

1. Ausfertigung

GEMEINDE RÖMERBERG

BEBAUUNGSPLAN „ÄUSSERE UNTERE MÜHLWEG GEWANNE SOWIE KRUMME GEWANN UND SPITEL SECHS MORGEN - 1. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

MÄRZ 2009

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
3. Verfahren	5
4. Übergeordnete Planungen	5
4.1 Regionaler Raumordnungsplan	5
4.2 Flächennutzungsplan	5
5. Bisheriges Baurecht	6
6. Planung	8
6.1 Art der baulichen Nutzung	8
6.2 Maß der baulichen Nutzung	8
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
6.5 Eingriffe in Natur und Landschaft	9
7. Bodenordnung	10

- im Osten
durch die westliche Grenze der Flurstücke 1766, 1765, 1764, 1763, 1769/6, 1892, 1885, 1884 und 1889.

Der Geltungsbereich des Teilbereiches 2 wird begrenzt

- im Norden: durch den Wirtschaftsweg, Flurstück 433/3
- im Süden: durch eine Linie ca. 130 m südlich der nördlichen Grenze des Flurstücks 408/2
- im Osten: durch eine Linie, die im Norden ca. 99 m und im Süden ca. 54 m westlich der östlichen Grenze des Flurstücks 408/2 verläuft.
- im Westen: durch eine Linie, die 15 m westlich der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Teilbereich 1: 1094/6, 1758/4 (Werkstraße, teilweise), 1760, 1761, 1762, 1767, 1769/7, 1877, 1878, 1879/2, 1881 (teilweise), 1887 sowie 1891.

Teilbereich 2: 408/2 (teilweise)

Die Abgrenzung des Planungsgebiets ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

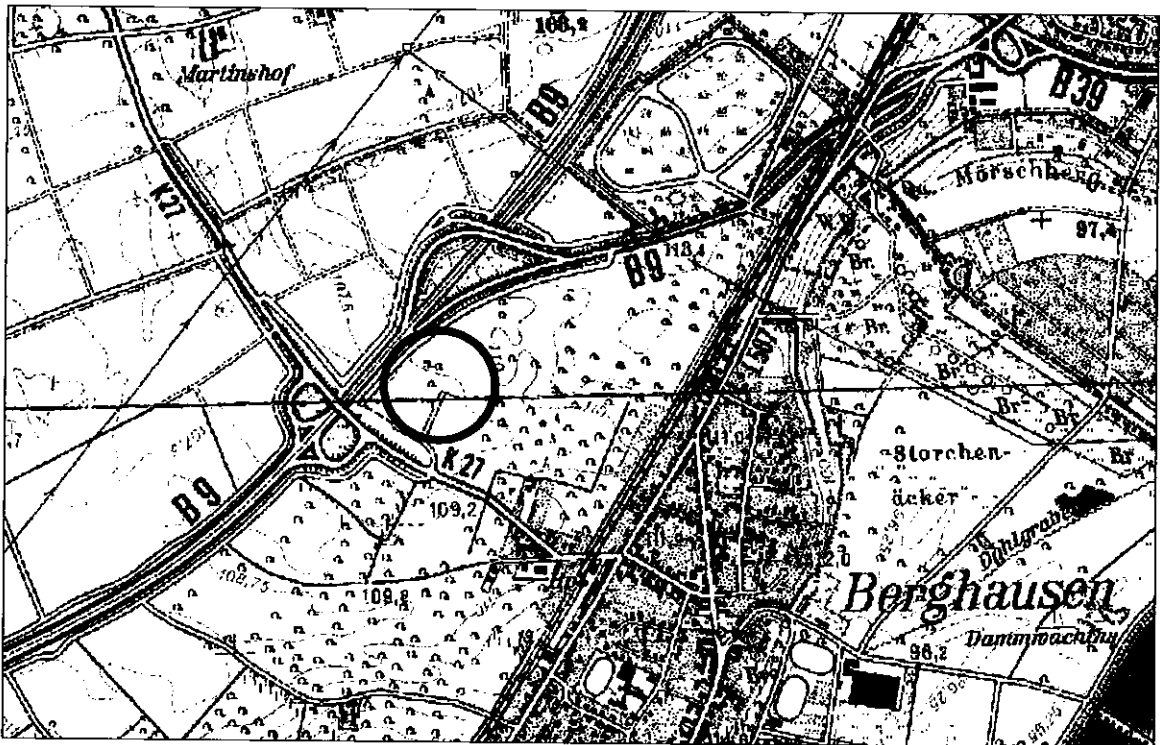
Durch den Bebauungsplan "Krumme Gewanne und Spitel Sechs Morgen" wurde das durch den Bebauungsplan „Äußere Untere Mühlweggewanne“ planungsrechtlich abgesicherte Gewerbegebiet an der B 9 erweitert. Im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebiets wurde der Randgrünstreifen um den ersten Bauabschnitt des Gewerbegebiets planungsrechtlich beibehalten. Dieser Randgrünstreifen wurde durch die Erweiterung jedoch funktionslos.

Im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes wurden zudem weitere Grünstreifen vorgesehen, die ursprünglich der Ableitung des Niederschlagswassers in die Randgrünstreifen dienen sollten. Die Versickerung wurde jedoch durch Einleitung in eine zentrale Versickerungsmulde gelöst, so dass die ursprünglich zugedachte Funktion der Grünstreifen nicht mehr gegeben ist.

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Bebauungsplanänderung umfasst eine Teilfläche des Gewerbegebietes der Gemeinde Römerberg anschließend an die B 9 (Teilbereich 1) sowie eine externe Ausgleichsfläche in der Rheinniederung (Teilbereich 2).

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von rund 3,4 ha.



Lage im Raum (Teilbereich 1)

Der Geltungsbereich des Teilbereiches 1 wird begrenzt

- im Norden
durch die südliche Grenze der Flurstücke 1879/1, 1889 und 1884
- im Westen
durch die östliche Grenze der Flurstücke 1094/5 und 1881
- im Süden
durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1759, 1758/4, 1763 und 1768
sowie durch eine Verbindungslinie zwischen der südöstlichen Ecke des
Flurstücks 1763 und der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 1768 über die
Werkstraße, Flurstück 1758/4.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse zeigt sich jetzt, dass die Randgrünstreifen einer zweckentsprechenden Nutzung der nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke entgegen stehen. Die Grünstreifen sollen daher entfallen und als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen der nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke sind entsprechend anzupassen.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Änderung des Bebauungsplanes ist insbesondere

- die Umnutzung der funktionslos gewordenen Grünstreifen in Gewerbegebietsflächen
- die Ermöglichung einer Verbindung der nördlich und südlich an den ursprünglichen Randgrünstreifen angrenzenden Grundstücke

3. Verfahren

Die Bebauungsplan-Änderung betrifft ein Gebiet mit bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen und dient insbesondere der planungsrechtlichen Absicherung einer angemessenen Nachverdichtung. Daher kann für die Änderung des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Die zulässige Grundfläche ergibt sich bei Gewerbegebietsflächen von 30.840 m² und einer GRZ von 0,6 mit 18.500 m². Der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. Absatz 1 von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird damit unterschritten.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Bau GB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Daher wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (2004) ist der Bereich des Plangebietes als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan II der Gemeinde Römerberg ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans kann aus dem Flächennutzungsplan

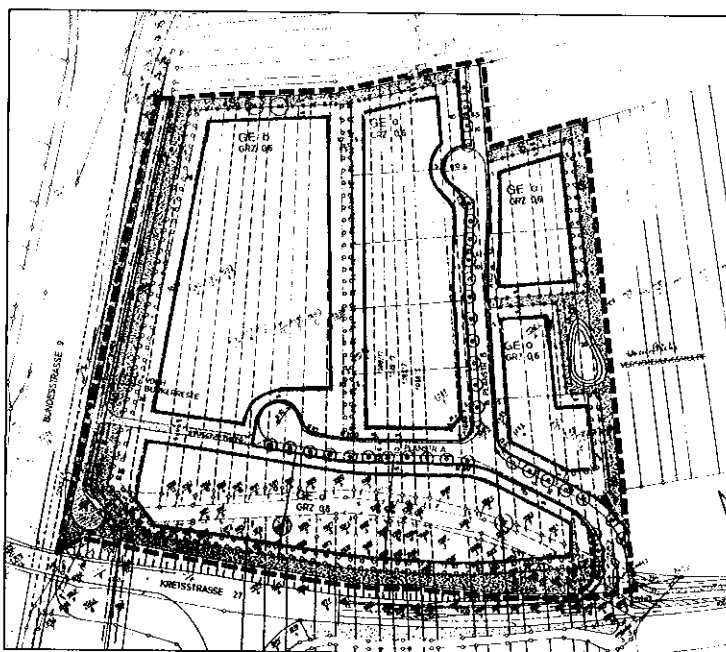
entwickelt werden.

5. Bisheriges Baurecht

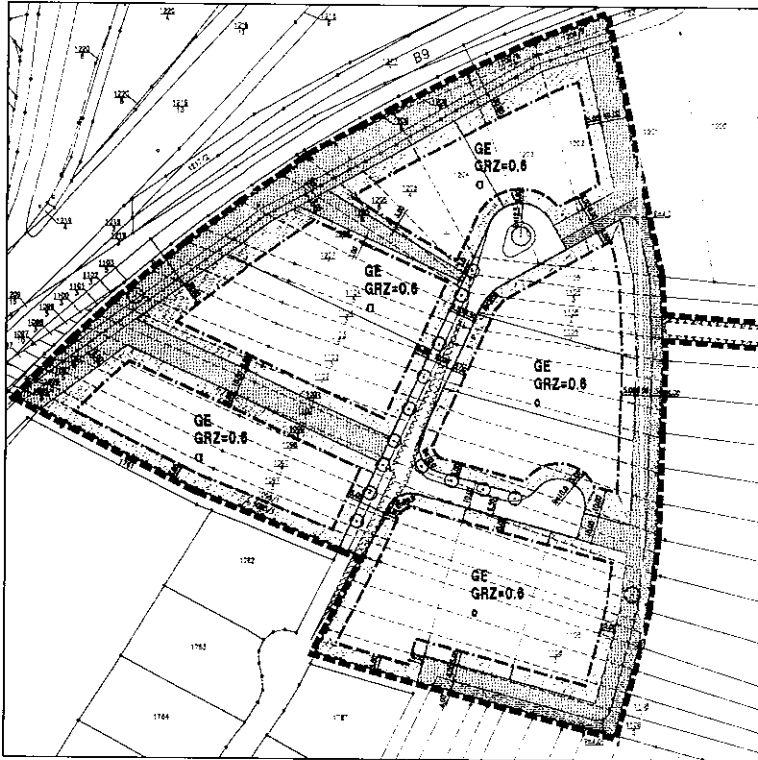
Das Planungsgebiet befindet sich überwiegend im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Äußere Untere Mühlweggewanne“ aus dem Jahr 1992. Nur der nördliche Abschnitt befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krumme Gewanne und Spitel Sechs Morgen“ aus dem Jahr 1997.

Für das Planungsgebiet ergeben sich folgende wesentlichen Festsetzungen:

- In beiden Bebauungsplänen ist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt.
- Im Bebauungsplan „Äußere Untere Mühlweggewanne“ sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- Im Bebauungsplan „Krumme Gewanne und Spitel sechs Morgen“ sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial und gesundheitliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- Wohnungen sind im Rahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig, aber begrenzt auf zwei Wohnungen je Gewerbegrundstück.



Bebauungsplan „Äußere Untere Mühlweggewanne“



Bebauungsplan "Krumme Gewanne und Spitel Sechs Morgen"

- Die Grundflächenzahl beträgt 0,6.
- Die zulässigen Gebäudehöhen betragen bei Büro- und Wohngebäuden 7,00 m, bei Betriebs-/Werkgebäuden/Hallen 10,00 m sowie bei sonstigen baulichen Anlagen, z.B. Silos, Schornsteine, Masten u.ä. 15,00 m.
- Die Bauweise ist östlich der Werkstraße als offene Bauweise festgesetzt. Westlich der Werksstraße gilt abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge auf maximal 80 m.
- Im Bebauungsplan „Äußere Untere Mühlweggewanne“ sind in den Randbereichen der Baugrundstücksflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

6. Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

An den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind keine grundlegenden Veränderungen vorgesehen. Allerdings wird der bislang nur im südlichen Teil geltende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben auch auf die bislang im Bebauungsplan „Krumme Gewann und Spitel sechs Morgen“ liegenden Teilflächen ausgedehnt. Zugleich wird der nur im Bebauungsplan „Krumme Gewann und Spitel sechs Morgen“ bestehende Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften auf den gesamten Änderungsbereich ausgedehnt.

Die Regelung aus dem Bebauungsplan „Krumme Gewann und Spitel sechs Morgen“, wonach Wohnungen westlich der Werkstraße nur in einem Abstand von maximal 30 m zur Straßenbegrenzungslinie der Werkstraße errichtet werden dürfen, wird aufgrund der Schallschutzerfordernisse gegenüber der B 9 auf den gesamten Geltungsbereich ausgedehnt.

Die Einschränkungen der zulässigen Nutzungen sind nur geringfügig, aber für eine einheitliche Entwicklung des Gebietes erforderlich. Da nicht in bestehenden Nutzungen eingegriffen wird und die Nutzungsmöglichkeit bereits seit mehr als sieben Jahre bestand, entstehen für die Gemeinde keine Entschädigungspflichten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

An den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich keine Veränderungen. Allerdings erstrecken sich die Festsetzungen künftig auch auf die bislang als öffentliche Grünflächen festgesetzten Geländestreifen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zur Bauweise bleiben unverändert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die bislang als öffentliche Grünflächen festgesetzten Geländestreifen ausgedehnt und mit den benachbarten überbaubaren Grundstücksflächen vereinigt.

Richtung B 9 wird westlich der Werkstraße anstelle eines Abstandes von 30 m zum Fahrbahnrand der B 9 ein Abstand von 10 m zur westlichen Grundstücksgrenze vorgegeben. Die ursprünglichen und die künftigen Festsetzungen entsprechen sich inhaltlich weitestgehend. Allerdings ist ein Bezug zur Grundstücksgrenze wesentlich praktikabler. Im nördlichen Bereich verjüngt sich der geforderte Mindestabstand – wie im bisher gültigen Bebauungsplan – auf 5 m Grenzabstand.

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Vorgaben zu Dachform und -neigung, zu Einfriedungen und zu Werbeanlagen bleiben inhaltlich im wesentlichen unverändert. Die maximal zulässige Größe für Werbeanlagen wird künftig einheitlich auf 10 m² festgelegt.

Auf Vorgaben zur Dacheindeckung sowie zur Gestaltung der Fassaden wird verzichtet, da für diese Festsetzungen keine ausreichende städtebauliche Erforderlichkeit besteht.

Aufgrund der Anziehungswirkung der Leuchtanlagen auf Insekten (Insektenfalle) wird für Werbeanlagen vorgegeben, das als Leuchtmittel Natriumdampf-niederdrucklampen zu verwenden sind.

6.5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft nur in begrenztem Umfang durch den Verzicht auf vier 5 m bzw. 10 m breite Grünstreifen mit einer Gesamtfläche von ca. 2.430 m² zugelassen. Bei einer GRZ von 0,6 (mit Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen etc. gemäß § 19 BauNVO auf 0,8) ergibt sich eine maximal mögliche zusätzliche Versiegelung auf 1.950 m². Betroffen ist östlich der Werksstraße eine Fläche, die tatsächlich bereits als Lagerplatz genutzt wird. Westlich der Werksstraße handelt es sich um Grünstreifen mit ruderaler Gras-Kraut-Vegetation, einzelnen ruderalen Gehölzen sowie zwei großkronigen Walnussbäumen.

Auch wenn aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB formal keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Teilfläche von 1.950 m² des in der Rheinniederung gelegenen Flurstücks Plan-Nr. 408/2, Gewanne Obere Dammäcker, Ortsteil Berghausen, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Das Flurstück 408/2 grenzt unmittelbar westlich an den Rheinhauptdeich an und wurde bereits – mit anderen Teilflächen – für verschiedene Bebauungsplanverfahren als landespflegerischen Ausgleichsfläche herangezogen. Die Fläche stellt sich derzeit als intensiv genutzte Ackerfläche dar.

Die Festsetzungen zu den Begrünungen auf den privaten Grundstücken werden insgesamt reduziert, insbesondere wird auf die lagemäßige Fixierung von Randgrünstreifen zu benachbarten Gewerbegrundstücken verzichtet. Die auf