

BEIGEFÜGTER TEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

1.0 VORBEMERKUNG

Der Planungsraum verkörpert die unmittelbare Grenzzone zwischen Deutschland und Frankreich. In der äußersten Nord-Ost-Ecke Frankreichs liegt die Stadt Lauterbourg. Ihr gegenüber, im äußersten Südwesten des Bundeslandes Rheinland-Pfalz, innerhalb der Verbandsgemeinde Hagenbach die Gemeinde Berg. Ihr Ortsteil Neulauterbourg ist der Stadt Lauterbourg benachbart. Die Torsituation Deutschland/Frankreich bzw. Rheinland-Pfalz/Elsaß ist auf deutscher Seite auf der gegenüber dem Zollmuseum liegenden Freifläche ortsbildnerisch in einem äußerst unbefriedigendem Zustand.

Die dort, südlich der L 545 liegende Freifläche wird an der Grundstücksgrenze zur Straßenkante hin von einem „Fliegenden Händler“ genutzt. Dort präsentiert ein Sammelsurium von Werbetafeln einen mehr oder minder unästhetischen Zustand. Auf dem Großteil der Grundstücksfläche waren bis vor kurzem Gebrauchtwagen abgestellt.

Dagegen ist die französische Nachbarseite durch die Stadionanlage auf der einen Seite und durch das zum PAMINA-Büro umgewandelten alten Zollhaus auf der anderen Seite ortsbildnerisch mit einem parkartigen Gesamtbild in einem repräsentativen Zustand.

Die Verbandsgemeindeverwaltung Hagenbach wurde von der französischen Seite schon mehrfach gebeten, auf ihrer Seite die städtebaulichen Missstände zu beseitigen und angemessene ortsbildnerische Fakten zu schaffen. Dies müsste auch im Interesse des Landes Rheinland-Pfalz und der Bundesrepublik Deutschland liegen, weshalb durch das Land der schnellstmögliche Umbau des Straßenraumes mit einem Kreisverkehrsplatz erfolgen sollte.

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kreisverkehrsplatz“ hat in erster Linie die Aufgabe, den Bereich Grenzübergang Neulauterbourg städtebaulich neu zu gestalten. Dabei sollen die Ziele, wie sie im Bebauungsplan „Europäisches Viertel I“ für den unmittelbaren Grenzübergang festgelegt sind, realisiert werden. Nachdem gegen den Gesamtplan „Europäisches Viertel I“ grundlegende Bedenken der unmittelbaren Anlieger erhoben wurden, die im Rahmen der Abwägung nicht vollständig ausgeräumt werden konnten, soll nun schrittweise vorgegangen werden. Der nicht in Kraft getretene Gesamtplan verfolgte in erster Linie das Ziel das konfuse Ortsbild am Grenzübergang räumlich zu fassen und Verkehrssicherheit im Straßenraum zu schaffen. Die Kreuzung im Zusammenfluss mit den Landesstraßen L 545, L 554 und L 540 entspricht nicht annähernd den üblichen Standards der Verkehrssicherheit. Deshalb soll durch die Errichtung eines Kreisverkehrplatzes die Verkehrslenkung und die Verkehrssicherheit verbessert werden.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Neulauterburg in der Ortsgemeinde Berg (Pfalz) und erstreckt sich vorrangig entlang der Erschließungsachse Hagenbacher Straße (L 540), Kandeler Straße (L 554), bzw. Scheibenhardter Straße (L 545). Das Zentrum konzentriert sich an deren Kreuzung, dem Bereich des geplanten Europaplatzes, mit einer relativ hohen Verdichtung.

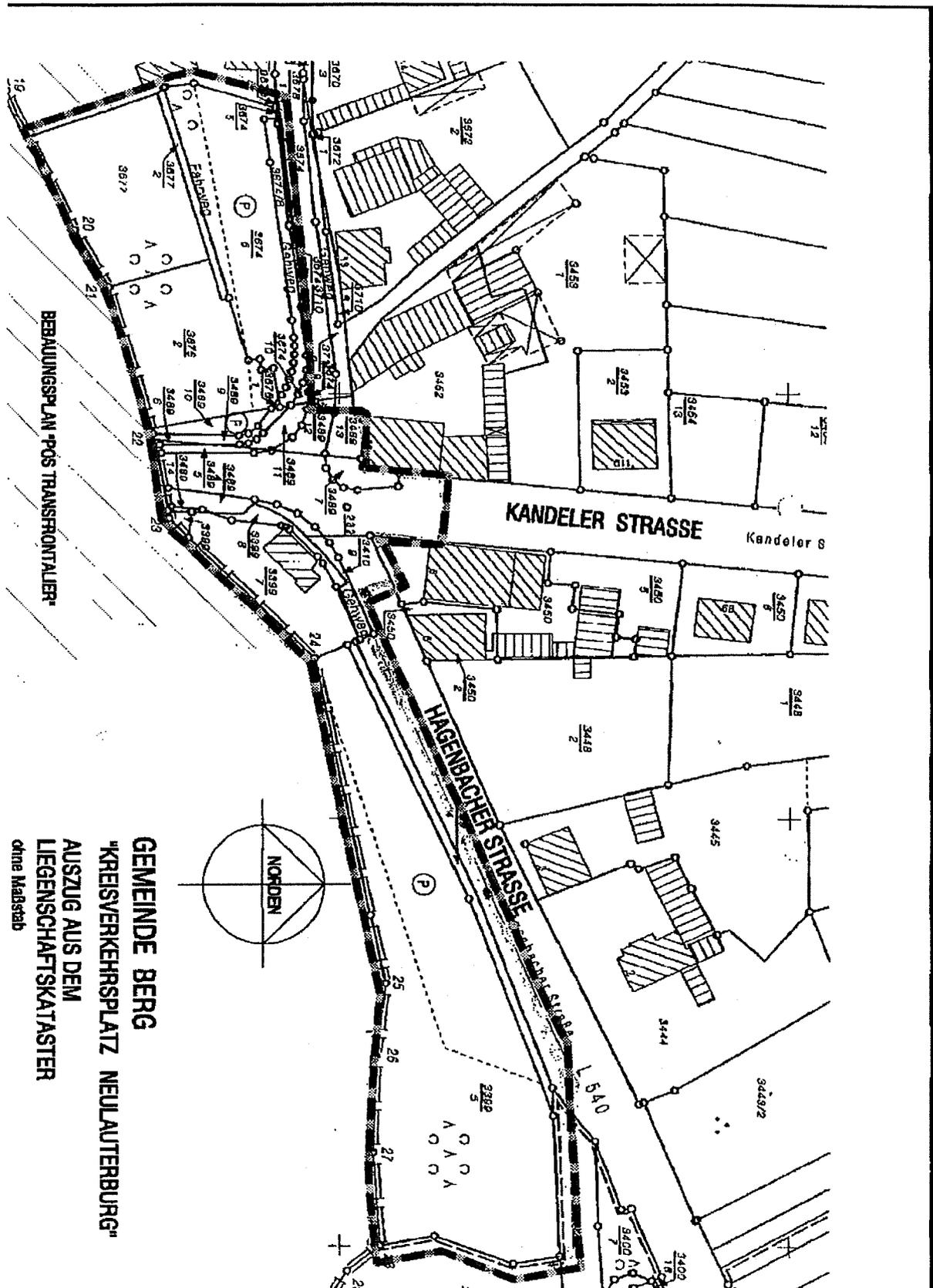
Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich ebenfalls Wohngebäude und gewerbliche Betriebe, die hinsichtlich ihrer Nutzungsart im Mischgebiet zulässig sind.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.09 ha.

Der Bebauungsplan kann in zwei Teilbereiche gegliedert werden, welche folgende Flurstücke enthalten:

Westlich der Kandeler Straße (L 554) und südlich der Scheibenhardter Straße (L 545): Flst.-Nr. 3674/1, 3674/7, 3674/8, 3674/5, 3674/6, 3674/9, 3674/10, 3676/1, 3676/2, 3677/2 (Weg), 3677, 3489/5, 3489/6, 3489/7, 3489/9, 3489/10, , 3489/11, 3489/12, 3489/13, 3710/1

Östlich der Kandeler Straße (L 554) und südlich der Hagenbacher Straße (L 540): Flst.-Nr. 3399 (Weg), 3399/4, 3399/5, 3399/7, 3399/8, 3399, 3410/9, 3489/4, 3489/14 (siehe auch beiliegender Kartenauszug aus dem Liegenschaftskataster).



1.3 Rechtliche Grundlagen

1.3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hagenbach weist das Plangebiet als Mischgebiet aus.

1.3.2 Bestandshinweise

Die Fläche des Plangebietes ist überwiegend durch Park- und Lagerflächen geprägt. Südlich der Hagenbacher Straße befindet sich ein größerer Parkplatz und im Anschluss daran der Zollpavillon mit Museum und Speisewirtschaft.

Die Grundstücke südlich der Scheibenhardter Straße werden derzeit noch als Lager- und Abstellfläche genutzt.

Südlich der Hagenbacher Straße verläuft bis zur Kreuzung ein Teilbereich einer Natura 2000 Fläche.

2.0 PLANUNG

2.1 Städtebauliche Gliederung

Die im Flächennutzungsplan vorgegebene Nutzung als Mischgebiet wird für das Plangebiet übernommen.

Südlich der Hagenbacher Straße (Baugebiet „C“) ist eine maximal eingeschossige Bauweise vorgesehen, um die landschaftliche und städtebauliche Blickbeziehung nicht wesentlich zu stören. Die unverbaute Blickbeziehung die quasi zum Wahrzeichen der Landschaft gewordene Lauterbourger Wehrkirche, bleibt erhalten. Im Anschluss an die geplante Bebauung grenzt ein ca. 400 qm großer unbefestigter Parkplatz an. Vorgesehen ist hier eine Bebauung mit Flachdach oder einem Satteldach. Die Dächer sind extensiv zu begrünen.

Im Baugebiet „B“ ist als Dachform lediglich das Flachdach festgesetzt. Die Dächer sind ebenfalls extensiv zu begrünen.

Südlich der Scheibenhardter Straße (im Baugebiet „A“) ist eine ortstypische Bebauung mit trauf- und giebelständigen Gebäuden entlang der Straße und Nebengebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen. Geplant ist eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Wandhöhe von 6.50 m mit steilem, typischen Krüppelwalmdach oder Satteldach. Bei untergeordneten Gebäudeteilen ist auch das Pultdach zulässig. Die im Plan angegebenen Dachneigungen gelten sowohl für die Haupt- als auch für die Nebengebäude.

Aus städtebaulichen Gründen und in Bezug auf das Ortsbild wurde entlang der Scheibenhardter Straße eine Baulinie festgesetzt. Entlang der Nachbargrenzen sind Baugrenzen vorgegeben.

Als Dachfarbe sind nur rot bis rotbraune Farbtöne zulässig. Die Erhaltung und Gestaltung einer harmonischen, ortstypischen Dachlandschaft, wie hier traditionell in der Südpfalz, gehört unbedingt zu den Zielen einer positiven Ortsentwicklung. Schwarze Dacheindeckungen wirken in unserem Raum genauso störend wie ein rotes Dach in der Eifel, wo traditionell der dort vorkommende Schiefer verwendet wird.

Entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze des Baugebietes „A“ wurde ein 3 m breites Pflanzgebot festgesetzt, um eine Eingrünung des Gebietes zu gewährleisten.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Hagenbacher, Scheibenhardter und Kandler Straße erschlossen. Alle Erschließungsstraßen sind Landesstraßen.

Der geplante Kreisell soll einen reibungslosen Verkehr garantieren und gestalterisch so ausgebildet werden, dass der Durchgangsverkehr abgebremst wird. Die Fahrbahnbreite des Kreisells beträgt 4 m. In allen 3 Straßen sind 2 m breite Fußgängerüberquerungen vorgesehen.

Südlich des Kreisells sind zur Gestaltung des Straßenraumes 2 Pflanzflächen vorgesehen.

Entlang der Hagenbacher Straße von Berg kommend bis kurz vor dem Zollpavillon verläuft ein 3 m breiter kombinierter Rad- und Gehweg, der durch einen Abzweig beim Parkplatz, hinter dem Zollpavillon zum ehemaligen Grenzübergang geführt wird. Dort überquert er mittels Radfahrerfurt die Landesstraße, dann verläuft er entlang des südlichen Fahrbahnrandes der Scheibenhardter Straße Richtung Ortsausgang und endet an der Grenze des Plangebietes. Danach muss sich der Radfahrer Richtung Scheibenhardt in den fließenden Verkehr der Landesstraße 545 einordnen, da der vorhandene Gehweg nördlich der Scheibenhardter Straße nur ca. 2,0 m breit ist und deshalb als kombinierter Rad- und Gehweg nicht genutzt werden kann.

Gegliedert werden die Hagenbacher und Scheibenhardter Straße durch vorhandene bzw. neu zu pflanzende Bäume (Stiel-Eichen).

2.3 Landespflegerische Begleitplanung

Nach § 17, Abs. 1 LPflG sollen „die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Flächennutzungsplänen dargestellt und in den Bebauungsplänen festgesetzt werden.“

Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz, sind Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen, da durch die vorgesehene Baulückenbebauung eine Bodenneuversiegelung zu erwarten ist.

Darüber hinaus sind dorfökologisch und lokalklimatisch wirksame, sowie gestalterische Maßnahmen in Form von Gestaltungsgeboten erforderlich.

Mit der landespflegerischen Begleitplanung für den Bebauungsplan „Kreisverkehrsplatz“ in der Ortsgemeinde Berg/Verbandsgemeinde Hagenbach, wurde das Büro Öko-Point beauftragt.

Der landespflegerische Planungsbeitrag liegt als Anlage bei.

2.4 Maßnahmen der Grünordnung – Zielsetzung

Aus landschaftspflegerischer Sicht ergeben sich folgende Zielsetzungen, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den betroffenen Landschaftsraum zu mindern.

- sorgfältige Einfügung der baulichen Anlagen in die vorhandene landschaftliche Situation durch entsprechende Ein- und Durchgrünung;
- Umgestaltung und Aufwertung des vorhandenen Straßenraumes im Bereich des Kreisels, Ergänzung der vorhandenen Bäume entlang der Hagenbacher Straße bzw. Neuanpflanzung von Bäumen entlang der Scheibenhardter Straße;
- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden, Betriebs- und Verkehrsflächen (z.B. Fassaden- und Dachbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge);
- Schutz des Baugebietes zu den angrenzenden Flächen durch die Anlage von Schutzpflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen.
- Bepflanzung der beiden Grünflächen südlich des Zollpavillon mit Bibernel-Rosen und Immergrün.
- Der verbleibende Anteil der Grundstücksfreifläche ist als Grün- oder Gartenland anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Bis 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, sofern nicht eine entsprechende Anzahl Bäume auf dem Grundstück vorhanden ist. Über 500 qm Grundstücksfläche sind ein standortgerechter Laubbaum und ein Obsthochstamm zu pflanzen.
- Die südlich des Baugebietes „C“ angrenzende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf Dauer zu erhalten und die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind durchzuführen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehenden Versorgungsanlagen angeschlossen werden.

2.6 **Besondere Festsetzungen**

Die nach der Baunutzungsverordnung im Mischgebiet zulässigen Nutzungen wurden teilweise eingeschränkt. Im Baugebiet „A“ und C“ sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von selbstständigen Park- und Lagerflächen, sowie Lagerhäuser) zulässig. Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Im Baugebiet „B“ sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von selbstständigen Park- und Lagerflächen, sowie Lagerhäuser) und Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig. Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Aufgrund der derzeitigen unbefriedigenden städtebaulichen Situation in diesem Bereich wurden verschiedene Nutzungen eingeschränkt, um in Zukunft solche Auswüchse wie „Fliegende Händler“ und Lagerflächen mit Gebrauchtwagen zu vermeiden. Die städtebauliche Situation in diesem Bereich ist sehr bedeutsam und kann nur durch bestimmte Festsetzungen aufgewertet werden. Nicht gewünscht sind in diesem Bereich aufgrund der sehr beengten Platzverhältnisse, auch im Hinblick auf die Parksituation, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Für den Bereich „A“ stellt man sich eine Bebauung mit ortstypisch gestalteten Wohn- oder Geschäftsgebäuden vor, die den Straßenraum südlich der Scheibenhardter Straße neu einfassen sollen.

Im Bereich „B“ soll nach wie vor das Zollmuseum mit Speisewirtschaft und eventuell eine Wohnbebauung zulässig sein.

Im Bereich „C“ könnte sich nichtstörendes Gewerbe, Bürogebäude und Wohnbebauung ansiedeln.

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 2 begrenzt. Diese Festlegung erfolgt im Hinblick auf die vorhandene Nutzungsstruktur, sowie unter Beachtung des möglichen Parkraumes im öffentlichen Bereich.

Stärker verdichtete Bauformen sollen auch im Hinblick auf die Mischnutzung nicht zugelassen werden.

Die im Bereich „A“ festgesetzte Baulinie soll dazu beitragen, dass die Scheibenhardter Straße auf ihrer südlichen Seite städtebaulich besser eingefasst wird. Das Straßenbild soll nicht durch Versprünge in den Hausfronten zu unruhig wirken. Aus diesem Grund wurde speziell für diesen Bereich ein Baulinie festgesetzt, um einen ruhigen und ortstypisch gestalteten Straßenraum zu erreichen.

Im Bereich „C“ ist eine etwas flachere Bebauung vorgesehen, um die Blickbeziehung auf die Lauterbourger Wehrkirche nicht wesentlich zu stören. Die hier festgesetzte extensive Begrünung der Flachdächer wurde unter Einbeziehung der sich südlich angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen.

2.7 Allgemeine Auswirkungen der Planung

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes bestehen keine nennenswerten Auswirkungen auf die Infrastruktur der Gemeinde.

3.0 Durchführung und Bodenordnung

Für die Neuordnung der Grundstücksstruktur und der Rechtsverhältnisse ist entweder eine „freiwillige Umlegung“ oder die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach den §§ 45 BauGB erforderlich.

4.0 Planstatistik

<u>Gesamtfläche</u>	ca.	<u>1.09 ha</u>
Straßenfläche	ca.	0.08 ha
Fuss- und Radwege	ca.	0.15 ha
Parkplatz (unversiegelt)	ca.	0.04 ha
Grünflächen	ca.	0.26 ha
Davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.	0.24 ha
Sonstige Grünflächen	ca.	0.02 ha
Bauflächen	ca.	0.56 ha