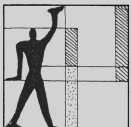
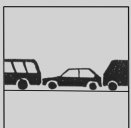
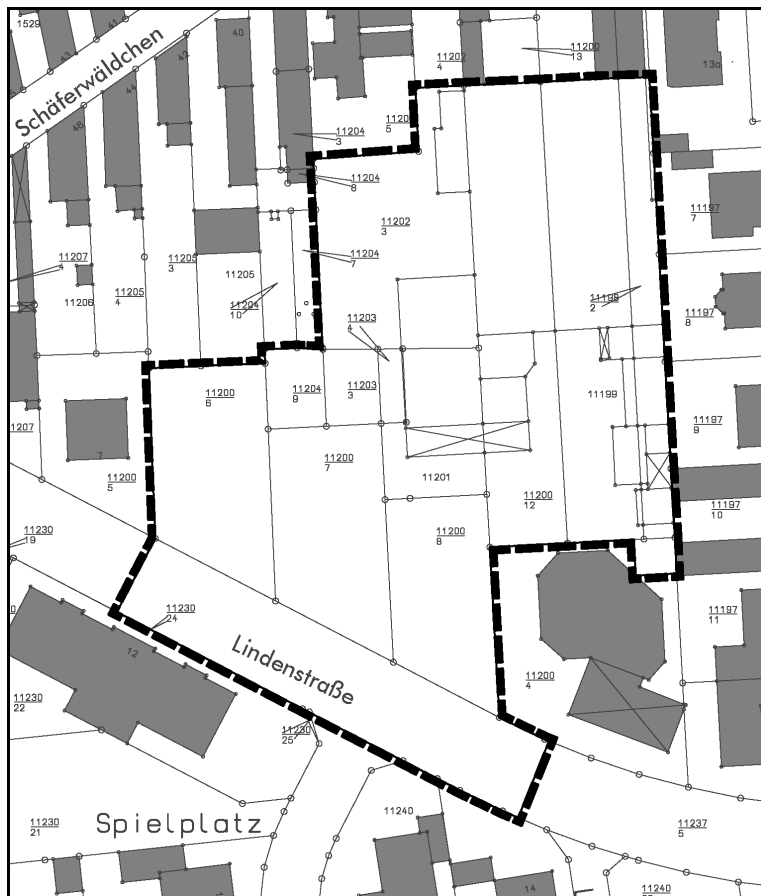


Gemeinde Haßloch

## Bebauungsplan Nr. 67

# “Zwischen Schäferwäldchen und Lindenstraße”

- Fassung zur Satzung -



Karlsruhe  
Februar 2010

**MODUS CONSULT**   
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

**Gemeinde Haßloch**

## **Bebauungsplan Nr. 67**

# **“Zwischen Schäferwäldchen und Lindenstraße”**

**- Fassung zur Satzung -**

### **Bearbeiter**

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Rgfm.)

### **Auftragnehmer**

**MODUS CONSULT** Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im Auftrag der Firma INWO Projektgesellschaft Beta GmbH  
im Februar 2010

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Baugestalterische Festsetzungen
- A - 3 Planfestsetzungen (durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text)
- A - 4 Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und -vermerke, Satzungstext zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung
- B - 2 Umweltbericht

### Anlagen

- B - 3 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 4 Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes in Haßloch (Pfalz)
- B - 5 Verkehrliches und schalltechnisches Gutachten

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)**

SO (Sondergebiet) für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Vollsortimentmarkt'.

Im SO ist ein Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel-Vollsortimentmarkt, auch mit Bäckerei, und mit einer Verkaufsflächenzahl von insgesamt maximal 1.400/6.093 zulässig. Darüber hinaus sind zugeordnete Lager- und Nebenflächen zulässig.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche im Verhältnis zur im SO gelegenen Baugrundstücksfläche (in Quadratmetern) zulässig sind.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18,19 BauNVO)**

#### **1.2.1 Grundflächenzahl, Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen**

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Sie darf durch Stellplätze, Zufahren, Wege und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

#### **1.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen beträgt 7 m über der Gehwegoberkante, die der süd-östlichsten Stelle der mit einem Fahrrecht zu belastenden Fläche am nächsten liegt.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise die maximale Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 2 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie dürfen die maximale Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 2 m überschreiten.

### **1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)**

#### **1.3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen im zeichnerischen Teil. Abweichend hiervon dürfen östlich des Baufensters bauliche Anlagen zur Abfallentsorgung mit einer Gesamtlänge von maximal 10 m das Baufenster um maximal 2 m übertreten.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Wege zulässig. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Lagerflächen nicht zulässig. Für die Versickerung von Oberflächenwasser notwendige Anlagen sind - soweit wasserrechtlich zulässig - auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt.

#### **1.3.2 Bauweise**

Im SO ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung. Abweichend hiervon darf an die östliche Geltungsbereichsgrenze über eine Gesamtlänge von max. 10 m angebaut werden.

### **1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen bis max. 2 m, bauliche Anlagen zur Abfallentsorgung mit einer Gesamtlänge von maximal 10 m bis unmittelbar an die östliche Geltungsbereichsgrenze heranreichen, wenn dabei die Beleuchtung mit Tageslicht, die Lüftung und der Brandschutz gewährleistet bleiben.

#### **1.5 Flächen für Stellplätze und Zufahrten**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

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

### **1.6 Flächen mit Geh- und Fahrrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

In der Planzeichnung ist eine Fläche mit Gehrechten (G) und Fahrrechten (F) zu Gunsten des an den Geltungsbereich angrenzenden Tankstellengrundstücks (Flurstück 11200/4) festgesetzt.

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

An den in der Planzeichnung markierten Grundstücksgrenzen mit den Zweckbestimmungen '2' und '4' (schalldämmende Einfriedung) sind 2 m hohe massive Wände, gemessen von der angrenzenden Geländeoberkante im SO, ohne Öffnungen als Lärmschutz zu erstellen, falls die Schutzwirkung nicht durch vorhandene bauliche und lärmindernde Abschirmungen mit mindestens gleicher Höhe (z.B. Garagen) erreicht wird.

Das Einkaufswagendepot ist zu überdachen und nach Osten mit einer geschlossenen Seitenwand zu versehen. Anlieferungsbereiche sind einzuhausen.

### **1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **1.8.1 Anfallendes Oberflächenwasser**

Im Falle versickerungsfähigen Untergrundes ist das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers auf dem Grundstück zurückzuhalten und entweder für Brauchwasserzwecke (z.B. Grünflächenbewässerung) zu sammeln oder über geeignete Flächen und Einrichtungen dem Grundwasser zuzuführen.

Die Grünflächen sind für den verzögerten Abfluss und die Versickerung zu verwenden. Baumaßnahmen sind im Bereich der Grünflächen derart auszuführen, dass Verdichtungen des gewachsenen Untergrundes vermieden werden.

#### **1.8.2 Wasserdurchlässige Materialien**

Auf der Fläche für Stellplätze sind im Falle versickerungsfähigen Untergrundes die Stellplatzflächen soweit wasserrechtlich zulässig mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### 1.8.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen sind unzulässig.

### 1.8.4 Minderung baustellenbedingter Eingriffe in die Natur

Die Durchführung von Abbruchmaßnahmen und Gehölzrodungen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen, d.h. in den Monaten Oktober bis Februar. Können die Zeiten nicht eingehalten werden muss unmittelbar vorher nach brütenden Vögeln gesucht und gegebenenfalls der Eingriff verschoben werden bis die Brut beendet ist.

## 1.9 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Je sechs Stellplätze ist in überfahrbaren Baumgruben oder eigenständigen Grünstreifen ein mittel- bis großkroniger Laubbaum I. Ordnung der Qualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen. Zulässig sind nur einheimische und standortgerechte Gehölze.

Die Pflanzfläche des Baumes ist mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen oder mit einer Unterpflanzung mit niedrigen einheimischen Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Stück der gleichen Art nach Pflanzplan mit mindestens einer Pflanze pro m<sup>2</sup> zu pflanzen. Nadelgehölze sind unzulässig.

Die Bepflanzung der Grundstücke ist spätestens im ersten Jahr nach der Errichtung der Baukörper zu erstellen.

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

Die Baumpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Im Falle des Abgangs von Bäumen und Sträuchern sind gleichwertige und gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung (Initialsaat einer Gräser-/ Kräutermischung mit 10 g/m<sup>2</sup>) einzusäen und extensiv zu pflegen (Mahd 1-2mal pro Jahr).

Bäume und Sträucher gem. Textziff. 1.8 sind aus nachstehender Artenliste auszuwählen:

Bäume erster Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Linde

Heister und Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus spec.	Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaff.-hütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Rankgrün:

Clematis in Arten	Waldrebe
Lonicera in Arten	Geißblatt
Parthenocissus in Arten	Wilder Wein
Polygonum in Arten	Knöterich

Weitere, insbesondere wärmeverträgliche Arten und Sorten sind möglich.

Entlang der Lindenstraße sind nur Lindenbäume zulässig.

# Teil A - 2 Baugestalterische Festsetzungen

## **2. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 88 LBauO)**

### **2.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachbegrünung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 5° zulässig.

Für die Eindeckung sind Materialien in den Farben schwarz und naturrot bis rotbraun zulässig. Ausgenommen hiervon sind Materialien zur Nutzung der Solarenergie und begrünte Dächer.

### **2.2 Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie auf dem Dach (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie auf dem Dach sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m über der Dachfläche zulässig. Der Abstand der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zur Außenwand muss auf der Süd- und Nordseite der Gebäude mindestens die dreifache, auf der Ost- und Westseite der Gebäude mindestens die zweifache Höhe der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie (inkl. Konstruktionshöhe) aufweisen.

### **2.1 Fassadengestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Die rückwärtigen und seitlichen Fassaden mit einer Mindestfläche von 20 m<sup>2</sup> sind dauerhaft, direkt auf der Fassadenoberfläche oder indirekt durch vorgesezte, kletternde oder rankende Pflanzen zu begrünen, sofern betriebstechnische Belange nicht im Wege stehen. Dabei ist mindestens alle 5 m eine Pflanze vorzusehen. Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material oder Teerpappelementen sind nicht zulässig.

### **2.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die Gesamthöhe der Grundstückseinfriedungen darf das Maß von 2 m nicht übersteigen, gemessen ab Oberkante des Geländes.

Westlich der Zufahrt ist an der Grundstücksgrenze zur Straßenverkehrsfläche bis zur westlichen Grundstücksgrenze und an der in der Planzeichnung markierten Grundstücksgrenze mit der Zweckbestimmung '1', soweit bei letzterer keine

Einfriedung mit einer Mindesthöhe von 0,5 m besteht, eine Einfriedung mit einer Mindesthöhe von 0,5 m und einer maximalen Höhe von 1 m zwischen der Lindenstraße und den Stellplatzflächen herzustellen, gemessen über der nächstgelegenen Gehwegsoberkante.

Die Einfriedung kann als durchgängige Hecke oder Wand (z.B. als Gabionenwand) realisiert werden. Als Pflanzen sind Hainbuche, Feldahorn oder Liguster zu verwenden.

An maximal drei Stellen darf diese Einfriedung unterbrochen werden, wenn an diesen Stellen ein Lindenbaum sowie Bodendecker gepflanzt werden und der Abstand der Einfriedung zum Baumstamm maximal 1,5 m beträgt.

An den in der Planzeichnung markierten Grundstücksgrenzen mit den Zweckbestimmung '3' der Einfriedung ist eine 2 m hohe Einfriedung, gemessen von der angrenzenden Geländeoberkante im SO, als Sichtschutz zu erstellen, soweit die Schutzwirkung nicht durch eine vorhandene Einfriedungen mindestens gleicher Höhe erreicht wird. Sofern Maschendrahtzäune errichtet werden, sind diese durch dahinter anzupflanzende Hecken, Sträucher o.ä. gemäß Pflanzenliste oder durch Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

#### **2.4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)**

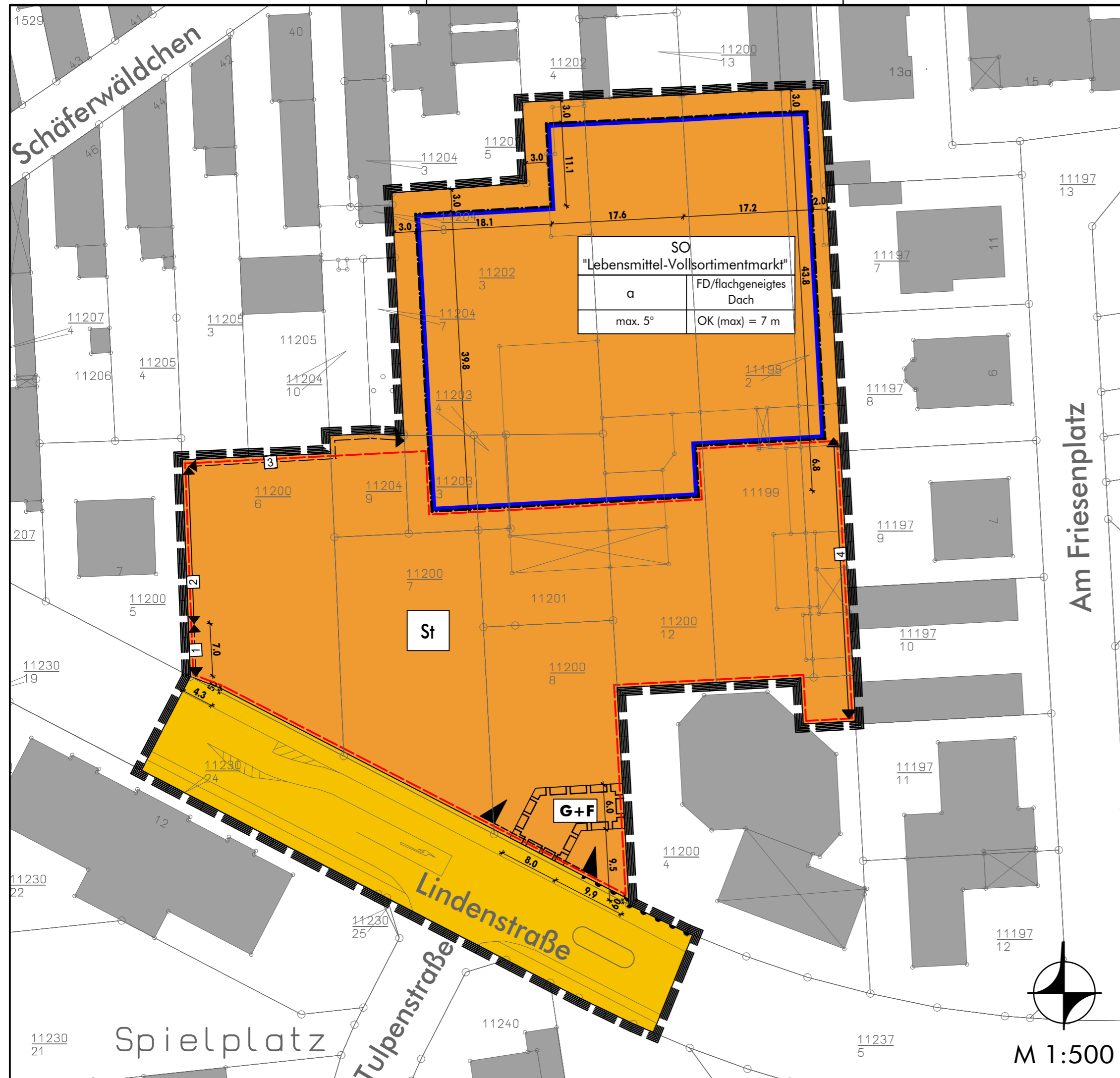
Je Betrieb sind max. sechs Werbeanlagen zulässig. Darüber hinaus sind Werbeanlagen in der Form von Hinweis- und Einfahrtsschildern sowie an Einkaufswagen-Parkboxen zulässig.

Die Fläche einzelner Werbeanlagen darf 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Höhe über der Geländeoberfläche darf für einzelne Werbeanlagen mit Ausnahme von Werbeanlagen an Gebäuden und freistehenden Werbeanlagen wie Pylone und Werbefahren 3.00 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden sowie freistehende Werbeanlagen wie Pylone und Werbefahren dürfen eine Höhe von 8.00 m über Gelände nicht überschreiten.

Unzulässig sind bewegliche Werbeanlagen und Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen



### Legende

**I. Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Vollsortimentmarkt'

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 Baugrenze  
 abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Straßenverkehrsfläche (nachrichtliche Darstellung der Aufteilung des Straßenraums)

Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)  
 Einfahrtbereich  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Flächen für Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)  
 Fläche für Stellplätze

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 Kennzeichnung der Einfriedung für Schallschutzmaßnahmen  
 Schalldämmende Einfriedung (siehe textl. Festsetzungen)  
 Schalldämmende Einfriedung (siehe textl. Festsetzungen)

Sonstige Zeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**II. Baugestalterische zeichnerische Festsetzungen**

Einfriedung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)  
 Einfriedung (s. baugestalterische textl. Festsetzungen)  
 Einfriedung (s. baugestalterische textl. Festsetzungen)

**III. Vermerk:**  
 Teile des Plangebietes sind überschwemmungsgefährdet und sollen als Überschwemmungsgebiet gemäß WHG festgesetzt werden (s. Vermerk)

**IV. Hinweise**

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer (lt. Kataster)  
 Gebäude (lt. Kataster)  
 Vermaßung in Meter

**Aufbau der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	SO "Lebensmittel-Vollsortimentmarkt"		zulässige Dachform
Bauweise	alpha	FD/flachgeneigtes Dach	
zulässige Dachneigung	max. 5°	OK (max) = 7 m	

# Gemeinde Haßloch

## Bebauungsplan Nr. 67

### "Zwischen Schäferwäldchen und Lindenstraße"

#### Fassung zur Satzung

**Auftraggeber:**

INWO Projektgesellschaft  
 Beta GmbH  
 Rudolf-Diesel-Str. 5  
 69207 Sandhausen

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 02.03.2011 den Bebauungsplan „Zwischen Schäferwäldchen und Lindenstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Gemeinde Haßloch, den

Hans-Ulrich Ihlenfeld, Bürgermeister

**Ausfertigung:**

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

Gemeinde Haßloch, den

Hans-Ulrich Ihlenfeld, Bürgermeister

**Inkrafttreten § 10 BauGB:**

Der durch Beschluss des Gemeinderats vom 02.03.2011 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.

Gemeinde Haßloch, den

Hans-Ulrich Ihlenfeld, Bürgermeister

**MODUS CONSULT**  
 Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe  
 Pforzheimer Straße 15b, 76227 Karlsruhe  
 Tel. 0721/94006-0 Fax 0721/94006-11

Bearb.: MC  
 Gez.: bf, jf, 14.02.11  
 Karlsruhe, den 04.03.2011

Dr.-Ing. F. Gericke

# Teil A - 4 Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990

### Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

in der Fassung vom 24. November 1998, zuletzt geändert und § 64 neu gefasst durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)

### Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29.7.2009

### Bundesimmissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11.8.2010 (BGBl. I S. 1163)

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1728)

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998

### DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002, erschienen Beuth-Verlag

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31.07.2009, BGBl. I 2009, 2585, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11.8.2010 (BGBl. I S. 1163)

### Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz

i.d.F. vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)

## Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan "Zwischen Schäferwäldchen und Lindenstraße"

<b>1</b>	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am 08.09.2010
<b>2</b>	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Annahme des Entwurfs durch den Bau-, Verkehr- und Entwicklungs- ausschuss	am 08.12.2010
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am 16.12.2010
2.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 27.12.2010 bis 04.02.2011
2.4	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 27.12.2010 bis 04.02.2011
<b>3</b>	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB	
3.1	Abwägungsentscheidung	am 02.03.2011
3.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	am 02.03.2011
3.3	Mitteilung des Prüfergebnisses an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben, gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am
<b>4</b>	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

## **Satzung zum Bebauungsplan "Zwischen Schäferwäldchen und Lindenstraße"**

Aufgrund

### § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und

### § 9 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

in der Fassung vom 24. November 1998, zuletzt geändert und § 64 neu gefasst durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)

### Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz

i.d.F. vom 31. Januar 1994 (GVBl 1994, S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)

hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 02.03.2011 den Bebauungsplan "Zwischen Schäferwäldchen und Lindenstraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 2). Er ist Bestandteil der Satzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha. Diese befindet sich auf den Flurstücken Nr. 11198/2 (teilw.), 11199 (teilw.), 11200/6, 11200/7, 11200/8, 11200/12, 11201, 11202/3, 11203/3, 11203/4, 11204 (teilw.) und 11204/9.

### § 2 Inhalt

Teil A	<u>Bestandteile</u>
A - 1	Planungsrechtliche Festsetzungen
A - 2	Baugestalterische Festsetzungen
A - 3	Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 14.02.2011, M 1:500

Der Satzung beigefügt wird:

- B - 1 Begründung
- B - 2 Umweltbericht inkl. allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls  
gem. § 3c UVPG

Anlagen:

- B - 3 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 4 Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes  
in Haßloch (Pfalz)
- B - 5 Verkehrliches und schalltechnisches Gutachten

### § 3 Einbeziehung von Flächen anderer Bebauungspläne

Durch den Bebauungsplan "Zwischen Schäferwäldchen und Lindenstraße" wird folgender Bebauungsplan im Überlagerungsbereich ersetzt: Bebauungsplan "Neumühlweg, 2. Änderung", rechtsverbindlich seit dem 11.09.1972.

### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

### Ausfertigung

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 02.03.2011 den Bebauungsplan „Zwischen Schäferwäldchen und Lindenstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Gemeinde Haßloch

Haßloch, den .....

Hans-Ulrich Ihlenfeld, Bürgermeister

### Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung und der Inhalt des 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.

Gemeinde Haßloch

Haßloch, den .....

Hans-Ulrich Ihlenfeld, Bürgermeister

### In-Kraft-Treten

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 "Zwischen Schäferwäldchen und Lindenstraße" am ..... in Kraft.

Gemeinde Haßloch

Haßloch, den .....

Hans-Ulrich Ihlenfeld, Bürgermeister

# Teil B Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>B - 1: Begründung</b> .....	<b>22</b>
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....	22
2. RÄUMLICHER UMFANG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS .....	22
3. PLANUNGSZIEL UND ZWECK DER AUFSTELLUNG .....	24
3.1. Anlass der Planung .....	24
3.2. Ziel und Zweck der Planung .....	25
4. PLANERISCHE UND RECHTLICHE VORGABEN .....	25
4.1. Einfügen in die Gesamtplanung .....	25
4.2. Rechtskräftiger Bebauungsplan im Geltungsbereich .....	29
4.3. Sonstige Planungsgrundlagen .....	29
5. PLANERISCHE GRUNDSÄTZE .....	32
5.1 Ziele der Planung .....	32
5.2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	35
5.3. Baugestalterische Festsetzungen .....	38
5.4. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke .....	39
5.5. Hinweise und Empfehlungen .....	41
6. ZUSTAND UND AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANS IM WIRKUNGSBEREICH .....	45
6.1. Zustands- und Funktionsbeschreibung .....	45
6.2. Wesentliche Auswirkungen bei Durchführung der Planung .....	45
7. FLÄCHENBILANZIERUNG .....	46
8. BODENORDNUNG .....	46
9. ABWÄGUNG .....	46
 <b>B - 2 Umweltbericht inkl. allgemeiner Vorprüfung des Einzel- falls gem. § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG</b> .....	 <b>49</b>

## B - 1: Begründung

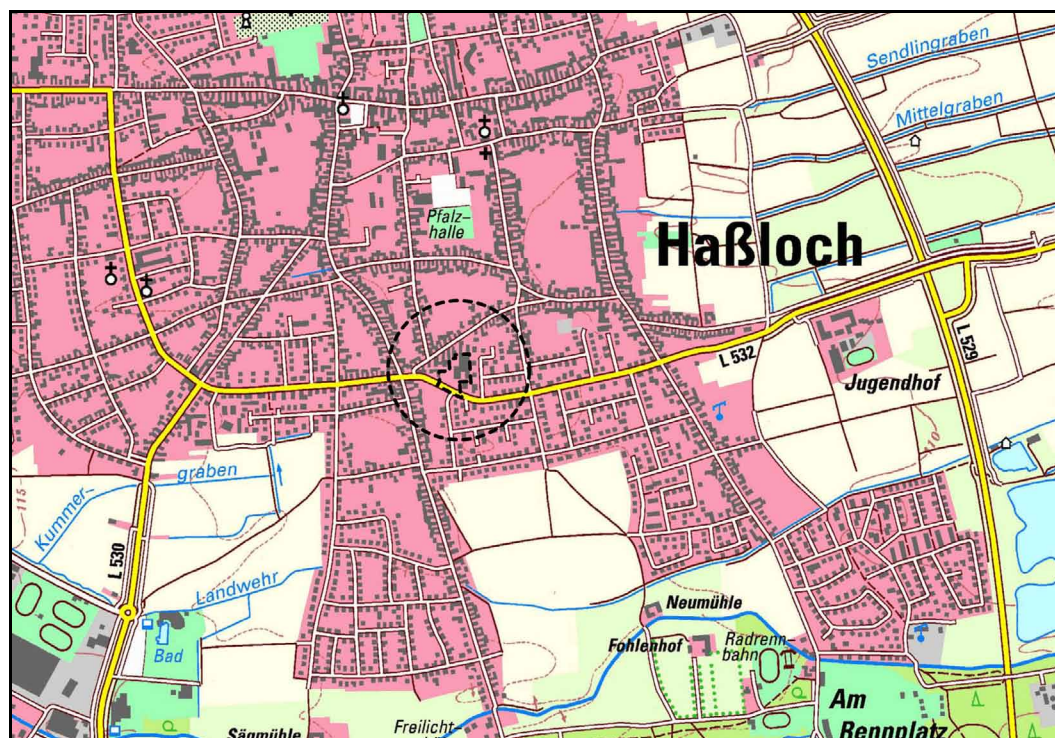
### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Am 08.09.2010 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zwischen Schäferwäldchen und Lindenstraße" beschlossen.

### 2. RÄUMLICHER UMFANG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwischen den Straßen Lindenstraße, Schäferwäldchen und Am Friesenplatz. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha. Diese befindet sich auf den Flurstücken Nr. 11198/2 (teilw.), 11199 (teilw.), 11200/6, 11200/7, 11200/8, 11200/12, 11201, 11202/3, 11203/3, 11203/4, 11204 (teilw.), 11204/9 und 11237/5 (teilw.).

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-3) im Maßstab 1:1.000.



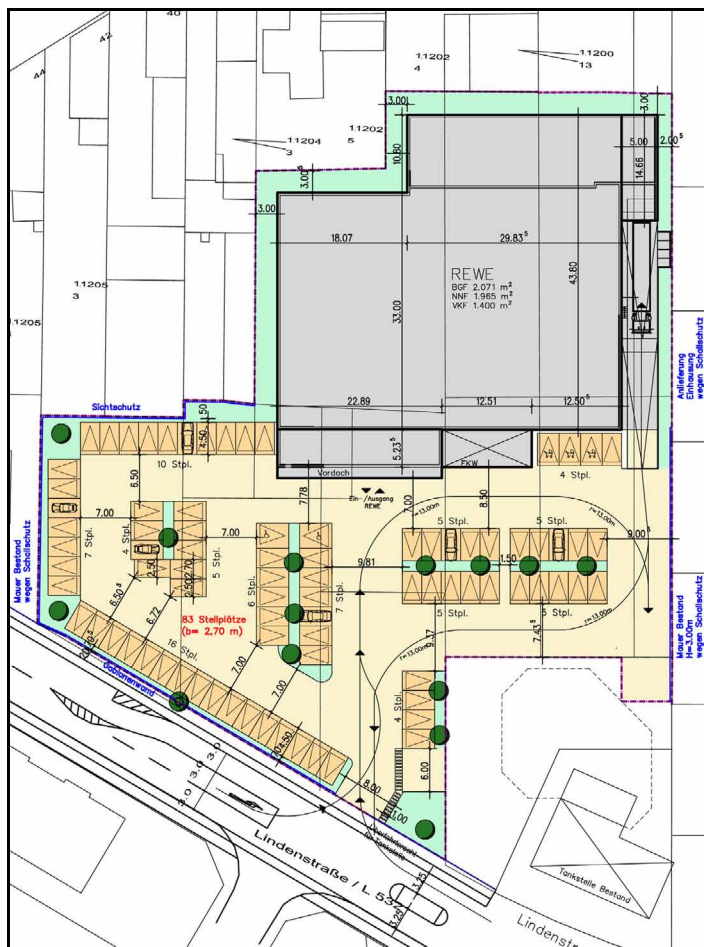
Lage des Plangebietes

### 3. PLANUNGSZIEL UND ZWECK DER AUFSTELLUNG

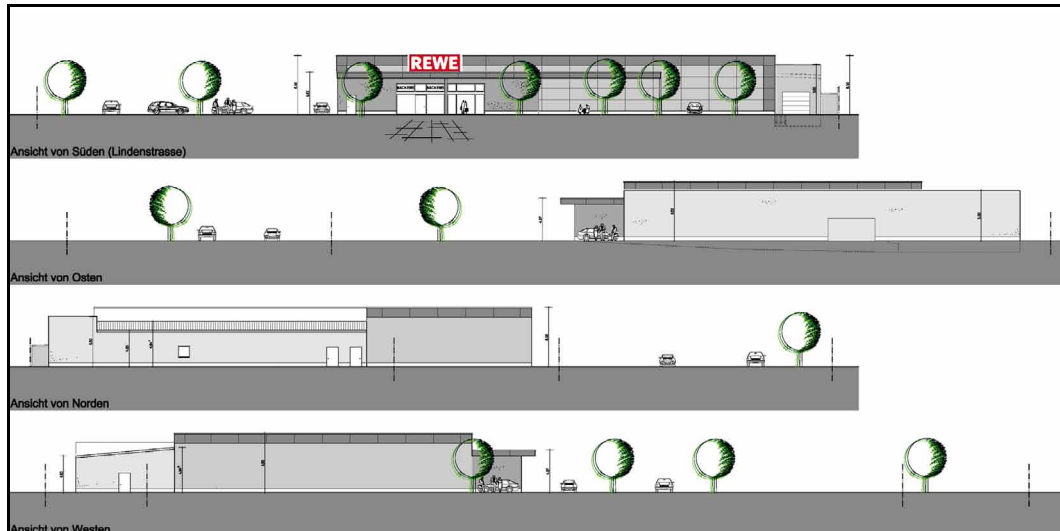
#### 3.1. Anlass der Planung

Um die Weichen für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels zu stellen, hat die Gemeinde Haßloch im Jahre 2010 ein kommunales Einzelhandelskonzept beschlossen. Ergebnis des von der GMA erstellten Konzeptes ist unter anderem, dass eine adäquate Nahversorgungseinrichtung im Bereich Lebensmittel für die südöstlichen Wohnquartiere fehlt.

Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes plant die Gemeinde Haßloch die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters mit max. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an der Lindenstraße. Mit dem Entfall des Autohauses am Planstandort, besteht dort die einmalige Chance, als Nachnutzung einer Brache einen Nahversorgungsstandort durch Innenentwicklung auszubilden und damit den Außenbereich zu schonen - zumal auch ein Investor zur Entwicklung des Areals gefunden werden konnte. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des geplanten Marktes.



Städtebauliches Konzept (Stand: 15.02.2010)



Geplante Fassaden (Stand: 30.11.2010)

### 3.2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist insbesondere die deutliche Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit der Lebensmittelversorgung für die Bevölkerung im Süd-Osten von Haßloch. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung dient die Planung einer Stadt der kurzen Wege und damit auch einer Verkehrsminderung. Dies gilt um so mehr, da nahe des Planstandortes das neu ausgewiesene Wohngebiet "Südlich der Rosenstraße" mit ca. 150 Grundstücken am Entstehen ist. Und auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels mit einer immer älter werdenden Bevölkerung ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit einer hochwertigen Nahversorgung auch in diesem Gemeindeteil erstrebenswert.

Mit der Planung kann eine qualitätsvolle Lebensmittelnaheversorgung realisiert werden. Durch die Planung wird das Angebot in der Ortsmitte und der beiden nordöstlich bzw. nordwestlich davon liegenden Nahversorgungsbereiche Herrenweg bzw. Moltkestraße sinnvoll ergänzt.

## 4. PLANERISCHE UND RECHTLICHE VORGABEN

### 4.1. Einfügen in die Gesamtplanung

#### 4.1.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung – LEP IV

Das kooperierende Mittelzentrum Haßloch befindet sich im Verdichtungsraum um das Oberzentrum Ludwigshafen.

Zu Einzelhandelsgroßprojekten werden im Landesentwicklungsprogramm 2008

(LEP IV) folgende Ziele der Raumordnung festgelegt:

- ▶ Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot).
- ▶ Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot).
- ▶ Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.
- ▶ Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Zusätzlich sind die folgenden Grundsätze festgelegt:

- ▶ Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.
- ▶ Die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

Ergebnis: Dieser Bebauungsplan entspricht den Zielen des LEP IV.

#### **4.1.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung – RROP 2004**

Im Regionalen Raumordnungsplan 2004 (rechtsverbindlich seit dem 05.04.2004) ist die Gemeinde Haßloch im Mittelbereich Neustadt an der Weinstraße entlang der regionalen Nahverkehrsachse Neustadt an der Weinstraße - Haßloch - Schifferstadt - Ludwigshafen/Rhein bzw. Speyer als Mittelzentrum im Ergänzungsnetz ausgewiesen.

Der Regionalplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als 'Siedlungsfläche Wohnen - Bestand' aus.

In der 1. Teilfortschreibung des Regionalplans, Plankapitel 4.2.2 Dienstleistungen, Handel (rechtsverbindlich seit dem 15.05.2006) sind insbesondere die folgenden weiteren Ziele der Raumordnung festgelegt:

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten (großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne von §11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung) ist nur im Oberzentrum Ludwigshafen am Rhein und in den Mittelzentren zulässig (Konzentrationsgebot).

Einzelhandelsgroßprojekte sind im engen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot).

Die Einrichtung von Einzelhandelsgroßprojekten darf nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Einkaufsbereichs der Standortgemeinde, benachbarter zentraler Orte sowie der wohnungsnahen Grundversorgung führen (Beeinträchtigungsverbot).

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste) sind nur in den für das Oberzentrum Ludwigshafen am Rhein und für die Mittelzentren gebietsscharf dargestellten zentralen Einkaufsbereichen anzusiedeln.

Von Einzelhandelsgroßprojekten an anderer Stelle dürfen keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die gebietsscharf abgegrenzten Versorgungskerne zu erwarten sein.

Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der zentralen Einkaufsbereiche und Ergänzungsstandorte ist ausgeschlossen.

Zusätzlich sind die folgenden Grundsätze festgelegt:

Die wohnungsnaher Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen ist in allen Teilräumen der Region sicherzustellen. Die Einzelhandelsstandorte sollen innerörtlich zentral bzw. günstig zu den Wohngebieten gelegen und gut für Fußgänger und Fahrradfahrer erreichbar sein.

Sind für die wohnungsnaher Grundversorgung mehrere Nahversorgungsbetriebe notwendig, die einzeln oder in der Summe die Großflächigkeit überschreiten, können diese Betriebe an geeigneten, herausgehobenen Nahversorgungsstandorten in zentralen Orten konzentriert werden.

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste) sind nach Möglichkeit den zentralen Einkaufsbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe vorrangig in die dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken.

Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche eines einzelnen Betriebes, höchstens 700 bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen.

Zur Ordnung und Standortentwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten sowie zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung sollen die Gemeinden kommunale oder interkommunale Entwicklungskonzepte erarbeiten, die mit der Regionalplanung abgestimmt sind.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens (vgl. Kap. 5.1.3) sind mit der Planung die Ziele des LEP beachtet und die Grundsätze des LEP berücksichtigt.

Ergebnis: Dieser Bebauungsplan entspricht den Zielen des RROP 2004.

#### **4.1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Hauptverkehrsstraße dar.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und der Prognose, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird (siehe Kapitel 6.2), hat die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung zu erfolgen. Demnach hat die Gemeindeverwaltung nach Satzungsbeschluss die graphischen Darstellungen und die textliche Begründung entsprechend redaktionell anzupassen. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans mit förmlichem Verfahren, Beteiligungsmöglichkeiten und einer Genehmigungspflicht ist nicht erforderlich.

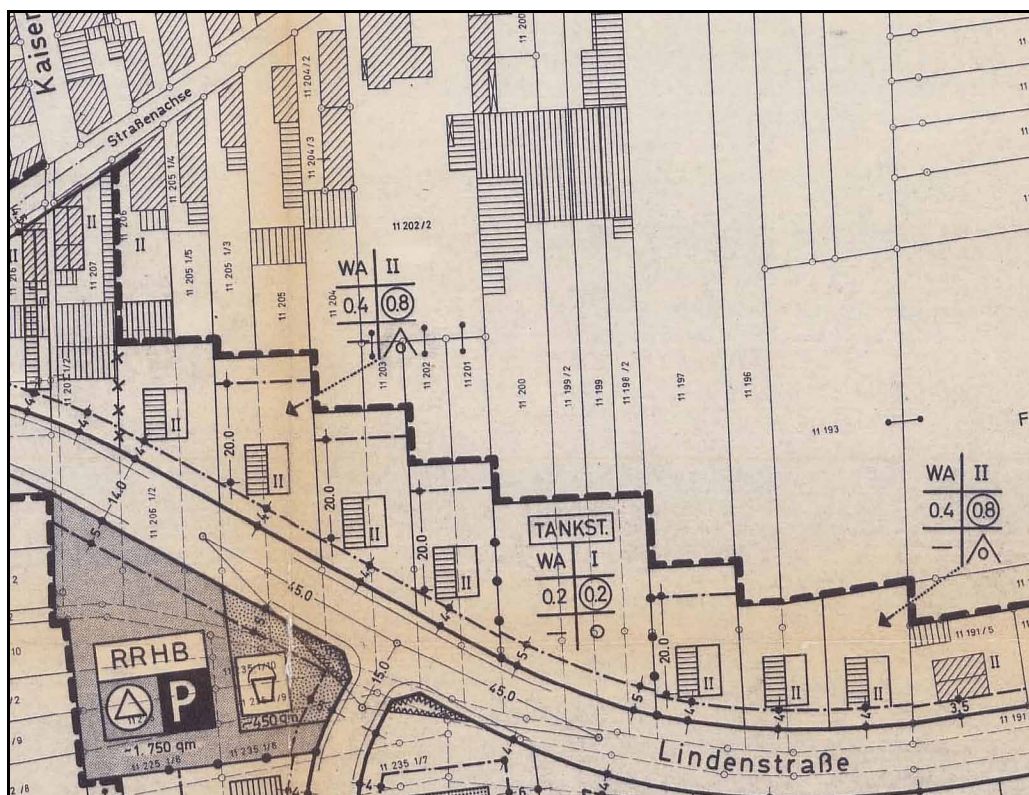
Bei dieser Berichtigung handelt es sich um die dritte Berichtigung des am 06. Juli 2006 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplans der Gemeinde Haßloch. Die betroffenen Flurstücke werden nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ i.S.d. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

Ergebnis: Dieser Bebauungsplan wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird nach Satzungsbe-

schluss von der Gemeindeverwaltung im Wege der Berichtigung redaktionell angepasst.

## 4.2. Rechtskräftiger Bebauungsplan im Geltungsbereich

Der Süden des Plangebietes entlang der Lindenstraße liegt im beplanten Innenbereich. Der dortige Bebauungsplan "Neumühlweg, 2. Änderung", rechtskräftig seit 11.09.1972, sieht dort ein allgemeines Wohngebiet und Verkehrsfläche vor und wird im Überlagerungsbereich durch den Bebauungsplan "Zwischen Schäferwäldchen und Lindenstraße" ersetzt. Ansonsten liegt das Plangebiet im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.



Bebauungsplan "Neumühlweg, 2. Änderung"

## 4.3. Sonstige Planungsgrundlagen

### 4.3.1 Gelände

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben.



Luftbild des Plangebietes

#### 4.3.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die Lindenstraße (L 532) direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Es ist über die Haltestellen Storchen, Neumühlweg und Rosenstraße an das öffentliche Busnetz und Ruftaxinetz angeschlossen (Linien 574, 583, 513, 5916).

#### 4.3.3 Bestehende Nutzungen

Das Areal ist größtenteils bebaut, im Wesentlichen von einem leerstehenden Autohaus sowie kleineren Nebengebäuden. Die beiden zur Wohnbebauung vorgesehen Grundstücke liegen seit der Erschließung in den 1970er Jahren unbenutzt brach.

#### 4.3.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

An das Plangebiet grenzt im Süd-Osten eine Tankstelle mit Waschstraße, im Osten ein Mischgebiet, im Norden und Westen Bebauung mit der Typik eines allgemeinen Wohngebietes an. Südlich der Lindenstraße liegt ein besonderes Wohngebiet (Babyland), süd-östlich ein allgemeines Wohngebiet. Für den umzunutzenden Bereich nördlich des Marktes sieht ein Gestaltungskonzept der Bauverwaltung neue Wohnbebauung vor.



Bebauungsplan Friesenplatz



Gestaltungsplan neue Wohnbebauung (Beispiel, Stand: Juli 2010)

## **5. PLANERISCHE GRUNDSÄTZE**

### **5.1 Ziele der Planung**

#### **5.1.1 Grundzüge der Planung**

Mit der Bebauungsplanung soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimentmarktes geschaffen werden. Für diesen ist die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO in einem Bebauungsplan erforderlich.

Der innerörtliche Markt wird auf dem rückwärtigen Teil des Geltungsbereiches positioniert, während die Stellplätze straßenseitig liegen.

#### **5.1.2 Nutzungskonzept**

Innerhalb des Plangebietes soll ein Lebensmittel-Vollsortiment-Markt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m<sup>2</sup> inkl. einer Bäckerei sowie die hierfür erforderlichen oberirdischen Stellplätze errichtet werden.

#### **5.1.3 Einzelhandel**

Zur gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen durch den geplanten Lebensmittelvollsortimenter wurden von der GMA im Juli 2010 eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes in Haßloch (Pfalz) erstellt und das Vorhaben auf seine raumordnerischen Auswirkungen untersucht (vgl. Anlage B-4). Die Grundlagen und Ergebnisse der Untersuchung sind im Einzelhandelsgutachten der GMA ausführlich beschrieben.

Ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter, ggf. mit einer Bäckerei, ist im Mittelzentrum Haßloch gemäß dem Zentralitätsgebot und dem Konzentrationsgebot grundsätzlich zulässig. Der geplante Nahversorgungsmarkt befindet sich in städtebaulich integrierter Lage von Haßloch im süd-östlichen Nahversorgungsbereich gemäß dem Einzelhandelskonzept von Haßloch. Da bislang ein entsprechender Nahversorger fehlt, stellt der geplante Markt zukünftig die Nahversorgung sicher.

Das Einzelhandelsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Einkaufsbereiches und des Versorgungskerns der Gemeinde Haßloch, benachbarter zentraler Orte sowie der wohnungsnahen Grundversorgung bzw. der bestehenden Nahversorgungsbereiche und einer verbesserten Nahversorgung für Haßloch insgesamt führt.

Durch das geplante Vorhaben wird die fußläufig erreichbare, wohnortnahe Lebensmittelversorgung von Haßloch auch deutlich qualitativ verbessert. Der neue Standort dient den umliegenden Wohnquartieren im südlichen Gemeindegebiet, der fußläufigen Erreichbarkeit und Verkehrsvermeidung durch kurze Wege und die bestehende ÖPNV-Anbindung, der aufgrund des demografischen Wandels immer älter werdenden Bevölkerung sowie dem neuen Wohngebiet im Süden des Gemeindegebietes. Es ist damit ein wichtiger Baustein der Ortsentwicklung von Haßloch, um den gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen einer zeitgemäßen Nahversorgung gerecht zu werden.

### 5.1.4 Erschließung

#### ► Fließender Verkehr, Rad- und Fußwege

Die wegemäßige Erschließung des Gebietes erfolgt über die Lindenstraße. Von dort erfolgt insbesondere auch die Zufahrt zu den Stellplätzen. Die Anlieferung wird über die Fläche für Stellplätze erreicht.

Gemäß dem verkehrlichen und schalltechnischen Gutachten vom Büro Modus Consult (s. Anlage B-5) ist am Knotenpunkt Zufahrt-Lindenstraße eine gute Leistungsfähigkeit der Verkehrsführung gegeben, wenn auf der Lindenstraße westlich der Parkplatzzufahrt ein überbreiter Fahrstreifen mit einer Breite von mind. 5,50 m eingerichtet wird, so dass geradeausfahrende Fahrzeuge an aufgestellten Linksabbiegern vorbeifahren können. Geplant ist die Ausbildung eines Abbiegestreifens und einer Fußgängerinsel, um die Planung zu optimieren und damit Störungen des Verkehrsflusses gänzlich zu vermeiden.

Die Ausbildung einer gemeinsamen Zu-/Ausfahrt des Marktes und der Tankstelle dient der Bündelung der Verkehre in einer insgesamt verschmälerten Zufahrtsituation. Dem entsprechend entfällt die bisherige Zufahrt der Tankstelle. Rechtsabbiegende LKW von der Lindenstraße zur Tankstelle sind nicht geplant. Für von der Tankstelle in die Lindenstraße ausfahrende LKW sind auf der Lindenstraße das Abbiegen nach Süd-Osten erwünscht und das Abbiegen nach Nord-Westen nicht geplant. Für die LKW soll eine überfahrbare Fahrbahnmarkierung im Osten der Einfahrt von der Lindenstraße erfolgen, über die auch vom Gehweg kommende Fußgänger die Zufahrt zur Tankstelle queren können. Die Ausfahrt aus der Tankstelle soll der Zufahrt zum Markt untergeordnet sein, so dass die aus der Tankstelle ausfahrenden Fahrzeuge keine Behinderung für die Fahrzeuge mit Ziel zum Parkplatz des Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes darstellen.

Es wird empfohlen, eine klare Markierung der Ein- und Ausfahrt zum Tank-

stellengrundstück vorzunehmen, um die Befahrbarkeit der gemeinsam genutzten Fläche verständlich zu regeln. Die Nordgrenze der festgesetzten Verkehrsfläche wurde gewählt, um zukünftig einen Geh- und Radweg an der Lindenstraße ausbilden zu können.

Es erfolgt keine Zuwegung zum Markt von Norden aus dem Schäferwäldchen, da die Lage des geplanten Marktes eine Durchwegung verhindert bzw. ein unattraktiver Schleichweg nördlich oder seitlich des Marktes verhindert werden soll. Im Übrigen befindet sich das nördlich an den Markt angrenzende Grundstück im Privateigentum und der Eigentümer lehnt eine öffentliche Nutzbarkeit ab.

#### ► **Ruhender Verkehr**

Für die geplante Einzelhandelsnutzung wird über die Fläche für Stellplätze eine angemessene Stellplatzzahl ermöglicht (max. ca. 85 Stellplätze).

#### ► **Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss des Baugebietes an das örtliche Netz der Abwasser-, Energie-, Strom-, und Telefonversorgung ist möglich. Versickerungsanlagen sind im Plangebiet zugelassen.

### **5.1.5 Lärmschutz**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein verkehrliches und schalltechnisches Gutachten vom Büro Modus Consult erstellt (vgl. Anlage B-5).

Danach bestehen gegen die Realisierung der geplanten Einzelhandelsnutzung bei einem Fahrgassenbelag aus Asphalt auf dem Parkplatz aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn das Einkaufswagendepot eine östliche Seitenwand (auch aus Plexiglas) zur Minderung der durch das Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen verursachten kurzzeitigen Geräuschspitzen erhält.

Um eine Beeinträchtigung der jeweils benachbarten schutzwürdigen Nutzungen weiter zu mindern, ist zusätzlich festgesetzt, dass der Anlieferungsbereich einzuhausen ist und Einfriedungen zwischen den geplanten Stellplätzen und Nachbargrundstücken zu erstellen sind. Zudem ist der Verflüssiger zur Kühlung verderblicher Ware des Marktes auf dem Dach vorgesehen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage werden diese Maßnahmen als angemessen erachtet.

### 5.1.6 Grünordnung

Grünordnerisches Konzept ist, das Plangebiet durch Baumpflanzungen und die Begrünung anderweitig nicht benötigter Flächen stadtgestalterisch und ökologisch aufzuwerten.

Um die Stellplätze in das Ortsbild einzubinden sowie aus ökologischen Gründen sind im Bereich der Stellplätze Bäume zu pflanzen. Um eine Begrünung des Plangebietes insgesamt zu erreichen, ist eine Begrünung auf anderweitig nicht benötigten Flächen vorzusehen.

Die gewählten Begrünungsmaßnahmen sind vor dem Hintergrund der innerörtlichen Situation und der geplanten Nutzung angemessen.

## 5.2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Lebensmittel-Vollsortimentmarkt' eröffnet im Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters, ggf. mit Bäckerei, von max. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im 6.093 m<sup>2</sup> großen SO.

Die entsprechend festgesetzten Verkaufsflächenzahlen ermöglichen dabei einen bedarfsgerechten und zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenter. Die raumordnerische Verträglichkeit des festgesetzten Marktes ist im Einzelhandelsgutachten der GMA dargelegt. Die festgesetzten Verkaufsflächenzahlen bewegen sich im von der GMA als raumordnerisch verträglich dargelegten Rahmen. Insbesondere ist keine Beeinträchtigung des Versorgungskerns und der Nahversorgungsbereiche von Haßloch sowie der Nachbargemeinden zu erwarten.

### 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

#### ► Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ermöglicht die Bebauung des Baufensters. Gewählt ist eine für allgemeine Wohngebiete zulässige Grundflächenzahl, welche die Verträglichkeit der Bebauung mit der Umgebung sicherstellen soll.

Die Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze, Zufahren, Wege und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist festgesetzt, um eine flexible und zweckentsprechende Grundstücksnutzung zu ermöglichen und die besondere Chance, die sich aus der Verfügbarkeit der Innenbereichsfläche ergibt, zu nutzen.

### ► Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ermöglicht den Bau eines zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters und ist mit der Umgebungsbebauung verträglich.

Diese Verträglichkeit wird auch bei den ausnahmsweise zulässigen technisch oder funktional bedingt höheren Gebäudeteilen gewahrt, die eine hinreichend Flexibilität in der genaueren Ausgestaltung ermöglichen.

Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sollen gefördert werden und sind deshalb in verträglichem und ausreichendem Maß zulässig.

### 5.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht einen geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter mit Bäckerei. Dieser liegt im nord-östlichen Teil des Geltungsbereiches, um straßenseitig die Stellplätze anordnen zu können.

Der Ausschluss für Garagen und Lagerflächen dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Wege sind zugelassen, um eine Flexibilität in der Grundstücksnutzung zu erreichen. Notwendige Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser sind grundsätzlich zugelassen, um eine Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser zu ermöglichen.

Die abweichende Bauweise und die Reduzierung der Abstandsfläche an der östlichen Grundstücksgrenze ermöglichen außer der Ausnutzbarkeit des Baufeldes durch einen freistehenden Markt eine verbesserte und verträgliche Ausnutzung des Standortes. Durch die Festsetzung bleibt die Belichtung mit Tageslicht, die Lüftung und der Brandschutz gewährleistet, zumal bereits heute an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Grenzbebauung besteht und die Baufelder des östlich angrenzenden Bebauungsplanes in hinreichender Distanz zum geplanten Markt liegen. Zur Sicherstellung der brandschutztechnischen Anforderungen ist ergänzend die geschlossene Ausbildung der östlichen Wand des Marktes (z.B. als F90-Wand) denkbar. Dabei ist das Volumen des Marktes mit der Umgebung verträglich.

### 5.2.4 Flächen für Stellplätze und Zufahrten, Flächen mit Geh- und Fahrrechten, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Der Ausschluss für überdachte Stellplätze und überdachte Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dient dem Schutz des Ortsbildes und steht der geplanten Nutzung nicht entgegen.

Das Zu-/Ausfahrtsverbot und die mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche dienen der Erschließung der Tankstelle über eine gemeinsame Zufahrt mit dem Markt. Die Fläche legt die planungsrechtliche Grundlage für Geh- und Fahrrechte zugunsten des Tankstellengrundstückes und stellt die verkehrliche Erschließung der Tankstelle sicher.

#### **5.2.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen**

Die Vorgaben zu Schallschutz-Einfriedungen an Grundstücksgrenzen sowie zu den Umfassungsflächen von Einkaufswagendepot und Anlieferungsbereich stellen unter Berücksichtigung des verkehrlichen und schalltechnischen Gutachtens einen hinreichenden und angemessenen Schallschutz der benachbarten Nutzungen dar, zumal die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm auch bei der Baugenehmigung geprüft wird.

#### **5.2.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **► Anfallendes Oberflächenwasser**

Die Festsetzungen zum Oberflächenwasser dienen der Regenwasserrückhaltung, -nutzung sowie -versickerung und damit einer sparsamen Grundwassernutzung sowie einer Entlastung der Kanalisation.

##### **► Wasserdurchlässige Materialien**

Die Festsetzung versickerungsfähiger Stellplätze (im Falle versickerungsfähigen Untergrundes) dient der Minderung der Bodenversiegelung. Sie führen zu einem geringeren Eingriff, insbesondere in das Schutzgut Boden.

##### **► Unzulässige Dachflächenmaterialien**

Um das Regenwasser nicht mit Schwermetallen anzureichern sind Dachflächen aus unbeschichteten Kupfer-, Blei- oder Zinkeindeckungen unzulässig.

##### **► Minderung der baustellenbedingten Eingriffe in die Natur**

Die Vorgabe der Zeitpunkte von Gehölzrodungen und zur Suche nach Brutvögeln dient dem Schutz der Vögel.

### **5.2.7 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Pflanz- und Erhaltungsgebote berücksichtigen das grünordnerische Konzept des Plangebietes. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der dauerhaften Begründung des Plangebietes und der Einfügung der Planung in das Orts- und Landschaftsbild. Sie erlauben zudem eine gute Ausnutzbarkeit des Grundstückes.

Die anzupflanzenden Bäume dienen der guten Integration der Planung in das Ortsbild. Nadelgehölze sind aufgrund ihrer insgesamt geringeren Habitataignung und der innerörtlichen Lage ausgeschlossen. Alle Pflanzungen dienen einer ökologischen Verbesserung der innerörtlichen Flora und Fauna.

Die Wahl bestimmter einheimischer und standortgerechter Pflanzenarten dient dem Schutz und der Anpassung an die umliegende Vegetation und der Dauerhaftigkeit der Pflanzungen unter Berücksichtigung wärmeverträglicher Arten. Lindenbäume entlang der Lindenstraße dienen der Identität des Ortes.

Zur Begrünung des Plangebietes und sind die nicht für die zulässige Nutzung benötigten Flächen für Vegetation vorgesehen.

Zur Sicherung der Begrünung ist diese mit Erhaltungsbindung dauerhaft festgesetzt und im ersten Jahr nach Errichtung der Baukörper umzusetzen.

## **5.3. Baugestalterische Festsetzungen**

Bei den gestalterischen Festsetzungen wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung des Planbereichs in Bezug auf die Dachgestaltung und die Einfriedigungen in die Umgebung Wert gelegt.

### **5.3.1 Dachform und Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie**

Die Dachform und -farbe ist gewählt zur verträglichen Integration (insbesondere hinsichtlich der Dimensionen von Wand- und Firsthöhen) der Bebauung in die Umgebung. Darüber hinaus werden durch die Festsetzung die Voraussetzungen für eine optimale Ausrichtung von Solaranlagen geschaffen.

Diese gestalterische und städtebauliche Verträglichkeit wird auch bei den Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie gewahrt, die eine hinreichend Flexibilität in der genaueren Ausgestaltung ermöglichen. Ihr Abstand zur Außenwand entspricht ihrer Stellung als dem Hauptbaukörper untergeordnete Anlagen bzw. dient ihrer gestalterischen Integration durch eine möglichst geringe Wahrnehmbarkeit.

Eine Dachbegrünung ist zulässig, jedoch aus statischen und wirtschaftlichen Gründen insbesondere aufgrund der sonstigen Mehrkosten beim Tragwerk nicht festgesetzt.

### **5.3.2 Fassadengestaltung**

Die Festsetzungen zur Fassadenmaterialität und -begrünung dienen einer gelungenen Gestaltung der Fassade und ihrer Integration in die Umgebung, ungestaltete und ungegliederte Fassadenflächen werden so vermieden.

### **5.3.2 Einfriedungen**

Um eine innerörtlichen Barrierewirkung und zu hohe Einfriedungen zu vermeiden sind Einfriedigungen in ihrer Höhe begrenzt.

Die Begrünung von Maschendrahtzäunen dient der Gestaltung, dem Sichtschutz und ist ökologisch vorteilhaft.

Die Einfriedungen an der Lindenstraße dienen insbesondere dem Schutz von Fußgängern. Sie sind in der Höhe begrenzt, um die Trennwirkung zu erreichen und gleichzeitig ihre Überschaubarkeit aus dem Auto zu erreichen. Die Einfriedungen sind u.a. aus gestalterischen Gründen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze um die Ecke bis zur dort bestehenden Garage fortgeführt.

Die Grundstücksgrenze mit der Zweckbestimmung '3' ist zugunsten der angrenzenden Grundstücke als Sichtschutz auszubilden.

### **5.3.3 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen und ihres Umfangs dienen insbesondere dem Schutz des Ortsbildes und stellen gleichzeitig eine hinreichende Werbemöglichkeit zur Verfügung. Die Begrenzung von Lichtwerbung dient darüber hinaus der Verkehrssicherheit und dem Schutz insbesondere der umliegenden Wohnnutzungen.

## **5.4. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke**

### **Altlasten**

Außerhalb des Baugebietes, aber unmittelbar anschließend befindet sich der Altstandort Nr. 332 00 026 - 3006 mit der Einstufung 'gewerblicher Betriebs-

standort'. Der liegen keine Informationen über schädliche Bodenverunreinigungen durch den Tankstellenbetrieb vor.

Falls die Tankstelle noch betrieben wird, kann eine Untergrunderkundung nur dann gefordert werden, wenn von der Anlage nach der BetriebsSicherheitsVO, der VAWS oder der TRbF Gefahren ausgehen würden, also die regelmäßig wiederkehrenden Prüfungen nicht, nicht vollständig oder mit nicht behobenen Mängeln erfolgen würden.

Falls die Tankstelle nicht mehr betrieben wird, müsste eine wasserrechtliche Stilllegung erfolgen oder erfolgt sein, mit derer auch gemäß beiliegendem Informationsblatt die nach BBodSchV zu begutachtenden relevanten Belastungspfade Boden - Grundwasser, Boden - Mensch und Boden - Pflanze zu beurteilen sind.

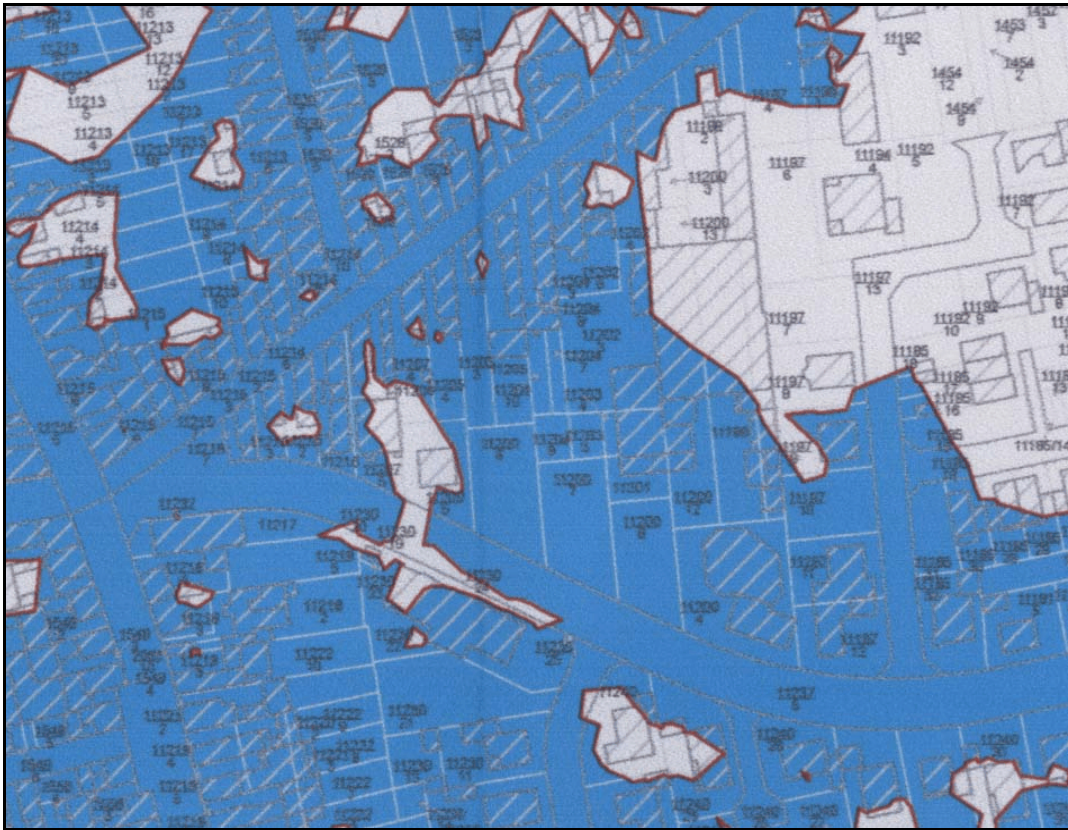
Sollten im Plangebiet Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorliegen, so sind diese zu untersuchen, zu melden und soweit erforderlich zu beseitigen.

### **Hochwasser**

Der Bebauungsplan umfasst weit überwiegend Flächen, die im natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rehbaches liegen und bei Hochwasser überflutet werden können. Es wird empfohlen, bei der Neu-Bebauung des Gebietes sicherzustellen, dass die Höhen der Erdgeschoss-Fußböden der Gebäude mindestens auf Höhe des überflutungsfreien Bereiches im Nordosten des Baugebietes oder besser noch 30 cm darüber liegen, um einen ausreichenden Hochwasserschutz zu gewährleisten.

Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen (Zufahrten, Parkplätze, Grünanlagen usw.) sollten hingegen in ihrer derzeitigen Höhenlage unverändert erhalten bleiben, damit kein Retentionsraum verloren geht. Jeder Verlust an Retentionsraum führt nämlich dazu, dass das Wasser dann auf den restlichen Flächen im Ort umso höher steht.

Sollte bis zur Bebauung des Gebietes die neue Rechtsverordnung zur Ausweisung des Überschwemmungsgebietes des Speyerbaches in der Gemarkung Hassloch abgeschlossen sein, so sind dann die Festsetzungen dieser Rechtsverordnung zu beachten.



Entwurf des geplanten Überschwemmungsgebietes (Auszug)

## 5.5. Hinweise und Empfehlungen

### Baugrundverhältnisse

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

### Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 abzuschleppen, fachgerecht zwischenzulagern und für einen geeigneten Zweck wieder zu verwenden.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die Technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau

kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den LAGA-Zuordnungswert Z 0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu prüfen.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

### **Sicherheitsabstand zu Versorgungsleitungen**

- ▶ Bei Anpflanzungen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern:

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

- ▶ Bei Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen:

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

### **Telekommunikationsanlagen**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co KG. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Die Kabelschutzanweisung, die bei der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co KG. angefordert werden kann, ist zu beachten. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co KG. mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag,

um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Im Planbereich befinden sich zudem Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

### **Grenzabstände**

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

### **Bodenfunde**

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

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

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

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

### **Oberflächenwasser**

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (u. a. § 55 WHG, § 31 WHG , § 2 WGH, §§ 51 ff LWG) sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser über Sickerschächte ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen).

Zur Versickerung des Niederschlagswassers sollen Versickerungsmulden vorgesehen werden. Grundstücksteile können an das öffentliche Rinnensystem angeschlossen bzw. ein Notüberlauf von den Versickerungsanlagen zum öffentlichen System angelegt werden.

Einzelheiten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zwischen Bauherr und Gemeinde festzulegen und im Entwässerungsantrag des Bauherrn planerisch darzustellen. Die Gemeinde prüft im Rahmen der Baugenehmigungserteilung den Entwässerungsantrag.

### **Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerks, Ausgabe 1978, d.h. eine Menge von 96 m<sup>3</sup>/ Std. (1.600 l/ Min.) bei einem Mindestnetzdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Std. ist sicherzustellen. Hydranten sind in Abständen von ca. 100 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Die Hälfte der Löschwassermenge kann aus anderen Entnahmemöglichkeiten (z.B. Löschwasserteiche, /-brunnen, /-behälter, offene Gewässer) entnommen werden, sofern die Stellen in einem Umkreis von max. 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

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

### **Hinweise der SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

Das im Einzugsbereich anfallende Schmutzwasser ist einer den Anforderungen des § 7a WHG entsprechenden Abwasserbehandlung zuzuführen. Gem. § 2 Abs. 2 LWG ist der Anfall von Abwasser soweit wie möglich zu vermeiden.

Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden,

soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Das Entwässerungskonzept für das Baugebiet ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalsteile Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt a.d. Weinstraße abzustimmen.

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

### **Plangrundlage**

Die Plangrundlage stimmt mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein (Stand: 23.12. 2010).

## **6. ZUSTAND UND AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPANS IM WIRKUNGSBEREICH**

### **6.1. Zustands- und Funktionsbeschreibung**

Bei der Geltungsbereichsfläche handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche sowie bestehende Straßenverkehrsfläche, die in weiten Teilen bereits versiegelt ist. Die Brachfläche weist eine geringe stadtgestalterische Wertigkeit auf, auch aufgrund der Leerstände im Autohausgebäude, so dass schon seit längerem eine Folgenutzung gesucht wurde.

Gleichzeitig besteht ein Defizit in der fußläufig erreichbaren Nahversorgung im südlichen Gemeindeteil.

### **6.2. Wesentliche Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

Durch die geplante Ansiedlung wird die Brachfläche sinnvoll und städtebaulich verträglich aufgewertet und die Nahversorgung in Haßloch innerorts angemessen verbessert. Der Versorgungskern bleibt dabei gemäß dem Einzelhandelsgutachten hinreichend geschützt. Dabei dient der Nahversorgungsmarkt der umliegenden Wohnbebauung.

Die Erschließung erfolgt über die angrenzende Lindenstraße, die zu erwartende Verkehrszunahme und die Leistungsfähigkeit der Anbindung sind im verkehrlichen und schalltechnischen Gutachten dargestellt. Der zunehmenden Schallbelastung wird durch Schallschutzmaßnahmen begegnet, die über die gutachterlichen Empfehlungen hinausgehen. Die stärkere Bodenversiegelung ist vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung und der Chance der Einzelhandelsansiedlung an diesem Innenentwicklungsstandort hinreichender Flächengröße begrenzt.

Aufgrund der nur mittelgroßen räumlichen Ausdehnung des Geltungsbereichs, der städtebaulich, immissionsschutzfachlich und funktional verträglichen Einbindung in die nähere Umgebung sowie der im Einzelhandelskonzept bewusst vorgesehenen Stärkung des südöstlichen Gemeindegebiets mit einem Lebensmittel-Nahversorger kommt es zu keiner Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung Haßlochs.

## 7. FLÄCHENBILANZIERUNG

Flächenverteilung	m <sup>2</sup>
überbaubare Grundstücksfläche	2.368
Fläche für Stellplätze	3.307
(sonstige) nicht überbaubare Grundstücksfläche	418
Straßenverkehrsfläche	1.110
Gesamt	7.203

## 8. BODENORDNUNG

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist die Vereinigung der Flurstücke des SO zu einem Flurstück geplant.

## 9. ABWÄGUNG

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander überwiegt das Interesse an der Planung. Diese berücksichtigt die verschiedenen Belange und ihre Zusammenhänge angemessen und gerecht.

Die geplante Ansiedelung dient einer angemessenen und sozial vorteilhaften Stärkung der Einzelhandelsnahversorgung und bewegt sich im raumordnerisch zulässigen Rahmen, wodurch der bestehende Einzelhandel hinreichend geschützt wird.



Gleichzeitig besteht über die L 532 (Lindenstraße) eine leistungsfähige Verkehrsanbindung zur Verfügung. Die Chance zur Innenentwicklung wird hierdurch ergänzt.

Die Planung ist zudem insbesondere aufgrund des gewählten, von der Straße abgesetzten Volumens städtebaulich verträglich, nachbarliche Belange sind hinreichend berücksichtigt, auch durch die gewählten Schallschutzfestsetzungen.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen (vgl. Kapitel B-2) sind bei der Planung angemessen in den Festsetzungen berücksichtigt.

# Teil B - 2 Umweltbericht

## **B - 2 Umweltbericht inkl. allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach §13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren auf die Erstellung des Umweltberichtes verzichtet werden kann. Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche des Bebauungsplans gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **Umweltauswirkungen und Vorprüfung des Einzelfalls**

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Denn vor dem Hintergrund der geplanten Verkaufsfläche, aufgrund der lokal begrenzten und geringen Umweltauswirkungen der Planung sowie nach der Untersuchung der verkehrlichen Belange ist nach Prüfung der Umweltauswirkungen nicht davon auszugehen, dass die Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des § 3c UVPG haben kann.

Denn die erwarteten Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind gering. Hinweise auf streng oder europarechtlich geschützte Arten liegen in der Bestandssituation nicht vor, diese werden auf der bereits bebauten Geltungsbereichsfläche auch nicht erwartet. Zum Schutz der Vögel ist der Zeitraum für Gehölzrodungen festgelegt. Darüber hinaus werden bei der Baugenehmigung auch artenschutzrechtliche Belange geprüft.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, da diese von der innerörtlichen Planung aufgrund ihrer Entfernung nicht betroffen sind.

Der Bebauungsplan bewirkt eine Nachverdichtung in der bebauten Ortslage. Dadurch wird einer Flächenneuanspruchnahme im Ortsrandbereich entgegengewirkt und so die freie Landschaft und insbesondere das Schutzgut Boden geschont, zumal es sich um eine Innenentwicklung auf in weiten Teilen versiegelter Fläche handelt.

Die bestehenden Grünstrukturen weisen aus stadtgestalterischer Sicht nur einen geringen Wert auf und sind antropomorph überformt. Die Festsetzungen errei-

chen eine Durchgrünung des Plangebietes, welche für die innerstädtische Lage angemessen ist.

Generell auszuschließen sind Auswirkungen auf die Landschaft oder das Landschaftsbild aufgrund der innerörtlichen Lage und auf Schutzgebiete.

Im Plangebiet liegt kein Wasserschutzgebiet vor. Die Möglichkeit für bereits fachgesetzlich geregelte Versickerungsanlagen ist durch die Bebauungsplanfestsetzungen eröffnet.

Um umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt sowie Emissionen zu vermeiden, sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auswirkungen durch Abfallerzeugung oder Unfallrisiken durch gefährliche Stoffe sind aufgrund der geplanten Nutzung ausgeschlossen.

Auf das Stadtklima hat die Planung auf der bereits in weiten Teilen versiegelten Fläche zwischen bestehender Bebauung keine relevanten negativen Auswirkungen.

Kulturdenkmale im Plangebiet oder Kulturdenkmale außerhalb des Plangebietes, die Umgebungsschutz genießen, sind von der Planung nicht betroffen, Bodendenkmale nicht bekannt.

Im Bebauungsplan wird ein kompakter Baukörper angestrebt. Dies dient einer effizienten Nutzung von Energie, da so die Wärmeverluste der Bebauung auf wirtschaftliche Art und Weise verringert werden. Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern, werden darüber hinaus regenerative Erzeugungsanlagen für regenerative Energie begünstigt.

Im Plangebiet ist gemäß WHG die Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes vorgesehen, was der Planung jedoch nicht entgegensteht.

Sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung sogar entgegenstehen, sind nicht ersichtlich.

Spätestens ein Jahr nach Umsetzung des geplanten Marktes soll eine Begehung durch den Landespfleger und den Bauleitplaner als Monitoring stattfinden.

# Teil B - 3 Übersichtsplan Geltungsbereich



# Teil B - 4 Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes in Haßloch (Pfalz)



# Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes in

## **Haßloch (Pfalz)**

Auftraggeber: INWO Projektgesellschaft  
Delta GmbH, Sandhausen

Projektleitung: Dipl. Geogr. Monika Kollmar

Ludwigsburg, im Juli 2010



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München | Salzburg  
Hohenzollernstr. 12-14, 71638 Ludwigsburg  
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl  
Telefon: 07141 / 9360-0 Telefax: 07141 / 9360-10  
eMail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz), <http://www.gma.biz>

## **Vorbemerkung**

Im Juli 2010 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag der INWO Projektgesellschaft Delta GmbH, Sandhausen, zur gutachterlichen Bewertung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Haßloch (Pfalz). Es sollen die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens untersucht werden.

Für die Bearbeitung vorliegender Auswirkungsanalyse standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, der Gemeinde Haßloch (Pfalz) sowie des Auftraggebers zur Verfügung. Darüber hinaus erfolgte eine Aufnahme des wesentlichen Wettbewerbs in den Nachbarkommunen. Für die Bewertung der Einzelhandelsstrukturen in Haßloch selbst wurden im vorliegenden Gutachten die aktuellen Bestandsdaten des Einzelhandelskonzeptes (Stand: Juni 2009) zugrunde gelegt. Da nach Angaben der Gemeindeverwaltung Haßloch für August die Baugenehmigungen zur Ansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in der Schillerstraße und zur Verlagerung / Erweiterung des Edeka-Supermarktes im Herrenweg angekündigt sind, wurden diese beiden Vorhaben bereits als Bestand mit berücksichtigt.

Das vorliegende Gutachten dient der Entscheidungsvorbereitung und Entscheidungsfindung für bebauungsplanrechtliche Fragestellungen. Die Weitergabe des Berichtes an unberechtigte Dritte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, im Juli 2010  
KO wym

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
<b>Vorbemerkung</b>		
<b>I.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>1</b>
1.	Aufgabenstellung	1
2.	Rechtliche Grundlagen	2
3.	Definitionen und ausgewählte Markdaten	5
<b>II.</b>	<b>Standortbeschreibung und Standortbewertung</b>	<b>8</b>
1.	Makrostandort Haßloch (Pfalz)	8
2.	Mikrostandort Lindenstraße	11
<b>III.</b>	<b>Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft</b>	<b>14</b>
1.	Einzugsgebiet und Bevölkerung	14
2.	Projektrelevante Kaufkraft	15
<b>IV.</b>	<b>Projektrelevante Wettbewerbssituation</b>	<b>18</b>
<b>V.</b>	<b>Auswirkungen des Vorhabens</b>	<b>21</b>
1.	Umsatzerwartung und Umsatzumverteilungseffekte	21
2.	Städtebauliche und nahversorgungsstrukturelle Auswirkungen	23
3.	Raumordnerische Auswirkungen	24
<b>VI.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>27</b>

## **I. Grundlagen**

### **1. Aufgabenstellung**

In der Gemeinde Haßloch (Pfalz) liegen Planungen zur Ansiedlung eines Rewe-Supermarktes mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Lindenstraße vor. Auf dem Areal eines heutigen Mercedes-Autohauses in integrierter Lage im südöstlichen Teil des Gemeindegebietes soll der Supermarkt v. a. der Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung dienen. Die derzeitigen Standortstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel in Haßloch (Pfalz) weisen eine vergleichsweise gute Verteilung innerhalb des Gemeindegebietes auf; so sind sowohl im Nordosten (Bereich Herrenweg mit Edeka und Penny) sowie im Nordwesten (Bereich Moltkestraße, Aldi) integrierte Nahversorgungslagen vorhanden. Ein weiterer Versorgungsschwerpunkt im Lebensmittelhandel befindet sich am dezentralen Standort Industriegebiet Süd mit real und Lidl. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels mit einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung und dem Ziel, weite Teile des Gemeindegebietes auch fußläufig versorgen zu können, soll mit dem Standort Lindenstraße eine Nahversorgungslücke für das südöstliche Gemeindegebiet geschlossen werden. Vor diesem Hintergrund ist der Standort auch im Einzelhandelskonzept Haßloch (Pfalz) als potenzieller Nahversorgungsbereich beschlossen.

Da die Verkaufsfläche des Rewe-Marktes ca. 1.600 m<sup>2</sup> betragen wird, handelt es sich grundsätzlich um einen großflächigen Markt i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO. Neben den Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind auch die formalen Prüfkriterien gemäß rheinland-pfälzischem Landesentwicklungsprogramm IV (Zentralitätsgebot, städtebauliches Integrationsgebot und Nichtbeeinträchtigungsgebot) zu bewerten.

Die Analyse basiert auf einer Erhebung und Bewertung der derzeitigen Strukturen im Lebensmitteleinzelhandel in Haßloch (Pfalz) sowie im unmittelbaren Umland.

Im Einzelnen werden folgende Aspekte dargestellt:

- Definition und Darstellung der Betriebsformen aus dem Lebensmittelsektor
- Beschreibung und Bewertung des Planstandortes in Haßloch (Pfalz)
- Abgrenzung und Zonierung des projektrelevanten Einzugsgebietes und Berechnung des vorhandenen Kaufkraftpotenzials

- Darstellung und Bewertung der relevanten Wettbewerbssituation
- Umsatzprognose für den Standort / Einschätzung der Marktbedeutung und Umsatzherkunft
- Analyse der möglichen wettbewerblichen und v.a. städtebaulichen Auswirkungen der Verlagerung unter Berücksichtigung der Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde Haßloch (Pfalz)
- Raumordnerische Überprüfung des Vorhabens gemäß Landesentwicklungsprogramm IV (Rheinland-Pfalz) und Regionalem Raumordnungsplan Rheinpfalz.

## 2. Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die räumliche Planung von Einzelhandelsstandorten sind

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- das rheinland-pfälzische Landesentwicklungsprogramm IV und der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz.

Für die nachfolgende Beurteilung ist als Maßstab v.a. § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten:

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nr. 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1, Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Neben den Instrumentarien des BauGB und der BauNVO ist eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch landesplanerische Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten vorgesehen.

Die für die Bewertung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wesentlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung des **Landesentwicklungsprogrammes IV** treffen folgende wesentliche Aussagen:

#### **Zentralitätsgebot (Z 57)**

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>1</sup> kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung<sup>2</sup> der Bevölkerung erforderlich ist.

#### **Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58)**

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d. h. in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Betriebe („zentrale Versorgungsgebiete“ i. S. des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

---

<sup>1</sup> Die Verkaufsfläche umfasst i. d. R. alle Flächen eines Betriebs, die dem Kunden dauerhaft für Verkaufszwecke zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

<sup>2</sup> Hierbei handelt es sich um Sortimente des täglichen kurzfristigen Bedarfs, die typischerweise im großflächigen Lebensmitteleinzelhandel angeboten werden.

### **Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60)**

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

### **Agglomerationsverbot (Z 61)**

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenabgrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

## Im **Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz, 1. Teilfortschreibung Plankapitel**

### **4.2.2. Dienstleistungen, Handel** werden die o.g. Ziele konkretisiert:<sup>1</sup>

„Die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen ist in allen Teilräumen der Region sicherzustellen. Die Einzelhandelsstandorte sollen innerörtlich zentral bzw. günstig zu den Wohngebieten gelegen und gut für Fußgänger und Fahrradfahrer erreichbar sein (Plansatz 4.2.2.4).

Sind für die wohnungsnah Grundversorgung mehrere Nahversorgungsbetriebe notwendig, die einzeln oder in der Summe die Großflächigkeit überschreiten, können diese Betriebe an geeigneten, herausgehobenen Nahversorgungsstandorten in Zentralen Orten konzentriert werden (Plansatz 4.2.2.4).

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten (großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO) ist nur im Oberzentrum Ludwigshafen a. Rh. und in den Mittelzentren zulässig (Konzentrationsgebot; Plansatz 4.2.2.5).

Einzelhandelsgroßprojekte sind im engen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot; Plansatz 4.2.2.5).

Die Einrichtung von Einzelhandelsgroßprojekten darf nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Einkaufsbereichs der Standortgemeinde, benachbarter Zentraler Orte sowie der wohnungsnahen Grundversorgung führen (Beeinträchtigungsverbot; Plansatz 4.2.2.5).

---

<sup>1</sup> Auflistung der im vorliegenden Fall wesentlichen Plansätze.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste) sind nur in den für das Oberzentrum Ludwigshafen a. Rh. und für die Mittelzentren gebietsscharf dargestellten zentralen Einkaufsbereichen anzusiedeln (zentrale Einkaufsbereiche, Plansatz 4.2.2.6).

Von Einzelhandelsgroßprojekten an anderer Stelle dürfen keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die gebietsscharf abgegrenzten Versorgungskerne zu erwarten sein (Versorgungskerne, Plansatz 4.2.2.6).

### 3. Definitionen und ausgewählte Markdaten

Zur ersten Einordnung des anzusiedelnden Rewe-Marktes und zu dessen Abgrenzung gegenüber anderen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels werden nachfolgend ausgewählte Definitionen für verschiedene Vertriebskonzepte des Lebensmitteleinzelhandels wiedergegeben:<sup>1</sup>

#### **Discounter**

„Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment<sup>2</sup> sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II<sup>3</sup> führt.“

#### **Supermarkt**

„Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.“

#### **Großer Supermarkt**

„Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.“

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich (vgl. Tabelle 1). Während ein Supermarkt im Schnitt ca. 10.500 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt mehr als das Doppelte an Produkten an. Lebensmitteldiscountmärkte

<sup>1</sup> Quelle: EHI, Handel aktuell 2009/2010, Köln, 2009.

<sup>2</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

<sup>3</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.000 Artikel vor. Bei Supermärkten und Lebensmitteldiscountern liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

**Tabelle 1: Sortimentangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten**

Hauptwarengruppen	Discountmarkt (durchschnittlich 730 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (durchschnittlich 1.120 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (durchschnittlich 3.400 m <sup>2</sup> VK)	
	durchschnittliche Artikelanzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.440	71,0	7.925	75,3	13.206	52,8
Lebensmittelnaher Sortiment (u. a. Gesundheit, Körperpflege, Tiernahrung)	263	13,0	1.578	15,0	5.272	21,1
Nichtlebensmittelsortimente (u. a. Textilien, Zeitungen / Zeitschriften, Elektrowaren, Blumen / Pflanzen)	325	16,0	1.025	9,7	6.538	26,1
Nonfood insgesamt	588	29,0	2.603	24,7	11.810	47,2
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>2.028</b>	<b>100,0</b>	<b>10.528</b>	<b>100,0</b>	<b>25.016</b>	<b>100,0</b>
Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: Handel aktuell 2009 / 2010.						

Das Verkaufsflächenwachstum im Supermarktbereich ist u. a. auf ein breiteres und tieferes Sortiment zurückzuführen, welches die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher widerspiegelt und auch einer Abgrenzung gegenüber den ebenfalls größer werdenden Discountern dient. Dabei ist zu beobachten, dass die Supermärkte ihre Kernkompetenz im Lebensmittelbereich stärken und das Angebot im Nonfoodsektor verringern. So werden z. B. die Artikelanzahl der Frischwaren erhöht und Spezialsortimente im Lebensmittelbereich eingeführt bzw. weiter ausgebaut (z.B. Bio-Lebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, ethnische Spezialitäten).

Weiterhin bewegen sich die Vollsortimenter z. T. weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zu stärker erlebnisorientiertem Einkauf. Hier spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle, so werden u. a. Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare“, niedrige Regale) von den Kunden gewünscht. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird

(Rangieren mit Hubwagen etc.) und zum anderen die Lagerflächen reduziert werden, indem die Waren verstärkt direkt im Verkaufsraum gelagert werden („Verkaufsfläche statt Lager“).

Ordnet man das Vorhaben in Haßloch (Pfalz) in die aufgezeigten Vertriebskonzepte im Lebensmitteleinzelhandel sowie die aktuellen Marktentwicklungen im Nahrungs- und Genussmittelsektor ein, so ist folgendes festzuhalten:

- Per Definition ist der Rewe-Markt dem Betriebstyp „Supermarkt“ zuzuordnen.
- Im Supermarktsegment werden für Neubauten mittlerweile Verkaufsflächen von ca. 1.500 – 2.500 m<sup>2</sup> seitens der Betreiber als marktgerecht angesehen; insofern entspricht die Marktdimensionierung des Rewe-Marktes den aktuellen Größenanforderungen in diesem Segment.

## II. Standortbeschreibung und Standortbewertung

### 1. Makrostandort Haßloch (Pfalz)

Die Gemeinde Haßloch (Pfalz) ist im LEP IV als Mittelzentrum ausgewiesen und bildet mit Neustadt an der Weinstraße einen mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren (freiwillig). In der Gemeinde leben heute knapp **20.450 Einwohner**.<sup>1</sup> Im Zeitraum 1999 / 2009 sank die Einwohnerzahl leicht um ca. 300 Personen (- 1,4 %).

**Verkehrlich** ist die Gemeinde Haßloch (Pfalz) mit einer eigenen Autobahnanschlussstelle direkt an das großräumige Verkehrsnetz (A 65 in Richtung Karlsruhe bzw. Mutterstadt) angeschlossen. Darüber hinaus ist die Gemeinde mit einem eigenen Bahnhof an das S-Bahn-Netz der Metropolregion Rhein-Neckar (Linie Mannheim-Kaiserslautern) angeschlossen. Aufgrund dessen kommt der Gemeinde als Wohngemeinde innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar eine wichtige Bedeutung zu. So kann der Verdichtungsraum Ludwigshafen / Mannheim mit der S-Bahn innerhalb von knapp 25 min., das benachbarte Mittelzentrum Neustadt an der Weinstraße mit einer guten Einzelhandelsausstattung innerhalb von knapp 10 min. erreicht werden. Die Einkaufsorientierung der Gemeinde ist auch stark auf Neustadt an der Weinstraße ausgerichtet.

Die **Einzelhandelsstruktur** der Gemeinde Haßloch (Pfalz) ist folgendermaßen zu charakterisieren:

- **Ortsmitte:** Die Ortsmitte der Gemeinde erfuhr in den letzten Jahren eine stadtgestalterische Aufwertung. Besonders die Haupteinkaufslage der Langgasse sowie der zentrale auch als Parkplatz genutzte Rathausplatz konnten ihre Attraktivität deutlich steigern. In der Langgasse finden sich vorwiegend Geschäfte des Ladenhandwerks als auch Geschäfte des mittelfristigen Bedarfsbereichs. Die Struktur ist insgesamt eher klein- bis mittelflächig geprägt. Im Lebensmittelbereich wird die Versorgung derzeit durch einen kleinen Supermarkt als Nahversorger (Ihre Kette) sowie Spezialanbieter (Bäcker, Metzger, Feinkost, Reformhaus) gewährleistet. Durch die Ansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in der Schillerstraße wird

---

<sup>1</sup> Vgl. Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Stand: 31.12.2009.

die Versorgungsfunktion der Ortsmitte im täglichen Bedarf für die dort lebende Wohnbevölkerung gestärkt.<sup>1</sup>

- **Industriegebiet Süd:** Dem im Süden des Stadtgebiets gelegenen Industriegebiet Süd kommt eine wichtige Funktion für die Versorgung der Haßlocher Bevölkerung aber auch der Umgebung von Haßloch zu. Über die östlich verlaufende L 530 ist der Standort optimal an das regionale und auch großräumige Verkehrsnetz angeschlossen. Bereits über viele Jahrzehnte prägt das SB-Warenhaus real den nördlichen Teilbereich des Industriegebietes und nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion ein, die über das Gebiet von Haßloch (Pfalz) hinaus ausstrahlt. Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang ist ferner eine Lidl-Filiale, im mittelbaren räumlichen Zusammenhang ein Getränkemarkt ansässig. Darüber hinaus sind in der Immobilie des real-Marktes noch eine Reihe von Anbietern aus dem Fachmarktsektor ansässig (u. a. Takko, KiK, Dänisches Bettenlager).
- **Weitere Standorte in der Gemeinde Haßloch (Pfalz):** Neben diesen beiden wesentlichen Einkaufslagen finden sich weitere Einkaufslagen in der Stadt in Streulage. Hier sind primär Lebensmittelmärkte (Aldi, Penny, Edeka) ansässig. Alle Standorte sind als städtebaulich integriert zu bezeichnen und übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden bzw. die Standorte umschließenden Wohngebiete.

Überörtliche Bekanntheit mit besonderer Relevanz für den Einzelhandel hat Haßloch (Pfalz) als Testmarkt für diesen erlangt. So weist die Gemeinde eine Bevölkerungsstruktur auf, welche dem deutschen Durchschnitt sehr nahe kommt und nimmt ferner aufgrund der Gemeindegröße und Siedlungsstruktur eine Mittelstellung zwischen städtischer und dörflicher Struktur ein. Diese Eignung und die letztliche Auswahl als Testmarkt führte dazu, dass im Haßlocher Einzelhandel bereits Produkte verfügbar sind, die erst später dem Konsumenten in ganz Deutschland verfügbar gemacht werden sollen.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Nach Angabe der Gemeindeverwaltung Haßloch soll die Baugenehmigung für dieses Vorhaben im August 2010 vorliegen; der Markt soll im Sommer 2011 eröffnen.

<sup>2</sup> Vgl. Süddeutsche Zeitung, Ausgabe vom 29.01.2005.



## 2. Mikrostandort Lindenstraße

Der Planstandort für die Ansiedlung des Rewe-Marktes befindet sich im südöstlichen Gemeindegebiet von Haßloch (Pfalz) in der Lindenstraße. Der Standort ist heute durch ein Mercedes-Autohaus und eine Tankstelle besetzt und befindet sich in einer absolut integrierten Lage mit umliegender Wohnbebauung. Die Lindenstraße stellt eine wichtige Ost-West-Verbindung innerhalb des Gemeindegebietes von Haßloch (Pfalz) dar und ist entsprechend ausgebaut. Damit ist die verkehrliche Erreichbarkeit für den Pkw-Kundenverkehr, aber auch für den Anlieferverkehr mit Lkw gewährleistet. Aufgrund der integrierten Lage inmitten von Wohnquartieren weist der Standort eine ideale Erreichbarkeit auch für Fußgänger und Fahrradfahrer auf. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Lindenstraße ist der Standort ferner auch für den Durchfahrtsverkehr gut einsehbar. Die Immobilie des Rewe-Marktes soll im nördlichen Bereich des Grundstückes etabliert werden; im vorderen Bereich zur Lindenstraße hin sind knapp 90 Stellplätze vorgesehen.

Aufgrund seiner integrierten Lage im südöstlichen Gemeindegebiet wurde der Standort im Einzelhandelskonzept Haßloch (Pfalz) 2010 als Nahversorgungsbereich i. S. eines zentralen Versorgungsbereiches beschlossen. Damit ist er gemäß LEP IV als Standort für großflächigen Einzelhandel grundsätzlich zulässig.

Die nachfolgende Karte 2 stellt die Lage des Mikrostandortes an der Lindenstraße im Standortgefüge der Gemeinde Haßloch (Pfalz) dar.

Die spezifischen Eigenschaften eines Standortes können zusammenfassend in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese standortspezifischen Eigenschaften haben sowohl Einfluss auf die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gegebenheiten im Standortumfeld als auch auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung des Planobjektes.

### **Positive Standortfaktoren:**

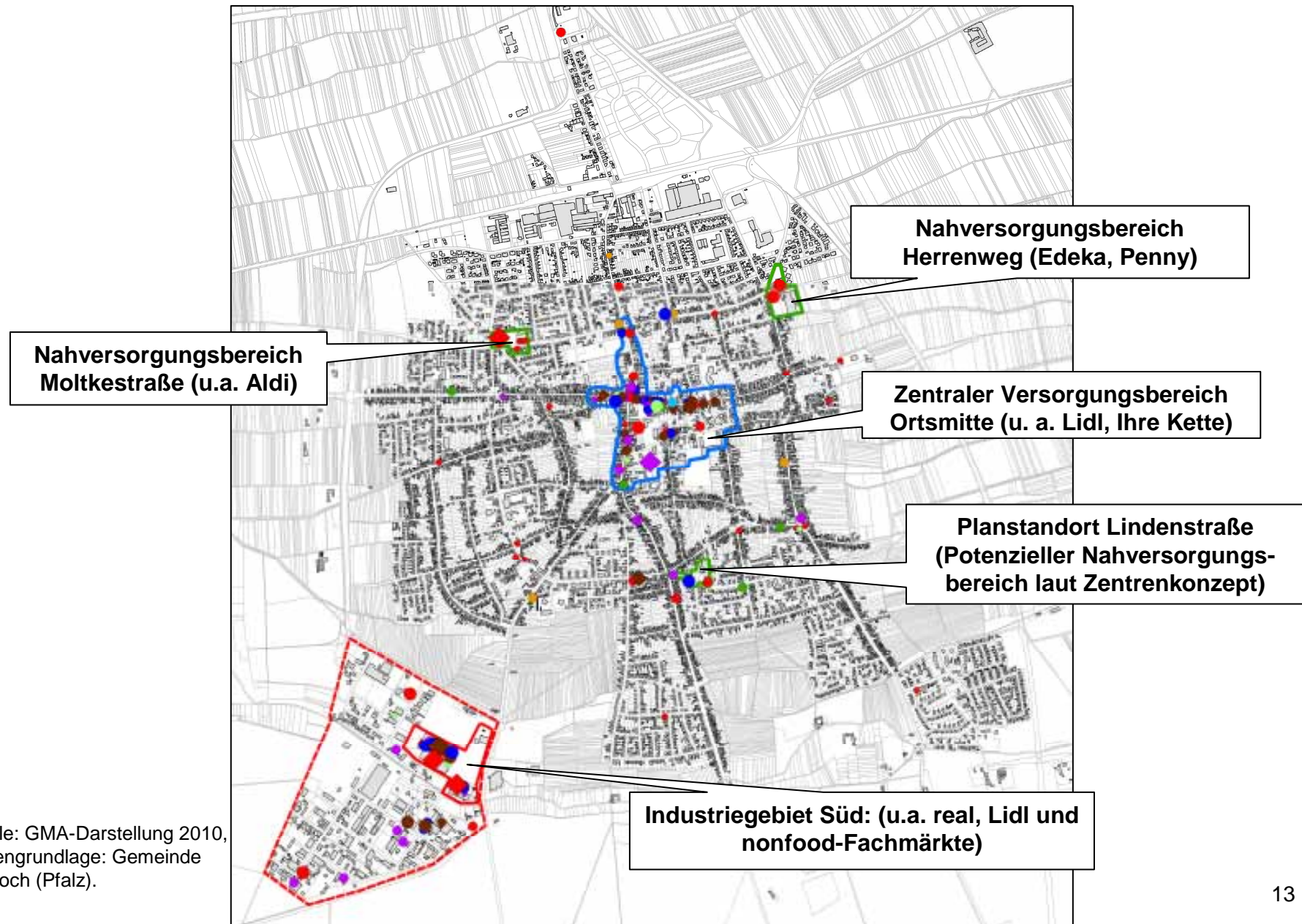
- + Standort im Einzelhandelskonzept Haßloch als Nahversorgungsbereich i. S. eines zentralen Versorgungsbereiches beschlossen
- + unmittelbare Nahversorgungsfunktion für angrenzende Wohngebiete
- + städtebaulich integrierte Lage
- + gute verkehrliche Erreichbarkeit und Einsehbarkeit

- + Haßloch (Pfalz) als Mittelzentrum grundsätzlich für die Entwicklung für großflächigen Einzelhandel vorgesehen

**Negative Standortfaktoren:**

- bereits starker Wettbewerb im Lebensmittelsektor in Haßloch
- Grundstück gerade ausreichend für Lebensmittelmarkt mit Parkierungs- und Verkehrsflächen.

**Karte 2: Lage des Planstandortes im Standortgefüge Haßloch gemäß Einzelhandelskonzept**



Quelle: GMA-Darstellung 2010,  
Kartengrundlage: Gemeinde  
Haßloch (Pfalz).

### III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

#### 1. Einzugsgebiet und Bevölkerung

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für die geplante Ansiedlung des Rewe-Marktes ist die wichtigste Voraussetzung zur Ermittlung des Einwohnerpotenzials und zur Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft. Als Einzugsgebiet gilt der Bereich, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der konkreten Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden insbesondere folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

- Lage des Standortes im Gemeindegebiet
- Größe und Attraktivität der projektierten Nutzung
- relevante Wettbewerbssituation in Haßloch (Pfalz) und in den Umlandgemeinden
- ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).

Dabei ist zu beachten, dass es sich um eine Abgrenzung aus betriebswirtschaftlicher Sicht handelt. Dieses betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet kann sich vom regionalplanerischen Verflechtungsbereich der Standortkommune unterscheiden.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren umfasst das abgegrenzte Einzugsgebiet des Rewe-Marktes in der Lindenstraße folgende Bereiche:

▪	Zone I:	Gemeinde Haßloch (Pfalz)	ca. 20.450 Einwohner
▪	Zone II:	Gemeinde Böhl-Iggelheim	ca. 10.550 Einwohner
		Gemeinde Hanhofen	ca. 2.400 Einwohner
<b>Zone II insgesamt:</b>			<b>ca. 12.950 Einwohner</b>
▪	<b>Zonen I - II</b>	<b>insgesamt</b>	<b>ca. 33.400 Einwohner<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 31.12.2009).

Als Zone I wird die Gemeinde Haßloch (Pfalz) im gesamten gesehen, da das Gemeindegebiet recht kompakt ist, der Rewe-Supermarkt an einer wichtigen Ost-West-Verbindung liegt und die Kunden sich hinsichtlich ihres Einkaufsverhaltens innerhalb ihrer Standortkommune auch von speziellen Angeboten bzw. einer grundsätzlichen Vorliebe für einen bestimmten Anbieter leiten lassen. So weisen auch der Edeka-Supermarkt am Herrenweg und der Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Moltkestraße trotz ihrer integrierten Lage im nordöstlichen bzw. nordwestlichen Gemeindegebiet auch Kunden aus dem gesamten Gemeindegebiet auf.

Als Zone II werden die Gemeinden Böhl-Iggelheim und Hanhofen definiert, die aufgrund der Lage östlich bzw. südöstlich von Haßloch und der guten Verkehrsanbindung mit der Lindenstraße als Einfallstraße in das Gemeindegebiet ebenfalls auch Tendenzen an den Standort Haßloch aufweisen.<sup>1</sup>

Ein weitergehendes Einzugsgebiet ist aufgrund der Standortlage an der Lindenstraße, der Größenordnung des Vorhabens sowie der ausgeprägten Angebotssituation im Lebensmittelsektor im Umland nicht zu erwarten. Weitergehende Umsätze durch Kunden z. B. aus Umlandgemeinden / durch Besucher / Touristen werden im Rahmen von Streuumsätzen in die Betrachtung einfließen.

## **2. Projektrelevante Kaufkraft**

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird für die untersuchungsrelevanten Lebensmittelsortimente vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt, die auf intensiven Marktbeobachtungen beruhen.

---

<sup>1</sup> Zwar sind in Böhl-Iggelheim mit Wasgau, Penny und Lidl drei Lebensmittelmärkte vorhanden, dennoch ist aufgrund der kurzen Distanz zum Standort Rewe und den bereits o. g. persönlichen Einkaufsvorlieben der Kunden auch davon auszugehen, dass Rewe auch Kunden aus Böhl-Iggelheim an sich binden kann.

Für den Bereich der Nahrungs- und Genussmittel kann ein Pro-Kopf-Ausgabenbetrag von ca. 1.788,- € / Jahr angesetzt werden. Unter Beachtung des lokalen Kaufkraftniveaus<sup>1</sup> steht damit **im Nahrungs- und Genussmittelbereich ein Kaufkraftpotenzial von ca. 60,7 Mio. €** innerhalb des Einzugsgebietes zur Verfügung.

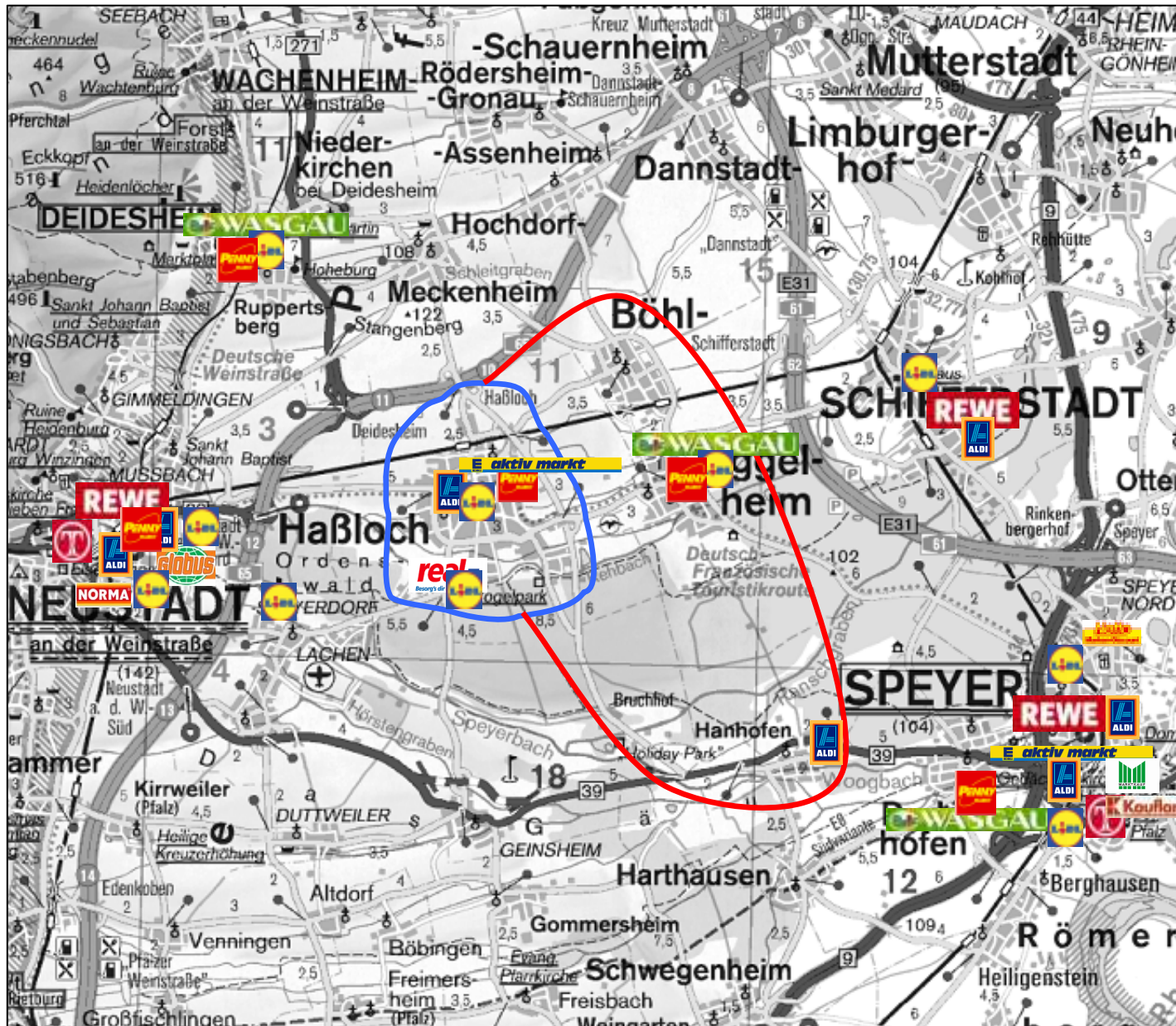
Vom gesamten Kaufkraftpotenzial des Bereichs Nahrungs- und Genussmittel entfallen auf

▪	Zone I	Haßloch (Pfalz)	ca. 36,2 Mio. €
▪	Zone II	Böhl-Iggelheim, Hanhofen	ca. 24,5 Mio. €
▪	<b>Zonen I - II</b>	<b>insgesamt</b>	<b>ca. 60,7 Mio. €.</b>

Der Anteil des Nonfood-Sektors am Gesamtumsatz liegt erfahrungsgemäß bei Lebensmittelmärkten wie dem vorliegenden Rewe-Markt bei max. 15 %.

<sup>1</sup> Die GfK Nürnberg, Stand 2009 ermittelt die Kaufkraftkennziffer auf Basis der Einkommenssteuerstatistik. Während die Kaufkraft in Haßloch minimal unter dem Bundesdurchschnitt von 100,0 liegt, weisen die Kommunen aus Zone II leicht überdurchschnittliche Kaufkraftkoeffizienten auf.

Karte 3: Einzugsgebiet des Vorhabens und wesentliche Wettbewerber



- Einzugsgebiet:**
- Zone I  
ca. 20.450 Einwohner
  - Zone II  
ca. 12.950 Einwohner
- 
- Zone I-II: ca. 33.400 Einwohner**

#### IV. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Die Angaben zum projektrelevanten Wettbewerb im Lebensmitteleinzelhandel im Umland von Haßloch (Pfalz) beruhen auf einer im Juli 2010 vor Ort durchgeführten Erhebung, in der alle relevanten Anbieter im Einzugsgebiet erfasst wurden, deren Sortimente sich mit denen des Planobjektes maßgeblich überschneiden. Für die Wettbewerbsbewertung in Haßloch wurden aktuelle Daten der Bestandserfassung im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde zu Grunde gelegt.

Im Lebensmittelbereich sind folgende wesentliche Anbieter im Einzugsgebiet präsent:

**Tabelle 2: Wesentliche Wettbewerber im Bereich Lebensmittel (ca.-Werte)**

Nr.	Anbieter	Lage	Verkaufsfläche in
1	real, Hans-Böckler-Straße, Haßloch (Pfalz)	nicht integriert	4.200**
2	Lidl, Hans-Böckler-Straße, Haßloch (Pfalz)	nicht integriert	1.000
3	Aldi, Moltkestraße, Haßloch (Pfalz)	Nahversorgungsbereich	1.150
4	Penny, Pfaffengasse, Haßloch (Pfalz)	Nahversorgungsbereich	650
5	Getränkeland Gebele, Adam-Stegerwald-Straße, Haßloch (Pfalz)	nicht integriert	370
6	Ihre Kette, Jahnplatz, Haßloch (Pfalz)	zentraler Versorgungsbereich	400
7	Wasgau, Am Schwarzweiher, Böhl-Iggelheim*	nicht integriert	1.250
8	Lidl, Am Schwarzweiher, Böhl-Iggelheim*	nicht integriert	900
9	Penny, Im Stiegelsteig, Böhl-Iggelheim	nicht integriert	700
10	nah&gut Gunter Meinhardt, Hauptstraße, Böhl-Iggelheim	Integriert	220
11	Aldi, Hauptstraße, Hanhofen	nicht integriert	1.000
*	Für die Anbieter Lidl und Wasgau in Böhl-Iggelheim liegen derzeit Planungen zur Erweiterung der Verkaufsflächen auf ca. 1.000 m <sup>2</sup> (Lidl) bzw. 1.650 m <sup>2</sup> (Wasgau) vor.		
**	real SB-Warenhaus: nur Lebensmittelfläche inkl. Getränke.		
Quelle:	GMA-Zusammenstellung 2009 / 2010; Werte gerundet.		

Neben den angeführten Betrieben im Einzugsgebiet bestimmen die übergeordneten, z. T. großflächigen Einzelhandelslagen Neustadt an der Weinstraße, Schifferstadt, Bad Dürkheim und Speyer die Wettbewerbslandschaft (besonders Globus in Neustadt an der Weinstraße). Darüber hinaus sind kleinere Anbieter im Umland von Haßloch (Pfalz) (z. B. Deidesheim mit Lidl, Penny und Wasgau oder Dannstadt-Schauernheim mit Aldi, Lidl und Edeka) anzuführen. Die dargestellte Wettbewerbssituation belegt nochmals die fast ausschließliche Konzentration des Einzugsgebietes auf Haßloch (Pfalz) selbst. Die umliegenden Gemeinden sind sowohl im discountierenden Sektor als auch im Vollsortimentsbereich gut bis sehr gut ausgestattet, so dass hieraus nur untergeordnete Kaufkraftzuflüsse zu erwarten sind.

Insgesamt ist für Haßloch (Pfalz) eine aktuelle Verkaufsfläche von ca. 11.300 m<sup>2</sup> im Lebensmittelsektor anzusetzen. Hier wird nach vorsichtiger Schätzung ein Bruttoumsatz von ca. 49 – 50 Mio. € erwirtschaftet.<sup>1</sup> Für die nachfolgende Bewertung der potenziellen Auswirkungen der Rewe-Ansiedlung in der Lindenstraße wird unterstellt, dass die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Supermarktes am Herrenweg sowie die Ansiedlung des Lidl-Lebensmitteldiscounters in der Ortsmitte in der Schillerstraße bereits vollzogen sind.<sup>2</sup> Ferner wird modellhaft unterstellt, dass durch die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes sowie die Ansiedlung einer zweiten Lidl-Filiale in Haßloch (Pfalz) der Lebensmittelumsatz insgesamt nur relativ geringfügig ansteigt.<sup>3</sup> Dementsprechend läge der Bruttoumsatz zum Zeitpunkt der Neuansiedlung Rewe Lindenstraße in Haßloch (Pfalz) im Lebensmittelsektor bei ca. 50 – 51 Mio. €.

---

<sup>1</sup> Beim Verkaufsflächenwert wurde im real-SB-Warenhaus nur die Lebensmittelverkaufsfläche berücksichtigt. Die Umsätze wurden insgesamt bereinigt, d. h. es handelt sich um die reinen Lebensmittelumsätze ohne die Nonfoodanteile der Lebensmittelmärkte (v. a. bei Supermärkten und Lebensmitteldiscountern).

<sup>2</sup> Nach Angaben der Gemeindeverwaltung Haßloch (Pfalz) ist für beide Vorhaben eine Baugenehmigung im August 2010 zu erwarten. Die Vorhaben sollen im Sommer 2011 eröffnet werden.

<sup>3</sup> Zu den Auswirkungen der Edeka-Verlagerung und -Erweiterung liegt eine Auswirkungsanalyse der GMA aus dem Jahr 2009 vor. Durch die Ansiedlung einer zweiten Lidl-Filiale ist davon auszugehen, dass eine Erhöhung der Kaufkraftbindung kaum erfolgen wird; es wird von reinen Wettbewerbswirkungen innerhalb von Haßloch (Pfalz) und hier insbesondere gegenüber der bestehenden Lidl-Filiale im Industriegebiet Süd ausgegangen.

Insgesamt ist die Gemeinde Haßloch (Pfalz) grundsätzlich im Lebensmittelsegment gut ausgestattet. Mit (dann) vier Lebensmitteldiscountern (2 x Lidl, 1 x Aldi, 1 x Penny), einem Lebensmittelsupermarkt (Edeka) sowie einem SB-Warenhaus (real) ist ein vielfältiges Betriebstypenspektrum vorhanden, das durch kleinflächige Spezialanbieter wie Bäckereien, Metzgereien, Getränkemärkte, Reformhäuser usw.) ergänzt wird.

Dennoch ist ein weiterer Supermarkt, der schwerpunktmäßig der Nahversorgung der südöstlichen Wohngebiete dienen soll, vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Ausweitung der Wohngebietsentwicklung im südöstlichen Gemeindegebiet sinnvoll, um das Ziel der Gemeinde Haßloch einer dezentralen Lebensmittelversorgung für möglichst alle Gemeindeteile in fußläufiger Nähe zu erreichen.

Die wesentlichen Wettbewerber im überörtlichen Einzugsgebiet weisen derzeit eine Verkaufsfläche von knapp 4.000 m<sup>2</sup> auf, auf denen nach vorsichtiger Schätzung ein Umsatz im Lebensmittelsektor von ca. 16 Mio. € erzielt wird. Wasgau und Lidl in Böhl-Iggelheim sollen perspektivisch auf ca. 1.650 m<sup>2</sup> VK (Wasgau) und ca. 1.000 m<sup>2</sup> VK (Lidl) erweitert werden.

## V. Auswirkungen des Vorhabens

### 1. Umsatzerwartung und Umsatzumverteilungseffekte

Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher, nahversorgungsrelevanter und raumordnerischer Auswirkungen sind zunächst die durch die Ansiedlung des Rewe-Marktes ausgelösten Kaufkraftbewegungen genauer zu ermitteln. Für die Ermittlung der Kaufkraftbewegungen werden die potenzielle Umsatzleistung des Planobjektes anhand des Marktanteilkonzeptes ermittelt, wobei von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet errechneten Nachfragevolumen ausgegangen wird.

Für den Rewe-Markt stellen sich die Marktanteile und die Umsatzerwartung folgendermaßen dar:

**Tabelle 3: Marktanteile und Umsatz des Rewe-Marktes**

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I	36,2	10	3,6
Zone II	24,5	4	1,0
<b>Summe Food</b>	<b>60,7</b>	<b>7 - 8</b>	<b>4,6</b>
Nonfood	---		0,8
Streuumsätze	---		0,2
<b>Gesamt</b>	---		<b>5,8</b>
--- Ausweis nicht sinnvoll. Quelle: GMA-Berechnungen 2010 (ca.-Werte, gerundet).			

Für den Rewe-Markt in der Lindenstraße wird ein Bruttoumsatz i. H. von ca. 5,6 Mio. € prognostiziert. Dies entspricht bei ca. 1.600 m<sup>2</sup> VK einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von ca. 3.500 € / m<sup>2</sup> VK. Diese Flächenproduktivität liegt zwar unterhalb des Durchschnittes für Supermärkte deutschlandweit, ist jedoch für einen wirtschaftlichen Betrieb des Marktes absolut ausreichend.

Im Lebensmittelsektor ist für den projektierten Rewe-Markt eine Umsatzleistung von ca. 4,8 Mio. € anzusetzen, von denen rd. 4,6 Mio. € durch Kunden aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet erzielt werden (vgl. auch Tabelle 3). Diese Umsätze werden schwerpunktmäßig durch Umsatzverlagerung bestehender Betriebe in Haßloch (Pfalz) generiert:

- Die Auswirkungen gehen v. a. zu Lasten der Lebensmittelvollsortimenter in der Gemeinde Haßloch, insbesondere real, Edeka sowie dem Nahversorger am Jahnplatz. Aufgrund der relativen Nähe zur Ortsmitte ist ferner auch der Lidl-Lebensmitteldiscounter in der Schillerstraße betroffen. Unter Berücksichtigung der modellhaft unterstellten Erweiterung von Edeka und der Ansiedlung von Lidl in der Schillerstraße ist davon auszugehen, dass ca. 4 Mio. € im Lebensmittelsektor zu Lasten der Anbieter in Haßloch (Pfalz) umverteilt werden. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von ca. 8 % und geht sowohl zu Lasten von dezentralen Standorten (v. a. real) als auch zu Lasten anderer Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen in Haßloch (Pfalz).
- Aufgrund des bereits heute recht hohen Wettbewerbsdrucks ist insbesondere der Nahversorger Ihre Kette am Jahnplatz in der Ortsmitte von Haßloch (Pfalz) in seinem Bestand gefährdet.<sup>1</sup> Bei einem Wegfall dieses Anbieters würde jedoch nicht grundsätzlich die Nahversorgungssituation in der Ortsmitte geschwächt, da mit Lidl ein moderner Lebensmittelmarkt an der Schillerstraße angesiedelt werden soll. Darüber hinaus wird das Lebensmittelangebot in der Ortsmitte auch durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) und Spezialanbieter (z. B. Reformhaus) gewährleistet.
- In den Gemeinden Böhl-Iggelheim und Hanhofen (Zone II) ist mit Wasgau an einem nicht integrierten Standort in Böhl-Iggelheim lediglich ein Systemwettbewerber aus dem Vollsortimentsbereich vorhanden, der eine Verkaufsflächenerweiterung auf ca. 1.650 m<sup>2</sup> VK plant. In den restlichen Gemeinden des Einzugsgebiets wird das Angebot im Lebensmittelsektor überwiegend durch den Discountbereich geprägt. Insgesamt ist nur von einer geringen Umverteilungsquote gegenüber den Anbietern in Zone II von max. 3 – 4 % (= 0,5 Mio. €) auszugehen, da der Anbieter Rewe eine Ergänzung der Betreiber Auswahl für den Kunden darstellt und ein Teil der Umsätze durch Kunden aus Zone II bereits heute durch Haßlocher Betriebe generiert werden.

---

<sup>1</sup> Über den Fortbestand dieses Marktes gab es in den vergangenen Monaten immer wieder Diskussionen, da die Betreiber bereits vor einiger Zeit die Überlegung äußerten, den Betrieb zu schließen.

## **2. Städtebauliche und nahversorgungsstrukturelle Auswirkungen**

Im Umland von Haßloch (Pfalz) sind durch die Ansiedlung des Rewe-Marktes in der Lindenstraße keine wesentlichen städtebaulichen oder nahversorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten. Die Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber den Anbietern in Böhl-Iggelheim und Hanhofen belaufen sich mit max. 3 – 4 % auf wettbewerbsübliche Wirkungen, die v. a. zu Lasten des dezentral gelegenen Vollsortimenters Wasgau gehen werden.

In Haßloch (Pfalz) selbst dagegen ist in den kommenden Jahren ein gewisser Wandel in der Nahversorgungsstruktur zu erwarten. Durch die Ansiedlung des Lidl-Marktes in der Ortsmitte und die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Supermarktes am Herrenweg wird die Lebensmittelversorgung im Zentrum bzw. im nordöstlichen Gemeindegebiet noch einmal deutlich verbessert. Beide Märkte weisen – ebenso wie der bereits ansässige Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Moltkestraße – dann zukunftsfähige Größenordnungen auf. Auch der Penny-Lebensmitteldiscounter am Herrenweg soll die Möglichkeit erhalten, auf max. 800 m<sup>2</sup> zu erweitern.

Eine wesentliche Versorgungslücke ist damit zwar grundsätzlich nicht festzuhalten. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes ist eine Zielsetzung der Gemeinde Haßloch eine dezentral über das Gemeindegebiet verteilte Nahversorgung mit Lebensmittelbetrieben. Damit einher geht auch die Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung des bislang relativ schlecht ausgestatteten Südostens der Gemeinde. Dies geschieht zum einen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels mit einer immer älter werdenden Bevölkerung, zum anderen auch vor dem Hintergrund, dass die zukünftige Wohnbautätigkeit v. a. im Südosten der Gemeinde erfolgt. Daher wurde der Standort Lindenstraße als potenzieller Nahversorgungsbereich im Einzelhandelskonzept beschlossen.

Durch die Ansiedlung des Rewe-Supermarktes ist davon auszugehen, dass die dann bestehenden Anbieter rd. 8 % ihres Umsatzes verlieren. Diese Umsatzverluste gehen zum Teil zu Lasten der Anbieter real und Lidl am dezentralen Standort Industriegebiet Süd, aber auch zu Lasten der Anbieter in der Ortsmitte (v. a. Ihre Kette, Lidl) sowie des zweiten Lebensmittelsupermarktes Edeka am Herrenweg. Damit sind auch zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde betroffen; hier wurde jedoch bereits eine klare Entscheidung

zugunsten einer stärkeren dezentralen fußläufigen Nahversorgung innerhalb des Gemeindegebietes getroffen.

Aus Gutachtersicht ist die Nahversorgung in den weiteren Nahversorgungsbereichen durch die Ansiedlung von Rewe nicht gefährdet, auch wenn sicherlich alle Anbieter aufgrund der hohen Wettbewerbssituation im Vergleich zum Durchschnitt ihrer Filialen eher unterdurchschnittliche Umsätze erwirtschaften werden. Angesichts der grundsätzlich stabilen wirtschaftlichen Lage in der Rhein-Neckar-Region, der hohen Attraktivität der Gemeinde Haßloch (Pfalz) als Wohnstandort und der hohen Orientierung der Haßlocher Wohnbevölkerung auf ihre eigene Gemeinde gerade im kurzfristigen Bedarf ist aus Gutachtersicht davon auszugehen, dass die genannten Betriebe und Standortbereiche perspektivisch gut nebeneinander agieren können.

### **3. Raumordnerische Auswirkungen**

In Kapitel I wurden bereits die relevanten Prüfkriterien zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ausgeführt. Wesentliche Prüfkriterien gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und den Empfehlungen der Raumordnung und Landesplanung des Landesentwicklungsprogramms IV (Rheinland-Pfalz) sind:

- die zentralörtliche Einstufung der Standortgemeinde (Zentralitätsgebot)
- die städtebauliche Integration des Standortes (städtebauliches Integrationsgebot)
- die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich (Nichtbeeinträchtigungsgebot).

Für die geplante Ansiedlung eines Rewe-Supermarktes in der Lindenstraße lassen sich hierzu folgende Aspekte anführen:

- **Zentralitätsgebot**  
Die Forderung des Zentralitätsgebotes wird durch das Vorhaben in Haßloch (Pfalz) erfüllt, da der Gemeinde gemäß LEP IV die zentralörtliche Funktion eines Mittel-

zentrums zukommt. Das Planobjekt Rewe ist in einem Mittelzentrum zulässig. Positiv ist in diesem Kontext ferner zu bewerten, dass der Großteil der Umsätze mit Kunden aus der Gemeinde Haßloch (Pfalz) erzielt wird.

▪ **Städtebauliches Integrationsgebot**

Das Vorhaben befindet sich sowohl formal als auch aufgrund der faktischen Situation vor Ort in einer integrierten Lage. Der Standort Lindenstraße ist im Einzelhandelskonzept 2010 der Gemeinde Haßloch (Pfalz) als potenzieller Nahversorgungsbereich beschlossen; Zielsetzung der Gemeinde ist es hier, durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes die fußläufige Nahversorgung des südöstlichen Gemeindegebietes zu sichern. Damit soll ein wichtiger Baustein in den Leitlinien der Gemeinde Haßloch (Pfalz) erfüllt werden, eine möglichst dezentrale Versorgung der Wohnbevölkerung mit Lebensmittelmärkten in fußläufiger Erreichbarkeit im Gemeindegebiet herzustellen. Als Standort in einem zentralen Versorgungsbereich entspricht das Vorhaben damit dem städtebaulichen Integrationsgebot des LEP IV.

▪ **Nichtbeeinträchtigungsgebot**

Gemäß den Zielsetzungen im LEP IV und im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz erfolgt die Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf das Nichtbeeinträchtigungsgebot auf zwei Ebenen:

1. Standortgemeinde: Das Nichtbeeinträchtigungsgebot wird in Bezug auf die Ansiedlung des Rewe-Marktes in Haßloch (Pfalz) nicht verletzt. Die Umsatzumverteilungswirkungen liegen bei max. 8 % des Umsatzes im Lebensmittelsegment und betreffen sowohl dezentrale Lagen als auch zentrale Versorgungsbereiche (v. a. Ortsmitte, Nahversorgungsbereich Herrenweg). Diese zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Neuansiedlung jedoch nicht in ihrem Bestand gefährdet; die geplante Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes bzw. die Neuansiedlung des Lidl-Marktes stärken diese Versorgungsbereiche noch einmal. Insgesamt kann die Zielsetzung der Gemeinde Haßloch (Pfalz), eine dezentrale Verteilung ihrer Nahversorgungsbetriebe über das Gemeindegebiet in integrierter Lage zu erreichen, durch die Ansiedlung erfüllt werden, ohne dass andere zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Existenz bedroht wären.

2. Benachbarte Zentrale Orte: Durch die angestrebte Ansiedlung eines Rewe-Supermarktes mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> VK sind wesentliche Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich zu Lasten integrierter Geschäftslagen in umliegenden Zentralen Orten nicht zu erwarten. Ein Schwerpunkt der Wettbewerbswirkungen liegt in der Standortgemeinde Haßloch (Pfalz) selbst; im Umland liegen die Umverteilungswirkungen bei max. 3 – 4 %. Diese gehen v. a. zu Lasten dezentraler Standorte in Böhl-Iggelheim und nur marginal in Hanhofen.

## VI. Zusammenfassung

Die wesentlichen Ergebnisse des vorangegangenen Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Am integrierten Standort Lindenstraße, der im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch (Pfalz) aus dem Jahr 2010 als potenzieller Nahversorgungsbereich i. S. eines zentralen Versorgungsbereiches nach LEP IV beschlossen wurde, ist die Ansiedlung eines Rewe-Supermarktes mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Die Ansiedlung verfolgt die Zielsetzung der Gemeinde, vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der zunehmenden Wohnbevölkerung in den südöstlichen Wohnquartieren auch in diesem Gemeindebereich eine fußläufige Nahversorgung zu gewährleisten.
- Die derzeitige Lebensmittelversorgung weist einen Schwerpunkt im Industriegebiet Süd mit dem SB-Warenhaus real und dem Lebensmitteldiscounter Lidl auf. Weitere wesentliche Angebote befinden sich im Nahversorgungsbereich Moltkestraße im Nordwesten des Gemeindegebietes (Aldi und kleinere Anbieter), im Nordosten am Herrenweg (Edeka, Penny) sowie in der Ortsmitte (Ihre Kette, perspektivisch Lidl, Ladenhandwerk und Spezialanbieter). Sowohl der Bereich Moltkestraße als auch der Bereich Herrenweg sind im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungsbereiche i. S. eines zentralen Versorgungsbereiches nach LEP IV ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Neuansiedlung einer zweiten Lidl-Filiale im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte in der Schillerstraße und der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes am Herrenweg weist das Lebensmittelangebot in Haßloch (Pfalz) einen Umsatz von rd. 50 – 51 Mio. € auf.
- Das Einzugsgebiet des Planobjektes Rewe in der Lindenstraße umfasst im Wesentlichen die Standortgemeinde Haßloch (Pfalz) selbst (Zone I) sowie die östlich bzw. südöstlich angrenzenden Gemeinden Böhl-Iggelheim und Hanhofen. Die Kaufkraftzuflüsse aus diesem überörtlichen Einzugsgebiet an den Planstandort Lindenstraße sind jedoch nachrangig zu sehen; hier ist ein Marktanteil durch den Rewe-Markt von ca. 4 % anzusetzen. Insgesamt ist für den Standort Rewe in der Lindenstraße eine Umsatzerwartung von ca. 5,6 Mio. € anzusetzen; davon entfallen rd. 4,8 Mio. € auf den Lebensmittelsektor.

- Durch die Ansiedlung des Planobjektes Rewe wird es schwerpunktmäßig zu Umsatzumverteilungswirkungen innerhalb der Gemeinde Haßloch (Pfalz) kommen. Diese liegen im Lebensmittelsektor bei rd. 4,0 Mio. €, was einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 8 % des heutigen Umsatzes entspricht. Hiervon sind sowohl dezentrale Lagen (Industriegebiet Süd) als auch zentrale Versorgungsbereiche betroffen. Angesichts der guten Ausstattung im Lebensmittelsektor mit einem breiten Betriebstypenspektrum und des damit bereits verbundenen hohen Wettbewerbsdrucks ist davon auszugehen, dass der Anbieter Ihre Kette am Jahnplatz im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte perspektivisch aus dem Markt ausscheiden wird. Eine wesentlich Schwächung der Lebensmittelversorgung in der Ortsmitte ist damit jedoch nicht verbunden, da die Grundversorgung durch die Ansiedlung des Lidl-Lebensmitteldiscounters perspektivisch gestärkt werden soll. Insgesamt ist für die weiteren zentralen Versorgungsbereiche in Haßloch (Pfalz) zwar davon auszugehen, dass die einzelnen Anbieter leicht unterdurchschnittliche Umsätze erwirtschaften werden, dennoch sind alle Nahversorgungsbereiche als absolut stabil und vor dem Hintergrund der stabilen wirtschaftlichen Situation in Haßloch (Pfalz) und im Umland auch als dauerhaft tragfähig einzustufen.
- Im überörtlichen Einzugsgebiet (Zone II) sind keine wesentlichen Wettbewerbswirkungen zu erwarten. Die Umsatzumverteilungseffekte liegen mit max. 3 – 4 % im Rahmen wettbewerbsüblicher Auswirkungen, die keine negativen versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Folgen mit sich bringen. Das Vorhaben entspricht den landesplanerischen Vorgaben des LEP IV.

Durch die Ansiedlung des Rewe-Supermarktes im potenziellen Nahversorgungsbereich Lindenstraße kann das Ziel der Gemeinde Haßloch einer dezentralen Lebensmittelversorgung für möglichst alle Gemeindeteile in fußläufiger Nähe erreicht werden, ohne dass bestehende Nahversorgungsbereiche wesentlich beeinträchtigt würden. Auch liegt keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Einkaufsbereichs und des Versorgungskerns der Standortgemeinde Haßloch, benachbarter zentraler Orte sowie der wohnungsnahen Grundversorgung vor.

## KARTEN-, TABELLENVERZEICHNIS

Seite

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage und zentralörtliche Struktur	10
Karte 2:	Lage des Planstandortes im Standortgefüge Haßloch gemäß Einzelhandelskonzept	13
Karte 3:	Einzugsgebiet des Vorhabens und wesentliche Wettbewerber	17

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	6
Tabelle 2:	Wesentliche Wettbewerber im Bereich Lebensmittel (ca.-Werte)	18
Tabelle 3:	Marktanteile und Umsatz des Rewe-Marktes	21

# Teil B - 5 Verkehrliches und schalltechnisches Gutachten



**Gemeinde Haßloch**

# **Bebauungsplan „Zwischen Schäferwäldchen und Lindenstraße“**

**Verkehrliches und schalltechnisches Gutachten**

## **Bearbeiter**

Dr.-Ing. Frank Gericke

Dipl.-Ing. Klaus Dietrich

Dipl.-Ing. Sven Anker

## **Auftragnehmer**

**MODUS CONSULT** Speyer GmbH

Landauer Straße 56

67346 Speyer

06232 / 67 79 90

Erstellt im Auftrag der Inwo Bau GmbH, Sandhausen

Speyer, im November 2010

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Daten- und Plangrundlagen</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Verkehrliche Bewertung</b>	<b>6</b>
3.1	Bestehende Verkehrsbelastungen	6
3.2	Verkehrsprognose 2025	6
3.2.1	Allgemeine Verkehrsprognose	6
3.2.2	Verkehrsprognose Verbrauchermarkt	7
3.3	Leistungsfähigkeitsbewertung	8
3.3.1	Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde	8
3.3.2	Berechnungsverfahren	9
3.3.3	Knoten Lindenstraße/Tulpenstraße/Zufahrt Verbrauchermarkt	10
<b>4</b>	<b>Räumliche Lage und Strukturen in der Umgebung des Vorhabens</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Beurteilungsgrundlagen</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Gewerbelärm der vorgesehenen gewerblichen Nutzung (Zusatzbelastung)</b>	<b>13</b>
6.1	Betriebszeiten des Verbrauchermarkts	13
6.2	Planungskonzept	14
6.3	Vorgesehene Schallquellen und deren Geräuschemissionen	14
6.4	Schalltechnisches Geländemodell	17
6.5	Schallausbreitungsberechnungen	18
6.6	Berechnungsergebnisse und deren Beurteilung	18
6.6.1	Beurteilungspegel	18
6.6.2	Kurzzeitige Geräuschspitzen	19
6.7	Beurteilung der Relevanz der Zusatzbelastung	19
<b>7</b>	<b>Vorbelastung durch vorhandene gewerbliche Nutzungen</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Gesamtbelastung</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Qualität der Prognose</b>	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>22</b>

## Anhang

### Pläne

Plan 1:	Übersichtslageplan
Plan 2:	Knotenstrombelastung Analyse 2007 in Kfz/h
Plan 3:	Knotenstrombelastung Prognose-Planfall 2025 in Kfz/h
Plan 4:	Leistungsfähigkeitsbewertung Knoten Lindenstr./Zufahrt Markt
Plan 5:	Leistungsfähigkeitsbewertung Knoten Lindenstr./Zufahrt Markt mit Aufweitung
Plan 6:	Gewerbelärm (Zusatzbelastung durch Verbrauchermarkt): Maßgebende Schallquellen
Plan 7:	Gewerbelärm (Zusatzbelastung durch Verbrauchermarkt): Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten
Plan 7a:	Gewerbelärm (Zusatzbelastung durch Verbrauchermarkt): Kurzeitige Geräuschspitzen an repräsentativen Immissionsorten
Plan 8:	Gewerbelärm (Vorbelastung): Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten
Plan 9:	Gewerbelärm (Gesamtbelastung): Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten

### Tabellen

Tabelle 1:	Geräuschemissionen auf Grund der Parkvorgänge
Tabelle 2:	Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen
Tabelle 3:	Geräuschemissionen auf Grund der Rangiervorgänge der Lkw
Tabelle 4:	Geräuschemissionen auf Grund der Be- und Entladevorgänge der Lkw
Tabelle 5:	Gewerbelärm (Zusatzbelastung durch Verbrauchermarkt): Mittlere Schallausbreitung am ungünstigsten Immissionsort, am Tag
Tabelle 6:	Gewerbelärm (Zusatzbelastung durch Verbrauchermarkt): Mittlere Schallausbreitung am ungünstigsten Immissionsort, lauteste Nachtstunde

## 1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Haßloch beabsichtigt an der Lindenstraße, auf dem Gelände eines ehemaligen Autohauses, einen Verbrauchermarkt zu errichten. Hierzu stellt die Gemeinde den Bebauungsplan „Zwischen Schäferwäldchen und Lindenstraße“ auf. Der Bebauungsplan wird durch Modus Consult, Karlsruhe erarbeitet. Die technische Planung erfolgt durch die Inwo Bau GmbH, Sandhausen.

Die Verkehrsuntersuchung prognostiziert das zukünftige Verkehrsaufkommen und prüft die Anbindung an die Lindenstraße. Die Aufgabe besteht darin, den Nachweis zu erbringen, dass die Zufahrt des Verbrauchermarktes zur Aufnahme der prognostizierten Neuverkehre ausreichend leistungsfähig ist bzw. Maßnahmen zu empfehlen, die die Leistungsfähigkeit im erforderlichen Maß sicherstellen.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans ist u. a. ein schalltechnisches Gutachten erforderlich, welches folgende Aufgabenstellungen zu betrachten hat:

- 1) Gewerbelärm in der Umgebung des Vorhabens auf Grund der Schallemissionen der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Zusatzbelastung),
- 2) Gewerbelärm an den schutzwürdigen Nutzungen auf Grund der Schallemissionen der vorhandenen und vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Vor- und Gesamtbelastung).

Beurteilungsgrundlage für diese Aufgabenstellungen ist die **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** vom 26.08.1998.

## 2 Daten- und Plangrundlagen

Dem verkehrlichen und schalltechnischen Gutachten liegen zugrunde:

- (1) Verbrauchermarkt, Entwurf 6.2, Stand 08.07.2010, Inwo Bau GmbH, Sandhausen.
- (2) Ortsbesichtigung am 12.07.2010,
- (3) Bebauungspläne „Neumühlweg, III. Änderung“, „Neumühlweg, IV. Änderung“, „Friesenplatz“, Gemeinde Haßloch,
- (4) Abstimmungsgespräche mit Vertretern der Gemeinde Haßloch und der Inwo Bau GmbH,
- (5) Verkehrsbelastungszahlen von der Gemeinde Haßloch für die Kreuzung Lindenstraße/Kirchgasse (Zählung am Dienstag, 5. Juni 2007 zw. 15 und 19 Uhr),
- (6) Eckzifferprognose des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz.

## 3 Verkehrliche Bewertung

### 3.1 Bestehende Verkehrsbelastungen

Um eine Basis für den verkehrstechnischen Nachweis zu schaffen, sind für die Kreuzung Lindenstraße/Kirchgasse die Zählzeiten vom Dienstag, 5. Juni 2007 im Zeitraum von 16:00 bis 17:00 Uhr von der Gemeinde Haßloch übernommen worden. Da für den Bereich Lindenstraße in Höhe des geplanten Verbrauchermarktes keine Zählzeiten vorliegen, wird vereinfachend angenommen, dass die Verkehrsmengen auf diesem Abschnitt identisch der Verkehrsmengen der Lindenstraße östlich der Kirchgasse sind, obwohl zwischen dem Knoten Lindenstraße/Kirchgasse und der Zufahrt zum geplanten Verbrauchermarkt noch die Einmündung Schäferwäldchen liegt. Die Verkehrsbelastung auf der Lindenstraße in Höhe des geplanten Verbrauchermarktes wird tatsächlich etwas niedriger sein, da aufgrund der Netzgeometrie nur ein geringer Übereck-Verkehr von der Straße Schäferwäldchen in die Lindenstraße Richtung Osten vorhanden ist. Für die weiteren Berechnungen wird jedoch der höhere Belastungswert des Querschnitts Lindenstraße östlich der Kirchgasse verwendet. Damit liegen die Verkehrsbelastungen für die neuralgische nachmittägliche Spitzenstunde vor.

Plan 2 Die Verkehrsbelastungen der nachmittäglichen Spitzenstunde (Analyse 2007) sind in Plan 2 für den Zeitraum zwischen 16:00 und 17:00 Uhr dokumentiert. Dargestellt sind die einzelnen Abbiegeströme des Knoten für den Kfz-Verkehr. Zusammengefasst weist die Lindenstraße eine Verkehrsbelastung von rund 920 Kfz/h (östlich der Kirchgasse) auf. Dabei fahren rund 430 Kfz/h in Richtung Osten vom Knoten weg und rund 490 Kfz/h kommen aus Richtung Osten am Knoten an.

### 3.2 Verkehrsprognose 2025

Als Grundlage für die Bewertung der verkehrlichen Entwicklung im Plangebiet wird eine Nullfallprognose für den Zeithorizont 2025 erstellt, bei dem die zukünftige Netzbelastung ohne die Umsetzung der geplanten Nutzung abgeschätzt wird. Darauf aufbauend werden die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsströme für den geplanten Verbrauchermarkt prognostiziert und die zusätzlichen Verkehre auf die Belastung des Prognose-Nullfalls hinzugerechnet.

#### 3.2.1 Allgemeine Verkehrsprognose

Basierend auf der Eckzifferprognose des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz kann für die Gemeinde Haßloch ausgehend vom Analysejahr 2007 bis zum

Prognosejahr 2025 mit einer allgemeinen Zunahme der Verkehrsbelastungen von ca. 13 % ausgegangen werden.

Im Folgenden werden für die geplante Nutzungsvariante zunächst die zu erwartenden zusätzlichen Kfz-Verkehre ermittelt und anschließend auf das Straßennetz umgelegt und mit den Belastungen des Prognose-Nullfalls überlagert.

### 3.2.2 Verkehrsprognose Verbrauchermarkt

Die Verkehrsprognose erfolgt auf der Grundlage der Planungskonzeption und der angegebenen geplanten Nutzung. Die für die neue Nutzung ermittelte Verkehrsprognose wird anschließend mit den Prognoseverkehren überlagert. Dabei wird sowohl der Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr berücksichtigt.

Aus der Größe der geplanten Verkaufsfläche lässt sich auf die Anzahl der Kunden und damit auf die Anzahl der Pkw-Fahrten an einem Normalwerktag sowie auf die Anzahl der Lkw-Fahrten (Lieferverkehr) mit Standardwerten schließen. Die zu erwartende Verkehrsmenge aus dem Plangebiet (Verbrauchermarkt) wird aus nachfolgender Übersicht anhand der Arbeitsgrundlage der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Verkehrsplanung; Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen; Ausgabe 2006 für den Kunden- und Beschäftigtenverkehr abgeschätzt. Die Prognose des Lieferverkehrs erfolgt auf Grundlage der angenommenen Anzahl an Lieferungen pro Tag. Anhand der hiermit prognostizierten Verkehrsbelastungen liegt man in Bezug auf die Beurteilung der Verkehrsleistungsfähigkeit auf der sicheren Seite.

Die Prognose für die Verkehrsmenge des Verbrauchermarktes gliedert sich wie folgt:

Kunden: Verkaufsfläche: 1.600 m<sup>2</sup>  
0,6 Kunden/m<sup>2</sup> VKF  
MIV-Anteil: 70 %  
Pkw-Besetzungsgrad: 1,3  
Wegehäufigkeit: 2,0

Dies ergibt für den Verbrauchermarkt eine Anzahl von **1.034 Pkw-Fahrten/d** (Quell- und Zielverkehr) durch Kundenverkehr.

Beschäftigte: Geschossfläche: 2.000 m<sup>2</sup>  
Beschäftigte/100 m<sup>2</sup> GF: 1,4  
MIV-Anteil: 80 %  
Pkw-Besetzungsgrad: 1,1  
Wegehäufigkeit: 2,5

Dies ergibt für den Verbrauchermarkt eine Anzahl von **50 Pkw-Fahrten/d** (Quell- und Zielverkehr) durch Beschäftigte.

Güterverkehr: Anzahl Lieferungen: 3 Fahrzeuge/d  
SV-Anteil (>3,5t): 100 %

Dies ergibt für den Verbrauchermarkt eine Anzahl von **6 Lkw-Fahrten/d** (Quell- und Zielverkehr) durch Lieferverkehr.

In Summe wird durch den geplanten Verbrauchermarkt eine Verkehrsmenge von maximal **ca. 1.090 Kfz-Fahrten/d** erzeugt.

Obwohl davon auszugehen ist, dass ein Teil des Kunden-Verkehrs aus Fahrzeugen besteht, die bereits im Bestand auf dem angrenzenden Straßennetz unterwegs sind, wird hier die gesamte prognostizierte Verkehrsmenge des Verbrauchermarktes als zusätzlicher neuer Verkehr angesetzt und somit eine Art 'Worst Case' abgebildet.

Die Verkehrsverteilung des geplanten Verbrauchermarktes ist in Form von Knotenstrombelastungen in Kfz/h in Plan 3 dokumentiert. Aufgrund der zentralen Lage des Marktes werden etwa gleich viele Fahrzeuge aus Richtung Westen (50 %) und aus Richtung Osten (45 %) zu und abfließen. Nur ein sehr geringer Teil der Kunden (5 %) fahren aus Richtung Süden (Tulpenstraße) zu und ab.

### **3.3 Leistungsfähigkeitsbewertung**

#### **3.3.1 Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde**

Für die Bewertung der Leistungsfähigkeit werden die für den geplanten Verbrauchermarkt ermittelten Verkehrsmengen zunächst auf die nachmittägliche Zeit zwischen 16:00 Uhr und 17:00 Uhr umgerechnet. Anschließend werden für die nachmittägliche Spitzenstunde die Verkehrsmengen des Prognose-Nullfalls und die Verkehrsmengen des Verbrauchermarktes aufaddiert. Diese Verkehrsmengen bilden die Basis für die Leistungsfähigkeitsberechnung.

Durch die in den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (FGSV 2006) enthaltenen normierten Tagesganglinien des Quell- und Zielverkehrs für die Nachfragegruppe "Kunden- und Besucherverkehr Einzelhandel" sind die Pkw- Fahrten für die nachmittägliche Spitzenstunde (16:00 bis 17:00 Uhr) bestimmt. Bei diesen Tagesganglinien sind die aktuellen Entwicklungen durch Verlängerung der Ladenöffnungszeiten noch nicht berücksichtigt. Es wird hier beobachtet, dass sich das Kundenaufkommen mehr über den gesamten Tag verteilt und die Spitzenstunde demnach etwas geringer ausfällt. Damit ist der hier ermittelte Spitzenstundenwert auf der 'sicheren Seite'. Für die nachmittägliche Spitzenstunde zwischen 16:00 und 17:00 Uhr ergibt sich hieraus ein

Anteil am Tagesverkehr von 8,4 % im Quellverkehr und 9,65 % im Zielverkehr. Es wird davon ausgegangen, dass in der nachmittäglichen Spitzenstunde keine Anlieferung durch Fahrzeuge größer 3,5 t stattfinden.

Plan 3

Die Knotenstrombelastungen für die nachmittägliche Spitzenstunde ist in Plan 3 dokumentiert. Dargestellt sind die einzelnen Abbiegeströme des Knotens Lindenstraße/Tulpenstraße/Zufahrt Verbrauchermarkt für den Kfz-Verkehr. Diese Knotenstrombelastungen liegen den nachfolgenden Berechnungen zu Grunde. Zusammengefasst weist die Lindenstraße Verkehrsbelastungen zwischen ca. 1.090 Kfz/h (westlich der Zufahrt des Verbrauchermarktes) und ca. 1.080 Kfz/h (östlich der Zufahrt zum Verbrauchermarkt) auf. Die Tulpenstraße ist mit ca. 40 Kfz/h belastet. Der Verbrauchermarkt weist in der nachmittäglichen Spitzenstunde ca. 53 Kfz/h im Zielverkehr und ca. 46 Kfz/h im Quellverkehr auf.

### 3.3.2 Berechnungsverfahren

Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wird für den vorfahrtgeregelten Knoten (Lindenstraße/Tulpenstraße/Zufahrt Verbrauchermarkt) das Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001, Fassung 2005) herangezogen. Die Umrechnung der ermittelten Spitzenstundenbelastungen der verschiedenen Fahrzeugarten auf Pkw-Einheiten wird mit einem pauschalen Umrechnungsfaktor von 1,1 vorgenommen. Bei der Berechnung der Rückstaulängen des Vorfahrtknotens wird eine Sicherheit gegen Überstauen von 95 % zu Grunde gelegt.

Die einzelnen Qualitätsstufen bedeuten:

**Stufe A:** Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.

**Stufe B:** Die Fahrmöglichkeiten der wartepflichtigen Kraftfahrzeugströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.

**Stufe C:** Die Fahrzeugführer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar.

**Stufe D:** Die Mehrzahl der Fahrzeugführer muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Fahrzeuge können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Der Verkehrszustand ist noch stabil.

**Stufe E:** Es bilden sich Staus, die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen. Die Wartezeiten nehmen sehr große und dabei stark streuende Werte an. Die Kapazität wird erreicht.

**Stufe F:** Die Anzahl der Fahrzeuge, die in einem Verkehrsstrom dem Knotenpunkt je Zeiteinheit zufließen, ist über ein längeres Zeitintervall größer als die Kapazität für diesen Verkehrsstrom. Es bilden sich lange, ständig wachsende Schlangen mit besonders hohen Wartezeiten. Der Knotenpunkt ist überlastet.

### 3.3.3 Knoten Lindenstraße/Tulpenstraße/Zufahrt Verbrauchermarkt

Plan 4 Für die Parkplatzzufahrt des Verbrauchermarktes an der Lindenstraße kann bei Ansatz der oben beschriebenen Verkehrsmengen lediglich eine Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) **D** (bei der Mischstrombetrachtung) erzielt werden, wobei sich bei der Einzelstrombetrachtung für den Linkseinbieger vom Parkplatz auf die Lindenstraße in Fahrtrichtung Ost nur eine QSV **E** mit einer mittleren Wartezeit von rund 50 sec. ergibt. Für die Einzelströme der Zufahrt Tulpenstraße ergibt sich eine QSV **D**. Die Ströme der Lindenstraße sind alle mit QSV **A** zu bewerten. Bei der Berechnung wird von einer gemischten Führung von Geradeausfahrern und Abbiegern sowohl im Zuge der Lindenstraße als auch in den Zufahrten der Tulpenstraße und des Verbrauchermarktes ausgegangen.

Plan 5 Um eine gute Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes zu erreichen, wird ein separater Linksabbiegestreifen bzw. ein überbreiter Fahrstreifen auf der Lindenstraße für die Abbieger zum Verbrauchermarkt untersucht. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass sich durch diese Maßnahme für den Linkseinbieger vom Parkplatz auf die Lindenstraße in Fahrtrichtung Ost eine QSV **D** mit einer mittleren Wartezeit von rund 32 sec. ergibt. Bei Betrachtung der Zufahrt als Mischstrom ergibt sich die Qualitätsstufe zu **C**. Für die Einzelströme der Zufahrt Tulpenstraße ergibt sich ebenfalls eine QSV **C**. Die Ströme der Lindenstraße können alle mit QSV **A** bewertet werden.

Der Rückstau durch linksabbiegende Fahrzeuge in der Lindenstraße aus Richtung Ost in die Tulpenstraße beträgt dabei mit einer Sicherheit gegen Überstauen von 95 % nur zwei Fahrzeuge (ca. 12 m) und hat somit nur sehr geringe Beeinträchtigungen der Geradeausfahrer zur Folge. In der Parkplatzausfahrt vom Verbrauchermarkt ist in 95 % der Fälle mit einem maximalen Rückstau von nur einem Fahrzeug (ca. 6 m) zu rechnen.

## 4 Räumliche Lage und Strukturen in der Umgebung des Vorhabens

Plan 6 Das Bauvorhaben liegt auf den Flurstücken 11202/3, 11199, 11200/12, 11201, 11202/3 und 11203/4, zusätzlich werden die derzeit brach liegenden Flurstücke 11200/6, 11200/7 und 11204/9 in Anspruch genommen.

Rund um das Vorhaben liegen folgende schutzwürdige Nutzungen, die im Wesentlichen zum Wohnen genutzt werden, mit Immissionsorten, an denen die Geräuscheinwirkungen des Vorhabens untersucht werden:

IO Nr.	Lage	Gebietseinstufung
1	Lindenstraße 7	WA <sup>1)</sup>
2	Lindenstraße 12 (Wohn- und Geschäftshaus)	WB <sup>2)</sup>
3	Tulpenstraße 16	WA <sup>1)</sup>
4	Lindenstraße 14	WA <sup>1)</sup>
5	Am Friesenplatz 7	MI <sup>3)</sup>
6	Am Friesenplatz 9	MI <sup>3)</sup>
7	Am Friesenplatz 11	MI <sup>3)</sup>
8	Am Friesenplatz 13	MI <sup>3)</sup>
9	Am Friesenplatz 15	MI <sup>3)</sup>
10	Schäferwäldchen 32 (Nebengebäude)	WA <sup>1)</sup>
11	Schäferwäldchen 34	WA <sup>1)</sup>
12	Schäferwäldchen 36	WA <sup>1)</sup>

1) Einstufung nach § 34 BauGB

2) Festsetzung im Bebauungsplan „Neumühlweg, IV. Änderung“

3) Festsetzung im Bebauungsplan „Friesenplatz“

**Tabelle 1: Maßgebende Immissionsorte**

Südwestlich des Vorhabens liegt auf den Flurstücken 11197/11, 11197/12 und 11200/4 eine Tankstelle mit einem Verkaufsraum, einer Waschhalle und einem Werkstattgebäude. Die Tankstelle ist eine gewerbliche Nutzung, von der derzeit und künftig Geräuschemissionen ausgehen.

## 5 Beurteilungsgrundlagen

Für die vorliegende Aufgabenstellung ist die **DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“** vom Juli 2002 in Verbindung mit dem **Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“** vom Mai 1987 die übergeordnete Beurteilungsgrundlage. Sie verweist ihrerseits auf die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** vom 26. August 1998, die herangezogen wird, um die Auswirkungen der erweiterten gewerblichen Nutzung auf die Nachbarschaft zu beurteilen.

Die TA Lärm nennt in Abschnitt 6.1 zur Beurteilung der Geräuschbelastungen an schutzwürdigen Nutzungen für die Beurteilungszeiten Tag (6:00-22:00 Uhr) und

lauteste Nachtstunde zwischen 22:00 und 6:00 Uhr von der Gebietsart abhängige Immissionsrichtwerte, die durch die Summe aller Anlagen, für welche die TA Lärm gilt, eingehalten werden sollen. Die nachfolgende Tabelle listet die zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen an schutzwürdigen Nutzungen maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm auf.

Nr.	Gebietsart	Immissionsrichtwert (IRW) in dB(A)	
		tags (06:00- 22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 06:00 Uhr)
1	Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35
2	Reine Wohngebiete § 3 BauNVO	50	35
3	Allgemeine Wohngebiete, Besondere Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete §§ 4 und 2 BauNVO	55	40
4	Mischgebiete, Dorfgebiete und Kerngebiete §§ 5, 6 und 7 BauNVO	60	45
5	Gewerbegebiete § 8 BauNVO	65	50
6	Industriegebiete § 9 BauNVO	70	70

**Tabelle 2: Immissionsrichtwerte der TA Lärm**

Mit den o. g. Immissionsrichtwerten muss der für den Immissionsort ermittelte Beurteilungspegel verglichen werden.

Zur Ermittlung des durch die Betriebstätigkeit der Emittenten verursachten Beurteilungspegels wird entsprechend der Vorschriften der TA Lärm aus den während der Einwirkungszeit am Immissionsort vorhandenen, meist schwankenden Geräuschen durch energetische Mittelung über die Zeit ein Mittelungspegel (äquivalenter Dauerschallpegel) gebildet. Durch die Umrechnung auf den Bezugszeitraum von 16 Stunden tagsüber und auf eine Stunde nachts (lauteste Nachtstunde) und unter Berücksichtigung von Zuschlägen für Impuls-, Ton- oder Informationshaltigkeit ergibt sich daraus der Beurteilungspegel, der mit den Immissionsrichtwerten zu vergleichen ist. Bei der Ermittlung des Beurteilungspegels an Immissionsorten in einem Gebiet nach Tabelle 2 Nr. 1 bis 3 muss zusätzlich ein Zuschlag von 6 dB(A) für Geräuscheinwirkungen in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (6:00 – 7:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr) erteilt werden. Der Immissionsrichtwert ist überschritten, wenn der Beurteilungspegel höher liegt als der Richtwert, oder einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert am Tag um mehr als 30 dB(A) oder in der Nacht um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Um schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden, dürfen diese Immissionsrichtwerte laut Abschnitt 3.2.1 Absatz 1 der TA Lärm durch die Gesamtbelastung (Vorbelastung durch vorhandene emittierende Anlagen, und Zusatzbelastung durch die vorgesehenen, zu beurteilenden Anlagen) am maßgeblichen Immissionsort nicht überschritten werden. Unter der Gesamtbelastung ist die Belastung an einem Immissionsort zu verstehen, die von allen Anlagen, für welche die TA Lärm gilt, hervorgerufen wird. Wirken also auf den maßgeblichen Immissionsort noch weitere Anlagengeräusche als nur die der zu beurteilenden Anlage ein, muss sichergestellt werden, dass in der Summe der Schallabstrahlung die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Einwirkungsbereich einer Anlage sind die Flächen, in denen die von einer Anlage ausgehenden Geräusche einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt.

Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf jedoch auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Tabelle 1 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Die Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen setzt in der Regel eine Prognose der Geräuschimmissionen der zu beurteilenden Anlage und - sofern im Einwirkungsbereich der Anlage andere Anlagengeräusche auftreten – die Bestimmung der Vorbelastung sowie der Gesamtbelastung voraus. Die Bestimmung der Vorbelastung kann im Hinblick auf die im vorherigen Absatz genannten Voraussetzungen entfallen, wenn die Geräuschimmissionen der Anlage die Immissionsrichtwerte nach Tabelle 1 um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

## **6 Gewerbelärm der vorgesehenen gewerblichen Nutzung (Zusatzbelastung)**

### **6.1 Betriebszeiten des Verbrauchermarkts**

Der schalltechnischen Beurteilung werden als konservativer Ansatz folgende Betriebszeiten zugrunde gelegt:

- Zeitraum, in dem der Kundenverkehr des Verbrauchermarkts und Getränkemarkts an- bzw. abfährt: Werktag 7:00 Uhr bis nach 22:00 Uhr, An- und Ab-

fahrt von Mitarbeitern und Kunden vereinzelt auch zwischen 06:00 Uhr bis 07:00 Uhr bzw. nach 22:00 Uhr,

- Zeitraum der Anlieferung von Waren mit Lkw: Werktag 06:00 bis 07:00 Uhr und 07:00 bis 20:00 Uhr.

## 6.2 Planungskonzept

Plan 6

Die technische Planung (1) sieht – wie in Plan 6 wiedergegeben - einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> vor. Der Kundenparkplatz umfasst 85 Stellplätze. Die Zufahrt von der Lindenstraße liegt schräg gegenüber der Einmündung Tulpenstraße.

Die Warenandienung wird an der Ostfassade des Verkaufsgebäudes angeordnet. Die anliefernden Lkw fahren in die südöstliche Ecke des Parkplatzes ein und rangieren geradeaus rückwärts zur Laderampe. Die Laderampe ist überdacht und mit einer Wand zur benachbarten Bebauung abgeschirmt.

Die Abstellanlage für die Einkaufswagen wird östlich des Eingangs angeordnet. Die Abstellanlage wird überdacht und erhält auf der Ostseite eine Seitenwand. Als Wand- und Dachelemente können transparente Materialien verwendet werden.

## 6.3 Vorgesehene Schallquellen und deren Geräuschemissionen

Bei der Berechnung der Schallemission und der Durchführung der Ausbreitungsrechnungen finden folgende Vorschriften und Veröffentlichungen Anwendung:

- (7) **Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen**, Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln,
- (8) **Parkplatzlärmstudie**, Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, 6. überarbeitete Auflage 2007, Bayerisches Landesamt für Umwelt, als Berechnungsverfahren für den Parkplatzlärm,
- (9) **Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen**, Hessische Landesanstalt für Umwelt, Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Heft 192, 1995, sowie **Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten**

ten, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Lärmschutz in Hessen, Heft 3, 2005,

Die Anzahl der Pkw-Fahrbewegungen der Kunden und Beschäftigten des Verbrauchermarkts wurden nach (7) ermittelt. Die Ergebnisse der Verkehrserzeugung sind in Kapitel 3.2.2 aufgeführt. Insgesamt ergeben sich 1.084 Pkw-Fahrbewegungen/Tag (an- und abfahrend). Weiterhin wird angenommen, dass der Verbrauchermarkt von 3 Lkw/Tag beliefert wird. Daraus ergeben sich insgesamt 6 an- und abfahrende Lkw-Fahrbewegungen.

Die gewerblichen Lärmemissionen setzen sich im Wesentlichen aus den Geräuschen des Fahrverkehrs und den Geräuschen der Anlieferungen zusammen. Hinzu kommen die Geräusche beim Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen sowie die der haustechnischen Anlagen.

Die Ermittlung der Geräuschemissionen des Parkplatzes erfolgt auf der Basis der Parkplatzlärmstudie (8). Für den Beurteilungszeitraum Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) werden die Emissionen nach Abschnitt 8.2.1 (zusammengefasstes Verfahren) berechnet. In diesem Verfahren wird für den Parksuchverkehr ein pauschaler Zuschlag  $K_D$  in Abhängigkeit der Anzahl der Ein- und Ausparkvorgänge ermittelt und neben den anderen Zuschlägen  $K_{PA}$  für die Parkplatzart und  $K_I$  für Impulsgeräusche zum Ausgangsschallleistungspegel  $L_{w0}$  addiert.

Nach 22:00 Uhr verlassen nur noch wenige Kunden und Mitarbeiter den Parkplatz. Es wird angenommen, dass diese Anzahl ca. 8 Pkw-Fahrbewegungen beträgt (davon 5 Kunden und 3 Beschäftigte). Ein Parksuchverkehr, wie er während des Tages auftritt, findet nicht mehr statt. Das zusammengefasste Verfahren nach Abschnitt 8.2.1 der Parkplatzlärmstudie 2007 führt zu einem unverändert hohen Zuschlag  $K_D$  für die lauteste Nachtstunde, in die der Abfluss der Kunden- und Mitarbeiter-Pkw fällt. Zur Berechnung der Emissionen während der lautesten Nachtstunde wird daher das getrennte Verfahren nach Abschnitt 8.2.2 der Parkplatzlärmstudie gewählt: Die Geräuschemissionen der Ausparkvorgänge werden ohne Addition des Zuschlags  $K_D$  ermittelt, dafür werden die Fahrbewegungen in den Fahrgassen als Linienschallquellen abgebildet.

Für die Geräusche der Anlieferung wird unterstellt, dass die Ware auf Paletten und in Rollcontainern angeliefert und über die Laderampe entladen wird. Es wird angenommen, dass 5 Paletten und 10 Rollcontainer/Lkw entladen werden. Daraus ergibt sich eine Anzahl von 45 Entladevorgängen/Tag. Es wird angenommen, dass 1 Lkw zwischen 6:00 und 7:00 Uhr anliefert, die übrigen zwischen 7:00 und 20:00 Uhr.

Die Anzahl der Ein- und Ausstapelvorgänge der Einkaufswagen ergibt sich wie folgt:

Es wird angenommen, dass die Kunden, die mit dem Pkw anreisen, pro Pkw einen Einkaufswagen benutzen, so dass die Zahl der Ein- und Ausstapelvorgänge der Anzahl der Pkw-Fahrbewegungen entspricht, also 1.084 Ein- und Ausstapelvorgänge entstehen. Die Fahrbewegungen der Einkaufswagen auf dem Parkplatz sind über den Zuschlag  $K_{PA}$  erfasst.

Zusätzlich benutzen die Kunden, die mit nicht motorisierten Verkehrsmitteln oder zu Fuß kommen, ebenfalls Einkaufswagen. Aus der Verkehrserzeugung ergibt sich eine Anzahl von 288 nicht motorisierten Kunden. Es wird unterstellt, dass jeder dieser Kunden einen Einkaufswagen benutzt, woraus sich 576 Ein- und Ausstapelvorgänge ergeben. Fahrbewegungen dieser Einkaufswagen sind schalltechnisch vernachlässigbar, da die Einkaufswagen nicht auf dem Parkplatz, sondern nur zwischen der Abstellanlage und dem Eingang bewegt werden.

Es wird angenommen, dass die Fahrgassen des Parkplatzes einen Asphaltbelag erhalten und Standard-Einkaufswagen mit Metallkorb zum Einsatz kommen.

Die Ermittlung der Geräuschemissionen der Lkw-Fahrbewegungen sowie der Ein- und Ausstapelvorgänge der Einkaufswagen erfolgt auf der Basis der Technischen Berichte der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (9).

Die Anordnung der Verflüssiger zur Kühlung verderblicher Ware im Verbrauchermarkt wird an der Nordfassade angenommen. Aus schalltechnischer Sicht ist dies der ungünstigste Standort. Die Verflüssiger sind rund um die Uhr in Betrieb.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die schalltechnisch relevanten Betriebstätigkeiten sowie deren Schalleistungspegel innerhalb der genannten Betriebszeiten.

Tabelle 1-4 Eine ausführliche Herleitung der Schalleistung sowie die zugrunde liegenden Annahmen zur Berechnung können Tabelle 1 - 4 im Anhang entnommen werden.

Plan 6 Die Lage aller Schallquellen mit ihren Kurzbezeichnungen wird in Plan 6 gezeigt.

Kürzel	Beschreibung	Berechnungsgrundlage	Art der Schallquelle Punkt [dB(A)] Linie [dB(A)/m]	Mittlerer Schalleistungsbeurteilungspegel der Schallquelle im Betriebszeitraum
	*Berechnung nach Parkplatzlärmstudie, Abschnitt 8.2.1 „zusammengefasstes Verfahren“  ** Berechnung nach Parkplatzlärmstudie, Abschnitt 8.2.2 „getrenntes Verfahren“			
P1	6:00-7:00 Uhr*: 4 Einparkvorgänge der Beschäftigten-Pkw, incl. Zuschläge für die anfahrenen Pkw und den Parksuchverkehr in den Fahrgassen	(8)	Fläche	77,7
	7:00-20:00 Uhr*: 964 Ein- und Ausparkvorgänge der Pkw (Kunden und Beschäftigte), incl. Zuschläge für die an-/abfahrenen Pkw und den Parksuchverkehr in den Fahrgassen, sowie für die Parkplatzart „Parkplatz“		Fläche	93,7

Kürzel	Beschreibung	Berechnungsgrundlage	Art der Schallquelle Punkt [dB(A)] Linie [dB(A)/m]	Mittlerer Schalleis- tungsbeurteilungspegel der Schallquelle im Betriebs- zeitraum
	*Berechnung nach Parkplatzlärmstudie, Abschnitt 8.2.1, „zusammengefasstes Verfahren“  ** Berechnung nach Parkplatzlärmstudie, Abschnitt 8.2.2 „getrenntes Verfahren“			
	an Einkaufszentren (Standard-Einkaufswagen auf Asphalt)**			
	20:00-22:00 Uhr*: 108 Ein- und Ausparkvorgänge der Pkw (Kunden und Beschäftigte), incl. Zuschläge für die an-/abfahrenden Pkw und den Parksuchverkehr in den Fahrgassen, sowie für die Parkplatzart „Parkplatz an Einkaufszentren (Standard-Einkaufswagen auf Asphalt)“		Fläche	92,4
P11	Nach 22:00 Uhr**: 5 Ausparkvorgänge der Kunden-Pkw, incl. Zuschläge für die Parkplatzart „Parkplatz an Einkaufszentren (Standard-Einkaufswagen auf Asphalt)“, aufgeteilt auf 2 Stellplatzflächen		Fläche	74,0
P12	Nach 22:00 Uhr**: 3 Ausparkvorgänge der Beschäftigten-Pkw		Fläche	71,8
A2	Nach 22:00 Uhr**: Abfahrt der 5 Kunden-Pkw		Linie	54,5
A3	Nach 22:00 Uhr**: Abfahrt der 3 Beschäftigten-Pkw		Linie	52,3
R1	6:00-07:00 Uhr: Schallabstrahlung durch Rangiervorgang von 1 Lkw	(9)	Fläche	86,8
	7:00-20:00 Uhr: Schallabstrahlung durch Rangiervorgänge von 2 Lkw		Fläche	78,7
E1	6:00-7:00 Uhr: Schallabstrahlung Entladevorgänge von 1 Lkw		Fläche	98,8
	07:00-20:00 Uhr: Schallabstrahlung Entladevorgänge von 2 Lkw		Fläche	90,7
Z1/ A1	6:00-7:00 Uhr Zu- bzw. Abfahrt von 1 Lkw/Richtung		Linie	63,0
	7:00-20:00 Uhr Zu- bzw. Abfahrt von 2 Lkw/Richtung		Linie	54,9
EK1	7:00-20:00 Uhr: 111 Ein- und Ausstapelvorgänge von Einkaufswagen mit Metallkorb pro Stunde		Fläche	92,5
	20:00-22:00 Uhr: 81 Ein- und Ausstapelvorgänge von Einkaufswagen mit Metallkorb pro Stunde		Fläche	91,1
	Nach 22:00 Uhr: 6 Ein- und Ausstapelvorgänge von Einkaufswagen mit Metallkorb pro Stunde		Fläche	79,8
K1	Kühlung durch Verflüssiger, 0:00 – 24:00 Uhr			Punkt

**Tabelle 3: Zusatzbelastung, Schallemission der untersuchungsrelevanten Schallquellen**

Als einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen werden folgende Vorgänge angesetzt:

- Schließen des Kofferraumdeckels eines Pkw mit  $L_w = 99,5$  dB(A), oder
- Zischen einer Lkw-Betriebsbremse mit  $L_w = 108$  dB(A), oder
- Einstapeln eines Einkaufswagens (Metallkorb) mit  $L_w = 102$  dB(A).

#### 6.4 Schalltechnisches Geländemodell

Die Berechnung der Geräuschbelastung mit den oben genannten Schallquellen erfolgt in einem 3-dimensionalen schalltechnischen Geländemodell (SGM).

Plan 7 Das SGM enthält die vorhandene Bebauung in der Umgebung des Vorhabens, repräsentative Immissionsorte an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen die vorgesehenen Betriebstätigkeiten im Vorhaben als Punkt-, Linien- und Flächenschallquellen mit ihren frequenzabhängigen Schallleistungspegeln und charakteristischen Frequenzspektren.

## 6.5 Schallausbreitungsberechnungen

Zur Durchführung der Ausbreitungsrechnungen wird als Berechnungsvorschrift die **DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“** vom Oktober 1999 herangezogen.

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt an den repräsentativen Immissionsorten.

Die Berechnungen werden mit dem schalltechnischen Berechnungsprogramm Soundplan 7.0 der Firma Braunstein & Berndt GmbH durchgeführt.

## 6.6 Berechnungsergebnisse und deren Beurteilung

### 6.6.1 Beurteilungspegel

Plan 7 Die Beurteilungspegel werden in Plan 7 an den repräsentativen Immissionsorten dargestellt.

In den immissionsortbezogenen Tabellen sind die stockwerksbezogenen Beurteilungspegel am Tag (6:00 – 22:00 Uhr) und in der lautesten Nachtstunde zwischen 22:00 – 6:00 Uhr dargestellt. In der obersten Zeile der Tabelle ist der zur Beurteilung herangezogene Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Beurteilungszeiträume Tag (6:00 – 22:00 Uhr) und Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) aufgeführt. Die weiteren Zeilen der Tabelle zeigen die stockwerksbezogenen Beurteilungspegel als Ergebnis der Berechnungen.

Aus Plan 7 wird ersichtlich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen anderen vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in allen Beurteilungszeiträumen eingehalten werden.

An den Immissionsorten 1 – 7, 10 und 12 erreichen die Beurteilungspegel am Tag oder in der lautesten Nachtstunde Werte, die den Immissionsrichtwert um weniger als 6 dB(A) unterschreiten.

Tabelle 5/6 Die ausführliche Auflistung der Teilbeurteilungspegel, getrennt nach den einzelnen Schallquellen (mittlere Schallausbreitung) am ungünstigsten Immissionsort 2 kann Tabelle 5 und 6 im Anhang entnommen werden.

Aus Tabelle 5 geht hervor, dass die Geräuscheinwirkungen durch Parkvorgänge der Kunden-Pkw von 07:00 bis 20:00 Uhr im Beurteilungszeitraum Tag (6:00 – 22:00 Uhr) pegelbestimmend sind. Der Gesamt-Beurteilungspegel beträgt 54,6 dB(A) (s. Titelzeile der Tabelle), davon beträgt der Teilpegel LrT durch die Parkvorgänge 51,9 dB(A).

Tabelle 6 zeigt, dass die Geräuscheinwirkungen durch das Einstapeln von Einkaufswagen in der lautesten Nachtstunde (nach 22:00 Uhr) pegelbestimmend sind. Der Gesamt-Beurteilungspegel beträgt 38,6 dB(A) (s. Titelzeile der Tabelle), davon beträgt der Teilpegel LrN durch das Ein- und Ausstapeln 33,9 dB(A), gefolgt von den Ausparkvorgängen der Kunden mit 32,2 dB(A).

### 6.6.2 Kurzzeitige Geräuschspitzen

Plan 7a

Weiterhin sind die Auswirkungen kurzzeitiger Geräuschspitzen wie das Schließen eines Kofferraumdeckels, das Zischen einer Betriebsbremse oder das Einstapeln eines Einkaufswagens in Plan 7a dargestellt. Die Lage der Spitzenschallquelle wird dabei so gewählt, dass sie in der jeweils kürzestmöglichen Entfernung zum nächstgelegenen Immissionsort liegt. So wird am Immissionsort 5 die kurzzeitige Geräuschspitze am Tag durch die Betriebsbremse eines ausfahrenden Lkw und nach 22:00 Uhr durch das Einstapeln eines Einkaufswagens ausgelöst.

Wie Plan 7a zeigt, werden die zulässigen Spitzenpegel an allen Immissionsorten eingehalten.

Wie bereits erwähnt, wird unterstellt, dass das Einkaufswagendepot eine Überdachung mit einer östlichen Seitenwand erhält. Die östliche Seitenwand dient zur Reduzierung kurzzeitiger Geräuschspitzen durch das Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen. Ohne diese Seitenwand würde der zulässige Spitzenpegel am Immissionsort 5 durch eine solche Geräuschspitze überschritten. Die Seitenwand kann auch aus transparentem Material bestehen (z.B. Plexiglas).

## 6.7 Beurteilung der Relevanz der Zusatzbelastung

Nach den Vorgaben der TA Lärm leistet die Zusatzbelastung an den Immissionsorten 1 – 7, 10 und 12 einen relevanten Beitrag zur Gesamtbelastung durch gewerbliche Geräuscheinwirkungen, weil sie den jeweiligen Immissionsrichtwert am Tag oder in der lautesten Nachtstunde um weniger als 6 dB(A) unterschreitet.

Daher ist die Vorbelastung zu untersuchen und mit der Zusatzbelastung zur Gesamtbelastung zu überlagern.

## 7 Vorbelastung durch vorhandene gewerbliche Nutzungen

Die vorhandene Tankstelle wirkt als Geräuschvorbelastung auf die schutzwürdigen Nutzungen ein.

Über die Anzahl der Tankkunden liegen keine Angaben vor. Daher wird unabhängig von derzeit vorhandenen oder messbaren Geräuscheinwirkungen ein von der Gebietsart abhängiger Ansatz gemäß **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau** vom Juli 2002, Abschnitt 5.2.3 gewählt. Für weitgehend uneingeschränkte Gewerbegebiete wird dort der Emissionskennwert von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und nachts genannt.

Da die Tankstelle teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friesenplatz“ in einem Mischgebiet liegt, wird ein der Gebietscharakteristik entsprechender, um 5 dB(A) abgeminderter Emissionskennwert angesetzt, der in der vorliegenden Aufgabenstellung als immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel zu verstehen ist.

Da hier eine allgemeine Betrachtung und keine konkrete Anlagengenehmigung durchzuführen ist, findet auch keine Berücksichtigung von Betriebszeiten oder der besonderen Charakteristik von Geräuschen statt.

Abweichend von den Vorgaben der DIN 18005 wird in der Nacht ein um 15 dB(A) verringerter Emissionsansatz gewählt, da im Umfeld der Tankstelle Wohnnutzungen vorhanden sind, die in der Nacht einen um 15 dB(A) erhöhten Schutzanspruch im Vergleich zum Tag genießen. Eine im Vergleich zum Tag unverminderte Betriebstätigkeit in der Nacht ist in der Bestandssituation nicht möglich.

Damit wird die gesamte Grundstücksfläche der Tankstelle mit folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln belegt:

- 55 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 40 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht.

Die Ermittlung der Geräuschbelastung erfolgt in einem schalltechnischen Geländemodell (SGM).

Plan 8

Das SGM enthält die Grundstücksfläche der Tankstelle als Flächenschallquelle, die vorhandene Bebauung sowie den Baukörper des Verbrauchermarkts, der künftig abschirmend, oder – je nach Lage des Immissionsorts – auch reflektierend wirken kann.

Zur Durchführung der Ausbreitungsrechnungen wird als Berechnungsvorschrift die **DIN ISO 9613-2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien** vom Oktober 1999, Abschnitt 7.3.2 alternatives Verfahren, herangezogen.

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt an den maßgebenden, repräsentativen Immissionsorten im Umfeld des Vorhabens.

Die Berechnungen werden mit dem schalltechnischen Berechnungsprogramm Soundplan 7.0 der Firma Braunstein & Berndt GmbH durchgeführt.

Plan 8 Die Beurteilungspegel an den repräsentativen Immissionsorten werden im Plan 8 als Pegeltabellen für die Beurteilungszeiträume Tag (6:00 – 22:00 Uhr) sowie Nacht (22:00 und 6:00 Uhr) dargestellt.

## 8 Gesamtbelastung

Plan 9 Die Beurteilungspegel der Gesamtbelastung (Vorbelastung überlagert mit der Zusatzbelastung) werden im Plan 9 an den repräsentativen Immissionsorten als Pegeltabellen für die Beurteilungszeiträume Tag (6:00 – 22:00 Uhr) sowie lauteste Nachtstunde (22:00 und 6:00 Uhr) dargestellt.

Wie Plan 9 zeigt, werden die Immissionsrichtwerte an den repräsentativen Immissionsorten eingehalten.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen daher keine Bedenken, sofern die zur Minderung der Geräuscheinwirkungen durch die Ein- und Ausstapelvorgänge der Einkaufswagen notwendige Seitenwand am Einkaufswagendepot berücksichtigt wird.

## 9 Qualität der Prognose

Als Prognoseverfahren wurde gemäß TA Lärm die detaillierte Prognose gewählt. Die Prognose wurde entsprechend DIN ISO 9613-2 und den VDI-Richtlinien 2571 und 2720 (Blatt 1) durchgeführt.

Das verwendete Berechnungsprogramm SoundPlan der Braunstein & Berndt GmbH ist eine generell anerkanntes Software, das sich insbesondere durch die Bewältigung komplexer schalltechnischer Konstellationen auszeichnet. Die Berechnungen der A-bewerteten Pegel liefern bei den hier gegebenen lokalen Verhältnissen Ergebnisse, die aus der Sicht des Immissionsschutzes auf der „sicheren Seite“ liegen.

Die den schalltechnischen Berechnungen zu Grunde liegenden Annahmen und Emissionspegel sind konservativ gewählt.

Die rechnerischen Prognose-Pegel fallen in der Regel, wie Erfahrungen zeigen, in der Größenordnung 1 dB(A) bis 2 dB(A) höher aus, als die nach einer Projektrealisierung im Zuge einer Überwachungsmessung messtechnisch erfassten Pegel.

## 10 Zusammenfassung

Die Gemeinde Haßloch beabsichtigt an der Lindenstraße, auf dem Gelände eines ehemaligen Autohauses, einen Verbrauchermarkt zu errichten.

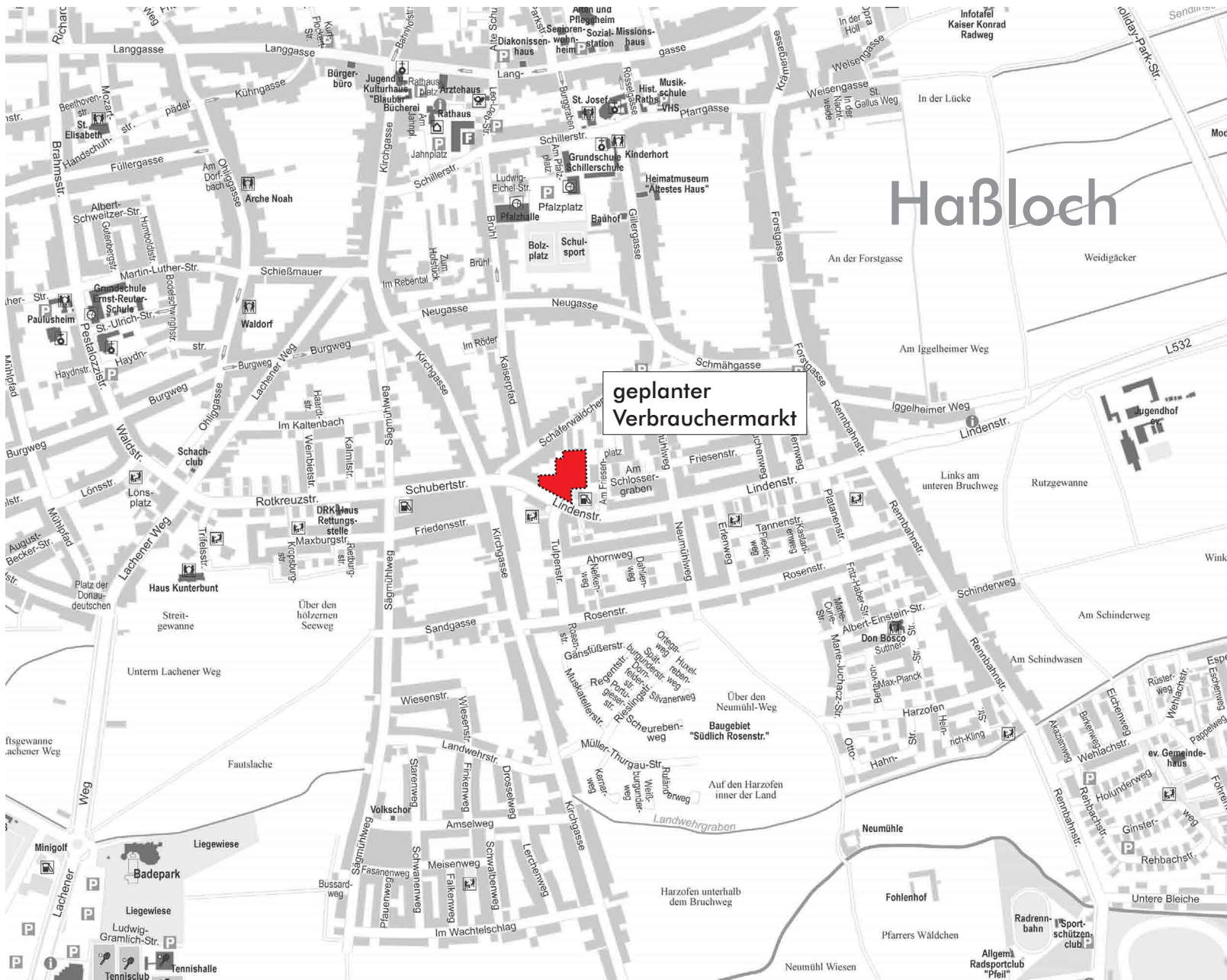
Die Prognose des zukünftigen Verbrauchermarktes zeigt auf, dass der Markt rund 1.090 Kfz/d erzeugen wird. Bei Annahme einer in etwa gleichmäßigen Verteilung des Verkehrs zum Markt hin bzw. vom Markt weg über die Lindenstraße müssen in der nachmittäglichen Spitzenstunde rund 46 Quellverkehrs- und ca. 53 Zielverkehrsfahrten zusätzlich über den Knoten Lindenstraße/Tulpenstraße/Zufahrt Verbrauchermarkt abgewickelt werden.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Lindenstraße/ Tulpenstraße/Zufahrt Verbrauchermarkt nach dem HBS zeigt auf, dass die Zufahrt zum Parkplatz des Verbrauchermarktes mit einer guten Qualitätsstufe bewertet werden kann, wenn auf der Lindenstraße westlich der Parkplatzzufahrt ein überbreiter Fahrstreifen mit einer Breite von mind. 5,50 m eingerichtet wird, so dass geradeausfahrende Fahrzeuge an aufgestellten Linksabbiegern vorbeifahren können. Beachtet man, dass in dieser Prognosemenge bereits ein gewisser Anteil Pkw enthalten ist, die nicht zusätzlich hinzukommen, da sie bereits auf der Lindenstraße fahren, so wird die gute Verträglichkeit noch deutlicher.

Aus verkehrlicher Sicht kann die vorgelegte Planung empfohlen werden. Ein überbreiter Fahrstreifen entlang der Lindenstraße westlich der geplanten Marktzufahrt ist herzustellen.

Auf Grund der Geräuscheinwirkungen des Verbrauchermarkts werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung des Vorhabens durch die Gesamtbelastung (Geräuscheinwirkungen aller vorhandenen und vorgesehenen gewerblichen Nutzungen) eingehalten, wenn eine Maßnahmen zur Minderung der durch das Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen verursachten Geräuscheinwirkungen getroffen wird.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen bestehen aus verkehrlicher und schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.



Gemeinde Haßloch  
**Bebauungsplan**  
**'Zw. Schäferwäldchen**  
**und Lindenstraße'**  
 Verkehrsgutachten  
 Übersichtslageplan

# Haßloch

geplanter  
 Verbrauchermarkt

Plan  
 1

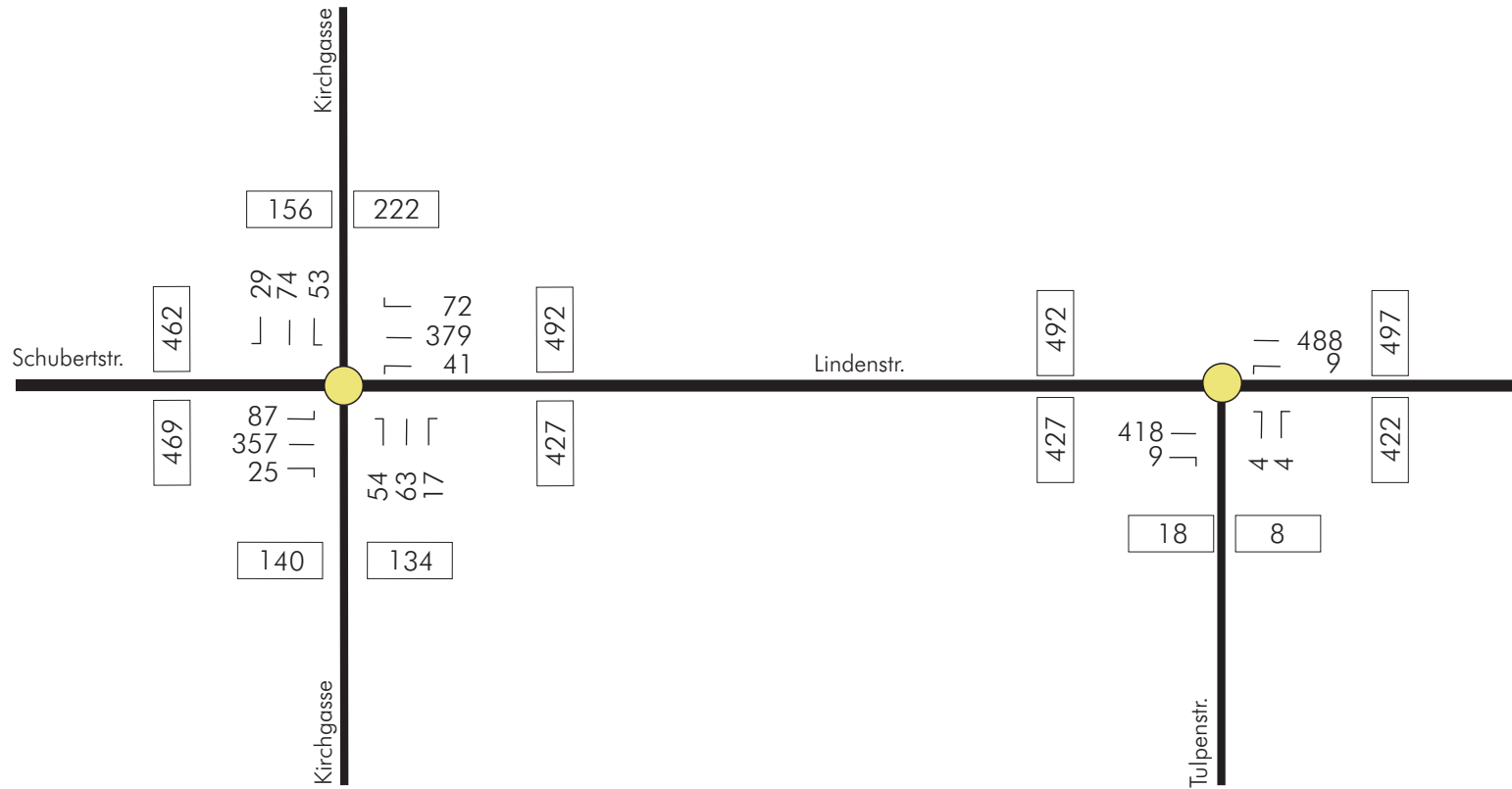





# Bebauungsplan 'Zw. Schäferwäldchen und Lindenstraße'

Verkehrsgutachten

Knotenstrombelastung Kfz/h  
(Spitzenstunde 16-17 Uhr)

Analyse 2007



-  Knoten
-  Anzahl Kfz je Abbiegestrom
-  Anzahl Kfz je Fahrtrichtung

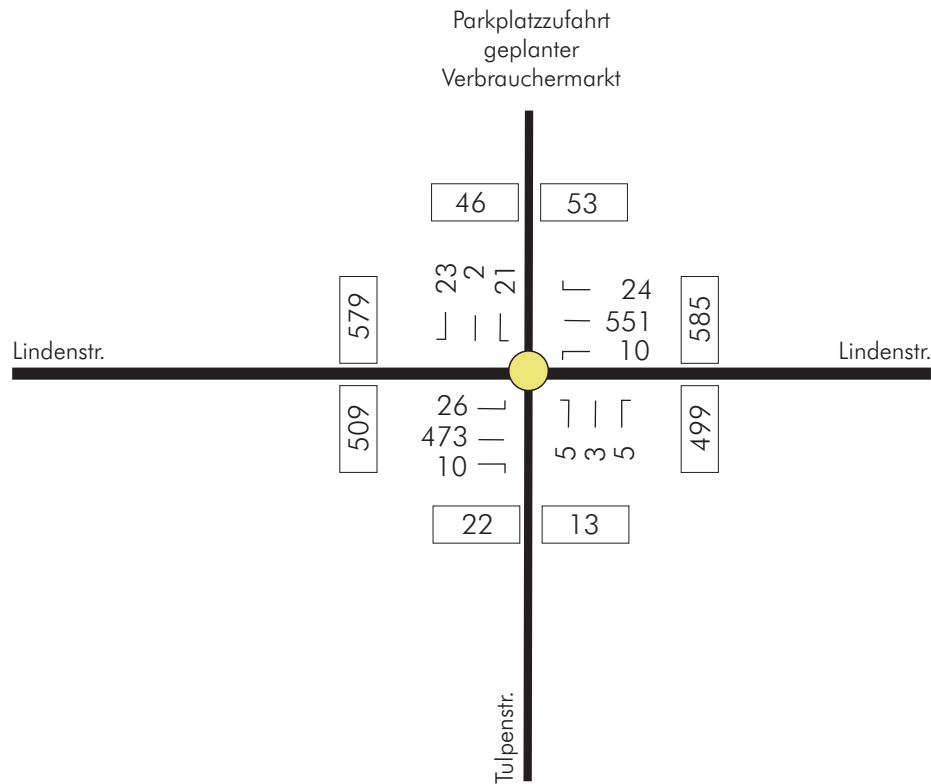





# Bebauungsplan 'Zw. Schäferwäldchen und Lindenstraße'

Verkehrsgutachten

Knotenstrombelastung Kfz/h  
(Spitzenstunde 16-17 Uhr)

Prognose-Planfall 2025



-  Knoten
-  Anzahl Kfz je Abbiegestrom
-  Anzahl Kfz je Fahrtrichtung



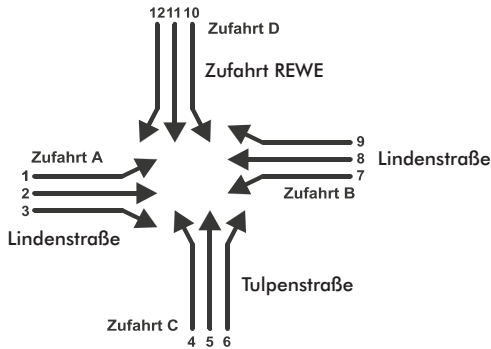
# Bebauungsplan 'Zw. Schäferwäldchen und Lindenstraße'

Verkehrsgutachten

Leistungsfähigkeitsnachweis  
mit Vorfahrtsregelung

Lindenstr./Zufahrt REWE

Prognose-Planfall 2025  
(nachmittägliche Spitzenstunde)



Lage: innerorts  
Verkehrsregelung: Zufahrt C: Z 205 - Vorfahrt beachten  
Zufahrt D: Z 205 - Vorfahrt beachten  
Knotenverkehrsstärke: 1153 Fz/h

Kapazitäten der Einzelströme								
Strom (Rang)	Verkehrsstärke $q_{PE,i}$ [Pkw-E/h]	übergeordnete Verkehrsstärke $q_{p,i}$ [Fz/h]	Grundkapazität $G_i$ [Pkw-E/h]	Kapazität $C_i$ [Pkw-E/h]	Sättigungsgrad $g_i$ [-]	Wahrscheinlichkeit rückstaufreier Zustand $p_0, p_0^*$ oder $p_0^{**}$ [-]	mittlere Wartezeit $w$ [s]	Qualitätsstufe QSV
1 (2)	29	575	708	708	0,04	0,664	5,3	A
2 (1)	520	0	1800	1800	0,29	1,000	0,0	A
3 (1)	11	0	1800	1800	0,01	1,000	0,0	A
4 (4)	6	1102	225	89	0,07	-	43,3	D
5 (3)	3	1089	231	97	0,03	0,969	38,3	D
6 (2)	6	478	525	525	0,01	0,989	6,9	A
7 (2)	11	483	788	788	0,01	0,635	4,6	A
8 (1)	606	0	1800	1800	0,34	1,000	0,0	A
9 (1)	26	0	1800	1800	0,01	1,000	0,0	A
10 (4)	23	1085	230	95	0,24	-	49,7	E
11 (3)	2	1082	233	98	0,02	0,980	37,5	D
12 (2)	25	563	470	470	0,05	0,947	8,1	A

Qualität der Einzel- und Mischströme									
Strom	Verkehrsstärke $q_{PE}$ [Pkw-E/h]	Kapazität $C$ [Pkw-E/h]	Sättigungsgrad $g$ [-]	Kapazitätsreserve $R$ [Pkw-E/h]	mittlere Wartezeit $w$ [s]	Qualitätsstufe QSV	Stauraumbemessung		
							S [%]	$N_s$ [Pkw-E]	$l_{STAU}$ [m]
1 + 2 + 3	560	1667	0,34	1107	3,3	A	95	2	12
4 + 5 + 6	15	137	0,11	122	29,5	C	95	1	6
7 + 8 + 9	643	1761	0,37	1118	3,2	A	95	2	12
10 + 11 + 12	50	158	0,32	108	33,2	D	95	2	12

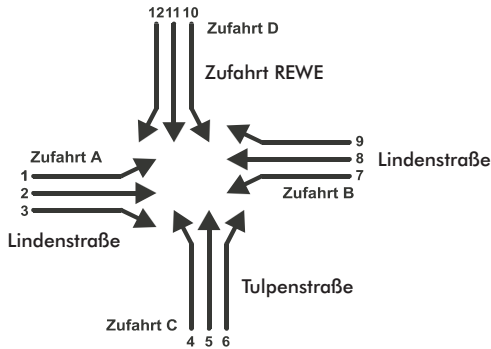
# Bebauungsplan 'Zw. Schäferwäldchen und Lindenstraße'

Verkehrsgutachten

Leistungsfähigkeitsnachweis  
mit Vorfahrtsregelung

Lindenstr./Zufahrt REWE

Prognose-Planfall 2025  
(nachmittägliche Spitzenstunde)  
überbreiter Fahrstr. in Zufahrt A



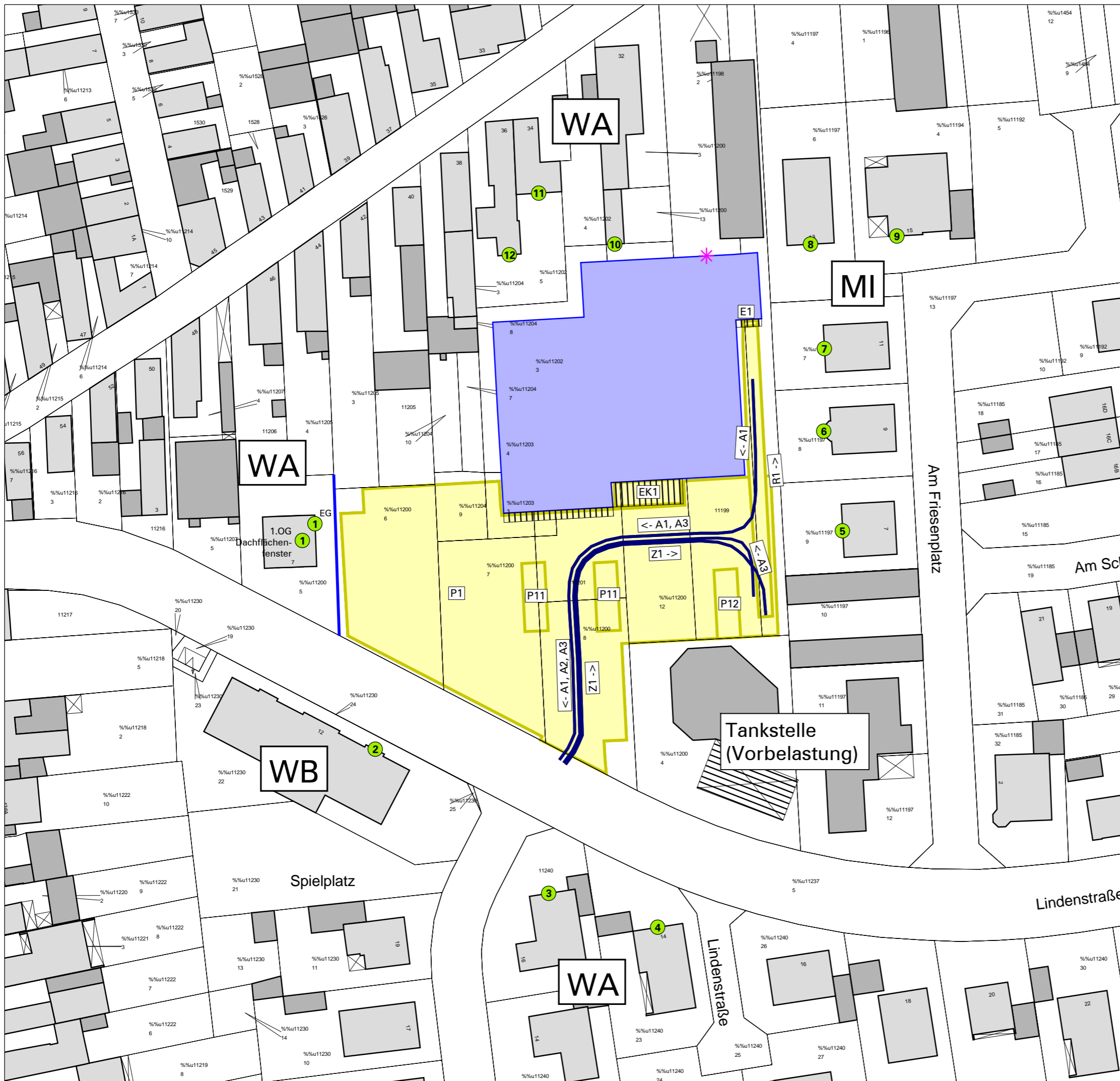
Lage: innerorts  
Verkehrsregelung: Zufahrt C: Z 205 - Vorfahrt beachten  
Zufahrt D: Z 205 - Vorfahrt beachten  
Knotenverkehrsstärke: 1153 Fz/h

Kapazitäten der Einzelströme								
Strom (Rang)	Verkehrsstärke $q_{PE,i}$ [Pkw-E/h]	übergeordnete Verkehrsstärke $q_{b,i}$ [Fz/h]	Grundkapazität $G_i$ [Pkw-E/h]	Kapazität $C_i$ [Pkw-E/h]	Sättigungsgrad $g_i$ [-]	Wahrscheinlichkeit rückstaufreier Zustand $p_0, p_0^*$ oder $p_0^{**}$ [-]	mittlere Wartezeit $w$ [s]	Qualitätsstufe QSV
1 (2)	29	575	708	708	0,04	0,959	5,3	A
2 (1)	520	0	1800	1800	0,29	1,000	0,0	A
3 (1)	11	0	1800	1800	0,01	1,000	0,0	A
4 (4)	6	1102	225	129	0,05	-	29,3	C
5 (3)	3	1089	231	141	0,02	0,979	26,1	C
6 (2)	6	478	525	525	0,01	0,989	6,9	A
7 (2)	11	483	788	788	0,01	0,635	4,6	A
8 (1)	606	0	1800	1800	0,34	1,000	0,0	A
9 (1)	26	0	1800	1800	0,01	1,000	0,0	A
10 (4)	23	1085	230	137	0,17	-	31,5	D
11 (3)	2	1082	233	142	0,01	0,986	25,7	C
12 (2)	25	563	470	470	0,05	0,947	8,1	A

Qualität der Einzel- und Mischströme									
Strom	Verkehrsstärke $q_{PE}$ [Pkw-E/h]	Kapazität $C$ [Pkw-E/h]	Sättigungsgrad $g$ [-]	Kapazitätsreserve $R$ [Pkw-E/h]	mittlere Wartezeit $w$ [s]	Qualitätsstufe QSV	Stauraumbemessung		
							S [%]	$N_S$ [Pkw-E]	$I_{STAU}$ [m]
1	29	708	0,04	679	5,3	A	95	1	6
2 + 3	531	1800	0,29	1269	0,0	A			
4 + 5 + 6	15	190	0,08	175	20,6	C	95	1	6
7 + 8 + 9	643	1761	0,37	1118	3,2	A	95	2	12
10 + 11 + 12	50	212	0,24	162	22,2	C	95	1	6

Plan

5

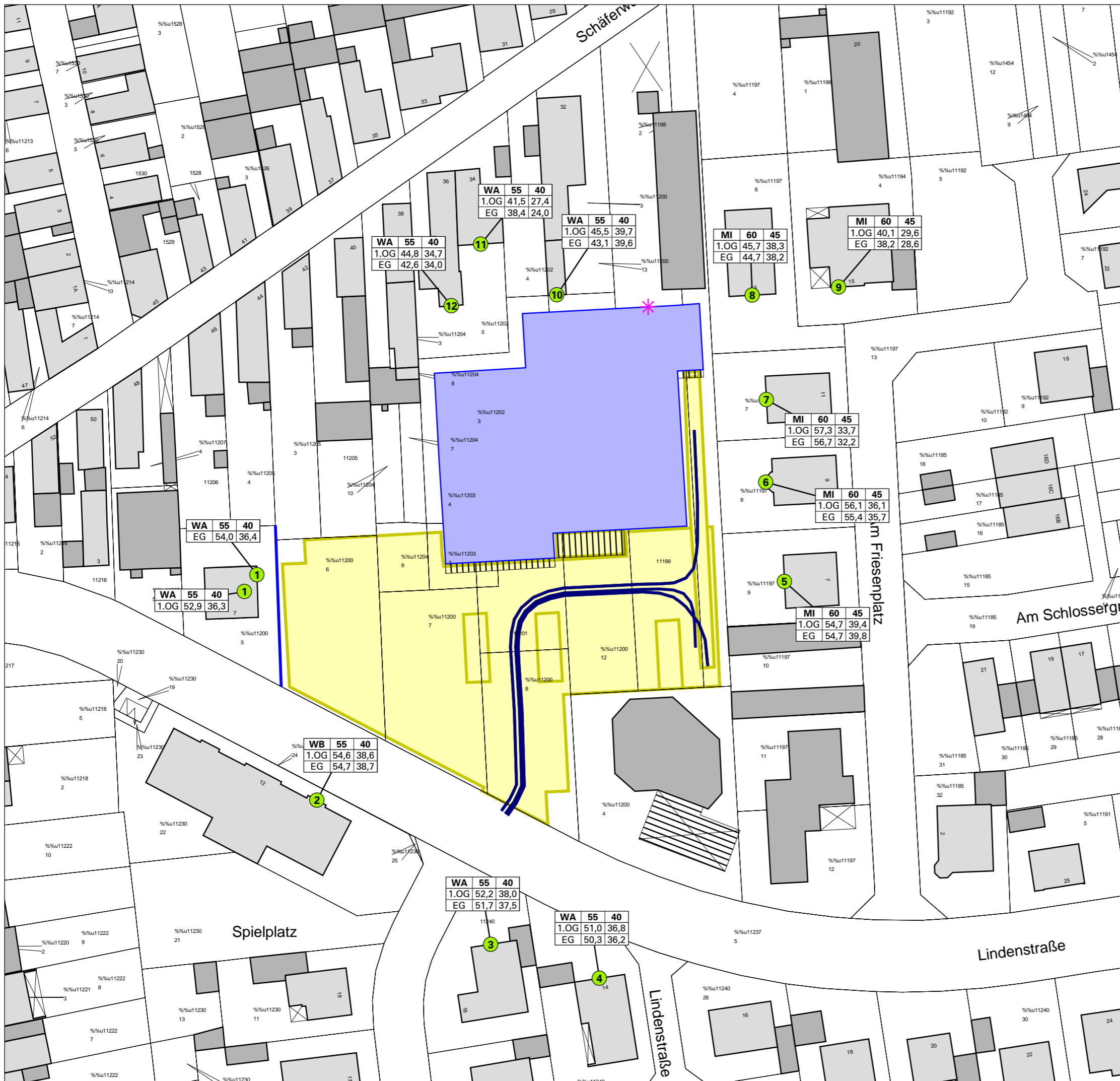


**Legende**

- Flächenschallquelle
- Linienschallquelle
- ✱ Punktquelle
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- geplante Gebäude
- Überdachung
- Mauer
- 1 Immissionsort

em01  
**Maßstab i.O. 1:750**  
 0 3,75 7,5 15 22,5 30 37,5 m

Gemeinde	Haßloch/Pfalz									
Projekt	Bauungsplan "Zwischen Schäferwäldchen und Lindenstraße" Schalltechnisches Gutachten	Projekt-Nr. 32.063-4								
Plan-Nr.	6	Plangröße 420 x 297								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Name</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearb. KD</td> <td>07/10</td> </tr> <tr> <td>gez. KD</td> <td>07/10</td> </tr> <tr> <td>gepr. FG</td> <td>07/10</td> </tr> </tbody> </table>		Name	Datum	bearb. KD	07/10	gez. KD	07/10	gepr. FG	07/10	 <b>MODUS CONSULT</b> <small>Speyer GmbH</small> Landauer Straße 56, 67346 Speyer Tel. 06232/6779-90 Fax 06232/6779-99
Name	Datum									
bearb. KD	07/10									
gez. KD	07/10									
gepr. FG	07/10									

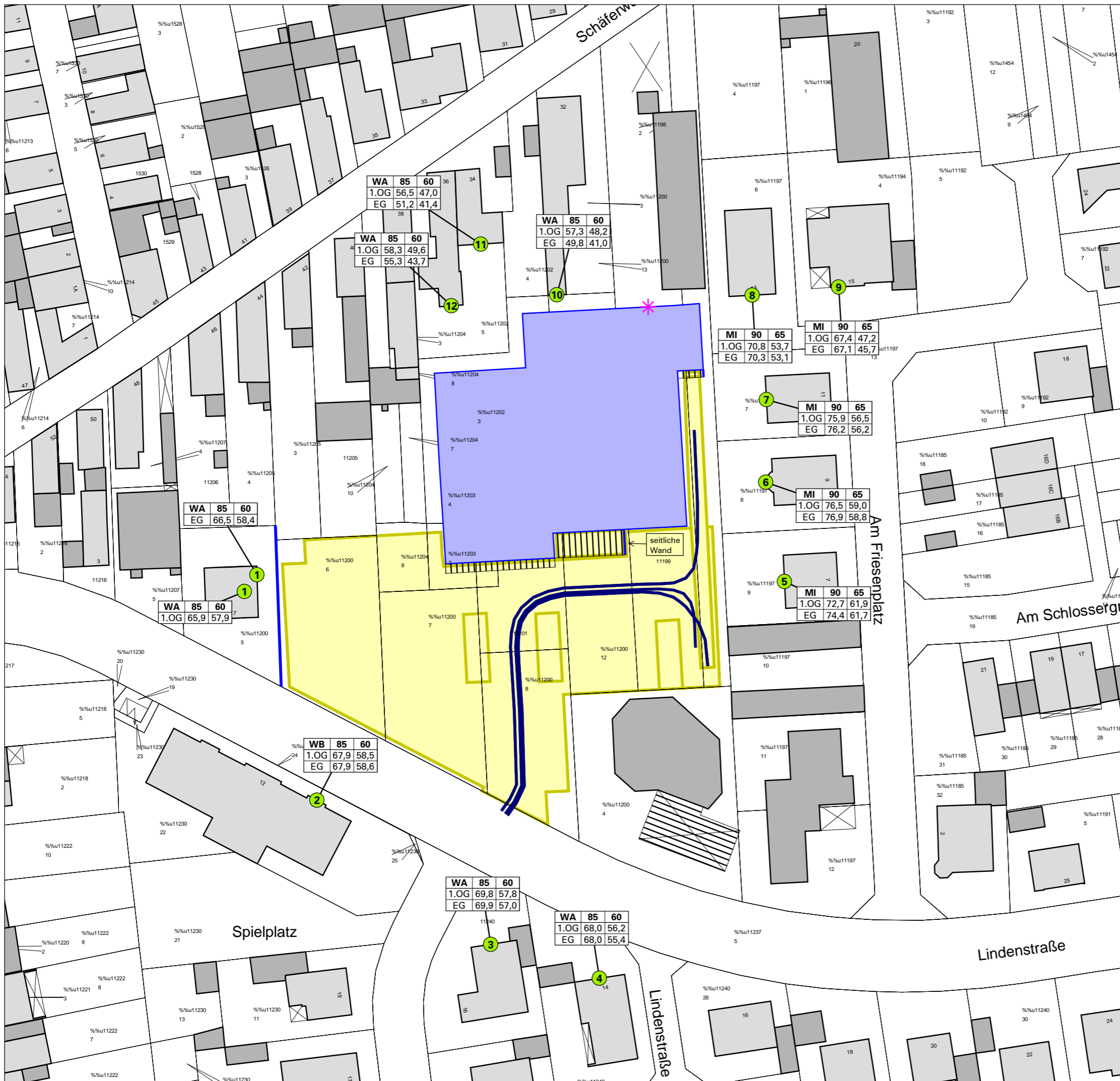


### Legende

- Flächenschallquelle
  - Linienschallquelle
  - Punktquelle
  - Hauptgebäude
  - Nebengebäude
  - geplante Gebäude
  - Überdachung
  - Mauer
  - 1 IO ohne Richtwertüberschreitung
  - 2 IO mit Richtwertüberschreitung
- Gebietsart; IRW TA Lärm Tag/Nacht  
 Stockwerke; Beurteilungspegel Tag/laute Nachtstd.  
 (Überschreitung des IRW in rot)  
 Alle Werte in dB(A)

erg02  
 Maßstab i.O. 1:750  
 0 3,75 7,5 15 22,5 30 37,5 m

Gemeinde	Haßloch/Pfalz									
Projekt	Bebauungsplan "Zwischen Schäferwäldchen und Lindenstraße" Schalltechnisches Gutachten	Projekt-Nr. 32.063-4								
Plan-Nr.	Gewerbelärm (Zusatzbelastung durch Verbrauchermarkt): Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten	Plangröße 420 x 297								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Name</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearb. KD</td> <td>07/10</td> </tr> <tr> <td>gez. KD</td> <td>07/10</td> </tr> <tr> <td>gepr. FG</td> <td>07/10</td> </tr> </tbody> </table>		Name	Datum	bearb. KD	07/10	gez. KD	07/10	gepr. FG	07/10	<p><b>MODUS CONSULT</b> Speyer GmbH Landauer Straße 56, 67346 Speyer Tel. 06232/6779-90 Fax 06232/6779-99</p>
Name	Datum									
bearb. KD	07/10									
gez. KD	07/10									
gepr. FG	07/10									

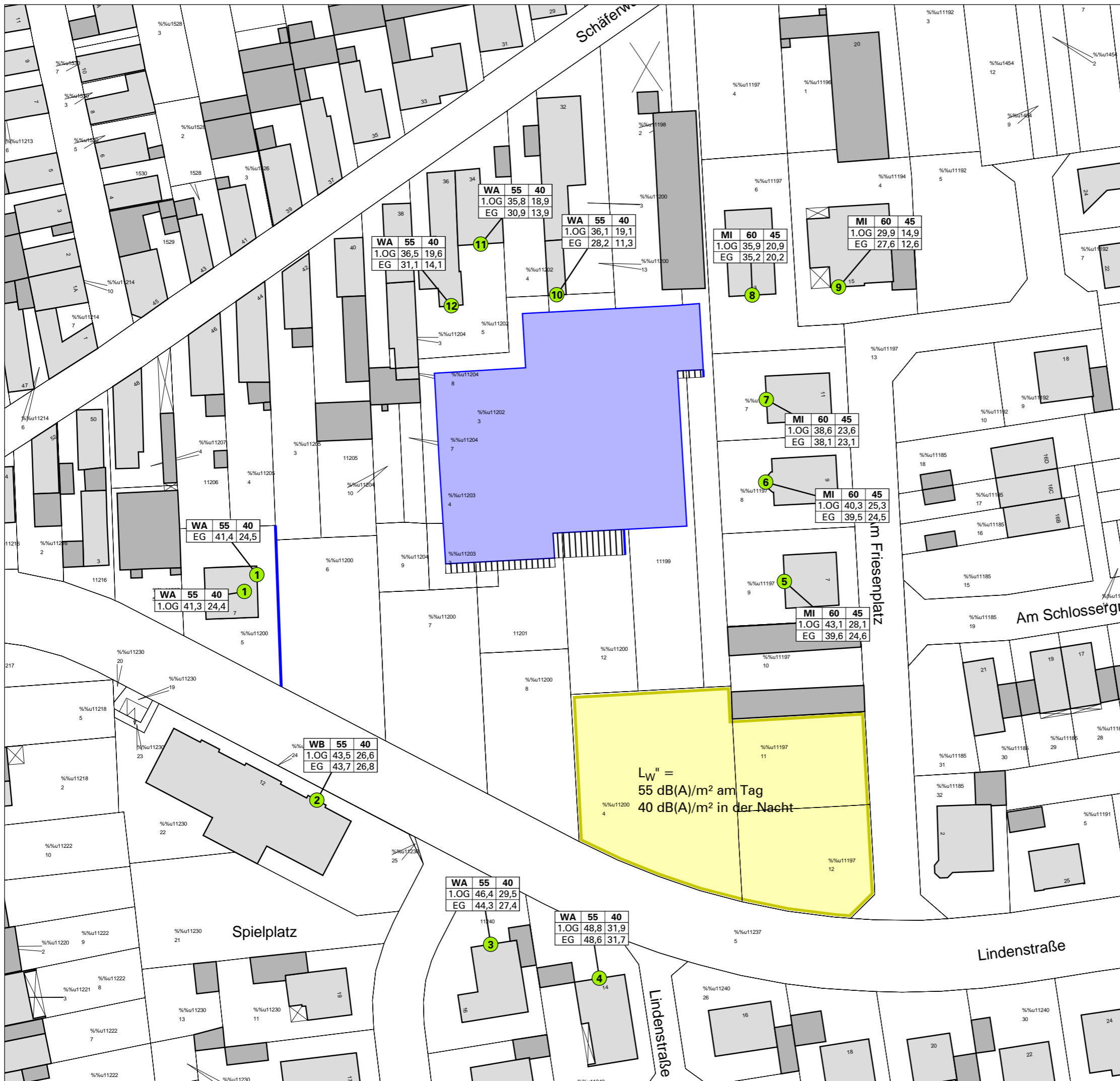


**Legende**

- Flächenschallquelle
  - Linienschallquelle
  - Punktquelle
  - Hauptgebäude
  - Nebengebäude
  - geplante Gebäude
  - Überdachung
  - Mauer
  - 1 IO ohne Richtwertüberschreitung
  - 2 IO mit Richtwertüberschreitung
- Gebietsart; zuläss. Spitzenpegel TA Lärm Tag/Nacht  
 Stockwerke; kurzzeitige Geräuschspitze Tag/Nacht  
 (Überschreitung des IRW in rot)  
 Alle Werte in dB(A)

sp02  
**Maßstab i.O. 1:750**  
 0 3,75 7,5 15 22,5 30 37,5 m

Gemeinde	Haßloch/Pfalz									
Projekt	Bebauungsplan "Zwischen Schäferwäldchen und Lindenstraße" Schalltechnisches Gutachten	Projekt-Nr. 32.063-4								
Plan-Nr.	Gewerbelärm (Zusatzbelastung durch Verbrauchermärkte): Kurzzeitige Geräuschspitzen an repräsentativen Immissionsorten	Plangröße 420 x 297								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Name</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>bearb. KD</td> <td>07/10</td> </tr> <tr> <td>gez. KD</td> <td>07/10</td> </tr> <tr> <td>gepr. FG</td> <td>07/10</td> </tr> </tbody> </table>		Name	Datum	bearb. KD	07/10	gez. KD	07/10	gepr. FG	07/10	 <b>MODUS CONSULT</b> <small>Speyer GmbH</small> Landauer Straße 56, 67346 Speyer Tel. 06232/6779-90 Fax 06232/6779-99
Name	Datum									
bearb. KD	07/10									
gez. KD	07/10									
gepr. FG	07/10									

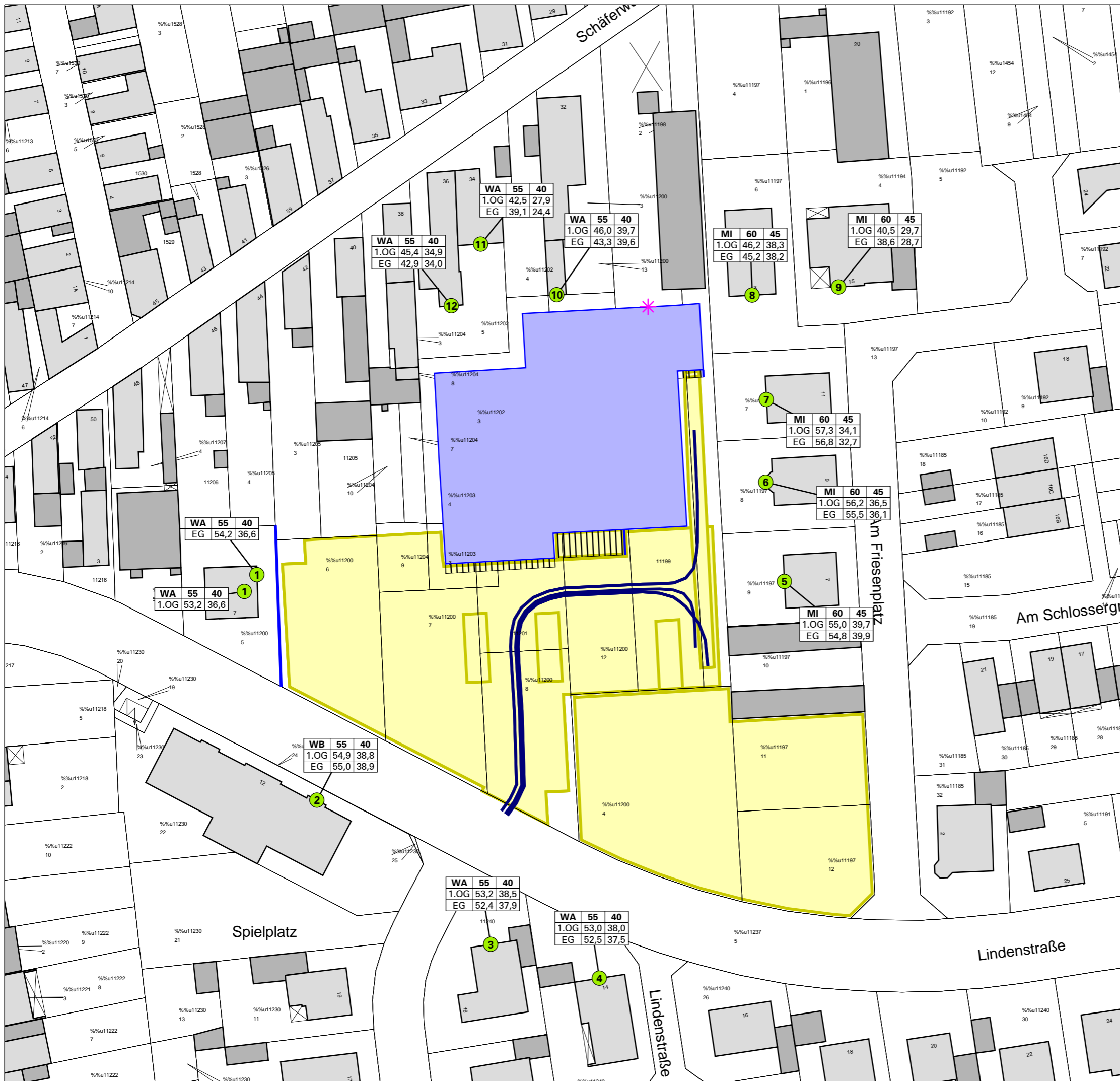


**Legende**

- Flächenschallquelle
  - Linienschallquelle
  - Punktquelle
  - Hauptgebäude
  - Nebengebäude
  - geplante Gebäude
  - Überdachung
  - Mauer
  - 1 IO ohne Richtwertüberschreitung
  - 2 IO mit Richtwertüberschreitung
- Gebietsart; IRW TA Lärm Tag/Nacht  
 Stockwerke; Beurteilungspegel Tag/laute Nachtstd.  
 (Überschreitung des IRW in rot)  
 Alle Werte in dB(A)

erg03  
 Maßstab i.O. 1:750  
 0 3,75 7,5 15 22,5 30 37,5 m

Gemeinde	Haßloch/Pfalz									
Projekt	Bebauungsplan "Zwischen Schäferwäldchen und Lindenstraße" Schalltechnisches Gutachten	Projekt-Nr. 32.063-4								
Plan-Nr.	Gewerbelärm (Vorbelastung durch Tankstelle): Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten	Plangröße 420 x 297								
<table border="1"> <tr><th>Name</th><th>Datum</th></tr> <tr><td>bearb. KD</td><td>07/10</td></tr> <tr><td>gez. KD</td><td>07/10</td></tr> <tr><td>gepr. FG</td><td>07/10</td></tr> </table>		Name	Datum	bearb. KD	07/10	gez. KD	07/10	gepr. FG	07/10	 <b>MODUS CONSULT</b> <small>Speyer GmbH</small> Landauer Straße 56, 67346 Speyer Tel. 06232/6779-90 Fax 06232/6779-99
Name	Datum									
bearb. KD	07/10									
gez. KD	07/10									
gepr. FG	07/10									



**Legende**

- Flächenschallquelle
  - Linienschallquelle
  - ✱ Punktquelle
  - Hauptgebäude
  - Nebengebäude
  - geplante Gebäude
  - Überdachung
  - Mauer
  - 1 IO ohne Richtwertüberschreitung
  - 2 IO mit Richtwertüberschreitung
- Gebietsart; IRW TA Lärm Tag/Nacht  
 Stockwerke; Beurteilungspegel Tag/laute Nachtstd.  
 (Überschreitung des IRW in rot)  
 Alle Werte in dB(A)

erg04  
 Maßstab i.O. 1:750  
 0 3,75 7,5 15 22,5 30 37,5 m

Gemeinde	Haßloch/Pfalz	
Projekt	Bebauungsplan "Zwischen Schäferwäldchen und Lindenstraße" Schalltechnisches Gutachten	Projekt-Nr. 32.063-4
Plan-Nr.	9	Plangröße 420 x 297
Name Datum bearb. KD 07/10 gez. KD 07/10 gepr. FG 07/10		<b>MODUS CONSULT</b> Speyer GmbH Landauer Straße 56, 67346 Speyer Tel. 06232/6779-90 Fax 06232/6779-99

**Tabelle 1: Geräuschemissionen aufgrund der Parkvorgänge**

Berechnung der Geräuschemissionen nach **Parkplatzlärmstudie** 'Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen', Bayrisches Landesamt für Umwelt, 6. überarbeitete Auflage, Augsburg 2007.

Ausgangswert für eine Bewegung pro Stellplatz und Stunde ist 63 dB(A).

**Angaben zur Emissionshöhe:**

Die Emissionshöhe wird mit 0,5 m über dem Boden angenommen.

Ermittlung der Pkw-Fahrbewegungen auf dem Parkplatz nach: Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln

**Berechnung der Anzahl der Fahrbewegungen gesamt (REWE-Markt)**

Öffnungszeit	Beurteilungszeit	Netto-Verkaufsfläche (B)	Anzahl Kunden gesamt	davon Kunden mit Pkw	Kunden ohne Pkw	Anzahl der Fahrzeugbewegungen gesamt	davon Fahrbewegungen Kunden-Pkw							
	[h]	[m <sup>2</sup> ]		[-]	[-]	[-]	[-]							
6.00-22.00	16	1600	960	672	288	1084	1034							
			Summe:	672	288	1084	1034							
	Beurteilungszeitraum	Beurteilungszeit	Anzahl der Stellplätze (B)	Netto-Verkaufsfläche (B)	Anzahl der Fahrzeugbewegungen im Zeitraum	Anzahl der Fahrzeugbewegungen pro Stpl. und Stunde (N)	Stellplätze je Einheit der Bezugsgröße (f)	Zuschlag für Durchfahrtsanteil KD	Zuschlag für Parkplatzart KPA **	Zuschlag für Impulshaltigkeit KI*	Zuschlag für die Fahrbahnoberfläche KStrO***	mittlerer Schallleistungsbeurteilungspegel (LWA <sub>r</sub> ) gesamt im Zeitraum		
	[Uhr]	[h]	[-]	[m <sup>2</sup> ]	[-]	[1/h]		[dB]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB(A)]		
<b>Parkvorgänge:</b>														
Bez.														
<b>P1: Parkvorgänge 6.00-22.00 Uhr</b>	6.00-7.00	1	85	1600	4	0,047	1,00	4,7	0	4	0	<b>77,7</b>		
	7.00-20.00	13	85	1600	964	0,872	0,07	5,0	3	4	0	<b>93,7</b>		
	20.00-22.00	2	85	1600	108	0,638	0,07	5,0	3	4	0	<b>92,4</b>		
genaues Verfahren														
<b>P11: Kunden REWE-Markt nach 22.00 Uhr</b>	INS	1	10	1600	5	0,500		0,0	3	4	0	<b>77,0</b>		
<b>P12: Mitarbeiter nach 22.00 Uhr</b>	INS	1	5		3	0,600		0,0	0	4	0	<b>71,8</b>		
			Summe Parkvorgänge		1084									
* Parkplätze an Einkaufszentren														
** Standard-Einkaufswagen auf Asphalt														
*** Asphalt														

**Abfahrt der Pkw nach 22.00 Uhr (nach RLS-90)**

	Zeitraum	Mittelungszeit	Anzahl Kfz-Fahrten im Zeitraum	Anzahl Pkw-Fahrten	Anzahl Lkw-Fahrten	maßgeb. stündl. Verkehrsstärke	Lkw-Anteil	Lm(25)	Dv bei v = 30 km/h	DStrO***	DStg	LmE	Korrektur Geometrie	mittlerer längenbezogener Schallleistungsbeurteilungspegel (LWA <sub>r</sub> ) gesamt im Zeitraum
		[h]	[-]	[1/h]	[1/h]	[1/h]	[%]	[dB(A)]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB(A)]	[dB]	[dB(A)/m]
genaues Verfahren														
<b>A2: Abfahrt der Pkw von Kundenparkplätzen</b>	INS	1	5,0	5,0	0	5,000	0,0	44,3	-8,8	0	0,0	35,5	19,0	<b>54,5</b>
<b>A3: Abfahrt der Pkw vom Mitarbeiterparkplatz</b>	INS	1	3,0	3,0	0	3,000	0,0	42,1	-8,8	0	0,0	33,3	19,0	<b>52,3</b>

**Tabelle 2: Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen**

	Beurteilungs- zeitraum	Beurteilungs- zeit	Anzahl der Ein- und Ausstapelvorgänge von		Anzahl der Ein- und Ausstapelvorgänge gesamt		LWA, 1h pro Vorgang*	mittlerer Schall- leistungs- beurteilungs- pegel (LWA) gesamt im Zeitraum
			Kunden ohne Pkw im Zeitraum	Kunden mit Pkw im Zeitraum	im Zeitraum	pro Std		
	[Uhr]	[h]	[-]	[-]	[-]	[1/h]	[dB(A)]	[dB(A)]
<b>EK1: Einkaufswagen REWE-Markt</b>	7.00-20.00	13	517	926	1443	111,0	72	<b>92,5</b>
	20.00-22.00	2	58	103	161	80,5	72	<b>91,1</b>
	INS	1	1	5	6	6,0	72	<b>79,8</b>
* Metallkorb		Summen	576	1034	1610			

**Tabelle 3: Geräuschemissionen der Rangiervorgänge der Lkw**

Annahmen der Schallleistung für die einzelnen Vorgänge entnommen: 'Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladergeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen', Hessische Landesanstalt für Umwelt, Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Heft 192, 1995 und 'Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladergeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weitere typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten', Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Heft 3, Wiesbaden 2005

Angaben zur Emissionshöhe:

Die Emissionshöhe wird mit 1,0 m über dem Boden angenommen.

**R1 Rangieren Lkw REWE-Markt**

Zeitraum	Mittelungszeit	Anzahl der Lkw	Anzahl der Vorgänge je Lkw	Rangierdauer je Lkw	L <sub>WA</sub>	mittlerer L <sub>WA,r</sub> im Zeitraum
[-]	[h]	[-]	[-]	[min]	[dB(A)]	[dB(A)]
06.00-07.00	1	1,0	1	2,0	99,0	84,2
07.00-20.00	13	2,0	1	2,0	99,0	76,1

**Impulsvorgänge pro Lkw während des Rangierens****Bremsen**

Zeitraum	Mittelungszeit	Anzahl der Lkw	Anzahl der Vorgänge je Lkw	Einwirkdauer je Vorgang	L <sub>WA</sub>	mittlerer L <sub>WA,r</sub> im Zeitraum
[-]	[h]	[-]	[-]	[s]	[dB(A)]	[dB(A)]
06.00-07.00	1	1,0	2,0	5,0	108,0	82,4
07.00-20.00	13	2,0	2,0	5,0	108,0	74,3

**Türenschiagen**

Zeitraum	Mittelungszeit	Anzahl der Lkw	Anzahl der Vorgänge je Lkw	Einwirkdauer je Vorgang	L <sub>WA</sub>	mittlerer L <sub>WA,r</sub> im Zeitraum
[-]	[h]	[-]	[-]	[s]	[dB(A)]	[dB(A)]
06.00-07.00	1	1,0	2,0	5,0	100,0	74,4
07.00-20.00	13	2,0	2,0	5,0	100,0	66,3

**Motoranlassen**

Zeitraum	Mittelungszeit	Anzahl der Lkw	Anzahl der Vorgänge je Lkw	Einwirkdauer je Vorgang	L <sub>WA</sub>	mittlerer L <sub>WA,r</sub> im Zeitraum
[-]	[h]	[-]	[-]	[s]	[dB(A)]	[dB(A)]
06.00-07.00	1	1,0	1,0	5,0	100,0	71,4
07.00-20.00	13	2,0	1,0	5,0	100,0	63,3

**Gesamtimpulsvorgänge während des Rangierens**

Zeitraum	mittlerer L <sub>WA,r</sub> im Zeitraum
[-]	[dB(A)]
06.00-07.00	83,4
07.00-20.00	75,2

**Gesamtschallleistung des Lkw Rangierens**

Zeitraum	mittlerer L <sub>WA,r</sub> im Zeitraum
[-]	[dB(A)]
06.00-07.00	<b>86,8</b>
07.00-20.00	<b>78,7</b>

**Z1/A1 Zufahrt der Lkw/Abfahrt der Lkw REWE-Markt**

Zeitraum	Mittelungszeit	Anzahl der Fz	Anzahl der Vorgänge je Lkw	L <sub>WA,1h</sub> pro Lkw	L <sub>WA,1h</sub> im Zeitraum	mittlerer längenbezogener Schallleistungspegel L <sub>WA,r</sub> im Zeitraum
[-]	[h]	[-]	[-]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
06.00-07.00	1	1	1,0	63,0	63,0	<b>63,0</b>
07.00-20.00	13	2	1,0	63,0	66,0	<b>54,9</b>

**Tabelle 4: Geräuschemissionen der Be- und Entladung der Lkw**

Annahmen der Schallleistung für die einzelnen Vorgänge entnommen: 'Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen', Hessische Landesanstalt für Umwelt, Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Heft 192, 1995 und 'Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weitere typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten', Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Heft 3, Wiesbaden 2005

**Angaben zur Emissionshöhe:**

Die Emissionshöhe der Verladegeräusche wird mit 1,0 m über dem Boden angenommen.

**E1 Entladung der Lkw (REWE-Markt)**

Annahme: pro LKW werden ca. 10 Rollcontainer und 5 Paletten mit Palettenhubwagen über die fahrzeugeigene Bordwand entladen

**Rollcontainer**

Zeitraum	Mittelungszeit	Anzahl der Lkw	Anzahl der Rollcontainer pro Lkw	Anzahl der Rollcontainer insgesamt	Anzahl der Vorgänge je Rollcontainer	Anzahl der Vorgänge gesamt	$L_{WA,1h}$ pro Vorgang	mittlerer $L_{WA}$ gesamt im Zeitraum
[-]	[h]	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]	[dB(A)]	[dB(A)]
06.00-07.00	1	1,0	10,0	10,0	2,0	20,0	78,0	<b>91,0</b>
07.00-20.00	13	2,0	10,0	20,0	2,0	40,0	78,0	<b>82,9</b>

**Paletten**

Zeitraum	Mittelungszeit	Anzahl der Lkw	Anzahl der Paletten pro Lkw	Anzahl der Paletten insgesamt	Anzahl der Vorgänge je Palette	Anzahl der Vorgänge gesamt	$L_{WA,1h}$ pro Vorgang	mittlerer $L_{WA}$ gesamt im Zeitraum
[-]	[h]	[-]	[-]	[-]	[-]	[-]	[dB(A)]	[dB(A)]
06.00-07.00	1	1,0	5,0	5,0	2,0	10,0	88,0	<b>98,0</b>
07.00-20.00	13	2,0	5,0	10,0	2,0	20,0	88,0	<b>89,9</b>

**Gesamtschallleistung des Lkw Entladens**

Zeitraum	mittlerer $L_{WA}$ im Zeitraum
[-]	[dB(A)]
06.00-07.00	<b>98,8</b>
07.00-20.00	<b>90,7</b>

# Gemeinde Haßloch - Bebauungsplan "Zwischen Schäferwäldchen und Lindenstraße" - Schalltechnisches Gutachten

Zusatzbelastung durch Verbrauchermarkt, Beurteilungspegel  
Mittlere Schallausbreitung am ungünstigsten Immissionsort, am Tag

Tab. 5

## Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
Zeitber.		Zeitbereich
Lw	dB(A)	Anlagenleistung
Lw'	dB(A)	Leistung pro m, m <sup>2</sup>
KI	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
KT	dB	Zuschlag für Tonhaltigkeit
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
l oder S	m,m <sup>2</sup>	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
s	m	Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Adiv	dB	Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agnd	dB	Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Dämpfung aufgrund Luftabsorption
dLrefl	dB	Pegelerhöhung durch Reflexionen
Cmet		Meteorologische Korrektur
ADI	dB	Richtwirkungskorrektur
ZR	dB	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)
dLwZ	dB	Korrektur Betriebszeiten
Lr		Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich

**Gemeinde Haßloch - Bebauungsplan "Zwischen Schäferwäldchen und Lindenstraße" - Schalltechnisches Gutachten**

Zusatzbelastung durch Verbrauchermarkt, Beurteilungspegel  
Mittlere Schallausbreitung am ungünstigsten Immissionsort, am Tag

**Tab. 5**

Schallquelle	Zeit	Lw dB(A)	Lw' dB(A)	KI dB	KT dB	Ko dB	l m,m <sup>2</sup>	s m	Adiv dB	Agn dB	Aba dB	Aat dB	dLre dB	Cm	ADI dB	ZR dB	dLw dB	Lr
<b>IO 2</b>	<b>Lindenstraße 12</b>	<b>1. OG</b>	<b>RW,T 55 dB(A)</b>	<b>RW,N 40 dB(A)</b>			<b>LrT 54,6 dB(A)</b>	<b>LrN 38,6 dB(A)</b>										
A1 Abfahrt Lkw 06-07 h	LrT	83,2	63,0	0	0	0,0	104,8	56,69	-	2,4	-0,2	-0,3	0,7	0,0	0,0	6,0	-	33,7
A1 Abfahrt Lkw 07-20 h	LrT	75,1	54,9	0	0	0,0	104,8	56,68	-	2,4	-0,2	-0,3	0,7	0,0	0,0	0,0	-0,9	30,8
A2 Abfahrt Kunden nach 22 h	LrT	69,8	54,5	0	0	0,0	33,8	42,88	-	2,3	0,0	-0,3	0,3	0,0	0,0			
A3 Abfahrt Mitarbeiter nach 22 h	LrT	71,6	52,3	0	0	0,0	84,8	53,33	-	2,3	0,0	-0,3	0,6	0,0	0,0			
E1 Entladen Lkw 06-07 h	LrT	98,8	94,3	0	0	0,0	2,8	111,8	-	2,2	-	-0,2	2,7	0,0	0,0	6,0	-	29,7
E1 Entladen Lkw 07-20 h	LrT	90,7	86,2	0	0	0,0	2,8	111,8	-	2,2	-	-0,2	2,8	0,0	0,0	0,0	-0,9	26,9
EK1 Einkaufswagendepot 07-20 h	LrT	92,5	74,6	0	0	0,0	61,4	74,05	-	2,2	-0,9	-0,5	1,6	0,0	0,0	0,0	-0,9	45,7
EK1 Einkaufswagendepot 20-22 h	LrT	91,1	73,2	0	0	0,0	61,4	74,05	-	2,2	-0,9	-0,5	1,6	0,0	0,0	6,0	-9,0	42,2
EK1 Einkaufswagendepot nach 22 h	LrT	79,8	61,9	0	0	0,0	61,4	74,05	-	2,2	-0,9	-0,5	1,6	0,0	0,0			
L1 Verflüssiger	LrT	70,3	70,3	0	0	3,0		117,0	-	2,6	-	-0,4	0,8	0,0	0,0	1,9	0,0	10,9
P1 Parken 06-07 h	LrT	77,7	42,8	0	0	0,0	3107,	41,51	-	2,4	0,0	-0,3	0,3	0,0	0,0	6,0	-	30,7
P1 Parken 07-20 h	LrT	93,7	58,8	0	0	0,0	3107,	41,51	-	2,4	0,0	-0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	-0,9	51,8
P1 Parken 20-22 h	LrT	92,4	57,5	0	0	0,0	3107,	41,51	-	2,4	0,0	-0,3	0,3	0,0	0,0	6,0	-9,0	48,4
P11 Ausparken Kunden nach 22 h	LrT	74,0	56,1	0	0	0,0	61,2	43,86	-	2,4	0,0	-0,4	0,0	0,0	0,0			
P11 Ausparken Kunden nach 22 h	LrT	74,0	56,1	0	0	0,0	61,2	54,59	-	2,4	0,0	-0,5	0,8	0,0	0,0			
P12 Ausparken Mitarbeiter nach 22 h	LrT	71,8	53,9	0	0	0,0	61,2	75,23	-	2,3	-0,1	-0,6	0,9	0,0	0,0			
R1 Rangieren Lkw 06-07 h	LrT	86,8	64,4	0	0	0,0	174,3	92,64	-	2,4	-1,8	-0,5	1,3	0,0	0,0	6,0	-	31,9
R1 Rangieren Lkw 07-20 h	LrT	78,7	56,3	0	0	0,0	174,3	93,24	-	2,4	-2,4	-0,5	1,3	0,0	0,0	0,0	-0,9	28,2
Z1 Zufahrt Lkw 06-07 h	LrT	82,4	63,0	0	0	0,0	87,0	54,10	-	2,4	0,0	-0,3	0,7	0,0	0,0	6,0	-	33,5
Z1 Zufahrt Lkw 07-20 h	LrT	74,3	54,9	0	0	0,0	87,0	54,12	-	2,4	0,0	-0,3	0,7	0,0	0,0	0,0	-0,9	30,6

# Gemeinde Haßloch - Bebauungsplan "Zwischen Schäferwäldchen und Lindenstraße" - Schalltechnisches Gutachten

Zusatzbelastung durch Verbrauchermarkt, Beurteilungspegel

Mittlere Schallausbreitung am ungünstigsten Immissionsort, lauteste Nachtstunde

Tab. 6

## Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
Zeitber.		Zeitbereich
Lw	dB(A)	Anlagenleistung
Lw'	dB(A)	Leistung pro m, m <sup>2</sup>
KI	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
KT	dB	Zuschlag für Tonhaltigkeit
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
l oder S	m,m <sup>2</sup>	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
s	m	Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Adiv	dB	Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agnd	dB	Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Dämpfung aufgrund Luftabsorption
dLrefl	dB	Pegelerhöhung durch Reflexionen
Cmet		Meteorologische Korrektur
ADI	dB	Richtwirkungskorrektur
ZR	dB	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)
dLwZ	dB	Korrektur Betriebszeiten
Lr		Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich

**Gemeinde Haßloch - Bebauungsplan "Zwischen Schäferwäldchen und Lindenstraße" - Schalltechnisches Gutachten**

Zusatzbelastung durch Verbrauchermarkt, Beurteilungspegel

Mittlere Schallausbreitung am ungünstigsten Immissionsort, lauteste Nachtstunde

**Tab. 6**

Schallquelle	Zeit	Lw dB(A)	Lw' dB(A)	KI dB	KT dB	Ko dB	I m,m <sup>2</sup>	s m	Adiv dB	Agn dB	Aba dB	Aat dB	dLre dB	Cm	ADI dB	ZR dB	dLw dB	Lr
<b>IO 2</b>	<b>Lindenstraße 12</b>	<b>1. OG</b>	<b>RW,T 55 dB(A)</b>	<b>RW,N 40 dB(A)</b>			<b>LrT 54,6 dB(A)</b>	<b>LrN 38,6 dB(A)</b>										
A1 Abfahrt Lkw 06-07 h	LrN	83,2	63,0	0	0	0,0	104,8	56,69	-	2,4	-0,2	-0,3	0,7	0,0	0,0			
A1 Abfahrt Lkw 07-20 h	LrN	75,1	54,9	0	0	0,0	104,8	56,68	-	2,4	-0,2	-0,3	0,7	0,0	0,0			
A2 Abfahrt Kunden nach 22 h	LrN	69,8	54,5	0	0	0,0	33,8	42,88	-	2,3	0,0	-0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	28,5
A3 Abfahrt Mitarbeiter nach 22 h	LrN	71,6	52,3	0	0	0,0	84,8	53,33	-	2,3	0,0	-0,3	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	28,6
E1 Entladen Lkw 06-07 h	LrN	98,8	94,3	0	0	0,0	2,8	111,8	-	2,2	-	-0,2	2,7	0,0	0,0			
E1 Entladen Lkw 07-20 h	LrN	90,7	86,2	0	0	0,0	2,8	111,8	-	2,2	-	-0,2	2,8	0,0	0,0			
EK1 Einkaufswagendepot 07-20 h	LrN	92,5	74,6	0	0	0,0	61,4	74,05	-	2,2	-0,9	-0,5	1,6	0,0	0,0			
EK1 Einkaufswagendepot 20-22 h	LrN	91,1	73,2	0	0	0,0	61,4	74,05	-	2,2	-0,9	-0,5	1,6	0,0	0,0			
EK1 Einkaufswagendepot nach 22 h	LrN	79,8	61,9	0	0	0,0	61,4	74,05	-	2,2	-0,9	-0,5	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	33,9
L1 Verflüssiger	LrN	70,3	70,3	0	0	3,0		117,0	-	2,6	-	-0,4	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	9,0
P1 Parken 06-07 h	LrN	77,7	42,8	0	0	0,0	3107,	41,51	-	2,4	0,0	-0,3	0,3	0,0	0,0			
P1 Parken 07-20 h	LrN	93,7	58,8	0	0	0,0	3107,	41,51	-	2,4	0,0	-0,3	0,3	0,0	0,0			
P1 Parken 20-22 h	LrN	92,4	57,5	0	0	0,0	3107,	41,51	-	2,4	0,0	-0,3	0,3	0,0	0,0			
P11 Ausparken Kunden nach 22 h	LrN	74,0	56,1	0	0	0,0	61,2	43,86	-	2,4	0,0	-0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	32,2
P11 Ausparken Kunden nach 22 h	LrN	74,0	56,1	0	0	0,0	61,2	54,59	-	2,4	0,0	-0,5	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	31,0
P12 Ausparken Mitarbeiter nach 22 h	LrN	71,8	53,9	0	0	0,0	61,2	75,23	-	2,3	-0,1	-0,6	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	25,8
R1 Rangieren Lkw 06-07 h	LrN	86,8	64,4	0	0	0,0	174,3	92,64	-	2,4	-1,8	-0,5	1,3	0,0	0,0			
R1 Rangieren Lkw 07-20 h	LrN	78,7	56,3	0	0	0,0	174,3	93,24	-	2,4	-2,4	-0,5	1,3	0,0	0,0			
Z1 Zufahrt Lkw 06-07 h	LrN	82,4	63,0	0	0	0,0	87,0	54,10	-	2,4	0,0	-0,3	0,7	0,0	0,0			
Z1 Zufahrt Lkw 07-20 h	LrN	74,3	54,9	0	0	0,0	87,0	54,12	-	2,4	0,0	-0,3	0,7	0,0	0,0			