

1. Ausfertigung

GEMEINDE RÖMERBERG

BEBAUUNGSPLAN „ÄUSSERE UNTERE MÜHLWEG GEWANNE SOWIE KRUMME GEWANN UND SPITEL SECHS MORGEN - 4. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

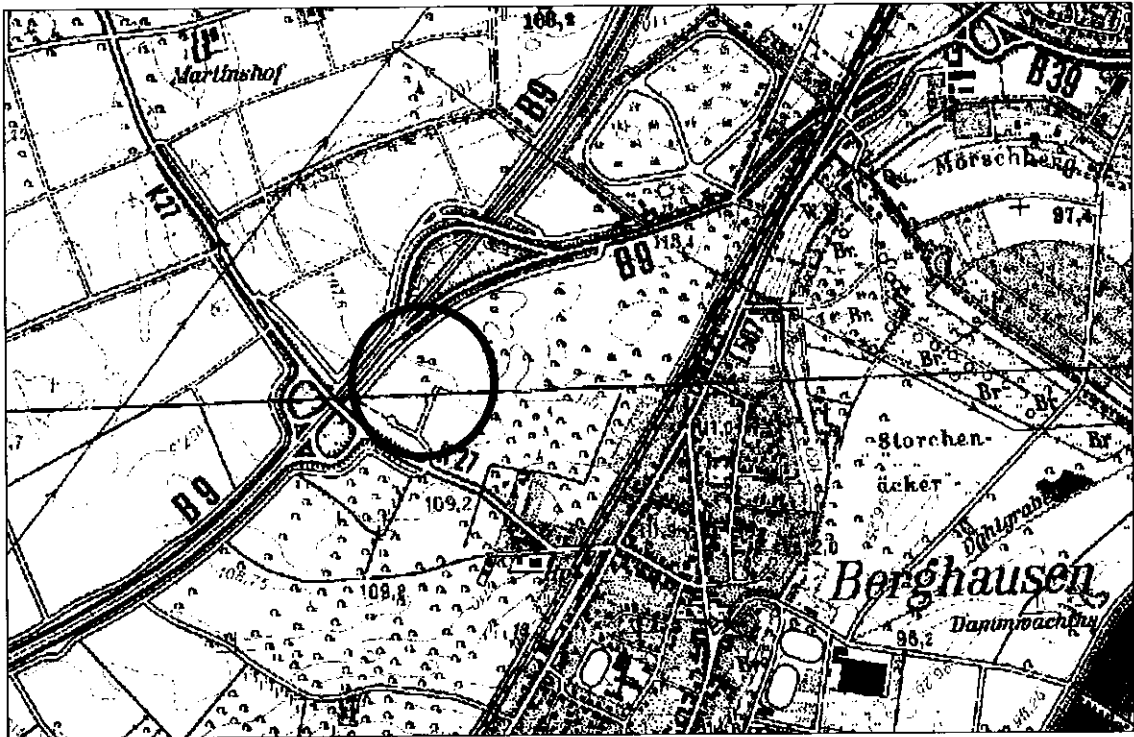
SEPTEMBER 2011

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
3. Verfahren	4
4. Übergeordnete Planungen	5
4.1 Regionaler Raumordnungsplan	5
4.2 Flächennutzungsplan	5
5. Bisheriges Baurecht	5
6. Planung	6
6.1 Art der baulichen Nutzung	6
6.2 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
6.4 Eingriffe in Natur und Landschaft	7
7. Bodenordnung	7

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Bebauungsplanänderung umfasst das Gewerbegebiet der Gemeinde Römerberg anschließend an die B 9. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von rund 0,85 ha.



Lage im Raum

Die Bebauungsplanänderung umfasst die an den nach Osten gerichteten kurzen Straßenstich der Werkstraße angrenzenden Flurstücke.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden
durch die südliche Grenze des Flurstücks 1893/5
- im Osten
durch die westliche Grenze des Flurstücks 1892
- im Süden
durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1891 und 1892
- im Westen
durch die östliche Grenze der Werkstraße, Flurstücke 1758/4 und 1889

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1888, 1893/2 und 1893/3.

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

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

In Römerberg besteht eine Kinderpflegestätte, die neben einem klassischen Betreuungsangebot auch ergänzend eine Betreuung kleinerer Kinder über mehrere Tage anbietet. Diese Einrichtung hat Erweiterungsbedarf und soll daher räumlich verlagert werden. Ein möglicher Standort ist das Gewerbegebiet an der B 9. Bislang sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen jedoch soziale und gesundheitliche Einrichtungen – u.a. aufgrund deren möglicher Empfindlichkeit gegenüber Schallimmissionen – nicht zulässig. Grundsätzlich sieht die Baunutzungsverordnung jedoch vor, dass soziale und gesundheitliche Einrichtungen auch in einem Gewerbegebiet zugelassen werden können.

Um diese Einrichtung zulassen zu können, wird eine Änderung der bestehenden Bebauungspläne erforderlich. Da ein Nutzungskonflikt zwischen gewerblicher Nutzung und sozialen Einrichtungen nicht grundsätzlich auszuschließen ist, soll eine Zulässigkeit nur ausnahmsweise und nur in einem Teilbereich des Gewerbegebietes gegeben sein. Die Gemeinde hat durch die Ausnahmeregelung im Rahmen der notwendigen Einvernehmensentscheidung die Möglichkeit, im Bedarfsfall noch steuernd eingreifen zu können.

3. Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben neu zulässig werden. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor. Für die Änderung des Bebauungsplans kann daher das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird keine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich. Ebenso ist keine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu erstellen.

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 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Krumme Gewanne und Spitel Sechs Morgen" aus dem Jahr 1997. Dieser Bebauungsplan wurde bereits durch die Bebauungspläne „Äußere Untere Mühlweg Gewanne sowie Krumme Gewann und Spitel sechs Morgen - 2. Änderung“ und „Äußere Untere Mühlweg Gewanne sowie Krumme Gewann und Spitel sechs Morgen - 3. Änderung“ geändert, wobei die Änderungen sich auf andere Teilabschnitte des Ursprungsbebauungsplanes zu beziehen, dafür aber zum Teil Flächen aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan "Äußere Untere Mühlweggewanne" aus dem Jahr 1992 einbezogen haben.

Die Bezeichnung und Nummerierung der bisherigen Änderungspläne wird fortgeführt, so dass der vorliegende Änderungsplan die Bezeichnung „Äußere Untere Mühlweg Gewanne sowie Krumme Gewann und Spitel sechs Morgen - 4. Änderung“ erhält, auch wenn sich die Änderung nur auf eine Teilfläche des Ursprungsbebauungsplans „Krumme Gewann und Spitel sechs Morgen“ bezieht.

Im Bebauungsplan „Krumme Gewann und Spitel sechs Morgen“ sind bislang Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

6. Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden dahingehend geändert, dass künftig Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig werden.

Mit dieser ausnahmsweisen Zulässigkeit soll dem bestehenden Bedarf nach der Errichtung einer solchen Einrichtung im Gewerbegebiet an der B 9 Rechnung getragen werden.

Der Gemeinde ist der potenzielle Konflikt zwischen einer gewerblichen Nutzung und sozialen bzw. gesundheitlichen Einrichtungen durchaus bewusst. Allerdings können soziale Einrichtungen wie insbesondere die konkret geplante Kinderbetreuungseinrichtung dienende Nutzungen zu Gewerbebetrieben sein.

Weiterhin können soziale und gesundheitliche Einrichtungen angesichts ihres Publikumsaufkommens selbst zu Störungen des Umfeldes führen, die in einem Wohngebiet unverträglich sein können, aber in einem Gewerbegebiet hingenommen werden können.

Die Zulassung von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke erfolgt daher nur für einen Teilbereich des gesamten Gewerbegebietes. Durch die Lage an einer kurzen Stichstraße hat dieser Teil des Gewerbegebietes bereits heute einen ruhigeren Charakter. Zudem ist er ausreichend weit von der B 9 entfernt, so dass die Verkehrslärmimmissionen gegenüber den Flächen westlich der Werkstraße deutlich geringer sind und auch trotz einer höheren potenziellen Störungsempfindlichkeit von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke eine Verträglichkeit angenommen werden kann.

Um im konkreten Einzelfall die kommunale Steuerungsmöglichkeit jedoch nicht zu verlieren, erfolgt die Zulassung von sozialen und gesundheitlichen Anlagen nur ausnahmsweise. Über die gemäß § 36 BauGB erforderliche Einvernehmensentscheidung durch die Gemeinde bleibt damit für die Gemeinde eine Steuerungsmöglichkeit bestehen, um möglichen Konflikten bei konkreten Nachbarschaftssituationen begegnen zu können.

In Bezug auf den Immissionsschutz knüpfen sowohl die TA Lärm als auch die Geruchs-Immissionsrichtlinie in der Definition der Schutzwürdigkeit der Nutzungen an die planungsrechtlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes an. Da das Planungsgebiet weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt bleibt, kommt es an den öffentlich-rechtlich maßgebenden Beurteilungsgrundlagen zu keinen Änderungen. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können somit keinen höheren Schutzanspruch beanspruchen als die benachbart gelegenen Gewerbebetriebe. Die gemäß TA Lärm und Geruchs-Immissionsrichtlinie bereits ohne Änderung des Bebauungsplanes zulässige Emissionstätigkeiten der Gewerbebetriebe werden somit nicht eingeschränkt.

Die sonstigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

6.2 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Die sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen, d.h. sowohl die zeichnerischen wie auch die textlichen Festsetzungen, bleiben unverändert.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

6.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

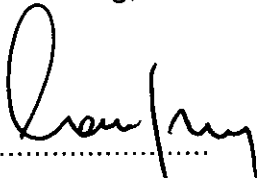
Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden.

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da sowohl das Maß der baulichen Nutzung wie auch die Bauflächen unverändert bleiben.

7. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Römerberg, den - 4. Okt. 2011



(Scharfenberger)
Bürgermeister

