

FÜR DEN DIENSTGEBRAUCH

Plansatz stimmt mit be-  
kanntgemachten Unterlagen  
überein.

Hagenbach, den 13.10.95  
Verb. Gde. Verwaltung  
Im Auftrag:

*MWK*



HAGENBACH

Begründung zum

4. Änderungsplan

zum Bebauungsplan „Nord“

Zur Verfügung vom 29.09.1995  
Az.: 610-13/HAG

Germersheim, den 29.09.1995  
Kreisverwaltung  
Untere Bauaufsichtsbehörde



*F. K. Müller*  
Landrat

AUSFERTIGUNGSVERMERK :

DER BPL IST AM 10.10.95 VOM ORTSBÜRGERMEISTER ALS  
SATZUNG ZUM ZWECKE DER ORTSÜBLICHEN BEKANNTMACHUNG NACH  
§ 12 BauGB AUSFERTIGT WORDEN.

VORSTEHENDE SATZUNG WIRD HIERMIT AUSFERTIGT

HAGENBACH, 10.10.95

Stand: 06.07.1995

*F. K. Müller*  
Ortsbürgermeister

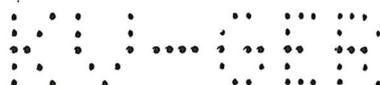


**WERK · PLAN** >>>

ARCHITEKTEN · STADTPLANER · INGENIEURE

67655 KAISERSLAUTERN  
EISENBAHNSTRASSE 68  
TEL.: (0631) 362040  
FAX : (0631) 3605151

04275 LEIPZIG  
KURT-EISNER-STRASSE 74  
TEL.: (0341) 310356  
FAX : (0341) 310356



**BEGRÜNDUNG****INHALT**

	Seite
1. Geltungsbereich	2
2. Einfügung in die Gesamtplanung	2
2.1 Regional- und Landesplanung	2
2.2 Flächennutzungsplan	2
3. Planungsanlaß/Planungsziele/Planungszweck	2
4. Planungsgrundsätze	3
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
6. Abwägung	7
7. Bodenordnung	14
8. Flächenbilanz	14

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des 4. Änderungsplanes zum Bebauungsplan "Nord" umfaßt ein ca. 7.030 m<sup>2</sup> großes Gebiet im Innerortsbereich von Hagenbach. Im einzelnen umfaßt das Plangebiet folgende Flurstücknummern:

6743, 6752, 6852, 6849, 6850, 6753 sowie Teilbereiche des Flurstückes 6718/1.

## 2. Einfügung in die Gesamtplanung

### 2.1 Regional- und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz von 1989 liegt das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches Wohnen.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan vom 1. Juni 1988 sind Teilbereiche des Gebietes als Grünfläche ausgewiesen. Die übrigen Bereiche sind als Wohnbauflächen dargestellt. *Der Bebauungsplan stimmt damit mit dem Flächennutzungsplan überein.*

## 3. Planungsanlaß/Planungsziele/Planungszweck

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Allgemeines Ziel des 4. Änderungsplanes zum Bebauungsplan "Nord" ist es, für den Planungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Gegenwärtig stellt die Bereitstellung von Wohnbauflächen ein wichtiges Ziel der städtebaulichen Planung dar. Die Mobilisierung des innerstädtischen Baulandpotentials entspricht dem planerischen und raumordnerischen Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

In Hagenbach besteht dringender Bedarf an Wohnbauflächen und deshalb unmittelbarer Realisierungsbedarf des Bebauungsplanes. Neubauflächen in bestehenden Baugebieten sind weitestgehend ausgeschöpft. In den älteren Neubaugebieten in Hagenbach („Gansenberg 1 und 2“ - Entstehungsjahr 1950 bzw. 1980) sind 1995 insgesamt 4 Bauplätze unbebaut. Im Baugebiet „Nord“ sind lediglich 35 Baulücken von insgesamt 315 Bauplätzen vorhanden. Für einen Großteil dieser Bauplätze liegen der Gemeinde bereits Bauanträge vor. Im Gemeindegebiet stehen außer im Baugebiet „Barbarossaplatz“ keine Bauflächen mehr zur Verfügung. Hagenbach befindet sich im Einzugsbereich des Ballungszentrum Karlsruhe und bietet ein attraktives Wohnumfeld in eher ländlicher Lage. Viele junge Familien suchen hier

preisgünstige Wohnbauflächen in der Nähe zu den Arbeitsstandorten. Die Bevölkerung ist im Zeitraum 1980 bis Ende 1994 mit jährlich steigender Tendenz von 4337 auf 5639 Einwohner angestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs von 30 % seit 1980. Jährlich werden aus diesem Grund an die Gemeinde ca. 50 Anfragen nach Baugrundstücken vor allem von jungen Familien gestellt. Für das Bebauungsplangebiet „Barbarossaplatz“ sind der Gemeinde bereits bauwillige Interessenten bekannt. Da in den vergangenen Jahren dieser Wohnflächenbedarf nicht befriedigt werden konnte, zogen viele junge Familien aus Hagenbach weg. Dies ergibt sich nicht nur aus dem mangelnden Angebot an Wohnbauflächen, sondern auch an Mietwohnungen. Ein rasantes Ansteigen der Mietpreise auf teilweise Karlsruher Niveau ist in den vergangenen Jahren zu verzeichnen. Dies ist vor allem auf die Verknappung von Wohnbauflächen zurückzuführen. Diese Entwicklung trifft insbesondere den sozial schwachen Teil der Bevölkerung. In der Sozialabteilung werden jährlich ca. 50 bis 60 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt. Das Bebauungsplangebiet „Barbarossaplatz“ soll dazu beitragen diesen Wohnflächenbedarf zu decken und im Zuge damit preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Auf Grund der zentralen Lage im Neubaubereich sollte das Plangebiet neben der dominierenden Wohnfunktion einer besonderen, gehobenen städtebaulichen Nutzung mit Dienstleistungen zugeführt werden. Das Konzept sieht deshalb insbesondere in den Erdgeschoßen der Wohngebäude Laden-, Büro und Praxisflächen sowie auch gastronomische Einrichtungen (Cafe, Bistro usw.) für die Versorgung des Quartiers vor. Zur Attraktivierung dieses Bereiches wurde deshalb eine Erschließungsform des Plangebietes gewählt, welche Durchgangsverkehr vermeidet und die fußläufige Erreichbarkeit in den Vordergrund stellt.

Als weitere Teilziele sind zu nennen:

- funktionsgerechte und gleichzeitig wirtschaftliche externe und innere Erschließung
- Erhalt der vorhandenen Fußwegeverbindung vom alten Ortskern zum anschließenden nördlichen Baugebiet
- Vermeidung von nicht notwendiger Flächenversiegelung
- Durch Gestaltfestsetzungen, insbesondere über die Gestaltung der Dächer, der Außenwände und der Grundstücksflächen, wird auf die Herstellung eines ansprechenden Siedlungsbildes abgezielt.
- Verhinderung von gebietsfremden Verkehr

#### 4. Planungsgrundsätze

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind generell unzulässig, da sie dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), Geschößflächenzahlen (GFZ), Geschossigkeiten und der Höhen baulicher Anlagen bestimmt. Die im Plan festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte stellen Höchstwerte dar, die ausnutzbar sind, soweit die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Durch die Festsetzung der Wandhöhen wird die Ausbildung einer Ladenzone im EG ermöglicht und eine Einfügung in die umgebende Bebauung erreicht. Die Geschossigkeiten sind abgestuft und nehmen Bezug auf die umliegende Bebauung. Innerhalb des Platzbereiches ergibt sich dadurch eine gestaffelte abwechslungsreiche Bebauung. Zur Habsburger Allee hin wird durch die Dreigeschossigkeit eine Torsituation gebildet.

Als Bauweise wird neben der geschlossenen auch die abweichende Bauweise festgesetzt, die sich durch den einseitigen Grenzanbau kennzeichnet.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die innere Erschließung wird zum Großteil über Geh- und Fahrrechte geregelt. Generell soll kein Durchgangsverkehr durch das Plangebiet möglich sein. Dies wird zum einen durch die gewählte Erschließungsform erreicht und zum anderen durch bauliche Maßnahmen unterstützt. Die Grundstücke an der Habsburger Allee werden von der Habsburger Allee her erschlossen. Die Zufahrt zu den ausgewiesenen Stellplätzen erfolgt über das Fahrrecht Nr. ①. Die Grundstücke im Süden parallel zur Zeppelinstraße werden über eine im nachfolgenden straßenverkehrsrechtlichen Verfahren ausgewiesene zeitlich begrenzte Zufahrt über den Fußgängerbereich bzw. über den ausgewiesenen öffentlichen Parkplatz an der Zeppelinstraße vorgenommen. Die Andienung der Läden erfolgt zum einen über das ausgewiesene Fahrrecht Nr. ① und zum anderen über den Fußgängerbereich von der Zeppelinstraße über das Fahrrecht Nr. ②. Der Stellplatz- und Garagenhof wird über die östlich angrenzende Stichstraße erschlossen. Durch diese Erschließungsform werden die auftretenden Verkehrsströme gesplittet und erhöhte Lärmbelastungen in einem Bereich vermieden. Der Bereich um die Grünfläche wird somit vom allgemeinen Durchgangsverkehr frei gehalten.

Bei der mit ② bezeichneten Fläche besteht ebenfalls ein Gehrecht für die Allgemeinheit, so daß eine besonders fußgängerfreundliche Erschließung des Plangebietes gewährleistet ist. Die Hauptfußgängerachse vom alten Ortszentrum hin zum Neubaugebiet Nord wird durch die Festsetzung eines Fußgängerbereiches betont. Durch entsprechende Straßenraumgestaltungsmaßnahmen kann bei der nachfolgenden Ausbauplanung auf die Einhaltung von Schrittgeschwindigkeiten hingewirkt und ein ansprechendes städtebauliches Umfeld erzielt werden. Durch die Festsetzung von entsprechenden Straßenquerschnitten im Bebauungsplan wird dies vorbereitet.

Die Gestaltfestsetzungen z.B. zu Dächern, Fassaden, Werbeanlagen und Parabolantennen nehmen Bezug auf die bestehenden orts- und gebietstypischen Merkmale der näheren Umgebung. Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke werden zur Erzielung eines harmonischen attraktiven Ortsbildes getroffen. Dies wird durch eine intensive Grüngestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie durch Festsetzungen zum Standort der Mülltonnen erreicht.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Gebäude, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Innerhalb des zentralen Bereiches sind nur Anwohnerstellplätze zulässig. Öffentliche Stellplätze befinden sich lediglich an der Zeppelinstraße bzw. außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an der Habsburger Allee. Die Zulässigkeit der Stellplätze wird im Plangebiet eingeschränkt, um zum einen den ruhenden Verkehr zu ordnen und unnötigen Parksuchverkehr im Zentrumsbereich zu vermeiden. Zum anderen soll durch die Möglichkeit der Unterbringung der Fahrzeuge in Tiefgaragen, die Freiflächen der Grundstücke geschont werden.

Die Gemeinschaftsstellplätze, im Plan mit GSt-1 bezeichnet, sind der südlich angrenzenden überbaubaren Fläche zugeordnet. Die Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze GGa-2 und GSt-2 sind dem gesamten Plangebiet zugeordnet.

Aus ökologischen Gründen wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie das untergliedern der Verkehrsflächen mit Baumpflanzungen festgesetzt. Stellplätze werden auf die zulässige GRZ nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden. Damit soll erreicht werden, daß der Versiegelungsgrad des Plangebietes möglichst gering gehalten wird. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Anlage von Tiefgaragen um bis zu 70 % überschritten werden. Dadurch wird eine städtebaulich ansprechendere Unterbringung von ruhendem Verkehr erreicht und dem allgemeinen Ziel sparsam mit Grund und Boden umzugehen Rechnung getragen.

Aus Immissionschutzgründen sind Fenster von Wohnungen entlang der Habsburger Alle sind auf der zur Habsburger Allee zugewandten Seite in der Schallschutzklasse 3 auszuführen.

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Gebietes werden in den im Plan gekennzeichneten Bereichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Im Nordwesten wird das Plangebiet von einer 20 kV-Freileitung gestreift. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Abstandes zur Leitung wird für das mit WA-1 bezeichnete Grundstück eine Firsthöhe von 12,60 m festgesetzt.

## 5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Im folgenden sollen die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargestellt werden, die bei der anschließenden Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Vordergrund des Bebauungsplanes steht die Schaffung von Wohnbauland. Die vorhandene Nachfrage nach Wohnungen und die damit verbundenen Versorgungseinrichtungen sollen im Neubaugebiet von Hagenbach befriedigt werden.

Aufgrund der verdichteten Bauweise fällt eine große Anzahl von notwendigen Stellplätzen an. Ein Teil dieses Bedarfs soll in Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen sowie Garagen auf den Grundstücksfreiflächen gedeckt werden. Ein Lärmgutachten wurde zur Untersuchung der Auswirkungen des Stellplatzhofes in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden in den Bebauungsplan unter Beachtung der städtebaulichen Belange integriert.

Bei den Untersuchungen wurde davon ausgegangen, daß während des Tages zwei vollständige Wechsel sämtlicher Stellplätze stattfinden. Während der Nachtstunde wurden insgesamt 4 Fahrzeugbewegungen berücksichtigt. Die Untersuchungen ergaben, daß die einschlägigen Immissionsrichtwerte nach Durchführung von Schallschutzmaßnahmen z.B. in Form von 3 m hohen Lärmschutzwänden am Rande der Zufahrt und des Parkplatzes am östlichen Grundstücksrand und einer schallabsorbierenden Verkleidung der Innenseiten der Lärmschutzwände und Tiefgaragenrampe eingehalten werden können (siehe Lageplanskizze, Gutachten Nr. 92034, Genest und Partner Ingenieurgesellschaft m. b. H, Anhang I).

Aus städtebaulicher Sicht wird eine 3 m hohe Mauer zur Nachbargrenze abgelehnt und durch eine neue Verkehrserschließung des Stellplatz- und Garagenhofes über die östliche Stichstraße ersetzt. Als schallschützende Maßnahme wird statt der Lärmschutzwand zur angrenzenden Wohnbebauung ein Garagenhof (einseitig) zur östlichen Grundstücksgrenze und im südlichen Bereich als Abgrenzung zum Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Wandhöhe wird auf 3,00m festgesetzt und entspricht damit dem Ergebnis des Lärmgutachtens. Im Norden entfällt die Zufahrt zur Tiefgarage über die Habsburger Allee.

Aus landespflegerischer Sicht ergeben sich einige negative Auswirkungen, die im landespflegerischen Beitrag zum 4. Änderungsplan zum Bebauungsplan erläutert werden. Sind bei der Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG und den Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Abwägung zu entscheiden. Unter Punkt 6 werden aus diesem Grund die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt, bewertet und notwendige Ersatzmaßnahmen aufgezeigt.

Über den nordwestlichen Rand führt eine 20 kV-Freileitung. Die Bebauung in der vorgesehenen Höhe ist ohne Erhöhung der Leitungsmasten nicht möglich.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der ersten Auslegung wurden folgende wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes geäußert:

Durch die verdichtete Bebauung und die Ausbildung als Einkaufsbereich werden Lärmimmissionen auf die angrenzenden Wohngebiete befürchtet. Allerdings wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der ersten Auslegung von der Ausweisung eines Mischgebietes ausgegangen. Durch die Änderung der Gebietsausweisung in ein Allgemeines Wohngebiet gelten geringeren Immissionsrichtwerte und Lärmauswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete sind nicht mehr zu befürchten.

Ein Konkurrenzdruck zu bestehenden Einzelhandelsgeschäften wird gesehen.

Aufgrund der Dreigeschossigkeit der Bebauung und der Verdichtung wird eine Beeinträchtigung des Stadtbildes gesehen und das Fehlen von Grünbereichen auch für Kinderspielmöglichkeiten befürchtet.

## 6. Abwägung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt.

Die Gemeinde Hagenbach sowie bauwillige und wohnungssuchende Bürger sind stark an der Realisierung des Bebauungsplanes interessiert.

### a.) Landespflege

Die Realisierung des Änderungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Da die Realisierung des Bebauungsplanes unumgänglich ist, wird, entsprechend den Vorschriften des § 17 LPflG, dargelegt, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Im Bebauungsplan „Nord“ wird von einer überbaubaren Fläche von 2.224 m<sup>2</sup> ausgegangen. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baufenster sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dafür stehen zusätzlich ca. 920 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Zusammen mit der Straßenverkehrsfläche (1.235 m<sup>2</sup>) werden ca. 4.379 m<sup>2</sup> versiegelt.

Im vorliegenden Änderungsplan 4 werden ca. 2382,5 m<sup>2</sup> überbaut, ca. 425 m<sup>2</sup> als Fußgängerbereich ausgebaut und maximal ca. 1674 m<sup>2</sup> durch Stellplätze, Garagen und Zufahrten zu Grundstücken sowie Nebenanlagen versiegelt. Zusammen mit der Verkehrsfläche sind dies ca. 4686,5 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche.

Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um eine extensiv genutzte Wiese. Die zusätzlich durch den Änderungsplan zum Bebauungsplan entstehende Versiegelung ist als Eingriff zu bewerten. Im vorliegenden Fall sind dies ca. 307,5 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelter Fläche.

Aufgrund des städtebaulichen Entwurfs werden um den Platzbereich Läden angesiedelt. Die Vorbereichsflächen werden im Zuge dessen versiegelt werden. Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten grenzen direkt an den Platz- und Fußgängerbereich an. Es ist davon auszugehen, daß diese Flächen zumindest mit einem Pflasterbelag versehen werden. Überschlägig werden dadurch zusätzlich ca. 308,5 m<sup>2</sup> zumindestens teilversiegelt. Die Gesamtneuversiegelungsfläche beträgt damit rund 616 m<sup>2</sup>.

#### ▪ Boden

Die Neuversiegelung bedeutet nicht nur eine Verringerung des Lebensraumes für Fauna und Flora, sondern auch eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch den Verlust an Versickerungsfläche und damit Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Die natürlichen Funktionen des Bodens fallen aufgrund der Änderungsplanung auf zusätzlich 307,5 m<sup>2</sup> Fläche gänzlich aus. Es müssen hierfür Flächen gleicher Größenordnung bereitgestellt werden, die dem Naturhaushalt dienen.

Auf zusätzlichen 308,5 m<sup>2</sup> fallen die natürliche Bodenfunktionen teilweise aus, wenn von Pflasterung der an die Grünfläche angrenzenden Platzfläche ausgegangen wird. Mit der Festlegung, daß, wenn oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, sie nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind, wird dem Vermeidungsgrundsatz Rechnung getragen. Durch die Bereitstellung einer entsprechenden Ersatzfläche von rund 600 m<sup>2</sup> können die beeinträchtigten Bodenfunktionen an anderer Stelle einer Verbesserung unterliegen.

Die Ersatzfläche wird von der Gemeinde in der Gewanne Schulgut VII, Flurstück Nr. 2968 in entsprechendem Umfang bereitgestellt. Es handelt sich hierbei um ein 1360 m<sup>2</sup> großes Grundstück, das zur Zeit intensiv ackerbaulich genutzt wird. Die Fläche wird als Sukzessionsfläche der natürlichen Entwicklung überlassen.

#### ▪ Klima

Grundsätzlich wirkt sich jede zusätzliche Versiegelung aufgrund der höheren Abstrahlwerte negativ auf das Kleinklima aus. Mit den im Plan festgesetzten Grünflächen sowie Einzelbäumen auf privaten (ca. 24 Bäume) und öffentlichen Grundstücken (25 Bäume) wird dieser Tendenz entgegengewirkt. Die Festsetzung einer Mindesterdüberdeckung auf Tiefgaragen wird ebenso klimatisch wirksam. Im Bebauungsplan „Nord“ sind 8 Einzelbäume ausgewiesen. Diese im Änderungsplan zusätzlich festgesetzten 41 Einzelbäume erscheinen geeignet einen Ausgleich im Gebiet zu erbringen.

#### ▪ Wasserhaushalt

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung steht weniger Fläche zur Versickerung des Regenwassers zur Verfügung. Dies bedeutet eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes. Der Anreiz, daß Stellplätze und Zufahrten, wenn sie aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, nicht auf die GRZ anzurechnen sind, vermindert die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes und trägt dem Vermeidungsgrundsatz Rechnung. Anfallendes Dachflächenwasser und sonstiges Oberflächenwasser, welches nicht auf den unbebauten Flächen anfällt muß über die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden, da eine Versickerung

des Regenwassers über Versickerungsanlagen im Gebiet nicht möglich ist, da der Grundwasserstand zu hoch ist. Der Eingriff in den Wasserhaushalt kann danach im Gebiet nicht kompensiert werden.

#### ▪ **Vegetation**

Der Verlust der für Flora und Fauna bedeutsamen Lebensräume, der mit der Änderung des Bebauungsplanes einhergeht, kann nur teilweise durch die zusätzliche Begrünung ausgeglichen werden.

Der Anreiz Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, vermeidet zwar die Versiegelung des Bodens, erhöht aber gleichzeitig die Anzahl der herstellbaren Stellplätze auf den Grundstücken.

Die Vegetation, die hier noch vorzufinden ist, ist nicht als naturnah anzusehen. Positiv fällt die Festsetzung einer Mindestüberdeckung von Tiefgaragen ins Gewicht. Dadurch gehen keine potentiellen Vegetationsflächen verloren. Durch die Bereitstellung und Begrünung durch natürliche Sukzession der Ersatzfläche kann der Verlust an Vegetationsräumen kompensiert werden.

#### ▪ **Landschafts- und Ortsbild**

Das Plangebiet liegt im Neubaubereich außerhalb des alten Ortskerns. Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes. Im geänderten Bebauungsplan werden zusätzlich gestalterische Festsetzungen zu den baulichen Anlagen sowie den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke getroffen. Durch die Festsetzung von Traufhöhen, Farbe der Dacheindeckung, Dachneigung usw. wird der Störung des Landschafts- und Ortsbildes entgegengewirkt. Die teilweise Dreigeschossigkeit gegenüber der Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise im alten Bebauungsplan ist an dieser Stelle gerechtfertigt, da hier ein zentraler Platz- und Einkaufsbereich des örtlichen Teilzentrums entstehen soll und durch die höhere Bebauung eine städtebauliche Dominante erzeugt wird.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes handelt es sich um ein stark antropogen geprägtes Gebiet. Der zusätzliche Eingriff und Folge auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird durch die Änderung des Bebauungsplanes als gering eingestuft.

Auswirkungen auf das Klima, den Wasserhaushalt, das Landschafts- und Ortsbild können durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet kompensiert werden. Die Eingriffe in Fauna und Flora können und der Verlust an Bodenfunktionen können im Gebiet nicht voll kompensiert werden.

Durch die ökologische Aufwertung einer rund 600 m<sup>2</sup> großen Ersatzfläche außerhalb des Geltungsbereiches in der Gewanne Schulgut VII, Flurstück Nr. 2968 kann der zusätzliche Eingriff im Gebiet aus gleichen betrachtet werden. Die restlichen Flächen von 730 m<sup>2</sup> des Flurstückes 2968 werden für weitere Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellt.

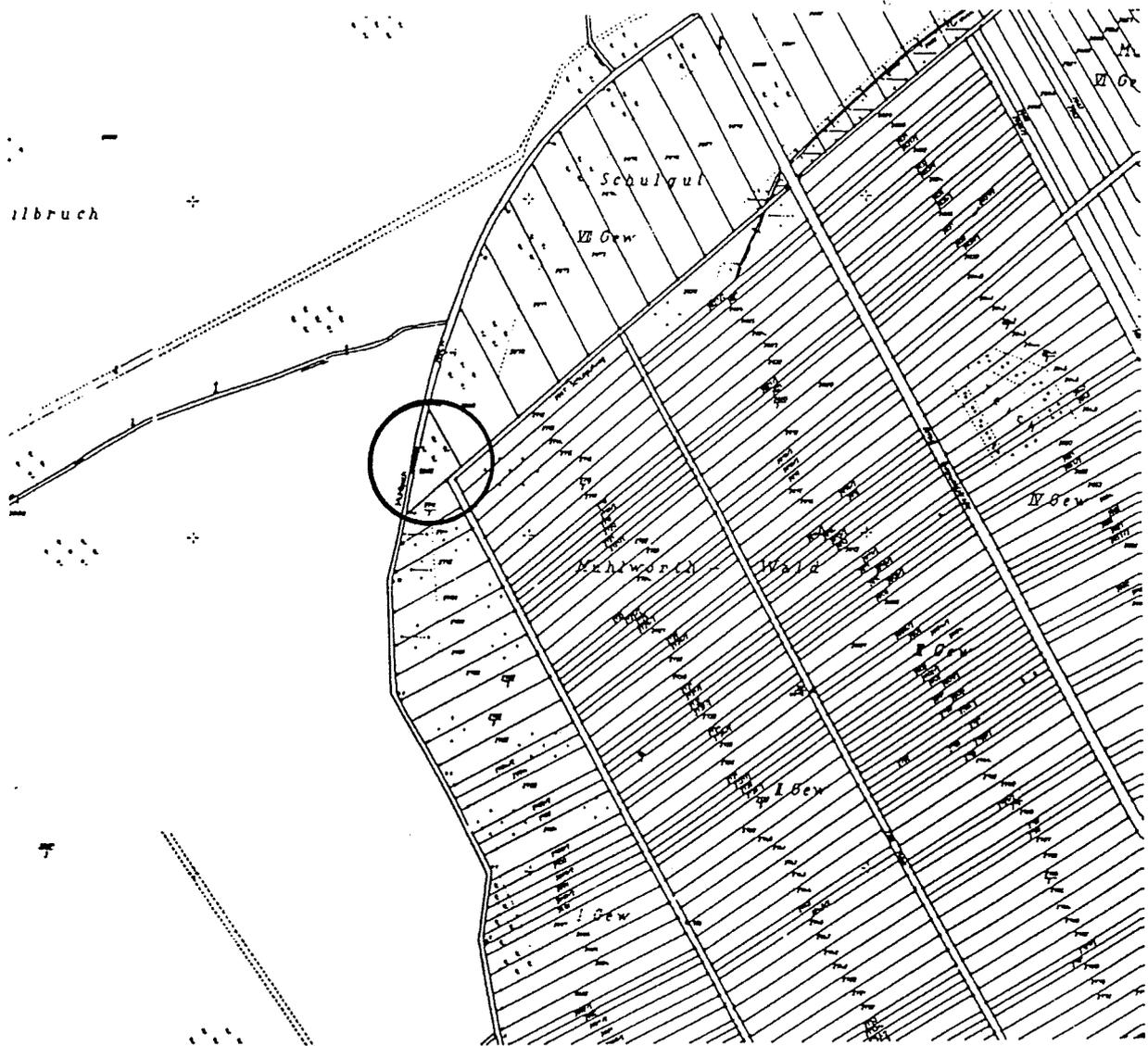


Abb. 1: Lage der Ersatzfläche

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden u. a. auch die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt. Aufgrund zahlreicher Einwände von Bürgern wurde das Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Damit wird sichergestellt, daß keine hohen Lärmbelastungen durch Verkehr oder gewerbliche Einrichtungen entstehen, da im Gebiet die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet gelten. Für den Stellplatzhof wurden notwendige Immissionsschutzmaßnahmen vorab geprüft und mit den Belangen des Städtebaus abgewogen.

Nachfolgend wird dargelegt wie die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt werden:

## b.) Lärmproblematik

### Verkehrslärm

#### ▪ Durchgangsverkehr

Das Plangebiet grenzt auf der Nordseite an die Habsburger Allee und auf der Südseite an die Kehlstraße/Zeppelinstraße an. Während letztere eine relativ geringe Bedeutung als Sammelstraße für die alten Neubaugebiete „Rott“ und „Mühlwörthgärten“ haben, wird die Habsburger Allee vor allem auch als Durchgangsstraße für die Pendlerströme zwischen den Wirtschaftsräumen Wörth/Karlsruhe und der Verbandsgemeinde /Nordelsaß benutzt. Nach der letzten Verkehrszählung lag die Verkehrsbelastung im Jahre 1993 bei rund 9 600 Fahrzeugen/24 Stunden.

Um den Durchgangsverkehr aus dem Ort zu bringen und die Wohnqualität zu steigern, bemüht sich die Ortsgemeinde Hagenbach seit Jahren um eine Verlagerung der Verkehrsströme auf das großräumige regionale Netz. 1989 waren die intensiven Bemühungen der Verwaltung insoweit erfolgreich, als Hagenbach für den Durchgangsverkehr für Lkw über 3,5 t gesperrt wurde. Insbesondere die Müllfahrzeuge zur Kreismülldeponie sowie Pendlerbusse konnten damit umgeleitet werden. Seit diesem Zeitpunkt ist neben dem Pkw-Verkehr bei den schweren Fahrzeugen nur noch der Anliegerverkehr für den Ort selbst sowie Berg zulässig. Dies brachte eine wesentliche Entlastung. Ferner wurde 1993 ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet, um den Durchgangsverkehr auf eine zu bauende Nordumgehung (L 540) zu verlagern. Dabei hat der Gemeinderat Hagenbach den auch im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1988 verkörperten planungsrechtlichen Willen bekräftigt, eine Umgehung zu realisieren. Allerdings vertrat die Gemeinde die Auffassung, daß diese Umgehungsstraße auf einer weiter nach Norden zu verlegenden Trasse gebaut werden sollte, um die Nordgrenze des Neubaugebietes nicht dem Lärm der Umgehungsstraße auszusetzen. Das Planfeststellungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Hinzuweisen ist auch darauf, daß diese Nordumgehung im Landesverkehrsprogramm Rheinland-Pfalz aus dem Jahre 1990 mit vordringlicher Priorität ausgestattet ist. Bei Bau der Nordumgehung würde sich die Verkehrsbelastung bis zum Jahr 2010 auf ca. 4 050 Kfz/24 Stunden und damit rund auf die Hälfte reduzieren und somit die Lärmimmissionen für das gesamte Neubaugebiet entscheidend mindern. Zur Vermeidung von Immissionsbelastungen durch den Verkehr auf der Habsburger Allee wurden zu dieser Straße zugewandten Seite der Wohnungen entlang der Habsburger Allee Fenster der Schallschutzklasse 3 festgesetzt. Durch die Umwandlung des im Laufe des Verfahrens vorgenommenen Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet ist dies nicht mehr im gesamten Gebiet notwendig.

#### ▪ Ziel- und Quellverkehr des neuen Plangebietes

Das Plangebiet war bisher bereits als Wohnbaufläche festgesetzt. Durch die Ausweisung eines Wohngebietes wird sichergestellt, daß sich nur Läden für den täglichen Bedarf ansiedeln können. Die Versorgungsfunktion des Plangebietes beschränkt sich damit faktisch auf das Neubaugebiet „Nord“ und Teile der es umgebenden alten Neubaugebiete. Planungsidee ist es, für die Bewohner dieser Räume und Teilräume Einrichtungen des täglichen und gehobenen Bedarfs in fußläufiger Erreichbarkeit vorzuhalten. Einrichtungen für das ganze Dorf, wie etwa Schulen, Bürgerhaus usw. sind nicht vorgesehen. Insoweit beschränkt sich der Kfz-Verkehr

auch auf ein Volumen, welches einem solchen städtebaulichen Quartier als Ziel- und Quellverkehr immanent ist. Dementsprechend ist auch das Parkkonzept dimensioniert und konfiguriert. Es trägt den realen Verkehrsbeziehungen in logischer Weise Rechnung:

- Kunden- und Anliegerverkehr aus dem Dorf nutzt den Parkplatzbereich Zeppelinstraße.
- Kunden- und Anliegerverkehr aus der Habsburger Allee und nördlich davon nutzt den Parkplatzbereich entlang der Habsburger Allee (außerhalb des Planungsgebietes)
- Eigentümer und Mieter der Wohn- und Geschäftszone nutzen den zentralen eingeschossigen Parkplatz bzw. Ergänzungsparkplätze um die Hausanlagen.

Der zentrale Bereich wird damit von Fahrzeugverkehr frei gehalten und es entsteht ein attraktiver Aufenthaltsbereich. Durch gestalterische Maßnahmen und Baumpflanzungen wird diese Funktion unterstützt.

Im Plangebiet selbst ergeben sich durch dieses Konzept 86 (bzw. 95 bei Anlage von Doppelparkern) Stellplätze. Zu berücksichtigen sind dabei die 25 bereits vorhandenen Stellplätze entlang der Habsburger Allee und die 14 bereits vorhandenen öffentlichen Stellplätze entlang der Zeppelinstraße. Im Bereich des Parkhofes sind 15 Stellplätze, 9 Stellplätze in Garagen und bei Doppelparkergaragen 9 weitere Garagenstellplätze vorgesehen. Die weiteren Stellplätze gruppieren sich um die einzelnen Hausanlagen. Durch die Erschließung der Stellplatzflächen im Zuge einer Durchfahrt im Norden, die Erschließung des Parkhofes von Osten her, werden die Zufahrtverkehrsströme größtmöglichst gesplittet, so daß keine Spitzenbelastungen in Teilbereichen entstehen. Bei der Ausweisung von Stellplätzen und Garagen handelt es sich lediglich um Anwohnerstellplätze und -garagen. Im nachfolgenden straßenverkehrsrechtlichen Verfahren wird die Zufahrt in den Fußgängerbereich lediglich für Anlieger mit zeitlicher Begrenzung ermöglicht.

#### ▪ Lärmgutachten

Für den Bereich des Garagenhofes wurde ein Lärmgutachten erstellt, da dort mit 24 Stellplätzen (bei Doppelparkern 33 Stellplätze) eine relativ hohe Verkehrskonzentration für die Anwohner auftritt. Entsprechend dem Ergebnis dieses Gutachtens wird in diesem Bereich auf eine Zufahrt von der Habsburger Allee verzichtet. Die Nachbarschaft wird durch die Stellung der Garagenstandorte vor Verkehrslärm geschützt. Auf 3 m hohe Lärmschutzmauern kann insoweit verzichtet werden. Die Gemeinde hält es auch mit der gehobenen städtebaulichen Qualität des Plangebietes nicht für vereinbar, wenn an den weiteren Grundstücksgrenzen zu den Flurstücksnummern 2547, 6751/1, 6751/3 und 6742 Lärmschutzwände eingeplant werden. Sie ist der Auffassung, daß der hier entstehende Verkehrslärm auf Grund der dezentralen Parkplatzanordnung und Zufahrtsmöglichkeiten so gering sein wird, daß eine wesentliche oder unzumutbare Belästigung der Nachbarschaft nicht entsteht.

Hinsichtlich der öffentlichen Stellplätze entlang der Zeppelinstraße und Habsburger Allee ist darauf zu verweisen, daß die entsprechenden Parkareale bereits seit 1982 als Anliegerstellplätze genutzt werden und insoweit keine wesentlich neue Parksituation für die Anlieger entsteht. Durch Festsetzung von Lärmschutzfenstern wird sichergestellt, daß die Bewohner selbst nicht unzumutbaren und belästigenden Verkehrslärmbelastungen durch Ziel- und Quellverkehr ausgesetzt werden. Auf Grund all dieser Überlegungen hält es die Gemeinde nicht für geboten, zusätzliche Lärmschutzgutachten einzuholen und durch

Lärmschutzwände an den Grenzen des Plangebietes eine städtebauliche Ghettosituation zu schaffen. Anzumerken ist zudem, daß im Rahmen der Baugenehmigung der einzelnen Vorhaben den Belangen des Lärmschutzes Rechnung getragen werden muß.

### **Lärm von Einrichtungen des Neubaugebietes**

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird den Lärmschutzerfordernissen Rechnung getragen. Auch soweit grundsätzlich zulässige gastronomische Einrichtungen dort ihren Standort finden, muß im Rahmen der Vorhabenplanung der Nachweis über die Einhaltung der Lärmschutzerfordernisse gebracht werden.

### **c.) Sonstige abwägungserhebliche Belange**

Im Rahmen von weiteren Baumaßnahmen wird die Höhenlage der 20 kV-Freileitungen verändert. Zur Vermeidung von städtebaulichen Mißständen wird im seitlichen Grenzabstand der nordwestlichen Bebauung ein Maststandort mit einem Mast von ca. 18 m Höhe errichtet. Zur Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen ist in diesem Bereich eine Firsthöhe von maximal 12,60 m einzuhalten. Gesundheitliche Auswirkungen sind durch die Leitungstrasse nicht zu befürchten.

Bereits der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den Bereich des "Barbarossaplatzes" die Ausbildung eines Platzbereiches vor. Im Änderungsplan 4 wird dieser Zentrumsbereich durch die L-förmige Bebauung gebildet, die einen zentralen grünen Bereich umrahmt. Die sich hier ansiedelnden Geschäfte dienen der Versorgung des Plangebietes und der unmittelbar umgebenden Baugebiete. Die dort geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen sich nach der Systematik der Baunutzungsverordnung in einem Allgemeinen Wohngebiet auf die Versorgung des Gebietes beziehen. Eine Konkurrenzsituation zum alten Ortskern ist dadurch nicht zu befürchten. Die geäußerten Bedenken von Bürgern werden durch die Umwandlung eines Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet ausreichend berücksichtigt.

Eine verdichtete und von den übrigen Bereichen abweichende Gestaltung ist städtebaulich zur Schaffung eines örtlichen Teilzentrums gewollt. Durch die Festsetzung von dreigeschossigen Gebäuden wird aus städtebaulicher Sicht keine Gefahr für das Ortsbild gesehen. Durch die Festsetzung von Wandhöhen und Dachneigungen, abgestuften Firsthöhen an der Habsburger Allee zur Anpassung an angrenzende Bauhöhen sowie zahlreichen gestalterischen Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern, Dachgauben, zur Fassaden- und Wandgestaltung wird auf die gebietstypischen Merkmale eingegangen und auf ein verträgliches Ortsbild hingewirkt. Durch die teilweise Dreigeschossigkeit bildet sich eine Art Torsituation von der Habsburger Allee aus, hin zum zentralen Bereich und faßt den Zentrumsbereich in einer abgestuften Bebauung. Durch eine intensive Begrünung um den Platz in Verbindung mit der Ausweisung einer Grünfläche sowie die von Nord nach Süd verlaufende durch Baumreihen betonte Fußgängerachse wird das Baugebiet zusätzlich optisch aufgelockert und die fußläufige Erreichbarkeit und Verbindungsfunktion des Gebietes betont. Weitere Begrünungsmaßnahmen sind festgesetzt.

Auf die Anregung von Bürgern wird durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche und die Herabsetzung der GRZ auf 0,4 im Zuge der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes der Grünanteil im Plangebiet erhöht. Die Bebauungsdichte wird damit gleichzeitig

zurückgenommen und es können mehr Aufenthalts- und Spielbereiche insbesondere für Kinder entstehen. Ein Defizit an Kinderspielmöglichkeiten wird demzufolge für den Planbereich nicht gesehen. Nach § 11 Landesbauordnung ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen die Errichtung eines Kinderspielplatzes für Kleinkinder vorgeschrieben.

Aufgrund der Herabzoning der GRZ auf 0,4 wurden zum Erreichen einer sinnvollen Bebauung weitere geringfügige Änderungen des Bebauungsplanes notwendig, wie z.B. die Vergrößerung des Bebauungsplanes nach Norden, die Verschiebung von vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen und die daraus resultierende Änderung der Bauweise. Durch neuere Detailkenntnisse wurde ebenfalls die Zuordnung der Stellplätze geändert. Durch die geringere GRZ wurden die überbaubaren Flächen im Plangebiet reduziert. Dadurch wird den Wünschen der Bürgern nach einer geringeren Verdichtung Rechnung getragen. Im Zuge dessen wurde die Begrenzung der Anzahl der Wohnebenen im Dachraum nicht mehr notwendig und wurde herausgenommen.

Aufgrund neuerer Erkenntnisse zu den Grundwasserflurabständen ist im Plangebiet keine Versickerung von Oberflächenwässern durch Versickerungsanlagen möglich. Die Festsetzung dazu wurde aus diesem Grund gestrichen.

## 7. Bodenordnung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes wird eine Teilung in eigenem Besitz durchgeführt.

## 8. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	7030,00 m <sup>2</sup>
Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes:	5956,25 m <sup>2</sup>
Grünfläche:	443,75 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	
- Fußgängerbereich	425,00 m <sup>2</sup>
- Fuß- und Radweg	36,00 m <sup>2</sup>
- Parkfläche	169,00 m <sup>2</sup>

Hagenbach, den 28.06.1995

**Anhang 1: Lärmgutachten**