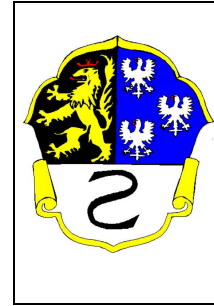
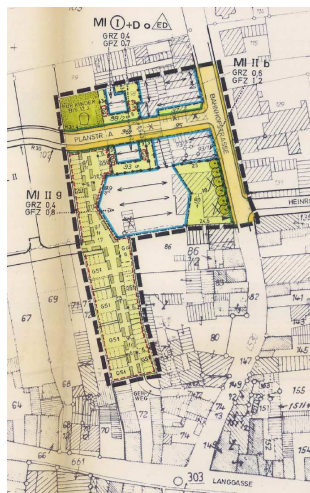


Gemeinde Haßloch



Bebauungsplan

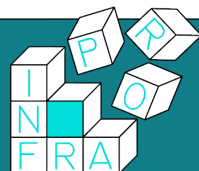
„Verlängerte Friedhofstraße – Teilplan 1,
1. Änderung“



Bearbeitung: Gemeindeverwaltung Haßloch
Abteilung IV – Bauverwaltung
Rathausplatz 1, 67454 Haßloch
Dipl.-Ing. Mark Kieser

INFRAPRO GmbH
Infrastrukturelle ———— Projektlösungen
Am Erbachwiesenweg 4
64646 Heppenheim

Fon 06252 - 68 90 90
Fax 06252 - 68 90 91
mail mail@infrapro.de
web www.infrapro.de



Begründung

Stand: Satzungsfassung (02. Mai 2012)
Druck: 08. Oktober 2012
Plan-Nr.: 54-1/1/I

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsbeschluss	4
2.	Räumlicher Umfang und Beschreibung des Geltungsbereichs.....	4
3.	Planungsziel und Zweck der Aufstellung	7
4.	Planerische und rechtliche Vorgaben	9
4.1.	Einfügen in die Gesamtplanung	9
4.1.1.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung – LEP IV.....	10
4.1.2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung – RROP 2004 und Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020	11
4.1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
4.2.	Rechtskräftiger Bebauungsplan im Geltungsbereich.....	13
4.3.	Sonstige Planungsgrundlagen.....	14
5.	Planerische Grundsätze.....	16
5.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	16
5.1.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	17
5.1.2.	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien	18
5.1.3.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	20
5.1.4.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	21
5.2.	Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO).....	21
5.3.	Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 5, 6, 6a BauGB)	23
5.4.	Hinweise und Empfehlungen.....	25
6.	Auswirkungen bei Durchführung des Bebauungsplans im Wirkungsbereich	26
7.	Flächenbilanzierung.....	28
8.	Bodenordnung	28
9.	Abwägung.....	29
9.1.	Wirtschaftliche und infrastrukturelle Belange.....	30
9.2.	Umweltschutzfachliche und soziale sowie städtebauliche Belange.....	32
10.	Verfahren	32

10.1.	Übersicht.....	32
10.2.	Aufstellungsbeschluss.....	33
10.3.	Auslegungsbeschluss.....	33
10.4.	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	34
10.5.	Satzungsbeschluss, Ausfertigungsvermerk und In-Kraft-Treten	36
11.	Abbildungsverzeichnis.....	37

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 02.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans „Verlängerter Friedhofsweg – Teilplan 1“, 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 19.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Das Planaufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

2. RÄUMLICHER UMFANG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich befindet sich unmittelbar im Zentrum der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Gemeinde Haßloch. Im funktionalen städtebaulichen Umfeld zum Geltungsbereich befindet sich südlich gelegen der zentrale, innerörtliche Versorgungsschwerpunkt und Kernbereich der Gemeinde mit zumeist kleingliedrigen Einzelhandelschwerpunkten und Versorgungseinrichtungen im Bereich der Lang-, Kirchgasse und der Bahnhofstraße sowie dem Rathaus mit der Gemeindeverwaltung auf dem zentralen Markt, dem Rathausplatz.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes und städtebaulichen Umfeldes
(Quelle: google-earth, Planeintrag: InfraPro)

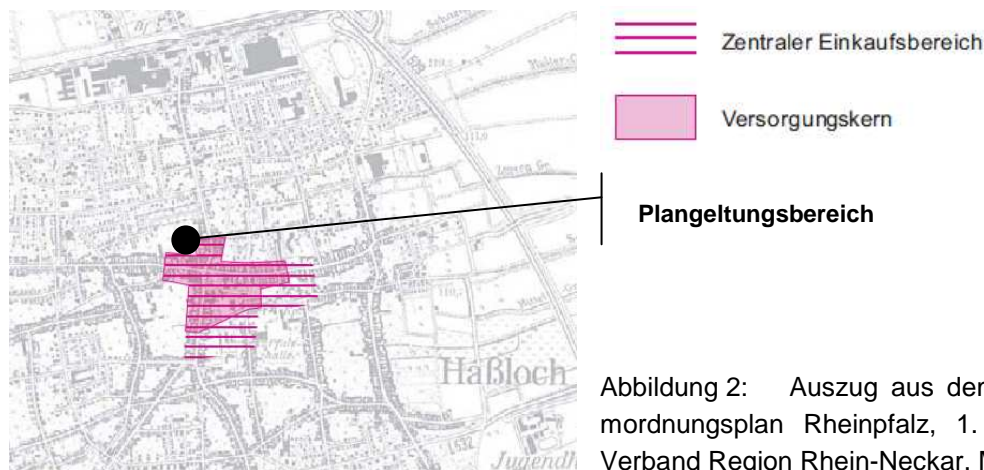


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz, 1. Teilfortschreibung, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2006

Nach Abschluss der erfolgten Erschließung des Neubaugebietes um die heutige „Kurt-Flockert-/ Emil-Schneider-Straße“ im Bereich einer ehemals innerörtlichen Freifläche im Zusammenhang mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „Verlängerte Friedhofstraße - Teilplan 2“ ist das Plangebiet nunmehr vollständig von baulichen Nutzungen umschlossen. Das städtebauliche Umfeld ist überwiegend geprägt durch wohn- und mischgebietsverträgliche Nutzungen.

Räumlich begrenzt wird der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Verlängerte Friedhofstraße – Teilplan 1“ durch

- die öffentlichen Verkehrsanlagen der Bahnhofstraße im Osten und der Langgasse im Süden sowie der hierdurch abgegrenzten Quartierrandbebauung westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Langgasse;
- die Ortsbebauung östlich der Kurt-Flockert-Straße im Westen;
- den Friedhof im Norden.

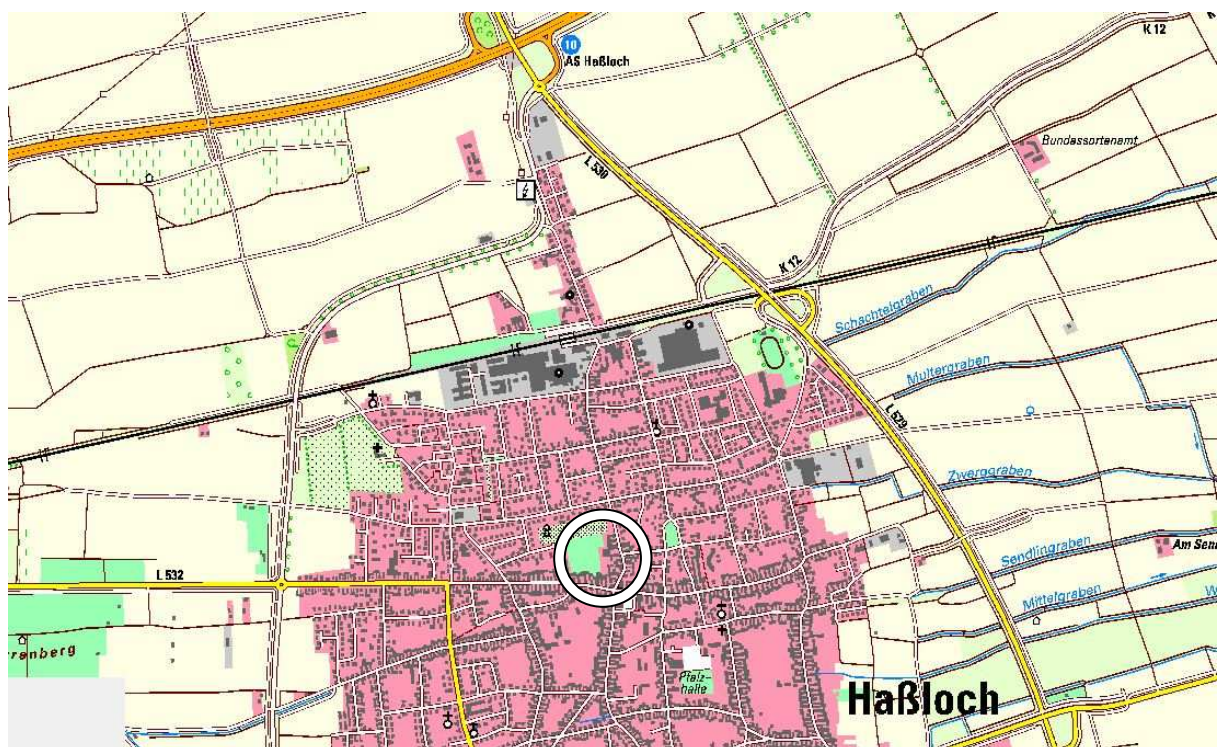


Abbildung 3: Übersichtsplan (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation RP)



Abbildung 4: Auszug aus dem Kataster mit Umrandung räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (eigene Darstellung)

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Verlängerte Friedhofstraße - Teilplan 1“ umfasst die Flurstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Haßloch, Flur , Nr. 55/8, 70, 71/7, 73/1, 89/1, 93/3, 93/6, 93/8, 95, 96, 97/2, 98, 98/2, mit einer Größe von insgesamt ca. 9.200 m².

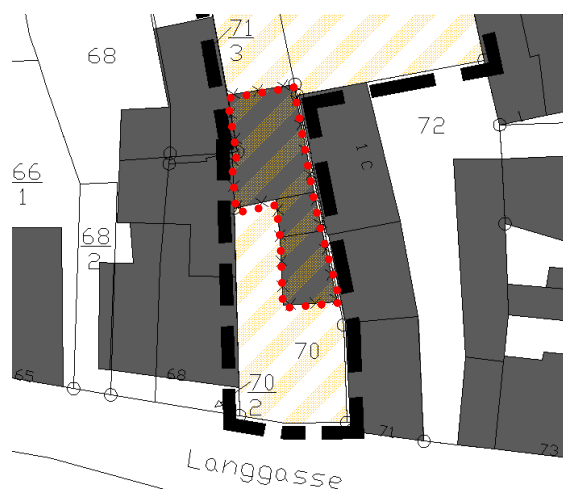
Die vorstehende Übersichtskarte der Abbildung 3 sowie das Luftbild der Abbildung 1 geben einen Eindruck über Lage und Umfang des Geltungsbereichs. Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist unter Abbildung 4 dargestellt und ergibt sich im Übrigen aus der beigefügten Planzeichnung.

3. PLANUNGSZIEL UND ZWECK DER AUFSTELLUNG

Das wesentliche Planungsziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung

- von privaten Stellplätzen für
 - die Folgenutzung des südlich des Geltungsbereichs gelegenen ehemaligen Kaushauses Heyd
 - das im Geltungsbereich ansässige Geldinstitut
- von öffentlichen Stellplätzen für die in der westlichen Langgasse bestehenden Geschäfte und Einrichtungen

Darüber hinaus ist es ein Planungsziel, aufgrund der nicht mehr bestehenden Möglichkeit der Realisierung der Verbindungsstraße von der Emil-Schneider-Straße zur Bahnhofstraße wegen des Denkmalschutzes des Objekts Bahnhofstraße 22, die bauplanungsrechtliche Nutzbarkeit der Grundstücke klarzustellen.



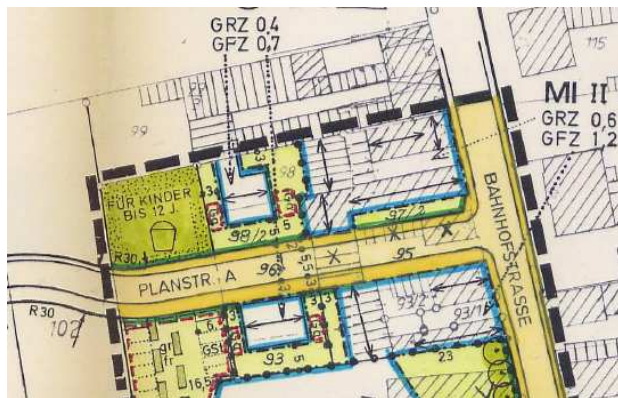
Im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung ist daher vorgesehen, die derzeit noch bestehenden Gebäude zwischen den Anwesen Langgasse Nr. 68 und 71 abzureißen und die somit freiwerdende Fläche einer anderen städtebaulichen Folgenutzung zuzuführen. Als städtebauliches Planungsziel ist an dieser Stelle die Ausweisung einer öffentlichen Parkplatzfläche vorgesehen, da öffentlicher Parkraum innerhalb des zentralen Kernbereiches nachhaltig fehlt.

Abbildung 5: geplante Niederlegung des Anwesens zwischen Langgasse Nr. 68 / 71 und bauplanungsrechtliche Überführung in eine öffentliche Parkfläche (eigene Darstellung)

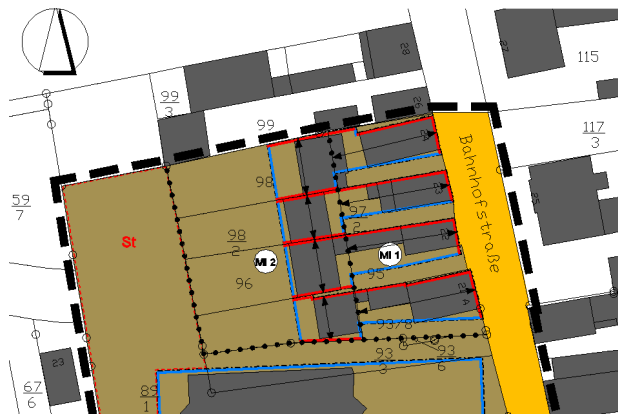
Mit dem Abbruch des Anwesens zwischen Langgasse Nr. 68 und Nr. 71 wird eine aus verkehrlicher und städtebaulicher Sicht begrüßenswerte Öffnung des Quartiers und Schaffung einer zusätzlichen Anbindung an die Langgasse erreicht. Der rückwärtige Bereich des Geldinstitutes, der bereits als private Stellplatzfläche von Spar-

kassenkunden genutzt wird, ist derzeit nur über die Bahnhofstraße erreichbar. Aufgrund der angrenzenden, weitgehend verdichteten Nachbarbebauung mit teilweiser Grenzbebauung wirkt diese Fläche jedoch mitunter wenig attraktiv und kann subjektiv als Hinterhofbebauung wahrgenommen werden. Durch die geplante räumliche Erweiterung des öffentlichen Verkehrsraumes in das Quartier hinein erfährt der Bereich eine deutliche Transparenz, die somit auch zu einer Attraktivierung des näheren städtebaulichen Umfeldes führt.

Eine weitere maßgebliche Änderung des Festsetzungsgehaltes des rechtskräftigen Bebauungsplanes 54-1 ist im Bereich der nördlich im Geltungsbereich befindlichen Anwesen „Bahnhofstraße Nr. 21a bis Nr. 24“ vorgesehen. Nach den Maßgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes war hier einst eine verkehrliche Anbindung der Emil-Schneider-Straße zur Bahnhofstraße in Form einer Durchstoßlösung geplant.



Aufgrund der eigentumsrechtlichen Nichtverfügbarkeit der benötigten Grundstücksflächen soll diese Planungsabsicht fortan nicht weiter verfolgt werden, da letztlich auch das Anwesen Bahnhofstraße 22 unter Denkmalschutz steht und damit im Sinne der ursprünglichen Planungsabsicht nicht verfügbar ist.



Nicht zuletzt wird hierdurch bedingt auf die im Ursprungsplan erfolgte Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ zugunsten der Festsetzung dringend benötigter Stellplatzflächen im zentralen Ortskern verzichtet.

Abbildung 6: oben: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 54-1

unten: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes (eigene Darstellung)

Dem Vorsatz zur Schaffung zentraler Parkflächen wird eine größere Bedeutung beigemessen als der Umsetzung eines Spielplatzes, da in direkter räumlicher Nähe zum Geltungsbereich bereits in angemessenem Umfang Spielplatzflächen zur Verfügung stehen; der nächste Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre, die in der Ortsmitte leben, ist der Friedrich-Ebert-Platz.

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 respektive der vorliegenden 1. Änderung des 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) und der am 05. April 2004 in Kraft getretene Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 (RROP 2004).

Ziele der Landesplanung sind verbindliche Vorgaben, an welche sich dieser Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG anzupassen hat. Eine Verfeinerung und Ausdifferenzierung der Ziele der Raumordnung ist zwar möglich,

ihre Überwindung im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB allerdings nicht.

Grundsätze der Landesplanung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung eines Raumes als Vorgaben für die Ermessens- und Abwägungsentscheidungen. Grundsätze sind im Sinne einer Abwägungsdirektive zu berücksichtigen und daher einer nachvollziehbar begründeten Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich.

4.1.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung – LEP IV

Nach den Maßgaben des LEP IV, Kapitel 2.4 „Entwicklung der Gemeinden“ soll die bewährte und leistungsfähige kommunale Struktur erhalten und ausgebaut werden. Der LEP IV macht deutlich, dass hierzu insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung zählt.

Die Eigenentwicklung hat sich entsprechend dem Grundsatz G 26 unter anderem an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang zu orientieren, wobei Art und Maß der Eigenentwicklung in Abhängigkeit insbesondere auch von der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur gesehen werden. Hinzu kommt die Maßgabe entsprechend der Zielformulierung Z 31, wonach der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist.

In diesem Sinne handelt die Gemeinde mit der vorliegenden Bauleitplanung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, indem zunächst auf bestehende Flächenpotentiale zurück gegriffen wird. Mit der geplanten städtebaulichen Öffnung und nachhaltigen Schaffung einer zentral gelegenen, teils öffentlich nutzbaren innerstädtischen Parkfläche wird die städtebauliche Innenentwicklung und Attraktivierung des Ortsmittelpunktes weiter voran getrieben. Überdies wird in dem teils stark baulich verdichteten Kernbereich auch für den privaten Stellplatzbedarf eine adäquate Möglichkeit geschaffen und somit das Wohn- und Arbeitsumfeld nachhaltig verbessert.

Diesem Grundsatz folgend wird zudem im Bereich der privaten Wohnanwesen entlang der Bahnhofstraße zunächst zukunftsgerichtet Planungssicherheit geschaffen und überdies innerhalb der privaten Grundstücke eine Entwicklungsmöglichkeit im Bestand sowie auch perspektivisch eine Bebauung „in zweiter Reihe“ ermöglicht. Hierdurch wird den privaten Grundstückseigentümern die Option geschaffen, innerhalb der bisherigen sogenannten „Scheunenzone“ eine behutsame Nachverdichtung vorzunehmen. Aufgrund der harmonisch gewachsenen dörflichen Struktur sind die Grundstücke sehr schmal und weisen an dieser Stelle eine beträchtliche Grundstückstiefe auf, wobei das Wohnhaus direkt straßenseitig an den öffentlichen Verkehrsraum angebaut ist. Im rückwärtigen Bereich schließen zunächst teils mehrere Nebengebäude an, die ehemals als Scheune genutzte wurden. Daran anschließend befindet sich der Hausgarten.

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

Ergebnis: Dieser Bebauungsplan entspricht den Zielen des RROP 2004.

4.1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch ist der gesamte Geltungsbereich als gemischte Baufläche (Bestand) i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt (vgl. Abbildung 8).

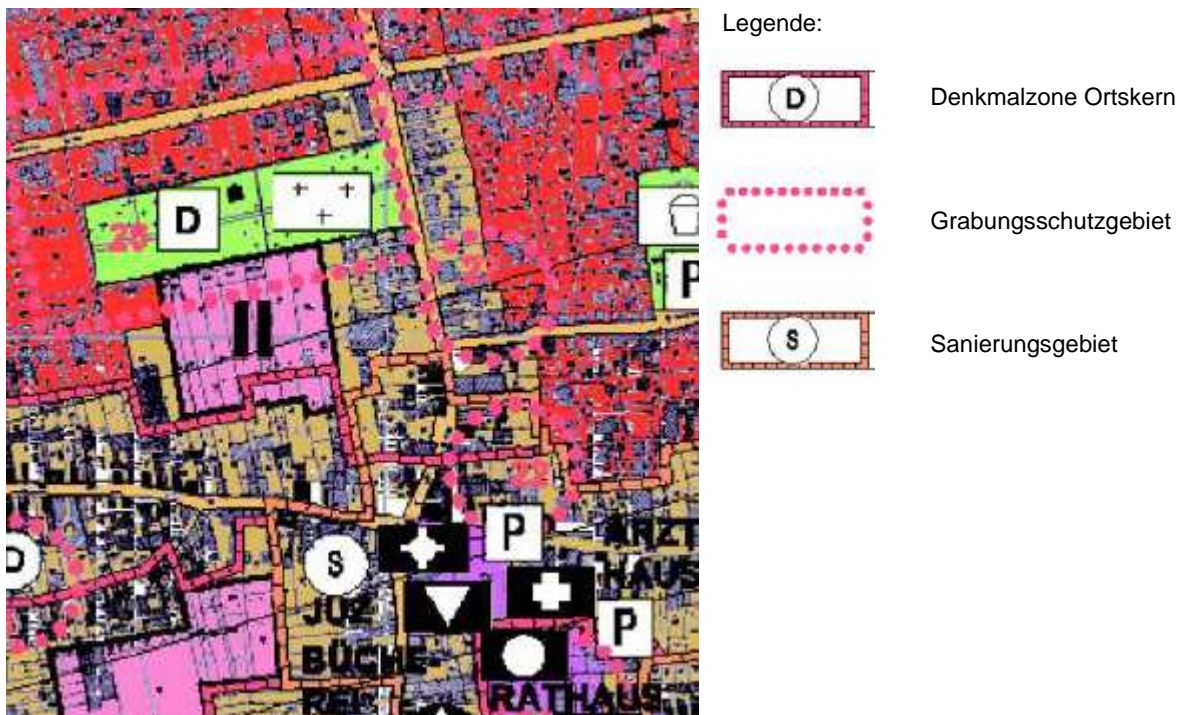


Abbildung 8: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
(Quelle: Gemeinde Haßloch, ohne Maßstab)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist dieser Bebauungsplan im Sinne des Systems der zweistufigen Bauleitplanung grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Insofern entspricht die gewählte Festsetzung zur Art der baulichen in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung, das Entwicklungsgebot ist erfüllt und eine Anpassung der rechtswirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes wird nicht erforderlich.

Ergebnis: Dieser Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

4.2. Rechtskräftiger Bebauungsplan im Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst zunächst vollständig den Geltungsbereich des Ursprungsplanes „Verlängerte Friedhofstraße – Teilplan 1“. Der Ursprungsplan ist seit dem 14.09.1989 rechtskräftig und setzt neben Mischgebietsflächen auch Flächen für private Stellplätze sowie eine öffentliche Straßenverkehrsfläche als Verbindung zwischen der Bahnhofstraße und der verlängerten Emil-Schneider-Straße fest (siehe nachfolgende Abbildung 9).

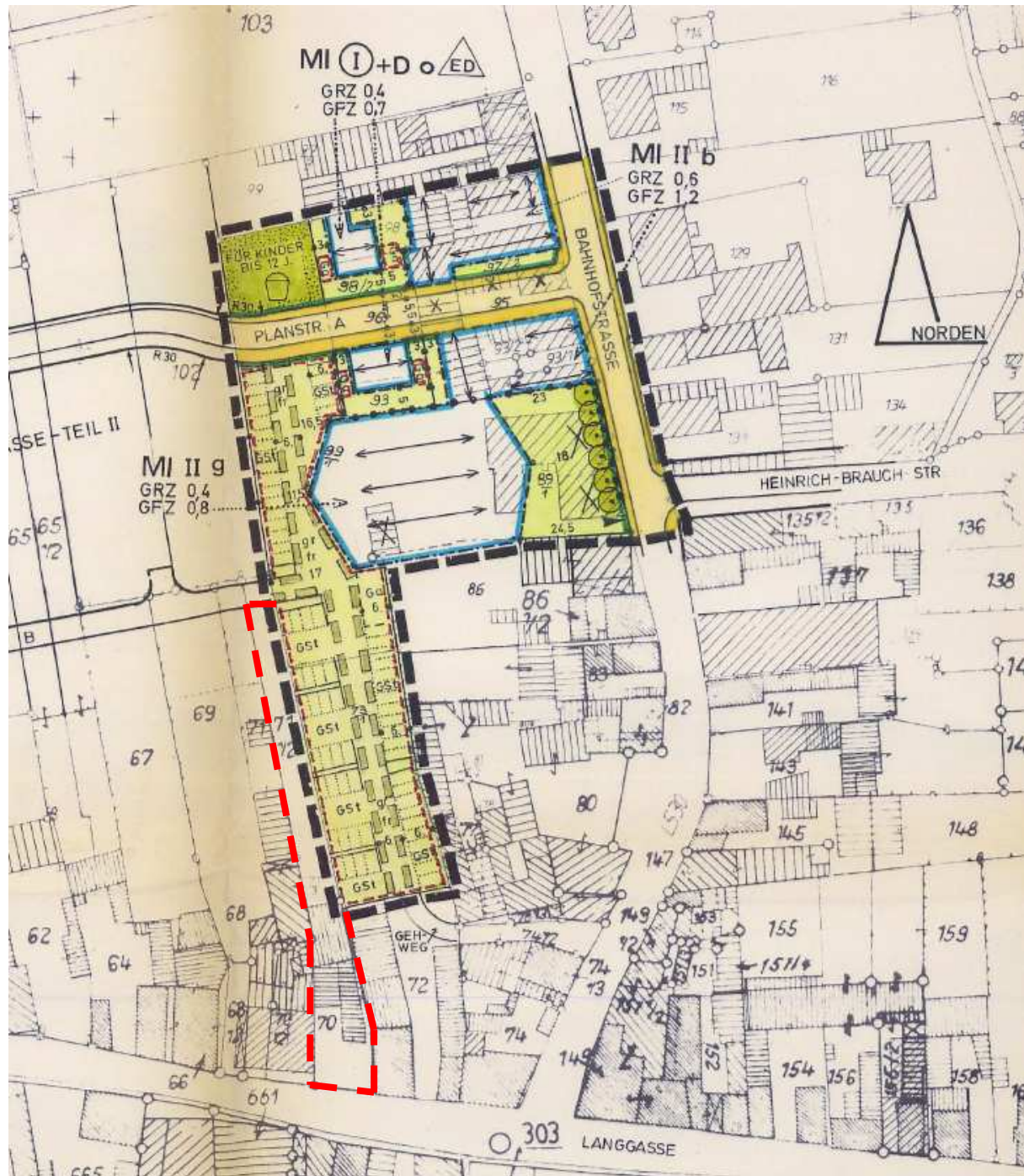


Abbildung 9: Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan 54-1 „Verlängerte Friedhofstraße – Teilplan 1“; (Quelle: Gemeinde Haßloch, ohne Maßstab)

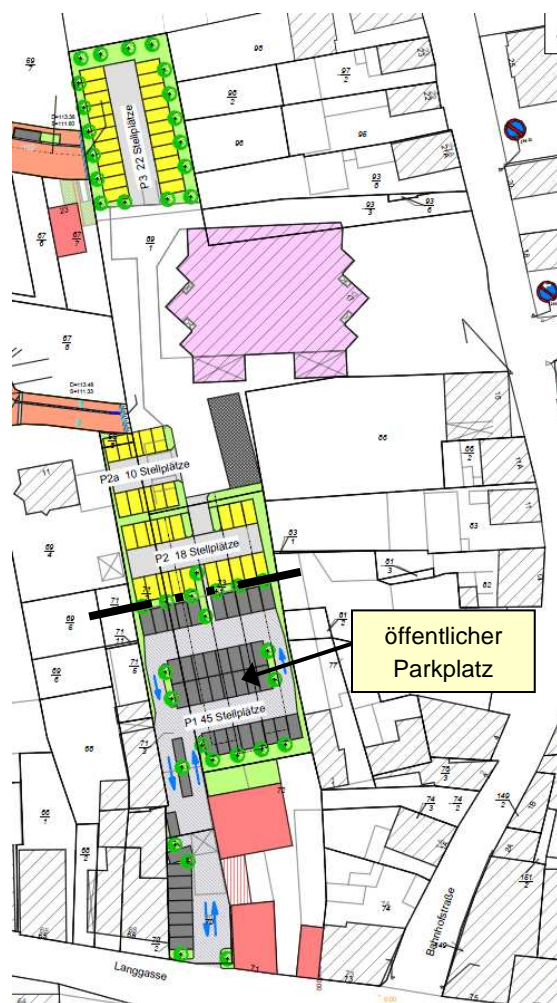
Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren wird zudem ein kleinflächiger Teilbereich in den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung aufgenommen, der bislang nicht durch den Ursprungsplan erfasst wurde. Es handelt sich hierbei um die in obiger Abbildung 9 rot strichlierten Gebäude zwischen den Anwesen Langgasse Nr. 68“ und „Langgasse Nr. 71“.

Mit der Einbeziehung der Grundstücksflächen wird eine Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ermöglicht und eröffnet so die beabsichtigte Anbindung des Geltungsbereiches an die Langgasse.

Die Festsetzungen des Ursprungsplanes werden durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung vollständig ersetzt.

4.3. Sonstige Planungsgrundlagen

Dem Aufstellungsverfahren liegt die nachfolgend in Abbildung 10 dargestellte städtebauliche Gestaltungskonzeption zugrunde,



die sich auf den rückwärtigen, privaten Grundstücksbereich des Geldinstitutes und den künftig als öffentliche Parkplatzfläche vorgesehenen Teilabschnitt mit Anbindung an die Langgasse bezieht.

Für die privaten Grundstücksbereiche der Anwesen „Bahnhofstraße 22a – 24“ liegen der Stadt als Trägerin der Planungshoheit derzeit keine konkreten Nutzungsabsichten (Antragsunterlagen) von privater Seite vor.

Abbildung 10: Nutzungskonzept für die Bereiche der geplanten öffentlichen und privaten Stellplatzbereiche (Quelle: Gemeinde Haßloch, ohne Maßstab)

Es liegt jedoch mit Schreiben vom 23.01.2012 die Stellungnahme des Grundstückseigentümers der Bahnhofstraße 21a vor. Demnach ist der Eigentümer nicht bereit, auf das in dritter Reihe festgesetzte Baufenster zu verzichten. Dieses Baurecht habe

er bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans als Ausgleich für die Wertminderung seines Gesamtgrundstücks aufgrund des Sparkassenneubaus erhalten.

In einem Gespräch zwischen der Gemeindeverwaltung und der Grundstückseigentümerin der Bahnhofstraße 22 teilte die Eigentümerin u.a. mit, dass keine Probleme in der Planänderung gesehen werden und die Gartenzone erhalten bleiben soll.

Der Grundstückseigentümer der Bahnhofstraße 23 teilte der Gemeindeverwaltung in einem Gespräch am 31.10.2011 mit, dass keine Interesse an Bauland im rückwärtigen Grundstücksbereich besteht, sondern der bestehende gestaltete Garten erhalten bleiben soll.

Mit Schreiben vom 13.11.2011 teilte der Grundstückseigentümer der Bahnhofstraße 24 mit, dass in dessen rückwärtigem Grundstücksbereich weder ein Spielplatz noch ein Parkplatz gewünscht ist. Im vorhergehenden Gespräch zwischen der Gemeindeverwaltung und dem Grundstückseigentümer am 03.11.2011 teilte die Eigentümerin darüber hinaus ihren Wunsch nach Erhalt des Gartens mit.

Hinsichtlich der in dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzten zwei Baufenster wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung hierfür zu keinem Zeitpunkt gesichert war und somit die vermeintlichen Baurechte zu keinem Zeitpunkt eine genehmigungsfähige Rechtsgrundlage darstellten. Darüber hinaus konnte die Erschließungsstraße spätestens seit der Unterdenkmalerschutzstellung des Gebäudes Bahnhofstraße 22 und der nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit des Grundstücks zwischen Bahnhofstraße 22 und der Emil-Schneider-Straße nicht mehr hergestellt werden. Schließlich sprechen städtebauliche, ökologische, erschließungstechnische und stadtgestalterische Belange gegen die Beibehaltung der vor über 20 Jahren festgesetzten Baufenster.

Schließlich wird darauf hingewiesen, dass eine verkehrliche Anbindung des Neubaugebiets (Kurt-Flockert-Straße und Emil-Schneider-Straße) an die neuen Parkplätze und damit indirekt an die Bahnhofstraße aufgrund der entgegenstehenden Interessen der Sparkasse nicht weiterverfolgt wird; lediglich die Kurt-Flockert-Straße könnte ggf. mit einem Fußweg an die Parkplätze angebunden werden.

Entsprechend der oben abgebildeten Nutzungskonzeption soll zunächst im Süden des Plangeltungsbereiches, von der Langgasse aus zu erschließen, eine öffentliche Parkplatzfläche hergestellt werden (in der Abbildung grau dargestellt). Daran anschließend soll eine private Stellplatzanlage realisiert werden (in der Abbildung gelb dargestellt).

5. PLANERISCHE GRUNDSÄTZE

Aufgrund der gegebenen Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 BauGB soll im Zuge der Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes 54-1 dieses Verfahren angewandt werden. Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar für Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Da im Bebauungsplan in der Summe eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² zur Festsetzung vorgesehen ist, ist die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls aufgrund der Flächengröße nicht erforderlich. Es stehen zudem keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum vorliegenden Bebauungsplan. Demnach sind zur Bewertung der Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB ausschließlich die zulässigen Grundflächen innerhalb des Geltungsbereichs heranzuziehen.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur möglich, sofern der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, und sofern keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen. Da diese Voraussetzungen vorliegen, kann § 13a BauGB angewendet werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren, analog zum vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist ebenfalls nicht zu leisten.

Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert und begründet.

5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der Gesamtgeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird aufgrund der uneinheitlichen städtebaulichen Nutzungsabsichten in drei Teilgeltungsbereiche MI 1, MI 2 und MI 3 gegliedert. Die Nutzungsabgrenzungen der Baugebiete sind im Planteil durch Planzeichen im Sinne des § 1 Abs. 4 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO gekennzeichnet. Hinzu kommt die im Süden des Plangeltungsbereiches festgesetzte „öffentliche Parkfläche“.

5.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird als Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Die nach Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie nach Abs. 2 sonst zulässige Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden als Bestandteil des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da diese Nutzungen weder mit der städtebaulichen Zielsetzung noch mit dem städtebaulichen Umfeld harmonisieren.

Vergnügungsstätten sind unzulässig, da sie aus städtebaulichen Gründen (Stellplatzbedarf, Verträglichkeit mit Umgebung, Verhinderung des Trading-down-Effekts) sowie dem Nicht-Bedarf weiterer Vergnügungsstätten in der Ortsmitte (siehe Übersichtsplan) nicht verträglich im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung sind.



Abbildung 11:
Übersicht Vergnügungsstätten
(Quelle: Gemeinde Haßloch, ohne Maßstab)

Adäquate Standorte für Vergnügungsstätten sind innerhalb des Gemeindegebietes an anderer räumlicher Stelle vorhanden, wie neben stehende Abbildung 11 zeigt.

Für die südlich angrenzende Teilbereichsfläche des öffentlichen Parkplatzes wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt, da diese Fläche als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ definiert und somit Teil des öffentlichen Straßenraums ist.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird jeweils teilbereichsbezogen durch Einzelfestsetzungen bestimmt. Zunächst erfolgt die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als Verhältniszahl zwischen bebauter Fläche zur maßgeblichen Grundstücksfläche. Die GRZ wird gemäß den Planfestsetzungen des Ursprungsplanes übertragen und orientiert sich für das Gebiet MI 1 an der nach § 19 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen von $GRZ = 0,6$. In den Gebieten MI 2 und MI 3 ist eine reduzierte GRZ von 0,4 zulässig.

Neben der Grundflächenzahl wird auch die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, die sich entsprechend teilbereichsbezogen ebenfalls an den Vorgabewerten der Ursprungsplanung orientiert. Die Kennwerte sind entsprechend in der Nutzungsschablone eingetragen.

Zur Bestimmung der zulässigen äußeren Kubatur baulicher Anlagen erfolgt zudem die Festsetzung der Traufhöhe (TH) als Obergrenze, die wiederum teilabschnittsbezogen bestimmt ist. Die TH wird bestimmt als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. Bei einer der Dachfläche vorgestellten Attika gilt die Oberkante der Attika als Nachweispunkt für die TH. Die Ermittlung der TH hat jeweils in Gebäudemitte zu erfolgen.

Als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen wird die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt.

Als weitere Vorgabe für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt ebenfalls teilbereichsbezogen und orientiert sich an den Festsetzungen der Ursprungsplanung. Jedoch wird die Zahl der Vollgeschosse einheitlich auf höchstens zwei Vollgeschosse festgelegt, da eine Abstufung, wie dies der Ursprungsplan für den Bereich MI 2 vorsah, aus städtebaulicher Sicht für wenig begründet erachtet wird.

5.1.2. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Für die Bauweise wird bestimmt, dass innerhalb der Teilbereiche MI 1 und MI 2 zunächst ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, um insbesondere der Bebauungsstruktur des gewachsenen Ortskerns und dem gesamtstädtebaulichen Umfeld gerecht zu werden. Ergänzend werden zudem teilbereichsbezogen nähere Bestimmungen für die Bauweise wie folgt vorgenommen:

In Teilbereich MI 1 ist abweichende Bauweise zulässig; die abweichende Bauweise wird dadurch näher bestimmt, dass eine einseitige Grenzbebauung oder eine Unterschreitung des bauordnungsrechtlichen Mindestgrenzabstandes entlang der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien zwingend einzuhalten ist. Die Festsetzung über die Zulässigkeit der einseitigen Grenzbebauung ist der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur geschuldet, die die Wohngebäude straßenständig und zumeist grenzständig an einer Nachbargrenze vorsieht. Aufgrund der zumeist schmalen Grundstücke wurde in der Vergangenheit eine einseitige Grenzbebauung vollzogen („Haus-Hof-Bauweise“). Sofern die Gebäude nicht unmittelbar auf der Grenze errichtet wurden, entstanden mitunter kleine Bauwiche zwischen der äußeren Gebäudefassade und der faktischen Grundstücksgrenze, die nach heutigen Beurteilungsmaßstäben eine deutliche Unterschreitung des Mindestgrenzabständen nach Landesbauordnung bedeutet, aber auch keine echte grenzständige Bebauung darstellt. Daher ist die Abweichung mit dem gewählten Festsetzungsgehalt begründet.

Innerhalb des Teilbereiches MI 2 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt; entlang der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien ist zwingend anzubauen. Der Teilbereich MI 2 betrifft die ehemalige „Scheunenzone“, das heißt den Bereich, der historisch bedingt mit Nebengebäuden, zumeist Scheunen, bebaut wurde. Mit der weitgehenden Nutzungsaufgabe der Nebengebäude soll dieser Bereich auch einer weitergehenden städtebaulichen Folgenutzung im Bereich der gemischten Bebauung (z. B. zur Schaffung von Wohnraum oder eines gewerblichen Nutzungsumfeldes) zugänglich gemacht werden. Nachdem die bestehenden Scheunen und Nebengebäude innerhalb der gewachsenen Bebauungsstruktur beidseits an die Nachbargrenze angebaut wurden, soll dieses städtebauliche Gestaltungselement auch für mögliche Folgenutzungen erhalten bleiben.

Für das Teilgebiet MI 3 wurde auch die abweichende Bauweise festgesetzt, die gemäß dem Festsetzungsgehalt der textlichen Festsetzungen eine einseitige Grenzbebauung oder Unterschreitung des bauordnungsrechtlichen Mindestgrenzabstandes für zulässig erklärt, sofern auf dem angrenzenden Nachbargrundstück ein ausreichender Grenzabstand baulicher Anlagen zum Abtrag der Abstandsflächen vorhanden ist. Der Festsetzungsinhalt begründet sich aus dem baulichen Bestand heraus, der nach Süden zum benachbarten Grundstück Nr. 86, welches sich außerhalb des Plangeltungsbereiches befindet, den notwendigen Grenzabstand nicht innerhalb des Baugrundstückes nachweisen kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen gemäß Planeintrag festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien begründet sich im Sinne des vorstehenden in erster Linie aus der gewachsenen Bebauungsstruktur heraus, die in ihrem Erscheinungsbild dem Grunde nach auch künftig erhalten werden soll, ohne sich jedoch einem städtebaulich angepassten Wandel zu verschließen.

In diesem Sinne wird sodann auch bestimmt, dass innerhalb des Teilbereiches MI 1 die straßenseitig festgesetzten, d. h. der Bahnhofstraße zugewandten Baulinien ge-

ringfügig in die öffentliche Straßenverkehrsfläche hinein, durch Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 cm sowie Vordächer, Balkone, Erker um bis zu 1,50 m, sofern eine lichte Durchgangsbreite zwischen der Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und dem überschreitenden Bauteil von mindestens 3,30 m eingehalten werden kann, überschritten werden dürfen. Eine Überschreitung der sonstigen in der Planzeichnung in den Teilbereichen MI 1 und MI 2 festgesetzten Baulinien ist unzulässig, da sonst Nachbarbelange tangiert würden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist als Ausnahme ebenfalls zulässig, jedoch ist die Überschreitung auf untergeordnete Bauteile (wie z. B. Treppen, Rampen, Terrassen, Balkone, Erker, Überdachungen, technische Bauteile usw.) in geringfügigem Ausmaß bis zu einer Tiefe von 1,5 m begrenzt. Die überschreitenden Bauteile dürfen zudem im Einzelnen eine Breite von 5 Metern nicht überschreiten, da sonst nachbarliche Störeinträge und negative Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild nicht mehr ausgeschlossen werden können.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut, sind hingegen ohne Einschränkung außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, da diese in aller Regel nicht in Erscheinung treten und somit keine negativen Auswirkungen auf Nachbarbelange oder Belange der Allgemeinheit anzunehmen sind. Die Abstandsflächenregelung nach Maßgabe der Landesbauordnung bleibt in diesem Sinne hiervon unberührt.

5.1.3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Innerhalb des Teilbereiches MI 1 sind Stellplätze (auch überdachte Stellplätze) und Garagen innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der Maßgaben der Landesbauordnung zulässig. Damit können Abstellplätze für Kraftfahrzeuge auch im Bereich der Hofflächen nachgewiesen werden, die zumeist zwischen den Hauptgebäuden angelegt sind.

Innerhalb des Teilbereiches MI 2 hingegen, also der ehemaligen „Scheunenzone“, sind Stellplätze (auch überdachte Stellplätze) und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hier soll der rückwärtige, aus der historischen städtebaulichen Entwicklung entstandene Gartenbereich, von baulichen Anlagen grundsätzlich freigehalten werden.

Der Nutzungsbereich um das in der Örtlichkeit vorhandene Geldinstitut, Teilbereich MI 3, ist bereits durch die dortige Nutzung überprägt, sodass weitgehend die nicht durch Gebäudeflächen in Anspruch genommenen Freiflächen bereits als Stellplätze genutzt werden. Ferner ist es das städtebauliche Entwicklungsziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes, zusätzlichen Stellplatzraum im Kernbereich der Gemeinde zu schaffen. In diesem Sinne wurden innerhalb des Teilbereiches MI 3 zusammenhängende Flächen durch „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)

und Garagen (Ga)“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB festgesetzt. Stellplätze (auch überdachte Stellplätze) (St) und Garagen (Ga) sind daher innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der explizit ausgewiesenen Stellplatz- und Garagenflächen zulässig.

Eine Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebenanlagen wurde nicht erlassen; Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Grundfläche im Einzelnen 15 m² nicht überschreitet. Die Festsetzung gilt auch für nach Landesbauordnung nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen. Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen sind ohne Einschränkung zulässig.

5.1.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Da es sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und die Baurechte ausschließlich ergänzt resp. konkretisiert werden, sind mit der vorliegenden Änderung des Ursprungsplanes keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 nach der Novellierung des Baugesetzbuchs durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Um jedoch ein städtebaulich aufwertendes Ortsbild zu erzielen, sind Maßnahmen für das Anpflanzen von Sträuchern im Nachgang der öffentlichen Auslegung festgesetzt worden. So wird ebenfalls den Anregungen der Anlieger Rechnung getragen, die um einen Sichtschutz in Form einer Grünbepflanzung zwischen den Parkplatzflächen und dem angrenzenden Umfeld gebeten haben. Im Planteil wurde daher eine Strauchanpflanzung entlang der Nachbargrenze zu den Anwesen Bahnhofstraße 21A – 24 sowie Emil-Schneider-Straße 23 ergänzt.

5.2. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

Zur Sicherung der dörflichen Struktur sowie auch zur Sicherung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes wurden verschiedene baugestaltungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Diese umfassen die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

Zur Fassaden- und Dachgestaltung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Fassaden der Gebäude sind ausschließlich mit Putzen oder Holzverkleidungen in hellen, gedeckten Farben auszuführen. Leuchtende, grelle oder fluoreszierende Farbtönen sowie glänzende oder spiegelnde Materialien sind ausgeschlossen, da

diese sich insbesondere aufgrund der Nähe oder Einbeziehung in den denkmalgeschützten Ortskern oder das Sanierungsgebiet so nicht in das städtebauliche Erscheinungsbild integrieren lassen.

Hiervon ausgenommen sind Bauteile wie z. B. Brüstungen von Balkonen oder Laubengängen sowie Sichtschutzelemente, da diese im Gesamterscheinungsbild nur untergeordnet auftreten. Metallische Werkstoffe sind nur ausnahmsweise und ausschließlich im Bereich von Dachaufbauten zulässig. Hingegen sind Elemente zur Sonnenenergienutzung (z. B. Solar- oder Photovoltaik Elemente) an den Gebäudefassaden explizit zulässig.

- Als Dachform sind ausschließlich historisch etablierte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung im Bereich zwischen 38° und 50° zulässig; in diesem Sinne sind Pult- oder Zeltdächer als mögliche Sonderformen unzulässig.

Für Garagen und Neben- bzw. Wirtschaftsgebäude (Gebäude ohne Wohnnutzung) sind ausnahmsweise auch Flach- oder flach geneigte Dächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig, da diese baulichen Anlagen nur untergeordnet in Erscheinung treten. Bei Flachdächern bis 2° Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Überdachungen jeder Art sind hiervon ausgenommen.

- Ebenfalls im Hinblick auf die räumliche Nähe oder Zugehörigkeit zum denkmalgeschützten Ortskern oder das Sanierungsgebiet ist aus gestalterischen Gründen die Dacheindeckung ausschließlich mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten in roten oder braunen Farbtönen zulässig. Metallische Werkstoffe sind nur ausnahmsweise und nur im Bereich von Dachaufbauten zulässig. Auch hier sind im Sinne der Nutzung alternativer Energieformen Elemente zur Sonnenenergienutzung explizit ausgenommen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung zwingend einzuhalten.
- Neben dem Regelungsgehalt über die Dachgestaltung wurden ergänzend noch Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten erlassen, um auch hier regulativ auf die Dachlandschaft Einfluss zu nehmen. Nicht selten wird durch Dachaufbauten im Sinne der Schaffung zusätzlicher Nutzfläche eine weitgehend heterogene Dachlandschaft erzeugt, die dem historisch gewachsenen Ortskern und dem Entwicklungsziel des Denkmalschutzes und der Ortskernsanierung zuweilen entgegen steht. Daher sind ausschließlich Sattel- (Giebel-), Walm- oder Schleppegauben zulässig. Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und -einschnitte auf einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zur Gebäudeecke muss mindestens 1,20 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

Ferner wurden teilbereichsbezogene Festsetzungen zur Ausgestaltung von Einfriedungen getroffen; hier wurden die rechtskräftigen Planfestsetzungen aus dem Ursprungsplan weitgehend übertragen:

- Innerhalb des Teilbereiches MI 1 sind straßenseitig, das heißt als Abgrenzung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße, Mauern bis zu einer Höhe von 2,50 Meter sowie Zäune aus Holz- und Metallwerkstoffen bis zu einer Höhe von 1,80 Meter, jeweils über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Zu den Nachbargrundstücken sind Einfriedungen grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m über der Oberkante des anstehenden Geländes zulässig.
- Innerhalb der Teilbereiche MI 2 und MI 3 sind Einfriedungen grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m über der Oberkante des anstehenden Geländes zulässig.
- Geschnittene Hecken (auch als Hinterpflanzung von Zäunen) sind darüber hinaus ebenfalls zulässig, jedoch ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist daher unzulässig.

5.3. Kennzeichnung von Flächen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 5, 6, 6a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes 54-1 sind

- belastete Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen,
- Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen oder sonstige Depositionen im Sinne des § 2 Abs. 2, 3, 4, 5 Bundesbodenschutzgesetz,
- Vorhaben bei denen der Bergbau umgeht oder die Mineralien abbauen,

zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses unbekannt. Die bisherige Nutzung als im städtebaulichen Zusammenhang bebaute Grundstücke oder in diesem Nutzungszusammenhang stehend, lassen auch keine entsprechenden Funde erwarten.

Ebenso liegen der SGD-Süd keine bodenschutzrechtlichen Erkenntnisse über Altlasten vor. Sie weist jedoch darauf hin, dass es östlich des Plangebiets eine bodenschutzrelevante Verdachtsfläche: „Chemische Reinigung, Bahnhofstr. 20“ gibt. Anfang der 90er wurden erhöhte CKW-Bodenluftgehalte festgestellt. Allerdings liegt derzeit kein bodenschutzrelevanter Sachverhalt vor, der Einfluss auf die geplante Änderung haben könnte.

Darüber hinaus sind keine Bebauungen geplant, die besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich machen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Daher sind keine Kennzeichnungen von Flächen im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB erforderlich.

Nachrichtliche Übernahmen dienen der umfassenden Information über alle Fachplanungen bzw. Nutzungsregelungen, die den Geltungsbereich betreffen und zum Verständnis der städtebaulichen Planung erforderlich sind. Sie liegen bereits als Ergebnisse rechtlicher Entscheidungen vor, beispielsweise höherrangiges Recht oder zeitlich vor dem Bebauungsplan in Kraft getretenes Recht. Die nachrichtlichen Übernahmen sind nur als Hinweise und Informationen zu verstehen und nicht Ausdruck eines planerischen Willens, sondern geben auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften getroffene, rechtlich verbindliche Festsetzungen wieder. Planungen, die noch nicht festgesetzt sind, sind im Planungsprozess mit den Trägern öffentlicher Belange abzuwägen und ggf. nach anderen Bestimmungen gemäß § 9 BauGB festzusetzen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb ausgewiesener oder zur Ausweisung vorgesehener

- Naturschutzgebiete i.S.d. § 17 LNatSchG;
- Nationalparke i.S.d. § 18 LNatSchG;
- Besonders geschützter Biotop i.S.d. § 28 LNatSchG;
- „Natura 2000“-Gebiete i.S.d. § 25 LNatSchG;
- Naturdenkmale i.S.d. § 28 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 22 LNatSchG;
- Wasserschutzgebiete i.S.d. § 13 LWG,
- Sonstiger großräumiger oder erheblicher Infrastrukturanlagen.

Daher sind dahingehend **keine nachrichtlichen Übernahmen** erforderlich.

Sofern der Geltungsbereich innerhalb noch nicht festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 31b Abs. 5 WHG oder überschwemmungsgefährdeter Gebiete im Sinne des § 31c WHG läge, müssten diese Bereiche in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6a BauGB vermerkt werden. Da der Geltungsbereich jedoch außerhalb solcher Bereiche liegt **sind keine Vermerke** erforderlich.

- Kulturdenkmäler, ortsfeste Einzeldenkmäler und Bauwerke und Denkmalzonen i.S.d. §§ 3, 4, 5 DSchG

Der Ortskern und hierzu zählend u. a. die Bahnhofstraße sind im „Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Bad Dürkheim (Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe, 12. August 2009) als Denkmalzone hervorgehoben mit folgender Begründung: „Vom großflächig sich ausbreitenden Dorf der gut erhaltene barocke Teil mit Oberdorf und Unterdorf, geschlossene Bebauung mit Dreiseit- und Hakenhöfen mit Scheunenkranz und Hausgärten, Kirchen, Schulen, jüdischem Lehrerhaus, Bebauung z. T. bis ins 16. Jh. zurück reichend“. Das Gebäude „Bahnhofstraße 22“ ist als Einzeldenkmal mit folgender Beschreibung festgesetzt: „Giebelfassade mit Zierfachwerk, bez. 1744“. Die Vorschriften des Denkmalschutzes sind einzuhalten. Im

Planteil wurde eine entsprechende Kennzeichnung des Anwesens Bahnhofstraße 22 durch Planeintrag vorgenommen.

5.4. Hinweise und Empfehlungen

Die Hinweise umfassen Regelungen zur Umsetzung und Beachtung anderer Rechtsvorschriften, hier zum

- Denkmalschutzgesetz,

Die Gebäude „Bahnhofstr. 21a und 24“ sind im gemeindlichen Kataster der historischen und ortstypischen Bausubstanz enthalten. Das Kataster besitzt einen unverbindlichen und informellen Charakter und begründet bzw. entfaltet dem Eigentümer der Gebäude gegenüber keine Rechte oder Pflichten. Beispielsweise sind Modernisierungen, Umgestaltungen oder sonstige bauliche Veränderungen weder anzeigepflichtig noch genehmigungspflichtig. Es besteht kein Anspruch auf finanzielle Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege. Die Erfassung soll lediglich als Orientierungsrahmen und Entscheidungshilfe dienen.

- Nachbarrechtsgesetz,
- Wassergesetz, und
- Planzeichenverordnung.

Darüber hinaus wird auf Aspekte hingewiesen, die folgende Belange betreffen:

- Baugrundverhältnisse,
- Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub,
- Sicherheitsabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Grenzabstände,
- Bodenfunde,
- Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz (Löschwasserversorgung und Brandbekämpfung),
- Siedlungshygiene – Müllstandplätze,
- Nutzung regenerativer Energien,
- Plangrundlage.

Hinweise haben keinen rechtsverbindlichen Charakter, sondern dienen als Information für die Bauherren und die Sonstigen am Bau Beteiligten.

6. AUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANS IM WIRKUNGSBEREICH

Die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan unterliegt keiner Umweltprüfung, von der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen. Dennoch sind im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs.7 und 1a BauGB zu berücksichtigen.

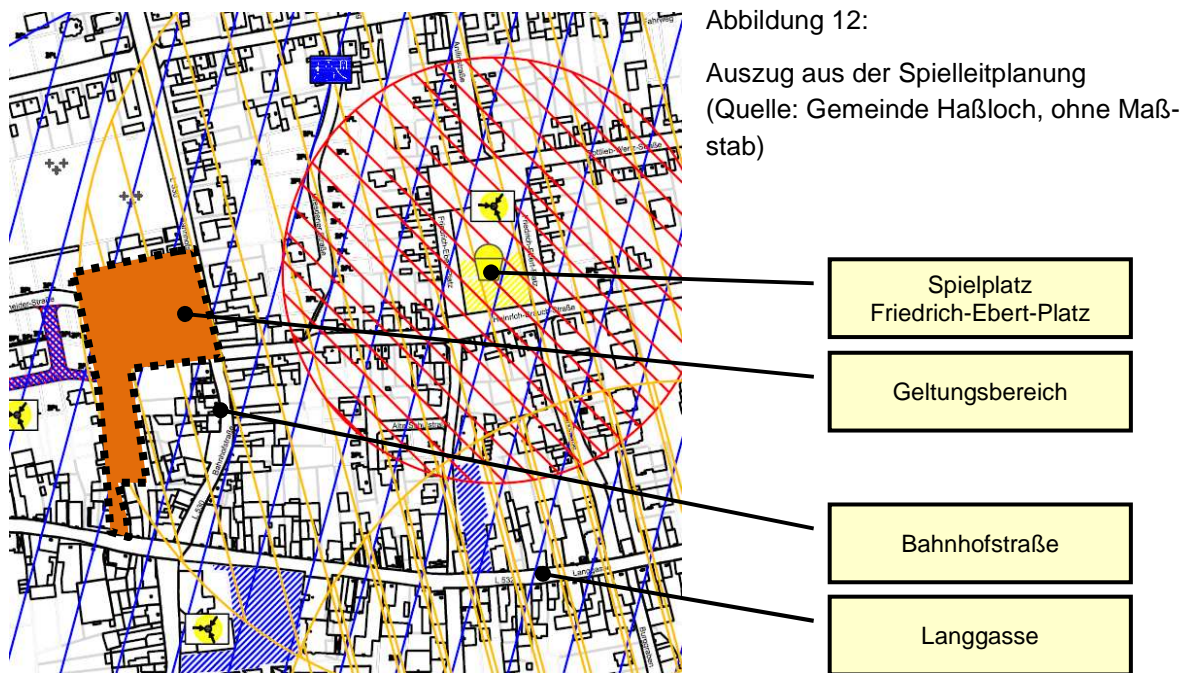
Das Plangebiet stellt sich heute als innerstädtische Siedlungs- und Verkehrsfläche mit Aufenthaltsfunktion dar. Mit seiner integrierten Lage im innerstädtischen Kernbereich ist das Areal durch Wohn- und gemischte Nutzungen überprägt und weitgehend vorbelastet aufgrund der nutzungsbedingten, funktionalen Ausstattung. Größere versiegelte Flächen herrschen vor, die randlich oder kleinteilig durch Elemente der Stadtbegrünung und einzelne Solitärbäume untergliedert sind.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes ist mit einer zusätzlichen Versiegelung zu Ungunsten derzeit nicht versiegelter Verkehrs- oder Grünflächen in größerem Umfang nicht auszugehen. Allenfalls im Bereich der im Ursprungsplan festgesetzten Spielplatzfläche tritt eine geringe zusätzliche Versiegelung aufgrund der beabsichtigten Parkplatznutzung auf. Dem gegenüber steht ein gewisses Entsiegelungspotential nach erfolgtem Abbruch der bestehenden Gebäude zwischen den Anwesen Langgasse Nr. 68 und Nr. 71 und funktionaler Umgestaltung zu einem öffentlichen Parkplatz mit einhergehender Stadtbegrünung.

Letztlich wird durch die deutlich gefälligere Platzgestaltung mit Erhöhung der Aufenthaltsqualität eine nachhaltige Attraktivitätssteigerung erreicht, wenngleich dies nur indirekt positiven Ausstrahlungscharakter auf Natur und Landschaft hat, aber auf das für den Menschen wahrnehmbare Umfeld sich eindeutig positiv auswirkt.

Auf die Realisierung des im Ursprungsplan festgesetzten ca. 360 m² großen Spielplatzes (für Kinder bis 12 Jahre geplant) wird zugunsten der Schaffung erforderlicher Stellplätze für die Folgenutzung des städtebaulich sehr bedeutenden Objekts Heyd verzichtet. Die Nichtrealisierung des Spielplatzes für Kinder bis 12 Jahre wird im Hinblick auf die ermittelten Erreichbarkeiten im Rahmen der Spielleitplanung als vertretbar eingestuft (siehe nachfolgende Abbildung Spielplatz-Erreichbarkeiten aus der Spielleitplanung).

Die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten roten Kreise stellen die Erreichbarkeit für Kleinkinder bis 6 Jahre, die gelben Kreise für Kinder von 6-12 Jahren und der blaue Kreis die Erreichbarkeit des Spielplatzes für Jugendliche von 12-18 Jahren dar. Demnach ist als nächster Spielbereich für Kinder bis 12 Jahre, die in der Ortsmitte leben, der Friedrich-Ebert-Platz



Fazit: Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Eingriffe geplant, die über den bisherigen Festsetzungsgehalt des rechtswirksamen Bebauungsplans 54-1 hinausgehen und zu einem erheblichen Defizit für Natur und Landschaft sowie andere betroffenen Schutzgüter führen würden. Die überbaubaren Flächen entsprechen weitgehend dem Ursprungsplan.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Bebauungsplangebiets nicht zu erwarten.

Bei der Durchführung der Planung wäre im Bereich des Schutzgutes „Mensch und seine Gesundheit“ in Betracht zu ziehen, dass es bei Abendveranstaltungen in dem noch zu reaktivierenden Saal "Löwer" (Langgasse 66) in Verbindung mit der Benutzung der Stellplätze auf dem Grundstück der Kreissparkasse durch die Besucher dieser Abendveranstaltung zu Gefährdungen der Fußgänger im Bereich der Stellplatzanlage kommen könnte, wenn diese nach Veranstaltungsende wieder zu ihren Fahrzeugen zurück laufen. Das Gefährdungspotential könnte daraus entstehen, dass Fußgänger den gleichen Verkehrsraum wie Fahrzeuge nutzen müssen und nicht auf gesonderten Fußgängerwegen innerhalb der Stellplatzanlage auf dem Sparkassengelände geführt werden. Jedoch wird das latente Risiko aus verkehrlicher Sicht als gering eingeschätzt, da im Bereich der Stellplatzanlage zunächst keine hohen Fahrgeschwindigkeiten durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge erreicht werden, ähnlich wie dies in „verkehrsberuhigten Zonen“ der Fall ist, innerhalb derer sich alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt im Verkehrsraum bewegen und insofern gegenseitige Rücksichtnahme geboten ist. Ferner wird das Gefahrenpotential an dieser Stelle nicht höher eingeschätzt als in anderen Fällen von großflächigen Parkplatzanlagen, wie z. B. bei Einkaufszentren oder öffentlichen Großparkplätzen, innerhalb derer in aller Regel ebenfalls keine gesonderte Fußwegführung erfolgt.

Die Risiken für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind aufgrund der Vorbelastungen des Standortes durch den rechtskräftigen Bebauungsplan gering und daher zu vernachlässigen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Klima stellen kein erhöhtes Risiko gegenüber dem status quo dar. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der innerstädtischen Lage sehr gering.

7. FLÄCHENBILANZIERUNG

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9.200 m² bzw. 0,92 ha. Eine Differenzierung der Flächenanteile im derzeitigen Zustand (Bestandsnutzung) und nach Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend den Festsetzungen ist in Tabelle 1 dargestellt.

	Fläche [%]	Fläche [m ²]
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	100	9.200
A. Bestandsnutzung	100,0%	9.200
A.1 Mischgebiet	92,0%	8.460
A.2 öffentliche Straßenfläche	8,0%	740
B. Planung	100,0%	9.200
B.1 Mischgebiet	75,7	6.960
B.2 öffentliche Parkfläche	16,3	1.500
B.3 öffentliche Straßenfläche	8,0	740

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

8. BODENORDNUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Grenzregelung erforderlich.

Ergebnis: Insgesamt ist die Grundstücksverfügbarkeit als positiv zu bewerten und steht einer Umsetzung der Planung nicht im Wege.

9. ABWÄGUNG

Die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans von maßgeblicher Bedeutung. Hierzu war die Ermittlung der zu berücksichtigenden Belange in den obigen Kapiteln Grundvoraussetzung für ein fehlerfreies Abwägungsergebnis. Einen Hinweis darauf, welche konkreten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen und insoweit auch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, geben die in § 1 Abs. 5 BauGB beispielhaft aufgezählten Oberziele der Bauleitplanung, die in § 1 Abs. 6 BauGB konkretisierenden Planungsleitlinien sowie der Investitionsbedarf im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Dabei ist hervorzuheben, dass die von der Planung betroffenen Belange grundsätzlich alle gleichwertig nebeneinander stehen, das heißt grundsätzlich ist keinem Belang ein Vorrang vor anderen Belangen eingeräumt. In welcher Art und Weise einem oder mehreren konkret betroffenen Belangen ein zulässiger Vorrang eingeräumt wird und damit ein oder mehrere andere Belange zurückgestellt werden, ist in den Kapiteln 9 und 9.1 dokumentiert und begründet.

Die einzelnen Ergebnisse und Stellungnahmen trugen zu einer umfassenden Berücksichtigung erkennbarer Belange bei. Die städtebaulich bzw. raumordnerisch geschützten Belange der Nachbargemeinden wurden – entsprechend ihrem Gewicht und ihrer Zuordnung – einfach im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB und qualifiziert im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB in den Abwägungsprozess eingestellt. Darüber hinaus

- wurden die Belange, die nach Lage der Dinge in die Abwägung eingestellt werden müssen, auch tatsächlich eingestellt;
- wurden die Belange hinsichtlich der tatsächlichen Betroffenheit bewertet;
- wurden die betroffenen Belange entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet;
- wurde ein Ausgleich im Sinne der Verhältnismäßigkeit der Gewichtung zwischen den von der Planung berührten Belangen geschaffen.

Berücksichtigt wurden auch solche **Stellungnahmen, welche verspätet vorgebracht wurden** und die vorgebrachten Belange

- der Gemeinde Haßloch bekannt waren,
- ihr hätten bekannt sein müssen oder
- für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind.

Abwägungserheblich ist jedoch nicht jeder private Belang, sondern nur solche Belange, die in der konkreten Planungssituation einen städtebaulichen Bezug haben, was stets im Einzelfall zu beurteilen ist. Derartige planungsbedingte Folgen müssen, sofern sie von abwägungserheblicher Quantität und Qualität sind, bei Grundstücken

außerhalb wie innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen des gesetzlichen Planungsermessens bewältigt werden. **Nicht abwägungserheblich** sind insbesondere

- mit einem Makel behaftete oder geringwertige Interessen
- Interessen, die für die Gemeinde bei der Entscheidung über den Bebauungsplan nicht erkennbar waren und
- Interessen, hinsichtlich derer die Betroffenen nicht (oder nicht mehr) schutzwürdig sind.

Bei der Beurteilung der Abwägungserheblichkeit eines Interesses wird zwischen der tatsächlichen Schutzwürdigkeit und der rechtlichen Schutzwürdigkeit unterschieden. Nicht abwägungserheblich sind Interessen bzw. Belange in tatsächlicher Hinsicht, wenn sie sich objektiv nicht mehr als nur geringfügig nachteilig auswirken. Nicht abwägungserheblich sind Interessen bzw. Belange in rechtlicher Hinsicht, wenn auf deren Einhaltung entweder materiell-rechtlich (zulässigerweise) verzichtet wurde oder nach Treu und Glauben – sei es aus dem Gedanken der Verwirkung oder auf sonstige Weise – eine Berufung nicht oder nicht mehr stattfinden kann.¹

Demgegenüber **nicht Gegenstand der Abwägung** sind die Ziele der Raumordnung, an die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG die Gemeinde Haßloch ihre Bauleitplanung anzupassen hat. Eine Verfeinerung und Ausdifferenzierung der Ziele der Raumordnung ist zwar möglich, ihre Überwindung im Rahmen der Abwägung allerdings nicht.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und sonstigen Anregungen ist in den zwei nachfolgenden Kapiteln systematisch dokumentiert.

9.1. Wirtschaftliche und infrastrukturelle Belange

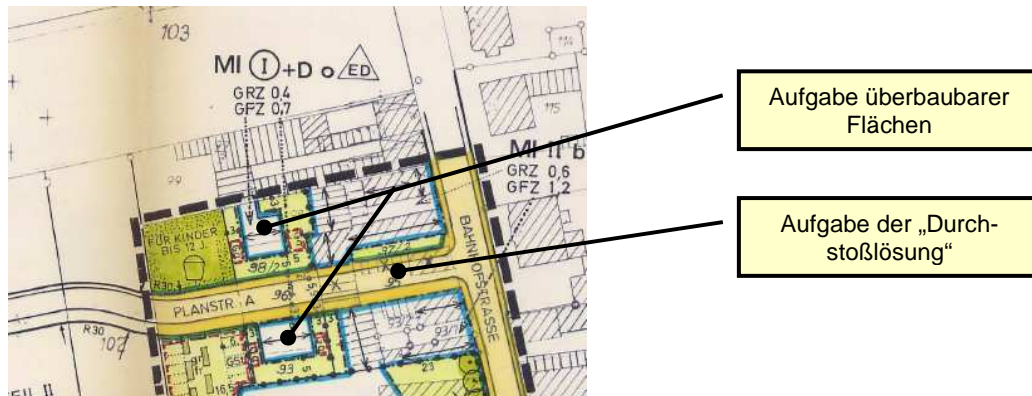
Durch die geplante städtebauliche Öffnung und Schaffung einer zentral gelegenen, teils öffentlich nutzbaren innerstädtischen Parkfläche wird das Areal des Plangeltungsbereiches deutlich transparenter, für die Bevölkerung erlebbar und somit die städtebauliche Innenentwicklung und Attraktivierung des Ortsmittelpunktes weiter voran getrieben. Der Ortskern wird durch diese Maßnahme weiter gestärkt. Überdies wird in dem teils stark baulich verdichteten Kernbereich auch für den privaten Stellplatzbedarf eine adäquate Möglichkeit geschaffen und somit das Wohn- und Arbeitsumfeld nachhaltig verbessert.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die in der Ursprungsplanung enthaltene „Durchstoßlösung“ als Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Verlängerung der Emil-Schneider-Straße mit Anbindung an die Bahnhofstraße im bau-

¹ BVerwG B. v. 20.08.1992 – 4 NB 3.92 –, DVBl. 1992, 1441 ff..

planungsrechtlichen Sinne aufgegeben. Damit verbunden ist auch die Aufgabe von zwei festgesetzten überbaubaren Flächen innerhalb privater Grundstücksflächen.

Abbildung 13: bauplanungsrechtliche Aufgabe der „Durchstoßlösung“ (Quelle: Ursprungsplan)



Ein möglicher Anspruch auf Entschädigung aufgrund der Rücknahme der überbaubaren Flächen kann hieraus nicht abgeleitet werden. Der Ursprungs-Bebauungsplan ist seit dem 15. September 1989 rechtskräftig. Die städtebauliche Nutzungsmöglichkeit steht den Grundstückseigentümern seit nunmehr über 22 Jahren seit Erlangung der Rechtskraft des Ursprungsplanes zur Verfügung, diese haben hiervon keinen Gebrauch gemacht. Die nicht ausgeübte Inanspruchnahme der zulässigen Nutzung wurde insofern nicht aufgrund entgegen stehender Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes ausgelöst. In diesem Sinne ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Planänderung die siebenjährige Plangewährleistungsfrist des § 42 Abs. 2 BauGB abgelaufen.

Gemäß § 42 Abs. 2 BauGB kann der Eigentümer eine Entschädigung verlangen, wenn die zulässige Nutzung seines Grundstückes innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird. Die Siebenjahresfrist beginnt nach § 42 Abs. 2 BauGB mit der Zulässigkeit der Nutzung, also der Erlangung der Rechtskraft am 15.09.1989. Planungsrechtlich hätte die zulässige Nutzung innerhalb von sieben Jahren ab Rechtskraft des Ursprungsplanes ohne weiteres umgesetzt werden können, was nicht geschah. Dem steht auch nicht entgegen, dass eine Erschließung der Baufelder aufgrund der bislang nicht umgesetzten Erschließungsstraße nicht zweifelsfrei vorhanden war, da die Erschließungsmöglichkeit auch intern hätte ermöglicht werden können. Im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB knüpft die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes daran, dass die Erschließung gesichert ist. Bei der Errichtung eines Wohnhauses hat die Erschließung dabei mindestens den Anschluss des Baugrundstückes an das öffentliche Straßennetz, die Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie die Abwasserbeseitigung zu umfassen (Quelle: Löhr, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Auflage 2009, § 30, Rn. 16, m. w. N.). Dies wäre, auch ohne die Gültigkeit des rechtskräftigen Bebauungsplanes nach den Maßgaben des § 34 BauGB, durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Bahnhofstraße möglich gewesen.

Letztlich wird innerhalb der Privatgrundstücke an der Bahnhofstraße eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit im baulichen Bestand sowie auch die Bebauung „in zweiter Reihe“ ermöglicht und die Option geschaffen, innerhalb der bisherigen „Scheunenzone“ eine behutsame Nachverdichtung in gleichem Maße wie im Bereich der Straßenrandbebauung vorzunehmen.

9.2. Umweltschutzfachliche und soziale sowie städtebauliche Belange

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes sind keine umweltschutzfachlich oder sozial relevanten Belange erkennbar. Neben den bereits in den vorangegangenen Kapiteln aufgezeigten städtebaulichen Vorteilen wird sich in erster Linie auch ein verkehrlicher Zugewinn einstellen, indem im zentralörtlichen Kernbereich zusätzlicher Parkraum (öffentliche und private Stellplätze) geschaffen wird.

Gegenüber dem Entwurf der Offenlage (Stand: Februar 2012) erfolgte die Übernahme eines Pflanzgebotes in die Planzeichnung. Auf Anregungen der Anwohner erfolgt eine Strauchanpflanzung entlang der Nachbargrenze zu den Anwesen Bahnhofstraße 21A – 24 sowie Emil-Schneider-Straße 23. Die Aufnahme des Pflanzgebotes führt neben der optischen Sichtschutzwirkung zudem zur städtebaulichen Aufwertung des Ortsbildes.

Die während der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen bezüglich der

- Bodenfunde
- Altlasten
- Sicherheitsabständen zu Telekommunikationsanlagen

sind in den Hinweisen der Textfestsetzungen berücksichtigt.

10. VERFAHREN

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB.

10.1. Übersicht

Das nachfolgende Schema illustriert die prinzipielle Vorgehensweise zur Aufstellung dieses Bebauungsplans.

Verfahrensablauf zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

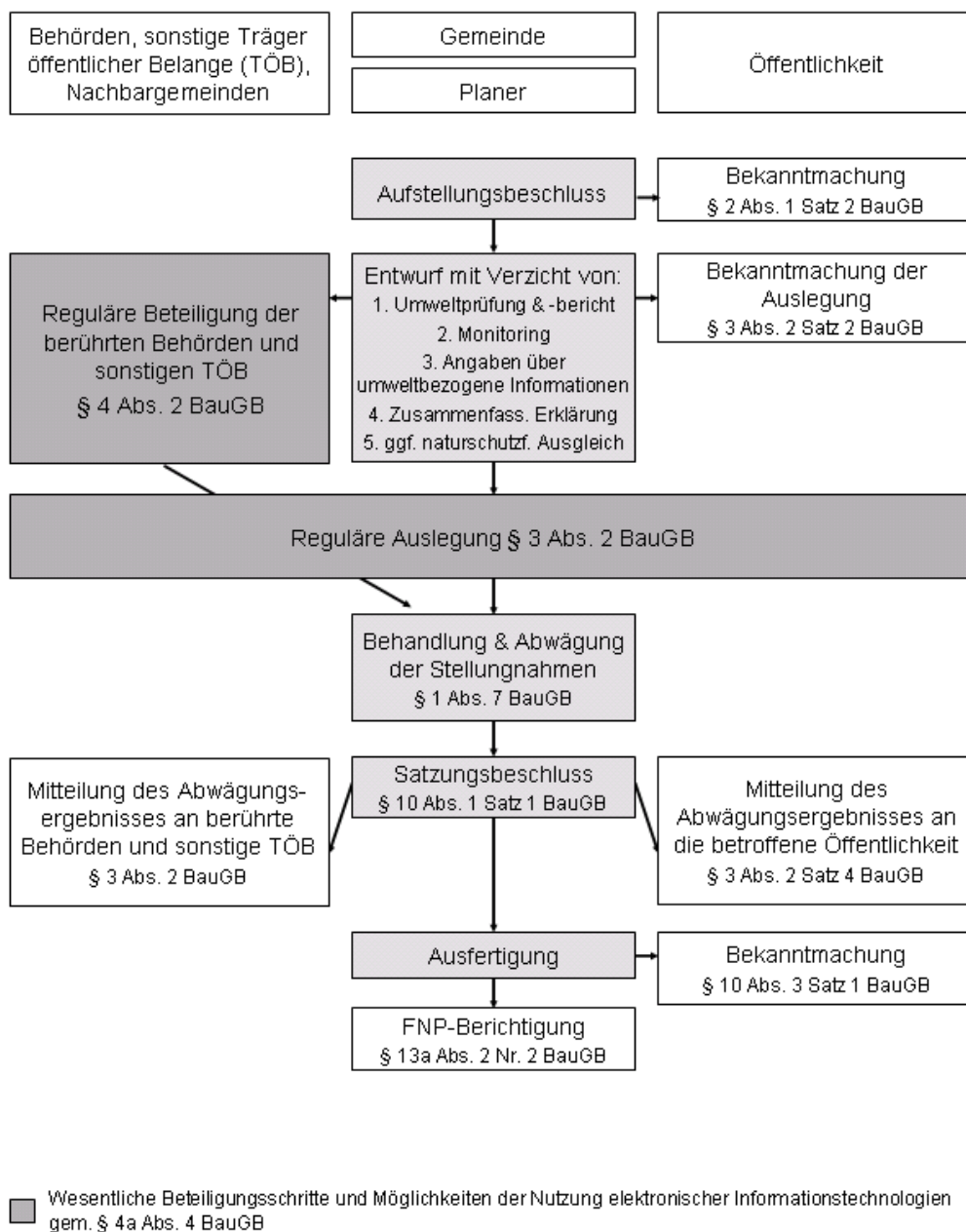


Abbildung 14: Verfahrensübersicht (Quelle: Gemeinde Haßloch)

10.2. Aufstellungsbeschluss

Siehe Kapitel 1, S. 3.

10.3. Auslegungsbeschluss

Der Bau-, Verkehr- und Entwicklungsausschuss hat am 08.02.2012 den Entwurf befürwortet und die Verwaltung mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

10.4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Verfahrensschritte und Verfahrensdaten sind dem Planwerk zu entnehmen.

Im Rahmen der **förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung** wurden 21 Stellungnahmen von Anwohnern und Bürgern mit Hinweisen, Bedenken oder sonstige Anregungen abgegeben.

Hinweise, Bedenken oder sonstige Anregungen wurden von folgenden Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange **abgegeben** (Erläuterung und Behandlung sowie Abwägung in Kapitel 9):

1. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz –Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer
2. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Vorbeugender Brandschutz
3. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
4. Kabel Deutschland Vertrieb
5. SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Keine Hinweise, Bedenken oder sonstige Anregungen wurden von folgenden Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange **geäußert**:

1. Deutscher Gebirgs- und Wanderverein Landesverband Rheinland-Pfalz e. V.
2. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz
3. Handwerkskammer der Pfalz
4. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Gesundheitsamt
5. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Kreisjugend- und Sozialamt
6. Naturschutzbund Deutschland, NABU
7. Pfälzerwald Verein, Naturschutzbeauftragter
8. Pfalzwerke AG, Netzservice Regionalnetz
9. Polizei-Inspektion Haßloch
10. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e.V.
11. Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße
12. Verbandsgemeinde Deidesheim
13. Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz
14. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Wasser- und Abfallbehörde
15. Verbandsgemeindeverwaltung Dudenhofen

Keine Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden oder Trägern öffentlicher Belange bei der Gemeinde Haßloch ein:

1. Finanzamt, Neustadt
2. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Denkmalschutzbehörde, Untere Landespflegebehörde, Untere Landesplanungsbehörde
3. Vermessungs- und Katasteramt, Neustadt
4. Naturschutzbeauftragter, Haßloch
5. Grundstückseigentümer Bahnhofstr. 22, Haßloch
6. Grundstückseigentümer Bahnhofstr. 23, Haßloch
7. Sparkasse Rhein-Haardt (Grundstückseigentümerin), Bad Dürkheim
8. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Kaiserslautern
9. Deutscher Wetterdienst, Klima- und Umweltberatung, Offenbach
10. Feuerwehr Haßloch, Haßloch
11. Gemeindeverwaltung Haßloch, Umweltbeauftragter Haßloch
12. Gemeindewerke Haßloch GmbH, Haßloch
13. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz
14. Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Ludwigshafen
15. Landesbetrieb Mobilität, Speyer
16. SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Referat 23, Neustadt
17. Vermessungs- und Katasteramt Vorderpfalz, Dienstort Neustadt, Neustadt
18. Gemeindeverwaltung Böhl-Iggelheim, Böhl-Iggelheim
19. Verbandsgemeindeverwaltung Dudenhofen, Dudenhofen
20. Bund für Umwelt und Naturschutz, BUND, Mainz
21. Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V., GNOR, Mainz
22. Landesaktionsgemeinschaft für Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V., LAG, Obermoschel
23. Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V., Ockenheim
24. Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., LJV, Gensingen
25. POLLICHIA – Verein für Naturforschung und Landespflege, Neustadt
26. Verband für Umweltschutz, Touristik und Kultur Landesverband Rheinland-Pfalz e.V., Ludwigshafen

Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat am 02.05.2012 geprüft und gemäß § 1

Abs. 7 BauGB abgewogen. Das Ergebnis wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom mitgeteilt.

10.5. Satzungsbeschluss, Ausfertigungsvermerk und In-Kraft-Treten

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 02.05.2012 den Bebauungsplan „Verlängerte Friedhofstraße – Teilplan 1, 1.Änderung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

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

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan und die Begründung während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann 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 „Verlängerte Friedhofstraße – Teilplan 1, 1. Änderung“ am in Kraft.

11. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes und städtebaulichen Umfeldes
- Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz, 1. Teilfortschreibung, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2006
- Abbildung 3: Übersichtsplan
- Abbildung 4: Auszug aus dem Kataster mit Umrandung räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Abbildung 5: geplante Niederlegung des Anwesens zwischen Langgasse Nr. 68 / 71 und bauplanungsrechtliche Überführung in eine öffentliche Parkfläche
- Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 54-1
Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- Abbildung 7: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004
- Abbildung 8: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
- Abbildung 9: Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan 54-1 „Verlängerte Friedhofstraße – Teilplan 1“
- Abbildung 10: Nutzungskonzept für die Bereiche der geplanten öffentlichen und privaten Stellplatzbereiche
- Abbildung 11: Übersicht Vergnügungsstätten
- Abbildung 12: Auszug aus der Spielleitplanung
- Abbildung 13: bauplanungsrechtliche Aufgaben der „Durchstoßlösung“
- Abbildung 14: Verfahrensübersicht
- Tabelle 1: Flächenbilanzierung