

Gemeinde Haßloch



Bebauungsplan 94

„Herrenweg“



Bearbeitung: **Gerhardt.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@gsa-karlsruhe.de

www.gsa-karlsruhe.de

Textliche Festsetzungen mit Begründung

Stand: Satzungsfassung (24.04.2013)

Druck: 25.04.2013

Plan-Nr.: 94

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)**
i. d. F. vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2008 (GVBl. 2008, S. 79)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**
i. d. F. vom 24. November 1998 (GVBl 1998, S. 365), zuletzt geändert durch §§ 52 und 62, Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008, (GVBl. S.317)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am 24.04.2013 rechtskräftigen Fassungen.

Satzungsbeschluss

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) - jeweils in den am 24.04.2013 rechtskräftigen Fassungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.04.2013 den Bebauungsplan Nr. 94 „Herrenweg“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan als Satzungen beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 24.04.2013 maßgebend.

Bestandteile der Satzung

A Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 24.04.2013
B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 24.04.2013
C Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 24.04.2013
Anlagen	
D Hinweise	in der Fassung vom 24.04.2013
E Begründung	in der Fassung vom 24.04.2013

Weitere gesonderte Anlagen

Allgemeine UVP-Vorprüfung	in der Fassung vom 12.03.2009
Voruntersuchung Artenschutzrechtlicher Belange	in der Fassung vom 10.03.2009
Auswirkungsanalyse (GMA)	in der Fassung April 2009
GMA-Stellungnahme zur Verlagerung / Erweiterung Penny-Markt	in der Fassung August 2012
Grundkonzeption zum Umgang mit Niederschlagswasser	in der Fassung August 2012
Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 27.09.2012 aktualisiert im Januar 2013

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den aufgrund von § 88 LBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 24.06.2009
Öffentliche Auslegung in der Fassung vom 01.04./ 20.07.2009	gem. § 3 (2) BauGB	vom 24.07.2009 bis 04.09.2009
Einholen der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom 23.07.2009 bis 04.09.2009
Erneute Öffentliche Auslegung in der Fassung vom 21.01.2010	gem. § 3 (2) BauGB	vom 26.02.2010 bis 19.03.2010
Erneutes Einholen der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom 25.02.2010 bis 19.03.2010
2. Erneute Öffentliche Auslegung in der Fassung vom 28.02.2013	gem. § 3 (2) BauGB	vom 14.03.2013 bis 08.04.2013
2. Erneutes Einholen der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom 11.03.2013 bis 08.04.2013
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am 24.04.2013

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Haßloch, den

.....

Lothar Lorch
1. Beigeordneter

In-Kraft-Treten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 88 LBauO wurde angeordnet und am veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan und die Begründung während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Es wird auch auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung, die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 1 BauGB und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Herrenweg“ am in Kraft.

Haßloch, den

.....

Lothar Lorch
1. Beigeordneter

Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB am.....

Teil A - Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung.

Teil B - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen gelten in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Teilbereich SO1 - Sondergebiet für Einzelhandel

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe als nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe, mit der Maßgabe, dass die Verkaufsfläche des einzelnen Betriebs maximal 1.600 m² beträgt und im Kernsortiment ausschließlich Sortimente geführt werden, die gemäß nachfolgender Ziffer 1.3.1 als nahversorgungsrelevant eingestuft werden, wobei das Randsortiment, sofern es zentrenrelevante Sortimente gemäß nachfolgender Ziffer 1.3.2 umfasst, maximal 10% der Verkaufsfläche des Betriebs einnimmt

1.2 Teilbereiche SO2 und SO3 - Sondergebiete für Einzelhandel

Die Sondergebiete SO2 und SO3 dienen der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe als nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe, mit der Maßgabe, dass die Verkaufsfläche des einzelnen Betriebs maximal 799 m² beträgt und im Kernsortiment ausschließlich Sortimente geführt werden, die gemäß nachfolgender Ziffer 1.3.1 als nahversorgungsrelevant eingestuft werden, wobei das Randsortiment, sofern es zentrenrelevante Sortimente gemäß nachfolgender Ziffer 1.3.2 umfasst, maximal 10% der Verkaufsfläche des Betriebs einnimmt

1.3 Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Auflistung gem. Einzelhandelskonzept):

1.3.1 Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetika
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften

1.3.2 Zentrenrelevante Sortimente

- Bücher, Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Bürozubehör (ohne Büromöbel)
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Orthopädie
- Baby-/Kinderartikel
- Kunstgewerbe/ Geschenkartikel
- Kunst/ Antiquitäten
- Haushaltswaren / Glas / Porzellan / Keramik
- Fotoartikel, Telekommunikation
- Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien (z.B. Gardinen, Stoffe)
- Musikalien, Musikinstrumente
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

1.3.3 Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Möbel (Büro-/Küchenmöbel, Sanitär-, Badeinrichtung etc.)
- Leuchten
- Teppiche, sonstige Bodenbeläge, Tapeten
- Elektrogroßgeräte („Weiße Ware), Herde, Öfen
- Baumaterialien (z. B. Eisenwaren, Fliesen, Holz, Türen), Heimwerkerzubehör, Werkzeuge, Maschinen
- Gartenpflanzen und Pflanzenzubehör, Düngemittel
- Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenhäuser
- Großteilige Camping- und Sportgeräte (z.B. Boote, Fitnessgeräte)
- Kfz-Zubehör
- Tiernahrung, Zooartikel, Tiere
- Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, Elektroartikel (einschließlich Ton- / Bildträger)
- Farben, Lacke, Malerbedarf
- Fahrräder, Fahrräderzubehör

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (EFH) beträgt 113.00 Meter über Normalnull (m ü.NN).
- Die Gebäudehöhe GH gilt nur für Flachdächer und ist das Maß zwischen der EFH und der Oberkante Flachdachattika. Die Gebäudehöhe darf mit Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Erschließungskernen und sonstigen technischen oder gestalterischen Anlagen um bis zu 1.20 m überschritten werden. Wandscheiben dürfen die Gebäudehöhe um bis zu 2.20 m überschreiten, wobei deren Ansichtsfläche über der Attika insgesamt maximal 20 m² betragen darf.
- Die Traufhöhe TH gilt nur für Pultdächer und ist das Maß zwischen der EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
- Die Firsthöhe FH gilt nur für Pultdächer und ist das Maß zwischen der EFH und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.
- Die im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind von Überbauung und Versiegelungen freizuhalten. Technische Versorgungseinrichtungen, Werbeanlagen und Einfriedungen sind dort zulässig.

4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- In der abweichenden Bauweise (a) sind die Gebäude mit Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

5 Flächen für Stellplätze und Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- In der Fläche für Stellplätze und Zufahrten sind Stellplätze und Zufahrten nur ohne Überdachung zulässig.

6 Bäume, Sträucher, sonstige Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Anpflanzungen innerhalb der Stellplatzbereiche

- Stellplatzflächen sind durch Pflanzflächen mit Bäumen zu untergliedern. Je sechs Stellplätze ist in überfahrbaren Baumgruben oder eigenständigen Grünstreifen ein mittel- bis großkroniger Laubbaum der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzte Ware,

Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen. Zulässig sind nur einheimische und standortgerechte Gehölze.

- Die Pflanzfläche des Baumes ist mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen oder mit einer Unterpflanzung mit niedrigen einheimischen Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Stück der gleichen Art nach Pflanzplan mit mindestens einer Pflanze pro m² zu pflanzen. Nadelgehölze sind unzulässig. Die Bepflanzung der Grundstücke ist spätestens im ersten Jahr nach der Errichtung der Baukörper herzustellen.
- Die Baum- und Strauchpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Im Falle des Abgangs von Bäumen und Sträuchern sind gleichwertige und gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6.2 Anpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

- Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind zur Eingrünung der baulichen Anlagen mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Sträucherhecken in durchgängiger und lockerer Anordnung zu bepflanzen. Entlang der Pfaffengasse ist alle 10m Grünflächenlänge, in den übrigen Grünflächen ist alle 15m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf den Grünflächen entlang des Herrenwegs, der Pfaffengasse und des Zwerchgrabens sind Sträucher 2-reihig versetzt mit einem Pflanzabstand von maximal 2,0m x 2,0m anzulegen und bei extensiver Pflege dauerhaft zu erhalten.
- Die nicht mit Gehölzen bepflanzen Flächen sind mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung (Initialsaat einer Gräser-/ Kräutermischung mit 10g/m²) einzusäen und extensiv zu pflegen (Mahd 1-2mal pro Jahr).
- Die Baum- und Strauchpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Im Falle des Abgangs von Bäumen und Sträuchern sind gleichwertige und gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Bäume und Sträucher sind aus nachstehender Artenliste auszuwählen (Weitere, insbesondere wärmeverträgliche Arten und Sorten sind möglich):

Bäume erster Ordnung:

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Acer platanoides Spitzahorn

Quercus robur Eiche

Tilia cordata Linde

Heister und Sträucher:

Acer campestre Feldahorn

Betula pendula Birke

Carpinus betulus Hainbuche

Cornus spec. Hartriegel

Coryllus avellana Hasel

Euonymus europaeus Pfaff.-hütchen

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Prunus spinosa Schlehe

Rankgrün:

Clematis in Arten Waldrebe

Lonicera in Arten Geißblatt

Parthenocissus in Arten Wilder Wein

Polygonum in Arten Knöterich

6.3 Pflanzenqualität/fachgerechte Pflanzung

- Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Qualität der Bäume (Hochstamm) muss mindestens einen Stammumfang (StU) von 16-18 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) entsprechen, die Bäume müssen 3 x verpflanzt (3xv) und mit Ballen (mB) versehen sein.
- Sträucher müssen 2-3 x verpflanzt sein und eine Höhe von 100-150 cm aufweisen. Alle Bepflanzungen müssen gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht ausgeführt werden. Die Pflanzflächen sind gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Abgangs von Bäumen und Sträuchern sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7 Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

- Abbruchmaßnahmen und das Fällen von Bäumen sind nur außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) zulässig. Können die Zeiten nicht eingehalten werden muss unmittelbar vorher nach brütenden Vögeln gesucht und gegebenenfalls der Eingriff verschoben werden bis die Brut beendet ist.
- Die Grünflächen sind für den verzögerten Abfluss und die Versickerung zu verwenden. Baumaßnahmen sind im Bereich der Grünflächen derart auszuführen, dass Verdichtungen des gewachsenen Untergrundes vermieden werden.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

- Die Anlieferungsbereiche der in den Teilbereichen SO1 und SO2 zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind durch die im zeichnerischen Teil mit LSW 1 bzw. LSW 2 festgesetzten Lärmschutzwände abzuschirmen. Im Teilbereich SO1 hat die Höhe der Lärmschutzwand an der Verladerampe mind. 4.00 m über Oberkante Rohfußboden (EFH) des zugehörigen Marktes zu betragen, im Bereich der Lkw-Zu- und Ausfahrtsrampe mind. 4.50 m. Im Teilbereich SO2 hat die Höhe der Lärmschutzwand an der Verladerampe mind. 4.00 m über Oberkante Rohfußboden (EFH) des zugehörigen Marktes zu betragen, im Bereich der Lkw-Zu- und Ausfahrtsrampe mind. 3.00 m bzw. 3,50 m.
- Der Anlieferungsbereich des im Teilbereich SO3 zulässigen Einzelhandelsbetriebes ist im Bereich der Verladerampe vom Verladezugang des Gebäudes in Richtung der Lkw-Zu- und Ausfahrtsrampe mit einer Überdachung von mind. +1.75 m Länge über die Rampenvorderkante hinaus und entsprechender, als LSW 3 festgesetzter Seitenwand abzuschirmen.
- Technische Schallquellen außerhalb von Gebäuden sind in den Teilbereichen SO1 und SO2 nur mit einer maximalen Schallabstrahlung von $LW = 66 \text{ dB(A)}$ sowie im Teilbereich SO3 mit maximal $LW = 70 \text{ dB(A)}$ zulässig.
- In allen Teilbereichen (SO1, SO2 und SO3) ist die Anlieferung von Waren nur im Tagzeitraum (zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr) zulässig. Im Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 7.00 Uhr ist je Teilbereich nur ein Ladevorgang zulässig.

Teil C – Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil.

1 Dächer

- Zulässig sind nur Flachdächer und Pultdächer bis 6° Dachneigung.

2 Anlagen zur Solarenergienutzung

- Die Errichtung von Anlagen zur Solarenergienutzung ist zulässig. Die tatsächliche Gebäudehöhe darf mit solchen Anlagen um max. 1.00 m überschritten werden.

3 Fassadengestaltung

- Die rückwärtigen und seitlichen Fassaden von Hauptbaukörpern mit einer Mindestfläche von 20 m² sind dauerhaft mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen, sofern betriebstechnische Belange nicht im Wege stehen. Dabei ist alle 2.00 m eine Pflanze vorzusehen. Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material, Kunststoff, Faserzement oder Teerpappelementen sind unzulässig.

4 Einfriedungen:

- Entlang der Pfaffengasse und des Herrenwegs sind Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 0,50 m und einer maximalen Höhe von 1.00 m auf den Grundstücksgrenzen herzustellen. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die jeweils nächstgelegene Stellplatzfläche.
- Die Gesamthöhe sonstiger Einfriedungen darf das Maß von 2.00 m, gemessen ab Oberkante des Geländes, nicht übersteigen. Maschendrahtzäune sind durch dahinter anzupflanzende „lebende Zäune“ in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.

5 Werbeanlagen

- Je Betrieb sind max. sechs einzelne Werbeanlagen zulässig.
- Darüber hinaus sind Hinweis- und Einfahrtsschilder, Werbeschriften auf Einkaufswagen-Parkboxen und Folienbeschriftung zulässig.
- Die Fläche einzelner Werbeanlagen darf 20 m² nicht überschreiten.
- Die Höhe einzelner Werbeanlagen darf mit Ausnahme von Werbeanlagen an Gebäude und freistehenden Werbeanlagen 3.00 m nicht überschreiten.
- Werbeanlagen an Gebäuden sowie freistehende Werbeanlagen wie Pylone und Werbefahnen dürfen im Bereich der Straße „Herrenweg“ eine Höhe von 8.00 m über Gelände und im Bereich der Straße „Am Zwerchgraben“ eine Höhe von 6.00 m nicht überschreiten.
- Unzulässig sind bewegliche Werbeanlagen und Werbeanlagen mit bewegtem wechselndem oder laufendem Licht.

6 Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser

Im Teilbereich SO1 und 2 (vorhandener EDEKA-Markt und geplanter Drogeriemarkt) ist das Oberflächenwasser der Dachflächen und von Großteilen der Stellplatzflächen in den Muldenrinnen-/Grünbereich zwischen dem geplanter Drogeriemarkt und dem bestehendem EDEKA-Markt zu entwässern. Die sonstigen Stellplätze und die Anlieferungsflächen entwässern in die nördlichen und südlichen Grünflächen. Östlich der Märkte im SO 1 und SO 2 verläuft eine Muldenrinne mit einem Gefälle in Nord-Süd-Richtung. Die Grünflächen werden generell als

Mulden ausgebildet, die umlaufend miteinander verbunden sind, wobei die notwendigen Verbindungen im Bereich der nördlichen und südlichen Zufahrten über Schlitz-/ Kastenrinnen hergestellt werden können.

Im Teilbereich SO3 (geplanter Penny-Markt) ist das Oberflächenwasser in den Randbereichen in offenen Mulden zu fassen. Der Muldenunterbau ist zur Verbesserung der lokalen Versickerung aus Grobmaterial herzustellen. In das Grobmaterial sind Dränrohre einzubringen, die unter Nutzung der bereits vorhandenen Ableitungsstellen einen gedrosselten Ablauf bis in den Zwerchgraben bewirken.

Alternative Lösungsmöglichkeiten mit gleicher Wirkung sind zulässig, wenn der Nachweis durch einen qualifizierten Fachplaner erbracht wird. Als Drosselleistung wird eine Reduzierung auf 30 l/s/ha angeschlossene Fläche empfohlen, woraus sich bezogen auf die abflusswirksame Fläche des PENNY-Marktes ein Abfluss von weniger als 10 l/s ergibt. Die maßgebende Jährlichkeit der zu Grunde zu legenden Bemessungs-Ereignisse wird mit 5 Jahren angesetzt.

Teil D – Hinweise

1 Bodenfunde

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen und sonstige an den Erdarbeiten Beteiligte durch den Bauträger/ Bauherrn auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Sie sind durch den Bauträger/ Bauherrn vertraglich zu verpflichten den Beginn der Arbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, die Arbeiten überwachen kann. Die Meldepflicht und die Haftung verbleiben trotzdem beim Bauträger/ Bauherrn.

Jeder anzunehmende Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, oder Gemeindeverwaltung Haßloch, Rathausplatz 1, Tel. 06324-935-0, mündlich oder schriftlich zu melden. Sofern es zu einem anzunehmenden Fund kommt, sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Sofern wirklich archäologische Objekte angetroffen werden ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen (in Absprache mit den ausführenden Firmen) entsprechend den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung einzuräumen.

Die o.g. Punkte sind in den Bauausführungsplänen als Auflagen zu übernehmen.

2 Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 abzuschleppen, fachgerecht zwischenzulagern und für einen geeigneten Zweck wieder zu verwenden. Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die Technischen Regeln der LAGA-Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den LAGA-Zuordnungswert Z 0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu prüfen. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

3 Sicherheitsabstand zu Versorgungsleitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern:

Im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,0 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Bei Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen:

Im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,0 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind die Leitungen vom Versorgungsträger, in Absprache mit der Bauverwaltung der Gemeinde Haßloch, mit geeigneten Maßnahmen zum Schutz (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vor eindringenden Wurzeln zu schützen.

4 Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die Grenzabstände für Pflanzen gemäß § 44 ff. Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Zu öffentlichen Flächen können die Abstände in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung unterschritten werden.

5 Baugrundverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997-1 und -2 an den Baugrund und Baugruben sind zu beachten.

6 Unterirdische bauliche Anlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Daher wird empfohlen, unterirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen dauerhaft wasserdicht auszubilden.

7 Oberflächenwasser

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (u. a. § 55 WHG, § 31 WHG, § 2 WGH, §§ 51 ff LWG) sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser über unterirdische Einleitungen ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen). Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in den Zwerchgraben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 57 WHG erforderlich. Bzgl. der bereits angelegten Versickerungsanlagen ist der Nachweis zu erbringen, dass die Versickerung schadlos erfolgen kann ohne Einfluss auf die im Boden verbliebenen Restbelastungen (siehe Ziffer 10).

8 Hinweise zum vorhandenen Bestand an Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen von Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Trier und von der Deutschen Telekom Technik GmbH. In welchem Maße solche Anlagen von geplanten Maßnahmen betroffen sind, ist auf Veranlassung des Vorhabenträgers rechtzeitig zu klären und mit dem Leitungsträger abzustimmen. Grundsätzlich sind vorhandene Anlagen bei der Bauausführung zu schützen und zu sichern. Vorhandene Anlagen dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Die Planungen sollen so an die vorhandenen Telekommunikationslinien angepasst werden, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

9 Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz

Eine ausreichende Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 d. DVGW-Regelwerks, Ausgabe 1978, d.h. eine Menge von 96 m³/ Std. (1.600 l/ Min.) bei einem Mindestnetzdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Std. ist sicherzustellen. Hydranten sind in Abständen von ca. 100m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50m beträgt. Die Hälfte der Löschwassermenge kann aus anderen Entnahmemöglichkeiten (z. B. Löschwasserteiche, /-brunnen, /-behälter, offene Gewässer) entnommen werden, sofern die Stellen in einem Umkreis von max. 300m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung 07/1998) vorzusehen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 haltbar und gut sichtbar zu kennzeichnen.

10 Hinweise der SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Das im Einzugsbereich anfallende Schmutzwasser ist einer den Anforderungen des § 7a WHG entsprechenden Abwasserbehandlung zuzuführen. Gem. § 2 Abs. 2 LWG ist der Anfall von Abwasser soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen. Das Entwässerungskonzept für das Baugebiet ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt a.d. Weinstraße abzustimmen.

Für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des 10m-Bereichs am Zwerchgraben als Gewässer III. Ordnung ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 76 LWG erforderlich.

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im betreffenden Bereich Altstandorte befinden können. Auch Altstandorte unterliegen der bodenschutz-/altlastenrechtlichen Überwachung. Entsprechendes gilt für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer altlastverdächtigen Fläche bestehen, wenn auf dem Grundstück über längeren Zeitraum oder in erheblicher Menge mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde und die jeweilige Betriebs-, Bewirtschaftungs- oder Verfahrensweisen oder Störungen des bestimmungsgemäßen Betriebs nicht unerhebliche Einträge solcher Stoffe in den Boden vermuten lassen (§2 Abs. 6 BBodSchG i.V.m. § 3 Abs. 1 BBodSchV).

Zur Klärung, ob solche Anhaltspunkte im Falle des besagten Bebauungsplanes vorliegen, wird um historische Erkundung gebeten (durch Befragungen, Auswertung von Akten, Karten, bestehende Informationen über den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen). Falls sich relevante Ergebnisse ergeben, wird um Benachrichtigung zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise gebeten. Es wird darauf hingewiesen, dass Altablagerungsflächen erst nach der Entlassung aus der abfallrechtlichen Überwachung in das Plangebiet aufgenommen werden können. Zuständig für Entlassung ist die SGD-Süd, Neustadt.

Ausweislich des aktuellen Stands des BisBoKat und unserer Aktenlage befindet sich innerhalb des Plangebiets der Altstandort (ASO) „Ehem. Sargfabrik, Herrenweg 2“. Die während des

Rückbau eines ehem. Kessel- und Trafohauses aufgetretene „Schwerölbelastung in Boden, Grundwasser und Bausubstanz“ im Bereich nördlich des EDEKA-Markts, welche uns mit Schreiben und Gutachten vom 14.03.2011 zur Kenntnis gebracht wurde, wurde im wesentlichen im Sommer 2011 unter gutachterlicher Überwachung entfernt. Restbelastungen mussten aus Standsicherheitsgründen im Boden verbleiben. Ein Abschlußgutachten ist der SGD Süd, Regionalstelle WAB noch vorzulegen.

Es ist derzeit der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt nicht bekannt, ob auf der übrigen Fläche der einstigen Sargfabrik Wilking weitere schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Es ist zu beachten, dass auch bei sanierten Altstandorten und Altablagerungen grundsätzlich ein Restrisiko für lokale bislang nicht erkannte Belastungen des Bodens und des Grundwassers besteht. Bei Eingriffen in den Untergrund ist daher nicht ausgeschlossen, dass weitere schädliche Bodenveränderungen zu Tage treten. Daher leiten sich folgende Empfehlungen ab:

- Überwachung und Dokumentation durch einen Sachverständigen: Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen zu lassen.
- Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren: Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf (z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens belastetes Schicht- und Grundwasser), ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde hierüber in Kenntnis zu setzen und mit ihr das weitere Vorgehen abzustimmen. Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit bzw. die Umwelt durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen, die Baustelle zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Arbeits- und Umgebungsschutz: Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Anforderungen des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Vorhandene Entnahme-/ Schluckbrunnen sind nach ihrer Nutzungsaufgabe ordnungsgemäß zu verfüllen.

11 **Bergbau**

Im Bereich des Bebauungsplanes ist kein Altbergbau dokumentiert und im angrenzenden Bereich findet kein aktiver, unter Bergaufsicht stehender, Bergbau statt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Erlaubnisfelder „Deidesheim“ (hinsichtlich Kohlenwasserstoffe) und „Mittelhardt Süd“ (hinsichtlich Erdwärme). Inhaber der Erlaubnisfelder sind die Firmen GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH, Waldstraße 39, 49808 Lingen (Ems) bzw. die Pfalzwerke geofuture GmbH, Kurfürstenstraße 29, 67061 Ludwigshafen.

12 **Radonpotenzial**

Das Plangebiet befindet sich nach Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau in einem Bereich mit grundsätzlich erhöhtem Radonpotential (lt. BfS zwischen 40-100 kBq/m³ in 1m Tiefe, Stand 2009). Da die Radonkonzentration je nach Untergrundbeschaffenheit stark schwanken kann, wird den Bauherren empfohlen, grundstücks- und vorhabenbezogen orientiert

tierende Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen. Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden.

Laut Umweltbundesamt kann durch die beim Bauen üblichen Schutzmaßnahmen gegen Bodenfeuchte sowie eine konstruktiv bewehrte, mindestens 0,15 m dicke Bodenplatte ein hinreichender Schutz für Radonkonzentrationen in der Bodenluft bis zu 100 kBq/m³ sichergestellt werden. Bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft über 100 kBq/m³ sollte anstelle der vorgenannten Bodenplatte eine nach DIN 1045 bemessene und bewehrte Fundamentplatte ausgeführt und objektbezogen durch radondichte Folien und Drainagen zur Erhöhung des Schutzniveaus verwandt werden.

13 Nutzung regenerativer Energien

Die Errichtung von energieeffizienten Gebäuden und die Ausrüstung der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wird empfohlen.

14 Dachbegrünung

Die Dachflächen sollen mindestens extensiv begrünt werden. Ausgenommen hiervon sind Flächen zum Betrieb von Anlagen zur Solarenergienutzung, betrieblich erforderliche Sonderbauteile (u.a. Abgas- und Abluftanlagen) und Bestandsgebäude.

15 Abfallcontainer / Abfallbehälter

Stellplätze für Abfallcontainer (Großbehälter) sollen nicht unmittelbar neben den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen werden, sondern sich an die Hauptbaukörper angliedern und durch bauliche oder pflanzliche Einrahmungen vom öffentlichen Raum abgegrenzt werden. Sie sollen sich in Form, Material und Gestaltung den Hauptbaukörpern anpassen und unterordnen. Abfallbehälter sind den Erfordernissen entsprechend allgemein zulässig.

16 Plangrundlage

Die Plangrundlage stimmt mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein (Stand: 11.09.2012).

Teil E – Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	S. 16
2	Planungserfordernis	S. 16
3	Lage, Abgrenzung und Zustand des Plangebiets	S. 17
4	Planerische und rechtliche Vorgaben	S. 17
4.1	Einfügen in die Gesamtplanung	S. 17
4.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung – LEP IV	S. 18
4.1.2	Anpassung an die Ziele der Raumordnung – RROP 2004 und Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar	S. 19
4.1.2.1	RROP 2004	S. 19
4.1.2.2	Entwurf des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar	S. 19
4.1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	S. 21
4.2	Sonstige Planungsgrundlagen	S. 22
4.2.1	Einzelhandelsgutachten	S. 22
4.2.1.1	Auswirkungsanalyse zur Verlagerung eines Supermarktes / Ansiedlung eines Drogeriemarktes 2009	S. 22
4.2.1.2	Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Drogeriemarkts 2012	S. 24
4.2.1.3	Stellungnahme zur Verlagerung / Erweiterung des Penny-Markts 2012	S. 25
4.2.2	Standortalternativenprüfung Drogeriemarkt	S. 26
4.2.3	Standortalternativen / alternative Erschließungsmöglichkeiten	S. 28
4.2.4	Vorhabenbeschreibungen	S. 28
5	Beschleunigtes Verfahren / Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	S. 33
6	Artenschutzrechtliche Einschätzung	S. 33
7	Altablagerungen	S. 34
8	Erschließung	S. 34
8.1	Verkehrerschließung	S. 34
8.2	Ver- und Entsorgung	S. 34
9	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	S. 34
9.1	Art der baulichen Nutzung	S. 34
9.2	Maß der baulichen Nutzung	S. 37
9.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise	S. 37
9.4	Flächen für Stellplätze und Zufahrten (§9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m §12 BauNVO)	S. 37
9.5	Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)	S. 37
9.6	Bäume, Sträucher, sonstige Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a und b BauGB)	S. 37
9.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)	S. 37
10	Örtliche Bauvorschriften	S. 38
10.1	Dächer	S. 38
10.2	Anlagen zur Solarenergienutzung	S. 38
10.3	Fassadengestaltung	S. 38
10.4	Einfriedungen	S. 39
10.5	Werbeanlagen	S. 39
10.6	Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser	S. 39

11	Bodenordnung	S. 40
12	Städtebauliche Zahlen	S. 40
13	Stellungnahmen vom Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB	S. 40
13.1	Behörden / Träger öffentlicher Belange mit Abgabe einer Stellungnahme	S. 40
13.2	Behörden / Träger öffentlicher Belange mit Abgabe einer Stellungnahme	S. 41

1 Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 94 „Herrenweg“ hat das Aufstellungsverfahren mit einem ursprünglich größeren Geltungsbereich bis zum Satzungsbeschluss durchlaufen, wurde aber nicht in Kraft gesetzt. Im Plangebiet konnte mittlerweile allerdings der Neubau für einen Edeka-Aktiv-Markt auf Grundlage des § 33 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung) errichtet werden. Der Markt wurde von seinem früheren Standort nördlich des Herrenwegs in das Areal auf der gegenüberliegenden Straßenseite verlagert und dort entsprechend den heutigen Anforderungen ausgebaut, nachdem sich vorausgegangene Überlegungen zur Realisierung von Erweiterungsoptionen am damaligen Standort als nicht realisierbar herausgestellt hatten.

Für das zweite Projekt innerhalb des Plangebiets – die Errichtung eines Drogeriemarkts mit maximal 799 m² Verkaufsfläche nördlich des EDEKA-Gebäudes - liegen ein raumordnerischer Entscheid vom 03.04.2012 und ein Bauvorbescheid vom 15.05.2012 vor.

Als dritte Maßnahme innerhalb des Plangebiets zeichnet sich die Verlagerung des bestehenden Penny-Markts ab. Penny strebt seit Sommer 2011 die Neuerrichtung eines Betriebsgebäudes auf dem Grundstück direkt südlich des heutigen Penny-Bestandes an. Die derzeitige Betriebsimmobilie soll nach Fertigstellung des Neubaus abgebrochen und dessen Flächen künftig als Parkplatz genutzt werden.

2 Planungserfordernis

Die Gemeinde Haßloch strebt eine Sicherung und Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren an. Vor diesem Hintergrund sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 94 „Herrenweg“ das bereits realisierte EDEKA-Vorhaben, ein künftiger Drogeriemarkt und der Ersatz der Immobilie des bestehenden Penny-Markts durch eine neue Immobilie planungsrechtlich gesichert werden. Der Geltungsbereich umfasst insofern die Flächen der Betriebsgebäude inkl. der Parkplätze sowie Teilflächen des Herrenwegs und die Straße „Am Zwerchgraben“ als Erschließungsflächen. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Herrenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Des Weiteren ist die Aufstellung des Bebauungsplans aus folgendem Grunde erforderlich: Die Gemeindeverwaltung hat darlegt, dass in dem zentralen Versorgungsbereich Haßlochs langfristig keine alternativen Flächen zur Ansiedlung eines Drogeriemarkts zur Verfügung stehen und gutachterlich nachgewiesen, dass durch die Ansiedlung eines Drogeriemarkts im Bereich Herrenweg keine negativen Folgen für die Haßlocher Ortsmitte und die benachbarten Gemeinden entstehen. Die entsprechenden Nachweise wurden im Februar/ März 2012 der Unteren Landesplanungsbehörde vorgelegt. Daher hat die Untere Landesplanungsbehörde den Sachverhalt erneut geprüft und den raumordnerischen Entscheid als Vorgabe für die Bauleitplanung mit Datum vom 03.04.2012 geändert. Die wesentliche Änderung gegenüber dem ersten Entscheid ist die Zulässigkeit eines Drogeriemarkts und die nicht mehr als zwingend angesehene Überplanung des alten EDEKA-Markts. Begründet wird die Änderung des Entscheids insbesondere mit der zwischenzeitlichen Folgenutzung möglicher Potentialflächen mit anderen Nutzungen (LIDL/Raiffeisen/Seniorenwohnen in der Schillerstraße, Feuerwehnanbau am Jahnplatz, REWE in der Lindenstraße) und der Anerkennung gänzlich fehlender Flächenalternativen in der Ortsmitte.

Die Verkleinerung des Geltungsbereichs begründet sich auch damit, dass die Steuerung des Standorts EDEKA-Alt sowie der Eckbebauung und der östlich angrenzenden Wohnbebauung im Interesse eines zügigen Abschlusses dieses Planungsverfahrens und zur Vermeidung schadensrechtlicher Ansprüche des EDEKA-Alt-Eigentümers in einem nachgeordneten Verfahrensschritt geregelt wird.

3 Lage, Abgrenzung und Zustand des Plangebiets

Das Plangebiet liegt innerhalb der nordöstlichen Ortslage der Gemeinde Haßloch und ist heute als unbeplanter Innenbereich anzusehen. Der vorgesehene Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von ca. 1.89 ha / 18.900 m² die Flurstücke 9462/3, 9830/1 (tlw.), 9831/1 (tlw.), 9462/12, 9463/4, 9463/5 und 9460/7 (tlw.). Das Gebiet wird begrenzt von der Pfaffengasse im Westen, dem „Zwerchgraben“ im Süden, dem Herrenweg im Norden und früher betrieblich genutzten Flächen im Osten, die derzeit brach liegen.

Das Plangebiet umfasst Grundstücksteilflächen der ehemaligen Sargfabrik „Wilking“. Nach Abbruch des Gebäudebestands wurde zunächst der Neubau eines EDEKA-Markts realisiert. Die Errichtung eines Drogeriemarkts ist auf den Flächen nördlich EDEKA im Jahr 2013 geplant.

Der Penny-Markt wurde mit Bescheid vom 15.09.1998 als „Einzelhandelsgeschäft“ mit einer Verkaufsfläche von 675 m² genehmigt. Der Neubau des PENNY-Markts und der Rückbau des derzeitigen PENNY-Markts sind 2013 geplant.

Nördlich des Herrenwegs und außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich gemischt genutzter Gebäudebestand, darunter das derzeit leerstehende Betriebsgebäude des früheren EDEKA-Markts. Südlich der Straße „Am Zwerchgraben“ steht Wohnbebauung.

4 Planerische und rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Gemeinde Haßloch eine relativ weitgehende Planungs- und Gestaltungsfreiheit. Dennoch sind bestehende und geplante überörtliche Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

4.1 Einfügen in die Gesamtplanung

Aus der Gesetzesbestimmung über „Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung“ in § 1 BauGB wird deutlich, dass die Gemeinde Haßloch im Rahmen ihrer Bauleitplanung eine weitgehende planerische Gestaltungsfreiheit genießt. Jedoch hat sie gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die verbindlichen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies kann beispielsweise durch die Notwendigkeit der Koordination überörtlicher Belange, der Zuweisung bestimmter Funktionen oder spezifischer Bodennutzungen begründet werden. Demnach sind die Ziele der Raumordnung lediglich einer Konkretisierung und Ausformung zugänglich und eine Überwindung im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist demgegenüber nicht möglich. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist demnach zu prüfen, ob die Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit den Zielen und Festsetzungen dieses Bebauungsplans vereinbar sind.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bestimmt § 8 Abs. 2 BauGB, dass diese grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Demnach hat dieser Bebauungsplan das Grobraster, das der Flächennutzungsplan für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung vorgibt, durch parzellenscharfe allgemeinverbindliche Festsetzungen auszufüllen und mit rechtlich bindender Wirkung die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Haßloch zu verdeutlichen. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist demnach zu prüfen, ob die beabsichtigte

städtebauliche Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

Maßgeblich für die Aufstellung dieses Bebauungsplans sind

- das am 25. November 2008 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)
- der am 05. April 2004 in Kraft getretene Regionale Raumordnungsplan Rheinland-Pfalz 2004 (RROP 2004) einschließlich der 1. Teilfortschreibung zu Plankapitel 4.2.2 „Dienstleistungen, Handel“ und
- der mit Stand März 2012 vorliegende Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

4.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung – LEP IV

Nach dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) Rheinland – Pfalz liegt die Gemeinde Haßloch im Verdichtungsraum mit konzentrierter Bevölkerungs- und Siedlungsdichte. Haßloch ist als Mittelzentrum festgelegt und verfügt in freiwilliger Kooperation mit dem Mittelzentrum Neustadt a.d. Weinstraße über einen mittelzentralen Verbundbereich / Mittelbereich. Für den vorgesehenen Einzelhandelsstandort sind folgende Ziele der Raumordnung relevant:

Zentralitätsgebot (Z 57)

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig. Haßloch ist als Mittelzentrum festgelegt und erfüllt insofern das Zentralitätsgebot.

Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60)

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Die Nichtbeeinträchtigung ist durch die Auswirkungsanalysen und Stellungnahmen der GMA Ludwigsburg zu den einzelnen Vorhaben nachgewiesen. Das Nichtbeeinträchtigungsgebot wird eingehalten.

Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58) und Agglomerationsverbot (Z 61)

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig. Die städtebaulich integrierten Bereiche ("zentrale Versorgungsbereiche" im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen (Z 58). Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist entgegenzuwirken. Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des Großflächigen Einzelhandels auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Der vorliegende - teilweise bestehende / teilweise geplante - Einzelhandelsstandort liegt außerhalb des im Entwurf des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar festgelegten Zentralörtlichen Versorgungsbereichs (= Ortsmitte Hassloch). Jedoch hat die Untere Landesplanungsbehörde in Berücksichtigung aktueller Entwicklungen in ihrem Raumordnerischen Änderungsentscheid vom 03.04.2012 festgestellt, dass ein Zielkonflikt nicht weiter zu konstatieren ist, weil das raumordnerische Bestreben, zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe wohnungsnah in den zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren, in Hassloch derzeit nur noch in Einzelfällen, nicht jedoch bei größerflächigen Einzelhandelseinheiten zu erreichen ist. Entsprechend den

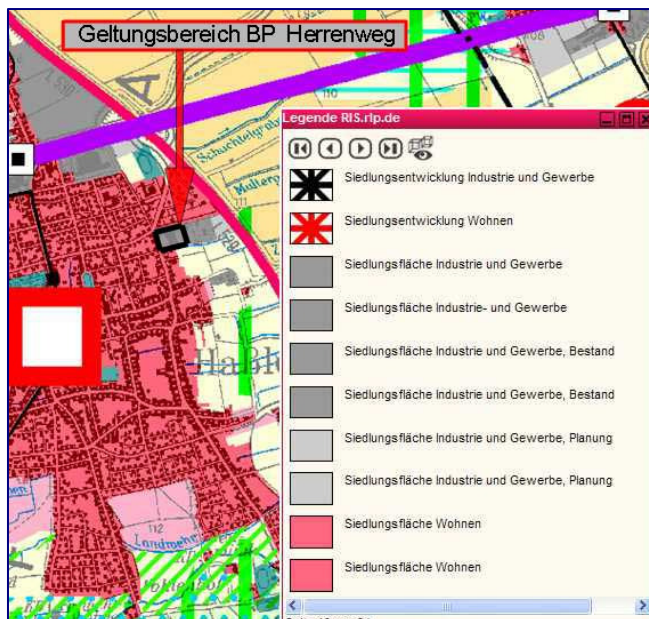
Maßgaben des LEP IV und des Änderungsentscheids der Unteren Landesplanungsbehörde wird der Standort im Bebauungsplan als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit Angabe der maximal zulässigen Verkaufsflächenzahlen der Einzelhandelsbetriebe festgesetzt.

Sonstige Vorgaben in Form von Zielen und Grundsätzen sind dem Geltungsbereich nicht zugeordnet.

Ergebnis: Dieser Bebauungsplan entspricht den Zielen des LEP IV.

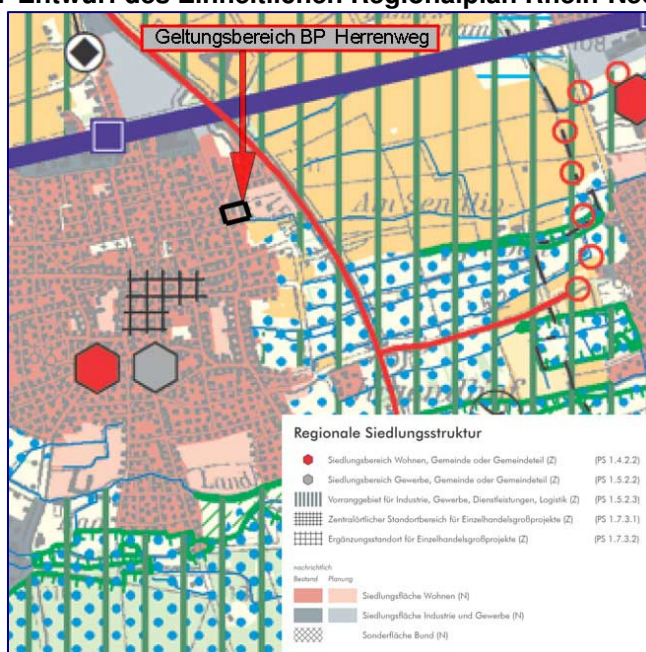
4.1.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung – RROP 2004 und Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

4.1.2.1 RROP 2004:



Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 ist der Geltungsbereich als bestehende Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe gekennzeichnet.

4.1.2.2 Entwurf des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar:



Im Entwurf des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Geltungsbereich im östlichen Teil als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und im westlichen Teil als geplante Siedlungsfläche Wohnen gekennzeichnet.

In beiden Planunterlagen ist der Bereich als Siedlungsfläche enthalten. Die Ausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel stellt eine Konkretisierung der Siedlungsnutzung nach den Maßgaben des BauGB, der BauNVO und des LEP IV dar.

Ergebnisse der vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß der Entscheide vom 16.12.2008 und 03.04.2012:

Entscheid vom 16.12.2008:

1. Die im Nordosten der Ortslage des Mittelzentrums Haßloch geplante Erweiterung des EDEKA-Lebensmittelmarktes und dessen Verlagerung in den Bereich zwischen Herrenweg und der Straße Am Zwerchgraben ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.
2. Die Verkaufsfläche des erweiterten und verlagerten EDEKA-Lebensmittelmarktes beträgt maximal 1.600 m²
3. Die geplante Neuansiedlung eines Drogeriemarktes, alternativ eines Lebensmittel-discounters, verstößt gegen das Agglomerations- und Beeinträchtigungsverbot und ist deshalb mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht vereinbar.
4. Durch die Bauleitplanung ist die Ansiedlung weiterer - über den vorhandenen PENNY-Discountmarkt und den geplanten EDEKA-Lebensmittelmarkt hinausgehender - Einzelhandelsbetriebe auszuschließen. Die maximalen Verkaufsflächen der beiden Märkte sind im Bebauungsplan festzuschreiben.
5. Durch die Bauleitplanung ist die Einzelhandelsnachnutzung des bestehenden EDEKA-Lebensmittelmarktes im Herrenweg 1 mit innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Entscheid vom 03.04.2012:

1. Die im Nordosten der Ortslage des Mittelzentrums Haßloch geplante Erweiterung des EDEKA-Lebensmittelmarktes und dessen Verlagerung in den Bereich zwischen Herrenweg und der Straße Am Zwerchgraben (Flurstück Nr. 9463/4) ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die Verkaufsfläche des erweiterten und verlagerten EDEKA-Lebensmittelmarktes beträgt maximal 1.600 m²
2. Die geplante Neuansiedlung eines Drogeriemarktes auf dem Flurstück Nr. 9463/4 ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die Verkaufsfläche des geplanten Drogeriemarktes beträgt maximal 799 m².
3. Die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters - alternativ zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes - erfordert im Falle eines faktischen Ansiedlungswunsches eine ergänzende raumordnerische Prüfung.
4. Durch die Bauleitplanung ist die Ansiedlung weiterer über den EDEKA-Lebensmittelmarkt, den PENNY-Discountmarkt und den geplanten Drogeriemarkt hinausgehender Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Warensortimenten im Bereich zwischen Herrenweg und der Straße Am Zwerchgraben auszuschließen. Die maximalen Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe sind in einem Bebauungsplan festzuschreiben.

Im Rahmen der Benehmensherstellung hat der Verband Region Rhein-Neckar diesen Änderungsentscheid zur Kenntnis genommen.

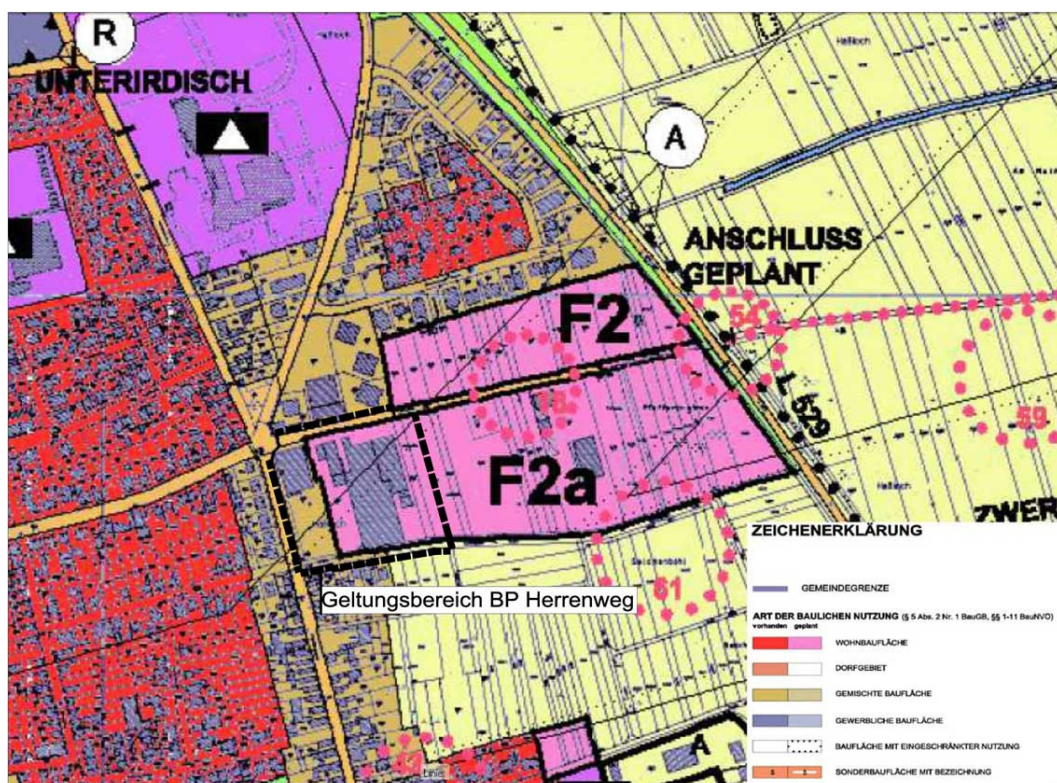
Sonstige Vorgaben in Form von Zielen und Grundsätzen sind dem Geltungsbereich nicht zugeordnet.

4.1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch ist der westliche Teil des Geltungsbereichs als vorhandene gemischte Baufläche i.S.d. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und der östliche Teil als geplante Wohnbaufläche i.S.d. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist dieser Bebauungsplan im Sinne des Systems der zweistufigen Bauleitplanung grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da dieser Bebauungsplan die derzeit dargestellte Nutzungsart von „vorhandener gemischte Baufläche“ bzw. „geplanter Wohnbaufläche“ in „Sonderbaufläche für Einzelhandel“ ändert, ist eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans erforderlich. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und der Prognose, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird (siehe Kapitel 2 und 4.1), hat die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung zu erfolgen. Demnach hat die Gemeindeverwaltung nach Satzungsbeschluss die graphischen Darstellungen und die textliche Begründung entsprechend redaktionell anzupassen. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans mit förmlichem Verfahren, Beteiligungsmöglichkeiten und einer Genehmigungspflicht ist nicht erforderlich.

Bei dieser Berichtigung handelt es sich um die sechste Berichtigung des am 06. Juli 2006 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplans der Gemeinde Haßloch. Die Flurstücke 9462/3, 9830/1, 9831/1 und 9462/12, welche bislang als gemischte Baufläche dargestellt sind, werden nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans als Sonderbaufläche dargestellt. Die Flurstücke 9463/4 und 9463/5, die bislang als Wohnbaufläche dargestellt sind, werden nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans ebenfalls als Sonderbaufläche dargestellt. Das teilweise betroffene Flurstück 9460/7 wird wie derzeit auch zukünftig als Straßenverkehrsfläche dargestellt werden. Nachfolgend ist der bislang wirksame Flächennutzungsplanausschnitt abgebildet:



Eine Kopie der berechtigten zeichnerischen Darstellungen wird den Unterlagen des Flächennutzungsplans beigelegt. Eine Berichtigung der bestehenden Planurkunde erfolgt nicht. Die Änderung der Nutzungsdarstellung wird erst im Rahmen der Neufassung des Flächennutzungsplans in das Original eingearbeitet. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird gleichzeitig mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplans rechtskräftig, daher findet eine parallele öffentliche Bekanntmachung statt.

Ergebnis: Dieser Bebauungsplan wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird nach Satzungsbeschluss von der Gemeindeverwaltung im Wege der Berichtigung redaktionell angepasst.

4.2 Sonstige Planungsgrundlagen

Sämtliche Gesetze, Verordnungen, Fachgutachten und sonstige Vorschriften (z.B. DIN-Vorschriften), die in diesem Bebauungsplan benannt sind, können von Jedermann ab sofort bei der Gemeindeverwaltung, 67454 Haßloch, Rathausplatz 1, Bauverwaltung, 2. OG., Zimmer 208, während der allgemeinen Dienststunden (derzeit Montag - Donnerstag: 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr; Donnerstag: 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr; Freitag: 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr) eingesehen werden.

4.2.1 Einzelhandelsgutachten

Entsprechend dem Verfahrensfortschritt wurden insgesamt drei Auswirkungenanalysen für die nun vorliegende Planung erstellt:

- Auswirkungenanalyse zur Verlagerung eines Supermarktes / Ansiedlung eines Drogeriemarktes 2009
- Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes 2012
- Stellungnahme zur Verlagerung / Erweiterung des Penny-Marktes 2012

4.2.1.1 Auswirkungenanalyse zur Verlagerung eines Supermarktes / Ansiedlung eines Drogeriemarktes 2009

Zur Klärung der regionalen Bedeutung der mit Einzelhandelsversorgung in Zusammenhang stehenden Vorhaben war im Juli 2009 eine „Auswirkungenanalyse zur Verlagerung eines Supermarktes / Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Haßloch“ erstellt worden (GMA Ludwigsburg). Die Analyse kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Diskussion um die Verlagerung und des Neubaus eines Supermarktes in Haßloch (Pfalz) und die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes kann bezüglich der Ausgangsdaten folgendermaßen zusammengefasst werden:

- *Der Edeka Aktiv Markt Korn soll vom bisherigen Standort am Herrenweg ca. 100 m südlich auf einen Standort an der gegenüberliegenden Straßenseite verlagert werden. Die Standortverlagerung findet primär statt um den Markt heutigen Anforderungen anzupassen. Diskutierte Erweiterungsoptionen am alten Standort haben sich als nicht realisierbar herausgestellt, so dass der Neubau die einzige Option darstellt. Für den Neubau ist eine Verkaufsfläche von 1.600 m² (alt: 750 m²) vorgesehen. Die dann zeitgemäße Verkaufsfläche dient primär einer Verbesserung der Warenpräsentation und letztlich der längerfristigen Standorterhaltung. Die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes dient der Schließung der Versorgungslücke in Haßloch, die durch die Schließung des dm-Marktes im Zentrum im Sommer 2007 entstand.*
- *Die Versorgung mit Lebensmitteln in Haßloch (Pfalz) konzentriert sich derzeit vorrangig auf zwei Standorte: Im nördlichen Teil des Industriegebietes Süd befindet sich mit*

dem SB-Warenhaus real der größte Anbieter in einer nicht integrierten Standortlage. In dessen unmittelbaren Standortumfeld befindet sich ferner eine Lidl-Filiale. Daneben kommt dem integrierten Standort am Herrenweg / Pfaffengasse mit dem Edeka Aktiv Markt Korn als auch Penny eine wichtige Funktion hinsichtlich der Versorgung der verdichteten Wohnquartiere mit Lebensmitteln zu. In der Ortsmitte von Haßloch (Pfalz) befindet sich neben Ladenhandwerksbetriebe lediglich ein kleinflächiger Supermarkt, der Ende 2009 den Standort Haßloch (Pfalz) verlassen wird. Allerdings wird die Lebensmittelversorgung in der Ortsmitte künftig durch eine Lidl-Filiale in der Schillerstraße gewährleistet. Der einzige Anbieter im Drogeriewarenbereich (Schlecker) ist in der Ortsmitte vertreten. Die Versorgung mit Drogeriewaren wird aber gegenwärtig aufgrund der geringen Größe der Schlecker-Filiale hauptsächlich von Lebensmittelanbietern gewährleistet, die Drogeriewaren in ihren erweiterten Sortimenten führen.

- *Verglichen mit Gemeinden gleicher Größenordnung verfügt Haßloch (Pfalz) aufgrund des real SB-Warenhauses über eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelsektor; der Betriebstypenmix ist durch ein SB-Warenhaus, einen Supermarkt (Erweiterungsobjekt Edeka) sowie perspektivisch vier Lebensmitteldiscountern (2 x Lidl, Aldi, Penny) als gut zu bezeichnen. Für den Bereich der Drogeriewaren ist die Verkaufsflächenausstattung als deutlich unterdurchschnittlich zu bezeichnen, es sind erhebliche Kaufkraftabflüsse festzuhalten,*
- *Das Einzugsgebiet der Planobjekte wird im Wesentlichen die Gemeinde Haßloch (Pfalz) selbst umfassen. Die Kaufkraftzuflüsse aus dem östlich gelegenen überörtlichen Einzugsgebiet sind im Lebensmittelsektor nachrangig. Hinsichtlich der Neuansiedlung eines Drogeriemarktes stellt sich die Situation ähnlich dar. Auch hier umfasst das Einzugsgebiet primär die Standortgemeinde, wenn auch stärkere Zuflüsse aus dem sonstigen Einzugsgebiet aufgrund fehlender Wettbewerber und einer Dominanz des Anbieters Schlecker im Untersuchungsraum zu erwarten sind.*
- *Grundsätzlich ist die Standortverlagerung und Neubau des Edeka-Marktes am Einzelhandelsstandort Haßloch (Pfalz) als positiv zu bewerten und zu fördern. Hierdurch kann besonders die wichtige Nahversorgungsfunktion des Marktes gestärkt und längerfristig gesichert werden. Die Standortlage am Herrenweg / Pfaffengasse ist dabei insbesondere unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten der nördlichen Wohngebiete zu begrüßen. Auch die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes ist grundsätzlich als positiv zu bewerten und zu fördern. Hierdurch kann die bestehende Lücke in der Versorgung geschlossen, die Zentralität im Bereich der Drogeriewaren erhöht und somit insgesamt zu einer stärkeren Bindung der Kaufkraft in der Standortgemeinde beigetragen werden.*
- *Die Umsatzerweiterung des Edeka-Marktes infolge der Vergrößerung der Verkaufsfläche wird in der Standortgemeinde aufgrund der Höhe des Gesamtumsatzes im Lebensmittelsektor und den hierzu vergleichsweise geringen Umsatzzuwächsen durch die Erweiterung von Edeka nur zu geringen Umverteilungseffekten führen; dies auch primär zu Lasten der nicht integrierten Standorte. Auch die Neuansiedlung des Drogeriemarktes wird zuvorderst zu Lasten der erweiterten Segmente der Lebensmittelanbieter an nicht integrierten Standorten gehen. Die Belastungen für Schlecker in der Ortsmitte sind aufgrund seiner Standortvorteile (zentrale Lage, weitere Einzelhandelsnutzungen im Umfeld, hohe fußläufige Frequenz) als nachrangig zu bewerten; aus Gutachtersicht ergänzen sich die beiden Konzepte und Standorte gut.*

- *Die Modellrechnungen des Gutachtens beruhen auf der Annahme, dass es an dem Altstandort zu keiner Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt kommt, nach Angaben der Gemeinde soll dies über den Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Eine Nachnutzung im Einzelhandel sollte im Bereich der nicht zentrenrelevanten Nutzungen erfolgen, z. B. durch einen Zoofachmarkt. Die Nachnutzung kann in gewissem Maße in mittelfristiger Perspektive durch die Laufzeit des Mietvertrages des alten Objektes gesteuert werden. Auch eine mittel- bis langfristige Nutzung des Areals durch Wohnen mit ergänzenden Dienstleistungen oder Gastronomie ist hier gut vorstellbar.*
- *Die raumordnerische Beurteilung i. S. der Landes- und Regionalplanung wird insgesamt positiv bewertet: Das Zentralitätsgebot wird erfüllt. Der Standort befindet sich zwar formal nicht in einem zentralen Versorgungsbereich gemäß Regionalem Raumordnungsplan Rheinpfalz, er ist jedoch als eindeutig integriert zu bezeichnen und soll als Nahversorgungszentrum i. S. eines zentralen Versorgungsbereiches aufgewertet werden. Die Überschreitung der auch gerichtlich anerkannten 10%-Schwelle des Nichtbeeinträchtigungsgebotes bei Drogeriewaren in Haßloch (Pfalz) wird keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen mit sich führen. Die Effekte durch das Rückholen heute abfließender Kaufkraft aus dem Mittelzentrum sind positiv zu bewerten.*

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Standortverlagerung und Neubau des Edeka Aktiv Markt Korn mit dem Ziel einer nachhaltigen Standortsicherung des Betriebes insgesamt nachdrücklich empfohlen werden kann. So kann eine langfristige Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln, besonders im Hinblick auf die wohnungsnah Versorgung, gewährleistet werden. Auch die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes kann aufgrund des Fehlens eines vergleichbaren Anbieters in diesem Bereich und folglich einem daraus resultierender Nettokaufkraftabfluss insgesamt nachdrücklich empfohlen werden.

Aufgrund der zwischenzeitlich fortgeschrittenen Planungen und Entwicklungen ist klarzustellen, dass der o.g. Schlecker-Markt zwischenzeitlich geschlossen hat und das in der Lindenstraße in integrierter Lage auf dem Gelände eines ehemaligen Autohauses ein REWE-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² eröffnet hat.

4.2.1.2 Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Drogeriemarkts 2012

Im Februar 2012 erhielt die GMA den Auftrag der Edeka Handelsgesellschaft Südwest mbH zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse bezüglich einer geplanten Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Herrenweg in Haßloch. Im Mittelpunkt der Untersuchung stand die Fragestellung, welche Auswirkungen durch die vorgesehene Ansiedlung in Haßloch und in den Nachbarkommunen zu erwarten sind. Die Analyse kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Untersuchung der geplanten Ansiedlung des Drogeriemarktes in Haßloch kann bezüglich der Ausgangsdaten folgendermaßen zusammengefasst werden:

- *Am Standort Herrenweg soll ein Drogeriemarkt mit maximal 799 m² Verkaufsfläche errichtet werden. Da für den Standort kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, wurden die Auswirkungen des Vorhabens nach § 34 Abs. 3 BauGB untersucht.*
- *In Absprache mit der Stadtverwaltung wurden auch zwei Alternativstandorte in der Ortsmitte auf ihre Eignung als Ansiedlungsstandort für einen modernen Drogeriemarkt*

hin untersucht. Im Ergebnis ging jedoch der Standort Herrenweg als der einzige derzeit verfügbare Standort hervor.

- Das Einzugsgebiet des Marktes umfasst vorwiegend die Gemeinde Haßloch (Zone I) sowie die Nachbargemeinden Hanhofen, Böhl-Iggelheim und Meckenheim. Weiterhin sind Streuumsätze von außerhalb in geringem Umfang zu erwarten. Insgesamt leben im Einzugsgebiet ca. 36.500 Einwohner. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen liegt für den Drogeriebereich bei 8,1 Mio. €.
- Hinsichtlich der Wettbewerber gibt es in Haßloch einen kleinen Schlecker-Drogeriemarkt im Ortszentrum mit eingeschränkter Versorgungsfunktion, doch wird der Großteil der Umsätze mit Drogeriewaren in den Lebensmittelmärkten erwirtschaftet. Die Nachbargemeinden Böhl-Iggelheim, Meckenheim und Hanhofen verfügen ebenfalls über jeweils einen Schlecker-Markt in zentraler Lage. Im weiteren Umland ist die Wettbewerbssituation im Drogeriewarenbereich durch eine Vielzahl von Anbietern geprägt (kleine und große Drogeriemärkte, Lebensmittelmärkte, Spezialanbieter).
- Für den zur Ansiedlung vorgesehenen Drogeriemarkt wird ein Umsatz von ca. 2,7 Mio. €, davon ca. 1,9 Mio. € im Drogeriewarenbereich i.e.S. erwartet. Dieser geht u. a. zu Lasten der betriebsgleichen Anbieter im weiteren Umfeld, der Lebensmittelmärkte und anderer Drogeriemärkte im Einzugsgebiet. Die betriebsbezogenen Umverteilungseffekte liegen in Haßloch wie in den benachbarten Gemeinden unterhalb des Schwellenwertes von 10 % und damit auf unkritischem Niveau.
- Ziel dieser Untersuchung war zu prüfen, ob durch die geplante Ansiedlung schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Haßloch oder den umliegenden Gemeinden ausgehen. Da in keiner Gemeinde betriebsgefährdende Umverteilungseffekte festzustellen sind, kann dies verneint werden.

Abschließend ist somit anzuführen, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes nicht erkennbar sind, weder in der Standortgemeinde Haßloch noch im Umland.

Aufgrund der zwischenzeitlich fortgeschrittenen Planungen und Entwicklungen ist klarzustellen, dass der o.g. Schlecker-Markt zwischenzeitlich geschlossen hat und daher kein eigenständiger Drogeriemarkt mehr in Haßloch existiert.

4.2.1.3 Stellungnahme zur Verlagerung / Erweiterung des Penny-Marktes 2012

Die unter Kapitel 4.2.1.1 dargelegten wesentlichen Ergebnisse der GMA-Analyse aus dem Jahr 2009 ist unter Einbeziehung der mittlerweile realisierten bzw. unmittelbar anstehenden Projekte (EDEKA und Drogeriemarkt) und mit Blick auf das Penny- Projekt aktualisiert worden (GMA-Stellungnahme zur Verlagerung / Erweiterung Penny-Markt vom August 2012). Diese Aktualisierung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Durch die geplante Verlagerung des Penny-Marktes bleiben die vorhandenen Einkaufsströme in Haßloch weitgehend unberührt. Für die Attraktivität des Nahversorgungsbereiches Herrenweg wird die Ansiedlung des Drogeriemarktes von deutlich größerer Bedeutung sein als die Erweiterung des Penny-Marktes. Insgesamt werden die Modernisierungsmaßnahmen im Nahversorgungsbereich Herrenweg den Standort stärken, so dass dieser zukünftig etwas höhere Marktanteile in Haßloch erreichen wird. Da es sich jedoch um eine nur geringe Verkaufsflä-

chenzunahme handelt (ca. 11 %, von 675 m² auf max. 799 m² Verkaufsfläche), sind selbst bei einer worst-case-Betrachtung (überproportionaler Umsatzanstieg von 22 %) betriebsschädigende Wirkungen auf die Wettbewerber auszuschließen.

Neben den angeführten Betrieben in Haßloch bestimmen die übergeordneten, z. T. großflächigen Einzelhandelslagen Neustadt an der Weinstraße, Schifferstadt, Bad Dürkheim und Speyer die Wettbewerbslandschaft. Insbesondere Globus in Neustadt verfügt über ein weitreichendes Einzugsgebiet. Aber auch die kleineren Gemeinden im Umland von Haßloch verfügen über eigene Versorgungsstrukturen (z. B. Deidesheim mit Lidl, Penny und Wasgau, Hanhofen mit Aldi, Böhl-Iggelheim mit Lidl, Penny, Wasgau, Hochdorf-Assenheim mit Treff 3000). Die dargestellte, ausgeprägte Wettbewerbssituation belegt die fast ausschließliche Konzentration des Einzugsgebietes auf Haßloch selbst. Zum einen sind die umliegenden Gemeinden selbst gut ausgestattet, zum anderen liegt der Standort Herrenweg an keinem überörtlichen Verkehrsträger. Durch die Lage jenseits wichtiger Verkehrslinien hat der Standort vorrangig Nahversorgungsbedeutung für die örtliche Wohnbevölkerung. Kunden in einem weiteren Einzugsgebiet werden kaum angesprochen. Dementsprechend ist auszuschließen, dass es bei den Wettbewerbern in den Umlandgemeinden zu spürbaren Umsatzverlusten kommen wird. Neben den dargestellten wettbewerblichen Wirkungen sind keine städtebauliche Wirkungen im näheren Standortumfeld zu erwarten. Da sich der Standort nur unwesentlich verändert, sind Veränderungen hinsichtlich Verkehrsfluss, Lärmbelästigung und ähnlichem auszuschließen. Auch hier gilt, dass die Ansiedlung eines Drogeriemarkts einen wesentlich bedeutenderen Faktor darstellt als die Penny Erweiterung. Aus gutachterlicher Sicht kann die Erweiterung und Verlagerung des Penny-Marktes am Standort Herrenweg im Sinne einer Bestandsmodernisierung gut geheißen werden. Weder die Wettbewerber in Haßloch, noch in den Umlandgemeinden werden betriebsschädigende Umsatzrückgänge verzeichnen.

Auf die o.g. Analysen von 2009 und 2012, die GMA-Stellungnahme von 2012 sowie auf das „Einzelhandelskonzept für das Mittelzentrum Haßloch“ (GMA, April 2010, unter anderem mit einer Liste der nahversorgungs- bzw. zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente) wird ergänzend verwiesen.

4.2.2 Standortalternativenprüfung Drogeriemarkt

Durch die Gemeindeverwaltung und die GMA wurden im Februar 2012 alternative Standorte für einen Drogeriemarkt in der Ortsmitte Haßlochs geprüft. Zwei theoretisch denkbare Bereiche wurden hierbei näher analysiert (siehe nachfolgende Abbildung):

1. Standort:

Östlich der Kirche, etwa auf Höhe der Schillerstraße, könnte im Blockinnenbereich durch Zusammenlegung acht privater Grundstücke eine Fläche geschaffen werden. Die Erschließung könnte über den Kreisverkehr an der Kirchgasse und ein gemeindeeigenes Grundstück erfolgen. Die Anbindung an bestehende städtebaulichen Strukturen wird kritisch bewertet, da keinerlei Anbindungsmöglichkeiten bestehen. Vielmehr würde der neue Markt als Solitärobjekt im Block-innenbereich eine unerwünschte prägende Stellung einnehmen. Des Weiteren bestehen Bedenken bezüglich der emissionschutzfachlichen Verträglichkeit, da der Markt für die umliegenden Grünbereiche eine deutliche Verkehrsbelastung bedeuten würde. Letztlich liegt der Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und würde eher zu einer Streuung als zu einer Konzentration des Einzelhandels in Haßloch beitragen.

2. Standort:

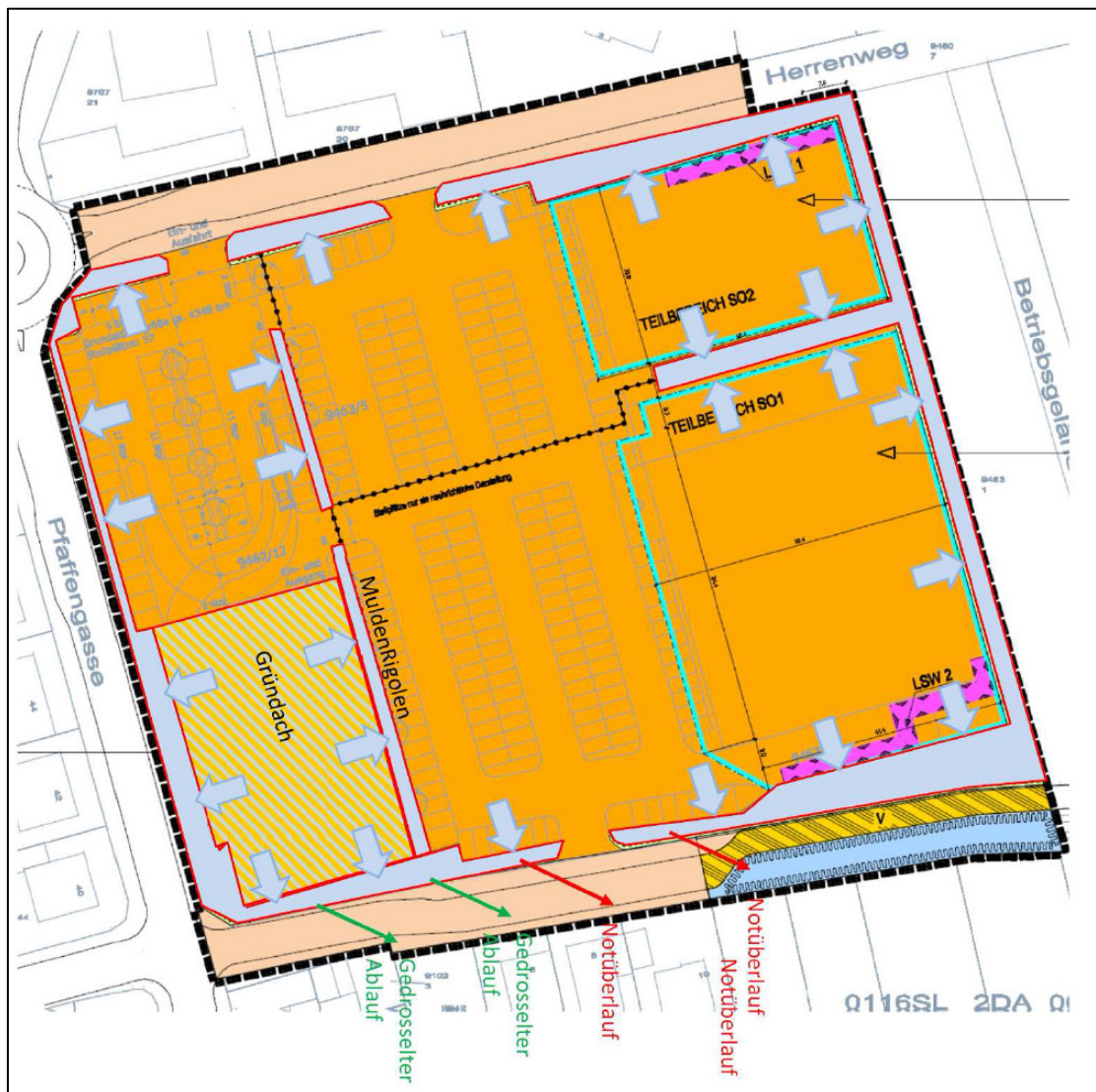
Der zweite Alternativstandort befindet sich östlich der alten Schulgasse. Die Erschließung könnte über die Langgasse und die alte Schulstraße erfolgen. Derzeit wird das Areal, das aus sieben privaten Grundstücken besteht, als Parkplatz genutzt. Käme es zur Realisierung des Marktes, hätte dies zur Konsequenz, dass die derzeit dort vorhandenen knapp 60 Stellplätze, welche bisher uneingeschränkt genutzt werden können, ersatzlos entfallen würden. Dass hier ein erheblicher Stellplatzbedarf besteht, belegt die Tatsache, dass dieser Parkplatz regelmäßig sehr gut frequentiert ist. Dementsprechend würde ein erhebliches Stellplatzdefizit für die Besucher der Ortsmitte und die Anwohner entstehen. Mit der Realisierung des Standortes würde eine deutliche Verschlechterung der Park- und Verkehrssituation insbesondere in der alten Schulstraße einhergehen. Wie Karte 3 verdeutlicht, können die Flächenanforderungen eines Drogeriefachmarktes marktgängiger Dimensionierung auf dem Parkplatz nicht erfüllt werden. Eine umfangreiche Hinzunahme benachbarter Grundstücke ist nicht möglich, da hier teilweise denkmalgeschützte Bestandsobjekte vorliegen. Auch wird wegen der denkmalgeschützten Gebäude im Umfeld die städtebauliche Integrationsfähigkeit des Neubaus als problematisch bewertet. Wegen der gering dimensionierten Flächenverfügbarkeit kommt diese Alternative letztlich nicht in Frage.



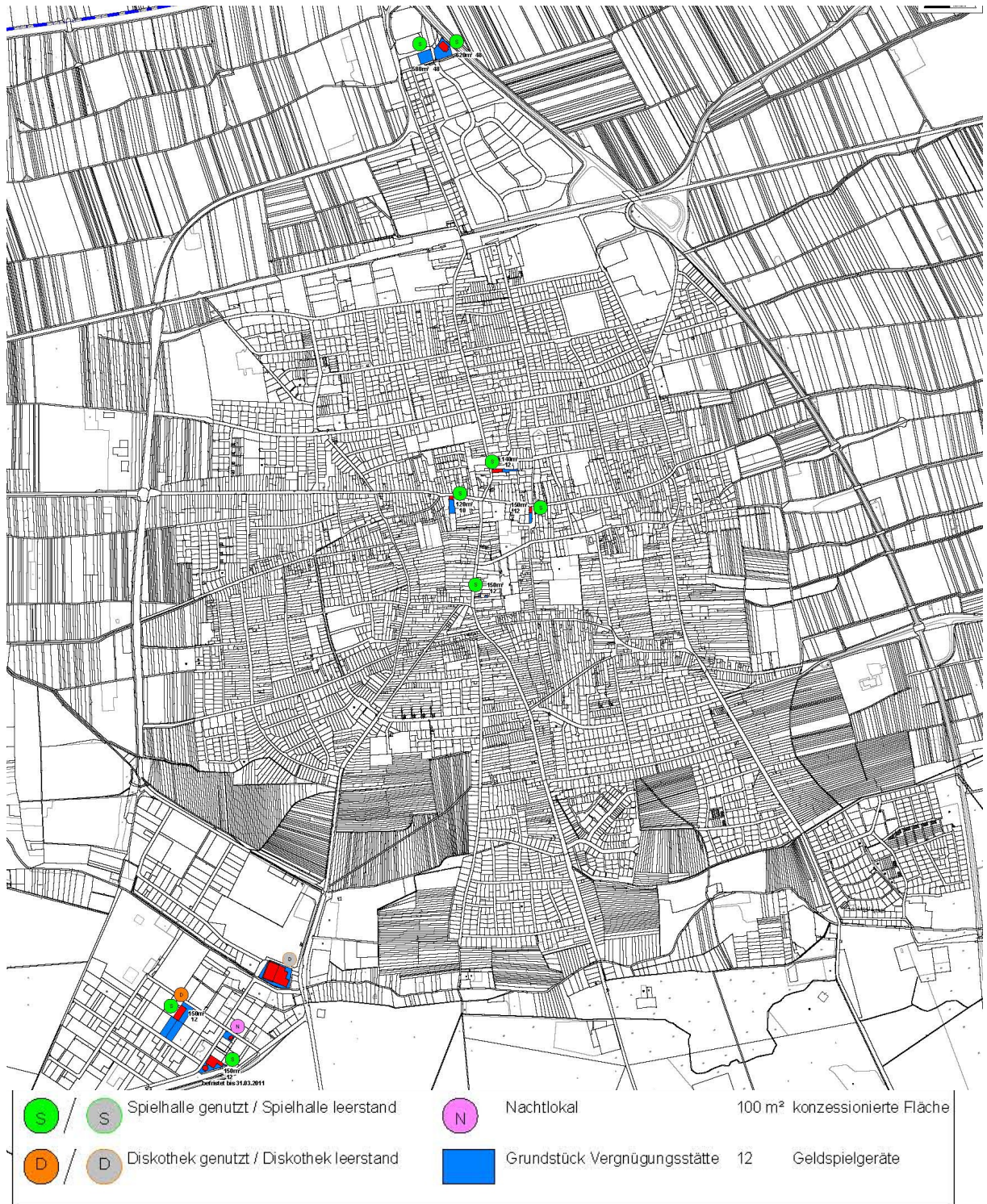
Bei einer eingehenden Betrachtung der Alternativstandorte für die Ansiedlung eines Drogerie-marktes muss festgestellt werden, dass diese Alternativen letztlich langfristig nicht umsetzbar sind.

Entwässerungskonzept

Quelle: Project Consult, Grundkonzeption des Umgangs mit dem Niederschlagswasser im Maßnahmebereich des Vorhabensbereiches, Aug. 2012



Übersichtsplan der Vergnügungsstätten in Haßloch



5 Beschleunigtes Verfahren / Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG / Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung mit dem Ziel, die örtliche Versorgung zu sichern und zu verbessern. Bereits im Zusammenhang mit dem EDEKA-Projekt war eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) für das gesamte Plangebiet erarbeitet worden (BIOPLAN, Sinsheim, März 2009). Über diese Vorprüfung konnte die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB bestätigt werden. Auf das Gutachten wird verwiesen.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung lagen in der Zeit vom 24.07.2009 bis 04.09.2009, vom 26.02.2010 bis 19.03.2010 sowie vom bis einschließlich während der allgemeinen Dienststunden und zusätzlich am 30.07.2009, 03.09.2009, 18.03.2010 sowie am bis 18.00 Uhr bei Gemeindeverwaltung Haßloch, Bauverwaltung, Rathausplatz 1, 2. OG, Zimmer 208, zur allgemeinen Information öffentlich aus. Plan- und Begründungsentwurf waren auch im Internetauftritt der Gemeinde Haßloch (www.hassloch.de) veröffentlicht.

Stellungnahmen konnten schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeindeverwaltung Haßloch, Bauverwaltung, Rathausplatz 1, 2. OG, Zimmer 208 abgegeben werden. Hierauf wurde ortsüblich hingewiesen. Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erfolgte mit den Hinweisen, dass

- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können und
- ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden sollen, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.07.2009, 25.02.2010 sowie zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über

- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie die sonstigen Hinweise gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- die Internetadresse, unter welcher der Entwurf eingesehen werden konnte und
- die Möglichkeit, dass die Planunterlagen auch in Papierform zugesandt werden konnten.

Die während Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat am geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom mitgeteilt.

6 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange war im Zusammenhang mit der Freiräumung des ehemaligen Betriebsgeländes der Sargfabrik Wilking eine artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt worden (BIOPLAN, Sinsheim, März 2009). Die Aussagen des Gutachtens haben

heute noch Bestand. Die Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen kein Verbotstatbestand gem. §42 Abs. 5 Satz 2-4 BNatSchG entsteht. Demnach haben der Abriss des Gebäudebestands sowie das Fällen von Bäumen außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) zu erfolgen. Können die Zeiten nicht eingehalten werden, muss unmittelbar vorher nach brütenden Vögeln gesucht und gegebenenfalls der Eingriff verschoben werden bis die Brut beendet ist.

7 Altablagerungen

Für den angegebenen Bereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen) stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bittet die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD), Abt. Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz gemäß Stellungnahme vom 10.09.2009 um Mitteilung.

Altstandorte wurden noch nicht erfasst; allerdings wird daraufhin hingewiesen, dass sich im betreffenden Bereich) Altstandorte befinden können. Auch Altstandorte unterliegen der bodenschutz-/altlastenrechtlichen Überwachung. Entsprechendes gilt für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer altlastverdächtigen Fläche bestehen bei einem Altstandort, wenn auf dem Grundstück über längeren Zeitraum oder in erheblicher Menge mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde und die jeweilige Betriebs-, Bewirtschaftungs- oder Verfahrensweise oder Störungen des bestimmungsgemäßen Betriebs nicht unerhebliche Einträge solcher Stoffe in den Boden vermuten lassen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG i.V.m. § 3 Abs. 1 BBodSchV).

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

EDEKA und der künftige Drogeriemarkt werden sowohl über den Herrenweg als auch über den Zwerchgraben erschlossen. Der Herrenweg ist bis zur östlichen Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Herrenweg 3 den Anforderungen entsprechend ausgebaut worden. Der künftige Penny-Markt wird in erster Linie über den Herrenweg angebunden.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Schmutzwasser ist in die nördlich und südlich vorhandenen Hauptkanäle einzuleiten. Für das EDEKA-Projekt war ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erarbeitet worden (Project Consult Bad Dürkheim, März 2010). Dieses Konzept wurde im August 2012 überarbeitet und ergänzt (Grundkonzeption des Umgangs mit dem Niederschlagswasser im Maßnahmebereich des Vorhabensbereiches Bebauungsplan-Herrenweg, Haßloch - Project Consult Bad Dürkheim, August 2012). Auf die Konzeption wird verwiesen (siehe auch Planskizze in Kapitel 4.2).

9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch folgende Nutzungen bzw. Planungen bestimmt:

1. Den realisierten, großflächigen Einzelhandelsbetrieb der EDEKA- Handelsgesellschaft
2. Den geplanten Drogeriemarkt mit max. 799 m² VK (Bauvorbescheid vom 15.05.2012)
3. den geplanten Ersatzneubau des vorhanden Penny-Markts.

Bei diesen Projekten handelt es sich jeweils um zeitgemäße, zukunftsfähige Einzelhandelsbetriebe, von deren Bestand für einen gewissen Zeitraum auszugehen ist. Sofern sich Nutzungsänderungen der vorhandenen bzw. kurzfristig zu realisierenden Immobilien ergeben sollten, behält sich die Gemeinde eine Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend dem dann bestehenden Bedarf an Nutzflächen im Zusammenhang mit der umliegenden bzw. gesamtörtlichen Bebauungs- und Nutzungsstruktur vor.

Weitere Nutzungen werden nicht zugelassen, was wie folgt begründet wird:

Derzeit besteht in diesem Ortsbereich kein Bedarf an Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsnutzungen, da derzeit in der Ortsmitte (u.a. Schillerstraße) und der Industriestraße entsprechende Flächenangebote durch Neubauvorhaben realisiert werden. Im übrigen bestehen in der Ortsmitte weitere Flächenpotentiale in vorhandenen Immobilien zur Verfügung. Vielmehr würde durch die Zulässigkeit am Herrenweg ein Flächenüberangebot mit entsprechenden Auswirkungen auf die Ortsentwicklung (neue Leerstandsbildung, Trading-down-Effekte) entstehen.

Im Hinblick auf die vorhandenen Flächenpotentiale (unbebaute Grundstücke, Leerstände, mindergenutzte Flächen) für Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Gewerbegebiet „Nördlich des Bahndamms“, „Industriegebiet Süd“ und in der Gottlieb-Duttenhöfer-Straße besteht kein Bedarf an der Ausweisung zusätzlicher gewerblich nutzbarer Flächen. Vielmehr würde hierdurch ein Flächenüberangebot mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Ortsentwicklung entstehen. Darüber hinaus würde es zu Beeinträchtigungen der um das Plangebiet vorhandenen Wohnbebauung kommen, die im Hinblick auf die Flächenalternativen nicht zu rechtfertigen ist.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen alternativ zu den Einzelhandelsflächen, u.a. als mögliche Folgenutzung der Grundstücke, wäre zunächst gutachterlich hinsichtlich des Immissions-schutzes aufgrund der vorhanden Parkplatzsituation zu untersuchen. Dies ist im Hinblick auf die derzeit vorhandenen erheblichen Wohnbauflächenpotentiale in der bebauten Ortslage (Baulücken, Leerstände, mindergenutzte Flächen) als auch in den Neubaugebieten städtebaulich nicht erforderlich.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs stehen schließlich nicht als Einzelhandelsflächen für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zur Verfügung. Dies begründet sich mit der Zielsetzung der Gemeinde an diesem Standort kein Fachmarktzentrum oder zumindest keine Anhäufung von Fachmärkten entwickeln zu wollen. Dies belegt auch das bestehende Einzelhandelskonzept, wonach der Bereich Herrenweg als Nahversorgungsbereich ausgewiesen ist.

Vergnügungsstätten sind unzulässig, da sie aus städtebaulichen Gründen (Verträglichkeit mit Umgebung, Verhinderung des Trading-down-Effekts) sowie dem Nicht-Bedarf weiterer Vergnügungsstätten in der Gemeinde Haßloch (siehe Übersichtsplan des Bestands, Kapitel 4.2) nicht verträglich im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung sind. Derzeit gibt es acht Standorte mit insgesamt 166 Spielgeräten auf ca. 2.060 m² konzessionierter Fläche in Haßloch. Dies entspricht einer Spielgerätedichte von etwa einem Spielgerät pro 100 spielberechtigten Einwohnern (ab 18 Jahre). Damit liegt der derzeitige Bestand an Spielgeräten in Haßloch etwa fünfmal so hoch wie der Schnitt in Rheinland-Pfalz und der Bundesrepublik. Die Zulässigkeit weiterer Spielhallen würde die Überversorgung weiter erhöhen und damit zu einer unerwünschten Erhöhung der Spielsuchtpotentiale für die Haßlocher Bevölkerung und die Bevölkerung der umliegenden Gemeinden führen.

Die übrigen Vergnügungsstätten, wie Nachtlokale jeglicher Art (Nachtklubs, Tanzbars, Großstadtvariétés, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs usw.) sowie Diskotheken, sind im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung städtebaulich und immissionsschutzrechtlich nicht verträglich und daher ausgeschlossen.

Als Ausdruck dieser spezifischen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen wird das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt und in die drei Teilbereiche SO1 bis SO3 gegliedert:

Teilbereich SO1:

Der Teilbereich SO1 umfasst den vorhandenen, im Sinne des § 11 BauNVO großflächigen EDEKA-Markt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebs mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unter der Maßgabe, dass die Verkaufsfläche des einzelnen Betriebs maximal 1.600 m² beträgt und im Kernsortiment ausschließlich Sortimente geführt werden, die gemäß der Festsetzung B.1.3.1, welche auf den Regelungen des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde basiert, als nahversorgungsrelevant eingestuft werden. Das Randsortiment darf, sofern es zentrenrelevante Sortimente gem. der Definition im Einzelhandelskonzept enthält, maximal 10% der betrieblichen Verkaufsflächen einnehmen. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind nicht zulässig.

Die Begrenzung der Verkaufsflächen leiten sich aus der Grundstücksgröße, den beiden raumordnerischen Entscheiden sowie den Ergebnissen der GMA- Auswirkungsanalyse 2009 / Fortschreibung 2012 ab.

Teilbereich SO2:

Der Teilbereich SO2 umfasst den geplanten Drogeriemarkt. Im Interesse einer homogengeordneten städtebaulichen Entwicklung, der zielgerichteten Steuerung der Einzelhandelsbetriebe in diesem Bereich im Sinne des Einzelhandelskonzepts sowie der Vermeidung von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung entspricht der im Teilbereich SO2 zulässige Nutzungsumfang dem des Teilbereichs SO1.

Auch die städtebauliche Begründung entspricht der des SO 1, mit der Ausnahme hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsfläche. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt nur maximal 799 m², da ansonsten negative Auswirkungen auf die sonstigen Haßlocher Einzelhandelsbetriebe und möglicherweise auch auf die Einzelhandelsbetriebe der umliegenden Gemeinden zu befürchten wären.

Die Begrenzung der Verkaufsflächen leiten sich aus der Grundstücksgröße, den beiden raumordnerischen Entscheiden sowie den Ergebnissen der GMA-Auswirkungsanalyse 2009 / Fortschreibung 2012 ab.

Teilbereich SO3:

Der Teilbereich SO3 umfasst das Grundstück des Penny-Markts. Im Interesse einer homogengeordneten städtebaulichen Entwicklung, der zielgerichteten Steuerung der Einzelhandelsbetriebe in diesem Bereich im Sinne des Einzelhandelskonzepts sowie der Vermeidung von negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung entspricht der im Teilbereich SO3 zulässige Nutzungsumfang dem des Teilbereichs SO2.

Auch die städtebauliche Begründung entspricht der des SO 1, mit der Ausnahme hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsfläche. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt nur maximal 799 m², da ansonsten negative Auswirkungen auf die sonstigen Haßlocher Einzelhandelsbetriebe und möglicherweise auch auf die Einzelhandelsbetriebe der umliegenden Gemeinden zu befürchten wären.

Die Begrenzung der Verkaufsflächen leiten sich aus der Grundstücksgröße, den beiden raumordnerischen Entscheiden sowie den Ergebnissen der GMA-Auswirkungsanalyse 2009 / Fortschreibung 2012 ab.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichern eine dem vorhandenen Orts- und Straßenbild sowie der vorhandenen Siedlungsstruktur angemessene Einbindung in die bauliche Umgebung bei gleichzeitiger Gewährleistung der betrieblichen Belange der vorhandenen Einrichtungen und der geplanten Vorhaben.

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, welche planungsrechtlich zur Sicherung eines attraktiven Straßen- und Ortsbilds erforderliche Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen festlegen.

Es wird klargestellt, dass die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ von Überbauungen und Versiegelungen freizuhalten sind.

Die Umsetzung der Planvorhaben erfordert die Festsetzung der abweichenden Bauweise im Teilbereich SO1. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

In den Teilbereichen SO2 und SO3 wird die offene Bauweise festgesetzt, weil die geplanten Gebäude Längen unter 50 m aufweisen.

9.4 Flächen für Stellplätze und Zufahrten (§9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m §12 BauNVO)

Die Festsetzung dient der Klarstellung, dass im Interesse der Gestaltung eines offenen und transparenten Geländeverlaufs Überdachungen von Stellplätzen und Zufahrten nicht zulässig sind.

9.5 Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzung dient dem Schutz der Vögel bzw. deren Brut sowie der fachgerechten Versickerung des Niederschlagswassers sowie dem Erhalt des Versickerungsvermögens des Bodens.

9.6 Bäume, Sträucher, sonstige Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a und b BauGB)

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Grünordnung sichern einen angemessenen, qualitativ hochwertigen und dauerhaften Grünflächenanteil im Plangebiet, das heißt sowohl im Bereich der Stellplätze als auch der Randgrünflächen. Sie dienen insbesondere der Verbesserung des lokalen Kleinklimas und der attraktiven Gestaltung des Straßen- und Ortsbilds. Ergänzende Funktion hat die Festsetzung zur Fassadenbegrünung (siehe Kapitel 11.3).

9.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Zur Klärung der immissionsschutztechnischen Belange war im Zusammenhang mit dem EDEKA-Vorhaben ein Fachgutachten erstellt worden (BS- Ingenieure, Ludwigsburg, Februar 2009). Dieses Gutachten wurde unter Einbeziehung der mittlerweile realisierten bzw. unmittelbar anstehenden Projekte (EDEKA und Drogeriemarkt) und mit Blick auf das Penny- Projekt aktualisiert (BS- Ingenieure, Ludwigsburg, September 2012 / Januar 2013).

Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl im Tagzeitraum (6:00 - 22:00 Uhr) als auch im Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr, lauteste Stunde) durch die geplante Gesamtbelastung an den bestehenden schützenswerten Nachbarbebauungen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets und an den geplanten Wohngebäuden in den östlich gelegenen Bereichen (Flurstücke 9459, 9463, 9836, 9837, 9838) mit dem Schutzanspruch eines

Allgemeinen Wohngebiets nicht überschritten. Gleiches gilt für die nach TA Lärm zulässigen Spitzenpegel.

Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Hinsichtlich weiterer Entwicklungsmöglichkeiten wird aufgrund der geringen Immissionsreserven im Nachtzeitraum bei bereits wenigem Kundenverkehr darauf hingewiesen, dass ein Nachtbetrieb eines Marktes mit Öffnungszeiten nach 22:00 Uhr und Andienungen vor 6:00 Uhr nicht möglich ist.

Die Empfehlungen der Gutachten zur Errichtung von Lärmschutzwänden in den Anlieferungsbereichen der Märkte sind zum Schutz der umgebenden Nutzungen erforderlich und daher als bauplanungsrechtliche Festsetzungen übernommen worden (siehe Kapitel 12.5).

Die Rahmenbedingungen zur Berechnung der Schallimmissionen im SO1 und SO2 sind dem Gutachten zu entnehmen (BS-Ingenieure, Ludwigsburg, Februar 2009).

Bei der Berechnung der Schallimmissionen im SO 3 (BS-Ingenieure, Ludwigsburg, September 2012 / Januar 2013) lagen folgende Bedingungen zu Grunde:

- täglich höchstens zwei Andienungen mit entsprechenden Verladevorgängen, davon eine im Zeitraum von 6:00 - 7:00 Uhr.
- Der Betrieb von Lkw-Kühlaggregaten und die teilweise Einhausung der Verladerampe (Überdachung, Seitenwand) wurden berücksichtigt.
- In den Berechnungen sind Müllpressvorgänge und Entsorgungsgeräusche enthalten.
- Für die Emissionen des Verflüssigers am Kältemaschinenraum wurde anhand der Berechnungsergebnisse rückwärts gerechnet ein höchstens zulässiger Schalleistungspegel von $LW \leq 70$ dB(A) bestimmt.
- Geräusche des Parkplatzes und der Einkaufswagen wurden auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung vom Februar 2009 angesetzt.
- Vorbehaltlich möglicher Öffnungszeiten bis 22:00 Uhr wurden vom gesamten Plangebiet für alle Märkte zusammen 21 abgehende Kunden im Nachtzeitraum (nach 22.00 Uhr) berücksichtigt (7 je Markt).

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dächer

Die Festsetzungen zu den Dächern leiten sich aus den Vorgaben des bestehenden EDEKA-Markts und den Anforderungen der geplanten Vorhaben ab. Mit den im Plangebiet zulässigen Flachdächern und flachgeneigten Pultdächern wird die Höhenentwicklung der Marktgebäude auf ein angemessenes und im städtebaulichen Umfeld noch verträgliches Maß begrenzt.

10.2 Anlagen zur Solarenergienutzung

Um die Gebäudehöhe einerseits auf das notwendige Maß zu beschränken und andererseits die technischen Voraussetzungen zur Nutzung der Solarenergie (Belange des Klimaschutzes und der Erzeugung erneuerbarer Energien) auch durch aufgeständerte Kollektoren zu ermöglichen, darf die tatsächliche Gebäudehöhe mit den entsprechenden technischen Anlagen um max. 1.00 m überschritten werden.

10.3 Fassadengestaltung

Die bestehenden und geplanten Baukörper werden durch geeignete Begrünungsmaßnahmen an den Fassaden in kleinklimatischer und gestalterischer Hinsicht aufgewertet. In Verbindung

mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Bepflanzung wird insbesondere entlang der umgebenden Straßen für eine angemessene Eingrünung des Areals gesorgt.

10.4 Einfriedungen

Zum ersten sind im Interesse eines geordneten Erscheinungsbildes der Einzelhandelsmärkte und des Straßenbilds entlang der Pfaffengasse und des Herrenwegs Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 0.50 m und einer maximalen Höhe von 1.00 m auf den Grundstücksgrenzen herzustellen.

Zum zweiten sind die o.g. Einfriedungen erforderlich um Konfliktsituationen zwischen dem ruhenden und dem fließenden Verkehr zu vermeiden. Nur durch lichtundurchlässige Einfriedungen in der festgesetzten Art und Weise kann verhindert werden, dass durch das Scheinwerferlicht parkender Kfz entlang der Grundstücksgrenze des Penny-Markts und des Drogreiemarkts, der fließende Verkehr der Pfaffengasse/ des Herrenwegs/ des angrenzenden Kreisel durch Blendwirkungen negativ beeinträchtigt wird.

Eine Realisierung als mit dichten Sträuchern hinterpflanzter Stabgitterzaun oder als Gabionenwand wird empfohlen.

Auch im übrigen Plangebiet sind sonstige Einfriedungen zur Sicherung geordneter Verhältnisse regelungsbedürftig. Die Einfriedungen sind Bestandteil der Grünkonzeption. Maschendrahtzäune sind deshalb durch dahinter anzupflanzende „lebende Zäune“ in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen, während Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien unzulässig sind.

10.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die Außenwirkung des Gebietes und das Straßenbild prägen und sind insofern aus gestalterischen Gründen und auch aus Rücksicht auf die umgebend vorhandenen Nutzungen hinsichtlich Größe und Art der Werbeanlage regelungsbedürftig. Die örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch den erwünschten gestalterischen Maßstab für das Baugebiet und die verträgliche Einbindung in die bauliche Umgebung. Bewegliche Werbeanlagen und Werbeanlagen mit bewegtem wechselndem oder laufendem Licht können sich insbesondere auf die benachbarte Wohnnutzung besonders störend auswirken und sind deshalb unzulässig.

10.6 Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser

Eine Notentlastung des Systems wird als überstaubedingt aktivierbare rohrleitungsgeführte Ableitung in den Zwerchgraben hergestellt. Aktiviert wird diese Entlastung nur bei Ereignissen mit einer geringeren Eintrittswahrscheinlichkeit als 5 Jahre.

Zur Reduzierung der Abflüsse von den Dachflächen der Marktgebäude ist es möglich, diese Flächen als Gründächer mit Retentionswirkung auszuführen. Je nach System ist dabei ein ereignisbezogenes Rückhaltevolumen von bis zu 30 l/m² einrichtbar. Die Bemessungsansätze wurden im gegebenen Fall jedoch ohne Gründach errechnet.

Die für die Versickerung vorzuhaltenden Flächen sollten während der Bauphase nicht durch überfahrende Baufahrzeuge verdichtet werden. Ebenso sollen diese Bereiche nicht durch die Rückenstützen der Bordanlagen eingeschränkt werden. Es ist vorzusehen, diesen Bereich nachzuarbeiten und dabei das anstehende Bodenmaterial aufzulockern und gleichzeitig Grobkies/ Grobschotter zur Auflockerung einzuarbeiten.

11 Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

12 Städtebauliche Zahlen

Geltungsbereich	ca.	18.860 m ²
darin enthalten:		
Öffentlich Verkehrsfläche Herrenweg	ca.	1.084 m ²
Öffentlich Verkehrsfläche Am Zwerchgraben		
Inklusive verkehrsberuhigtem Bereich	ca.	1.112 m ²
Wasserfläche Am Zwerchgraben	ca.	366 m ²
Private Grundstücksflächen	ca.	16.298 m ²

13 Stellungnahmen vom Behörden und Trägern öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden bis dato im August/September 2009 und im Februar 2010 um ihre Stellungnahmen gebeten. Damals schien die Ansiedlung des Drogeriemarkts noch nicht genehmigungsfähig und die Verlagerung des Penny-Markts war noch nicht absehbar.

Zu der nun vorliegenden Planfassung werden die zuständigen Stellen daher erneut beteiligt.

13.1 Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange hatten zu dem voraus gegangenen Bebauungsplanentwurf Stellungnahmen abgegeben:

1. Corpus Sireo Asset Management GmbH
2. CREOS Deutschland GmbH
3. Deutscher Gebirgs- und Wanderverein, Landesverband Rheinland-Pfalz
4. Deutsche Telekom Technik GmbH
5. Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz e.V.
6. GASCADE Gastransport GmbH
7. Gemeindeverwaltung Böhl-Iggelheim
8. Gemeindewerke Haßloch GmbH
9. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie
10. IHK Pfalz
11. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
12. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Gesundheitsamt
13. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Bauaufsichtsbehörde
14. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde
15. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Wasserbehörde
16. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Vorbeugender Brandschutz
17. Landesaktionsgemeinschaft (LAG) Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.
18. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
19. Landesbetrieb Mobilität
20. Naturschutzbund Deutschland; LV Rheinland-Pfalz
21. Pfälzer Waldverein
22. Pfalzwerke AG, Netzservice Regionalnetz, Externe Planungen/Kreuzungen
23. Pollichia e.V.
24. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
25. SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde
26. SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
27. SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz
28. Stadtverwaltung Neustadt
29. Verband Region Rhein-Neckar

30. Verbandsgemeinde Deidesheim
31. Verbandsgemeinde Dudenhofen
32. Vermessungs- und Katasteramt

13.2 Von folgenden Behörden / Trägern öffentlicher Belange wurde zu dem voraus gegangenen Bebauungsplanentwurf keine Stellungnahme abgegeben:

1. Bund für Umwelt und Naturschutz
2. Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.
3. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abfallwirtschaftsbetrieb
4. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landespflegebehörde
5. Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V.
6. Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.
7. Naturschutzbeauftragte Rudi Otterstätter und Roland Bub
8. Vermessungs- und Katasteramt, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
9. Verband für Umweltschutz, Touristik und Kultur; LV Rheinland-Pfalz e.V.
10. Deutscher Wetterdienst
11. Feuerwehr Hassloch