsteinen). Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen werden nicht als Verkehrsflächen benötigt und daher auch nicht als solche festgesetzt.

5.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grundlage von § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt. Er enthält Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung, zu Werbeanlagen und Einfriedungen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke. Damit soll eine Bandbreite definiert werden, in der sich die Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet bewegen soll.

6 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:	22 ha
Verkehrsfläche:	14.400 m ²
Grundstücksfläche:	150.000 m ²
	davon ca. 90.000 m ² bebaubar
Grünflächen:	110.000 m ² davon
	Öffentlich: 50.000 m ²
	Privat: 60.000m ²

7 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist die Durchführung einer Baulandumlegung erforderlich. Das durch das Katasteramt Neustadt durchgeführte Umlegungsverfahren wurde durch Beschluss des Gemeinderates vom 15.12.1999 eingeleitet.

8 ZUSAMMENFASSENDES ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

8.1 Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bzw. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A. BETEILIGUNG DER BÜRGER

B. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Bebauungsplanentwurf wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäss § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB den Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden zur Stellungnahme vorgelegt.

- I. Beteiligt wurden die in dem als Anlage 1 zur Sitzungsvorlage beigefügten Verzeichnis aufgeführten Behörden und Stellen sowie Nachbargemeinden.
Mit Schreiben vom **24.11.1998** wurden sie aufgefordert eine Stellungnahme bis spätestens Montag den **04.01.1999** abzugeben.
- II. Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben sich bis heute nicht geäußert:
 - Kulturamt Neustadt
 - Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege
 - Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege
 - Gemeinde Böhl-Iggelheim
 - Verbandsgemeindeverwaltung Dudenhofen für die Gemeinde Hahnhofen

Soweit von beteiligten Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden Stellungnahmen nicht abgegeben wurden, geht die Gemeinde davon aus, dass die von diesen Trägern und Nachbargemeinden vertretenden Belange von dem Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ nicht berührt werden (§ 4 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

- III. Die nachfolgend genannten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben sich ohne Einschränkungen mit der Planung einverstanden erklärt und keine Anregungen vorgetragen, da die von ihnen wahrzunehmenden öffentliche Belange nicht berührt werden:
 - Planungsgemeinschaft Rheinpfalz
 - Deutsche Post AG
 - Deutsche Bahn Immobilien und Netz
 - IHK Pfalz
 - Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
 - Handwerkskammer Pfalz
 - Wintershall Gas
 - Bundesvermögensamt
 - Staatsbauamt Landau
 - Wehrbereichsverwaltung IV
 - Staatsbauamt Speyer

- Wasser- und Bodenverband
- Stadtverwaltung Neustadt
- Verbandsgemeindeverwaltung Deidesheim

Über die von diesen abgegebenen Stellungnahmen ist eine Abwägung und Entscheidung des Gemeinderats nicht erforderlich.

BESCHLUSS

Die von den Trägern öffentlicher Belange und den Gemeinden abgegebenen Stellungnahmen werden von der Gemeinde begrüßt. Soweit Stellungnahmen und Hinweise zu gesetzlichen Vorschriften gegeben wurden, finden diese bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich des Bahndamms“ Berücksichtigung.

IV. Die nachfolgend genannten Träger öffentlicher Belange haben Anregungen sowie Hinweise vorgebracht:

- Kreisverwaltung Bad Dürkheim
- Landwirtschaftskammer
- Staatliches Amt für Wasserwirtschaft
- Straßen- und Verkehrsamt Speyer / Straßenneubauamt Worms
- Katasteramt
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim / Gesundheitsamt
- Deutsche Telekom
- Pfalzwerke AG
- Gemeindewerke

Über die vorgebrachten Anregungen der vorstehend genannten Träger öffentlicher Belange wird wie folgt zu beraten und beschließen vorgeschlagen:

1. Kreisverwaltung Bad Dürkheim

Inhalt der Stellungnahme

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens der Kreisverwaltung Bad Dürkheim grundsätzlich keine Bedenken.

1. Allerdings weisen der landespflegerische Planungsbeitrag wie auch der Bebauungsplanentwurf Defizite auf, so dass durch die vorliegende Planung der Nachweis der Umweltverträglichkeit im Sinne von § 17 Abs. 4 LPflG und § 1a BauGB nicht erbracht wurde.

Nach der vorgenommenen Eingriffsbilanzierung wurde ein Flächenbedarf für externe Kompensationsmaßnahmen von 2,5 ha ermittelt. Bei einer überbaubaren Fläche von annähernd 10 ha ist der Kompensationsbedarf damit bei weitem nicht abgedeckt, die Flächenbilanz wurde nicht korrekt vorgenommen: Die Wertigkeit des Schutz- und wie auch Verkehrsbegleitgrüns wurde zu hoch angesetzt, vor allem aber wurde die Bedeutung der im Plangebiet vorhandenen 16 Nussbäume nicht ausreichend berücksichtigt. Die Nussbäume nördlich von Haßloch sind Lebensraum für etliche Rote-Liste-Arten, eine faunistische Erhebung wurde aber im Rahmen der Bestandsermittlung nicht vorgenommen, die Bedeutung der Nussbäume für gefährdete Tierarten wird nur kurz im Text erwähnt. Ob die Bäume in der Gesamtzahl vollständig erhalten werden können und ob diese ihre Lebensraumfunktion innerhalb des zukünftigen Gewerbegebietes weiterhin

erfüllen können, ist mehr als fraglich.

2. Weiterhin ist der konkrete Nachweis der geplanten Ersatzflächen nicht erfolgt, es wurden keine definierten Flächen im landespflegerischen Planungsbeitrag genannt und auch nicht im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Eine detaillierte Beschreibung der geplanten Ersatzmaßnahmen fehlt ebenfalls. Im Bebauungsplanentwurf wird lediglich pauschal die Umwandlung von Ackerland in ökologisch höherwertige Nutzungen vorgeschlagen.

Wir bitten darum, die genannten Defizite im Rahmen der Überarbeitung des Planentwurfes auszugleichen.

Beschlussempfehlung und Begründung:

Zu 1)

Zur Bewältigung der vom Gesetzgeber geforderten Eingriffsregelung wurde zu Beginn des Aufstellungsverfahrens von der Gemeinde ein landespflegerischer Planungsbeitrag in Auftrag gegeben, der zum Ziel hatte, die aufgrund der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe festzustellen.

Gemäss § 8 Abs. 4 BNatschG geht der vorgelegte Planungsbeitrag differenziert auf die gegebene Situation ein und zeigt Entwicklungsmöglichkeiten, Ziele und Maßnahmen zur Konfliktbewältigung auf.

Wesentlich bei der Eingriffsbewertung ist, dass Ermittlungen in dem Umfang durchgeführt werden, die für eine sachgerechte Planungsentscheidung notwendig sind. Dabei hat das BVerwG u.a. hervorgehoben, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht einer allgemeinen Bestandsaufnahme dient. Insbesondere da es sich hier um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte artenarme Fläche handelt, ist eine vollständige Erfassung der von einem Vorhaben betroffenen Tier- und Pflanzenarten nicht erforderlich. Sie kann sich an entsprechenden Erfahrungswerten orientieren.

Die Erstellung der landespflegerischen Planungsbeiträge ist der Natur der Sache nach nicht an ein standardisiertes Bewertungsverfahren gebunden. Das hat zur Folge, dass es bei der argumentativen Bewertung der einzelnen Schutzgüter aufgrund untereinander verschiedener Methoden durchaus zu unterschiedlichen Ergebnissen hinsichtlich der Eingriffsbewertung kommen kann.

Mit der Erstellung des landespflegerischen Planungsbeitrages wurde auf Empfehlung des mit der Durchführung der Bebauungsplanverfahrens beauftragten Planungsbüros Schara und Fischer das Büro Miess und Miess - ein durch langjährige Praxis erfahrenes Büro für Landschaftsplanung, Grünordnung und Freiraumplanung – beauftragt.

Aufgrund der im Hinblick der Stellungnahme der Kreisverwaltung erfolgten Darstellung des Landschaftsbüros besteht Seitens der Verwaltung kein Anlass, die fachwissenschaftlichen Ausführungen hinsichtlich des voraussichtlichen Eingriffes in Natur und Landschaft in Frage zu stellen. (Die Stellungnahme des beauftragten Planungsbüros zur Stellungnahme der Kreisverwaltung ist als Anlage der Beschlussvorlage beigefügt.)

Es wird daher empfohlen, das Ergebnis des landespflegerischen Planungsausgleichs in unveränderter Form in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zum Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ einzustellen.

Abwägung des landespflegerischen Planungsbeitrags nach § 1 Abs. 6 BauGB zum Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

Der Vollzug eines Bebauungsplanes verursacht generell Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Bezogen auf das Bebauungsplangebiet „Nördlich des Bahndamms“

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

B e g r ü n d u n g

Gemeinde Haßloch

kommt es zu Verlusten von Ackerflächen, zur großflächigen Versiegelung von Grund- und Boden sowie zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Haßloch, wie auch im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ wird die derzeitige Bestandssituation des Geländes aufgrund der dort betriebenen Intensivbewirtschaftung durch die Landwirtschaft hinsichtlich der Artenvielfalt, der Biotopstruktur und des Landschaftsbildes als geringwertig bezeichnet.

Die detaillierten Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können dem Landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden.

Für das Landschaftsbild bzw. die Erholungseignung ist insbesondere die Aussicht in die freie Landschaft und die Fernwirksamkeit der Fläche relevant. Erholungspotentiale sind aufgrund der eher monoton gestalteten Landschaft – wie auch im Landschaftsplan dargestellt – nicht berührt.

Anhand der durch die Planung zukünftig beeinträchtigten Umweltmedien werden vom landespflegerischen Planungsbeitrag Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen empfohlen, die in der weiteren Planung berücksichtigt werden sollen. Sie münden in die zur Integration in den Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ vorgeschlagenen grünordnerischen Festsetzungen, die nachfolgend auf ihre Verhältnismäßigkeit in Bezug die nach § 1 Abs. 6 BauGB durchzuführende gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander überprüft werden.

Der Landespflegerische Planungsausgleich kommt nach der Bestandsaufnahme und der Darstellung der durch die Planung entstehenden Konflikte zur Formulierung folgender Zielvorstellungen:

- Periphere Umpflanzung des Gewerbegebietes unter Einschluss der westlich gelegenen Lärmschutzwälle
- Interne Pflanzmaßnahmen zur räumlichen Gliederung des Gewerbegebietes;
- Begleitpflanzungen (Verkehrsgrün) an den Planstraßen;
- Begrenzung der Bodenversiegelung und – wo Bodenversiegelung unvermeidlich (besonders im privaten Bereich) – Wahl durchlässiger Beläge (Pflaster mit Fugen im Sand verlegt, Rasengittersteine, „Ökosteine“, Schotterrasen, wassergebundene Decke);
- Bodenschutz durch Sicherung des Oberbodens, Vermeidung von Bodenverdichtung, Maximierung der Offenhaltung vegetationsfähigen Bodens;
- Wand- und Dachbegrünung (bei Flachdächern) anstreben aus klimatischen, faunistischen, allgemeinökologischen Gründen. Zusatzeffekte: Verwitterungsschutz bei Wandflächen, Verbesserung des Gebäudeinnenklimas, Minderung von Energieverlusten, geringere Versprödungsneigung der Dachhaut bei Verwendung durchwurzelungsfester Folie)

Anhand dieser Zielvorstellungen die durch Festsetzungsvorschläge des Landespflegerischen Planungsbeitrages zur Integration in den Bebauungsplan vorgeschlagen und mit geringfügigen Modifikationen in den Bebauungsplan (s. Textliche Festsetzungen Punkte 7-9) übernommen wurden ergibt sich folgendes landespflegerisches Ausgleichskonzept:

Ausgleich im Plangebiet

Öffentliche Flächen:

Die Festsetzungen entsprechen der landespflegerischen wie auch städtebaulichen Zielvorstellung, das Baugebiet in die Landschaft einzubetten, intern zu gliedern und zu

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

B e g r ü n d u n g

Gemeinde Haßloch

durchgrünen. Dabei spielt die Gestaltung der öffentlichen Flächen eine besondere Rolle, da sie durch ihren Vorbildcharakter eine Anstoßwirkung für die Gestaltung der privaten Freiflächen ausüben.

Die Übergangsbereiche zur bestehenden Bebauung am westlichen Plangebietsrand sind dabei von besonderer Bedeutung. Durch einen mehrschichtigen Gehölzstreifen trennen sie das Gewerbegebiet visuell von der Wohnbebauung des als Mischgebiet ausgewiesenen angrenzenden Bereiches und stellen eine Art „psychologischen Lärmschutz“ dar, der nebenbei wichtige ökologische Funktionen (Verbesserung des Kleinklimas, Filterwirkung, Lebensraum für Vögel und Kleintiere) übernimmt und daher wesentlich zum innergebietlichen Ausgleich beiträgt.

Die am südlichen Plangebietsrand vorgehaltenen Grünflächen dienen gleichzeitig als versickerungstechnische Pufferflächen für Starkregenereignisse.

Zusätzlich ist das gesamte Plangebiet durch zusammenhängende Grünflächen vernetzt, die zum einen zur partiellen Rückhaltung und Fortleitung von anfallendem Oberflächenwasser mittels Mulden und Gräben dienen und zum anderen einen Beitrag zur wohnungsnahen Erholung leisten indem sie ein vernetztes Fußwegesystem aufweisen. Die Freiflächen werden mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt, um auf der zur Verfügung stehenden Fläche ein Maximum an Ausgleichswirkungen zu erhalten und ein Optimum an Lebensräumen und Nahrungsgrundlagen für einheimische Tierarten zu schaffen.

Weiterhin dient diese Festsetzung dem Ortsbild und ist damit auch städtebaulich begründet.

Durch Gruppenbildung und unterschiedliche Pflanzdichten soll eine aufgelockerte Struktur der Pflanzstreifen erreicht werden, die an sich an der Gestaltung intakter Ortsrandstrukturen orientiert.

Auch für den öffentlichen Straßenraum werden zur Begrünung des Baugebietes Baumpflanzungen gefordert. Entsprechend der im Bebauungsplanentwurf dargestellten Vorplanung für den Straßenraum werden die Bäume im Straßenraum festgesetzt. Ihr Standort ist zur flexibleren Handhabung im Rahmen der Umlegung und der Straßenplanung um 2 m verschiebbar.

Die im Plangebiet vorzufindenden Walnussbäume sind bis auf eine Ausnahme alle entweder in öffentlichen oder in privaten Grünflächen integriert und als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt.

Die innerörtlichen Grünflächen übernehmen verschiedene Funktionen. Hier sind insbesondere die ökologischen Auswirkungen sowie die Möglichkeit der Sammlung und Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser zu nennen. Hinzu kommen kleinklimatische Positivwirkungen. Das Grünflächenkonzept des Bebauungsplanes integriert diese unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsansprüche. In diesem Sinne werden auch die Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ getroffen.

Private Flächen:

Die durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriffe werden durch die zuvor aufgeführten Maßnahmen soweit wie möglich minimiert und im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten im Gebiet festgesetzt.

Der landespflegerische Planungsbeitrag beinhaltet eine Reihe von siedlungsökologischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept und den privaten Belangen im Rahmen der Abwägung vereinbar erscheint, wird den Vorschlägen gefolgt. Um den Eingriff zu kompensieren, werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an den Bestand in der Umgebung ortstypische Baum- und Straucharten gewählt werden. Das Baugebiet soll dadurch eine regionstypische Durchgrünung erhalten, so dass auch der Siedlungskörper in gewissem Umfang Funktionen als Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten übernehmen kann.

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

Begründung

Gemeinde Haßloch

Daher sind auch exemplarische Pflanzenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Plangebiet werden aus städtebaulichen Gründen zum Teil die Standorte für Bäume festgesetzt. Markante Bereiche und im Straßenraum erkennbare Teilbereiche sollen hierdurch akzentuiert werden.

Für großflächige Gebäudewände ohne oder mit geringem Öffnungsanteil wird eine Begrünung dieser Fassade festgesetzt. Zwar sind mit der Bepflanzung Nachteile wie Kosten, Pflege, spezielle Rankgerüste oder Fassadenputz verbunden, dem gegenüber stehen jedoch ökologische Positivwirkungen vielfältiger Art. Neben der Schaffung von Lebensraum für Tierarten, wird auch das Mikroklima positiv beeinflusst. Eine Schädigung der Fassade ist bei ordnungsgemäßer Bepflanzung nicht zu befürchten, teilweise wird die Lebensdauer durch geringere Temperaturschwankungen verlängert.

Für Flachdächer oder Dächer mit einer Neigung von maximal 8° von Nebenanlagen ist ab einer Mindestgröße von 10 m² eine Begrünung vorgesehen. Zwar sind mit einer Begrünung Nachteile wie Kosten, Pflege oder die Herstellung eines aufwendigeren Daches verbunden, dem gegenüber stehen aber vielfältige ökologische Vorteile. Infolge der Verdunstung des gespeicherten Wassers heizen sich begrünte Dächer langsamer auf und beeinflussen damit das Kleinklima günstig. Bei starken Regenfällen verlangsamen und verringern sie den Oberflächenabfluss. Darüber hinaus bilden sie Lebensraum für Tiere und Pflanzen, der durch die Überbauung und Versiegelung von Boden verloren geht.

Die durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriffe werden durch die zuvor aufgeführten Maßnahmen soweit wie möglich minimiert und im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten im Gebiet festgesetzt.

Zu 2)

Ausgleich außerhalb des Plangebietes

Zusätzlich zum Ausgleich im Plangebiet wurde durch den landespflegerischen Planungsbeitrag ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von ca. 2,5 ha ermittelt, wobei vorzugsweise Ackerland in ökologisch höherwertige Nutzungen umzuwandeln ist.

Folgende Ökokonto-Flächen auf Haßlocher Gemarkung sind für die Erbringung des geforderten Planausgleiches vorgesehen:

Nr.	Flurname	Flächengröße
4	„Wetzelsgewanne“	Teilfläche ca. 2.600 m ²
5	„Im Klettenböhl“	ca. 1.712 m ²
6	„Am Grasweg“	ca. 5.343 m ²
7	„Am Grasweg“	ca. 2.072 m ²
8	„Am Hühnerpfad“	ca. 1.838 m ²
24	„Wehlache“	ca. 15.700 m ²
	Gesamt:	ca. 29.265 m ²

Die im Gemeindebesitz befindlichen Flächen wurden bereits 96/97 im Zuge der Ökokontoregelung durch Pflanzung von Einzelbäumen und Feldgehölzen aufgewertet.

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 1a BauGB den eingriffsverursachenden Baugrundstücken als Sammelausgleichsmaßnahmen gemäß der Kostenerstattungssatzung der Gemeinde Haßloch vom 06.10.1999 zugeordnet. Darin wird auch der Vereilungsmaßstab für die umlagefähigen Kosten geregelt. Auf den öffentlichen Eingriff entfallen dabei 13,8 % auf den privaten 73,3 % der Maßnahmen.

Eine Festsetzung der vorgesehenen Maßnahmen ist nicht vorgesehen und nach § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB auch nicht erforderlich.

Beschluss

Die Bedenken der Kreisverwaltung werden aus Gründen der Beschlussempfehlung zurückgewiesen. Das Ausgleichskonzept wird in der vorliegenden Form beschlossen.

2. Landwirtschaftskammer

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme

- 1) Hinweis auf die bereits zur II. Änderung des FNP erfolgten Stellungnahme, bei der auf die negative Betroffenheit der Landwirte in diesem Gebiet aufgrund der hohen Bonität der Nutzflächen hingewiesen wurde.
- 2) Anregung, die Flächeninanspruchnahme hinsichtlich ihrer Dimension und ihrer Notwendigkeit zu überprüfen.
- 3) Hinweis auf einen Beregnungsbrunnen innerhalb des Plangebiets, bei Wegfall oder Funktionsverlust Forderung nach Ersatz.

Beschlussempfehlung und Begründung

Zu 1)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Nördlich des Bahndamms“ überplant einen Teilbereich der Böhler Lößplatte, der aufgrund der Bonität des dort vorzufindenden Bodens traditionell ackerbaulich genutzt wird.

Der Standort des geplanten Gewerbegebietes wurde bereits 1983 im Aufstellungsverfahren des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplanes zwischen der Gemeinde Haßloch und der Landwirtschaftskammer kontrovers diskutiert. Schon damals waren die Nachfrage nach Gewerbeflächen sowie die besondere Lagegunst des Gebietes hinsichtlich der Verkehrsanbindung und der Hauptwindrichtung die ausschlaggebenden Gründe für die Ausweisung eines Gewerbegebietes an diesem Standort. Die Belange der Landwirtschaft wurden daraufhin aus städtebaulichen sowie wirtschaftlichen Gründen zurückgestellt.

Zu 2)

Der jetzt zur Annahme zu bringende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Erfordernis der Planaufstellung hat neben den bereits aufgeführten Gründen durch Vorgaben überörtlicher Planungen an Gewicht gewonnen.

So wird Haßloch im Landesentwicklungsprogramm von 1995 (LEP III) als ein landesweit bedeutsamer Gewerbestandort eingestuft, der aufgrund seiner besonderen Eignung erhalten und weiter ausgebaut werden soll.

Aufgrund der erhöhten Nachfrage in den letzten Jahren und dem Umstand, dass in Haßloch derzeit keine erschlossenen Gewerbeflächen vorgehalten werden, ist zur Deckung des Eigenbedarfes sowie für die gezielte Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe die Schaffung von Bauland durch den Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ in der vorgelegten Dimension erforderlich.

Die Erschließung des Baugeländes soll in Bauabschnitten, schrittweise an der Nachfrage orientiert erfolgen.

Zu 3)

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

Begründung

Gemeinde Haßloch

Herr Handrich betreibt auf seinen zur landwirtschaftlichen Nutzung gepachteten Flächen einen Beregnungsbrunnen. Die Erlaubnis zu dieser Nutzung wurde am 10.03.93 auf Widerruf erteilt. Die zwischenzeitlich zum 31.12.1998 abgelaufene Nutzungserlaubnis wurde auf Antrag des Herrn Handrich durch die Struktur und Genehmigungsdirektion Süd trotz Bedenken der Gemeinde Haßloch am 06.07.1999 mit der Einschränkung verlängert, dass die Erlaubnis jederzeit widerrufen werden kann.

In einem am 07.04.1999 geführten Gespräch mit der Verwaltung wurde Herr Handrich darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Haßloch das geplante Gewerbegebiet „Nördlich des Bahndamms“ in absehbarer Zeit realisieren wird. Da die Benutzungserlaubnis des Brunnens wie oben dargelegt nur auf Widerruf erteilt wurde, ist aus Sicht der Verwaltung auch kein Entschädigungsstatbestand bei Wegfall der Nutzungserlaubnis gegeben.

Die Klärung der Entschädigungsfrage hat keinen Einfluss auf den Fortgang des weiteren Bebauungsplanverfahrens. Die Verwaltung bemüht sich um eine Lösung parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren.

Beschluss

Das geplante Gewerbegebiet ist erforderlich und wird in der projektierten Größe fortgeführt. Die Frage, ob hinsichtlich des im Plangebiet befindlichen Beregnungsbrunnen durch den Wegfall Entschädigungsleistungen an den Betreiber anfallen, wird parallel zum weiteren Planaufstellungsverfahren durch die Verwaltung geklärt.

3. SGD Süd WAB

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalleitung Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme

- 1) Die Trinkwasserversorgung des Gebietes ist sichergestellt.
- 2) Festgelegte, festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt.
- 3) Anfallendes Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung anzuschließen. Die Reinigungsanlage ist ausreichend. Erlaubnisänderungen der Kläranlage sind nicht erforderlich.
- 4) Niederschlagswässer aus besonderer Flächennutzung (Tankstellen, Gewerbebetriebe, militärische Liegenschaften o.ä. mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.
- 5) Das Niederschlagswasser ist gemäss § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) möglichst in der Fläche zu halten.
- 6) Die Grundstücke sind in ihrer Größe und Lage so zu gestalten, dass diese Vorgaben umsetzbar sind.
- 7) Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern; ggf. ist ein hydrogeologischer Nachweis zu führen.
- 8) Mit der geplanten Regenwasserbewirtschaftung besteht Einverständnis. Schmutzwasserableitung gem. GEP möglich.
- 9) Bei der Überprüfung auf Ablagerungsflächen an Hand der uns vorliegenden Unterlagen konnten von uns keine Ablagerungsflächen innerhalb des Plangebietes festgestellt werden.
- 10) Im weiteren ist zu überprüfen, inwieweit Flächen von Altstandorten, innerhalb des Planungsgebietes vorhanden sind. Hierzu können sich aus den bisherigen Nutzungen Anhaltspunkte für Belastungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben.
- 11) Für vorhandene Verdachtsflächen ist eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen und

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

Begründung

Gemeinde Haßloch

- das weitere Vorgehen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.
- 12) Sollten Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung oder einen Altstandort bestehen oder sich ergeben, so bitten wir um unverzügliche Mitteilung an die Struktur und Genehmigungsdirektion Süd. Das Altablagerungskataster wird dort gemäss § 26 (1) LabfWaG fortgeschrieben.
 - 13) Aufgrund des Altablagerungskatasters liegt im Nordwesten der nördlichen Bebauungsgrenze eine Verdachtsfläche (Altablagerung Reg. Nr. 33200025-203 an der L 530).
Daher ist die Frage der Gasentwicklung und Gasmigration in das Baugebiet und die Grundwasserbelastung im Abstrombereich der Deponie in Richtung Baugebiet zu klären.
 - 14) Das Baugebiet ist so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben (Vermeidungsgebot). Der Grad der Versiegelung ist gering zu halten. Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer (z.B. Dachflächenwässer) sind breitflächig zu versickern. Die Verwendung dieser v.g. Wässer, z.B. als Brauchwasser für Gartenbewässerung, sollte angeregt werden.
 - 15) Um entsprechende Versickerungsanlagen verwirklichen zu können, sind ausreichend breite Grünstreifen auszuweisen. Diese sind dann z.B. muldenförmig anzulegen und können u.a. gleichzeitig als landespflegerische Ausgleichsmaßnahme oder sonstige Pflanzstreifen mit genutzt werden.
 - 16) Über das vorgelegte Konzept Sicker- und Verdunstungsmulden in Freiflächen der Grundstücke (ca. 15% der Grundstücksfläche) anzulegen besteht Einvernehmen.
 - 17) Die Höhe des höchsten Grundwasserstandes ist zu berücksichtigen.
 - 18) Jedes anzusiedelnde Gewerbe hat auf seinem Grundstück ein Abwasserbeseitigungskonzept vorzulegen, in den die einzelnen Abwasserwege/-ströme bis zur Einleitung dargelegt werden. Dies ist notwendig, um Fehlanlüsse in die Sicker- und Verdunstungsmulden zu vermeiden bzw. für bestimmtes Gewerbe mit einem besonderen Abwasseranfall eine ordnungsgemäße Ableitung und Aufbereitung zu gewährleisten.
 - 19) Unter Beachtung der Punkte dieser Stellungnahme bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan keine Einwände.
 - 20) Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten
 - 21) Insbesondere die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser ist bei dem Entwässerungskonzept detailliert zu untersuchen. Das Entwässerungskonzept für das Baugebiet „Nördlich des Bahndamms“ ist mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Neustadt a.d. Weinstraße abzustimmen.

Beschlussempfehlung und Begründung

Zur besseren Übersichtlichkeit wurden einzelne Punkte der Stellungnahme thematisch zusammengefasst.

Bereich Trinkwasserversorgung (Nrn. 1+2)

Die positiven Stellungnahmen sollten begrüßt werden.

Bereich Schmutzwasser (Nrn. 3, 8 tlw., 20)

Die Anmerkungen hinsichtlich der Schmutzwasserableitung werden zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Nr. 18)

Die Grundstücksentwässerung und Schmutzwassereinleitung privater Grundstückseigentümer wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Gemeindewerke geprüft. Über die bereits getroffenen Festsetzungen ergibt sich im Rahmen der Bauleitplanung daher kein Regelungsbedarf.

Bereich Niederschlagswasser (Nrn. 4, 5, 6, 7, 8 tlw., 14, 15, 16, 17, 21)

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

B e g r ü n d u n g

Gemeinde Haßloch

Das damalige Ingenieurbüro ASAL Ingenieure GmbH erhielt am 11.03.1996 den Auftrag das Baugebiet „Nördlich des Bahndamms“ hinsichtlich der Topographie und der Versickerungseignung der Böden zu untersuchen, um den Forderungen des § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) nach Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Baugebiet zu entsprechen.

Die Ergebnisse des Gutachtens wurden durch das mit der Bebauungsplanung beauftragte Büro Schara und Fischer direkt in den Bebauungsplanentwurf übertragen. In diesem Konzept sind alle oben aufgeführten Forderungen des Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalleitung Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung erfüllt. Das Einverständnis des Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalleitung Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz mit der vorgesehenen Regenwasserbewirtschaftung (Ziffer 8) sollte begrüßt werden.

Bereich Altlasten (Nrn. 9-13)

Aufgrund der Stellungnahme des Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalleitung Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wurde durch das Ingenieurbüro für Bauwesen Rogmann GmbH eine Grundwasser- und Bodenluftuntersuchung im Plangebiet „Nördlich des Bahndamms“ durchgeführt. Dabei wurden Kontaminationen des Grundwassers festgestellt. Zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise fanden mit den zuständigen Behörden Gespräche am 31.08.1999 und am 12.11.1999 bei der Gemeinde Haßloch sowie der Struktur und Genehmigungsdirektion Süd statt. Die Gesprächsprotokolle sind dem Anhang beigefügt.

Die Vertreter des Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalleitung Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz waren zunächst mit dem Ergebnis der erfolgten Untersuchung nicht einverstanden, da nicht eindeutig geklärt wurde, ob die vorgefundenen Grundwasserkontaminationen tatsächlich auf die Altlastenverdachtsfläche am nordwestlichen Plangebietsrand des Bebauungsplanes „Nördlich des Bahndamms“ zurückzuführen seien, oder ob die Kontaminationen nicht von dem Betrieb einer ehemaligen Ziegelei im Westen des Plangebietes stammen. Auch sei nicht hinreichend geklärt, ob nicht im Plangebiet selbst Ton abgebaut und die Abbauf Flächen danach mit Material unbekannter Herkunft wieder aufgefüllt worden seien.

Daraufhin wurde seitens der Gemeinde eine historische Recherche in Auftrag gegeben, den Bereich anhand alter Luftbildkarten hinsichtlich ehemaliger Gruben zu untersuchen.

Durch das Gutachten der Rogmann GmbH wird festgestellt, dass sich das Bebauungsplangebiet „Nördlich des Bahndammes“ nicht auf dem ehemaligen Ziegeleilandort befindet. Die festgestellten Kontaminationen stammen nachweislich nicht aus dem Plangebiet selbst, sondern werden von außen in den Untergrund eingetragen.

Bei dem Gespräch am 12.11.1999 verständigte man sich aufgrund des Ergebnisses der durchgeführten Untersuchung des Plangebiets darauf, dass die festgestellten Grundwasserkontaminationen hinsichtlich des weiteren Planverfahrens unschädlich sind. (Gesprächsprotokoll s. Anlage).

Seitens der Struktur und Genehmigungsdirektion Süd wird zusätzlich gefordert, eine Gasrigole längs der Straßentrasse „Im Glockenstein“ zur Filterung der Bodenluft einzubauen oder alternativ einen generellen Bodenaustausch im Plangebiet des Bebauungsplanes „Im Glockenstein“ im Deponiebereich durchzuführen.

Ein kompletter Bodenaustausch im Deponiebereich ist derzeit nicht realisierbar, da das Gelände sich nicht im Besitz der Gemeinde befindet.

Die Ausgestaltung der vom Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalleitung Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz geforderten Gasrigole entlang der

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

Begründung

Gemeinde Haßloch

Straße Im Glockenstein sollte nach Vorschlag des Gutachterbüros folgendermaßen erfolgen:

Tiefe:	etwa 3-4 m, die vorhandene Lössschicht sollte durchstoßen werden
Breite:	50-80 cm
Material:	<ul style="list-style-type: none">- Engestuftes Kiesgemisch, Rundkorn, Körnung 4/16.- Drainagerohr- Trennvlies, um ein unkontrolliertes Austreten des Gases durch die seitlichen Grabenwände zu verhindern- Lehmschicht als Abdeckung- Gasaustritt über das Erdreich nach oben- Graben darf nicht überbaut werden und sollte in einem öffentlichen Grünstreifen liegen
Kosten:	Ca. 280.-/lfm

Beschluss

Die positiven Stellungnahmen des Staatlichen Amtes für Wasserwirtschaft in Bezug auf die Trinkwasserversorgung sowie das Einverständnis mit der vorgesehenen Regenwasserbewirtschaftung werden begrüßt.

Die Hinweise zu den Ziffern 3-8 sowie 14-21 sind bereits umgesetzt oder werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Als Ergebnis der umfangreichen gutachterlichen Stellungnahmen hinsichtlich eines Verdachtes auf Altlasten im Plangebiet kann festgestellt werden, dass der Schadstoffeintrag von außerhalb des Bebauungsplangebietes stammt.

Gemäß der Forderung des Staatlichen Amtes für Wasserwirtschaft wird entlang der Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes „Nördlich des Bahndamms“ zur Straße „Im Glockenstein“ in Abstimmung mit der Fachbehörde eine Gasrigole zur Filterung der Bodenluft eingebaut.

4. Straßen- und Verkehrsamt Speyer

Inhalt der Stellungnahme

- 1) Im unmittelbaren Zufahrtsbereich der Planstraße C liegt die vorgeschaltete Sperrfläche der Linksabbiegespur auf den Auffahrtsast zur L 530.
Um ein Überfahren der Sperrfläche zu vermeiden, sollte auf die Planstraße C verzichtet werden bzw. ist der Ausfahrtsbereich zu vermeiden.
- 2) Da im Gewerbegebiet auch Wohnungen zulässig sind, ist sicherzustellen, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 nr. 1 i.V.m. § 9 abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie den zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird und somit der Straßenbaulastträger der (K127/L529/L530/A65) von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt wird.
Die Verkehrsbelastung der L 530 in diesem Bereich beträgt 12.853 Kfz/24h nach der Zählung 1995.
- 3) Es ist zu gewährleisten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der L530/L529/K12 durch Werbeanlagen nicht geblendet werden.
- 4) Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass das Straßen- und Verkehrsamt Worms durch den Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ nicht berührt wird.

Beschlussempfehlung und Begründung

Zu 1)

Der Anregung des Straßenverkehrsamtes wird entsprochen und die Anbindung des geplanten Gewerbegebietes über lediglich einen Knotenpunkt zu der Straße „Am Bahndamm“ vorgenommen.

Zu 2)

Zur Feststellung ob ggf. Ansprüche Dritter hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens bestehen hat die Gemeinde ein Schallschutzgutachten bei der Firma FIRU mbH in Kaiserslautern in Auftrag gegeben. Laut Gutachten ist der an der K12 anliegende Verkehrslärm für die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen unschädlich. Daher sind keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zu 3)

Um eine Behinderung der Verkehrsteilnehmer zu vermeiden, sollte dem Hinweis des Trägers gefolgt und gewährleistet werden, dass am Einmündungsbereich der geplanten Anbindung des Baugebietes zur Straße „Am Bahndamm“ sowie in der parallel der Straße „Am Bahndamm“ geplanten Grün- und Versickerungsfläche Lichtwerbung nicht zulässig ist.

Es wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, der Lichtwerbung in diesem Bereich ausschließt. § 52 LBauO gilt entsprechend.

Beschluss

Die Gemeinde nimmt die Anregungen und Hinweise des Straßen- und Verkehrsamtes zur Kenntnis. Die Anregungen der Punkte 1-3 werden entsprechend der Beschlussdarstellung zur Kenntnis genommen und nach Maßgabe der bauleitplanerischen Möglichkeiten befolgt.

5. Katasteramt

Inhalt der Stellungnahme

I. Aus der Sicht des Liegenschaftskataster:

Die dargestellten Grundstücke wurden mit den Katasterunterlagen verglichen und in rot ergänzt. Eine Besichtigung des Planungsgebietes zur Überprüfung der Vollständigkeit der im Entwurf nachgewiesenen topographischen Gegebenheiten, insbesondere Gebäude, hat nicht stattgefunden.

II. Aus der Sicht der Bodenordnung:

Die Durchführung einer gesetzlichen Umlegung ist erforderlich.

Beschlussempfehlung und Begründung

Zu 1)

Die Roteintragungen des Katasteramtes sollten in die Planzeichnung übernommen werden.

Zu 2)

Durch Beschluss des Gemeinderates vom 15.12.1999 wurde gem. § 46 BauGB die Umlegung für das Gewerbegebiet „Nördlich des Bahndammes“ angeordnet und nach § 47 BauGB i.V.m. Abs. 1 der Landesverordnung über die Umlegungsausschüsse die Durchführung eingeleitet. Das Umlegungsverfahren hat die Bezeichnung „Nördlich des Bahndamms“ erhalten.

Beschluss

Die Hinweise zu den Ziffern 1-2 sind bereits umgesetzt oder werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

6. Gesundheitsamt

Inhalt der Stellungnahme

Nach Einsichtnahme in die hier vorgelegten Planunterlagen werden unsererseits gegen o.g. Bauvorhaben grundsätzlich keine Bedenken erhoben.

Aus siedlungshygienischer Sicht, sollte jedoch für die Wohnhäuser im Plangebiet GE 1 „Nördlich des Bahndamms“ auch ein öffentlicher Kinderspielplatz angeboten werden.

Beschlussempfehlung und Begründung

Bei dem Plangebiet handelt es sich zwar um die Ausweisung gewerblicher Bauflächen dennoch kann in den das Plangebiet umgrenzenden Grünflächen ein Kinderspielplatz integriert werden.

Beschluss

Der Hinweis wird gemäss der Beschlussempfehlung in der Planung berücksichtigt und ein Kinderspielplatz südlich des Glockenweges festgesetzt.

7. Deutsche Telekom AG (Niederlassung Kaiserslautern)

Inhalt der Stellungnahme

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Kaiserslautern, Bezirksbüro Zugangsnetze 65, Chemnitzer Straße 2, 67433 Neustadt, Telefon (06321) 45-6611 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Beschlussempfehlung und Begründung

Die Anregung der Deutschen Telekom, mindestens sechs Monate vor Baubeginn Verbindung mit dem zuständigen Bezirksbüro Zugangsnetz 63 aufzunehmen, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können, sollte zur Kenntnis genommen werden. Der Anregung sollte nach Maßgabe der tatsächlichen zeitlichen Möglichkeiten gefolgt werden.

Beschluss

Die Anregung der Deutschen Telekom AG (Niederlassung Kaiserslautern) mindestens sechs Monate vor Baubeginn Verbindung mit dem zuständigen Bezirksbüro Zugangsnetz 65 aufzunehmen, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können, wird zur Kenntnis genommen. Ihr soll nach Maßgabe der tatsächlichen zeitlichen Möglichkeiten gefolgt werden.

8. Pfalzerwerke Energieversorgung

Inhalt der Stellungnahme

Durch das projektierte Gewerbegebiet verlaufen (bekanntermaßen) unsere 20-kV-Freileitungen Pos. 217/397 und Pos. 219, deren Mittelachsen sowie die Standorte der im Plangebiet stehenden Leitungsmaste sind in der Planzeichnung bereits ausgewiesen.

Mit den im Planentwurf vorgesehenen Umverlegungen der besagten Hauptversorgungsleitungen erklären wir uns im Grundsatz einverstanden und merken hierzu an, dass die Abstände zwischen den 20 kV-Freileitungen und den in ihrer Nähe festgesetzten Bauflächen genügend groß bemessen sind. Bitte stellen Sie im Bebauungsplan die Leitungstrassen noch in Form von (streckenweise gemeinsamen) Stromleitungsrechtstreifen dar, deren Ausdehnung und Bemaßung entnehmen Sie bitte der Stellungnahme vorgelegten, entsprechend von uns ergänzten Lichtpause.

Auch wenn die künftigen Freileitungstrassen von überbaubaren Flächen freigehalten sind, bitten wir Sie doch um Aufnahme einer Festsetzung oder eines Hinweises in den Bebauungsplan, wonach die Bauunterlagen für alle Vorgaben auf den von den Schutzbereichen der 20 kV-Leitungen berührten Grundstücken auch uns – in diesem Falle unserem Regioservice Maxdorf – zur Beurteilung vorzulegen sind. Hierdurch soll gewährleistet sein, dass auch die Gestaltung der Freiflächen der in Betracht kommenden Bauplätze – z.B. deren Bepflanzung mit Bäumen – auf die 20 kV-Freileitungen abgestimmt wird.

Im Rahmen der landespflegerischen Maßnahmen ist die Anpflanzung von Gehölzen auch im jeweiligen Bereich der 20 kV-Freileitungen beabsichtigt. Damit deren Betriebssicherheit von zu nahe an die stromführenden Leitungsseile heranwachsendem Astwerk unbeeinträchtigt bleibt, bitten wir Sie, die Leitungsschutzzone von Standorten für Bäume freizuhalten und folglich die bislang innerhalb der Leitungsschutzstreifen festgesetzten Baumpflanzgebote aus der Planzeichnung herauszunehmen. Gegen die Anpflanzung von Sträuchern in den Freileitungsschutzbereichen erheben wir keinen Einwand, bei solchen Gehölzen ist ein zu dichtes Heranreichen an die Seile der 20 kV-Leitungen nicht anzunehmen.

Im Hinblick auf die Verwirklichung der geplanten Bebauung gehen wir davon aus, dass sie uns den für die Durchführung aller Änderungsmaßnahmen an unseren 20-kV-Leitungen erforderlichen Auftrag so frühzeitig wie möglich erteilen werden, die Übernahme der anfallenden Kosten regelt sich nach bestehenden Verträgen bzw. nach den gesetzlichen Bestimmungen. Bitte setzen Sie sich deshalb mit unserem Herrn Conrad in Verbindung (Tel.: 0621-585-2294), Fax –585-2965), welcher auch Auskunft geben kann über die Höhe der von der Gemeinde Haßloch zu übernehmenden Kosten.

In Beantwortung möglicher Fragen bezüglich von den 20-kV-Leitungen ausgehender gesundheitlicher Gefahren teilen wir Ihnen im voraus mit, dass beim Bau der Versorgungsleitungen und deren Unterhaltung die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet wurden bzw. werden. Hinsichtlich der elektrischen und magnetischen Felder der Freileitungen werden demnach die derzeit gelten gesetzlichen Bestimmungen (26. BImSchV vom 16.12.1996) eingehalten. Bezüglich der magnetischen Felder der Freileitungen merken wir noch an, dass schon bei relativ niedrigen Feldstärken bzw. Flussdichten (1,00 bis 2,00 Mikrottesla) Verminderung der Bildqualität von mit Kathodenstrahlen betriebenen Geräten entstehen können.

Von den zur Stellungnahme zugesandten Unterlagen geben wir beigefügt – mit dem beschriebenen Freileitungsschutzzoneneintrag und unter dem Datum vom 14. Januar 1999 zusätzlich mit einem Sichtvermerk von uns versehen – die Planzeichnung an Sie zurück, die Textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan sowie die beiden Ausschnitte aus der Top. Karte Maßstab 1:25000 und den Flächennutzungsplanauszug haben wir behalten.

Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“

Begründung

Gemeinde Haßloch

Abschließend weisen wir eindringlich auf die Gefahren bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen hin und überlassen Ihnen anbei ein diesbezügliches Merkblatt, dessen Inhalt Sie bitte insbesondere der Firma zur Kenntnis bringen wollen, welche mit dem Bau der die 20-kV-Leitungen unterkreuzenden Erschließungsstraße beauftragt ist.

Beschlussempfehlung und Begründung

Die von den Pfalzwerken geforderten Stromleitungsrechtstreifen wurden von den Pfalzwerken in die Planzeichnung eingetragen und zur Beschlussvorlage beigefügt. Der dargestellte Stromleitungsrechtstreifen durchschneidet das Plangebiet einmal von West nach Ost in einer Breite von ca. 30 m. Der zweite Schutzstreifen verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze und beträgt ca. 20 m.

Da größtenteils eine Überbauung sowie eine Bepflanzung des Schutzstreifens von den Pfalzwerken ausgeschlossen werden, wurde von der Verwaltung bei den Pfalzwerken ein Angebot zur Verkabelung der in Frage kommenden Stromleitungen eingeholt.

Kostenvergleich:

VARIANTE 1 (Kabelverlegung)

VARIANTE 2 (Freileitungsverlegung, bisherige Lösung)

531.744.- DM (voraussichtl. Kosten, Stand '99)

438.132.- DM (voraussichtl. Kosten, Stand '99)

Die geplante Kabeltrasse (s. Anlage) verläuft ausschließlich in öffentlichen Flächen. Ein größerer Schutzabstand ist bei Erdkabeln nicht erforderlich.

Aufgrund der erforderlichen Schutzabstände bei der Freileitungsverlegung der 20-kV-Leitung und der sich dadurch ergebenden Restriktionen für die Planung sollte die Verlegung der Leitung als Erdkabel erfolgen.

Die entstehenden Kosten der Kabelverlegung sind keine erschließungsbeitragsfähigen Kosten und können daher nicht nach den Regelungen des § 127 ff BauGB umgelegt werden, wie eine Recherche der Verwaltung in Abstimmung mit dem Gemeinde- und Städtebund ergeben hat.

Unberührt davon bleiben die Regelungsmöglichkeiten des § 11 BauGB in Verbindung mit § 124 BauGB, der die Gemeinden ermächtigt durch städtebauliche Verträge die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen die durch das geplante Vorhaben entstehen oder entstanden sind zu regeln.

Beschluss

Die Verlegung der 20 kV-Freileitungen Pos. 217/397 und Pos. 219 wird als Erdkabel ausgeführt.

Die Hinweise der Pfalzwerke AG werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt, sofern sie durch die Erdkabelverlegung Relevanz aufweisen.

9. Gemeindewerke

Inhalt der Stellungnahme

1. Stromversorgung

Im Bereich der Stromversorgung wird die Erschließung über die bestehende Trafostation Schlittweg sowie zwei zusätzlich zu errichtende Trafostationen erfolgen.

Für die zusätzlichen Stationen müssen für die im beiliegenden Plan ausgewiesenen Standortvorschläge Grundstücksflächen mit den Abmessungen 5 m Breite, 9 m Länge

eingeleitet werden.

Außerdem ist in der Plankopie die derzeitige Kabeltrasse eines 20 kV-Kabels längs der Ostumgehung bzw. von der Ostumgehung bis zum Glockenweg ausgewiesen.

In diesem Trassenbereich ist eine Abstimmung bezüglich Bepflanzungen erforderlich.

2. Gasversorgung

Die Gasversorgung ist niederdruckseitig durch Anbindungen an die Hauptgasleitung in der Meckenheimer Straße über den Schlittweg, Glockenweg und Glockenstein mit je einer Gasleitung DN 100 oder DN 150 vorgesehen.

Hochdruckseitig ist eine Einspeiseeinleitung DN 150 vom Schachtelgraben über die verlängerte Raiffeisenstraße, Querung der Bahnlinie und der Straße „Am Bahndamm“ über die Planstraße C bis zu einer Gasregelanlage im Bereich der Planstraße B erforderlich. Ein Standort für die Gasregelanlage muss noch festgelegt werden.

3. Wasserversorgung

Vom Glockenweg zur Ostumgehung und entlang der Ostumgehung ist bereits eine Wasserleitung DN 200 verlegt. Die Trasse ist von Baumpflanzungen frei zu halten. Weitere Anbindungen an die Wasserversorgung sind über die Straße am Glockenstein (DN 100) und den Schlittweg (DN 100) vorgesehen.

4. Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung des Gebiets erfolgt durch Anschlüsse des Schmutzwasserkanals an die Raiffeisen- und Meckenheimer Straße.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über Versickerung in Sickermulden im Baugebiet. Die Ausweisung von entsprechenden Flächen wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Festlegung der Straßenhöhen und die Höhenlage der Grünflächen muss in Abstimmung mit der Entwässerungsplanung erfolgen.

5. Allgemein

Die Baumbepflanzungen sind mit der Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen abzustimmen.

Beschlussempfehlung und Begründung

Die bestehenden Versorgungsleitungen (Strom, Wasser) wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Der Wegfall der Planstraße C und B hat Auswirkungen auf die Standortwahl und die Lage der Trassenneuplanungen, die mit den Gemeindewerken im Einzelnen abgeklärt werden müssen. Insbesondere die erforderlichen Mindestabstände von den Baumpflanzungen zu den bestehenden und geplanten Leitungstrassen bedürfen der Klärung, da aufgrund der landespflegerischen Vorgaben nicht auf eine generelle Baumpflanzung in den geplanten öffentlichen Grünflächen verzichtet werden kann.

Eine Abstimmung mit den Gemeindewerken hinsichtlich der aufgezeigten Problematik soll im Rahmen der Offenlage erfolgen.

Die Festsetzung der geplanten Versorgungseinrichtungen bzw. Leitungstrassen ist nicht erforderlich, da eine Verlegung in öffentlichen Flächen angestrebt wird.

Beschluss

Die Hinweise der Gemeindewerke werden bei der weiteren Planung zur Kenntnis genommen und gemäß der Beschlussvorlage berücksichtigt.

8.2 Abwägung von Anregungen die während der Offenlage vorgebracht wurden.

Träger öffentlicher Belange

I. Die nachfolgend genannten Träger öffentlicher Belange haben Anregungen sowie

Hinweise vorgebracht:

- Straßen- und Verkehrsamt Speyer / Straßenneubauamt Worms
- Deutsche Telekom

Über die vorgebrachten Anregungen der vorstehend genannten Träger öffentlicher Belange wird wie folgt zu beraten und beschließen vorgeschlagen:

10. Straßen- und Verkehrsamt Speyer

Inhalt der Stellungnahme

- 1) Bitte um Überprüfung, ob die L 529/L539 sowie die A 65 im Schallschutzgutachten berücksichtigt wurden.
- 2) Es ist zu gewährleisten, dass die Verkehrsteilnehmer auch auf der L530/L529 durch Werbeanlagen nicht geblendet werden.

Beschlussempfehlung und Begründung

Zu 1)

Die klassifizierten Straßen L 529/530 und A 65 sind in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ berücksichtigt.

Die Einwirkungen aller relevanten Straßen in der Umgebung des Plangebiets sind in die Ermittlung der Lärmpegelbereiche für den Festsetzungsvorschlag zum passiven Schallschutz eingeflossen.

Die Anregungen sind in der Planung bereits berücksichtigt.

Zu 2)

Aufgrund der Stellungnahme des Straßen- und Verkehrsamts Speyer im Trägerverfahren wurde in den Hinweisen zum Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ folgender Text aufgenommen:

„4. Werbeanlagen

Am Einmündungsbereich der geplanten Anbindung des Baugebietes zur Straße „Am Bahndamm“ sowie in der parallel der Straße „Am Bahndamm“ geplanten Grün- und Versickerungsfläche ist blendende Lichtwerbung nicht zulässig.“

Es wird empfohlen die Hinweise mit dem Zusatz zu ergänzen, dass in der parallel zur L529/L530 vorgesehenen Grün- und Versickerungsfläche ebenfalls keine blendende Lichtwerbung zulässig ist.

Hinweise zum Bebauungsplan gelten nicht als Festsetzungen und haben lediglich informativen Charakter. In den Bebauungsplan selbst wird durch diese Ergänzung nicht eingegriffen, so dass eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes aufgrund dieser Ergänzung nicht erforderlich ist.

Beschluss

Die Gemeinde nimmt die Anregungen und Hinweise des Straßen- und Verkehrsamts zur Kenntnis. Die Anregungen des Punktes 2 werden entsprechend der Beschlussdarstellung berücksichtigt.

Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme

Die Stellungnahme zum Trägerverfahren gilt unvermindert fort.

Beschlussempfehlung und Begründung

Mit Schreiben vom 07.01.2000 teilte die Deutsche Telekom mit, dass Beginn und Ablauf der geplanten Baumaßnahmen mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich bei der Telekom anzuzeigen.

Der Anregung der Deutschen Telekom wird gemäß Beschluss des Gemeinderates in öffentlicher Sitzung vom 07.06.2000 nach Maßgabe der tatsächlichen zeitlichen Möglichkeiten gefolgt. Eine erneute Beschlussfassung ist daher nicht erforderlich.

Bürger

Im Rahmen der nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Offenlage des Bebauungsplanes „Nördlich des Bahndamms“ hatten die Bürger Gelegenheit, Anregungen zu dem Bebauungsplanentwurf „Nördlich des Bahndamms“ vorzutragen.

Folgendes wurde vorgebracht:

Familie Schwarztrauber, Glockenweg 1, Haßloch

Inhalt der Stellungnahme

„ Mit unserem Schreiben vom 29.06.00 (s. Anlage) hatten wir um Landtausch neben unserem Hausgrundstück, Flur-Nr. 6875/2 gebeten. Bei Einsicht des Bebauungsplanes im Juli dieses Jahres mussten wir feststellen, dass dieser Plan keine Möglichkeit lässt, einen Garten direkt neben unserem Hausgrundstück zu bekommen.

Bedenken Sie bitte, dass unsere Situation im ganzen Baugebiet einmalig ist. Wer hat noch so ein schönes Baumgrundstück mit 130 Obst-, Laub- und Nadelbäumen darauf, und das in der Nähe seines Hauses, zu verlieren? Es ist uns zu wertvoll, als das wir es zu Ihren Bedingungen verkaufen.

Einen Kompromissvorschlag, der bestimmt auch zum Wohl der Allgemeinheit wäre: der Fußweg könnte auch zwischen oder neben den zwei Baumreihen verlaufen, die im Abstand von 5-6 Meter stehen. Den Passanten würde von Anfang an eine schattenspendende Allee zur Verfügung stehen. Der mittlere Baumabschnitt enthält Fichten, Lärche, Eiche, Buche Ahorn u.s.w..

Im Gegenzug bitten wir um das dem Wert entsprechende Land neben unserem Hausgrundstück Flur-Nr. 6875/2, Glockenweg 1. Wir hoffen auf die kooperative Bereitschaft der Gemeinde und bitten um Erörterung im Gemeinderat. Wir werden unser Anliegen zusätzlich bei der nächsten öffentlichen Gemeinderatssitzung vortragen.

Für ihr Entgegenkommen danken wir im voraus und verbleiben mit freundlichen Grüßen.“

Beschlussempfehlung und Begründung

Das angesprochene 2.391 m² große Baumgrundstück ist im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplanentwurf „Nördlich des Bahndamms“ als ein Grundstück mit Niederstammobst und Feldgehölz kartiert. Weiterhin befinden sich im nördlichen Grundstücksbereich zwei Nussbäume, die als zu erhaltender Baumbestand im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Der restliche Bewuchs des Grundstückes wurde durch den landespflegerischen Planungsbeitrag nicht als erhaltenswürdig beurteilt, so dass hier keine Grünerhaltungsfestsetzung sondern die Ausweisung als überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplanentwurf erfolgte.

Der Bebauungsplanentwurf setzt weiterhin direkt an der Ostgrenze des Flurstücks 6475/2 der Familie Schwarztrauber eine öffentliche Grünfläche fest. Die zwischen Mischgebiet (Bestand) und geplanten Gewerbegebiet erforderliche Abstandsfläche dient als Kompensationsfläche dem erforderlichen landespflegerischen Planausgleich. Sie weist durchgängig eine Breite von 20 m auf und ist zum Schutz der bestehenden Gebäude vor der „heranrückenden“ Gewerbenutzung erforderlich. Ferner weist sie einen öffentlichen Kinderspielfeld aus, der den Kindern aus dem bestehenden Mischgebiet und den neu hinzukommenden Familien der Gewerbetreibenden zugute kommt.

Im Rahmen der Kompensation ist eine umfangreiche Begrünung des Bereiches und die Führung eines Fußweges, der Bestandteil eines umfangreichen Fußwegesystems im Plangebiet darstellt, geplant.

Direkt an diese Abstandsfläche schließen sich in westlicher Richtung die geplanten Bauparzellen an, in denen das o.g. Flurstück liegt.

In einem am 06.09.2000 geführten Gespräch zwischen der Verwaltung und der Familie Schwarztrauber wurde der in der Offenlage vorgebrachte Sachverhalt auf Anregung des Bauausschusses erneut mit folgendem Ergebnis diskutiert:

Die Eheleute Schwarztrauber wünschen, dass ihnen als Ausgleich für den Verlust ihres Obstbaumgrundstücks eine 5 m breite private Grünfläche auf die Tiefe ihrer Hausgrundstücksfläche (ca. 60 m) im Zuge des Baulandumlegungsverfahrens zugewiesen wird. Die verbleibende Restfläche soll im Zuge des Baulandumlegungsverfahrens den Eheleuten Schwarztrauber als Bauparzelle zugewiesen werden.

Sofern dem Wunsch der Eheleute Schwarztrauber Rechnung getragen werden würde, hätte dies zur Konsequenz, dass der Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs. 3 BauGB im Regelfall erneut öffentlich ausgelegt werden müsste.

Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 BauGB entsprechend angewendet werden.

Dies bedeutet konkret, dass in diesem Falle den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden muss, oder wahlweise die Auslegung durchgeführt wird.

Bei der am 06.09.2000, 12:11 Uhr getätigten Vorsprache der Eheleute Schwarztrauber, erklärten diese, dass sie im Falle einer Bebauungsplanänderung in ihrem Sinne (5 m private Grünfläche auf ca. 60 m Tiefe, direkt östlich angrenzend an ihr Grundstück Glockenweg 1) im Vorgriff auf die einzuholenden Stellungnahmen nach § 13 Nr. 2 BauGB einverstanden sind.

Beschluss

Dem von der Verwaltung modifizierten Beschlussvorschlag wird auf der Grundlage der mit Familie Schwarztrauber getroffenen Vereinbarung (Niederschrift vom 06.09.2000) einstimmig zugestimmt.

8.3 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung

Als Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB ist festzustellen, daß eventuell nachteilige Auswirkungen der Siedlungsentwicklung durch geeignete Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden. Im Rahmen der Abwägung mußte auch ein Interessenausgleich zwischen öffentlichen und privaten Belangen untereinander erfolgen. Die Lösungen und die darauf aufbauend getroffenen Festsetzungen erscheinen der Gemeinde angemessen und verhältnismäßig.

Belange der betroffenen Bürgerschaft sollen - soweit nicht bereits durch die Bebauungsplanung betrachtet - durch angemessenes Reagieren bei der Realisierung einzelfallspezifisch berücksichtigt werden. Im Zuge des Verfahrens wurden den Belangen der Betroffenen, soweit städtebaulich vertretbar und mit dem Planungswillen der Gemeinde vereinbar, Rechnung getragen.

Die Bebauungsplanung erscheint durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den betroffenen Grundstückspartellen begründet sowie zur Schaffung von Gewerbeflächen für Haßloch erforderlich und gerechtfertigt.

Weitere abwägungsrelevanten Einwendungen liegen nicht vor.

Haßloch, den 10.10.2000