

BAUUNGSPLAN "ORTSEINFABRT AUS RICHUNG SPEYER "



ZUR VERFÜGUNG
DER KREISVERWALTUNG
LUDWIGSHAFEN A. RH.
VOM: 20. Juni 1989
Az.: 63/610-13 Römerberg 28

1. Allgemeines

- 1.1 Die Gemeinde Römerberg will im Rahmen von ~~Dorferneuerungsmaßnahmen~~ eine allgemeine Verbesserung der Verkehrssituation in den Ortsteilen erreichen. Dafür soll u. a. zwischen dem nördlichen Ortsrand der Gemeinde und der Stadt Speyer entlang der Landesstraße 507 ein kombinierter Rad- und Gehweg gebaut werden. Eine weitere Maßnahme an dieser Stelle hat die Verminderung der Fahrgeschwindigkeit aller in den Ort einfahrenden Kraftfahrzeuge zum Ziel. Dafür ist in Absprache mit der Straßenbauverwaltung eine Aufspaltung der Fahrspuren und eine Verschwenkung der einfahrenden Spur vorgesehen. Hierzu sollen Begrünungsmaßnahmen, d.h. die Pflanzung großkroniger Bäume in der bisherigen Fahrachse kommen, so daß die Sicht nach vorne begrenzt wird.

Da für das Verschwenken der Straße ein Eingriff in die benachbarten privaten Grundstücke notwendig ist, muß den betroffenen Grundstückseigentümern ein wirtschaftlicher Ausgleich zugestanden werden, indem der nördliche Bebauungsrand in Richtung Speyer verschoben wird, so daß beiderseits der Straße der Bau von jeweils 2 zusätzlichen Gebäuden möglich ist.

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist die Straßenverschwenkung, d.h. der Eingriff in die seitliche private Fläche bisher nicht gekennzeichnet. Ebenso ist bisher noch die jetzt geplante Neubaufläche als landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzfläche dargestellt. Um eine Übereinstimmung der planerischen Festsetzungen im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan zu erreichen, wird der Flächennutzungsplan z.Zt. "parallel" zum Bebauungsplan fortgeschrieben.

- 1.2 Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Berghausen. Es umfaßt jeweils Grundstücke oder Teile davon beiderseits der Landesstraße 507.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 0,85 ha.

Davon entfallen auf eine bereits bebaute Teilfläche 0,19 ha, auf die geplanten Neubauflächen 0,31 ha, auf die verbleibende landwirtschaftliche Nutzfläche 0,11 ha und auf die vorhandene oder geplante Straßenfläche die restlichen 0,24 ha.

- 1.3 Als Art der baulichen Nutzung wird, wegen der Lage des Gebietes entlang der stark befahrenen Landesstraße und unmittelbar neben der Bundesbahnlinie, ein "Mischgebiet" festgesetzt. Vorgesehen ist eine 1- und 2-geschossige, stellenweise auch eine 3-geschossige Bebauung. Dadurch soll der Ortseingang gestalterisch besonders betont werden.

Die Art der vorgesehenen Bebauung mit Häusern in offener Bauweise entspricht den voraussichtlichen, künftigen Bauwünschen in diesem Bereich der Gemeinde.

Auf dem Grundstück 1141/4 ist z.Zt. eine Tankstelle vorhanden. Die Einbeziehung dieses Grundstückes in die Mischgebietsbebauung und die Festsetzung von vorderen und rückwärtigen Baugrenzen soll ggf. eine Veränderung der heutigen Nutzung, d.h. eine andere gewerbliche Bebauung oder eine Wohnbebauung ermöglichen.

- 1.4 Die Erschließung der Neubaugrundstücke ist von der Landesstraße aus vorgesehen. Die Ortsdurchfahrtsgrenze, die z.Zt. beim Fernmeldegebäude der Post liegt, soll dafür, in Absprache mit dem Straßenbauamt, um ca. 50 m in Richtung Speyer verschoben werden. Damit kann auch die gewünschte Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit schon vor der heutigen Ortseinfahrt beginnen.

Als Radien für die Fahrbahnverschwenkung werden entsprechend den Forderungen des Straßenbauamtes $R = 175/175$ und $R = 45/45$ gewählt. Als begleitende Maßnahme muß ggf. durch entsprechende Beschilderung schon vor der Verschwenkung eine Drosselung der Fahrgeschwindigkeit erfolgen.

- 1.5 Die Versorgung der Neubaugrundstücke mit Wasser und Strom sowie die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an das bereits vorhandene örtliche Ver- und Entsorgungsnetz gesichert.

Da das Baugebiet in der Schutzzone III des Wasserwerks Speyer liegt, müssen die entsprechenden Schutzbestimmungen eingehalten werden. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

- 1.6 Das zwischen Landesstraße und Bahn liegende Gelände wird bisher ackerbaulich genutzt. Die Grundstücke auf der Ostseite der Straße zeigen eine lockere bis dichte gärtnerische Begrünung mit Sträuchern und Obstbäumen.

Die ackerbaulich genutzten Flächen sind bisher ökologisch wenig wirksam, so daß eine zusätzliche Begrünung eine Verbesserung der heutigen Situation bewirken wird. Bei den z.Zt. gärtnerisch genutzten Flächen im Osten wird dagegen bei einer Bebauung ein Teil der vorhandenen Bepflanzung wegfallen, so daß dafür und für die zusätzliche Versiegelung des Bodens ein Ausgleich durch eine Neube- pflanzung erfolgen muß. Der Bebauungsplan setzt daher für alle Grundstücke eine 3 bis 5 m breite Randbegrünung fest. Sie soll zum ökologischen Ausgleich beitragen und gleichzeitig zu einer gestalterischen Einbindung der Bebauung in den angrenzenden freien Landschaftsraum führen. Hinzu kommt eine allgemeine Begrünung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen und Vorgärten sowie, an einigen Stellen, die Pflanzung großkroniger Bäume im Straßenraum und auf den privaten Grundstücken.

Die zwei Neubaugrundstücke östlich der Landesstraße liegen innerhalb (an der Grenze) des Landschaftsschutzgebietes "Pfälzische Rheinauen" - jedoch am oberen Punkt der Hochuferkante. Der Hangbereich und die Flächen der Niederung werden für die Bebauung nicht in Anspruch genommen. Da auch die vorhandene, südlich angrenzende Bebauung entlang der Landesstraße innerhalb der Schutzzone liegt, wird die vorgesehene geringfügige Ausdehnung der Bebauung als unbedenklich angesehen, wenn die entsprechenden, zusätzlichen Pflanzungen vorgenommen werden.

2. Kosten für die Gemeinde

Der Ausbau der Landesstraße soll aus Mitteln der Straßenbauverwaltung vorgenommen werden. Auf die Gemeinde kommen daher voraussichtlich keine anteiligen Erschließungskosten für die Bebauung zu.

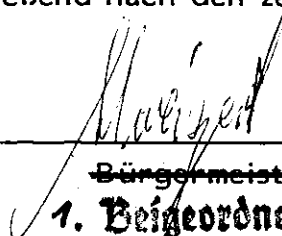
3. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist eine Vermessung der Straße und der Baugrundstücke erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit der Veränderung im Bereich der Landesstraße soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten auf den geplanten Baugrundstücken richtet sich anschließend nach den zeitlichen Vorstellungen der Grundstückseigentümer.

Römerberg, den 20. April 1988



~~Bürgermeister~~
1. Beigeordneter

26. Jan. 1988

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am
beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 13. Feb. 1988

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 25.02. + 11.05.88

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 31. Mai 1988 um Stellung-
nahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 22.03.88 + 24.05.88

Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem auszulegenden Planentwurf
am 13. Sep. 1988

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte
am 24. Sep. 1988

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Montag, den 03.10.88
bis einschließlich Freitag, den 04.11.88 zur Einsichtnahme öffent-
lich aus.

Während der Auslegung gingen zwei Bedenken und Anregungen
ein, über die in der Sitzung am 13. April 1989 Beschluß gefaßt wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 17. April 1989

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am
13. April 1989

Römerberg, den 19. April 1989

Anzeigevermerk:

1. Beigeordneter
Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gem. § 12
BauGB am _____ wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Römerberg, den _____

Bürgermeister

GEMEINDE RÖMERBERG

BEBAUUNGSPLAN „ORTSEINFAHRT AUS RICHTUNG SPEYER“

M. 1:500

BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA, MANNHEIM
20.4.1988