

# I. Fertigung

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN HOLZGASSE

ORTSTEIL MECHTERSHEIM

GEMEINDE RÖMERBERG



ZUR VERFÜGUNG  
DER KREISVERWALTUNG  
LUDWIGSHAFEN A. RH.

14. Jan. 1992

VOM:

631610-13

AL. Römerberg 33



**WERKS** >>>

PLANUNGSGEMEINSCHAFT  
ARCHITEKTEN · STADTPLANER

PARKSTRASSE 11  
6750 KAISERSLAUTERN  
(06 31) 6 90 54-55

## BEGRÜNDUNG

### 1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Holzgasse" umfaßt ein ca. 4,6 ha großes Gebiet südlich und nördlich der Holzgasse im Ortsteil Mechtersheim der Gemeinde Römerberg.

Im einzelnen wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- Im Süden einschließlich der südlichen Randbebauung der Holzgasse und des Flurst. 1418/21 (Friedensstr. 1a)
- In Norden einschließlich der nördlichen Randbebauung der Holzgasse
- Im Osten durch die westliche Grenze der Friedensstraße
- Im Westen einschließlich des Flurst. 315/3 (Kirche) und Flurst. 22 (Schwegenheimerstr.4)

### 2. PLANUNGSANLASS

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Folgende Gründe erfordern die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Holzgasse:

- Der ortsgerechte Straßenausbau der Holzgasse mit dem Ziel der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, d.h. Verlangsamung des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs und Verbesserung des Wohnumfelds der betroffenen Anlieger
- gestalterische Verbesserungen des öffentlichen Raums im Sinne der Ortsentwicklungsplanung
- die Erhaltung der typischen dörflichen Nutzungsstruktur entlang der Holzgasse (Mischnutzung Wohnen, Gewerbe, öffentl. Einrichtungen, Landwirtschaft)
- die Erhaltung der typischen Baustruktur (Haus-Hof-Bauweise) mit der Möglichkeit der Anpassung an aktuelle Bedürfnisse

- gestalterische Vorgaben zur Gebäude- und Fassadengestaltung im Sinne des Ortsentwicklungsplans
- Freihaltung des großen inneren Gartenbereichs nördlich der Holzgasse von Bebauung

### **3. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

#### **3.1 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN**

Im regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz vom November 1989 ist Mechtersheim als Kleinzentrum ausgewiesen. Im Rahmen seiner Gemeindefunktion ist Mechtersheim als Schwerpunkort der Siedlungsentwicklung (W) ausgewiesen. Diesem Ziel des regionalen Raumordnungsplanes trägt der Bebauungsplaninhalt Rechnung.

#### **3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan - Änderungsplan 1, genehmigt am 18.05.1990, ist der Bereich entlang der Holzgasse als gemischte Baufläche dargestellt. Die Festsetzung im Bebauungsplan (MD) weicht von der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht ab.

#### **3.3 ORTSENTWICKLUNGSPLAN**

Die im Ortsentwicklungsplan vom März 1987 formulierten Ziele werden durch diesen Bebauungsplan für einen Teilbereich in eine rechtsverbindliche Form umgesetzt.

### **4. PLANUNGSKONZEPT**

#### **4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Ausgehend vom Bestand des Plangebietes und der zukünftigen Nutzungsstrukturierung wurde die Bebauung südlich und nördlich der Holzgasse als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) ausgewiesen.

Das Gebiet ist im wesentlichen bebaut, und weist neben zwei Kirchen und einem Kindergarten, landwirtschaftliche Nutzungen, Dienstleistungen, Einzelhandelsgeschäfte, ein Raiffeisenhandel und Wohngebäude auf.

Eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Landwirtschaft und nicht störendem Gewerbe soll auch für die Zukunft für den Ortskern von Mechtersheim, entlang der Holzgasse erhalten und weiterentwickelt werden.

Nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO.

Die Gründe liegen in der Nutzungsstruktur dieses Bereiches.

So befinden sich in der Holzgasse zwei Kirchen, ein Pfarrhaus und ein Kindergarten. Diese Einrichtungen bedürfen eines besonderen Schutzes, welcher insbesondere durch Vergnügungsstätten nachhaltig gestört werden würde. Lärm, der sowohl tagsüber, abends und auch nachts, eventuell auch an Sonntagen durch den Besucherverkehr der Vergnügungsstätten entsteht, könnte nicht nur die Nachtruhe stören, sondern auch Gottesdienste.

Für den Ausschluß der Vergnügungsstätten sprechen vor allem auch die unterschiedlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen dieser Einrichtungen insbesondere der Spielhallen.

Solche Auswirkungen sind im wesentlichen:

- Beeinträchtigung der Wohnqualität vor allem durch Spielhallen.
- Verdrängung von Einzelhandelsgeschäften, vor allem an den städtebaulich attraktiven Standorten.
- Beeinträchtigung der Attraktivität als Wohn- und Einkaufsstandort.

All diese Kriterien sprechen gegen die Ausweisung von Vergnügungsstätten in diesem historischen Kern von Mechtersheim.

Ebenso würden auch Tankstellen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung in gestalterischer und funktionaler Hinsicht führen und somit den Zielen dieses Bebauungsplans widersprechen (Wohnumfeldqualität!).

#### 4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl und durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wurde differenziert in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Gründe dafür liegen in der Grundstücksgröße oder im Grundstückszuschnitt. So wurde es in einem Fall notwendig, um den Bestand zu sichern und um die städtebauliche Ecksituation an der Schwegenheimerstr./Holzgasse zu erhalten, die GRZ auf 1,0 festzusetzen.

Ausgehend von der vorhandenen I und II-geschossigen Bebauung und unter Beachtung von Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen wird die Zahl der Vollgeschosse ebenfalls auf I und II Geschosse festgesetzt (Differenzierte Festsetzung unter "Bauweise" der textlichen Festsetzungen).

#### 4.3 BAUSTRUKTUR

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Bauweise und der Stellung der baulichen Anlagen sind aus der vorhandenen Baustruktur abgeleitet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung der ortstypischen Haus-Hof Bauweise und die Anpassung dieser Situation an moderne Nutzungserfordernisse und Wohnbedürfnisse.

Die der Straße zugewandten giebelständigen Gebäude mit querstehenden Scheunen im rückwärtigen Bereich, um einen Hof gruppiert, sind das prägende Erscheinungsbild der historischen Baustruktur, welche erhalten und fortentwickelt werden soll.

Die der Straße zugewandten giebelständigen Gebäude können II-geschossig errichtet werden, die um mindestens 2.00 m schmalere Nebengebäude I-geschoßig und die rückwärtigen Gebäude sind maximal II-geschoßig zu errichten.

Diese Festsetzung bezügl. der schmalere Nebengebäude wurde getroffen, um unproportionierte Baukörper zu verhindern und um das Erscheinungsbild der vorhandenen Baustruktur aufzunehmen.

Das Entwicklungspotential liegt heute vor allem in den leerstehenden und zum großen Teil renovierungsbedürftigen Scheunen, welchen der Bebauungsplan durch diese Festsetzungen Rechnung tragen soll (Umbau von Scheunen, Ersatz durch Neubauten).

Neben der Haus-Hof-Bauweise wurde eine weitere "besondere Bauweise" festgesetzt, der einseitige Grenzanbau, sowie an dem Bestand orientierte "mehrseitige Bauweise" auf dem Grundstück des Raiffeisengeländes.

Die offene und die geschlossene Bauweise sind ebenfalls Festsetzungen, die am Bestand orientiert sind und für Grundstücke getroffen wurden, auf denen die regional-typische Bauweise nicht verwirklicht werden konnte (Grundstücksgröße, -zuschnitt).

#### 4.4 ERSCHLIESSUNG

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist der ortsrechte Ausbau der Holzgasse.

Im Zuge einer geänderten Gestaltung der Straße soll gleichzeitig die Geschwindigkeit des fließenden Verkehrs reduziert werden, das Parken neu geordnet werden und auch eine Begrünung des Straßenraumes vorgenommen werden.

Vorgesehen ist ein Ausbau der Straße zur "Mischfläche", d.h. Verzicht auf Abtrennung der Gehwege durch Hochborde.

Fahrbahn- und Gehwegbereich werden zukünftig nur durch eine farblich abgesetzte Rinne markiert.

Entlang der Straße werden - teilweise wechselseitig versetzt - Parkplätze für Anlieger und Geschäftskunden angeordnet.

Die Parkplätze werden durch einen farblich abweichenden Belag gekennzeichnet.

Die Straßenbreite beträgt -in Abhängigkeit des zur Verfügung stehenden Straßenraums 5,0 m - 5,60 m.

Vor dem Eingang der Kirche wird die Straße platzartig gestaltet, was zu einer optischen Unterbrechung des Fahrbahnverlaufs führt und somit einen über die Fahrbahnfläche gezogenen Kirchvorplatz ergibt.

Im Hinblick auf die Lage der Holzgasse im historischen Kern Mechtersheims ist als Straßen- und Gehwegbelag eine Pflasterung mit glattflächigem Betonpflaster vorgesehen. Aufgrund des vorhandenen Verkehrsaufkommens (DTV ca. 1.100 KFZ/24 Std.; LKW- Anteil ca. 3,5%), zusammen mit einer vorgesehenen Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h werden die zulässigen Grenzwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nicht überschritten.

Aufgrund des zukünftigen Charakters der Straße, der Lage im Ortskern und der geplanten Umgestaltung erscheint eine Einhaltung dieser Geschwindigkeitsbegrenzung realistisch.

Im Verhältnis zur jetzigen Situation würde somit keine oder eine nur geringfügige (kaum wahrnehmbare) Veränderung der Lärmsituation eintreten.

Hierzu trägt auch die Tatsache bei, daß bis zu einer Geschwindigkeit von 30 km/h die Antriebsgeräusche der Fahrzeuge gegenüber den Abrollgeräuschen überwiegen.

Weitere Angaben zu diesem Thema sind der Anlage "Lärmberechnung" zu entnehmen.

#### **4.5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft wurden Festsetzungen über das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen getroffen (vgl. u.a. landespflegerischer Planungsbeitrag). Im Straßenraum sind Baumpflanzungen aus verkehrsberuhigenden, gestalterischen und ökologischen Gründen vorgesehen. Dabei kann der Standort der Bäume aus Gründen der Lage der Versorgungsleitungen o.ä. um 1.50 m variieren.

### **5. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

#### **5.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen.

Aufgrund der im Plangebiet zahlreich vorhandenen historischen Bausubstanz - die Bebauung entlang der Holzgasse gehört zum historischen Kern von Mechtersheim - sind bauordnungrechtliche Festsetzungen erforderlich, welche den orts- und regionaltypischen Charakter sichern und den traditionellen Werten Rechnung tragen.

Störungen des Ortsbildes durch maßstabslose und unproportionierte Baukörper, wie sie tendenziell bereits im Entstehen sind, sowie verunstaltende Materialien, Gebäudeelemente und Werbeanlagen sollen verhindert werden.

Durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe, der geneigten Dächer einschließlich Dachneigung, der Gestaltung der Dachflächen, insbesondere die Regelung der Dacheinschnitte und Dachaufbauten, wird die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen bestimmt, die einen Ort nachhaltig prägen.

Weitere Regelungen bezüglich der Fassadengestaltung und Materialwahl tragen ebenfalls zu einem einheitlichen Ortsbild bei. Dabei ist es wichtig, daß die Auswahl der Materialien an denen, die der ortstypischen Bauweise entsprechen, orientiert werden.

Um Verunstaltungen der Dächer und des Ortsbildes durch Parabolantennen zu verhindern, wurde eine Festsetzung getroffen, die den Standort dieser Antennen einschränkt. Sie dürfen nur errichtet werden, wenn ihr Standort von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar ist.

## 5.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün- oder Gartenflächen soweit sie aus erschließungstechnischen Gründen nicht versiegelt werden (Hof), gewährleisten eine intensive Durchgrünung des bebauten Bereiches.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplätze, das Pflanzgebot, je 4. Stellplatz ein Baum zu pflanzen, trägt einer Durchgrünung auch zum öffentlichen Verkehrsraum bei.

## 6. ABWÄGUNG

Die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes gewährleisten für die im Planbereich enthaltenen Grundstücksflächen die Einhaltung einer städtebaulichen Ordnung. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird durch die Vorschriften des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung bestimmt.

Es wurden insbesondere folgende Planfestsetzungen beachtet:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Gebietesfestsetzung MD und durch die Unzulässigkeit bestimmter Nutzungsarten (Vergnügungsstätten). Weiterhin durch den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum, sowie durch einen Fußweg von der Holzgasse zum Lindenplatz.
- Die Gestaltung des Stadtbildes durch die gestalterischen Festsetzung der baulichen Anlagen (Dachform, Dachneigung, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Fassadengestaltung), der maximalen rückwärtigen Bebauung (Vermeidung von Zersiedlung), der Werbeanlagen und der Gestaltung der unbebauten Grundstücke.
- Die Belange des Verkehrs und der Verbesserung des Wohnumfelds gingen durch den ortsgerechten Straßenausbau der Holzgasse und durch die Bereitstellung von Parkplätzen im Straßenraum und auf dem Raiffeisengelände in die Planung mit ein.
- Die Belange des Umweltschutzes finden Beachtung durch Festsetzung der maximalen Bebauungstiefe der Grundstücke und damit die Freihaltung und Begrünung der rückwärtigen Grundstücksflächen, sowie durch das Pflanzgebot im öffentlichen Straßenraum.

**FLÄCHENBILANZ UND  
KOSTENSCHÄTZUNG**

## 1.0 FLÄCHENBILANZ

Dorfgebiet	4.063 ha	88.0 %
Verkehrsfläche	0.562 ha	12.0 %
<hr/>		
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b><u>4.625 ha</u></b>	<b><u>100.0 %</u></b>

## 2.0 KOSTENSCHÄTZUNG

**VERKEHRSFLÄCHE**

Ortsgerechter Ausbau der Holzgasse	630.000.- DM
Fußweg Holzgasse/Lindenplatz	50.000.- DM
<hr/>	
	<b><u>680.000.- DM</u></b>

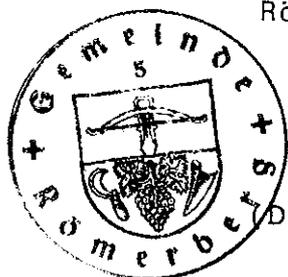
**BEGRÜNUNG**

Baumanpflanzungen im Straßenraum (1000.- DM/Baum)	36.000.- DM
<hr/>	
	<b><u>36.000.- DM</u></b>

Die Kosten die sich aus der Bereitstellung der Ausgleichsflächen ergeben sind im landespflegerischen Planungsbeitrag aufgelistet.

Kaiserslautern, 23.05.1991

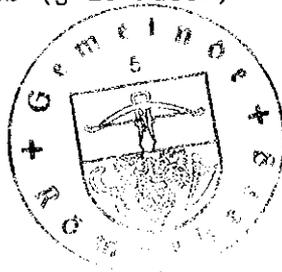
Römerberg , den .26.06.1991



*M. Müller*  
(Der Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB) am: 24.10.1989
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) am: 04.11.1989
- Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) am: 29.05.1990
- Planentwurfsbeschluß am: 08.05.1990
- Bekanntmachung des Planentwurfbeschlusses am: 19.05.1990 u. 26.05.1990
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) vom: 21.05.1990 bis: 12.07.1990
- Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen bei Anhörverfahren (§ 4 BauGB) am: 21.08.1990
- Annahmebeschluß am: 20.11.1990
- Auslegungsbeschluß (§ 3 BauGB) am: 20.11.1990
- Bekanntmachung über öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am: 15.12.1990 u. 02.03.1991  
28.09.1991
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom: 02.01.1991 u. 04.03.1991 u. 07.10.1991 bis: 05.02.1991 u. 09.04.1991 u. 08.11.1991
- Eingegangene Bedenken und Anregungen eine sieben
- Beschluß über Bedenken und Anregungen bei öffentlicher Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am: 23.04.1991 u. 10.12.1991
- Benachrichtigung der Einsender am: 03.05.1991 u. 11.12.1991
- Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB) am: 23.04.1991 u. 10.12.1991



Römerberg, den 16.12.1991

.....  
Bürgermeister

Mitteilung der Aufsichtsbehörde im Rahmen des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) am: 16.12.1991



ausgefertigt:  
Römerberg, den 26. Feb. 1992

.....  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt, Nr. 9, vom 29.02.1992, rechtsverbindlich geworden.



Römerberg, den 26. Feb. 1992

.....  
Bürgermeister