

Begründung

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	1
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	2
3. Wahl der Verfahrensart	3
4. Übergeordnete Planungen	4
4.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	4
4.2. Flächennutzungsplan	4
5. Bestehendes Planungsrecht	5
6. Schutzgebiete	5
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	5
7.1. Vorhandene Nutzungen	5
7.2. Vorhandene Erschließung	6
7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	6
7.4. Immissionsschutz	6
8. Planung	6
8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	6
8.1.1. Art der baulichen Nutzung	6
8.1.2. Maß der baulichen Nutzung	6
8.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
8.1.4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	7
8.1.5. Zulässigkeit von Nebenanlagen	7
8.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
8.2.1. Dachgestaltung	7
8.2.2. Gestaltung von Werbeanlagen	8
8.2.3. Einfriedungen	8
8.3. Verkehrserschließung	8
8.4. Versorgung	8
8.5. Entwässerung	8
8.6. Grünordnung	8
9. Bodenordnung	8

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich nördlich angrenzend an das Gewerbegebiet „Im Glockenstein“. Im Osten grenzt das Plangebiet an die L529, im Westen an die Westrandstraße. Nördlich des Plangebiets befindet sich der Kreisverkehrsplatz mit Anbindung an die A65.



Abb. 1: ALKIS-Auszug mit Luftbild aus dem Jahr 2013; das Gebiet ist auf dem Luftbild noch nicht versiegelt und die Fa. Ufer noch nicht ansässig

Das Plangebiet ist ca. 0,3 ha groß und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Nord- und die Ostgrenze des Flurstücks 13407/13, die Nordgrenze des Flurstücks 13409/3, die Westgrenze des Flurstücks 13411/3 und die Nordgrenze des Flurstücks 13411/9.
- Im Osten durch die Ostgrenze des Flurstücks 13411/9
- Im Süden durch eine Linie ausgehend von der Westgrenze des Flurstücks 13408/1 hin zur Nordgrenze des Flurstücks 6372/21, einen Teil der Nordgrenze des Flurstücks 6372/21, eine Linie parallel zur Nord- und zur Ostgrenze des Flurstücks 6372/20 (entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 49) und durch die Südgrenze des Flurstücks 13411/9
- Im Westen durch die Westgrenze des Flurstücks 13407/13

Der genaue Verlauf der Plangebietsabgrenzung ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Bad Dürkheim (AWB) beabsichtigt die Verlegung des Wertstoffhofes vom Altstandort am Weißdornweg an den nördlichen Ortsrand von Haßloch. Hintergrund sind Beschwerden der Anwohner hinsichtlich der Lärmemissionen und das Bestreben des AWB, das Angebot am Standort Haßloch zu erweitern.

Durch die Sanierung einer ehemaligen Hausmüll- und Bauschuttdeponie liegt das Plangebiet im Verfügungsbereich des AWB und mit der Ansiedlung des Wertstoffhofes kann die aufgrund der

Altlastensanierung vollversiegelte Fläche einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden. Vorgesehen sind die Errichtung eines Betriebsgebäudes sowie die Aufstellung mehrerer Container und Schüttgutboxen zur Ablieferung von Sperrmüll, Holz, Bauschutt, Restmüll, Schrott etc.

Der südliche Teil der für die Ansiedlung des Wertstoffhofs benötigten Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Im Glockenstein“, der nördliche Teil im unbeplanten Außenbereich. Für den im Außenbereich liegenden Teil der benötigten Fläche muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierzu wird der Bebauungsplan „Im Glockenstein“ räumlich ergänzt. Der entsprechende Bebauungsplan „Im Glockenstein, 1. Ergänzung“ grenzt direkt an den bestehenden Bebauungsplan „Glockenstein“ an, ohne ihn zu überlappen.

Das Vorhaben zur Ansiedlung des Wertstoffhofes, das räumlich in beide Bebauungspläne fällt, muss im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage von beiden Bebauungsplänen beurteilt werden. Von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Im Glockenstein“ muss eine Befreiung erteilt werden, da ein festgesetzter privater Grünstreifen, der durch die sanierungsbedingte Vollversiegelung des Geländes gegenstandslos geworden ist, überbaut werden soll.

3. Wahl der Verfahrensart

Der Bebauungsplan „Im Glockenstein, 1. Ergänzung“ kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, da er der Wiedernutzbarmachung einer Fläche dient (vollversiegelte, ehemalige Hausmüll- und Bauschuttdeponie) und die in § 13a BauGB definierten Größenbegrenzungen nicht überschreitet. Ferner wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Mit der Wahl des Verfahrens gemäß § 13a BauGB gehen einher:

- Der Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- der Verzicht auf die Umweltprüfung und den formellen Umweltbericht,
- der Verzicht auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der Verzicht auf die zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB,
- der Verzicht auf das Monitoring gemäß § 4c BauGB,
- die Tatsache, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

5. Bestehendes Planungsrecht

Der südliche Teil der für die Ansiedlung des Wertstoffhofs benötigten Fläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Im Glockenstein“, der nördliche Teil im unbeplanten Außenbereich. Der Bebauungsplan „Im Glockenstein“ weist ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO aus, in dem die beabsichtigte Nutzung zulässig ist. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist zwar ein 6 m breiter privater Grünstreifen mit Pflanzgebot festgesetzt, der dem Vorhaben entgegensteht; im Zuge der Sanierung der ehemaligen Deponie ist jedoch auch dieser Bereich versiegelt worden und der Grünstreifen daher nicht realisierbar. Für die Überbauung des Grünstreifens muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung von der entsprechenden Festsetzung des Bebauungsplans „Im Glockenstein“ erteilt werden.



Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 49 „Glockenstein“

6. Schutzgebiete

Durch die Planung werden keine naturschutz- oder wasserrechtlichen Schutzgebiete berührt.

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1. Vorhandene Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine ehemalige Hausmüll- und Bauschuttdeponie. Die Deponie, die im Bereich einer ehemaligen Lehmgrube angelegt wurde, diente ab den 1960er Jahren als Gemeindemüllplatz. Zwischen 1972 und 1975 wurde der südliche Teil der Lehmgrube als Kreisbauschuttdeponie des Landkreises Bad Dürkheim genutzt. Die Fläche der planfestgestellten Deponie wird im Westen und im Norden von der Meckenheimer Straße, im Osten von der L529/530 und im Süden von der Straße „Im Glockenstein“ begrenzt. Bei den Ablagerungen im Bereich der Deponie handelt es sich um Bauschutt und Erdaushub sowie Siedlungsabfälle (Hausmüll, Sperrmüll, haumüllähnlicher Gewerbemüll).

Nach Beendigung der Ablagerung wurden auf dem Deponiegelände verschiedene Teilflächen stillgelegt und einer Folgenutzung zugeführt. Zuletzt wurde der nördliche Teil der Deponie

stillgelegt, in dem sich das Plangebiet befindet. Die Maßnahmen zur Stilllegung umfassten eine Neuprofilierung des Geländes, das Anlegen von Gasdrainagen, die Abdichtung der Oberfläche sowie die gezielte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.

Die Abdichtung der Oberfläche erfolgte über eine hydraulisch gebundene Tragschicht (HGT-Schicht). Die Dicke dieser Schicht beträgt ca. 60 cm. Den Abschluss der Oberflächenabdichtung bildet eine Asphaltdeckschicht mit einer Dicke von 14 cm.

Bei der Versiegelung wurde auch der nördliche Teil der ehemaligen Lehmgrube mit einbezogen, der zwar nicht Teil der Kreisbauschuttdeponie war, durch die vorangegangene Nutzung als Gemeindemüllplatz aber ebenfalls eine Altlastenfläche darstellte. Damit ist das gesamte Plangebiet versiegelt.

7.2. Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet grenzt nicht an die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 49 „Im Glockenstein“ dargestellte Richard-Sang-Straße an. Die verkehrliche Erschließung muss über die Westrandstraße und das Privatgrundstück Nr. 13409/4 erfolgen.

7.3. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Aufgrund der Vollversiegelung ist im betreffenden Gebiet keine Vegetation vorhanden.

7.4. Immissionsschutz

Wesentliche auf das Plangebiet einwirkende Schallquellen sind die Straßen im Umfeld des Plangebiets (Westrandstraße, L529). Aufgrund der Kessellage der ehemaligen Lehmgrube liegen die Straßen topographisch höher als das Plangebiets und die Geschwindigkeiten der vorbeifahrenden Autofahrer werden durch die Kreisverkehrsanlage deutlich reduziert. Es ist daher davon auszugehen, dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Von den südlich des Plangebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Glockenstein“ befindlichen Betrieben (Fa. Ufer, Großhandel für Heizung, Sanitär etc. und Fa. Pflanzkartoffel-Spezialhaus Meyer, Kartoffelgroßhandel) gehen keine erheblichen Störungen aus. Konflikte sind nicht zu erwarten.

8. Planung

8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan „Im Glockenstein, 1. Ergänzung“ sollen die Ansiedlung eines Wertstoffhofes ermöglichen, im Falle einer erneuten Betriebsverlagerung aber auch die bauplanungsrechtlichen Vorgaben für einen Nachfolgebetrieb definieren.

8.1.1. Art der baulichen Nutzung

Analog zum Bebauungsplan „Im Glockenstein“ wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Im Gegensatz zum Bebauungsplan „Im Glockenstein“ sind Betriebswohnungen jedoch nicht zulässig. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

8.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Der höchstzulässige Wert der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und entspricht somit der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze.

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets sollen Neubauten in ihrer Höhe eingeschränkt werden. Daher ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe von 4,5 m orientiert sich am bestehenden Nachbargebäude. Die Firsthöhe darf die festgesetzte maximale Wandhöhe um höchstens 5 m überschreiten.

Um den teils besonderen Erfordernissen bei gewerblichen Bauten gerecht zu werden, darf die zulässige Maximalhöhe ausnahmsweise für Sonderbauteile oder –bauwerke (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) überschritten werden. Die Sonderbauteile oder –bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen jedoch in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein und die Regelungen sind nicht auf Werbeanlagen anwendbar.

8.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise definiert, um innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Betriebsgebäuden an den Grundstücksgrenzen zu ermöglichen.

Um eine bessere Ausnutzbarkeit des Plangebiets zu gewährleisten, stimmen die Baugrenzen weitgehend mit den Außengrenzen des Geltungsbereichs überein. Nur im Bereich des an das Plangebiet angrenzenden Betriebsgebäudes der Fa. Ufer rücken die Baugrenzen nach innen.

Im östlichen Bereich des Plangebiets wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung einer von der Bebauung freizuhaltenden Fläche, die nur wenige Ausnahmen vorsieht, stark eingeschränkt.

8.1.4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LstrG) müssen Hochbauten einen Abstand von 20 m zu den Landesstraßen einhalten, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Um die Einhaltung dieses Schutzstreifens sicherzustellen, wurde in der Planzeichnung eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Bauverbotszone) dargestellt. Die vom Abfallwirtschaftsbetrieb beabsichtigte Aufstellung von mobilen Wertstoffcontainern wird nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb für Mobilität jedoch zugelassen. Um dem Abfallwirtschaftsbetrieb mehr Flexibilität bei der Flächennutzung zu ermöglichen, wird die Einrichtung von Lagerflächen und Stellplätzen in der Bauverbotszone ebenfalls zugelassen.

8.1.5. Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Baugrenzen stimmen in großen Teilen mit den Außengrenzen des Plangebiets überein, so dass sich eine nicht überbaubare Grundstücksfläche nur im Bereich des an das Plangebiet angrenzenden Betriebsgebäudes der Fa. Ufer ergibt. Hier soll eine Verdichtung durch Nebenanlagen vermieden werden.

Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche sind nur die genannten Ausnahmen zulässig und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO damit ebenfalls ausgeschlossen.

8.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.2.1. Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis maximal 45° Dachneigung; weitergehende Regelungen werden nicht als städtebaulich erforderlich angesehen.

8.2.2. Gestaltung von Werbeanlagen

Um gestalterische Fehlentwicklungen durch bauliche Werbeanlagen zu vermeiden, werden Werbeanlagen in ihrer Größe begrenzt. Frei stehende Werbeanlagen sind damit bis zu einer Höhe von 10 m und einer Größe von 9 m² zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind oberhalb der Traufe bzw. der Attika des Gebäudes nicht zulässig, um ein Überprägen der Gebäude durch Werbeanlagen zu vermeiden.

Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und/oder Blinklicht sowie akustische Werbeanlagen sind wegen ihres besonderen Störpotentials nicht zulässig.

8.2.3. Einfriedungen

Im Gewerbegebiet sind allseitig Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Aufgrund der Kessellage des Plangebiets können Einfriedungen in dieser Höhe keine besondere Störwirkung entfalten.

8.3. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets läuft über das Flurstück Nr. 13409/4, das sich in Privatbesitz befindet. Eine entsprechende Baulast ist eingetragen worden.

8.4. Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser ist gesichert.

8.5. Entwässerung

Das Oberflächenwasser aus der nördlichen Hälfte wird über eine Schlitzrinne gefasst und dem Mischwasserkanal zugeleitet. In diesem Bereich sind die Schüttgutboxen vorgesehen, bei denen eine Verunreinigung des Oberflächenwassers nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Fläche südöstlich der Rinne entwässert über die Oberfläche und einem Tiefbord im Asphalt in ein Regenrückhaltebecken. Von hier aus gelangt das Wasser gedrosselt in eine weiter südlich gelegene Versickerungsanlage. Eine Verunreinigung des Wassers durch den Betrieb des Wertstoffhofes ist hier ausgeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage.

8.6. Grünordnung

Aufgrund der bereits vorhandenen Vollversiegelung, die zur Abdichtung der ehemaligen Deponie auch bestehen bleiben muss, können keine Grünpflanzungen im Plangebiet vorgenommen werden. Ein Erfordernis für einen landespflegerischen Ausgleich entsteht nicht.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Haßloch, den 10.05.2016

gez .

Lothar Lorch
Bürgermeister