

1 BEGRENZUNG

Der Bebauungsplan wird folgendermaßen begrenzt.

- Im Norden: durch die nordöstliche Seite der Grundstücke 43;44; die südliche Seite der Grundstücke 715/9, 715, 628/9, 652 und 620 sowie durch die nördliche Seite der Grundstücke 158/1 und 159.
- Im Osten: durch die östliche Seite der Grundstücke 628; 370/4 640/11 und die westliche Seite des Grundstücks 528/1
- Im Süden: durch die südliche Seite der Grundstücke 370/4 und 60 sowie durch die südliche Seite der Grundstücke 134/10 und 157.
- Im Westen: durch die westliche Grenze der "Hauptstraße" und die westliche Seite der Grundstücke 159; 134/10 und 134/11.

2 ANLASS UND GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES

Die Malzfabrik in Römerberg hat 1989 ihre Produktion eingestellt. Somit entstand in einer städtebaulich bedeutsamen Lage zwischen dem Ortskern und dem östlichen Ortsrand eine Gewerbebrache, die im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und im Sinne des Flächenrecyclings neu überbaut werden sollte.

Die Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich zum einen aus der Größe der Fläche und zum anderen aus der besonderen Lage. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei der Wiedernutzung dieser innerörtlichen Gewerbebrache kann nur durch Abwägung aller betroffenen Belange in einem Bebauungsplanverfahren gewährleistet werden.

Im Jahr 1990 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, der Aufschluß über die Nutzungsmöglichkeiten und Strukturen geben sollte.

3 STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Fläche der ehemaligen Malzfabrik soll einerseits der Ansiedlung attraktiver, verdichteter Wohnformen zwischen der Ortsmitte und dem landschaftlich reizvollen Hochgestadeabbruch des Rheingrabens dienen. Der städtebauliche Entwurf des Wettbewerbssiegers sieht hierfür 2 Wohnformen vor.

- Zum einen den "Siedlungshaustyp", der in der bestehenden Wohnbebauung der Schulstraße sein Vorbild findet. Hierbei sind die Wohnhäuser unmittelbar an die straßenseitige und nördliche Grundstücksgrenze angebaut. Die Fassaden sind von stehenden Fensterformaten und giebelständigen Sattel- bzw. Krüppelwalm-dächern mit gering differierender Trauf- und Firsthöhe geprägt. Diese homogene Bauform soll in Verlängerung der Schulstraße ins Plangebiet hinein fortentwickelt werden.
- Zum anderen den Typ des "Langhauses". Diese Hausform greift die in der Region typischen und orts- bzw. landschaftsbildprägenden Gestaltungselemente des "Tabakschuppens" auf. Diese Bauweise soll den Ortsrand entlang des Hochgestades einerseits durch

regionaltypische Strukturen abschließen, andererseits soll durch lockere Reihung der Baukörper an dieser sensiblen Stelle ein harmonischer Übergang der Bebauung zur freien Landschaft gewährleistet werden.

Andererseits sieht der Entwurf im Bereich der Hauptstraße eine Ansiedlung von öffentlichen und gewerblichen Einrichtungen vor, die um einen Platzraum herum angesiedelt werden sollen. Hierdurch wird im Zusammenhang mit den bereits entlang dieses Abschnitts der Hauptstraße vorhandenen öffentlichen Funktionen (Bürgermeisteramt, Kirche, Zehnthaus) und Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger, Gaststätten) eine attraktive Ortsmitte geschaffen, die in der örtlichen Struktur bislang nicht in der wünschenswerten Ausprägung vorhanden ist.

Der Bebauungsplan verfolgt somit drei wesentliche Ziele:

- Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs der Bevölkerung,
- Attraktivierung der Ortsmitte durch strukturelle Verbesserungen
- Reaktivierung der innerörtlichen Gewerbebrache

4 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

4.1 Ausweisungen des RROP - Rheinpfalz

Das Plangebiet ist im RROP noch teilweise als Gewerbefläche und zum Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen. Beide Darstellungen sind als Siedlungsfläche-Bestand erfaßt. Daraus ergibt sich, daß es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Diese Maßnahmen sind nach Kap.2.5.1 RROP bevorzugt vor der Erschließung neuen Baulandes durchzuführen, da hierdurch der Außenbereich geschont und bestehende Infrastruktureinrichtungen genutzt werden.

Eine Weiternutzung als Gewerbegebiet ist städtebaulich nicht sinnvoll, da hierdurch eine Gemengelage verfestigt würde. Die angestrebte Wohnnutzung mit Versorgungsfunktionen stellt unter den gewandelten Rahmenbedingungen die beste Entwicklungsmöglichkeit dieser Fläche dar.

Insgesamt ist davon auszugehen, daß der vorliegende Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

4.2 Ausweisungen des FNP - Römerberg

Der mit Genehmigung vom 22.4.91 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Römerberg Änderungsplan IV (FNP) stellt im Plangebiet "Wohnbauflächen geplant" dar. Zudem weist der FNP auf die Notwendigkeit hin, im Bebauungsplan die Schutzzone III des Wasserwerkes Speyer zu berücksichtigen. Dies ist im Bebauungsplan erfolgt. Da im Bebauungsplan ausschließlich "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt ist, und der FNP keine

weiteren Vorgaben für das Plangebiet enthält, ist davon auszugehen, daß der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt ist.

5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch die Festsetzung, daß in W3 Wohnungen im Erdgeschoß unzulässig sind, soll sichergestellt werden, daß die beabsichtigte Ansiedlung von Versorgungsfunktionen bereits bei der Gestaltung der entsprechenden neuen Gebäude berücksichtigt wird. Da das Erdgeschoss öffentlichen und gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleibt, ist damit zu rechnen, daß durch Fühlungs- bzw. Nachbarschaftsvorteile, die aus der Konzentration dieser Nutzungen entstehen, langfristig in diesem Ortsbereich eine tragfähige Versorgungsinfrastruktur für Güter des täglichen Bedarfs angesiedelt wird.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf maximal 2 je Wohngebäude in W1 und W2 soll sicherstellen, daß die Bebauung der Schulstraße nicht nur in gestalterisch - architektonischer Hinsicht sondern auch unter dem Aspekt des sozialen Milieus weiterentwickelt wird. Die bestehende dörfliche Nachbarschaftsstruktur lebt von der gegenseitigen Bekanntheit aller Nachbarn. Durch die Konzentration von Wohnungen und damit häufig verbundenen Mieterfluktuation besteht die Gefahr, dieses intakte soziale Gefüge entscheidend zu stören. Die Beschränkung auf maximal 2 WE je Gebäude verhindert erfahrungsgemäß solche hier städtebaulich bedenkliche Entwicklungen.

Zudem kann die Konzeption des Siedlungs- und Langhaustyps mit der relativ knapp bemessenen Freifläche in der gewünschten Form den Stellplatzbedarf aus einer höheren Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude nicht zufriedenstellend decken, zumal angesichts der Nachbarschaft des Ortskerns mit hohem Stellplatzbedarf keine Ausweichflächen vorhanden sind. Insofern ginge eine höhere Zahl an Wohnungen auch zu Lasten der Freiflächenerhaltung und -gestaltung auf den Wohngrundstücken.

Durch Ausschluß von Anlagen für Verwaltungen soll in W1 und W2 ebenfalls darauf hingewirkt werden, daß die soziale Struktur des Wohngebiets nicht verfälscht wird.

Das Verbot von Tankstellen und Gartenbaubetrieben trägt der Nachbarschaft des Wasserschutzgebietes - Zone III Rechnung. Hierdurch wird einer Beeinträchtigung des Grundwassers durch - bei solchen Betrieben nicht auszuschließenden - Schadstoffeintrag vorgebeugt.

Die Ansiedlung von altengerechten Wohnungen innerhalb des Ortskerns entspringt der Erkenntnis, daß für diesen Bevölkerungsteil ein entsprechend ausgestattetes Wohnraumangebot geschaffen werden muß, um die Abwanderung alter Menschen in die gut ausgestatteten Altenheime der benachbarten zentralen Orte zu verhindern. Damit wird die Möglichkeit geboten, im

gewohnten räumlichen und sozialen Umfeld eine altengerechte Wohnung zu beziehen.

Das Verbot der Errichtung von Garagen in W3 verfolgt die städtebauliche Vorstellung, den Platzbereich zwischen Herrenhaus und Schulstraße als zusammenhängenden Freiraum erlebbar zu machen. Die Errichtung von Garagen an den Grenzen der privaten Baugrundstücke würde dieser städtebaulichen Zielsetzung entgegenlaufen. Daher soll hier der ruhende Verkehr in erster Linie in einer Tiefgarage untergebracht werden.

In W3 wird die Nichtanrechnung von Tiefgaragen auf die Grundflächenzahl festgesetzt. Damit soll die Verwirklichung der städtebaulich angestrebten Verhältnisse erleichtert werden. Im genannten Bereich des Plangebiets ist es erforderlich, möglichst viele Stellplätze unterirdisch anzuordnen, um den Bereich des Weberplatzes vom ruhendem Verkehr zu entlasten. Insofern ist die Vergünstigung für eine Tiefgarage städtebaulich begründet.

Die festgesetzten besonderen Bauweisen "Siedlungshaus" und "Haus-Hof Bauweise" sind aus den bestehenden baulichen Strukturen entwickelt. Sie sollen eine integrative Weiterentwicklung der vorhandenen Struktur in den Neubaubereich sichern.

Daher muß in W4 zwischen der Vorderbebauung innerhalb der 20 m tiefen überbaubaren Fläche an der Hauptstraße und dem 10 m tiefen Riegel der Hinterbebauung unterschieden werden. Die "Haus-Hof Bauweise" ist durch diese Form der einseitigen Grenzbebauung giebelständig zur Hauptstraße und die um 90 Grad gedrehte Scheune in Hinterbebauung gekennzeichnet.

5.2 Integration des Grünordnungsplans (landschaftsplanerischer Planungsbeitrag)

a. Baumstandorte

Die im Landschaftsplan festgesetzten Baumstandorte wurden in den Bebauungsplan als zeichnerische Festsetzungen übernommen, soweit der Standort aus städtebaulichen Gründen exakt festgelegt werden mußte. Hier wurden ausschließlich Bäume I. Ordnung zur Begrünung des Straßenraumes festgesetzt.

b. Festsetzungen durch Text

öffentlicher Bereich:

Begrünung: Die Begrünung des Straßenraumes ist durch Festlegung der Baumstandorte und der ausschließlichen Verwendung von Bäumen I. Ordnung hinreichend bestimmt. Eine gesonderte textliche Festsetzung ist nicht erforderlich.

Beläge: Eine detaillierte Festsetzung der zu verwendenden Straßenbeläge ist nicht sinnvoll. Die Gestaltung als Mischverkehrsfläche ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt; weitere Details sollen dem Straßenausbauentwurf vorbehalten bleiben.

privater Bereich:

Begrünung: Die für das grüne Straßenbild nötigen Bäume im Vorgartenbereich sind zeichnerisch festgesetzt. Insofern

erübrigt sich eine textliche Festsetzung. Hinsichtlich der Pflicht, weitere Begründungen vorzunehmen siehe §10(1) Satzungstext.

Beläge: siehe § 15(5) Satzungstext

Spielplätze

Begründung: siehe § 10 (3) Satzungstext

Beläge: siehe § 15 (6) Satzungstext

Parkplätze

Begründung: siehe § 10 (2) und § 13(3) Satzungstext

Beläge: siehe § 13 (4) Satzungstext

Fassadenbegrünung

siehe § 10 (4) Satzungstext

Allgemeine Hinweise

Für Festsetzungen dieser Art ist im Bebauungsplan keine Möglichkeit gegeben, da es sich nicht um bodenrelevante Vorschriften handelt, daher finden sie keine Berücksichtigung.

Platzgestaltung an der Kirche

Da es sich bei den hier verwendeten Platanen um Spezialzüchtungen handelt, die durch ihre Wuchsform, Höhe und kontinuierliche Pflege eingeschränkt werden, fallen sie unter die Vorschrift des § 44 Abs. 1b Nachbargesetz, wonach lediglich ein Grenzabstand von 2m nötig ist. Die Bäume sollen in diesem Abstand zur Grenze gepflanzt werden.

6 ERSCHLIESSUNG

6.1 Altlasten

Die ehemalige gewerbliche Nutzung des Geländes setzt voraus, daß dieses im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf Altlasten hin untersucht wird.

Ein entsprechendes Gutachten wurde in Auftrag gegeben und liegt mit Datum vom 1. August 1989 vor. Der Gutachter Prof. Dr. Ing. H. Meißner der Universität Kaiserslautern war beauftragt, die Untergrundbeschaffenheit im Plangebiet zu erkunden und daher insbesondere auf mögliche Ablagerungen von Industrieabfällen und anderer kontaminierter Stoffe zu achten.

Um einen Überblick zu erhalten wurden in der Zeit vom 19. Juni 1989 bis zum 23. Juni 1989 9 Bohrungen und 14 Rammsondierungen bis in 25 m Tiefe niedergebracht. Dabei konnte aufgrund der Probenansprache festgestellt werden, daß ausschließliche Kontaminationen durch Kohlenwasserstoffe aus Diesel- oder Heizöl vorlagen. Diese waren auf insgesamt 4 unterirdische Öltanks am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes zurückzuführen.

In der gutachterlichen Stellungnahme wurde an 3 Stellen des Plangebietes ein Sanierungsbedarf des Bodens ermittelt. Für die oberflächennahen Kontaminationen wurde ein Bodenaustausch

und der Ausbau der Tanks empfohlen. Für eine tieferliegende Verschmutzung wurde angeregt, diese im sogenannten "In-situ-Verfahren" vor Ort durch Bakterien zu dekontaminieren.

Eine Gefährdung des Grundwassers wird durch den Gutachter nicht gesehen, da die tiefste Verschmutzung 14,30 m unter der Oberfläche liegt und durch eine tonige Schluffschicht davon abgehalten wird, in die - erst in einer Tiefe von 20 m anzutreffenden - Schichtwasser führenden Untergrundzonen zu versickern.

In einem weiteren Gutachten durch das geologische Büro Reutemann wurde das Ausmaß des nötigen Bodenaustausches festgelegt, nachdem die 4 Öltanks entfernt waren. Dabei hat sich gezeigt, daß die kontaminierten Böden vor Ort auf einem Bio-Beet bis zu dem unbedenklichen Zielwert von 100 mg/kg Mineralölkohlenwasserstoff saniert werden können. Danach ist die Wiederverwendung zur Verfüllung der Gruben möglich.

Derzeit ist die Sanierung des südlichen Tanklagers abgeschlossen; im Bereich des nördlichen Tanklagers ist der kurzfristige Abschluß der Sanierungsarbeiten zu erwarten.

Hinsichtlich der Sanierungssicherheit des "In-situ-Verfahrens" für die tieferliegenden Verschmutzungen wird derzeit noch ein Feldversuch durchgeführt, der zeigen soll, ob der Sanierungszielwert von 500 mg/kg Mineralölkohlenwasserstoff erreicht werden kann.

Nach Auffassung des Gutachters ist ein erheblicher Schadstofftransport leichtflüchtiger Kohlenwasserstoffe über die Gasphase nicht zu erwarten. Daher ist es nicht erforderlich, gasdichte Bodenplatten in die Wohngebäude, die über dem Schadensherd II errichtet werden sollen, einzubauen. Vorsorglich wird jedoch, unter den Wohnanlagen, die über dem tieferen Schadensherd II errichtet werden, Luftabsaugleitungen in Form von Drainage-Rohren einzubauen, um völlig sicherzustellen, daß keine kohlenwasserstoffhaltigen Gase in die Wohnbebauung eindringen können.

Wie die Untersuchung durch das Büro Reutemann aus Mannheim ergab liegen Kontaminierungen des Bodens unterhalb der Bauebene und können voraussichtlich in einem biologischen Verfahren bis Ende 1993 beseitigt werden. Daher ist es nach Auffassung der Gemeinde Römerberg nicht bedenklich, das Gelände einer Wohnbebauung zuzuführen.

6.2 Verkehrserschließung

- Hauptstraße

Zur Attraktivierung des Ortskernbereiches soll die relativ stark befahrene Hauptstraße gestalterisch aufgewertet werden. Durch Anpflanzung von Bäumen entlang der Straße im Plangebiet und teilweise Aufpflasterung vor der Kirche soll eine Querschnittsverringerung und damit verbunden eine Gefahren- und Lärmreduzierung neben der gestalterischen Aufwertung erreicht werden.