

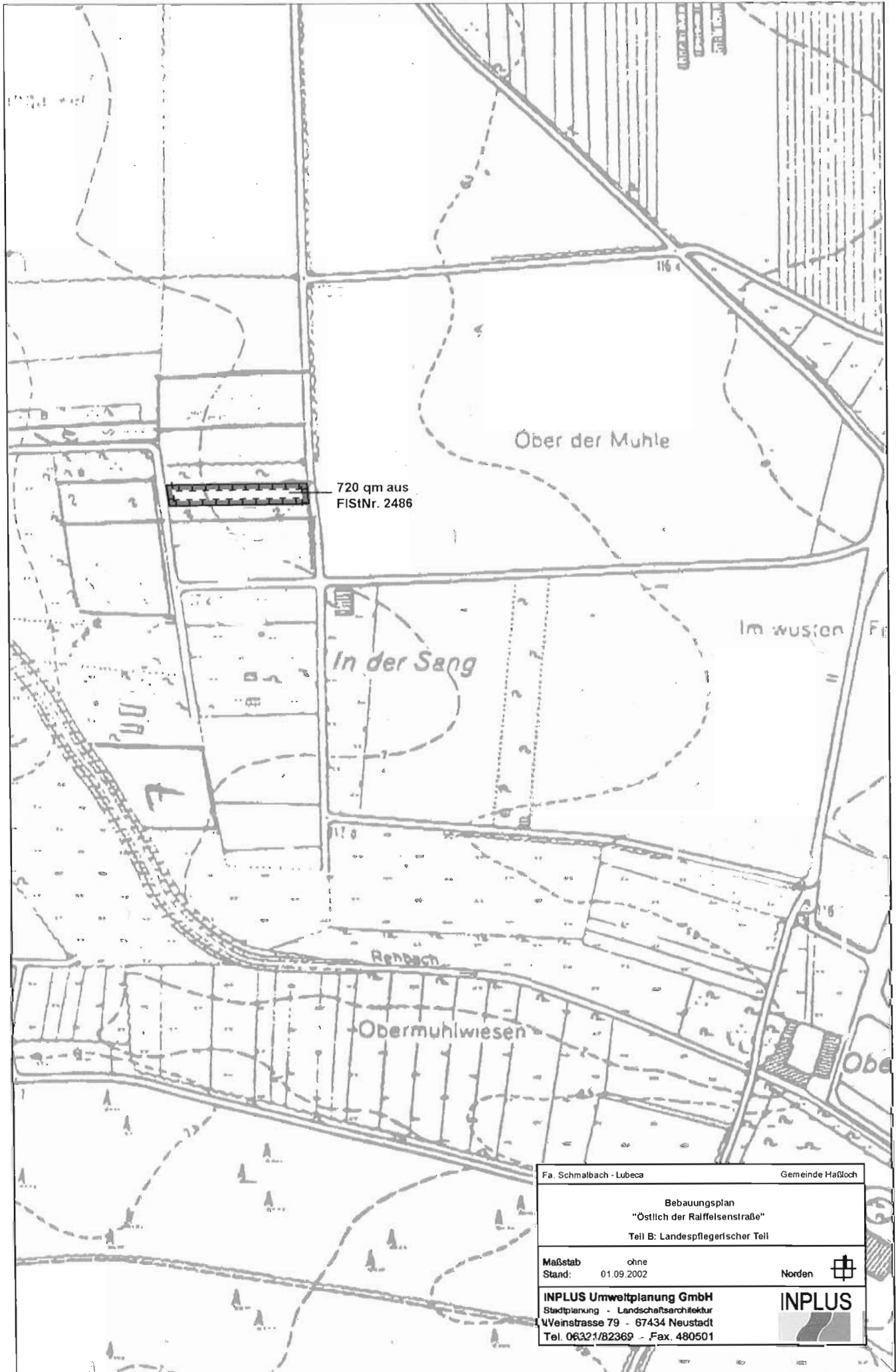
88

Bebauungsplan
"Östlich der Raiffeisenstraße"

Gemeinde Haßloch

**Zeichnerische Festsetzungen zum
Bebauungsplan "Östlich der Raiffeisenstraße"
Gemeinde Haßloch**

Teil A: Städtebaulicher Teil: siehe Plantasche



720 qm aus FISNr. 2486

Fa. Schmalbach - Lubeca		Gemeinde Haßloch	
Bebauungsplan "Östlich der Ralfelsenstraße" Teil B: Landespflegerischer Teil			
Maßstab	ohne	Norden 	
Stand:	01.09.2002		
INPLUS Umweltplanung GmbH Stadtplanung - Landschaftsarchitektur Weinstraße 79 - 67434 Neustadt Tel. 06321/82369 - Fax. 480501			

**Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan "Östlich der Raiffeisenstraße"
Gemeinde Haßloch**

HINWEIS:

Dieser Bebauungsplan umfasst die hier abgedruckten textlichen Festsetzungen, zwei Planzeichnungen (Teil A: Städtebaulicher Teil - M 1 : 500, Teil B: Landespflegerische Ersatzmassnahmen - ohne Maßstab) sowie die Begründung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (Zehntes Euro-Einführungsgesetz) (BGBl. I, S.3762) m.W.v. 1.01.2002

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauN-VO**) - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – **PlanzV'90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58)

Landesbauordnung (**LBauO**) von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22, S. 365), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.12.2001 (GVBl. Nr. 24, S. 303)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchGNeuregG**) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193)

Landesgesetz über Naturschutz – und Landschaftspflege (Landespflegegesetz – **LPfIG**) in der Fassung vom 05.02.1979 – (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch Art. 65 des Euroanpassungsgesetzes vom 6.02.2001 (GVBl. Nr 3, S. 29)

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**16. BImSchV**) - Verkehrslärmschutzverordnung vom 16.6.1990 (BGBl. I S. 1036)

DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" vom Mai 1987 / Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - **TA Lärm** vom August 1998

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

Gemeindeordnung (**GemO**) für Rheinland – Pfalz geändert durch das Landesgesetz vom 22.12.1999

Hauptsatzung der Gemeinde Haßloch vom 26.08.1999 in der jeweils geltenden Fassung

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig.
- Das Gewerbegebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften im Verhältnis zu bestehenden uneingeschränkten Gewerbegebieten im Gemeindegebiet folgendermaßen gegliedert:
Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A) am Tag (in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr) und von 47 dB(A) in der Nacht (in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter der Fläche des Baugrundstückes i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet.

Die Anlagen und Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sowie § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und im Plangebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
- der höchstzulässigen Baumassenzahl (BMZ) und
- der Höhe der baulichen Anlagen.

Die Höchstwerte ergeben sich aus der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag der maximalen Gebäudehöhe über NN begrenzt. Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise in Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde diese Höhenangabe überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 von Hundert der Dachfläche einnehmen.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

5. **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Parkplatz" und "Fuss- und Radweg" ausgewiesen.
6. **Öffentliche Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind insgesamt zu 30 % mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 10.3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind mit einer Gras-/Kräutermischung, Landschaftsrasen 'Standard mit Kräutern' einzusäen und dauerhaft zu erhalten.
Zweckbestimmung: Anpflanzung von Gehölzen
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind nach Maßgabe der Ziffer 10.1 zu bepflanzen.
7. **Private Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind zu 80 % mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 10.3 nach folgender Spezifikation zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.:
- 1 verpflanzter Strauch, 3 - 4 Triebe, 60 - 100 cm, je Quadratmeter
 - 1 Solitärstrauch oder Heister, 125 - 150 cm, je 50 Quadratmeter
 - 1 Hochstamm, 2 x verpflanzter Qualität, 10 - 12 cm, je 100 Quadratmeter
- Die verbleibenden Flächen sind mit einer Gras-/Kräutermischung, Landschaftsrasen 'Standard mit Kräutern' einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dürfen maximal 2 x pro Jahr gemäht werden, das Mahdgut kann auf der Fläche verbleiben.
8. **Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 8.1 **Maßnahmen**
Unverschmutztes Dachflächenwasser ist zu sammeln und vorbehaltlich einer evtl. wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung auf dem Grundstück zu versickern. Das breitflächige Versickernlassen unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht ist erlaubnisfrei.
Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, sind alternative Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung nachzuweisen.
- 8.2 **Ersatzfläche**
Die im Teil B der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist entsprechend den im Rahmen der Einbuchung der Fläche auf dem Ökokonto formulierten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu unterhalten.

- 9. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeindewerke Haßloch GmbH zu belasten.
- 10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 10.1 Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnete Fläche ist mit einheimischen Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste Ziffer 10.3 zu bepflanzen. Pflanzdichte: je 2 qm ein verpflanzter Strauch, 3 - 4 Triebe, 60 - 100 cm und je 200 qm ein Hochstamm, 3 x v, 16 - 18 cm StU.
- 10.2 Anpflanzen von Bäumen**
An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind einheimische standortgerechte Hochstämme entsprechend der Pflanzliste Ziffer 10.3, 1. Ordnung, 4 x v, STU mind. 25 cm, aus extra weitem Stand, Kronenansatz (Lichtraumprofil) mind. 2,70 m, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Für jeden Baum muss mindestens eine Pflanzfläche von 2 x 2 m zur Verfügung stehen. Alle Pflanzflächen müssen Anschluß an den gewachsenen Unterboden haben.
- Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn dies aus technischen Gründen (Ver- und Entsorgungsleitungen) notwendig wird.
- 10.3 Pflanzliste**
Folgende Baum- und Gehölzarten sind vorzugsweise zu verwenden:
- Bäume 1. Ordnung:**
- | | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Quercus robur | Stieleiche |
- Bäume 2. Ordnung:**
- | | |
|------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus spec. | Zierapfelarten |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Prunus domestica | Zwetschge |
| Pyrus pyraister | Birne |
- Für die Strauchpflanzung sollen verwendet werden:**
- | | |
|------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa spec. | Wildrosen in Sorten |
| Salix caprea | Salweide |

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig.

- 10.4** Bei Pflanzungen innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der Bebauungspläne sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes aufgehoben. Bei Pflanzungen an der Außengrenze (zu benachbarten Flächen) sind die im Nachbarrecht von Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 geforderten Grenzabstände einzuhalten.
- 10.5** Die Pflanzung muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode hergestellt werden.

11. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1a BauGB

Der Straßenverkehrsfläche sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten entlang der Verkehrsfläche zugeordnet.

Der Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes werden die Flächen mit Pflanzgeboten auf den privaten Grünflächen sowie die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

Hinweise

1. **Bodenfunde**

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Bestimmungen des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz, DSchPflG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) einzuhalten. Danach ist jeder zutagekommene archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.

Des Weiteren ist das Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - Kleine Pfaffengasse 10 in 67346 Speyer, Tel. 06232 / 675740, von allen Erdarbeiten mindestens 8 Wochen vorher zu unterrichten, damit ggfs. notwendig werdende wissenschaftliche Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchgeführt werden können.

2. **Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist an das vorhandene System anzuschließen.

3. **Freiflächengestaltung**

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, aus dem die Berücksichtigung der Bestimmungen der Ziffern I 6, II 3 und II 4 hervorgeht.

4. **Erläuterungen zu den IFSP - Festsetzungen:**

Zur Überprüfung der Einhaltung einer Festsetzung zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist zunächst der zulässige Immissionsanteil des zu überprüfenden Baugrundstückes aus der Flächengröße, den für das Baugrundstück festgesetzten IFSP und der geometrischen Ausbreitungsdämpfung (ohne Berücksichtigung weiterer Dämpfungen und Abschirmungen) am maßgebenden Immissionsort zu bestimmen. Nach der Ermittlung des zulässigen Immissionsanteils wird auf Grundlage der tatsächlich auf dem Baugrundstück installierten Schalleistung und unter Berücksichtigung der nach Verwirklichung der Planung vorhandenen Schallausbreitungsbedingungen (Abschirmung, Bodeneffekt, Luftabsorption, andere Effekte) der Beurteilungspegel aller auf dem Baugrundstück geplanten Anlagen ermittelt. Die IFSP - Festsetzung ist eingehalten, wenn der unter Berücksichtigung der nach Verwirklichung der Planung vorhandenen Ausbreitungsbedingungen berechnete Beurteilungspegel aller auf dem Baugrundstück geplanten Anlagen den zulässigen Immissionsanteil des Baugrundstückes nicht überschreitet.

5. **Deutsche Bahn**

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmassnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen. Hinweis: Durch das elektromagnetische Feld der Oberleitungen können unter Umständen Störungen in elektronischen Geräten (TV, Computer o.ä.) verursacht werden.

Entlang dem Grenzbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden.

Die Standsicherheit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Oberleitungsmasten, DB-Kabel etc.) ist zu gewährleisten.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Die Abstandsflächen laut der Landesbauordnung (LBauO) sowie baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Sicht auf Eisenbahn - Signale darf nicht beeinträchtigt werden.

Parkplätze und KfZ - Fahrstrasse sind zur Bahnseite hin auf ihrer ganzen Länge mit Schutzplanken o.ä. abzusichern, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zu den Bahngleisen in jedem Fall verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn und seinen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zusetzen und ggfs. zu erneuern.

Die Bahn AG ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Stand: 22.10.2002

Bebauungsplan "Östlich der Raiffeisenstraße"

Ausgefertigt:

06 NOV 2002

Haßloch den,.....



J. H. Gebhardt
.....
(Bürgermeister)

Begründung zum
Bebauungsplan "Östlich der Raiffeisenstraße"
Gemeinde Haßloch

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

1.1 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Haßloch, Landkreis Bad Dürkheim. Es grenzt im Westen an den Gewerbebetrieb der Fa. Schmalbach - Lubeca, im Norden an die Bahnlinie, im Osten an den Verkehrsknotenpunkt Böhler Bogen und im Süden an das Schulgelände der Sophie - Scholl Schule / Kurpfalzschule.

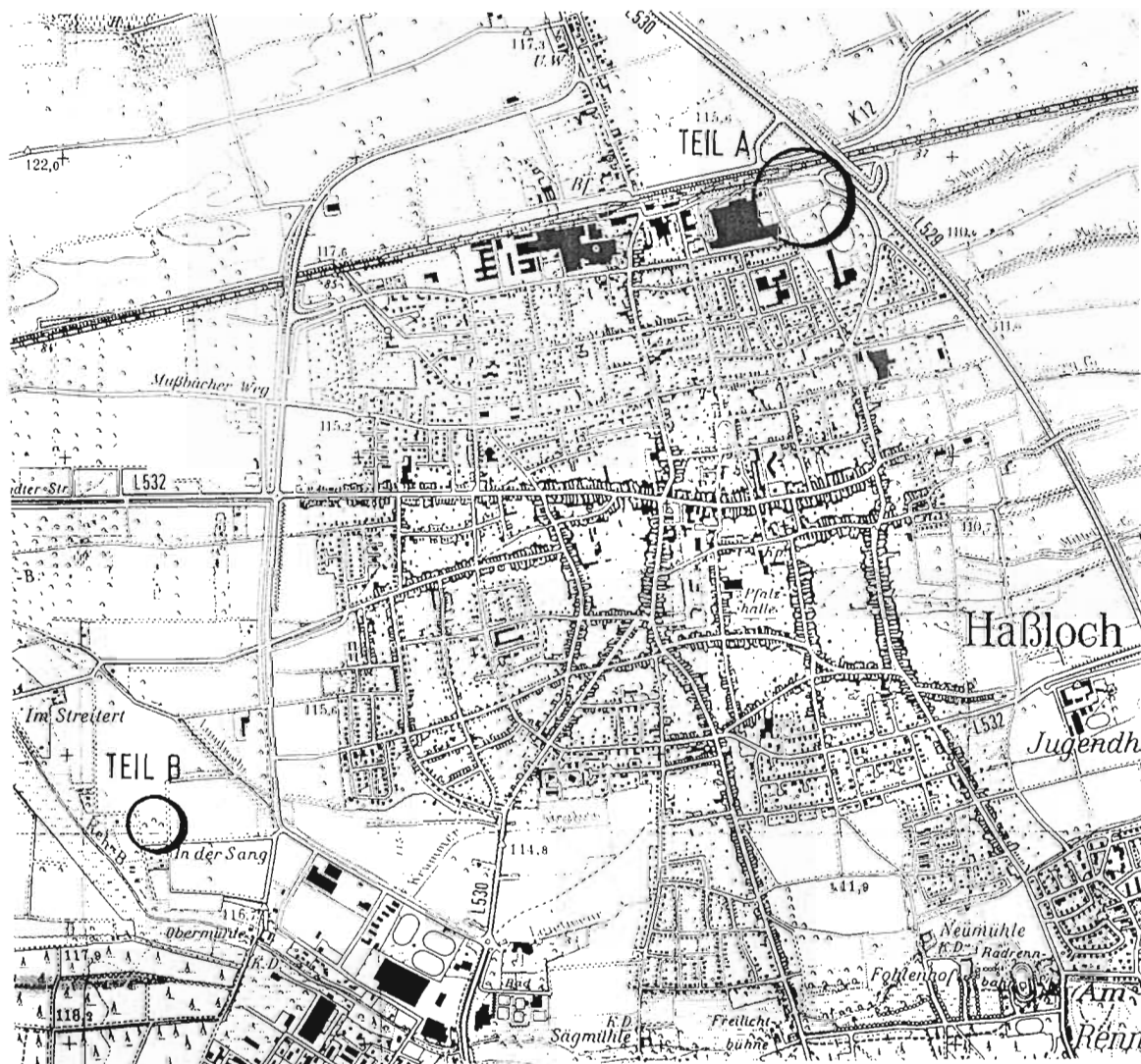


Abb. 1: Lage im Raum

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die FISTnr. 8721/3 und 8797/10 bis zur Höhe der Einmündung der Straße "Am Schachtelgraben" (Industriestraße und Raiffeisenstraße), den durch die neue Straßenplanung überplanten Teilbereich des Sporthallengrundstückes (noch nicht aus dem FISTnr. 8721/11 herausgemessen) und den Teil des durch den Kettenförderer überbauten Grundstückes FISTnr. 7760/5 (Firmengelände Schmalbach - Lubeca).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,5 ha. Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Bestehende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes "Böhler Straße", rechtskräftig seit dem 13.12.1984. Des weiteren werden Flächen aus den Bebauungsplänen "Bismarckstrasse", rechtskräftig seit dem 2.8.1984 und "Schulzentrum - Teilplan 1 - I. Änderung", rechtskräftig seit dem 13.12.01 überplant.

3. Erfordernis der Planänderung

Die Fa. Schmalbach - Lubeca plant unmittelbar angrenzend an ihren Gewerbebetrieb im Norden der Gemeinde Haßloch eine Lagerhalle für die Doseneinlagerung zu errichten. Für dieses Lager wird die gesamte Fläche des FStNr. 8721/3 benötigt.

Die im Werk produzierten Dosen sollen über einen geschlossenen Kettenförderer direkt ins Lager verschoben und von dort per Spedition ausgeliefert werden. Die LKW-Andienung ist im nordwestlichen Bereich der Lagerhalle vorgesehen.

Da der Kettenförderer produktionsbedingt bodeneben verlaufen muss, soll die nördliche Raiffeisenstraße vom öffentlichen Verkehr abgehängt und eine neue Verbindung nach Osten zum Böhler Bogen hergerichtet werden. Die nördliche Raiffeisenstraße wird dann ebenso wie die Industriestraße ins Firmengelände eingebunden, so dass auch die betrieblichen Abläufe nicht über öffentliche Straßen erfolgen müssen.

Mit dem Neubau der Lagerhalle sollen damit zum einen Produktionsabläufe optimiert werden, zum anderen auch - die derzeit bestehenden - Transportwege zu einem außerhalb des Gemeindegebietes gelegenen Zwischenlager vermieden werden.

Da die geplanten Baumaßnahmen nicht mit den derzeitigen Festsetzungen der jeweils betroffenen Bebauungspläne in Einklang zu bringen sind, ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

4. Planungsmaßnahmen

Im Plangebiet ist die Errichtung einer ca. 18,50 m hohen Lagerhalle in Industriebauweise mit südlich vorgelagertem Kettenförderer als Verbindungsglied vom bestehenden Dosenwerk zur neuen Lagerhalle geplant. Südlich und östlich der Lagerhalle grenzen private - zu bepflanzende - Freiflächen das geplante Gebäude zum angrenzenden Schulgrundstück und zum Böhler Bogen hin ab.

Die Raiffeisenstraße wird kurz nach der Einmündung der Straße "Am Schachtelgraben" nach Osten verschwenkt und erhält dort einen Anschluss an den Böhler Bogen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche ist als "Eingeschränktes Gewerbegebiet" ausgewiesen. Die Einschränkung bezieht sich in erster Linie auf die Gliederung des Gebietes nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Verhältnis zu bestehenden uneingeschränkten Gewerbegebieten in der Gemeinde Haßloch nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Es sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A) am Tag (in der Zeit

von 6.00 bis 22.00 Uhr) und von 47 dB(A) in der Nacht (in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter der Fläche des Baugrundstückes i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet (sh. hierzu auch Kap. 6.1). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu führen, dass die vorgesehene Anlage (inkl. der KFZ - Verkehrs auf dem Betriebsgelände) die festgesetzten IFSP einhält.

Darüber hinaus sind - für den Fall einer späteren Umnutzung - zum Schutz der innerstädtischen Verkaufsflächen und aufgrund des Bestehens ausreichend grosser (derzeit untergenutzter) Verkaufsflächen im Westen von Haßloch Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher als nicht zulässig festgesetzt worden.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO) sind ebenso wie die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Flächen für Anlagen für sportliche Zwecke sollen im angrenzenden Schulbereich konzentriert bleiben, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind aufgrund des unverhältnismässig hohen Ziel- und Quellverkehrs an diesem Standort nicht erwünscht. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig, da diese Nutzung nicht mit den erforderlichen IFSP - Werten in Einklang zu bringen sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Vorschriften des § 17 BauNVO werden eingehalten.

4.3 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Die zulässige Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise; es können jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden. Mit dieser Festsetzung soll den Erfordernissen des Hallenbaukörpers Rechnung getragen werden. Die Länge des Baukörpers ist an diesem Standort (zwischen großflächigem Gewerbebetrieb, Bahnlinie, Verkehrsknoten und großflächigem Schulgelände) vertretbar.

4.4 Erschliessung

Die Raiffeisenstraße wird ab der Straße "Am Schachtelgraben" nach Osten geführt und an den Böhler Bogen angeschlossen. Damit ist die örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung gesichert. Das Gewerbegrundstück wird über die bisherige Einmündung der Industriestraße in den Böhler Bogen erschlossen. Die Einmündung wird auf eine Firmeneinfahrt zurückgebaut.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas sowie die Abwasserbeseitigung ist über das vorhandene Versorgungs- und Abwassernetz sichergestellt.

Das unverschmutzte Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Dazu können die privaten Grünflächen, im Bereich der öffentlichen Straße die öffentlichen Verkehrsgrünflächen dienen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, sind alternative Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung nachzuweisen.

Im Bereich der Zufahrt zur Industriestrasse von der Böhler Strasse befinden sich Anlagen zur Strom- und Wasserversorgung (Querung der Bahnlinie). Diese Anlagen sind durch ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeindewerke Haßloch GmbH gesichert.

Zur Erdgasversorgung des Neubaugebietes "Nördlich des Bahndamms" ist die Verlegung einer Hochdruckgasleitung DN 150 in der jetzigen verlängerten Raiffeisenstrasse bis nördlich der Bahnlinie erforderlich. Auch für diese zukünftige Leitungsverlegung ist ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeindewerke Haßloch GmbH eingetragen. Des Weiteren sind die in der nördlichen Raiffeisenstraße liegenden öffentlichen Kanalleitungen über ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeindewerke Haßloch gesichert.

4.6 Grünordnung

Eingriffsbewertung

Der rechtskräftige Bebauungsplan sah bereits die Errichtung eines Gewerbegebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes vor, die von West nach Ost durch eine parallel zur Industriestraße verlaufende Stichstraße erschlossen werden sollten. Zur Industriestraße und zur Böhler Straße hin ist auf den Bauflächen jeweils ein 5 m breiter Streifen mit Pflanzgeboten festgesetzt. An der südlichen Grenze des F1StNr. 8721/3 ist eine 10 m breite Grünfläche, die sich im Osten zu einer grösseren Fläche aufweitete, ausgewiesen.

Die Teilfläche, die auf dem derzeitigen Firmengelände der Fa. Schmalbach - Lubeca liegt, ist mit einem Pflanzgebot belegt. Die Teilfläche aus dem Bebauungsplan "Schulzentrum - Teilplan 1 - I. Änderung" ist in einer Tiefe von 20 m ab der nördlichen Grundstücksgrenze ebenfalls mit einem Pflanzgebot belegt, die verbleibende Fläche ist als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz" ausgewiesen.

Ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die vorhandenen Straßen "Industriestraße" und "Raiffeisenstraße".

Der hier zu bewertende Bebauungsplan "Östlich der Raiffeisenstraße" weist wesentliche Teile des F1StNr. 8721/3 sowie die Industriestraße und den nördlichen Teil der Raiffeisenstraße als eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Eine neue Planstraße verbindet südlich davon die Raiffeisenstraße nördlich der Einmündung "Am Schachtelgraben" mit der Böhler Straße. Die veränderten Planungsabsichten sind hinsichtlich ihrer Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten:

Aufgrund der o.a. Vorplanungen werden zur Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Bestimmung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nur noch diejenigen Flächen herangezogen werden, die durch den neuen Bebauungsplan über das bereits bewertete (und in den rechtskräftigen Bebauungsplänen ausgeglichene) und genehmigte Maß hinausgehen. Dabei wird auch berücksichtigt, welche Pflanzgebote und Grünflächen nicht mehr realisiert werden können.

Als Bestand bewertet wird die Planung auf dem F1StNr. 8721/3 gemäß Bebauungsplan "Böhler Straße", der Bestand an Verkehrsflächen und die planerischen Festsetzungen aus den angrenzenden Bebauungsplänen "Bismarckstraße" und "Schulzentrum - Teilplan 1, I. Änderung".

Für die Berechnung der versiegelbaren Quadratmeter wurde entweder die überbaubare Fläche gemäß Baugrenzen oder gemäß zulässiger GRZ angesetzt; es gilt - entsprechend den Vorgaben der BauNVO - der jeweils einschränkendere Wert.

Bestand	Flächen	davon	mit	Planung	Flächen	davon	mit
	in qm	ver- siegelt in qm	Pflanz- gebot in qm		in qm	ver- siegelt in qm	Pflanz- gebot in qm
Flächen aus FISTNr. 8721/3							
Planstraße	1.800	1.800		Planstraße incl. Wege	2.551	2.551	
Bauflächen Nord	7.300	5.840		Gewerbegebiet	19.015	15.212	
Bauflächen Süd	6.850	5.480					
Pflanzgebote	975		975	Private Grünfläche	1.508		1.206
Öffentliche Grünfläche	2.350		1.880	Öffentliche Grünfläche	882		882
Trafostation	310	30		Verkehrsgrünflächen	458		
Verkehrsflächen - Bestand							
Raiffeisen-/Industriestr.	3.900	3.900					
Grünfläche an Bahnlinie	1.130			Grünfläche an Bahnlinie	801		641
Flächen aus überlagerten Bebauungsplänen							
Fa. Schmalbach-Lubeca	185		185				
Sporthalle	415	75	340				
Gesamt	25.215	17.125	3.380	Gesamt	25.215	17.763	2.729

Tab. 1: Eingriffsbewertung im Vergleich "Bestand" - Planung

Aus dieser Gegenüberstellung folgt, daß eine Flächengröße von ca. 650 qm durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes zusätzlich versiegelbar sind. Flächen in dieser Größenordnung waren vor der Überplanung mit Pflanzgeboten belegt. Dieser zusätzliche Eingriff ist auf adäquaten Flächen auszugleichen.

Kompensationsfläche

Als Kompensationsfläche wird eine Fläche aus dem Ökokonto der Gemeinde Haßloch herangezogen. Es handelt sich um die in der nachfolgenden Kartendarstellung mit 1 b gekennzeichnete ca. 720 qm grosse Teilfläche aus dem FISTNr. 2486, Gemarkung Haßloch. Sie liegt im Bereich der Gewanne "In der Sang" westlich der Weststrandstraße zwischen Landwehrgraben und Rehbach. Die ehemalige Ackerfläche wurde nach Einsaat von Wiesengräsern als Grünland - Mähwiese entwickelt. Die Entwicklungsmaßnahme wurde 1999 abgeschlossen. Die Maßnahme ist damit bereits durchgeführt; als weitere Maßnahmen wurde im Bebauungsplan die dauerhafte Erhaltung der Fläche festgesetzt. Die Fläche ist aus dem Ökokonto auszubuchen.

Die Ersatzfläche ist als Exklave Teil des Bebauungsplanes (Teil B: Landespflegerischer Teil). Der Lageplan und die Angaben aus der Einzahlung auf dem Ökokonto sind im folgenden angeführt.

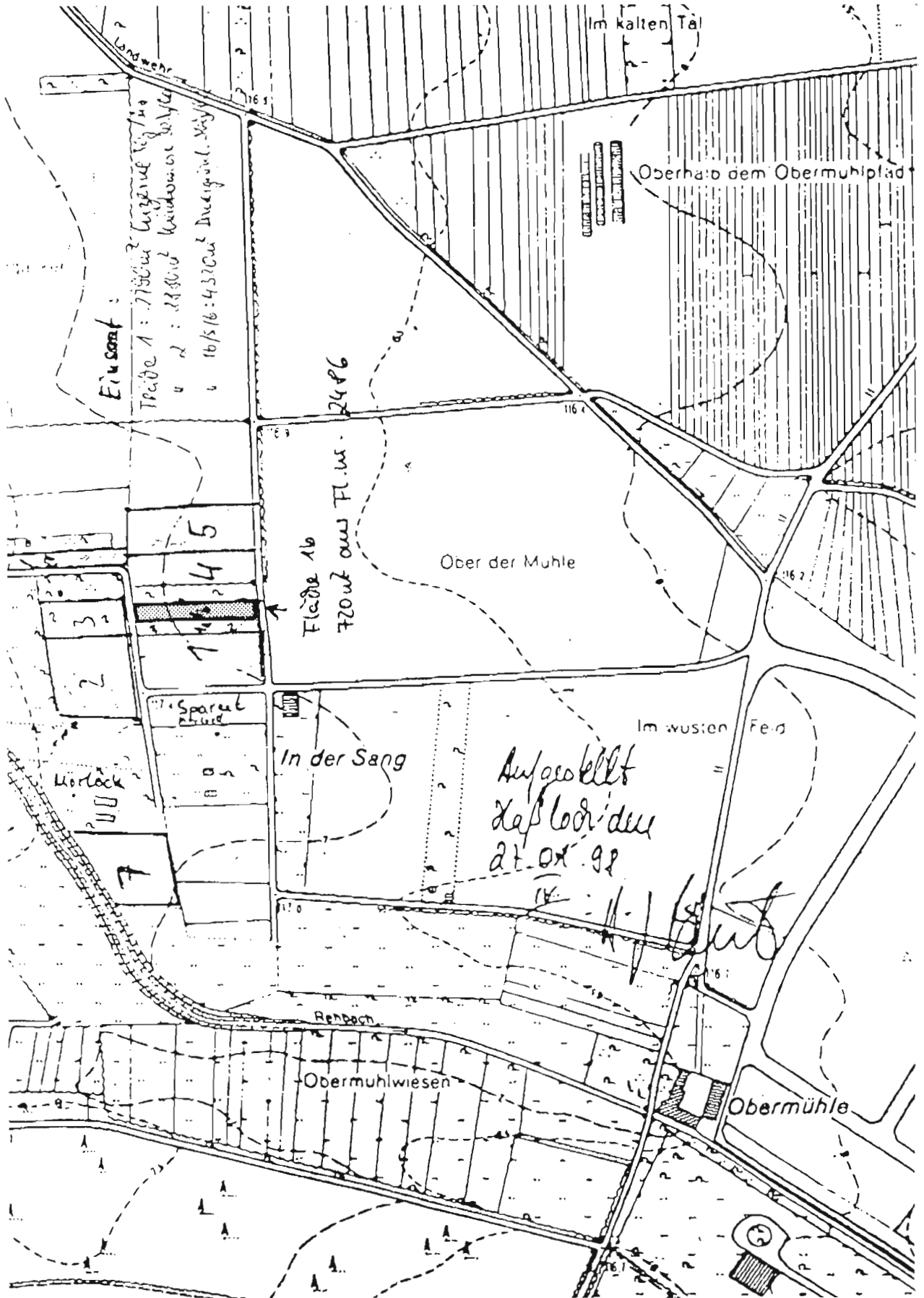


Abb. 2: Lageplan Ersatzfläche

Einzahlung auf dem Ökokonto - Naturhaushalt

Fläche 1b

20

Flur:	„Sangäcker“
Flurstück-Nr.:	2486
Größe:	Teilfläche von ca. 790 m ²
Lageplan 1:10.000:	s. Anlage
Flurkartenauszug:	s. Anlage
Darstellung im Flächennutzungsplan: vorhanden: geplant:	als Landwirtschaftsfläche Acker Grünland, Mähwiese
Festsetzung im Bebauungsplan: vorhanden: geplant:	 nein nein
Rechtliche Sicherung: Eigentum der Gemeinde: Sonstiges:	ja Pachtverhältnis ist aufgelöst
Zustand (vgl. Punkt 1.1 der Erläuterungen):	Acker, Beginn einer Brache
Aussagen in landespflegerischen Planungen (z.B. Planung vernetzter Biotopsysteme, Biotopkartierung, HpnV, Landschaftsplanung):	Dauergrünland, extensiv, (Naß-, Feuchtwiesen, Grünlandbrachen, Wiesen und Weiden mittlerer Standorte mit standortgerechten Einzelgehölzen), Hainveilchen-Eichenwald
Entwicklungsziel (vgl. Punkt 1.2.1 bis 1.2.15 der Erläuterungen):	Grünland, Mähwiese
Entwicklungsmaßnahme (vgl. Punkt 1.2.1 bis 1.2.15 der Erläuterungen):	Einsaat von Wiesengräsem
Pflegemaßnahme (vgl. Punkt 1.2.1 bis 1.2.15 der Erläuterungen):	ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr
Beginn der Entwicklungsmaßnahme:	1998
Abschluß der Entwicklungsmaßnahme:	1999
Entwicklungsziel wird voraussichtlich erreicht: Jahr:	 2003

Tab. 2: Einzahlung auf dem Ökokonto

Über die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hinaus sind Pflanzgebote auf privaten und öffentlichen Grünflächen festgesetzt, um insgesamt eine akzeptable Begrünung des Gebietes zu erreichen. Die Pflanzfläche zwischen geplanter Straße und Schulgrundstück dient auch dem Immissionsschutz.

Zur Sicherstellung der Pflanzgebote auf privaten Grünflächen wird festgesetzt, dass die Pflanzungen spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode hergestellt werden muss.

5. Planungsdaten

Gesamtfläche des Gebietes	ca.	25.200 qm	100,0 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	19.000 qm	75,4 %
Private Grünfläche	ca.	2.300 qm	9,1 %
Verkehrsfläche	ca.	2.550 qm	10,1 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	1.350 qm	5,4 %

6. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

6.1 Schallschutz

Zur Abschätzung der zu erwartenden Lärmbelastung hat die Fa. Schmalbach - Lubeca im Mai 2002 eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan durchführen lassen. Die Untersuchung der FIRU mbH, Kaiserslautern sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und werden Teil der Satzung.

Gewerbelärm

Derzeit liegen keine Angaben über die Gewerbelärmvorbelastung an den nächstgelegenen Wohngebäuden und schalltechnisch relevanten geplanten Anlagenteilen und deren Schalleistungspegel vor. Im o.a. Gutachten wurde deshalb die Beurteilung der durch das geplante Gewerbegebiet zu erwartenden Geräuscheinwirkungen wie folgt vorgenommen:

- Die Gewerbelärmvorbelastung an den nächstgelegenen Wohngebäuden wird mit 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht angesetzt. D.h. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind am Tag und in der Nacht vollständig ausgeschöpft.
- Das geplante Gewerbegebiet darf nicht relevant zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte beitragen. Dies ist in Anlehnung an die TA Lärm der Fall, wenn die Zusatzbelastung mindestens 6 dB(A) unter dem jeweiligen Immissionsrichtwert für den Tag- und für den Nachtzeitraum liegt.
- Die Immissionsanteile des geplanten Gewerbegebietes dürfen folglich an der nächst gelegenen Wohnbebauung 49 dB(A) am Tag und 34 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.
- Dies wird durch die Festsetzung entsprechender immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) im Bebauungsplan sichergestellt.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dann der Nachweis zu führen,

dass die vorgesehene Anlage (inkl. der KFZ - Verkehrs auf dem Betriebsgelände) festgesetzten IFSP einhält.

Die Festsetzungsvorschläge der Schalltechnischen Untersuchung wurden vollständig in den Bebauungsplan übernommen. Demnach sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von 60 dB(A) am Tag (in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr) und von 47 dB(A) in der Nacht (in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter der Fläche des Baugrundstückes i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet.

Verkehrslärm

Der durch den im Jahr 2015 zu erwartenden KfZ-Verkehr verursachte Lärm wird nach Gutachten deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der massgeblichen 16. BImSchV für Wohngebiete liegen.

Durch die Verlegung der Raiffeisenstraße wird an den unmittelbar angrenzenden Wohngebäuden lediglich eine Pegelerhöhung von 0,1 dB(A) erfolgen. Dies ist aus schalltechnischer Sicht unerheblich.

6.2 Altlasten

Über Altlasten in diesem Planungsgebiet ist der Verwaltung nichts bekannt.

6.3 Bodenordnung

Es ist eine Bodenordnung erforderlich.

7. Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 a BauGB

Gemäß § 2 a BauGB hat die Gemeinde bei Bebauungsplänen für bestimmte Vorhaben nach dem UVPG n.F. eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Ob und bei welchen Vorhaben eine UVP durchzuführen ist, ist in Anlage 1 zum UVPG - n.F. geregelt und richtet sich danach, ob vorgegebene Schwellenwerte erreicht oder überschritten werden bzw. nach Art und Lage des Vorhabens.

Der vorliegende Bebauungsplan regelt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie die Umlegung einer innerörtlichen Erschließungsstraße. Das Vorhaben liegt im Innenbereich der Gemeinde Haßloch. Das Vorhaben ist von seiner Art und Lage nicht UVP- pflichtig.

Das Vorhaben erreicht mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 15.212 qm nicht den in Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.7 genannten Schwellenwert von 20.000 qm. der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles auslöst. Gemäß § 3 e Abs. 2 UVPG ist das Erreichen oder Überschreiten des Wertes maßgeblich für die UVP-pflicht bei Erweiterungen von Vorhaben. Zudem führt nach den vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes das Vorhaben nicht zu erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

Für den Neubau der Straße kann - nach Ergebnis der Schalltechnischen Gutachtens und aufgrund des geringen Planungsvolumens verbunden mit der im Bebauungsplan

geregelten vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft - ebenfalls nicht mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen gerechnet werden.

Stand: 1.09.2002

Anlage zur Begründung Abwägung vor der öffentlichen Auslegung

BETEILIGUNG DER BÜRGER

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Allgemeinheit in der Zeit vom 19.07.2002 - 19.08.2002 Gelegenheit gegeben (Veröffentlichung vom 11.07.2002) sich zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äussern (Vorgezogene Bürgerbeteiligung). Es gingen keine Anregungen und Bedenken ein.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.07.2002 mit Termin bis 19.08.2002 durchgeführt.

Es wird auf die beigefügte Beschlussvorlage der Gemeinde Haßloch verwiesen.

Weitere abwägungsrelevante Einwendungen liegen uns nicht vor.
Neustadt / Haßloch, den 1.09.2002

Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 20.09.2002 bis 21.10.2002 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde am 12.09.2002 öffentlich bekanntgemacht.

Es wird auf die beigefügte Beschlussvorlage der Gemeinde Haßloch verwiesen.

Neustadt / Haßloch, den 24.10.2002

Anlage zur Begründung – Gemeinderatssitzung vom 4.09.2002

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Raiffeisenstraße“ wurde in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 29.01.2002 beschlossen. Auslöser der Planung war das Anliegen der Fa. Schmalbach-Lubeca AG, ein Logistikcenter auf einem ca. 1,9 ha großen gemeindeeigenen, bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen und östlich des Firmengeländes gelegenen Grundstück zu errichten. Das geplante Bauvorhaben ist hinsichtlich der betriebstechnisch erforderlichen Gebäudehöhe von 18,50 m nicht durch die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Böhler Straße“ aus dem Jahr 1994 getroffenen Festsetzungen realisierbar, so dass eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Raiffeisenstraße“ erforderlich ist.

Das zu überplanende Grundstück wird derzeit durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Raiffeisenstraße vom Betriebsgrundstück der Schmalbach-Lubeca AG abgetrennt. Zur Optimierung der betriebsinternen Abläufe wird eine Zusammenführung der neugeplanten und bestehenden Gewerbegrundstücke vorgesehen. Der Bebauungsplanentwurf sieht daher neben der Ausweisung von Gewerbegebiete eine neue Straßenführung der Raiffeisenstraße südlich des neuen Gewerbegebietes vor. Die Raiffeisenstraße wird von Süden kommend bis an das neu zu bildende Gewerbegrundstück der Schmalbach-Lubeca AG geführt, knickt nördlich der neu zu bauenden Schulturnhalle der Sophie-Scholl-Realschule nach Osten ab und mündet danach in die Böhler Straße. Die ehemalige Trasse der Raiffeisenstraße wird dem öffentlichen Verkehr entzogen und als Betriebsgelände der Schmalbach-Lubeca AG festgesetzt. Der südlich entlang der Bahntrasse geführte, nach Osten verlaufende, derzeit bestehende und in die Böhler Straße mündende Straßenabschnitt der Industriestraße wird ebenfalls dem Betriebsgelände der Fa. Schmalbach-Lubeca-AG zugeschlagen, wobei der Einmündungsbereich in die Böhler Straße als neue Betriebszufahrt genutzt werden soll.

Der durch die Neutrassierung der Raiffeisenstraße überplante Radweg nach Böhl-Iggelheim wird durch einen südlich und parallel zur neuen Straßentrasse geführten Geh- und Radweg ersetzt.

Das zukünftige neue Gewerbegrundstück der Schmalbach-Lubeca-AG wird als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher. Nicht zulässig sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Auf Basis eines schalltechnischen Gutachtens wird ein flächenbezogener, immissionswirksamer Schalleistungspegel festgesetzt, der gewährleistet, dass die angrenzenden Nutzungen auch zukünftig durch Betriebsemissionen nicht unzumutbar belastet werden.

Zu a) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

- I. Beteiligt wurden die in dem als Anlage 1 zur Sitzungsvorlage beigefügten Verzeichnis aufgeführten Behörden und Stellen sowie Nachbargemeinden.
Mit Schreiben vom 12.07.2002 wurden sie aufgefordert eine Stellungnahme bis spätestens Montag den **19.08.2002** abzugeben.
- II. Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben sich bis heute nicht geäußert:
 - Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Untere Landesplanungsbehörde –
 - Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Untere Landespflegebehörde –
 - Deutsche Post Bauen GmbH
 - Industrie- und Handelskammer für die Pfalz
 - Landesamt für Denkmalpflege
 - Archäologische Denkmalpflege

- Katasteramt, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
- Finanzamt Abt. XI

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

III. Die nachfolgend genannten Träger öffentlicher Belange haben sich ohne Einschränkungen mit der Planung einverstanden erklärt und/oder keine Anregungen vorgetragen, da die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden:

- Planungsgemeinschaft Rheinpfalz
- Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion
Außenstelle Neustadt Schulwesen -
- Deutsche Telekom AG BBN 82
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
- Regionalstelle Gewerbeaufsicht -
- Handwerkskammer der Pfalz
- Pfalzwerke AG
- Wintershall Gas GmbH

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

Beschluss

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

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

- Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Untere Abfallbehörde / -Untere Wasserbehörde
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Gesundheitsamt –
- SGD Süd WAB
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Regionalleitung Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft
und Bodenschutz
- Katasteramt
- Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft mbH
- Gemeindewerke

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

1. Kreisverwaltung Bad Dürkheim: Untere Abfall-/Untere Wasserbehörde

Inhalt der Stellungnahme

Seitens der Unteren Abfallbehörde / Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan grundsätzlich keine Bedenken, wenn die Äußerungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz – 67433 Neustadt/Weinstraße hierzu entsprechende Berücksichtigung finden.

Beschlussempfehlung und Begründung:

Der Hinweis der Unteren Abfallbehörde / Unteren Wasserbehörde sollte zur Kenntnis genommen werden.

Beschluss

Der Hinweis der Unteren Abfallbehörde / Unteren Wasserbehörde wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ergibt sich hieraus nicht.

2. Gesundheitsamt

Inhalt der Stellungnahme

Nach Einsichtnahme in die hier vorgelegten Planunterlagen bestehen unsererseits gegen o.a. Vorhaben keine Bedenken, sofern die zu erwartende Lärmbelastung auch in Bezug auf das Schulgelände überprüft wird. Im vorliegenden Gutachten ist lediglich die Überprüfung der Immissionsanteile an der nächst gelegenen Wohnbebauung erwähnt. Die Einbeziehung des Schulgebäudes in die schalltechnische Untersuchung ist aus unserer Sicht notwendig.

Des Weiteren sollte das Ausmaß der zusätzlichen, durch die geänderte Verkehrsführung aufkommende Schadstoffbelastung (Abgase) in Bezug auf das Schulgelände überprüft werden.

Beschlussempfehlung und Begründung:

In der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Östlich der Raiffeisenstraße“ der Gemeinde Haßloch wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Planungen für die nächstgelegenen stöempfindlichen Wohngebäude an der Einmündung der Raiffeisenstraße in die Straße „Am Schachtelgraben“ durch die FIRU mbH berechnet und beurteilt. Der Gutachter nimmt zu den Anregungen des Gesundheitsamtes wie folgt Stellung:

„Das Gesundheitsamt regt in seiner Stellungnahme an, die Geräuscheinwirkungen zusätzlich auf dem östlich an die Raiffeisenstraße und südlich an die Planstraße angrenzenden Schulgebäude zu ermitteln. Auf dem an das Plangebiet angrenzenden östlichen Teil des Schulgeländes befindet sich ein Sportplatz mit Laufbahn, auf dem westlichen Teil ist eine Schulsporthalle geplant. Sportanlagen weisen im Allgemeinen keine besondere Stöempfindlichkeit gegenüber Geräuscheinwirkungen auf, die über das Schutzniveau von Wohngebäuden hinaus geht. Die stöempfindlichen Schulgebäude mit Unterrichtsräumen liegen in einer Entfernung von mehr als 120 m deutlich weiter von der Plangebietsgrenze entfernt, als die nächstgelegenen Wohngebäude.“

Der zu erwartende Verkehr auf der Planstraße nördlich des Schulgeländes wird an der Nordfassade der geplanten Sporthalle und in der Nordkurve der Laufbahn der Sportanlage Beurteilungspegel von 58 dB(A) im Tagzeitraum verursachen. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete wird nicht erreicht.

Das geplante Gewerbegebiet erzeugt bei einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/qm an der Nordfassade der geplanten Sporthalle und im Bereich der Nordkurve der Laufbahn Immissionsanteile von rund 52 dB(A). Die Immissionsanteile liegen deutlich unter dem Tag-Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete.

Das Gesundheitsamt regt weiterhin an, das Ausmaß der zusätzlichen durch die geänderte Verkehrsführung aufkommenden Luftschadstoffbelastung durch Kfz-Abgase in Bezug auf das Schulgelände überprüfen zu lassen. Hierzu wurden keine Untersuchungen angestellt. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen von 3.500 Kfz/24 h auf der nach Süden verlegten Straßentrasse lässt zusätzliche Luftschadstoffbelastungen, die zu einer Überschreitung der Konzentrationswerte für Luftverunreinigungen nach §2 der 23. BImSchV auf dem angrenzenden Schulgelände relevant beitragen können nicht erwarten.“

Es wird empfohlen, die Hinweise des Gesundheitsamtes zur Kenntnis zu nehmen, ohne dass sich daraus eine Planänderung ergibt.

Beschluss

Die Hinweise des Gesundheitsamtes werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

3. SGD Süd WAB

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalleitung Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Inhalt der Stellungnahme

1. Wasserversorgung

Das Wasserdargebot im Bereich des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens muss ausreichen, um die Trinkwasserversorgung des geplanten Baugebietes sicherzustellen.

2. Wasserschutzgebiete

Festgelegte, festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt.

3. Abwasserbeseitigung

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung anzuschließen. Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden. Auf die im Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 08. Dezember 1993 genannten Grundsätze zur Abwasserbeseitigung in Rheinland-Pfalz wird verwiesen.

Das Niederschlagswasser ist gemäss § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) möglichst in der Fläche zu halten. Die Grundstücke sind in ihrer Größe und Lage so zu gestalten, dass diese Vorgaben umsetzbar sind. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern; ggf. ist ein hydrogeologischer Nachweis zu führen.

4. Abfall/Altlasten

Für den angegebenen Bereich sind uns keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Sollten bei Ihnen jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitten wir um Mitteilung.

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). Zur Klärung, ob solche Anhaltspunkte im Falle des besagten Bebauungsplanes vorliegen, bitten wir um historische Erkundung (durch Befragungen, Auswertung von Akten, Karten, bestehende Informationen über den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen). Falls sich relevante Ergebnisse ergeben, bitten wir um Benachrichtigung, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

5. Allgemeine Wasserwirtschaft

Das Baugebiet ist so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben (Vermeidungsgebot). Der Grad der Versiegelung ist gering zu halten. Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer (z.B. Dachflächenwässer) sind breitflächig zu versickern. Die Verwendung dieser v.g. Wässer, z.B. als Brauchwasser für Gartenbewässerung, sollte angeregt werden. Um entsprechende Versickerungsanlagen verwirklichen zu können, sind ausreichend breite Grünstreifen auszuweisen. Diese sind dann z.B. muldenförmig anzulegen und können u.a. gleichzeitig als landespflegerische Ausgleichsmaßnahme oder sonstige Pflanzstreifen mit genutzt werden.

Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der Punkte 1-5 dieser Stellungnahme bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan keine Einwände.

Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.

Insbesondere die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser ist bei dem Entwässerungskonzept detailliert zu untersuchen. Das Entwässerungskonzept für das Baugebiet ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt a.d. Weinstraße abzustimmen.

Beschlussempfehlung und Begründung

Die Hinweise der SGD Süd WAB sollten zur Kenntnis genommen werden. Die detailliert aufgeführten Punkte 1-5 sind in der Entwurfsplanung des Bebauungsplanes „Östlich der Raiffeisenstraße“ nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten berücksichtigt und finden sich in den Textlichen Festsetzungen und in den Hinweisen zum Bebauungsplan wieder.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen altlastenverdächtiger Flächen bzw. über abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Eine historische Untersuchung des Plangebietes ist daher nicht erforderlich.

Beschluss

Die Hinweise der SGD Süd WAB werden zur Kenntnis genommen und sind nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten in der Entwurfsplanung des Bebauungsplanes „Östlich der Raiffeisenstraße“ berücksichtigt. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer altlastverdächtigen Fläche bzw. über abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind nicht erkennbar.

4. Katasteramt

Inhalt der Stellungnahme

1. Aus der Sicht des Liegenschaftskataster:

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

2. Aus der Sicht der Bodenordnung:

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Beschlussempfehlung und Begründung

Zu 1) und 2)

Die Hinweise des Katasteramtes sollten begrüßt und zur Kenntnis genommen werden.

Beschluss

Die Hinweise zu den Ziffern 1-2 werden begrüßt und zur Kenntnis genommen.

5. Deutsche Bahn

Inhalt der Stellungnahme

Dem vorliegenden Bebauungsplan stimmen wir zu, wenn folgende Bedingungen beachtet werden:

- Wegen der Nähe zur Bahnlinie bitten wir jedoch alle notwendigen Schutzmaßnahmen entsprechend § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB im Textteil der weiterführenden Planung festzuschreiben. Eventuell notwendige Einrichtungen zur Lärminderung sind ausschließlich auf Fremdgrund zu Lasten der Gemeinde oder der Anlieger zu errichten.
- Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.
Hinweis: Durch das elektromagnetische Feld der Oberleitung können unter Umständen Störungen in elektronischen Geräten (TV, Computer o.ä.) verursacht werden.
- Entlang dem Grenzbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden.
- Die Standsicherheit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Oberleitungsmasten, DB-Kabel etc.) ist zu gewährleisten.
- Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.
- Die Abstandsflächen laut der Landesbauordnung sowie die baurechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.
- Die Sicht auf Eisenbahn-Signale dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Parkplätze und Kfz-Fahrstraßen sind zur Bahnseite hin auf ihre ganze Länge mit Schutzplanken o.ä. abzusichern, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngleis in jedem Falle verhindert wird.
Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn und seinen Rechtsnachfolgern auf Ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.
- Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren

Beschlussempfehlung und Begründung

Die bestehende Situation, mit der direkt an der Bahntrasse liegenden und als solche im Entwurfsplan festgesetzten Grünfläche und der angrenzenden verlängerten Industriestraße, wird durch die vorgesehene Planung keine wesentliche Änderung erfahren.

Der zwischen dem Bahngelände und dem Baufenster liegende Straßenkörper wird lediglich umgewidmet und soll zukünftig als Betriebszufahrt genutzt werden, so dass sich im Vergleich der derzeitigen mit der zukünftigen Nutzung der Straße ebenfalls keine wesentlichen Änderungen ergeben werden.

Hinsichtlich der Festsetzung der gewerblichen Nutzung (für die bereits heute schon Planungsrecht besteht) führt der mit der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung beauftragte Gutachter (FIRU) folgendes aus:

„(...) Der Abstand zwischen der geplanten Lagerhalle und der Grenze zum Bahngelände beträgt ca. 13 m. Innerhalb des Gewerbegebiets sind keine schutzwürdigen Nutzungen wie Büroräume vorgesehen. Wohnungen – einschließlich solcher für Betriebsleiter oder Aufsichtspersonen – sind weder allgemein, noch ausnahmsweise zulässig.

Nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sollen Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten die Orientierungswerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Diese Orientierungswerte beziehen sich auf üblicherweise in Gewerbegebieten zulässige schutzbedürftige Nutzungen wie z.B. Büro- und Verwaltungsgebäude und ausnahmsweise zulässige schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichts- und Bereitschaftspersonal. Da nach den Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb des Gewerbegebietes keine schutzbedürftige Nutzungen vorgesehen sind, sind Festsetzungen zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen durch den Verkehr auf der angrenzenden Bahnanlage nicht erforderlich.

Weiterhin weist die DB Netz AG darauf hin, dass durch das elektromagnetische Feld der Oberleitung u.U. Störungen in elektronischen Geräten wie Computer o.ä. verursacht werden könnten. Da mögliche Störungen von den örtlichen Gegebenheiten und insbesondere auch von dem Standort und der Empfindlichkeit der in der Nähe der Oberleitungen betriebenen elektronischen Geräte abhängen, können auf der Ebene der Bebauungsplanung keine konkreten Schutzabstände oder –

maßnahmen ermittelt und festgesetzt werden. Deshalb sollte der pauschale Hinweis der DB Netz AG als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.“

Die weiteren Hinweise sind durch bauplanungsrechtliche Festsetzung nicht regelbar, sollten jedoch als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes „Östlich der Raiffeisenstraße“ wird der Bahn Gelegenheit gegeben den Bebauungsplanentwurf erneut einzusehen und Anregungen vorzutragen.

Beschluss

Die Hinweise der Deutschen Bahn zum Bebauungsplanentwurf „Östlich der Raiffeisenstraße“ werden begrüßt. Festsetzungen zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen durch den Verkehr auf der angrenzenden Bahnanlage sind nicht erforderlich. Die weiteren Anregungen werden unter dem Punkt Hinweise in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

6. Gemeindewerke

Inhalt der Stellungnahme

In der Begründung zum obigen Bebauungsplan bitten wir Sie die Position 4.5 Ver- und Entsorgung wie folgt zu ergänzen.

„Im Bereich der Zufahrt zur Industriestraße von der Böhler Straße befinden sich Anlagen zur Strom- und Wasserversorgung (Querung der Bahnlinie). Diese Anlagen sind durch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeindewerke Haßloch GmbH zu sichern.

Zur Erdgasversorgung des Neubaugebietes „Nördlich des Bahndamms“ ist die Verlegung einer Hochdruckgasleitung DN 150 der jetzigen verlängerten Raiffeisenstraße bis nördlich der Bahnlinie erforderlich. Auch für diese zukünftige Leitungsverlegung bitten wir ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeindewerke Haßloch GmbH einzutragen.“

Von Seiten der Gemeindeverwaltung ist zu klären, ob die vorhandene Straßenbeleuchtung in der verlängerten Raiffeisenstraße demontiert wird oder an die Firma Schmalbach-Lubeca übergeht.

Beschlussempfehlung und Begründung

Ein Leitungsrecht im Bereich der „ehemaligen“ Raiffeisenstraße ist textlich festgesetzt. Im Bereich der Zufahrt zur Industriestraße sollte das Leitungsrecht entsprechend der Anregung der Gemeindewerke GmbH nachgetragen und die Begründung ergänzt werden.

Beschluss

Die Hinweise der Gemeindewerke werden gemäß der Beschlussvorlage berücksichtigt.

Zu b) Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung hatten die Bürger vom 19.07.2002 bis zum 19.08.2002 Gelegenheit, Anregungen zu dem Bebauungsplanentwurf „Östlich der Raiffeisenstraße“ vorzutragen.

Es sind keine Anregungen vorgetragen worden, so dass keine Beschlussfassung erforderlich ist.

Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange

Schreiben vom 12.07.2002

Abgabefrist: 19.08.2002

TRÄGER	EINGANG	HINWEISE
KV - Untere Landesplanungsbehörde -	-	-
KV - Untere Landespflegebehörde	-	-
KV - Untere Wasserbehörde	24.07.2002	- k.A.; Verweis auf Stellungnahme WAB
KV - Untere Abfallbehörde	24.07.2002	- k.A.; Verweis auf Stellungnahme WAB
Kreisverwaltung Bad Dürkheim / Gesundheitsamt	31.07.2002	- Lärmbelastung auf das Schulgebäude überprüfen - durch geänderte Verkehrsführung Abgase, die das Schulgebäude belasten betrachten
Planungsgemeinschaft Rheinpfalz	24.07.2002	- keine Anregungen
SGD Süd WAB	14.08.2002	- Anregungen, Standardtext
Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Außenstelle Neustadt - Schulwesen -	22.07.2002	- keine Anregungen
Katasteramt	22.07.2002	- keine Roteintragungen - keine Bodenordnung erforderlich
Deutsche Post Bauen GmbH	-	-
Deutsche Telekom	29.07.2002	- keine Anregungen
Deutsche Bahn Immo/Netz	20.08.2002	- Anregungen hinsichtlich Abstände, Immissionsschutz, Werbeanlagen...
IHK-Pfalz	-	-
SGD Süd Gewerbeaufsicht	26.07.2002	- keine Anregungen
Handwerkskammer Pfalz	14.08.2002	- keine Anregungen
Pfalzwerke AG	31.07.2002	- keine Anregungen
Wintershall Gas	15.08.2002	- keine Anregungen
Landesamt f. Denkmalpflege Archäologische Denkmalpflege	-	
Katasteramt, Gutachterausschuss	-	
Finanzamt Abt.XI	-	
Gemeindewerke	09.08.2002	- Anregungen hinsichtlich Sicherung von Leitungsrechten der Ver- und Entsorgungsleitungen zur Ergänzung der Begründung

Der Bau-, Verkehrs- und Entwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.08.2002 dem Gemeinderat die Beschlussfassung gemäß der Beschlussvorlage empfohlen.



Beschlussvorlage

Bauleitplanung	AZ.: 610-13/88	Datum: 02.10.2002	Nr.: XI/1377
----------------	----------------	----------------------	--------------

Titel

Aufstellung des Bebauungsplanes "Östlich der Raiffeisenstraße" hier: Satzungsbeschluss

Beratungsfolge	TOP	Sitzungstermin	öffentlich
Bau-, Verkehrs- und Entwicklungsausschuss	5	17.10.02	Nein
Gemeinderat	5	24.10.02	Ja

Beschluss / Antrag

- a) Die Beratung und Entscheidung über die Anregungen und Stellungnahmen der TÖB nach § 3 Abs. 2 BauGB wird entsprechend den nachstehenden Vorschlägen beschlossen (Einzelbeschlussfassung). Von den Bürgern wurden keine Anregungen vorgetragen.
- b) Der Bebauungsplanentwurf „Raiffeisenstraße“ mit textlichen Festsetzungen und Begründung wird in vorliegender Fassung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- c) Die im Bebauungsplan integrierten Gestaltfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 88 Abs. 6 LBauO werden als Satzung beschlossen.

Sachverhalt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Raiffeisenstraße“ wurde in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 29.01.2002 beschlossen.

Auslöser der Planung war das Anliegen der Fa. Schmalbach-Lubeca AG, ein Logistikcenter auf einem ca. 1,9 ha großen gemeindeeigenen, bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen und östlich des Firmengeländes gelegenen Grundstück zu errichten.

Das geplante Bauvorhaben ist hinsichtlich der betriebstechnisch erforderlichen Gebäudehöhe von 18,50 m nicht durch die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Böhler Straße“ aus dem Jahr 1994 getroffenen Festsetzungen realisierbar, so dass eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Raiffeisenstraße“ erforderlich ist.

Das zu überplanende Grundstück wird derzeit durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Raiffeisenstraße vom Betriebsgrundstück der Schmalbach-Lubeca AG abgetrennt. Zur Optimierung der betriebsinternen Abläufe wird eine Zusammenführung der neugeplanten und

bestehenden Gewerbegrundstücke vorgesehen. Der Bebauungsplanentwurf sieht daher neben der Ausweisung von Gewerbegrundstücke eine neue Straßenführung der Raiffeisenstraße südlich des neuen Gewerbegrundstückes vor.

Die Raiffeisenstraße wird von Süden kommend bis an das neu zu bildende Gewerbegrundstück der Schmalbach-Lubeca AG geführt, knickt nördlich der neu zu bauenden Schulturnhalle der Sophie-Scholl-Realschule nach Osten ab und mündet danach in die Böhler Straße. Die ehemalige Trasse der Raiffeisenstraße wird dem öffentlichen Verkehr entzogen und als Betriebsgelände der Schmalbach-Lubeca AG festgesetzt.

Der südlich entlang der Bahntrasse geführte nach Osten verlaufende derzeit bestehende und in die Böhler Straße mündende Straßenabschnitt der Industriestraße wird ebenfalls dem Betriebsgelände der Fa. Schmalbach-Lubeca AG zugeschlagen, wobei der Einmündungsbereich in die Böhler Straße als neue Betriebszufahrt genutzt werden soll.

Der durch die Neutrassierung der Raiffeisenstraße überplante Radweg nach Böhl-Iggelheim wird durch einen südlich und parallel zur neuen Straßentrasse geführten Geh- und Radweg ersetzt.

Das zukünftige neue Gewerbegrundstück der Schmalbach-Lubeca AG wird als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4,5,6 und 9 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher. Nicht zulässig sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Auf Basis eines schalltechnischen Gutachtens wird ein flächenbezogener, immissionswirksamer Schalleistungspegel festgesetzt, der gewährleistet, dass die angrenzenden Nutzungen auch zukünftig durch Betriebsemissionen nicht unzumutbar belastet werden.

Während der Offenlage sind folgende Anregungen vorgetragen worden:

Träger öffentlicher Belange

- I. Die nachfolgend genannten Träger öffentlicher Belange haben Anregungen sowie Hinweise vorgebracht:
 - Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

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

1. Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

Inhalt der Stellungnahme

Mit Schreiben vom 5.9.02 haben Sie uns den Bebauungsplan der o.g. Maßnahme zugesandt. Unter dem Punkt „Hinweise“ sind die Belange der Archäologischen Denkmalpflege unserer Stellungnahme entsprechend aufgenommen worden; allerdings haben Sie bei dem Punkt „Unterrichtung der Archäologischen Denkmalpflege mindestens 8 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten“ eine falsche Telefonnummer unserer Dienststelle angegeben. Die Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer, ist unter der Nummer 06232/67 57 40 zu erreichen. Da die frühzeitige Benachrichtigung ein sehr wichtiger Aspekt ist, bitte ich Sie, den Bebauungsplan in

diesem Punkt unbedingt zu korrigieren und die korrekte Telefonnummer unserer Dienststelle einzusetzen.

Beschlussempfehlung und Begründung

Die Telefonnummer sollte entsprechend geändert werden.

BESCHLUSS

Die unter den Hinweisen des Bebauungsplanes angegebene Telefonnummer wird korrigiert.

Bürger

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

Es wurden keine Anregungen vorgebracht, so dass eine Beschlussfassung nicht erforderlich ist.

Der Bau-, Verkehrs- und Entwicklungsausschuss hat in der Sitzung am 17.10.2002 dem Gemeinderat die Beschlussfassung entsprechend der Sitzungsvorlage empfohlen.

(Unterschrift)

Anlagen:
Ausschnitt Bebauungsplanentwurf

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 29.01.2002 beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im "Amtsblatt der Gemeinde Haßloch" am 11.07.2002 bekanntgemacht.

Die Einladung zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger wurde am 11.07.2002 im "Amtsblatt der Gemeinde Haßloch" bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde vom 19.07.2002 bis zum 19.08.2002 durchgeführt. Am Donnerstag, dem 1.08.2002 hatten die Bürger zusätzlich bis 17:30 Gelegenheit den Bebauungsplan einzusehen.

Die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.07.2002.

Der Termin zur Abgabe der Stellungnahmen wurde auf den 19.08.2002 festgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 4.09.2002 angenommen (Auslegungsbeschuß gemäß § 3 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im "Amtsblatt der Gemeinde Haßloch" am 12.09.2002 mit dem Hinweis bekanntgemacht, daß Anregungen zu dem Bebauungsplanentwurf während der Auslegungsfrist bei der Gemeindeverwaltung vorgebracht werden können.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und textlichen Festsetzungen hat in der Zeit vom Freitag, den 20.09.2002 bis einschließlich Montag, den 21.10.2002 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung bis 17.30 Uhr erfolgte am Donnerstag, den 26.09.2002.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5.09.2002 von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Während der Auslegungsfrist ging 1 Anregung ein, über die der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.10.2002 Beschluß gefasst hat (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 24.10.2002 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Dieser Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat als Entwurf gleichen Inhalts gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.09.2002 bis 21.10.2002 öffentlich ausgelegen.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 24.10.2002 sowie der Schalltechnischen Untersuchung in der Fassung vom April 2002 wird hiermit ausgefertigt:

Haßloch, den 6 NOV 2002

Gemeindeverwaltung:



Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluß sowie über die Durchführung der Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am **27. NOV 2002** unter Hinweis auf §§ 214 und 215 BauGB. Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam in Kraft getreten.

Haßloch, den **27. NOV 2002**
Gemeindeverwaltung:



H. Gebhardt
(Gebhardt)
Bürgermeister