



GEMEINDE HASSLOCH

BEBAUUNGSPLAN „WILHELMSTRASSE, XIX. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

JUNI 2008

DIPL.-ING. ACHIM H. PISKE
DIPL.-ING. LARS PISKE
DIPL.-KFM. SVEN PISKE

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	6
3. Verfahren und Rechtsgrundlagen	6
3.1 Verfahren	6
3.2 Rechtsgrundlagen	6
4. Übergeordnete Planungen	7
4.1 Landesentwicklungsprogramm III	7
4.2 Landesentwicklungsprogramm IV	7
4.3 Regionaler Raumordnungsplan	8
4.4 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung	9
4.5 Flächennutzungsplan	9
5. Bisheriges Baurecht	11
6. Planung	13
6.1 Zielsetzung des Eigentümers	13
6.2 Art der baulichen Nutzung	14
6.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
6.3 Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Einfahrten	15
6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
6.5 Verkehr	16
6.5.1 Verkehrserschließung	16
6.5.2 Verkehrsaufkommen	16
6.5.3 Stellplätze	17
6.6 Grünordnung	17
6.7 Ver- und Entsorgung	17
7. Auswirkungen des Vorhabens	18
7.1 Auswirkungen auf die Nahversorgung	18
7.1.1 Räumlicher Einzugsbereich	18
7.1.2 Nachfragepotenzial in Haßloch	18
7.1.3 Bestehende Einzelhandelssituation in Haßloch	19
7.1.4 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung	19
7.1.5 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Haßloch	20
7.1.6 Auswirkungen auf Nachbargemeinden	21
7.1.7 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	21
7.2 Auswirkungen auf die Umweltgüter und den Menschen	22
7.2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	22
7.2.2 Auswirkungen auf den Menschen	23
7.2.3 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	23

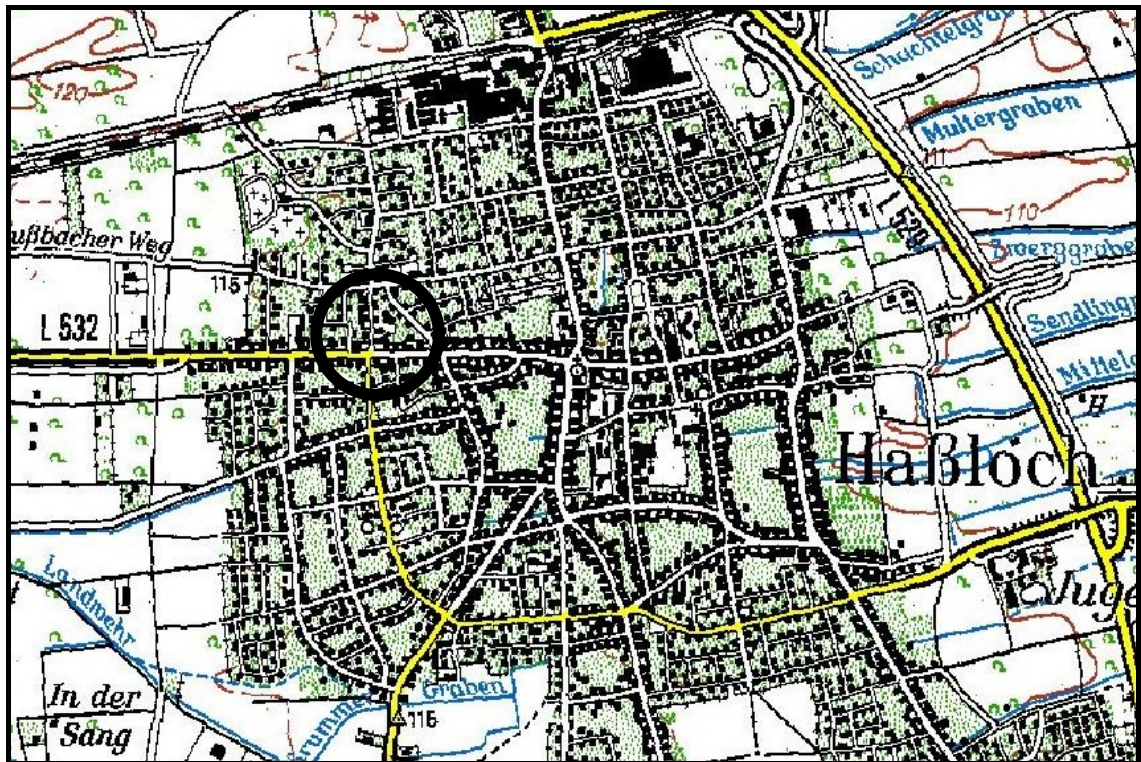
7.2.4	Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen	24
8.	Bodenordnung	24
9.	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	24
9.1	Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	24
9.2	Öffentliche Auslegung	26
9.3	Zusammenfassende Abwägung der Belange	29

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Moltkestraße und der Dr. Siebenpfeiffer-Straße im nordwestlichen Siedlungsbereich innerhalb der vorhandenen Wohnbebauung der Gemeinde Haßloch. Das umgebende, ausgedehnte Wohngebiet ist im letzten Drittel des 20. Jahrhunderts entwickelt und vorwiegend mit zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Moltkestraße. Bei der Moltkestraße handelt es sich um eine der innerörtlichen Haupterschließungsstraßen. Über die Richard-Wagner-Straße besteht Anschluss an die L 532 Neustadter Straße.

Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 800 m.



Lage im Raum



Luftbild des derzeitigen Marktes mit Stellplatzanlage

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden: durch die Dr. Siebenpfeiffer-Straße, Flurstücks-Nr. 3520/10
- im Osten: durch einen öffentlichen Fußweg, Flurstücks-Nr. 350/11
- im Süden: durch die Moltkestraße, Flurstücks-Nr. 3450/7 und 3510/22
- im Westen: durch die Richard-Wagner-Straße, Flurstücks-Nr. 3535/5

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 3510/20 und 3510/21.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die bestehende Filiale der Fa. ALDI in Haßloch wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an ihre Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Der vorhandene Markt soll daher erweitert werden.

Zielsetzung der Erweiterung ist es, am gegebenen Standort in Haßloch den Lebensmittelmarkt an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb im Interesse einer Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Haßloch.

Das Planungsvorhaben der Fa. ALDI widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wilhelmstraße, X. Änderung“, insbesondere in Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung, da der Markt mit der angestrebten Vergrößerung großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO wird und damit der Ausweisung eines Sonder- oder Kerngebiets bedarf.

Die beabsichtigte Erweiterung konnte nicht im Zuge einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans genehmigt werden. Vielmehr ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich.

3. Verfahren und Rechtsgrundlagen

3.1 Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf eine förmliche Umweltprüfung verzichtet.

3.2 Rechtsgrundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten folgende Gesetze und Verordnungen:

- **Baugesetzbuch – BauGB**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006

(BGBl. I, S. 3316).

- **Baunutzungsverordnung – BauNVO**

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

- **Planzeichenverordnung – PlanzV**

in der Fassung v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)

- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz – LBauO**

in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Juli 2007 (GVBl. S. 105)

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm III

Das Landesentwicklungsprogramm III (LEP III) aus dem Jahr 1995 sagt hinsichtlich Einzelhandel aus, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten angesiedelt werden sollen (Konzentrationsgebot), wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m² Geschossfläche in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen. In der Regel sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe zudem nur in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde errichtet werden (städtebauliches Integrationsgebot).

Durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe dürfen weder die Funktionen benachbarter zentraler Orte und ihrer Funktionsbereiche noch die wohnungsnahе Versorgung in der Standortgemeinde beeinträchtigt werden. Die genannten raumordnerischen Ziele und Grundsätze gelten auch für Agglomerationen nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Außerhalb von Kerngebieten müssen großflächige Einzelhandelsbetriebe in für sie festgesetzten Sondergebieten untergebracht und in das örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netz eingebunden werden.

4.2 Landesentwicklungsprogramm IV

Das Landesentwicklungsprogramm III befindet sich derzeit in der Fortschreibung und soll künftig durch das LEP IV ersetzt werden. Gemäß der überarbeiteten Entwurfsfassung mit Stand vom 16.04.2008 werden die Zielaussagen des LEP III zu Einzelhandel im wesentlichen übernommen. Allerdings liegt die Schwelle für Betriebe, die nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen, künftig bei 2.000

m² Verkaufsfläche (statt Geschossfläche). Das städtebauliche Integrationsgebot bezieht sich künftig zudem ausdrücklich auf innenstadtrelevante Sortimente, wobei Nahrungsmittel und sonstige Güter des täglichen kurzfristigen Bedarfs als innenstadtrelevant betrachtet werden.

Für das Planungsvorhaben ergeben sich durch die beabsichtigte Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms keine Veränderungen der relevanten Ziele der Raumordnung.

4.3 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalem Raumordnungsplan Rheinpfalz aus dem Jahr 2004 ist Haßloch als Mittelzentrum im Ergänzungsnetz dargestellt. Mittelzentren des Ergänzungsnetzes ergänzen die Versorgung im jeweiligen Mittelbereich und berücksichtigen die langfristige Sicherung vorhandener zentralörtlicher Einrichtungen in den benachbarten Oberzentren und Mittelzentren des Grundnetzes. Als Mittelzentrum im Ergänzungsnetz weist Haßloch kein zugeordnetes Einzugsgebiet auf.

In der Plankarte zum RROP ist das Planungsgebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen.

Zur Einzelhandelsentwicklung werden in der 1. Teilfortschreibung des RROP folgende Zielaussagen getroffen:

- Einzelhandelsgroßprojekte (Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher) sind nur im Oberzentrum Ludwigshafen und in den Mittelzentren zulässig (Konzentrationsgebot).
- Im Einzelfall sind Einzelhandelsgroßprojekte bis max. 2.000 m² Geschossfläche auch in Grundzentren zulässig, wenn sie für die wohnungsnah Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot).
- Die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten darf nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Einkaufsbereichs der Standortgemeinde, benachbarter zentraler Orte sowie der wohnungsnahen Grundversorgung führen (Beeinträchtigungsverbot).
- Agglomerationen nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die eine Funktionseinheit bilden und insbesondere über ein gemeinsames Nutzungskonzept verfügen, sind wie Einzelhandelsgroßprojekte zu beurteilen.

In der Plandarstellung der ersten Teilfortschreibung des RROP ist für Haßloch der

alte Ortskern als Versorgungskern und zentraler Einkaufsbereich ausgewiesen. Im Industriegebiet Süd ist zudem ein „sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand)“ dargestellt.

Gemäß den Zielaussagen des RROP ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der zentralen Einkaufsbereiche und Ergänzungsstandorte ausgeschlossen.

4.4 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung

Parallel zum Bebauungsplan wurde auf Antrag des Vorhabenträgers durch die Kreisverwaltung Bad Dürkheim eine vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz durchgeführt.

Mit Schreiben vom 02.11.2007 hat die Kreisverwaltung als Ergebnis der Prüfung mitgeteilt, dass der geplanten Erweiterung des Einkaufsmarkts auf bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche keine Ziele der Raumordnung entgegen stehen.

4.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar.

Der erforderliche Bebauungsplan kann damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Allerdings wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, so dass der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden muss.

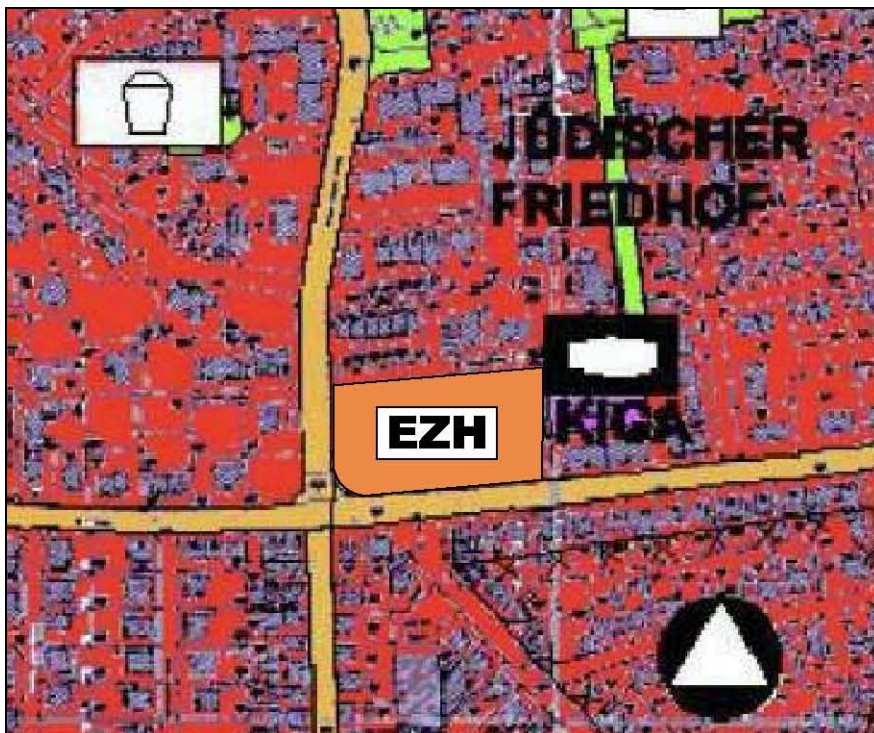
Bei dieser Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB handelt es sich um die erste Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Haßloch. Dieser wurde am 06.07.2006 rechtswirksam. Die zwei Flurstücke 3510/20 und 3510/21, welche bislang als Wohnbaufläche dargestellt sind, werden nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans als Sonderbaufläche gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" dargestellt. Nachfolgend sind der bislang wirksame und der nach Rechtskraft des Bebauungsplans wirksam werdende Flächennutzungsplanausschnitt abgebildet.

Eine Kopie der berichtigten zeichnerischen Darstellungen wird den Unterlagen des Flächennutzungsplans beigelegt. Eine Berichtigung der bestehenden Planurkunde erfolgt nicht. Die Änderung der Nutzungsdarstellung wird erst im Rahmen der Neufassung des Flächennutzungsplans in das Original eingearbeitet.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird gleichzeitig mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplans rechtskräftig, daher findet eine parallele öffentliche Bekanntmachung statt.



bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan



künftige Darstellung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und Berichtigung im Flächennutzungsplan

5. Bisheriges Baurecht

Der vorhandene Markt sowie die geplante Erweiterungsfläche befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wilhelmstraße, X. Änderung“. Für den Bereich der Parkplatzfläche gilt der Änderungsplan XIV.

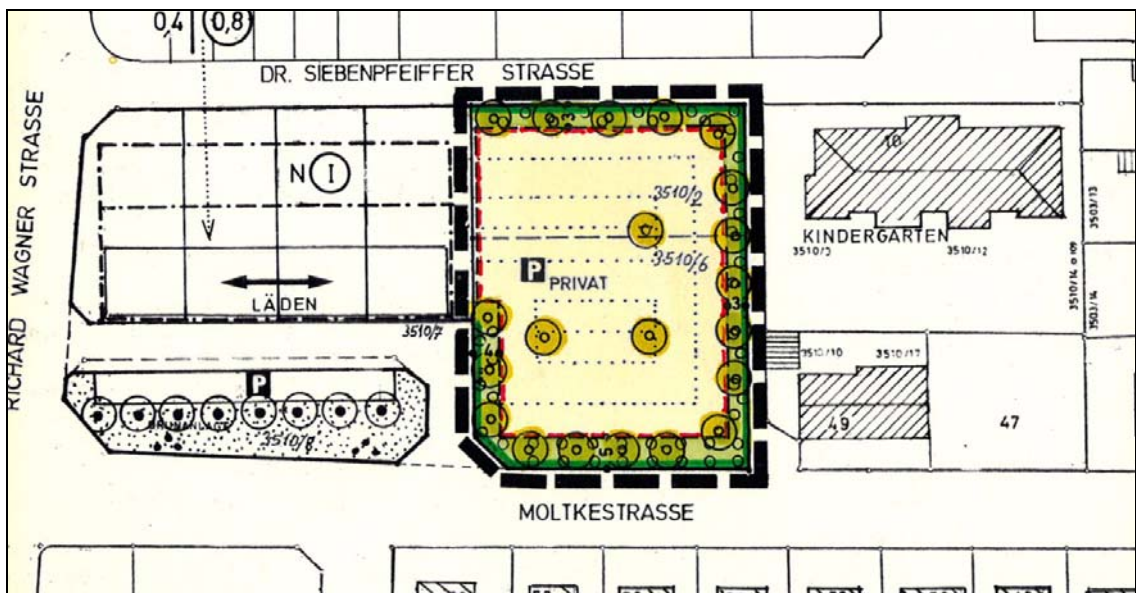
Für das Planungsgebiet ergeben sich für den vorhandenen Markt sowie die geplante Erweiterung folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Erdgeschoss sind nur der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.
- Der südliche Teil des Grundstücks ist als öffentliche Verkehrsfläche, zum Teil mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“, sowie als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- Als Maß der baulichen Nutzung gilt für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4. Für den Hauptbaukörper sind zwei Vollgeschosse zulässig; für Nebengebäude nur ein Vollgeschoss. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8.
- Es ist offene Bauweise und somit eine maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m festgesetzt.
- Die überbaubare Grundstücksfläche fordert einen Mindestabstand von 5 m zur Richard-Wagner-Straße, von 6 m zur Dr. Siebenpfeiffer-Straße und von 3 m zur östlichen Grundstücksgrenze. An die südlich angrenzende Verkehrsfläche kann unmittelbar angebaut werden.



Bebauungsplan „Wilhelmstraße, X. Änderung“ (Ausschnitt)

Durch die Änderung XIV ist der vorhandene Parkplatz überplant. Das ursprünglich vorgesehene Baufeld sowie die öffentliche Parkplatzfläche sind durch eine private Parkplatzfläche mit Randeingrünung ersetzt.



Bebauungsplan „Wilhelmstraße, XIV. Änderung“

6. Planung

6.1 Zielsetzung des Eigentümers

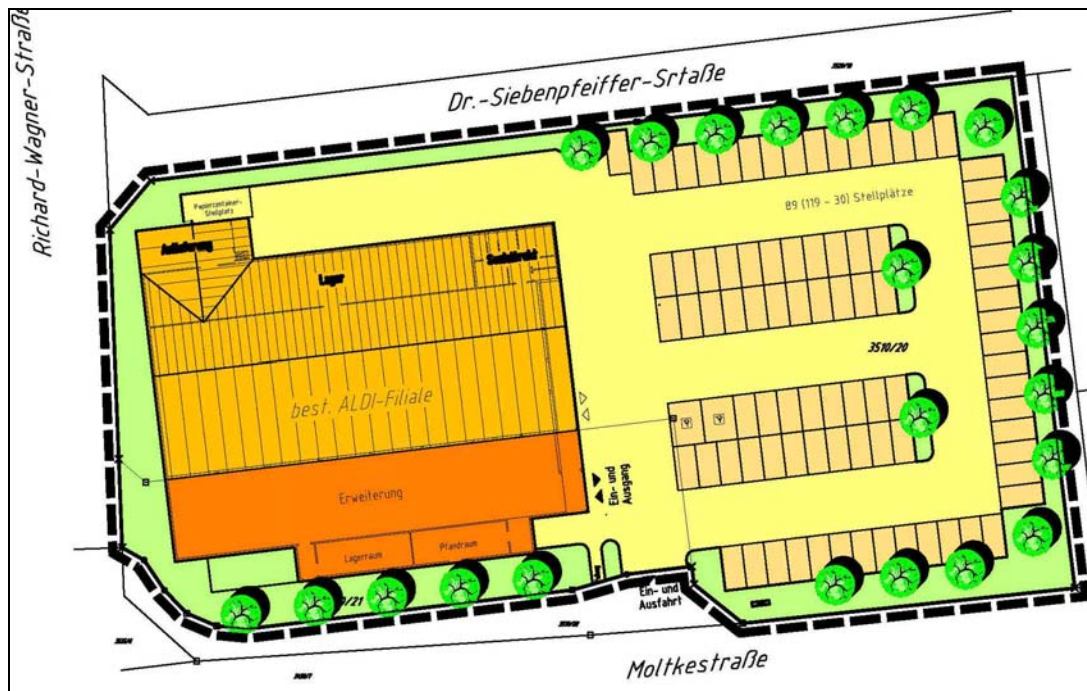
Grundlage der Änderung des Bebauungsplans ist ein konkretes Vorhaben der Fa. ALDI. Nachdem der bestehende Markt in hohem Maße frequentiert wird, stößt er schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen. Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundenfreundlichkeit, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge sowie durch die Wartezeiten an den Kassen.

Durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit 800 m² auf 1.200 m² soll die Kundenfreundlichkeit durch breitere Gänge sowie durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschickung zu reduzieren. Mit der Erweiterung des Marktes ist keine Erhöhung der Kassenanzahl verbunden.

Hinsichtlich der möglichen räumlichen Auswirkungen ist es maßgebend, dass seitens der Fa. ALDI Süd in allen Märkten unabhängig von der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche grundsätzlich das gleiche Warenangebot vorgehalten wird. Mit der Erweiterung des bestehenden Marktes ist damit keine Ausweitung der Sortimente verbunden.

Soweit sich im Zuge der allgemeinen betrieblichen Entwicklung bei ALDI-Süd eine Veränderung der Angebotspalette ergibt, betrifft dies grundsätzlich alle Märkte und ist somit unabhängig von der geplanten Erweiterung zu sehen.

Zielsetzung der Planung ist es, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb.



Erweiterungsplanung des Grundstückseigentümers

6.2 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung erfolgt anstelle eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO auf Grundlage der bestehenden Planungsabsicht des Grundstückseigentümers. Zugelassen wird ein der Nahversorgung dienendes Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² in Form eines SB-Lebensmittelmarktes, der auch sonstige Waren des periodischen Bedarfs und Aktionsartikel anbietet, sowie die zugehörigen Stellplätze und ihre Zufahrten.

Die Änderungen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erfolgt auf Grundlage einer Auseinandersetzung mit den in Hinblick auf Einzelhandelsvorhaben relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belangen. Hierzu wird auf Kapitel 7 verwiesen.

Bereits im bislang gültigen Bebauungsplan war für die Erdgeschosszone Einzelhandel vorgesehen. Auf die bisherige Möglichkeit, in den Obergeschossen eine ergänzende Wohnnutzung unterzubringen, wird verzichtet, da angesichts der begrenzten Freiflächen und der begrenzten Stellplatzflächen eine Kombination aus großflächigem Einzelhandel und darüberliegender Wohnnutzung an dieser Stelle städtebaulich problematisch wäre.

6.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für den Bereich des Sondergebiets wird anstelle einer GRZ von 0,4 entsprechend der konkret vorliegenden Planung eine maximal zulässige Grundfläche von 1.800 m² festgesetzt. Für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für sonstige Nebenanlagen (wie z.B. die Anlieferungsrampe) darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,82 überschritten werden. Die Geschossigkeit wird mit nur einem Vollgeschoss geregelt.

Gegenüber der heutigen Bestandssituation ergibt sich keine Veränderung der versiegelbaren Flächen, da die für die bauliche Erweiterung vorgesehenen Flächen bereits heute durch Stellplätze mit ihren Zufahrten versiegelt sind. Die Überschreitung der regelmäßig gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete geltenden Obergrenze der Gesamtversiegelung von 0,8 ist daher angesichts der Bestandssituation städtebaulich vertretbar.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird unter Berücksichtigung des Gebäudebestands aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen, jedoch entsprechend der konkret vorliegenden Planung nach Süden ausgeweitet. Die überbaubare Grundstücksfläche ist größer abgegrenzt als gemäß der festgesetzten maximalen Grundfläche erforderlich. Damit wird die Möglichkeit eingeräumt, den geplanten Baukörper hinsichtlich seiner genauen Außenkanten noch zu verändern.

Die Begrenzung der Wandhöhe auf maximal 4,50 m dient der Sicherung, dass kein überdimensionierter Baukörper entstehen kann.

Regelungen zur Bauweise sowie zur Geschossfläche sind angesichts der klaren Rahmensetzungen durch die überbaubare Grundstücksfläche, die zulässige Grundfläche und die Wandhöhe nicht erforderlich.

6.3 Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Einfahrten

Die Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze mit ihren Zufahrten werden entsprechend des gegebenen Bestandes abzüglich der geplanten Flächen der baulichen Erweiterungen festgesetzt. Mit der Konkretisierung der Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze mit ihren Zufahrten werden zugleich die zu begrünenden Freiflächen sowie die Zufahrtsbereiche festgesetzt.

Die Zufahrt erfolgt dementsprechend weiterhin von der Moltkestraße aus. Von der Dr. Siebenpfeiffer-Straße ist nur eine untergeordnete Zuwegung aus möglich.

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Eine Erforderlichkeit für umfassende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen besteht nicht, zumal bereits im bestehenden Bebauungsplan nur wenige

Festsetzungen getroffen waren. Die Festsetzungen werden daher auf die die Kubatur des Gebäudes beeinflussenden Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung begrenzt.

6.5 Verkehr

6.5.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung bleibt gegenüber den bisherigen Regelungen und örtlichen Gegebenheiten unverändert. Dementsprechend entsteht auch für die Gemeinde kein Erschließungsaufwand. Das bestehenden Erschließungsstraßennetz sowie der Ausbauzustand der Knotenpunkte ist für den vorhandenen wie auch für den künftig erweiterten Markt ausreichend ausgebaut. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz in Folge der Markterweiterung sind nicht zu erwarten.

6.5.2 Verkehrsaufkommen

Die Größenordnung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens kann nur abgeschätzt werden. Einen Anhaltspunkt für die Ermittlung gibt die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (2003), nach der die mittlere Zahl der Bewegungen auf einem Parkplatz – differenziert nach Nutzungsarten – ermittelt werden kann.

Nutzungsart	Grundlage der Schätzung	Bezugsgröße	Summe	
			Stundenwert	Tag (Einzelwert * 16 h)
Discounter - aktuell	1,64 Bewegungen/h je 10 m ² Verkaufsfläche	800 m ² Verkaufsfläche	131 Bewegungen/h	2.100 Bewegungen/Tag
Discounter geplant		1.200 m ² Verkaufsfläche	197 Bewegungen/h	3.150 Bewegungen/Tag

Demnach ergibt sich gerundet ein Verkehrsaufkommen von ca. 3.150 Bewegungen/Tag. Gegenüber dem Ist-Zustand ergibt sich eine rechnerische Erhöhung um ca. 1.050 Bewegungen/Tag (bzw. von ca. 525 Kfz/Tag, Zu- und Abfahrt). Da die Standortqualitäten des bestehenden Marktes durch die Erweiterung nicht geändert werden, ist jedoch nicht anzunehmen, dass das Verkehrsaufkommen tatsächlich im berechneten Maß ansteigen wird. Vielmehr stellt die rechnerische Erhöhung den maximal denkbaren Spitzenwert dar, der mit höchster Wahrscheinlichkeit nicht erreicht werden wird.

Ein nächtliches Pkw-Verkehrsaufkommen ist bei Einzelhandelsgeschäften nicht zu erwarten.

Bezüglich des Schwerverkehrs ist mit einem Lkw-Aufkommen von maximal 3 Lkw pro Tag zu rechnen, da bei der Anlieferung unterschieden wird zwischen Frischware, Trockenware und Kühlware. Die Frischware wird täglich angeliefert, Trockenware und Kühlware je nach Bedarf. Veränderungen gegenüber der heutigen Situation ergeben sich nicht.

6.5.3 Stellplätze

Zurzeit sind vor dem bestehenden Markt ca. 119 Stellplätze angeordnet. Durch die geplante Erweiterung reduziert sich die Stellplatzzahl auf ca. 89 Stellplätze.

Mit den geplanten 89 Stellplätzen wird dem notwendigen Stellplatzbedarf gemäß dem maßgebenden Mittelwert der Verwaltungsvorschrift "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" vom 24. Juli 2000 auch weiterhin ausreichend Rechnung getragen. Bei 1.200 m² Verkaufsfläche ergibt sich bei einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz/15 m² Verkaufsfläche ein rechnerischer Bedarf von 80 Stellplätzen.

6.6 Grünordnung

Zur Sicherung einer angemessenen Begrünung wird geregelt, dass mindestens 18 % der Baugrundstücksfläche mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu begrünen oder als Rasenflächen anzulegen sind (Mindestbegrünungsfläche). Im Bereich dieser Grünflächen ist zudem je 200 m² Mindestbegrünungsfläche mindestens je ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) zu pflanzen (insgesamt 6 Bäume).

Weiterhin ist zusätzlich die Stellplatzanlage mit Bäumen zu überstellen. Je 6 Stellplätze ist mindestens je ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) im Bereich der Stellplatzanlage oder unmittelbar daran angrenzend zu pflanzen (bzw. zu erhalten), wobei die Pflanzfläche gegen Überfahren zu sichern ist.

6.7 Ver- und Entsorgung

An der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Planungsgebietes ergeben sich in Folge der Bebauungsaufstellung keine Änderungserfordernisse.

Die geplante Erweiterung des Gebäudes erstreckt sich nur auf Flächen, die bereits derzeit versiegelt und an die Kanalisation angeschlossen sind. Durch die Planung ergibt sich dementsprechend keine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses.

7. Auswirkungen des Vorhabens

7.1 Auswirkungen auf die Nahversorgung

7.1.1 Räumlicher Einzugsbereich

Konkrete Erkenntnisse über das Kundeneinzugsgebiet des bestehenden ALDI-Markts liegen dem Betreiber nicht vor.

Aus der „Marktanalyse Haßloch“ (ECON Consult, 2002) ergibt sich, dass beim bestehenden Einzelhandel in der Ortsmitte 84 % der Kunden aus Haßloch selbst kommen. Nur 16 % der Kunden kommen aus sonstigen Gemeinden. Relevante Gemeinden sind hier Neustadt, Böhl-Iggelheim, Meckenheim und Deidesheim, die in der Summe ca. 8 % der Kunden stellen. Die restlichen 8 % sind als Streumsätze durch Kunden aus sonstigen Kommunen im weiteren Umfeld zu betrachten.

Der ALDI-Markt ist hinsichtlich der verkehrlichen Erschließungssituation mit dem Einzelhandel in der Ortsmitte vergleichbar. Zugleich betreibt die Fa. ALDI ein dichtes Filialnetz, das die oben genannten Gemeinden im Umland unmittelbar (Neustadt) oder mittelbar (Böhl über den Markt in Dannstadt-Schauernheim, Iggelheim zum Teil über die Märkte in Dannstadt-Schauernheim und Schifferstadt) abdeckt. Für Deidesheim ist zudem die Neuansiedlung eines Marktes geplant.

Analog zum Einzelhandel in der Ortsmitte ist daher auch für den ALDI-Markt davon auszugehen, dass der weit überwiegende Anteil der Kunden aus Haßloch selbst stammt.

Bezogen auf die Nachbargemeinden ist gemäß der „Marktanalyse Haßloch“ (ECON Consult, 2002) die Einkaufsorientierung auf Haßloch im Sortimentsbereich Lebensmittel nur schwach ausgeprägt. Lediglich der Real-Markt im Gewerbegebiet Süd spielt eine größere Rolle. Die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch starke Orientierung aus Böhl-Iggelheim hat sich – wie die Marktanalyse selbst aussagt – mit Eröffnung eines Discounters und eines Vollsortimenters am Nordrand von Iggelheim erheblich abgeschwächt.

7.1.2 Nachfragepotenzial in Haßloch

Nach den Berechnungen der „Marktanalyse Haßloch“ (ECON Consult, 2002), die auf Angaben der regionalen Absatzkennziffern der GfK (Gesellschaft für Konsumforschung) und des Statistischen Bundesamtes aufbauen, beträgt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Nahrungs- und Genussmittelbereich innerhalb von Haßloch 39,3 Mio. € (Stand 2001).

In diesem Segment werden rechnerisch 91 % der örtlich vorhandenen Kaufkraft in Haßloch gebunden. Allerdings sind hierbei Kaufkraftabflüsse mit den Kaufkraftzuflüssen aus Umlandgemeinden, die sich insbesondere durch den Real-

Markt im Gewerbegebiet Süd ergeben, verrechnet. In der „Marktanalyse Haßloch“ (ECON Consult, 2002) werden die realen Kaufkraftabflüsse auf 12 Mio. € und somit fast 1/3 der gesamten sortimentspezifischen Kaufkraft abgeschätzt.

7.1.3 Bestehende Einzelhandelssituation in Haßloch

Gemäß der „Marktanalyse Haßloch“ (ECON Consult, 2002) bestehen in Haßloch insgesamt 157 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die zusammen über eine Verkaufsfläche von ca. 25.800 m² verfügen. Dem Lebensmitteleinzelhandel sind ca. 7.320 m² Verkaufsfläche zuzurechnen.

Gegenüber dem Stand 2002 haben sich Veränderungen durch die Verlagerung des LIDL-Markts aus der Ortsmitte heraus in das Gewerbegebiet Süd ergeben. Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels dürfte sich durch die damit verbundene Vergrößerung auf ca. 7.800 m² ausgeweitet haben.

Beim bestehenden Lebensmitteleinzelhandel handelt es sich im wesentlichen um folgende Lebensmittelmärkte, deren Sortimente sich mit denen des Aldi-Marktes überschneiden:

Betreiber	Verkaufsfläche	Lage
REAL	3.500 m ²	Nicht-integrierte Gewerbegebietslage
EDEKA	> 700 m ²	Integrierte Lage am Rand der Wohnbebauung
PENNY	> 700 m ²	Integrierte Lage am Rand der Wohnbebauung
LIDL	> 700 m ²	Nicht-integrierte Gewerbegebietslage

Im Ortszentrum von Haßloch sowie in den Wohngebieten sind zudem mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgerei) nennenswert, die aber auf Grund ihrer Sortimentsstruktur nicht als direkte Wettbewerber zum Vorhaben zu betrachten sind.

7.1.4 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung

Da sich Aldi bereits seit einigen Jahren am Standort befindet, ist für die Bewertung entscheidend, inwiefern durch eine Verkaufsflächenerweiterung zusätzlicher Umsatz am Standort gebunden werden kann.

Eine Umsatzsteigerung proportional zur Verkaufsflächenerweiterung ist realistischerweise nicht anzunehmen. Da die für die Umsatzentwicklung maßgebenden Bedingungen wie

- Erreichbarkeit,
- Konkurrenzsituation und
- Angebotspalette

unverändert bleiben, ist vielmehr davon auszugehen, dass der Umsatz – falls überhaupt - in deutlich unterproportionalem Umfang gesteigert werden kann und die Flächenproduktivität je m² Verkaufsfläche somit absinkt.

Legt man jedoch die in der „Marktanalyse Haßloch“ (ECON Consult, 2002, S. 53) zugrundegelegte Flächenproduktivität (Umsatz pro m² Verkaufsfläche) von € 6.320,00/m² zugrunde und berechnet man die mögliche Umsatzerhöhung proportional zur Verkaufsflächenausweitung, so ergibt sich rein rechnerisch ein maximal zu erwartender Umsatzzuwachs von ca. 2,53 Mio. €, wovon ca. 1,9 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 0,6 Mio. € auf den Nonfood-Bereich entfallen.

Bei einem Kundenanteil von 84 % aus Haßloch (vgl. Kap. 7.1) ergibt dies, dass maximal ein zusätzlicher Umsatz von 1,6 Mio. € (entspricht 4 %) aus der Haßlocher Kaufkraft im Lebensmittelbereich entweder in Haßloch umzuverteilen oder aus den bestehenden Kaufkraftabflüssen (ca. 12 Mio. €, vgl. Kap. 7.2) zurückzugewinnen ist.

7.1.5 Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Haßloch

In Haßloch besteht im Ortskern, der in der 1. Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans als zentraler Versorgungsbereich definiert wurde, kein größerer Lebensmittelanbieter mehr. Vielmehr sind dort im wesentlichen nur noch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) vorhanden.

Für den sonstigen in Haßloch in integrierten Lagen vorhandenen Lebensmitteleinzelhandel wird sich an der gegebenen Konkurrenzsituation durch die geplante Erweiterung des ALDI-Markts keine relevante Veränderung ergeben. Die beabsichtigte Ausweitung der Verkaufsfläche um 400 m² ist im Vergleich zu den im näheren Umfeld bereits vorhandenen Verkaufsflächen als geringfügig zu betrachten. Veränderungen der Standortfaktoren (z.B. Erreichbarkeit) oder des Warenangebots ergeben sich nicht. Insofern wird weder qualitativ noch quantitativ eine neue Konkurrenzsituation für die sonstigen bestehenden Einzelhandelsbetriebe in Haßloch aufgebaut.

Sofern durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Markts überhaupt neue Umsätze generiert werden können, werden sich die Konkurrenzwirkungen auf städtebaulich gleich zu bewertenden Einzelhandelsbetriebe (Betriebe in integrierten Lagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs) bzw. auf städtebaulich ungünstiger zu bewertende Einzelhandelsbetriebe (Betriebe in nicht-integrierten Gewerbegebietslagen) beschränken.

Bei einer maximalen zusätzlichen Abschöpfung von 4 % der relevanten Kaufkraft sind keine nennenswerten Veränderungen der Kaufkraftströme in Haßloch zu erwarten, so dass nachteilige Auswirkungen auszuschließen sind. Es ist weiterhin auszuschließen, dass das geplante Vorhaben existenzbedrohende Wirkungen auf bestehende Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich schützenswerten Lagen haben könnte.

Vielmehr kann es durch eine zeitgemäße Ausrichtung des Einzelhandels in Haßloch möglicherweise gelingen, bestehende Kaufkraftverluste in Richtung Neustadt zu mindern.

7.1.6 Auswirkungen auf Nachbargemeinden

Analog zur Bewertung der Auswirkungen auf den Einzelhandel in Haßloch ergeben sich durch die beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche auch hinsichtlich der Nachbargemeinden keine Verschiebungen der Standortfaktoren und Angebotsstrukturen, so dass auch hier mit keinen relevanten Auswirkungen zu rechnen ist.

Veränderungen im Einzugsgebiet des bestehenden Markts sind angesichts der bestehenden Verkehrserschließung und des gegebenen dichtes Filialnetz der Fa. ALDI in keiner Weise zu erwarten.

7.1.7 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Markts weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsplans verstoßen. Seitens der Unteren Landesplanungsbehörde wurde dies auch im Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung bestätigt (vgl. Kapitel 4.4).

Konzentrationsgebot

Nachdem Haßloch ein Mittelzentrum im Ergänzungsnetz ist, ist dem Konzentrationsgebot, wonach großflächige Märkte nur in zentralen Orten und dabei Märkte mit mehr 2.000 m² Geschossfläche nur in Mittel- und Oberzentren vorgesehen werden sollen, Rechnung getragen.

Integrationsgebot

Der Standort befindet sich innerhalb der durch Wohnbebauung geprägten Ortslage von Haßloch und verfügt damit eine Nahversorgungsfunktion für das umgebende Wohngebiet. Der Standort kann als städtebaulich integriert betrachtet werden.

Aufgrund der Bebauungssituation im Stadtkern von Haßloch sind dort derzeit keine ausreichend großen Flächen für die Ansiedlung eines großflächigen zeitgemäßen Einzelhandelsbetriebs im zentralen Versorgungsbereich verfügbar. Eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich kann daher in Haßloch angesichts der gegebenen baulichen Rahmenbedingungen und der Flächenverfügbarkeiten nicht umgesetzt werden.

Beeinträchtungsverbot

Aus raumordnerischer bzw. städtebaulicher Sicht schutzwürdigen Lebensmittelanbieter innerhalb von Haßloch werden angesichts der nur bedingten Sortimentsüberschneidungen und der ohnehin bereits bestehenden Konkurrenzsituation, die qualitativ nicht verändert werden wird, von Umsatzumverteilungen allenfalls in geringem Maß betroffen. Durch die geplante Markterweiterung wird somit die Funktionsfähigkeit von Haßloch als Mittelzentrum im Ergänzungsnetz nicht beeinträchtigt.

Die zentralörtliche Funktion von Deidesheim und Böhl-Iggelheim als benachbarte Grundzentren bleibt ebenfalls unberührt, da eine wesentliche Beeinträchtigung des dort vorhandenen Einzelhandels ausgeschlossen werden kann.

Das Beeinträchtungsverbot wird demnach eingehalten.

7.2 Auswirkungen auf die Umweltgüter und den Menschen

7.2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit als eine durch einen Einkaufsmarkt bzw. die zugehörige Stellplatzanlage genutzte Fläche mit einem Versiegelungsgrad von ca. 82 % dar. Die Grünflächen beschränken sich im wesentlichen auf Rahmengrün sowie auf Stellplatzbegrünungen. Der Fläche kommt in ihrem heutigen Zustand keine nennenswerte Bedeutung in Hinblick auf ökologische Funktionen zu.

Gegenüber der bisherigen Bestandsituation ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

	Bestand		künftiges Baurecht	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Gebäudefläche	1.190 m ²	21 %	1.800 m ²	32 %
Stellplätze und Zufahrten	3.490 m ²	61 %	2.880 m ²	50 %
Unversiegelte Flächen	1.030 m ²	18 %	1.030 m ²	18 %
Summe	5.710 m ²	100 %	5.710 m ²	100 %

Von der Ausweitung der zulässigen Gebäudefläche sind nur Flächen betroffen, die bereits im heutigen Zustand vollständig versiegelt sind. Im Ergebnis ergeben sich durch die Planung keine nennenswerten Eingriffe in Natur und Landschaft.

7.2.2 Auswirkungen auf den Menschen

Durch die Planumsetzung kommt es zu einer Verbesserung der Attraktivität des bestehenden Markts. In der Folge ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets nicht auszuschließen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen bzw. auf die menschliche Gesundheit durch Lärm sind aufgrund der gegebenen örtlichen Situation sowie aufgrund der unabhängig vom Bebauungsplan bestehenden Verpflichtung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht zu erwarten.

Gegebenenfalls entstehende zusätzlichen Verkehrsimmissionen in Form von CO₂, NO_x, Ruß und Feinstaub lassen bei der gegebenen guten Durchlüftungssituation keine Überschreitung der maßgebenden Grenz-, Richt- und Prüfwerte der TA Luft sowie der Verordnungen zum BImSchG erwarten, so dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen nicht zu befürchten sind.

7.2.3 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Von der Planung sind keine Kulturgüter betroffen. An Sachgütern sind im Planungsgebiet nur der bestehende Einkaufsmarkt mit seiner Stellplatzanlage vorhanden. Die sich durch die Bebauungsplan-Änderung möglich werdenden Veränderungen an diesen Sachgütern entsprechen der Planungsabsicht.

7.2.4 Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen

Nachdem weder auf die einzelnen Landschaftspotenziale von auch den Menschen bzw. Kultur- und Sachgüter relevante Auswirkungen zu erwarten sind, ist auch nicht mit Wechselwirkungen zwischen den Auswirkungen zu rechnen.

8. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

9. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

9.1 Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindeverwaltung hat mit Schreiben vom 15.02.2008 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Bebauungsplan „Wilhelmstraße, XIX. Änderung“ bis zum, 20. März 2008 gebeten.

Im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange wurden 18 Behörden bzw. TÖB beteiligt.

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

1. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Gesundheitsamt, Neustadt/Wstr.
2. Landesbetrieb Mobilität Speyer, Speyer
3. Deutsche Post Real Estate Germany GmbH, Regionalbereich Frankfurt, Karlsruhe
4. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Kaiserslautern
5. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Neustadt/Wstr.
6. Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern
7. Pfalzwerke AG, Ludwigshafen
8. Vermessungs- und Katasteramt Neustadt/Wstr., Neustadt/Wstr.
9. Polizeipräsidium Rheinpfalz, Haßloch
10. Kabel Deutschland GmbH, Unterfoehring

Keine Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden oder Trägern öffentlicher Belange **empfangen**:

1. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde, Bad Dürkheim
2. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landespflegebehörde, Bad Dürkheim
3. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Abfallbehörde, Bad Dürkheim
4. Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Ludwigshafen
5. Katasteramt, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Neustadt/Wstr.
6. Finanzamt, Abt. XI, Neustadt/Wstr."

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

1. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer
2. Gemeindewerke Haßloch GmbH, Hassloch

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie**, hat mit Schreiben vom 31.03.2008 mitgeteilt, dass gegen die Maßnahme keine Bedenken und Einwände bestehen. Es wurde jedoch ersucht, die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern. Ferner wurde gebeten, bei der Vergabe der Erdarbeiten die ausführenden Baufirmen zu veranlassen, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese überwacht werden können.

Dieser Stellungnahme ist durch einen Hinweis im Bebauungsplan, wonach die Erdarbeiten vor Beginn der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer anzuzeigen sind, Rechnung getragen. Im Übrigen ist das Denkmalschutz- und – Pflegegesetz geltendes Recht und demnach unabhängig von gesonderten Hinweisen im Bebauungsplan zu beachten.

Die **Gemeindewerke Haßloch GmbH haben** mit Schreiben vom 12.03.2008 auf ver- und entsorgungstechnische Belange hingewiesen:

1. Zur Stromversorgung liegen im ganzen Straßenbereich von der Einfahrt Moltkestraße durch die Ausfahrt Richard-Wagner-Straße Beleuchtungs- und Versorgungskabel. Diese dürfen nicht überbaut werden. Vor Baubeginn müssen diese umverlegt werden. Die anfallenden Kosten sind vom Grundstückseigentümer zu übernehmen. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Erweiterung des Marktes auch eine Stromleistungserhöhung erfolgt.

Diese Erhöhung ist durch den vorhandenen Hausanschluss nicht zu realisieren. Eine Leistungserhöhung kann nur über einen Direktanschluss von der nächst liegenden Ortsnetzstation oder über eine eigene Station realisiert werden.

2. Im oben genannten Bereich liegen auch außer Betrieb genommene Hauptleitungen der Gas- und Wasserversorgung, die überbaut werden. Diese können in Absprache mit den Gemeindewerken entfernt werden.
3. Im Erweiterungsbereich liegen private Kanäle, die überbaut werden.

Die Stellungnahme der Gemeindewerke Haßloch bezieht sich auf Fragen der Ver- und Entsorgung und bedingen kein Änderungserfordernis am Bebauungsplan. Der Vorhabenträger wurde über die hinsichtlich der Stromversorgung zu beachtenden Belange informiert. Eine Lösung der ggf. erforderlichen Leistungserhöhung ist Angelegenheit des Vorhabenträgers und bedarf keiner gesonderten Absicherung im Bebauungsplan.

9.2 Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplans „Wilhelmstraße, XIX. Änderung“ in der Zeit von 25. März 2008 bis einschließlich 25. April 2008 bei der Gemeindeverwaltung Hassloch, Zimmer 208, zur Einsichtnahme aus. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, zu der vorgelegten Planung eine Stellungnahme abzugeben.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zwei Stellungnahmen ein.

Ein **Bürger aus der Nachbarschaft des Planungsgebietes** hat in einer Stellungnahme vom 12.04.2008 folgende Punkte vorgebracht:

1. Durch die Erweiterung des ALDI-Marktes, verbunden mit den in den letzten Jahren erweiterten Öffnungszeiten von 8 h – 20 h an allen Werktagen einschließlich Samstag, ist mit noch höherem Verkehrsaufkommen auch beim Zulieferverkehr auf der Rückseite des Gebäudes zu rechnen.
2. Vor allem im Bereich der Ver- und Entsorgung sind die umliegenden Bewohner besonders durch Lärm betroffen (Warenanlieferung ab den frühen Morgenstunden über den gesamten Tag hinweg, Betrieb der Containerpresse / Papierpresse bereits vor der Ladenöffnung sowie die regelmäßige Entsorgung der vollen Container, Betrieb der Kältegeräte auf der Gebäuderückseite).
3. Die Gebäudewand und die Stützwand der Zulieferungsrampe zur Dr. Siebenpfeiffer-Straße hin sollten mit Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Teilüberdachung oder Verkleidung mit lärm-dämmenden Materialien) versehen werden, um die Schallreflexion zu den rückwärtig liegenden

Anwohnergebäuden zu minimieren.

4. Der Standort der Containerpresse sollte überprüft werden (momentan ohne Lärmschutz nahe der Grundstücksgrenze).
5. Der Abluftschacht der Kühlanlage könnte auch nach oben abgeleitet werden, so dass die Gebläsegeräusche nicht direkt auf die umliegenden Wohnhäuser einwirken.

Aus Sicht der Verwaltung ist die eingegangene Stellungnahme wie folgt zu bewerten:

Zu 1.:

Durch die Erweiterung der Ladenöffnungszeiten hat sich keine relevante Erhöhung des Umsatzes und der veräußerten Warenmengen ergeben. Insofern hat sich beim Zulieferverkehr ebenfalls kein höheres Verkehrsaufkommen ergeben.

Auch künftig ist nicht damit zu rechnen, dass durch die Erweiterung in relevanter Weise zusätzliche Warenmengen umgeschlagen werden können. Zudem ist das Logistikkonzept von ALDI so ausgelegt, dass Trockenwaren, Obst- und Gemüse sowie Tiefkühlkost getrennt angeliefert werden. Sowohl bei Obst- und Gemüse wie auch bei Tiefkühlkost sind die Anlieferungs-Lkw derzeit regelmäßig nicht voll ausgelastet. Bezüglich dieser Sortimente ist somit eine Erhöhung des Anlieferverkehrs selbst bei einer Vergrößerung der umgeschlagenen Warenmengen auszuschließen. Bei Trockenwaren ist sich für den Fall, dass entgegen den Annahmen doch eine relevante Erhöhung der umgeschlagenen Warenmengen eintritt, eine Erhöhung der Anlieferfrequenz nicht auszuschließen. Allerdings erfolgt derzeit die Anlieferung der Trockenwaren nur ca. 2 – 3 mal/Woche. Selbst bei einer künftig täglichen Anlieferung würde sich kein nachhaltige Verschlechterung der Situation für die Anwohner ergeben.

Zu 2., 3., 4. und 5.

Die Fa. ALDI muss als Gewerbebetrieb sowohl im derzeitigen Zustand wie auch künftig im erweiterten Zustand die immissionsschutzrechtlich maßgebenden Richtwerte der TA Lärm an den angrenzenden Wohngebäuden einhalten. Wie dies konkret bewerkstelligt wird, ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern bleibt vielmehr den Bauherren überlassen. In diesem Zusammenhang ist wesentlich, dass der Standort der Containerpresse gemäß Baugenehmigung vom 04.06.1993. baurechtlich genehmigt ist.

Ein weiterer **Bürger, ebenfalls aus der Nachbarschaft des Planungsgebiets**, hat in seiner Stellungnahme vom 28. März 2008 folgende Punkte vorgebracht:

1. Der restliche Einzelhandel in Haßloch wird durch das Vorhaben im negativen Sinne beeinträchtigt.
2. Durch die geplante Vergrößerung des ALDI-Marktes fallen erhebliche Stellplätze weg, d. h. im Umkehrsinne steht für eine um 50 % vergrößerte Verkaufsfläche eine weit verringerte Stellplatzzahl zur Verfügung. Unabhängig von der rein rechnerisch geforderten Stellplatzzahl ist an Spitzentagen momentan der Parkplatz fast schon zu 90 % gefüllt. Als Ergebnis daraus ist mit einer erweiterten Stellplatzsuche im angrenzenden öffentlichen Verkehrsbereich zu rechnen.
3. Die angeführte Marktanalyse Haßloch ist teilweise aus dem Zusammenhang gerissen.

Aus Sicht der Verwaltung ist die eingegangene Stellungnahme wie folgt zu bewerten:

Zu 1.

Entsprechend der im Rahmen der raumordnerischen Prüfung durchgeführten Untersuchung über die Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in Haßloch ist davon auszugehen, dass städtebaulich relevante nachteilige Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in Haßloch nicht zu erwarten sind. Insofern sind die Befürchtungen unbegründet.

Zu 2.

Die Erfahrungen der Fa. ALDI zeigen, dass die vorhandene Stellplatzanlage selbst zu Spitzenzeiten bei weitem nicht ausgeschöpft wird.

Durch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche kann zudem die Zahl der Kunden insbesondere zu Spitzenzeiten nicht erhöht werden. Dem entsprechend ergibt sich durch die Erweiterung tatsächlich kein höherer Stellplatzbedarf.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" vom 24. Juli 2000 ergibt sich eine Mindeststellplatzzahl von 80. Diese Mindestzahl wird mit den tatsächlich verbleibenden 89 Stellplätzen auch weiterhin überschritten.

Zu 3.

Die Marktanalyse Haßloch ist in anderem Zusammenhang erstellt worden und beantwortet die für den ALDI-Markt relevanten Fragestellungen nur zum Teil.

Daher wurde auch in der Untersuchung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung des ALDI-Markts nur in geringem Umfang auf Erkenntnisse aus der Marktanalyse Haßloch zurückgegriffen.

9.3 Zusammenfassende Abwägung der Belange

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte Erweiterung der vorhandenen ALDI-Filiale geschaffen. Hierzu wird die Art der baulichen Nutzung geändert von „Allgemeines Wohngebiet“ in „Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“ und zugleich die zulässige Verkaufsfläche auf 1.200 m² begrenzt.

Die Auswirkungen auf den Einzelhandel in Haßloch wurden im Rahmen der vereinfachten Raumordnerischen Prüfung dargelegt und seitens der Landesplanungsbehörde und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange bewertet. Im Ergebnis hat die Kreisverwaltung mit Schreiben vom 02.11.2007 mitgeteilt, dass der geplanten Erweiterung des Einkaufsmarkts auf bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche keine Ziele der Raumordnung entgegen stehen.

Auch für die Gemeinde Haßloch ergibt sich, dass die durch die geplante Markterweiterung verursachten denkbaren Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in Haßloch, insbesondere in der zentralen Ortslage sowie auf dessen Entwicklungsmöglichkeiten, kein städtebaulich und bauplanungsrechtlich relevantes Ausmaß annehmen werden. Vielmehr erfolgt durch die Erweiterung des bestehenden Marktes die langfristige Sicherung der Nahversorgung innerhalb des ausgedehnten, verdichteten Wohngebietes. Insofern können einzelne Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsbetriebe hingenommen werden.

Die Veränderungen des Siedlungsbildes, die sich kleinräumig durch die Erweiterung des bestehenden Gebäudes ergeben, werden die bestehende städtebauliche Situation nicht nachteilig verändern.

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung auf dem bereits baulich genutzten Grundstück vermieden und sind aufgrund der bereits gegebenen Versiegelung nicht zu erwarten. Dem entsprechend wird auch kein naturschutzfachlicher oder -rechtlicher Ausgleich erforderlich. Insofern ist hierüber keine Abwägung erforderlich.

Städtebaulich relevante Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten, da der Vorhabenträger unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes die maßgebenden Richtwerte der TA Lärm an den maßgebenden Immissionsorten einhalten muss. Denkbare mögliche Lärmerhöhungen, die sich insbesondere durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Stellplatzflächen ergeben können, können daher hingenommen werden.

Die mögliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens im öffentlichen Straßennetz ist im Verhältnis zur gegebenen Verkehrsbelastung so untergeordnet, dass keine relevanten Schallpegelerhöhungen zu erwarten sind. Gleiches gilt auch für mögliche Erhöhungen der Luftschadstoffbelastungen.

Haßloch, den

.....

(Ihlenfeld)

Bürgermeister