

I. Fertigung

GEMEINDE RÖMERBERG

BEBAUUNGSPLAN "GARTENSTRASSE", OT. HEILIGENSTEIN

B E G R Ü N D U N G gem. § 9 Abs.8 BauGB

ZUR VERFÜGUNG DER KREISVERWALTUNG LUDWIGSHAFEN A. RH.	
VOM:	03. Jan. 1995
Az.:	631670-13 Römerberg 36

1. Städtebauliche und bauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Römerberg hat in den letzten Jahren in allen drei Ortsteilen mehrere, unterschiedlich große Neubaugebiete erschlossen und dafür landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Flächen in unmittelbarem Anschluß an die alten Ortslagen in Anspruch genommen. Diese Flächen wurden zwischenzeitlich, bis auf einige Baulücken, bebaut. Für den Wohnflächenbedarf der nächsten Jahre werden z.Zt. 2 Baugebiete in Berghausen und Heiligenstein für eine Besiedlung vorbereitet.

Die Gemeinde will aber künftig auch verstärkt die "Innenentwicklung" betreiben. Dazu gehört, soweit es sich von der jeweiligen baulichen Situation anbietet, der Umbau von ehemaligen Scheunen zu Wohngebäuden, die Schließung von Baulücken und die Bebauung von zwischen der Altbebauung liegenden Gartenflächen.

Eine dafür geeignete Fläche liegt im Ortsteil Heiligenstein beiderseits der Gartenstraße im Bereich zwischen der Hauptstraße und dem Bahnhof Heiligenstein. Die Bebauung der hier liegenden Gartengrundstücke ist sowohl aus städtebaulich-strukturellen als auch aus wirtschaftlichen Gründen zweckmäßig. Die Eigentümer sind an einer Bebauung ihrer Grundstücke interessiert und haben entsprechende Anträge gestellt. Eine Besiedlung würde zu einer gestalterisch günstigen Abrundung des Ortskörpers führen und entspricht somit auch den Planungsvorstellungen der Gemeinde, die u.a. im Dorfentwicklungsplan dargelegt sind. Eine Bebauung an dieser Stelle entspricht auch den allgemeinen Zielsetzungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Um für die Bebauung die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Römerberg die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB beschlossen.

1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet umfaßt eine ca. 40 m tiefe landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Fläche nördlich der Gartenstraße sowie eine rd. 80 x 130 m große gärtnerisch genutzte Fläche südlich der Gartenstraße neben der Altbebauung der Friedensstraße.

Das Gebiet umfaßt eine Fläche von rd. 1,85 ha. Davon entfallen auf die bestehende Gartenstraße rd. 0,15 ha und auf den geplanten Kinderspielplatz rd. 0,06 ha. Die Bruttobaufläche des Gebietes beträgt danach rd. 1,6 ha.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Römerberg ist der Teilbereich nördlich der Gartenstraße als "geplante Wohnbaufläche" ausgewiesen. Der rd. 1,0 ha große Teilbereich südlich der Gartenstraße ist im Flächennutzungsplan noch als "Gartenfläche" gekennzeichnet. In diesem Teilbereich ist somit eine Übereinstimmung zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan bisher nicht gegeben. Die Gemeinde hat daher eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes beschlossen und dabei die planerische Umnutzung dieser Gartenflächen in eine "geplante Wohnbaufläche" vorgesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt somit im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

1.4 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht weitestgehend der vorhandenen Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft, die überwiegend durch Wohngebäude, im Süden kleinflächig auch noch durch dörfliche, d.h. landwirtschaftliche Baustrukturen geprägt ist. Allerdings ist auch in diesen Bereichen schon eine zunehmende, z.T. schon vollzogene Umwandlung von einer landwirtschaftlichen Nutzung in eine Wohnnutzung erfolgt, so daß eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet diesem Trend nach überwiegender Wohnnutzung entspricht.

1.5 Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise vorgesehen. Die Traufhöhe der Gebäude wird dabei so festgesetzt, daß ein Ausbau des Dachraums zu einem zweiten Vollgeschoß möglich ist. Die Kennzeichnung im Plan erfolgt als: II = I + D. Diese Art der Bebauung entspricht weitestgehend der heute benachbarten Altbebauung. Sie entspricht auch den voraussehbaren Wünschen der künftigen Bauherren.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Ausnutzung der Wohngebäude wird jedoch gleichzeitig eingeschränkt. So wird unter Bezug auf § 9 Abs.1 Ziff.6 BauGB festgesetzt, daß in jedem Haus nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind. Die städtebaulichen Gründe für diese Einschränkung liegen in der Zielsetzung, die Neubebauung an die kleinräumig strukturierte benachbarte Altbebauung des Ortsteils Heiligenstein anzupassen. Damit soll die ortstypische dörfliche Struktur erhalten bzw. neu geschaffen und nicht durch große Wohnblocks verfremdet werden. Dem gleichen Ziel dient die Längenbegrenzung der Gebäude auf ein Höchstmaß von 16 m. Die bei einer offenen Bauweise sonst zulässigen Gebäudelängen von 50 m werden hier ausgeschlossen, um eine gestalterische Anpassung der Neubebauung an die gewachsene, kleinteilige Struktur in unmittelbarer Nachbarschaft zu erreichen. Diese Einschränkung stützt sich auf § 22 Abs.4 BauNVO, nach der bei der Festsetzung einer "abweichenden", hier: "besonderen" Bauweise die Gebäudelänge begrenzt werden kann.

1.6 Verkehrserschließung

Als Haupteerschließungsstraße im Gebiet dient die bereits vorhandene Gartenstraße. Sie muß lediglich ausgebaut und mit Gehwegen beiderseits der Fahrbahn ergänzt werden. Von der Gartenstraße zweigen in nördlicher Richtung zwei kurze Stichstraßen, in südlicher Richtung eine längere, sich verzweigende Stichstraße ab. Diese Straßen erschließen jeweils in sich abgeschlossene, kleine Wohnquartiere.

Das Verkehrsaufkommen in den Teilbereichen ist wegen der nur geringen Zahl der Wohnbauten relativ gering, so daß die Ausbaubreite der Straßen mit insgesamt 5,5 m bzw. 4,75 m festgesetzt werden kann und ein Ausbau als "verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche" vorgesehen wird.

Im Kurvenbereich der westlichen Gartenstraße muß der Ausrundungsradius vergrößert werden, um die Sichtverhältnisse bei der Einmündung der neuen Wohnstraße in die Gartenstraße zu verbessern.

1.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität wird über das zu verlängernde vorhandene örtliche Versorgungsnetz sichergestellt. Das gilt auch für die Beseitigung der anfallenden Abwässer.

Ungeachtet einer evtl. wasserrechtlichen Genehmigung soll das anfallende unverschmutzte Dachwasser als Brauchwasser genutzt oder zur Versickerung gebracht werden.

1.8 Immissionsschutz

Da von der Bahnstrecke zeitweilig Geräuschemissionen ausgehen können, werden im Bebauungsplan für die an die Bahnstrecke angrenzenden Baugrundstücke passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben. So sollen die Aufenthaltsräume dieser Gebäude auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Sofern das aus grundrißmäßigen Gründen nicht möglich ist, sind ersatzweise auf der zur Bahn hin orientierten Seite Lärmschutzfenster vorzusehen.

1.9 Grünordnung (aus landespflegerischem Beitrag zum Bebauungsplan)

1.9.1 Auswirkungen der geplanten Nutzungskonzeption auf Natur und Landschaft

Die Flächenstrukturen stellen sich im Vergleich wie folgt dar:

Bestand	(gesamt ca. 1,85 ha)	ha	%
davon	Kneippstraße	0,15	8,1
	bebaute Fläche	0,014	0,75
	Garten- und Grabeland	1,686	91,15
Planung	(gesamt ca. 1,85 ha)		
	überbaubare Fläche	0,44	23,8
	Verkehrsfläche	0,32	17,3
	nicht überbaubare Flächen	1,03	55,7
	Kinderspielplatz	0,06	3,2

Durch die geplante Bebauung erfolgt ein zusätzlicher Bodenverlust von rd. 0,58 ha.

Mikroklima: Es wird zu kleinräumig bemerkbaren Temperaturerhöhungen kommen.

Biotopschutz: Im Bereich der Planstraße B werden einzelne Obstbäume beseitigt. Der Verlust dieser Bäume wird über das Pflanzgebot auf den Einzelgrundstücken sowie durch die Straßenbaumbepflanzung im Zuge der Gartenstraße ausgeglichen. Die Walnußbäume werden erhalten. Im übrigen sind ausschließlich Grabelandflächen betroffen, die eine durchschnittliche Bedeutung für den Biotopschutz haben.

Orts- und Landschaftsbild: Die vorgesehene Bebauung wird eine Veränderung des kleinräumigen Erscheinungsbildes bewirken. Wesentliche und lokal-relevante Veränderungen des dörflichen Charakters sind wegen der vergleichsweise geringen Größe des Gebietes und der Integration in bestehende Siedlungslücken jedoch nicht zu erwarten.

1.9.2 Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Das vorgesehene Nutzungskonzept beinhaltet den planerischen Leitgedanken, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Insofern wird eine extensive Siedlungsentwicklung vermieden.

1.9.3 Festsetzungen zum Ausgleich und zum Ersatz von Beeinträchtigungen

Nicht vermeidbar ist die zusätzliche Versiegelung und Oberbauung auf 0,58 ha. § 8a-c BNatSchG regelt für derartige Eingriffe, daß Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz auf den Grundstücken oder in einem "sonstigen Geltungsbereich" des Bebauungsplans festzusetzen sind. Dabei können Festsetzungen im sonstigen Geltungsbereich den Grundstücksflächen ganz oder teilweise zugeordnet werden (vgl. § 8a [1] Satz 4 BNatSchG).

Aus landespflegerischer Sicht werden "im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes" (Gewann Rauhweide, Parz.Nr. 717/5) Festsetzungen für bodenverbessernde Maßnahmen vorgeschlagen, die eine Beeinträchtigung von 0,58 ha kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die sonstigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können auf den einzelnen Baugrundstücken ausgeglichen werden. Die Festsetzungen können wie folgt begründet werden:

- schattenspendende Wirkung von Bäumen; Verbesserung des Mikroklimas
- Ortsbildgestaltung und -entwicklung
- Ausgleich für die Beseitigung von Obstgehölzen
- Ortsrandgestaltung
- Schutz des Bodens vor Verdichtungen
- Erhaltung und Entwicklung gärtnerischer Biotoptypen

1.9.4 Bilanz: Die heutige und künftige Flächenverteilung im Plangebiet ist in Ziffer 1.9.1 dargestellt. Die nicht vermeidbare Zunahme versiegelter Bodenfläche um ca. 0,58 ha wird im "sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes" gem. § 8a-c BNatSchG durch geeignete Festsetzungen kompensiert (Ersatzmaßnahmen). Gleichzeitig können Biotopfunktionen mit eingebracht werden. Die möglichen kleinklimatischen Beeinträchtigungen können im Baugebiet selbst durch die Festsetzungen zur Sicherung und Neupflanzung von Laubbäumen ausgeglichen werden. Ebenso wird das Ortsbild wegen des relativ geringen Umfangs der baulichen Nutzung sowie der vorgesehenen gärtnerischen Nutzung der nicht überbaubaren Flächen nicht beeinträchtigt bzw. durch Pflanzungen neu gestaltet.

1.9.5 Maßnahmen zum Ersatz

Für die notwendigen Ersatzmaßnahmen ist eine Umwandlung vorhandener Ackerflächen in einen Gehölzstreifen vorgesehen. Hierzu steht auf der Parz.Nr. 717/5 in der Gewanne "Rauhweide" (OT Heiligenstein) eine entsprechend große Teilfläche zur Verfügung.

1.10 Altlasten

Bei einer auf der Ortskenntnis beruhenden Prüfung durch die Gemeindeverwaltung Römerberg und nach dem Altablageungskataster konnten im Plangebiet keine Altlasten festgestellt werden.

2. Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Römerberg voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten:

2.1 Wert des Grund- und Bodens gemäß § 128 Abs. 1(1) BauGB	(DM	600.000,--)
2.2 Erschließungsaufwand gemäß § 128 Abs. 1(2) BauGB	DM	435.000,--

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Römerberg vom 28.4.1971 übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil in Höhe von

10/100, d.s. rd. DM 45.000,--
=====

Die Bereitstellung der von der Gemeinde aufzubringenden Mittel ist, je nach Erschließungsfortschritt, in den Haushalten der kommenden Jahre vorgesehen. Die übrigen Erschließungskosten werden entsprechend der Erschließungsbeitragsatzung auf die Anlieger umgelegt.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist eine Baulandumlegung im gesamten Bereich des Bebauungsplangebietes notwendig.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit dem Bau der Erschließungsanlagen soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. nach Abschluß der Baulandumlegung begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten richtet sich anschließend nach den zeitlichen Vorstellungen der einzelnen Grundstückseigentümer.

Römerberg, den 17.5.1994




Bürgermeister