

# **ORTSGEMEINDE RÖMERBERG**

## **BEBAUUNGSPLAN „GEMEINBEDARFS- FLÄCHE AN DER SCHULE BERGHAU- SEN“**

### **BEGRÜNDUNG**

**MÄRZ 2021**

## INHALT

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Angaben zum Bebauungsplan.....</b>	<b>4</b>
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung .....	4
2.2. Verfahren .....	5
<b>3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>6</b>
3.1. Einheitlicher Regionalplan.....	6
3.2. Darstellung im Flächennutzungsplan .....	7
3.3. Bestehendes Baurecht.....	7
<b>4. Bestandssituation im Plangebiet.....</b>	<b>8</b>
4.1. Vorhandene und umgebende Nutzung .....	8
4.2. Fachrechtliche Schutzgebiete .....	8
4.3. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur.....	8
4.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....	8
4.5. Immissionsschutz.....	9
4.6. Denkmalschutz.....	15
4.7. Bodenschutz .....	15
<b>5. Planung .....</b>	<b>15</b>
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	15
5.2. Immissionsschutz.....	17
5.3. Erschließung .....	17
5.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	18
5.5. Grünordnung .....	18
5.6. Ver und Entsorgung .....	20
<b>6. Bodenordnung .....</b>	<b>20</b>

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet befindet sich in zentraler Ortslage von Römerberg im Ortsteil Berghausen und umfasst eine 0,9 ha große Fläche westlich der Grundschule und der früheren Realschule plus. Im Süden, Westen und Norden schließt Wohnbebauung an das Plangebiet an.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 189/5, 194/6 und 194/7
- im Osten durch die neu zu bildende Grenze zwischen dem Gelände der Grundschule sowie der Realschule plus und dem geplanten Kindergarten, lotrechte Linie durch die Flurstücke 203/3 und 203/4
- im Süden durch eine Linie von der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 205/5 über das Flurstück 217/13 auf die südliche

Spitze des Flurstücks 205 sowie durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 205/5, 205/6, 205/7, 205/14 und 205/13.

- im Westen durch die östlichen Grenzen des Flurstücks 195/2, 197, 198, 199/1, 199/3, 202, 204, 205 und 205/3

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 217/13, 203/4 sowie 203/3 teilweise.

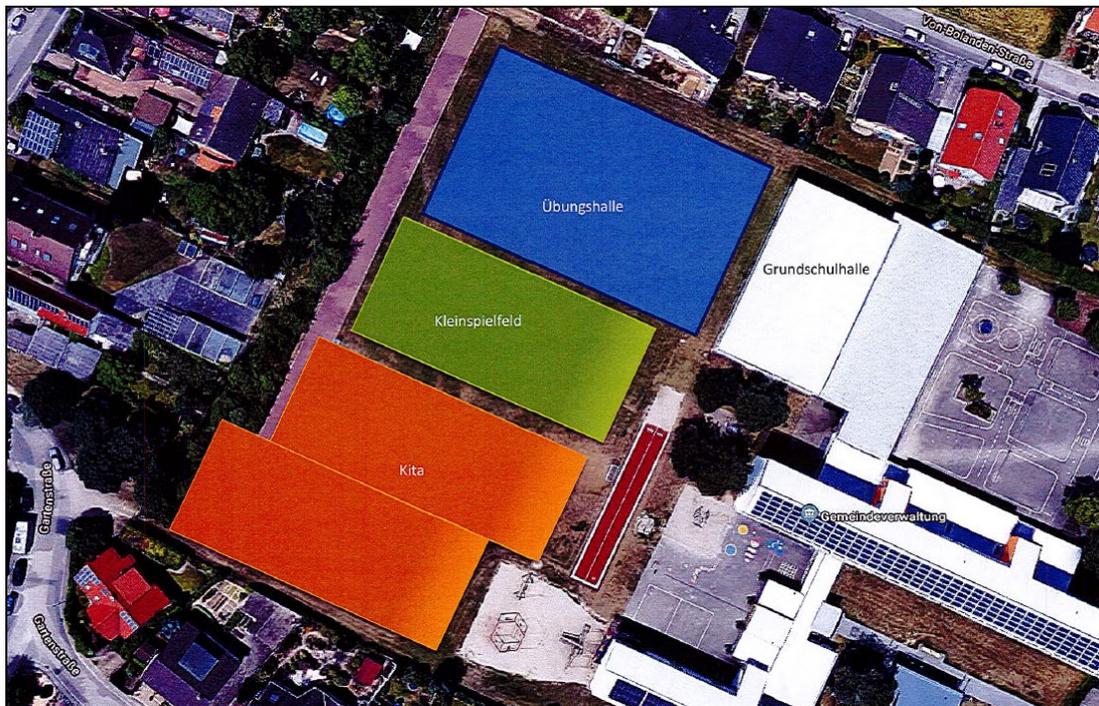
Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

## 2. Angaben zum Bebauungsplan

### 2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

In der Gemeinde Römerberg herrscht erheblicher Bedarf an Plätzen für eine Kinderbetreuung. Durch die Ausweisung der Neubaugebiete in Römerberg wird es erforderlich eine neue, 5-gruppige Kindertagesstätte zu bauen.

Ursprünglich war für die Errichtung einer Kita ein Grundstück im Baugebiet W3 vorgesehen. Da sich aber in relativer Nähe des Baugebietes schon drei Kitas befinden, soll die neue Kita in Berghausen errichtet werden, da dort bislang nur eine Kita vorhanden ist. Als Standort ist das Gelände westlich der Grundschule Berghausen vorgesehen. Des Weiteren sollen auf dem ca. 9.030 m<sup>2</sup> großen Gelände ein Kleinspielfeld sowie eine Schul- und Vereinssporthalle planungsrechtlich abgesichert werden.



Mögliche Flächeneinteilung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Römerberg sind die Flächen als Flächen für Gemeinbedarf mit dem Zusatz Schule und Sportliche Zwecke dargestellt.

Die Fläche befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Für das Vorhaben wird nach Auffassung der Kreisverwaltung zur planungsrechtlichen Absicherung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **2.2. Bedarfsanalyse**

Im Rahmen einer Bedarfsanalyse („Bedarfsanalyse zur Erforderlichkeit einer weiteren Trainingshalle“, Gemeinde Römerberg, erstellt durch: MBPlan, Frankenthal, 22.05.2020) wurde durch Analyse der aktuellen Bedarfe an Trainingsmöglichkeiten sowie der zur Verfügung stehenden Hallenkapazitäten in der Ortsgemeinde Römerberg ermittelt, ob der Bau einer weiteren Trainingshalle zur Deckung des derzeitigen und zukünftigen Bedarfs erforderlich wird.

Hierzu wurden seitens des Gutachters die benötigten Trainingszeiten der relevanten Sportvereine und sonstigen Nutzer für den Ist-Zustand sowie für die Zukunft erfasst und der aktuellen Hallenauslastung gegenübergestellt, um etwaige Bedarfsüberhänge zu erkennen und hieraus eine Handlungsempfehlung für die Gemeinde ableiten zu können.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich die bestehenden Bedarfe sowie die für die Zukunft seitens der Nutzer prognostizierten zusätzlichen Bedarfe nicht innerhalb der beiden bestehenden größeren Sporthallen in der Gemeinde Römerberg decken lassen. Ebenso ist die Schulsporthalle Berghausen für einige Sportarten (Handball, Volleyball, Badminton und Fußball) nicht bzw. nur eingeschränkt geeignet, sodass diese Nutzungen vorzugsweise in eine Dreifeldhalle mit Normmaßen verlegt werden sollten.

Durch den Neubau einer weiteren Dreifeld-Trainingshalle können die Trainingszeit-Bedarfe sämtlicher Nutzer gedeckt werden, ebenso im Wesentlichen auch die Anforderungen/Wünsche nach bestimmten Hallenzeiten und für die jeweilige Sportart bestmögliche Trainingsbedingungen in Bezug auf Abmessungen und Höhe der zugeteilten Trainingshalle.

Die prognostizierte Auslastung der nach dem Bau einer zusätzlichen Halle dann vorhandenen drei Norm-Sporthallen ist zudem als ausreichend hoch zu bewerten, um einen Neubau zu rechtfertigen. In den für den Trainingsbetrieb primär relevanten Zeiten von 15.00 Uhr bis 22.00 Uhr wären die Hallenzeiten aller drei Standorte im Winter insgesamt im Mittel zu ca. 88,7% belegt. Es bestünde innerhalb dieser Konstellation noch etwas Spielraum, um weitere Trainingszeiten – bedingt etwa durch Mitgliederzuwachs bei den Vereinen, die Meldung neuer Mannschaften, Änderungen/Auflösungen von Spielgemeinschaften, Schaffung neuer Sportangebote etc. – zur Verfügung stellen zu können. Die festgelegten Trainingszeiten könnten ganzjährig bereitgehalten werden.

Auch im Sommer, wenn die Sporthallen nicht für das Jugend-Fußballtraining benötigt werden, wäre eine prognostizierte Auslastung von insgesamt im Mittel ca. 74,3% gegeben (Auslastungen im Einzelnen bei beispielhafter Belegung ohne JSG Römerberg, siehe Anlage 2: Rhein-Pfalz-Halle 100%, Schulsporthalle Berghausen ca. 56%, zusätzliche Dreifeld-Trainingshalle ca. 67%).

Auf der Grundlage dieser Rahmenbedingungen ist laut Gutachter abschließend festzustellen, dass die Erforderlichkeit für den Bau einer weiteren, zusätzlichen Trainingshalle in den Abmessungen einer Dreifeldhalle besteht, um die bestehenden und die zu erwartenden Bedarfe an Trainingsmöglichkeiten durch die örtlichen Sportvereine und sonstigen Nutzergruppen zur Verfügung stellen zu können.

### **2.3. Verfahren**

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung sowie für die Bebauung einer unbebauten Fläche innerhalb der bereits bebauten Ortslage und dient daher der Nachverdichtung. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

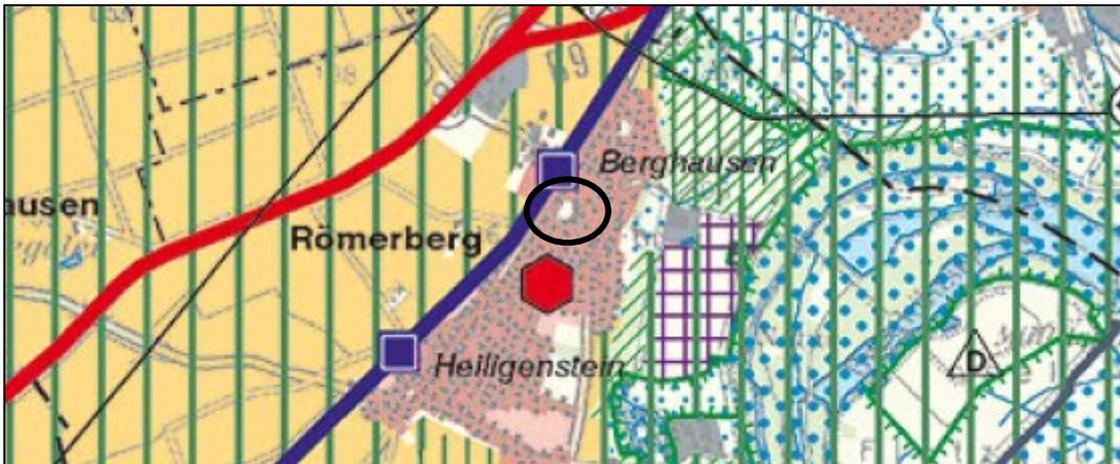
Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet.

## **3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

### **3.1. Einheitlicher Regionalplan**

Die Ortsgemeinde Römerberg ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Grundzentrum ausgewiesen. Darüber hinaus weist der Einheitliche Regionalplan der Ortsgemeinde die Funktionen „Siedlungsbereich Wohnen“ und „Siedlungsbereich Gewerbe“ zu. Damit hat die Ortsgemeinde die regionalplanerische Aufgabe, sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen über den eigenen Bedarf hinaus auszuweisen, um die Wanderungsbewegungen der Bevölkerung entlang der Erschließungsachsen des ÖPNV aufzufangen und angemessene Flächenreserven für gewerbliche Neuansiedlungen vorzuhalten.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als sonstige Fläche („Weißfläche“) dargestellt.



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

### 3.2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der früheren Gemeinde Römerberg aus dem Jahr 2003 ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit dem Zusatz Schule und Sportliche Zwecke dargestellt.

Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Darstellung des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan

### 3.3. Bestehendes Baurecht

Das Gebiet befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Da sich das Vorhaben aufgrund der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

#### **4. Bestandssituation im Plangebiet**

##### **4.1. Vorhandene und umgebende Nutzung**

Das Plangebiet fungiert derzeit als Sportanlage mit Sprung- und Laufbahn sowie Bolzplätzen der angrenzenden Grundschule Berghausen. Zudem befindet sich im Süden der Spielplatz der Grundschule. Die angrenzenden Schulgebäude weisen zwei bis drei Geschosse auf.

Das Umfeld des Plangebiets ist zum weit überwiegenden Teil durch Wohnnutzung in Form von Einzel- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Im Umfeld finden sich in geringer Zahl gewerbliche Nutzungen, die das Maß der Zulässigkeit in einem allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten.

##### **4.2. Fachrechtliche Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gentechnikfreien Gebiets gemäß § 19 LNatSchG, welches jedoch nahezu die gesamte Landesfläche von Rheinland-Pfalz umfasst.

Weitere naturschutzrechtliche, denkmalrechtliche oder wasserrechtliche Schutzgebiete bestehen innerhalb des Plangebiets nicht.

##### **4.3. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur**

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine unversiegelte Zufahrt an der Gartenstraße, südöstlich der Laufstrecke. Im Übrigen erfolgt eine interne Erschließung über das Schulgelände von der Gutenbergstraße.

Die Versorgung der geplanten Bauflächen mit Strom, Wasser, Fernwärme und Telekommunikation sowie die Ableitung des Schmutzwassers kann durch die Weiterführung des östlich angrenzenden vorhandenen Leitungsnetzes der

##### **4.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet zeigt sich als Grün- und Freifläche der östlich angrenzenden Schule. Im Süden befindet sich auf dem bestehenden Spielplatz eine Baumgruppe. Entlang der 100 m Laufbahn am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ebenfalls ein Gehölzstreifen. Das Plangebiet grenzt im Umfeld an die rückwärtige Gartenzone des umliegenden Wohngebiets.



Ansicht des Plangebietes

Die natürliche Bodenfunktion ist bereits durch die Nutzung als Sportplatz teilweise eingeschränkt. Jedoch ist der Versiegelungsgrad gering.

Aufgrund der intensiven Nutzung durch Schulkinder weisen die Grünflächen des Plangebiets nur eine begrenzte Eignung als Lebensraum für heimische Vogelarten oder andere frei lebende Arten der Siedlung auf.

#### **4.5. Immissionsschutz**

Bei den auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um den Verkehrslärm der angrenzenden Erschließungsstraßen sowie um den Sport- und Freizeitlärm der angrenzenden Hof- und Pausenflächen der Schulen. In ca. 120 m Entfernung verläuft westlich des Plangebietes eine Bahnlinie.

Die derzeitigen Nutzungen und der Verkehrs- und Schienenlärm stellen keine wesentliche Belastung für die geplante Nutzung eines Kindergartens und der Sportanlage dar.

#### Auswirkung der Planung auf die Umgebungsbebauung

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Gemeinbedarfsfläche an der Schule“ in Römerberg, Ortsteil Berghausen, Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler&Leutwein, Karlsruhe, 10.12.2020) wurde ermittelt, welche Lärmemissionen durch Verkehrslärm von Besucherverkehren oder weitere Geräuscherzeugen-

gen durch die geplanten Nutzungen entstehen und wie diese auf die vorhandene Bebauung einwirken.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Nutzungen innerhalb der Gebäude und der Halle keine erheblichen Geräuschabstrahlungen nach außen entstehen. Es erfolgte daher keine Ermittlung von Schalldämmmaßen der Halle. Weiterhin sind Geräusche durch Kinderspiel bzw. Schulsport entsprechend der Rechtsprechung als sozialadäquat und hinnehmbar anzusehen sind. Das Gutachten betrachtet deshalb lediglich die durch Vereinssport oder deren Veranstaltungen entstehenden Geräusche.

### Betriebsanlagenlärm

Es wird im Gutachten davon ausgegangen, dass keine maßgeblichen Geräuschvorbelastungen im Umfeld der Mehrzweckhalle durch vorhandene Gewerbebetriebe oder Sportanlagen vorliegen. Die bestehenden Schulsportanlagen sind dabei nicht zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall werden als relevante Gewerbelärmemittenten, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Bauvorhabens entstehen, die Lärmentwicklungen aus dem Besucherverkehr zur Kinderbetreuung und dem Vereinsbetrieb berücksichtigt, welche durch Geräusche durch den Parkplatzverkehr und Kommunikationsgeräusche im Umfeld der Ein- und Ausgänge und der Parkplätze entstehen.

Die Geräuschestellungen durch den Vereinsbetrieb bzw. den Besucherverkehr zur Kinderbetreuung können jeweils als Betriebsanlagen von Privatunternehmen betrachtet werden und sind entsprechend der TA-Lärm als Gewerbelärm zu bewerten. Es wird dabei von einer Regelfallnutzung ohne besondere Veranstaltungen wie Konzerte oder Vereinsfeste bis in den Nachtzeitraum (seltene Ereignisse) ausgegangen.

#### a) Kindertagesstätte

Die Ermittlung des Verkehrsaufkommens der zukünftigen Kindertagesstätte erfolgte unter Verwendung der statistischen Daten, die von Dr. Bosserhoff in der Zusammenstellung „Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung“ ausgewiesen werden. Hieraus ergibt sich für den Prognose-Planfall mit einer 5-gruppigen Einrichtung, bei der von 100 Plätzen (20 Plätze pro Gruppe) ausgegangen wird, ein Verkehrsaufkommen von ca. 57 Fahrten/24h pro Fahrtrichtung und insgesamt ca. 114 Kfz/24h. Damit ergibt sich auf der Gartenstraße mit den zusätzlichen Fahrten aus dem Bau des Kindergartens ein Verkehrsaufkommen von ca. 564 Kfz/24h.

Es wird davon ausgegangen, dass alle Fahrzeuge auf der Parkplatzfläche innerhalb des Plangebietes parken. Da eine konkrete Planung noch nicht vorliegt, wird davon ausgegangen, dass pro Stellplatz 20 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche vorhanden sein werden. Damit ergibt sich bei einer Stellplatzanzahl entsprechend der vergleichbaren Kindertagesstätte in Berghausen von 14 Stellplätzen eine Parkplatzgröße von ca. 280 m<sup>2</sup>. Es wurde nach der Parkplatzlärmstudie für Parkplätze von Besuchern und Mitarbeitern ein Zuschlag für den Durchfahranteil von 1,75 dB(A) und ein Zuschlag für die Impulshaltigkeit von 4 dB(A) vergeben. Weiterhin wurde die Straßenoberfläche „asphaltierte Fahrgassen“ angesetzt. Es

ergibt sich für den Parkplatz der Kindertagesstätte ein Schalleistungspegel (LW von ca. 80,21 dB(A) für den Tageszeitraum. Diese Emissionen wurden in einer Höhe von 0,5 m über dem Gelände berücksichtigt. Im Nachtzeitraum wurden keine Fahrbewegungen auf dem Parkplatz angesetzt.

Es wird davon ausgegangen, dass sich im Zuge des Bringens und Abholens vereinzelt Personen vor dem Kindergarten aufhalten. Zur Berücksichtigung der Kommunikationsgeräusche, bei der von 6 Personen die Hälfte gehoben spricht, wird entsprechend der VDI-Richtlinie 3770 eine Flächenschallquelle mit einem Schalleistungspegel von LW = 80,0 dB / Anlage in einer Höhe von 1,60 m vergeben.

### Vereinssport

Im Zuge der Erweiterung der Schulsporthalle wird entsprechend der derzeitigen Trainingszeiten der verschiedenen Vereine davon ausgegangen, dass die Halle werktags jeden Tag von 16:00 Uhr bis 22:00 Uhr belegt sein wird. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass von den Räumen der Sporthalle keine maßgeblichen Geräusche nach außen dringen. Es wurden daher nur die Geräusche durch den Parkplatzverkehr und durch Kommunikation, welche durch den Vereinssport entstehen, untersucht. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Erweiterung der Schulsporthalle auf der Gutenbergstraße ein geringer Mehrverkehr von 25 Fahrten/24h und damit ein Verkehrsaufkommen von ca. 445 Kfz/24h entsteht.

Da keine neuen Parkplätze für die Erweiterung der Sporthalle geplant sind, werden die bisherigen Parkplätze mit 21 bzw. 9 Stellplätzen an der Gutenbergstraße außerhalb des Plangebietes mit Stellplatzbewegungen belegt. Dafür wurde nach der Parkplatzlärmstudie für Parkplätze von Besuchern und Mitarbeitern ein Zuschlag für den Durchfahranteil von 2,70 dB(A) und Zuschläge für die Impulshaltigkeit von 4 dB(A) vergeben. Weiterhin wurde die Straßenoberfläche „asphaltierte Fahrgassen“ angesetzt. Es ergeben sich für die Parkplätze Vereinssport Schalleistungspegel von ca. 82,92 dB(A) bzw. 76,54 für den Tageszeitraum. Diese Emissionen wurden in einer Höhe von 0,5 m über dem Gelände berücksichtigt. Als Tagesgang wird davon ausgegangen, dass zwischen 15:00 und 22:00 Uhr jeder Stellplatz pro Stunde 0,5 Stellplatzwechsel und in der Zeit von 22:00 bis 23:00 Uhr jeder Stellplatz pro Stunde noch 0,25 Stellplatzwechsel aufweist.

Es wird davon ausgegangen, dass sich durch Gespräche einzelner Mitglieder bzw. Besucher des Vereinssports auf dem Hof vor der Schulsporthalle Kommunikationsgeräusche ergeben, bei der von 10 Personen die Hälfte gehoben spricht. Dafür wird entsprechend der VDI-Richtlinie 3770 eine Flächenschallquelle mit einem Schalleistungspegel von LW = 82,0 dB / Anlage in einer Höhe von 1,60 m vergeben.

### Ergebnisse Schallausbreitungsberechnungen Betriebsanlagenlärm

Neben den einzelnen Lärmemittenten wurde die umgebende Bebauung sowie die topografischen Verhältnisse zur Berücksichtigung von Bebauungsdämpfung und Reflexion der vorhandenen und zukünftigen Bebauung in die Berechnun-

gen mit einbezogen. Die Beurteilungspegel wurden jeweils an den Gebäudefassaden der bestehenden Gebäude bzw. Baugrenzen der geplanten Bebauung ermittelt. Dargestellt sind die jeweils höchsten Fassadenpegel der unterschiedlichen Stockwerke sowie die flächige Lärmverteilung als Lärmisophonen in einer Höhe von 4,0 m.

Für die Berechnungen wurde ein Modell der geplanten Gebäude, entsprechend den übermittelten Angaben bzgl. der Gebäudehöhe der einzelnen Baukörper erstellt.

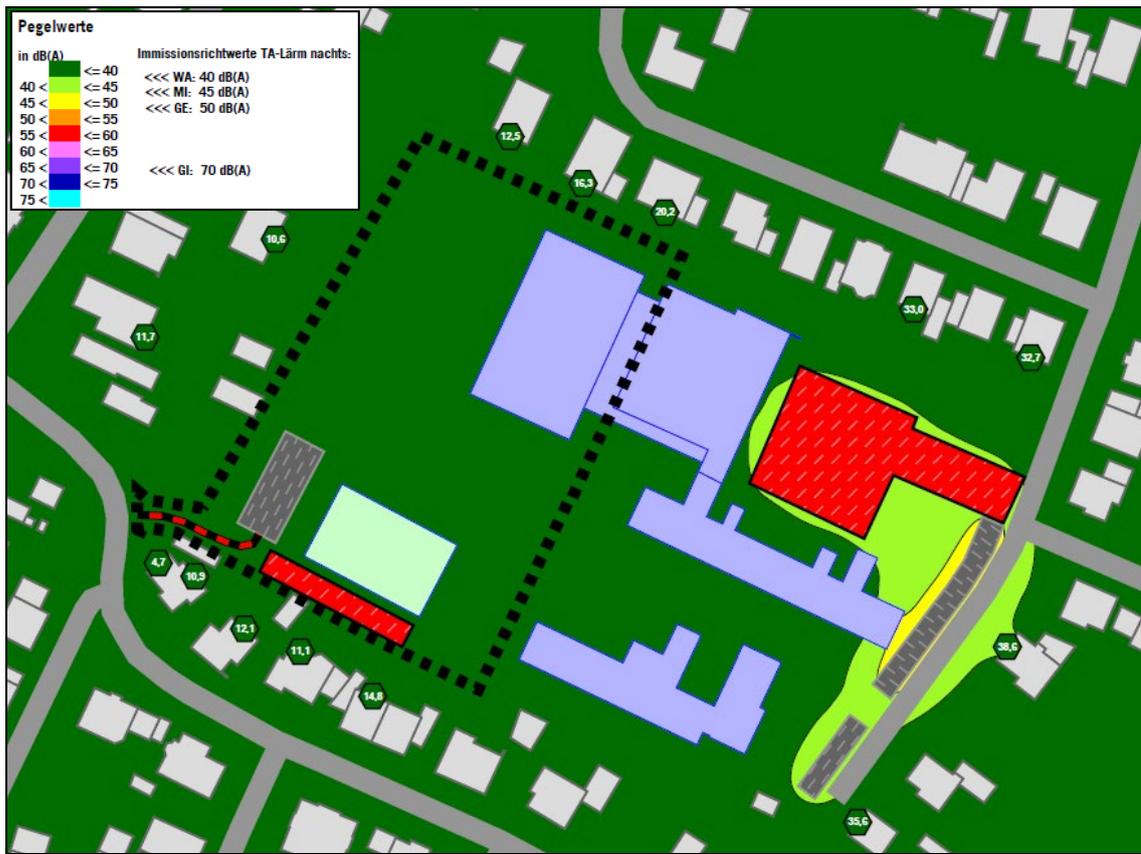
Folgende Abbildungen zeigen die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnung tagsüber, innerhalb der Ruhezeiten abends und nachts unter Berücksichtigung des Besucherverkehrs zur Kinderbetreuung und den Geräuschen durch den Betrieb des Vereinssports.

Es ergeben sich im bestehenden Wohnumfeld deutliche Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum. Im Tageszeitraum ergeben sich maximale Beurteilungspegel von aufgerundet 44 dB(A), nachts von ca. 39 dB(A). Der nächtliche Beurteilungspegel wird erzeugt durch vereinzelte Fahrbewegungen auf den Parkplätzen vor der Schule sowie durch Kommunikationsgeräusche auf dem Schulhof vor der Halle.



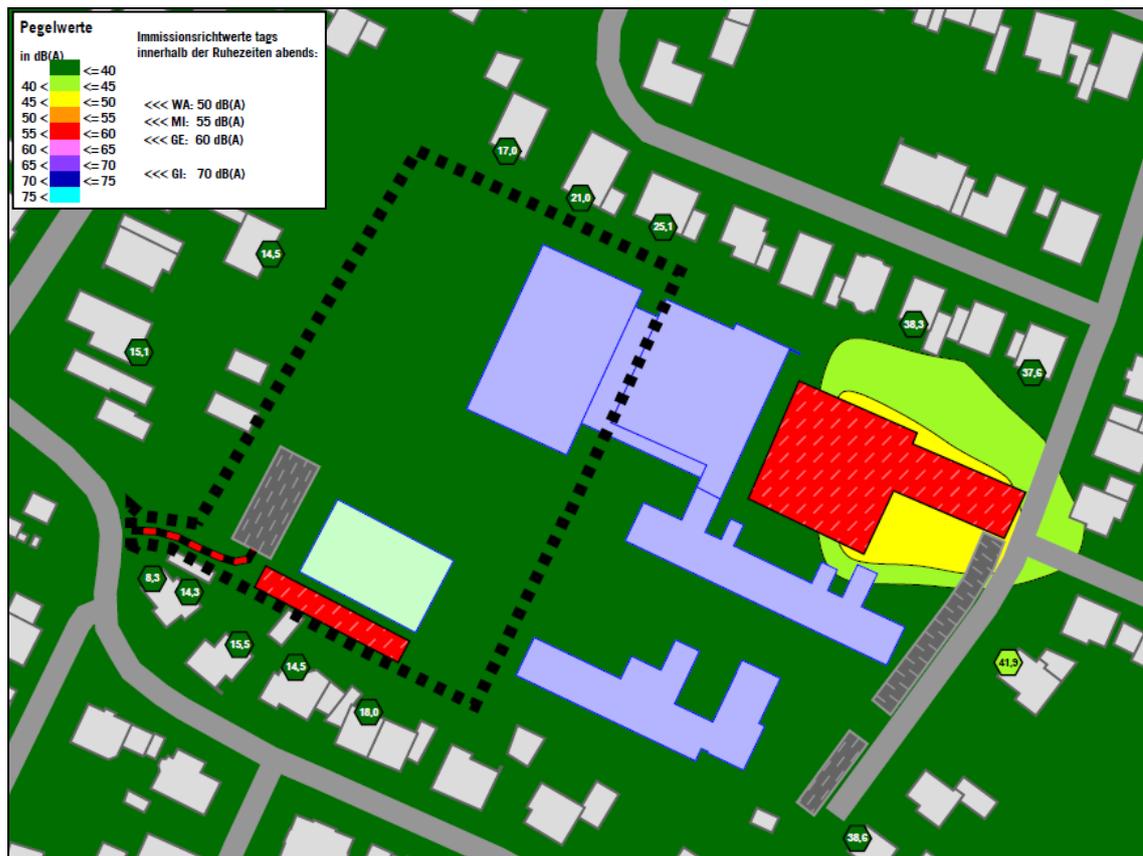
Höchste Fassadenpegel, Tagzeitraum, aus: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Gemeinbedarfsfläche an der Schule“ in Römerberg, Ortsteil Berghausen, Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler&Leutwein, Karlsruhe, 10.12.2020, Anlage 4-d

Ortsgemeinde Römerberg, Begründung zum Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche an der Schule Berghausen“  
Satzungsfassung vom 09.03.2021



Höchste Fassadenpegel, Nachtzeitraum, aus: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Gemeinbedarfsfläche an der Schule“ in Römerberg, Ortsteil Berghausen, Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler&Leutwein, Karlsruhe, 10.12.2020, Anlage 4-n

Innerhalb der Ruhezeiten abends ergeben sich maximale Beurteilungspegel von aufgerundet 42 dB(A), welche ebenfalls deutlich die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete unterschreiten.



Höchste Fassadenpegel, Werktags innerhalb der Ruhezeiten abends, aus: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Gemeinbedarfsfläche an der Schule“ in Römerberg, Ortsteil Berghausen, Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler&Leutwein, Karlsruhe, 10.12.2020, Anlage 4-iRa

Durch die zukünftige Verkehrserzeugung entstehen gegenüber der bestehenden Verkehrsbelastung keine maßgeblichen Erhöhungen, welche zu einer Steigerung der Beurteilungspegel um 3 dB(A) führen kann bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

#### Auswirkungen Anlagengeräusche nach TA-Lärm/18. BImSchV

Die Ergebnisse zeigen, dass im Umfeld des Bauvorhabens keine maßgeblichen Beeinträchtigungen oder unzumutbaren Belastungen durch Betriebs- und Sportanlagenlärm vorliegen.

#### Auswirkungen der zusätzlichen Nutzungen auf das Umfeld

Durch die absolut gesehen geringfügige zusätzliche Verkehrserzeugung des Plangebietes ergeben sich laut Gutachter im Umfeld keine maßgeblichen Steigerungen bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Auch ergeben sich keine zusätzlichen Steigerungen der Verkehrsbelastungen von bereits hoch belasteten Gebäudefassaden. Eine erhöhte Abwägungsrelevanz ergibt sich daher durch die zusätzliche Verkehrserzeugung des Plangebietes im Umfeld nicht.

#### **4.6. Denkmalschutz**

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden.

Dennoch ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Dem Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die gesetzlichen Regelungen zum Denkmalschutz beigefügt.

#### **4.7. Bodenschutz**

Der Ortsgemeinde Römerberg liegen derzeit keine Informationen zu schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet vor.

### **5. Planung**

#### **5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Ausgehend von der vorgesehenen Nutzung wird als Art der baulichen Nutzung Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kinderbetreuung“ sowie „Sportanlagen“ festgesetzt. Im Bereich „Kinderbetreuung“ sind soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung (Kindergärten, Kindertagesstätten) mit ihren Stellplätzen und Nebenanlagen allgemein zulässig. Im Teilbereich „Sportanlagen“ sind Schul- und Vereinssportanlagen mit ihren zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen allgemein zulässig. Um eine sinnvolle Nachnutzung des Kindergartengebäudes sowie der Sporthalle zu ermöglichen, sobald der Bedarf an Kindergartenplätzen wieder sinkt oder um eine abendliche Zweitnutzung einzelner Räume zu ermöglichen, sind ausnahmsweise auch sonstige Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

##### **Maß der baulichen Nutzung**

Für die geplante Kindertagesstätte liegt derzeit noch keine konkrete Planung vor. Dem entsprechend wird – unter Berücksichtigung künftig nicht auszuschließender Erweiterungserfordernisse - als Maß der baulichen Nutzung eine maximal zulässige Grundfläche von 1.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei 4.000 m<sup>2</sup> Fläche des Grundstücks ergibt dies eine maximale bauliche Ausnutzung durch Hauptgebäude von gerundet 38 %. Dieses Maß der baulichen Nutzung erscheint ausreichend, um nicht nur den aktuellen Bedarf an Betreuungsplätzen zu decken, sondern auch eine spätere Erweiterung des Kindergartens zu ermöglichen.

Für die Sporthalle und das Kleinspielfeld liegen bereits mehrere Planungsvarianten vor. Dem entsprechend wird hier als Maß der baulichen Nutzung eine maximal zulässige Grundfläche von 1.800 m<sup>2</sup> festgesetzt, um sowohl eine Zweifachturnhalle mit ca. 30m x 27m oder auch eine Dreifachturnhalle mit 45m x 27m planungsrechtlich abzusichern. Südlich des Baufensters kann das Kleinspielfeld mit den Regelmaßen 22m x 44m entstehen.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO insbesondere durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis maximal 0,6 überschritten werden. Um für die Gestaltung der Spiel- und Freiflächen im Außenbereich des Kindergartens und der Sportanlage einen möglichst großen Gestaltungsspielraum einzuräumen, sind weitergehende Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen zulässig, sofern diese entweder wasserdurchlässig befestigt sind oder deren Niederschlagswasser unmittelbar angrenzend über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht wird.

Zur Begrenzung der baulichen Höhe wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei für die Fläche „Kinderbetreuung“ und maximal ein Vollgeschoss für die Fläche „Sportanlagen“ begrenzt.

Auf eine Festsetzung einer Geschossfläche bzw. einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche, der maximalen Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse ausreichend erscheinen, um das entstehende Bauvolumen wirkungsvoll zu beschränken.

### **Bauweise/Überbaubare Grundstücksflächen**

Um eine flexible Nutzung des Baugrundstückes zu ermöglichen wird für die Gemeinbedarfsflächen „Kinderbetreuung“ und „Sportanlagen“ jeweils eine großzügige, zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die zu den angrenzenden Flächen einen Abstand von mindestens 5 m einhält. Das Baufenster der Fläche „Sportanlagen“ grenzt an das bestehende Schulgebäude an, um eine Verbindung der Gebäudekomplexe zu ermöglichen. Das Baufenster der Fläche „Kinderbetreuung“ hält im Norden und Westen einen Abstand von mindestens 10 m zu den jeweiligen Grenzen ein, um gewährleisten zu können, dass eine ausreichend große Freifläche entsteht.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird bewusst verzichtet, da durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche sichergestellt ist, dass zu den angrenzenden Nutzungen ein angemessener Abstand eingehalten wird. Anders als bei der Festsetzung der offenen Bauweise ist ohne die Festsetzung einer Bauweise auch die Errichtung eines über 50 m langen Gebäuderiegels über die gesamte Länge oder Breite der überbaubaren Grundstücksfläche möglich, falls dies gewünscht wird oder sich in Zuge einer späteren Erweiterung als sinnvoll erweisen sollte.

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

Durch einen Ausschluss von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei kann vermieden werden, dass diese Metalle aus dem Dachmaterial auswaschen und sich durch die Versickerung des Regenwassers in Boden und Grundwasser anreichern.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse zu verwenden. Lampen zur Außenbeleuchtung sind so anzubringen oder zu gestalten, dass sie ausschließlich nach unten abstrahlen.

### **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Durchgrünung der herzustellenden Stellplätze auf dem Gelände ist je 5 zusammenhängende Pkw-Stellplätze mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m<sup>2</sup> vorgeschrieben.

Um den Erhalt der bestehenden Gehölzreihe am westlichen Plangebietsrand sicherzustellen, wird diese als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im Falle eines Abgangs sind Gehölze durch Neupflanzungen standortgerechter und heimischer Arten zu ersetzen. Für Bäume dürfen nur Bäume nachgepflanzt werden.

Zur Erhaltung eines Teils des Wasserrückhaltevermögens, zur Minderung der Überwärmung sowie zur Verbesserung der Einbindung der Planung in das Siedlungsgefüge wird festgesetzt, dass Dächer mindestens extensiv mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen sind. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Dachterrassen, Oberlichter, Flächen für technische Anlagen, gemäß LBO notwendigen Kleinkinderspielflächen sowie untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Nebenanlagen.

Thermische Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen sind ebenfalls zulässig.

### **5.2. Immissionsschutz**

Gemäß § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Der Schall spielender Kinder ist vielmehr als normale Lebensäußerung hinzunehmen.

Bezüglich der Emissionen, die durch den Vereinssport oder deren Veranstaltungen und dem entsprechenden Verkehr entstehen, werden gemäß dem Schallgutachten (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Gemeinbedarfsfläche an der Schule“ in Römerberg, Ortsteil Berghausen, Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler&Leutwein, Karlsruhe, 10.12.2020) keine Maßnahmen zum Schutz der umgebenden Wohnnutzung erforderlich.

### **5.3. Erschließung**

Die Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt über die südwestlich verlaufende Gartenstraße, welche bereits einen Erschließungsansatz aufweist. Dieser ist mit einer Breite von ca. 7 m für eine Erschließung ausreichend. Die Koordination der internen Erschließung erfolgt auf dem Baugrundstück.

Die Fläche für die Sportanlagen, auf welcher eine Sporthalle sowie ein Kleinspielfeld entstehen soll, wird intern über die Fläche der bestehenden Schule von der Gutenbergstraße aus erschlossen werden.

Weitere Maßnahmen zur Erschließung sind nicht erforderlich.

#### **5.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen verzichtet werden. Da die Ortsgemeinde als Bauherr und späterer Betreiber des Kindergartens und der Sportanlage fungiert, kann sie in dieser Funktion die Ausgestaltung der Gebäude sowie der Außenanlagen vollumfänglich steuern, so dass eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich erscheint.

#### **5.5. Grünordnung**

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 9.030 m<sup>2</sup> auf und liegt innerhalb eines Wohngebietes. Sie fungiert derzeit als Sportanlage mit Sprung- und Laufbahn sowie Bolzplätzen der angrenzenden Grundschule Berghausen sowie die Realschule plus. Zudem befindet sich im Süden der Spielplatz der Grundschule.

Die Fläche ist zwar zum weit überwiegenden Teil unversiegelt, weist jedoch durch die Nutzung durch die Schule nur eine Lebensraumeignung für anspruchslose bzw. nicht störungsempfindliche Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes auf.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Ortsgemeinde Römerberg, Begründung zum Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche an der Schule Berghausen“  
Satzungsfassung vom 09.03.2021

Flächennutzungen	Bestand	künftiges Bau-recht	Differenz Be-stand / künfti-ges Baurecht
<b>Versiegelte Flächen</b>			
Verkehrsfläche		110 m <sup>2</sup>	
Sonstige versiegelte Flächen	890 m <sup>2</sup>		
maximal zulässige Versiegelung in-nerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Kinderbetreuung“ bis 0,6	---	2.180 m <sup>2</sup>	
maximal zulässige Versiegelung in-nerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Sportanlagen“ bis 0,6	--	2.750 m <sup>2</sup>	
<b>Summe versiegelte Flächen</b>	<b>890 m<sup>2</sup></b>	<b>5.040 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 4.150 m<sup>2</sup></b>
<b>Nicht versiegelte Flächen</b>			
Wiesenflächen	7.060 m <sup>2</sup>		
Gehölzfläche Spielplatz	400 m <sup>2</sup>		
nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbe-darf „Kinderbetreuung“	---	1.460 m <sup>2</sup>	
nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbe-darf „Sportanlagen“		1.850 m <sup>2</sup>	
Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan-zungen	680 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup>	
<b>Summe unversiegelte Fläche</b>	<b>8.140 m<sup>2</sup></b>	<b>3.990 m<sup>2</sup></b>	<b>- 4.150 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>9.030 m<sup>2</sup></b>	<b>9.030 m<sup>2</sup></b>	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende zusätzliche Flächenversiegelung (bis zu ca. 4.150 m<sup>2</sup>) und aufgrund der Rodung einzelner Gehölze zu erwarten. Die bestehende Gehölzfläche am westlichen Plangebietsrand wird jedoch als zu erhalten festgesetzt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben sich nicht, da die ergänzende Bebauung aufgrund der rückwärtigen Lage von den öffentlichen Straßenräumen aus nur eingeschränkt wahrnehmbar sein wird und keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt. Ein weitgehender Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt ergibt sich durch die gemäß den wasserrechtlichen Bestimmungen – auch ohne gesonderte Regelung im Bebauungsplan - vorzusehende Versickerung des Niederschlagswassers.

Zum Schutz des Grundwassers bei einer Versickerung des Niederschlagswassers werden Dacheindeckungen, Regenrinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Zink, Kupfer und Blei nicht zugelassen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

#### **5.6. Ver und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Wasser und Telekommunikation sowie die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann durch die Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze erfolgen. Die Kapazität der bestehenden Netze ist hierfür ausreichend.

Um den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebiets soweit möglich zu kompensieren wird ein Hinweis aufgenommen, dass das anfallende Niederschlagswasser – vorbehaltlich einer evtl. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung – breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen ist. Davon abweichend ist auch eine Nutzung als Brauchwasser zulässig, durch die der Trinkwasserbedarf in gleichem Maße verringert werden kann.

#### **6. Bodenordnung**

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde. Eine gesetzliche Bodenordnung ist daher nicht erforderlich.

*Ortsgemeinde Römerberg, Begründung zum Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche an der Schule Berghausen“* *Satzungsfassung vom 09.03.2021*

Verfahrensschritt	Datum
1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	16.04.2019
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	30.05.2019
3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Vom: 22.05.2019 Bis: 19.07.2019
4. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	16.04.2019
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	30.05.2019
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Vom: 17.06.2019 Bis: 19.07.2019
7. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	09.03.2021
8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	09.03.2021
9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben	
Ortsbürgermeister Matthias Hoffmann	Römerberg, den
10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft	
Ortsbürgermeister Matthias Hoffmann	Römerberg, den