

**Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz**

**Zur Entscheidung**

**13. Mai 1996**

vom .....

**Az.: 35/405-03 LU-Römerberg/36a**

**GEMEINDE RÖMERBERG**

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**"ÄNDERUNG I ZUM BEBAUUNGSPLAN  
EHEMALIGE MALZFABRIK"**

**JANUAR 1996**

DIPL. ING. ACHIM H. PISKE

IN DER MORSCHGEWANNE 34  
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNHEIM  
TEL. 06 21 / 54 50 31-34 • FAX 06 21 / 54 50 35

NACHTIGALLENSTRASSE 5  
D-67229 GEROLSHEIM  
TEL. 0 62 38 / 31 43 • FAX 0 62 38 / 31 43

### **Kapitel 1:**

#### **Ziel und Zweck der Planung; planungsrechtliche Ausgangssituation**

Mit der Änderung I des Bebauungsplanes "Ehemalige Malzfabrik" der Gemeinde Römerberg sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheimes auf einer Gesamtfläche von ca. 2700 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Es besteht ein öffentliches Interesse an der Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheimes im Ortsteil Berghausen der Gemeinde Römerberg.

Es handelt sich um eine Bedarfsplanung der Gemeinde Römerberg vor dem Hintergrund hinreichend konkretisierter Nutzungs- und Bauvorstellungen des Objektbetreibers.

Das Erfordernis für eine Änderung des Bebauungsplanes als planerische Vorleistung des Altenwohn- und Pflegeheimes, resultiert insbesondere aus der fehlenden Übereinstimmung des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan "Ehemalige Malzfabrik") mit zeitgemäßen Bedarfsanforderungen der Altenpflege.

Der seit dem Jahre 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Ehemalige Malzfabrik" sieht, als Folge eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs, die Grundstücksreservierung zu Zwecken des Altenwohnens vor. Zum Zeitpunkt der Durchführung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs (1989/1990) und der Aufstellung des damaligen Bebauungsplanes war weder der Bedarf nach einem Altenwohn- und Pflegeheim hinreichend konkretisiert noch lag eine konkrete Trägerschaft mit präzisen Nutzungs- und Bauabsichten vor. Folglich konnte es sich nur im Geltungsbereich des damaligen Bebauungsplanes "Ehemalige Malzfabrik" um eine Angebotsplanung mit dem Ziel einer Flächenreservierung handeln.

Aufgrund folgender Faktoren ist auf der rechtlichen Grundlage des Bebauungsplanes "Ehemalige Malzfabrik" die Verwirklichung eines Altenwohn- und Pflegeheimes nicht genehmigungsfähig:

- Der Bebauungsplan verwendet lediglich den Begriff des "Altenwohnens"; die Funktion der "Altenpflege" wird planungsrechtlich nicht abgedeckt;
- der Bebauungsplan "Ehemalige Malzfabrik" läßt Gebäudetiefen von max. 10,0 m zu; diese geringe Gebäudebreite würde gebäudetechnisch nur eine einseitige Erschließung von Räumlichkeiten zulassen und damit eine unrationelle und damit überdimensionierte Erschließung erfordern;
- der Bebauungsplan verteilt die Funktion "Altenwohnen" auf zwei Gebäude, die eine Zäsur durch Baugrenzen und Abstandsflächen haben; eine rationelle Bewirtschaftung eines Altenwohn- und Pflegeheimes in zwei räumlich getrennten Bereichen ist aus Erwägungen der Wirtschaftlichkeit nicht möglich;
- die im Bebauungsplan "Ehemalige Malzfabrik" festgesetzten Grund- und Geschosflächenzahlen von 0,3 und 0,7 sind nicht in der Lage, den kompakten

Flächenansprüchen eines nach heutigem Standard geführten Altenwohn- und Pflegeheimes gerecht zu werden.

In seiner Sitzung vom 19.09.1995 hat der Gemeinderat der Gemeinde Römerberg daher den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Geltungsbereich östlich der Berghäuser Straße, südlich des Fl.-St. 41, westlich der Schul- und Malzfabrikstraße und nördlich der Straße "Am Weberplatz" gefaßt. Der seit 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Ehemalige Malzfabrik" wird für diesen Bereich geändert.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan vom 19.09.1995 kann der Geltungsbereich im Bereich der Straße "Am Weberplatz" und der Malzfabrikstraße verringert werden, da sich aus der Konzeption des Altenwohn- und Pflegeheimes keine veränderten Anforderungen ergeben haben.

Im Rahmen einer ersten, vorgezogenen Abwägung bei der Beratung des Aufstellungsbeschlusses in öffentlicher Sitzung hat sich der Gemeinderat mehrheitlich dafür ausgesprochen, den o. g. Standort für ein Altenwohn- und Pflegeheim zu favorisieren und hat ferner die Verwaltung beauftragt, zügig baurechtliche Voraussetzungen für dieses Altenwohn- und Pflegeheim zu schaffen. Die erste Abwägung des Gemeinderates bestätigte den Standort im städtebaulichen Gefüge der Gemeinde Römerberg aus folgenden Erwägungen:

- Der Standort besitzt hochgradige Ortskernnähe mit Erreichbarkeit zu einer Vielzahl von zentralen Einrichtungen;
- es bestehen hinreichend Möglichkeiten für ältere Mitbürger, Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs fußläufig zu erreichen;
- der Standort beinhaltet alle Voraussetzungen für die Integration älterer Mitbürger in das örtliche Geschehen;
- es ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Außenbereichen und freier Landschaft in östlicher Richtung gegeben.

Mit der "Änderung I zum Bebauungsplan Ehemalige Malzfabrik" soll der Standort im Ortsteil Römerberg-Berghausen in kompakter und komprimierter Form für den öffentlich notwendigen Nutzungszweck gesichert werden. Diese kompakte Anordnung baulicher und sonstiger Anlagen entspricht auch den Belangen der Altenpflege nach kurzen Wegen und zügiger Erreichbarkeit hausinterner zentraler Einrichtungen.

Die "Änderung I zum Bebauungsplan Ehemalige Malzfabrik" umfaßt zwei Flurstücke südlich des geplanten Altenwohn- und Pflegeheimes (Flurstücke 47 und 49/4). Es bedarf einer Einbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes, da eine auf diesen Grundstücken festgesetzte Tiefgarage nur im

Verbund mit dem nördlich gelegenen Grundstück des künftigen Altenwohn- und Pflegeheimes festgesetzt wurde; der Bedarf nach einer derart großen Tiefgarage ist jedoch nicht mehr gegeben. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ehemalige Malzfabrik" sind, soweit sich nicht durch den Entfall der Tiefgarage Änderungserfordernisse ergaben, in die "Änderung I zum Bebauungsplan Ehemalige Malzfabrik" übernommen. Neu zugelassen wird die Errichtung von Garagen entsprechend den Festsetzungen für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ehemalige Malzfabrik". Zur näheren Begründung der Festsetzungen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan "Ehemalige Malzfabrik" verwiesen.

Die beiden Flurstücke 47 und 49/4 sind Bestandteil des Sanierungsgebietes "Bereich Ortsmitte" gemäß Satzung der Gemeinde Römerberg vom 26. Juni 1990, zuletzt geändert durch die 2. Satzung der Gemeinde Römerberg über die Teilaufhebung des "Bereich Ortsmitte" vom 25. Oktober 1994.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt zudem das gemäß Unterschutzstellungsbescheid vom 10.09.1990 denkmalgeschützte Herrenhaus. Dieses Gebäude soll unverändert bleiben durch die Wechselbeziehung zum künftigen Altenwohn- und Pflegeheim werden jedoch ein neuer Grundstückszuschnitt und damit neue Nutzungsmaße erforderlich.

Durch den denkmalgeschützten Status des alten Herrenhauses sind weitergehende und präzisierende Festsetzungen im Bebauungsplan entbehrlich, da dieses Anwesen bei sämtlichen Veränderungen nach Maßstäben des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes beurteilt wird.

## ***Kapitel 2:***

### ***Art und Maß der baulichen Nutzung - Gebäudegroßform des Altenwohn- und Pflegeheimes***

Das geplante Gebäude erstreckt sich räumlich und funktional in Winkelform zwischen der Berghäuser Straße und der Malzfabrikstraße. Der Sachbereich der Tagespflege ist dabei deutlich zur Berghäuser Straße orientiert; hier dürfte sich, insbesondere zu den Tageszeiten, der überwiegende Publikumsverkehr konzentrieren.

Der Eingangsbereich für den Wohn- und Pflegebereich befindet sich demgegenüber an der Malzfabrikstraße. Die Gemeinschaftseinrichtungen des Tagesraumes und der Cafeteria orientieren sich zu einem Innenhof.

Die Erdgeschoßbereich des Altenwohn- und Pflegeheimes sind die Räumlichkeiten der Tagespflege, größere Gemeinschaftseinrichtungen (Tagesraum, Cafeteria), eine Großküche sowie Wohn- und Schlafräume geplant. Im ersten Obergeschoß befinden sich

weitere Wohn- und Schlafräume, während im Dachgeschoß die Pflegezimmern sowie Aufenthalts- und Therapiebereiche angeordnet sind.

Der teilunterkellerte Bereich des Anwesens beinhaltet eine Tiefgarage, notwendige Folgeeinrichtungen wie Wäscherei, Lager, Technik sowie Einrichtungen der Ver- und Entsorgung.

Das Altenwohn- und Pflegeheim beansprucht in seiner äußeren Kubatur eine Fläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> und führt damit zu einer Grundflächenzahl von 0,45.

Die Grundflächenzahl überschreitet die in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Höchstwerte der Grundstücksausnutzung in geringem Maße, rechtfertigt sich allerdings aus den besonderen Anforderungen eines Altenwohn- und Pflegeheimes nach kompakter Bauweise und kurzen internen Wegen.

Nach dem Willen des Gemeinderates der Gemeinde Römerberg soll die Gebäudegroßform eine extensive Auslegung des Baurechtes nach Maßstäben der Landesbauordnung nicht mehr zulassen. Der Bebauungsplan setzt demnach Traufhöhen (7,20 m) und Firsthöhen (11,50 m) in der Form von Sammelmaßen und Dachneigungen als Gestaltungselement fest. Um eine Zugänglichkeit des geplanten Dachgartens zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe für Fahrstuhlschächte und Treppenhäuser um 1,20 m zugelassen.

Zur Sicherstellung eines Angebotes attraktiver Altenwohnungen wird bei einer auf maximal 16 m minimierten Gebäudetiefe eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,30 m für Balkone und Dachüberstände zugelassen. Zugleich wird die Maximallänge der Balkone und Dachgauben auf 2/3 der zugehörigen Trauflänge begrenzt.

Mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl, der Trauf- und Firsthöhen sowie der Dachneigung ist die Kubatur des Gesamtobjektes hinreichend und rechtssicher präzisiert und für jedermann in seinen Obergrenzen ablesbar. Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse kann daher verzichtet werden.

### ***Kapitel 3:***

#### ***Wertvergleich der neuen Plankonzeption mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1993***

Die "Änderung I zum Bebauungsplan "Ehemalige Malzfabrik" verbessert mit seinen Festsetzungen die städtebauliche Gesamtsituation gegenüber den Festsetzungen des bisher

rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "ehemalige Malzfabrik".

Die Verbesserung für die Gesamtsituation der Gemeinde Römerberg liegt darin, daß Standortvoraussetzungen für ein modernes Altenwohn- und Pflegeheim geschaffen werden und damit ein Versorgungsengpaß der Gemeinde Römerberg im Bereich der Altenpflege zügig geschlossen werden kann.

Die Verbesserung der kleinräumigen Gesamtsituation für das Baugebiet beidseitig der Malzfabrikstraße liegt insbesondere in folgenden Bereichen:

- Mit der präzisen Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen schafft der neue Bebauungsplan eine für jedermann ablesbare und einschätzbare Kubatur, die möglicherweise den Gestaltungsspielraum des Architekten einschränkt, allerdings das örtliche Baurecht ablesbar macht.
- Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausformung des Dachbereiches als begrünten Aufenthaltsbereich macht sich gegenüber dem alten Bebauungsplan in einer geminderten Firsthöhe deutlich sichtbar.
- Die "Änderung I zum Bebauungsplan "Ehemalige Malzfabrik" sieht eine Schließung der im alten Bebauungsplan festgesetzten Baulücke zur Malzfabrikstraße vor. Diese Baulückenschließung verhindert als städtebaulichen Nebeneffekt Geräuschimmissionen, resultierend aus dem Verkehrsaufkommen der Berghäuser Straße zu Lasten der Anwohner der Malzfabrikstraße.
- Die bauliche Konzeption des Altenwohn- und Pflegeheimes sieht eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausschließlich unter Erdgleiche vor. Nach den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes "Ehemalige Malzfabrik" war das Anlegen von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung zur Malzfabrikstraße planungsrechtlich zulässig. Dies hätte in der späteren Praxis Nutzungs- und Zielkonflikte mit sonstigen Festsetzungen zur Gestaltung der Malzfabrikstraße als "Mischfläche" hervorgerufen.
- Der neue Bebauungsplan setzt ferner fest, daß das Anlegen von oberirdischen Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.
- Nach den Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes soll mind. ein Drittel der Dachfläche als begrünter Aufenthaltsbereich des Altenwohn- und Pflegeheimes ausgeführt werden. Gegenüber dem alten Bebauungsplan ist damit ein deutlicher Schritt zur Dachbegrünung vollzogen worden mit allen Folgen der kleinräumigen Ökologie, des Luftaustausches und der Freiflächengestaltung. Auch wenn dieser Dachbereich aus der Sicht der Straßenperspektive nur begrenzt wahrnehmbar ist,

erfüllt er dennoch begrenzte ökologische Zwecke.

- Diesen einzelnen Vorteilen, die in der Summierung die kleinräumige städtebauliche Situation deutlich verbessern, steht eine Erhöhung der Dichtewerte auf dem Baugrundstück des Altenwohn- und Pflegeheimes. Diese Dichtewerte sind allerdings vom Straßenraum der Berghäuser Straße, der Malzfabrikstraße sowie der Straße "Am Weberplatz" nur begrenzt wahrnehmbar, da sie deutlich zum Blockinnenbereich orientiert sind.

Die neue Konzeption des Altenwohn- und Pflegeheimes verändert die Situation der Belüftung, Belichtung und Besonnung der benachbarten Grundstücke gegenüber dem ursprünglichen Planungsrecht in keiner Weise. Durch die Gliederung des Dachbereiches mit Hilfe von begrünten und begehbaren Dachgärten kann zudem von einer planungsrechtlichen Herabzonung der Firsthöhen gesprochen werden. Eine Verschlechterung der städtebaulichen Gesamtsituation gegenüber den umliegenden Anwohnern ist nicht gegeben. Es werden weder Abstandsflächen benachbarter Grundstücke tangiert noch können sonstige Nachteile zu Lasten benachbarter Grundstücke abgeleitet werden.

#### ***Kapitel 4: Erschließung, Ver- und Entsorgung***

Das für das Altenwohn- und Pflegeheim vorgesehene Grundstück sowie die weiteren im Geltungsbereich befindlichen und bebaubaren Grundstücke sind aufgrund der bestehenden Infrastruktur als erschlossen anzusehen.

Dies gilt für die Anfahrbarkeit der einzelnen Grundstücke und Gebäude gleichermaßen wie für die Ver- und Entsorgung im technischen Bereich.

Es ist die Konzeption der Gemeinde Römerberg, den ruhenden Verkehr des Alten- und Pflegeheimes ausschließlich in einer Tiefgarage vorzusehen; dies entsprach auch teilweise der Grundintention des Bebauungsplanes "Ehemalige Malzfabrik".

**Kapitel 5:  
Landespflegerischer Planungsbeitrag**

Gemäß § 17 LPflG Rheinland-Pfalz ist die Erarbeitung eines landespflegerischen Planungsbeitrages zu jedem Bebauungsplan vorgeschrieben. Weiterhin ist gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes über die Belange des Naturschutzes und der Landespflege hinsichtlich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 Landespflegegesetz sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

In ihrem jetzigen Zustand ist das Planungsgebiet - wie schon zu den Zeiten, als die Malzfabrik noch Bestand hatte - weitestgehend versiegelt. Es ist jedoch ein alter Nußbaum vorhanden, der im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt ist. Eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts wird durch die Neuplanung nicht bewirkt; Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Eine Entscheidung gemäß § 8a BNatSchG über die Vermeidung, Minderung oder den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird vielmehr erreicht, daß ein erheblicher Teil der Grundfläche entsiegelt und als Freianlage des Altenwohn- und Pflegeheimes gestaltet wird. Die im Bebauungsplan "Ehemalige Malzfabrik" festgesetzten Bäume werden im Änderungsplan I in ihrer Anzahl beibehalten. Die zu pflanzenden Baumarten und deren Mindestqualität sind gegenüber der bisherigen Bebauungsplanfassung präzisiert. Die Stellplätze entlang der Malzfabrikstraße sind entfallen, so daß gegenüber dem ursprünglichen Planungsrecht 100 - 120 m<sup>2</sup> unversiegelt bleiben. Weiterhin ist mindestens ein Drittel der überbauten Grundstücksfläche des Altenwohn- und Pflegeheimes in Form einer Dachterrasse als begrünter und begehbarer Freibereich auszuführen.

Ein Vergleich der geplanten Nutzung mit dem vorherigen Bestand und den Festsetzungen des bislang rechtsgültigen Bebauungsplanes "Ehemalige Malzfabrik" zeigt somit, daß durch die "Änderung I zum Bebauungsplan Ehemalige Malzfabrik" eine Verbesserung der grünordnerischen Situation erreicht wird.

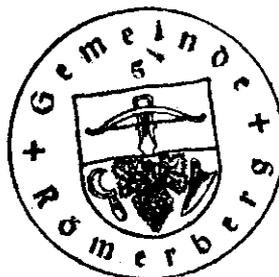
**Kapitel 6:  
Bauzeitenplan der Gemeinde Römerberg**

Aufgrund des Defizites von Einrichtungen des Altenwohnens und der Altenpflege in der Gemeinde Römerberg ist es die Absicht der Gemeinde, die "Änderung I zum Bebauungsplan Ehemalige Malzfabrik" zügig, aber ohne Vernachlässigung von Qualitätsansprüchen, verfahrensmäßig durchzuführen.

Mit einer planreifen Situation wird seitens der Gemeinde im März oder April 1996 gerechnet.

Römerberg, den 12. Feb. 1996

  
Bürgermeister



**Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz**  
**Zur Entscheidung**  
vom 13. Mai 1996  
AZ.: 35/405-03 LU-Römerberg/36a.