

Stadt Hagenbach

Bebauungsplan

Seniorenheim „Schlossgärten“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung



Stand: 25.03.2010

Endfassung

werk-plan

ARCHITEKTEN

GEMEINDEPLANER

INGENIEURE

67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) – 36 20 4-0
FAX : (0631) – 36 20 444

DIPL.-ING. REINHARD ROLLITZ
DIPL.-ING. MICHAEL HEGER
INFO@WERK-PLAN.COM
WWW.WERK-PLAN.COM

Inhalt

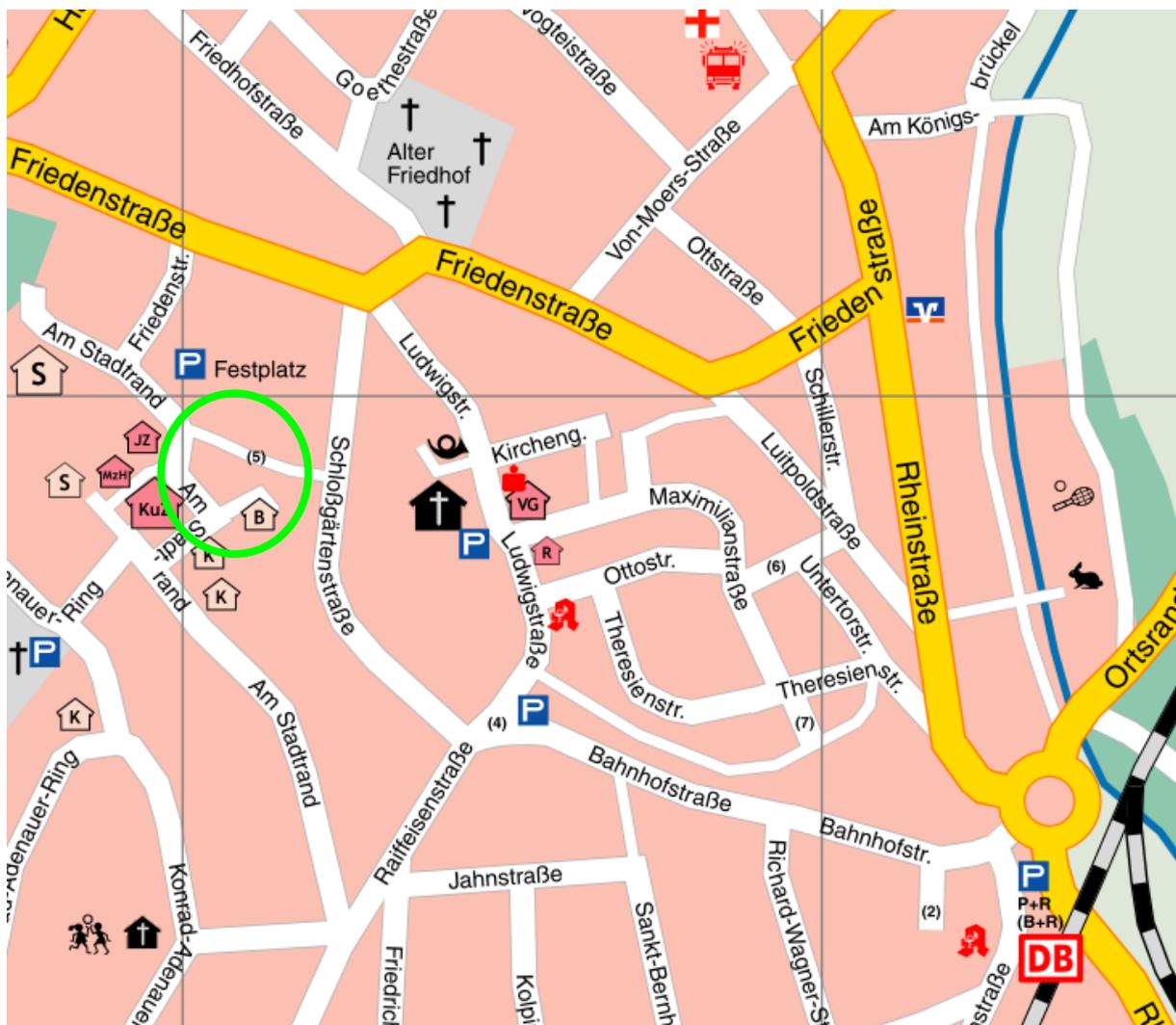
1.	Planungsanlass.....	2
2.	Geltungsbereich und Bestandsaufnahme	2
3.	Wahl der Verfahrensart	3
4.	Einfügung in die Gesamtplanung und Planungsvoraussetzungen	4
4.1.	Regionalplan	5
4.2.	Flächennutzungsplan	6
4.3.	Sonstige planrelevante Grundlagen	6
5.	Planungsziele.....	7
6.	Erschließung	7
7.	Planerische Festsetzungen	8
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	9
7.4	Stellplätze und Nebenanlagen	9
7.5	Anschluss an die Verkehrsflächen	9
7.6	Immissionsschutz.....	10
7.7	Grünordnerische Festsetzungen	10
7.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
7.9	Hinweise.....	11
8	Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
9	Abwägung	12
10	Flächenbilanz	14
11	Bodenordnung.....	14
12	Kosten.....	14

1. Planungsanlass

Ein privater Investor möchte am westlichen Rand der Innenstadt von Hagenbach auf einer Fläche, die derzeit durch den Bauhof der Stadt genutzt wird, ein Seniorenpflegeheim (ca. 64 Betten) errichten. Die Grundstücke befinden sich im Ortskern von Hagenbach zwischen der „Schloßgärtenstraße“ und der Straße „Am Stadtrand“. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich bereits mehrere öffentliche Einrichtungen, wie das Kulturzentrum, eine Schule, der Festplatz und Kindergärten. Es handelt sich um bereits bebaute bzw. genutzte Flächen, die als Flächen gemäß § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage) einzustufen sind. Für das Gebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die künftige Nutzung regelt.

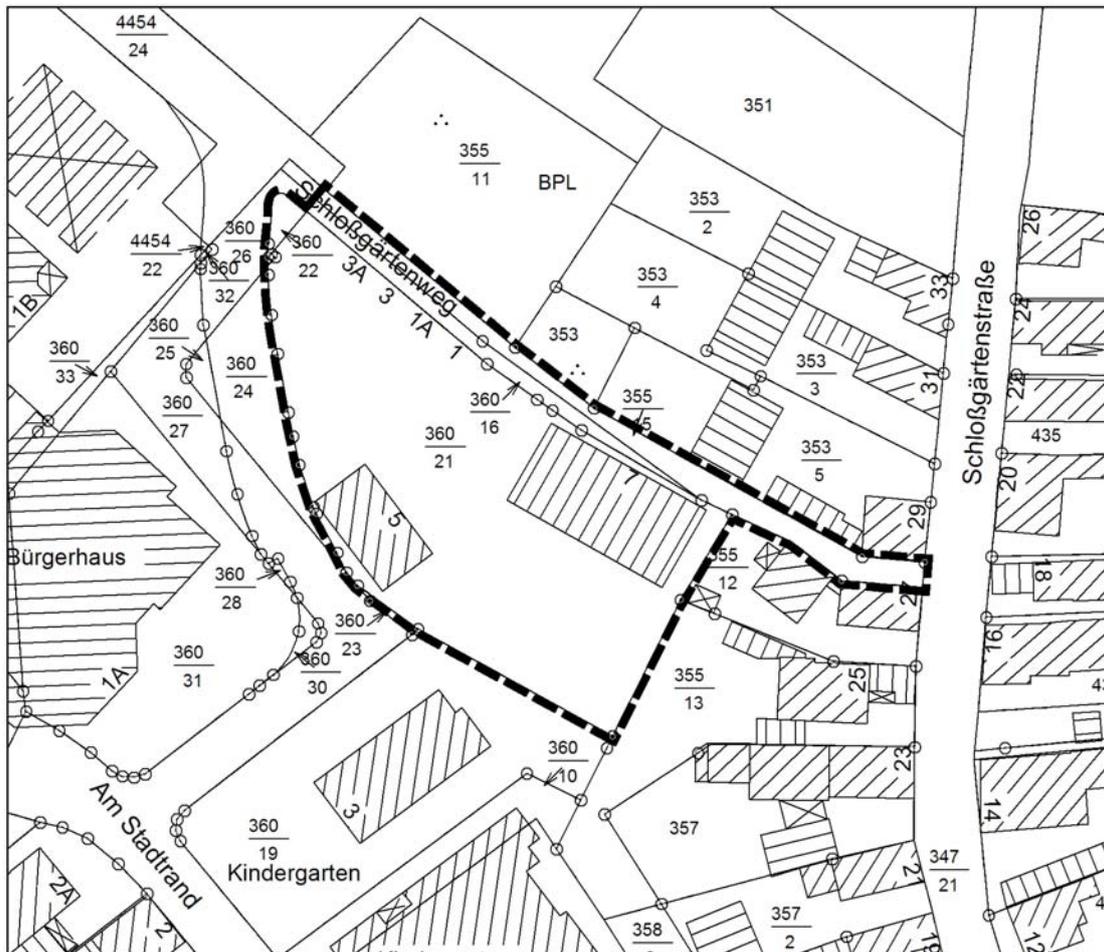
2. Geltungsbereich und Bestandsaufnahme

In der folgenden Abbildung ist die Lage des Bebauungsplanes im gesamtörtlichen Zusammenhang.



Deutlich wird vor allem die Konzentration von öffentlichen Einrichtungen in der Umgebung des Plangebietes. Der Ortskern von Hagenbach mit seinen zentralen Versorgungseinrichtungen ist ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der folgenden Abbildung ersichtlich.



Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 355/15, 360/16, 360/21 und 360/22. Auf den Grundstücken befinden sich zur Zeit noch ein Mehrfamilienhaus und der Bauhof der Stadt Hagenbach. Diese werden im Rahmen der Baureifmachung entfernt. Die nördliche Wohnbebauung ist schon abgebrochen, die dortigen Flächen sind derzeit eine Ruderalbrache.

3. Wahl der Verfahrensart

Da es sich beim dem Plangebiet um bereits bebaute innerörtliche Flächen handelt, die umgenutzt werden sollen, soll der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als **Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren** aufgestellt werden.

Das BauGB führt hierzu aus:

„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung

oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.....

... Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen:

- Die Gesamtfläche beträgt nur ca. 2600 m², so dass 20.000 m² Grundfläche bei weitem unterschritten werden.
- Für den Bebauungsplan wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Damit steht einer Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nichts entgegen.

Damit einhergehen:

- Der Verzicht auf die Umweltprüfung und den formellen Umweltbericht,
- die Tatsache, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig,
- der Verzicht auf die frühzeitige Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- der Verzicht auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der Verzicht auf die zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB,
- der Verzicht auf das Monitoring gemäß § 4c BauGB.

4. Einfügung in die Gesamtplanung und Planungsvoraussetzungen

Die Gemeinde Hagenbach genießt im Rahmen ihrer Bauleitplanung eine weitgehende planerische Gestaltungsfreiheit. Sie hat allerdings ihre Planungen mit anderen raumbedeutsamen Planungen abzustimmen. Dem entsprechend besteht zum einen Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

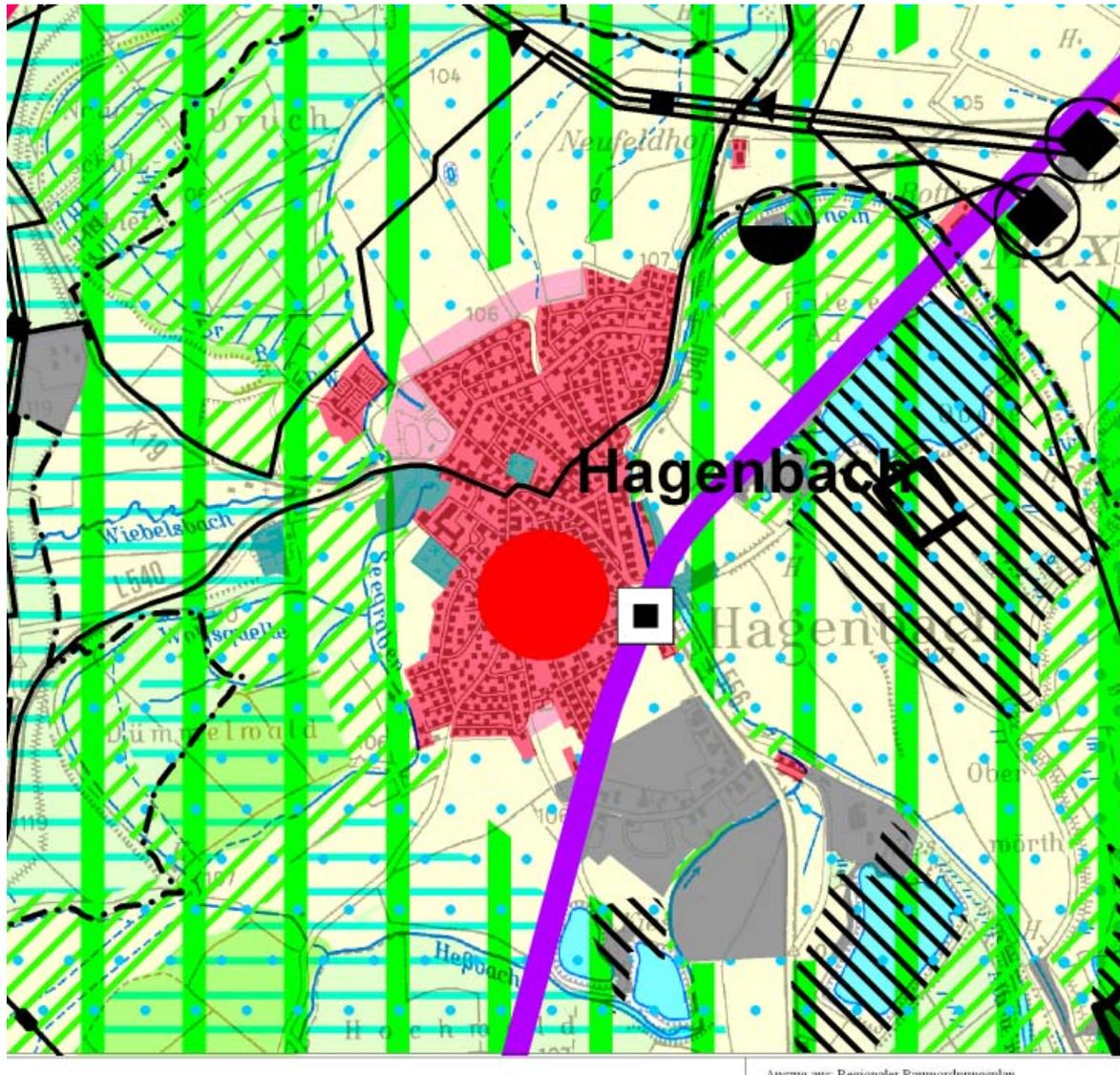
Weiterhin bestimmt das Baugesetzbuch, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die einzelnen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB). Zu berücksichtigen sind außerdem von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte sowie sonstige städtebauliche Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

4.1. Regionalplan

Im **Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004** ist das gesamte Gebiet als bestehende Baufläche gekennzeichnet.

Hagenbach wird als **Grundzentrum** ausgewiesen. Der Gemeinde werden gleichzeitig die besonderen Funktionen Wohnen und Gewerbe zugewiesen.

Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan.



Zu den zentralörtlichen Funktionen der Grundzentren führt der Regionale Raumordnungsplan folgendes aus: „ ...Sie haben die Funktion in den ländlichen Räumen das erreichte Niveau der öffentlichen Versorgung zu sichern, ggf. weiterzuentwickeln, besondere Funktionen für den Nahbereich zu übernehmen und damit zur Aufrechterhaltung der besiedelten Kulturräume beizutragen. ...“.

In der Stadt Hagenbach besteht derzeit noch keine Altenpflegeeinrichtung. Mit der Errichtung eines Seniorenheims wird das Angebot des Grundzentrums angemessen weiterentwickelt.

Damit entspricht der Bebauungsplan den Inhalten und Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes.

4.2. Flächennutzungsplan

Der die städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen vorgebende **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Hagenbach weist den Bereich des Plangebietes als **gemischte Baufläche** aus. In der Umgebung finden sich auch Wohnbauflächen sowie mehrere öffentliche Einrichtungen, wie Kindergärten, Schule und das Kulturzentrum.



Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet „Ortskern“.

Unter den Zielen des Flächennutzungsplans für die Verbandsgemeinde Hagenbach wird ausgeführt: „...**Weiterhin ist in der Gemeinde Hagenbach die Errichtung eines Altenheimes im Bereich Festplatz, Kulturzentrum und Bauhof geplant.**“

Der Standort ist für die Errichtung eines Seniorenheimes sehr gut geeignet. Er ist in die bestehende Bebauung integriert und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Einrichtungen wie dem Kulturzentrum. Der Ortskern Hagenbachs mit Geschäften und Dienstleistungsbetrieben ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Die Nähe zu den genannten Einrichtungen und zur Wohnbebauung fördert die Integration und die Aufrechterhaltung von persönlichen Beziehungen der zukünftigen Bewohner des Seniorenheimes.

Damit kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan mit der Ausweisung der geplanten Bauflächen als Mischgebiet (MI) und den hier geplanten Nutzungen den Vorgaben und Intentionen des Flächennutzungsplanes entspricht und der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt wurde.

4.3. Sonstige planrelevante Grundlagen

Das Plangebiet ist ein Teil des Sanierungsgebiets „Ortskern“, in dem Vorbereitende Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung gemäß § 140 ff. BauGB durchgeführt wurden. Das Sanierungsgebiet ist durch eine Satzung ausgewiesen.

Der Sanierungsrahmenplan sieht den Abriss des Bauhofes und der nördlichen Wohnbebauung und die Nachverdichtung durch ein Seniorenwohnheim vor. Das südliche Mehrfamiliengebäude ist im Rahmenplan nicht zum Abriss gekennzeichnet. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Erfordernisse zum Betrieb einer Pflegeeinrichtung ist eine ausreichende Bewohnerzahl zu erreichen. Daher wird nach Abriss des Mehrfamilienhauses die gesamte Fläche zur Errichtung eines wirtschaftlich zu betreibenden Seniorenheimes ausgewiesen.

Damit decken sich die Zielsetzungen der städtebaulichen Sanierung mit denen des Bebauungsplanes.

5. Planungsziele

Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von neuen Mischbauflächen im Ortskern der Stadt Hagenbach zur Schaffung von Bauflächen für ein Seniorenheim.

Das Grundstück des derzeitigen Bauhofes und anliegender Wohngebäude soll so einer verträglichen und in die Umgebung integrierten Nutzung zugeführt werden. Das Vorhaben der Errichtung eines Seniorenheimes ist das Ergebnis vorangehender Planungen und Untersuchungen und eignet sich sehr gut für das Plangebiet.

Da zum jetzigen Zeitpunkt keine Altenpflegeeinrichtung in Hagenbach angesiedelt ist, wird mit dem Vorhaben die Pflege und Versorgung älterer Einwohner Hagenbachs und der näheren Umgebung in ihrem gewohnten Umfeld ermöglicht. Durch die Ansiedlung dieser Einrichtung in der Nähe des Ortskerns und dem gewachsenen Umfeld der Stadt können die Kultur- und Dienstleistungseinrichtungen durch die zukünftigen Bewohner genutzt werden.

Ziel des Bebauungsplanes „Seniorenheim Schloßgärten“ ist es auch, für den Planbereich eine nachhaltige 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 (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Folgende Teilziele des Bebauungsplanes sind zu nennen:

- Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche, Vermeidung zukünftiger Brachflächen,
- Erstmalige Errichtung eines Seniorenheimes in Hagenbach und Schaffung von Pflegeplätzen für Senioren,
- Städtebauliche Einbindung und Strukturierung durch Festlegung maximaler Höhen und die Regelung der Werbeanlagen,
- Vermeiden von nicht notwendiger Flächenversiegelung,
- Begrünung des Gebietes durch Festsetzungen für die Gestaltung der privaten Grundstücke und der Dächer,
- Neuordnen der Grundstücksgrenzen zur optimalen Nutzbarkeit der Fläche.

6. Erschließung

Das Gebiet wird wie im Bestand über die Straße „Am Stadtrand“ verkehrlich erschlossen. Die Straße „Am Stadtrand“ ist als Anliegerstraße problemlos dazu geeignet, den zusätzlichen Verkehr durch Personal, Besucher und Anlieferer aufzunehmen.

Für den Fußgänger- und Radverkehr besteht eine Zuwegung über den Schloßgärtenweg. Damit ist eine direkte Anbindung in Richtung Ortskern gegeben. Dieser ist als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigung“ ausgewiesen. Die Durchfahrt ist nur für Fußgänger und Fahrradfahrer möglich, für motorisierten Verkehr ist die Einfahrt aus der Schloßgärtenstraße nicht möglich.

Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche.

7. Planerische Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes sollen die Wohnnutzung und nicht wesentlich störende Gewerbenutzungen ermöglicht werden. Das geplante Seniorenheim entspricht diesen Zielen und bedarf ebenso dem Schutz vor wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Aus diesem Grund werden Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden auch als ausnahmsweise zulässige Anlagen ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind aufgrund des hervorgerufenen Quell- und Zielverkehrs an diesem Standort nicht geeignet. Die Erschließungsstraßen sind für die zu erwartenden Verkehrsstärken nicht ausreichend dimensioniert und die angrenzenden Wohngebiete und Schulen würden durch den Verkehr übermäßig belastet.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund des Flächenbedarfes und der zu erwartenden Lärm- und Geruchsimmissionen ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten sind für die Ansiedlung in diesem Mischgebiet, angrenzend an Wohngebiete, nicht geeignet. Vergnügungsstätten entsprechen hier nicht dem angestrebten Gebietscharakter, es wären negative Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete durch die zu erwartenden nächtlichen Öffnungszeiten (insbesondere im Hinblick auf das Ruhebedürfnis der Bewohner des Pflegeheims), nächtlichen An- und Abfahrtsverkehr, Geräusche durch lautstarke Unterhaltungen, zuschlagende Autotüren usw. zu erwarten. Für Tankstellen gelten ähnliche Einschränkungen, auch hier ist ein höheres Verkehrsaufkommen sowie Belästigungen durch Lärm zu erwarten. Beide Nutzungen entsprechen auch nicht dem angestrebtem städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes. Aus den genannten Gründen werden diese Nutzungen nicht Bestandteil des Mischgebietes.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl baulicher Anlagen, die maximale Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze bestimmt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das Mischgebiet beträgt 0,6 und entspricht damit den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung.

Nebengebäude und Nebenanlagen wie Stellplätze werden hierauf angerechnet. Ausgenommen davon sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Allerdings wird die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen auf 10% begrenzt. Diese Festsetzung soll die Nutzung der Freiflächen durch Nebenanlagen begrenzen. Die vorgesehene

Nutzung als Seniorenheim benötigt Aufenthaltsflächen im Außenbereich, die durch entsprechende Begrünung ihrer Funktion gerecht werden können.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt. Es soll so vermieden werden, dass überdimensionierte Gebäude das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

Es dürfen Gebäude mit Wandhöhen von 9,0 m und Gebäudehöhen von 10,50 m errichtet werden. Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen berücksichtigen die umgebende, insbesondere die unmittelbar südlich angrenzende Bebauung. Die Entstehung überhöher Gebäude wird unterbunden.

Zu den Festsetzungen der Höhen werden ein unterer und ein oberer Bezugspunkt definiert. Der untere Bezugspunkt liegt auf Höhe der nächsten Straße in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudelinie/Fassadenseite.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dienen dazu, die Bebauung in sinnvoller Art und Weise zu errichten, um eine optimale Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten und ein ausgewogenes Straßenbild zu schaffen. Durch die Beschränkung durch Baugrenzen werden die Gebäude in ihrer Ausdehnung auf sinnvolle Maße beschränkt.

Im Plangebiet wurde die abweichende Bauweise festgesetzt:

Die Gebäude sind als Einzelhäuser in der offenen Bauweise zu errichten. Für sie gilt keine Längenbeschränkung. Es sind die nach Landesgesetz geltenden Grenzabstände einzuhalten. Die Festsetzung gewährleistet den Schutz der benachbarten Grundstück und ermöglicht gleichzeitig die Errichtung eines größeren Gebäudekörpers.

7.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, die Versiegelung auf den dafür vorgesehenen Bereich, d.h. das Baufenster, zu begrenzen.

7.5 Anschluss an die Verkehrsflächen

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr soll über die Straße „Am Stadtrand“ erfolgen. Die Errichtung von Ein- und Ausfahrten am Schloßgärtenweg wurde deshalb durch eine zeichnerische Festsetzung ausgeschlossen.

7.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Festplatzes Hagenbach. Hier findet sehr selten (etwa alle 5 Jahre) eine mehrtägige kulturelle Veranstaltung statt. Im Rahmen dieser Veranstaltung muss von einer Überschreitung der Lärmimmissionswerte der TA Lärm ausgegangen werden. Analog zu einer Untersuchung der Lärmimmissionen einer Wohnbebauung am Festplatz aus dem Jahre 2005 sind Festsetzungen zur Ausbildung der Nord- und Westfassaden getroffen worden. Die Festsetzungen definieren den zu erreichenden Innenraumpegel und setzen die Errichtung einer Lüftungseinrichtung für Aufenthaltsräume fest. Mit der Verwirklichung der festgesetzten Maßnahmen kann der Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen gewährleistet werden.

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Zur städtebaulichen Einbindung des Gebietes und der ökologischen Aufwertung wurde festgesetzt, dass die Flächen, die nicht der Erschließung dienen und nicht überbaut sind, zu begrünen. Da das Baugebiet für eine Senioreneinrichtung genutzt wird, dient die Begrünung auch dem Schutz und der Erholung der Bewohner.

Die Flachdächer sind zu begrünen, was neben ökologischen und klimatischen Vorteilen auch der Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers dient.

Es werden zur Pflanzenqualität und dem Pflanzzeitpunkt Vorgaben gemacht, die einen Mindeststandard und eine zügige Umsetzung sicherstellen.

7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Durch die Lage im Sanierungsgebiet wird die Errichtung von Werbeanlagen eingeschränkt. Damit sollen Störungen des Ortsbildes vermieden und die gestalterische Qualität gesteigert werden.

- Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Alle Werbeanlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Die Höhe der Werbeanlage darf maximal 0,6m betragen, ihre Länge maximal 2/3 der Gebäudefront. Sind mehrere Werbeanlagen in einer Gebäudefront zulässig, gilt diese Regelung für die Gesamtlänge der Werbeanlagen. Der Abstand zur Hauskante muss mindestens 0,5m betragen.
- Werbeanlagen an vorstehenden Gebäudeteilen, wie z.B. Erkern, Gesimsen sowie an Schornsteinen; Werbeanlagen auf Brandwänden, Giebeln und Dächern; Werbetafeln über 2 m², Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig

Dadurch, dass die Werbeanlagen jeweils auf die Gebäude beschränkt und in ihrer Größe limitiert sind, wird ein Übermaß von Werbeanlagen vermieden. Dennoch wird mit der Beschränkung auf 2 m² am Gebäude ein ausreichendes Maß an Werbung gestattet. Es wird jedoch unterbunden, dass unzählige Werbeanlagen und großflächig plakatierte Werbung das Ortsbild stört. Diesem Ziel dient auch, dass die Werbeanlagen die Gebäudehöhe nicht überschreiten dürfen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen nehmen Bezug auf die bestehenden gebietstypischen Merkmale der näheren Umgebung. Sie regeln die Gestaltung der Dächer

und der Fassaden. Diese Festsetzungen sind notwendig, um vor dem Hintergrund der gegebenen Gestaltungsspielräume der Bauherren auf ein harmonisches Siedlungsbild hinzuwirken.

Die Dächer der Gebäude dürfen nur aus flachen oder geneigten ebenen Flächen ausgeformt werden. Dachformen mit gewölbten Flächen sind nicht zulässig.

Um eine einheitliche Dachlandschaft zu bewahren werden für die Dacheindeckung als Materialien Ziegel und Betonsteine und als Farbton der Dächer rote bis rotbraune Farbtöne festgesetzt. Hochglänzende Materialien werden ausgeschlossen, um die Einheitlichkeit der Dacheindeckung mit matten Materialien zu bewahren und störende Reflexionen von den Dächern auszuschließen. Um den Belangen des Umweltschutzes und der Regenwasserrückhaltung gerecht zu werden, sind auch begrünte Dächer zulässig.

Bei der Fassadengestaltung werden ebenfalls glänzende Materialien ausgeschlossen. Dadurch soll ein, der umliegenden Bebauung angepasstes, harmonisches Ortsbild gewahrt werden.

7.9 Hinweise

Unter den Hinweisen, die nicht Gegenstand rechtsverbindlicher Festsetzungen des Bebauungsplans sind, werden die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes und Denkmalschutzgesetzes dargelegt, um den Bauherren Informationen, die im Rahmen der Bautätigkeiten wichtig sein können, zu geben. Auf die Anforderungen der einschlägigen DIN-Vorschriften zum Baugrund wird hingewiesen.

Des Weiteren wird auf die Regenwasserversickerung und den Hochwasserschutz eingegangen sowie Hinweise zum Baugrund und zum Umgang mit Anpflanzungen entlang von Leitungen gegeben. Die Hinweise enthalten ebenso Inhalte der im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Es wird auf die Anforderungen des Brandschutzes und auf den Wunsch der Gemeinde zur Nutzung regenerativer Energien hingewiesen.

8 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Im Folgenden sollen die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargestellt werden, die bei der anschließenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen sind.

Die geplante Entwicklung eines Mischgebietes bedingt eine Vielzahl unterschiedlicher Auswirkungen.

Mit Blick auf § 1 Abs. 5 BauGB und die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten Ziele lässt sich eine Betroffenheit von folgenden privaten und öffentlichen Belange feststellen:

- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch verschiedene Festsetzungen berücksichtigt: Die Lärmimmissionen, die durch die geplanten Nutzungen verursacht werden, werden durch verschiedene technische Maßnahmen reduziert.

Auch der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten dient dem Schutz der Wohnverhältnisse. Durch diese Nutzungen wären negative Auswirkungen durch die zu erwartenden Öffnungszeiten, An- und Abfahrtsverkehr, Geräusche durch lautstarke Unterhaltungen, zuschlagende Autotüren usw. zu erwarten gewesen.

Die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse im Baugebiet und in der Umgebung werden damit berücksichtigt, da keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung resultieren.

Dem Ziel der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile wird durch den Bebauungsplan entsprochen. Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um bereits genutzte Grundstücke, die einer neuen Verwendung zugeführt werden.

Die Belange der Baukultur werden durch die Integration von bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die eine dem Umfeld angepasste Bauweise zum Ziel haben, umgesetzt.

Die Belange des Umweltschutzes werden durch die Integration von grünordnerischen Festsetzungen Rechnung getragen. Dazu trägt auch die Wiedernutzungsbarmachung bereits bebauter Flächen bei.

Dem Ziel, die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen, wird durch den Bau der Senioreneinrichtungen entsprochen. Der Zuzug von Bewohnern und die Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze unterstützt die örtliche Wirtschaftskraft.

9 Abwägung

Gemäß § 1 Abs. 7 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.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Schaffung von gemischten Bauflächen und eine Überplanung bisher genutzter Flächen in einer Größenordnung von 0,25 ha vor.

Die Anforderungen zur Berücksichtigung des Bodenschutzes (§ 1a Abs. 2 BauGB) werden durch verschiedene Festsetzungen gewährleistet.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird auf eine Wiedernutzbarmachung von Flächen hingewirkt. Durch dieses Flächenrecycling werden innerörtliche Bauflächen und vorhandene Erschließungsanlagen weitergenutzt. Eine Inanspruchnahme von neuem Bauland wird vermieden. Dadurch wird das Ziel "Minimierung des Versiegelungsgrades" und damit dem Bodenschutz in angemessenem Rahmen berücksichtigt.

Den Belangen der zukünftig in dem Gebiet wohnenden Bürger wird durch die Integration der immissionsbeschränkenden Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen.

In den Wasserhaushalt wird durch die Nutzung bereits versiegelter Flächen nicht weiter eingegriffen. Durch die Festsetzung von Gründächern wird Niederschlagswasser verdunstet und verzögert abgeleitet, damit werden die Belange des Wasserhaushalts berücksichtigt.

Die Anlage von Freiflächen mit grünordnerischen Festsetzungen am Rand des Gebietes ermöglicht eine Einbindung in das Ortsbild und berücksichtigt die Belange der ansässigen Bewohner.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in die Natur bestmöglich minimiert werden, wenn auch aufgrund des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB ein Ausgleich nicht erbracht werden muss.

Die Belange der in Hagenbach, insbesondere in der Umgebung des Baugebiets, ansässigen Bevölkerung waren ebenso in die Abwägung einzustellen. Zu diesen Belangen gehören u.a. Aspekte wie Lärmschutz und Verkehrssicherheit, jedoch auch dem gegenüber das Ziel, das Angebot von Altenpflegeeinrichtungen innerorts zu sichern.

10 Flächenbilanz

	Flächengröße	Flächenanteil in %
Gesamtfläche	2.564 m²	100,0 %
Mischgebiet	2.194 m ²	85,57%
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	370 m ²	14,43%

11 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

12 Kosten

Durch Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehen dem gemeindlichen Haushalt keine unmittelbaren Kosten, da keine zusätzliche öffentliche Erschließung notwendig wird.