

**GEMEINDE RÖMERBERG**

**BEBAUUNGSPLAN**

**„HOLZGASSE - ERSTE ÄNDERUNG“**

**BEGRÜNDUNG**

AUFGESTELLT DURCH  
DIPL.-ING. VOLKER KLEIN  
AM WEBERPLATZ 12

67354 RÖMERBERG  
TEL: 06232/850042

## **INHALT**

### 1. ALLGEMEINES

### 2. EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG

### 3. ÖFFENTLICHES INTERESSE AN DER PLANUNG ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

### 4. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MAßNAHMEN

### 5. VERKEHRSERSCHLISSUNG

### 6. MAßNAHMEN DER BODENORDNUNG

### 7. VERFAHRENSVERMERK

## 1. ALLGEMEINES

### *1.1 Begrenzung des Plangebiets und Lage in seiner Umgebung*

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt das ehemalige Raiffeisengelände und wird gemäß Aufstellungsbeschluß vom 29.04.1997 wie folgt abgegrenzt:

- im Norden: entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Holzgasse von HausNr. 14 bis einschließlich HausNr. 16 (Plan Nr. 156/6);
- im Osten: beginnend von der nordöstlichen Grundstücksecke der Plan Nr. 156/6 in südlicher Richtung diesem Flurstück folgend, weiter entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 190/2 bis auf das Grundstück Nr. 190/1 stoßend;
- im Süden: von der südöstlichen Grundstücksecke der Plan Nr. 190/2 in westliche Richtung ziehend, weiter in westliche Richtung der südlichen Grundstücksgrenze der Plan Nrn. 190/2, 156/8, 190/3, 156/7 und 156/6 bis auf das Grundstück Plan Nr. 316/7 (Spielplatz) stoßend;
- im Westen: von der südwestlichen Grundstücksecke der PlanNr. 156/6 in nördliche Richtung der westlichen Grundstücksgrenze dieses Grundstückes folgend bis auf die Holzgasse stoßend.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegen somit die Grundstücke Nr. 156/6, 156/7, 156/8, 190/2 und 190/3.

Die Umgebung des Plangebietes ist, soweit sie im Bebauungsplan „Holzgasse“ erfasst ist, überwiegend als Dorfgebiet festgesetzt, in welchem Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Sowohl innerhalb, als auch außerhalb des o.g. Bebauungsplangebietes dominiert die Wohnnutzung. Teilweise sind noch landwirtschaftlich geprägte Strukturen vorhanden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Raiffeisengelände befinden sich darüberhinaus die öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen, Kirche, Pfarramt und Kindergarten.

In der Umgebung des Gebietes der Bebauungsplanänderung befinden sich weder besonders stark emittierende Nutzungen, die bei einer Planung zu berücksichtigen wären, noch besonders schutzwürdige Nutzungen, deren Störempfindlichkeit in beachtlichem Maß unterhalb der gebietsüblichen Pegel liegen würde.

Folglich kann im Rahmen der Bebauungsplanänderung davon ausgegangen werden, daß außer Tankstellen und Vergnügungsstätten alle Nutzungsarten vorgesehen werden dürfen, die im Rahmen des Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO zulässig sind.

## *1.2 Bestand innerhalb des Plangebiets*

Die ehemals innerhalb des Plangebiets vorhandenen Gebäude der Raiffeisen AG werden derzeit abgebrochen, um die geplante Neubebauung und Platzgestaltung realisieren zu können. Im Zuge dieser Abbruchmaßnahmen werden alle anfallenden Materialien fachgerecht entsorgt, so daß für die Änderung des Bebauungsplanes von einem gänzlich abgeräumten Grundstück auszugehen ist.

- vorhandene Leitungen Trassen und Schutzstreifen werden aufgenommen, soweit im Zuge der Beteiligung der TÖB entsprechende Anregungen vorgebracht werden.

## 2. EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG

Es ist nicht vorgesehen, den Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung oder der Bebauungsdichte zu ändern. Durch die Bebauungsplanänderung sollen keine Vorhaben vorbereitet werden, die raumordnerische Relevanz entwickeln können.

Somit kann davon ausgegangen werden, daß auch die Änderung des Bebauungsplanes, wie der Plan „Holzgasse“ selbst mit den Belangen der Raumordnung vereinbar und aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Römerberg entwickelt ist.

## 3. ÖFFENTLICHES INTERESSE AN DER PLANUNG

### ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Das ehemalige Raiffeisengelände soll zur Steigerung der Attraktivität der Meckersheimer Ortsmitte neu bebaut werden. Im Zuge dieser Maßnahme werden neben erdgeschoßigen Läden und Dienstleistungsbetrieben noch ca. 10 Wohneinheiten zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes der Bevölkerung entstehen.

Die Planung weist eine Vielzahl von unterschiedlich geschnittenen, familiengerechten Wohnungstypen auf. Alle Wohnungen haben zugeordnete attraktive Freisitze in Form von Balkonen, Terrassen oder Loggien.

Durch diese Mischnutzung wird einerseits der Charakter des Dorfmittelpunktes verstärkt, indem öffentliche und gewerbliche Einrichtungen in der Nachbarschaft bereits bestehender Gemeinbedarfsflächen angesiedelt werden; andererseits wird im Rahmen einer städtebaulich angemessenen Nachverdichtung eine Gewerbebrache zur Schaffung von innerörtlichen, versorgungsnahen und somit sehr attraktiv gelegenen Wohnungen genutzt.

Der im Bebauungsplan ausgewiesene Dorfplatz soll zur Erweiterung des heutigen Lindenplatzes dienen und für künftige Nutzungen der Gemeinde, wie z.B. Abhaltung von Kerwe und ähnlichen Veranstaltungen herangezogen werden.

In städtebaulicher Hinsicht nimmt die Architektur besondere Rücksicht auf die vorherrschende Haus-Hof-Bauweise und führt diesen Maßstab und Rhythmus fort. Die zweigeschoßige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß erzielt durch Verwendung eines „Aufschieblings“, eines Motivs aus der Scheunenbauweise, eine im Vergleich zur Verwendung von Dachgauben ruhige Dachlandschaft, bei gleichzeitiger Optimierung der möglichen Wohnflächen im Dach.

Zur Verwirklichung dieses Konzeptes, welches vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 28.01.1997 bereits einstimmig beschlossen wurde, sind verschiedene Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich.

- Die Verwendung des beschriebenen Aufschieblings führt dazu, daß die optisch zweigeschoßigen Gebäude nach den Berechnungsregeln der LBauO dreigeschoßig zu werten sind. In dieser Hinsicht sind die geplanten Gebäude trotz ihrer Harmonie mit dem Bestand nicht mit dem bestehenden Bebauungsplan vereinbar.

Dieser ist so zu ändern, daß anstatt der Zahl der Vollgeschoße Obergrenzen für die Gebäudehöhen an der Dachtraufe und am First festgelegt werden.

- Zudem entsprechen die geplanten Dächer hinsichtlich der Dachneigung und der Größe der Dachaufbauten nicht dem Bebauungsplan. Zur Schaffung von größeren Wohnflächenanteilen im Dachraum sollen die diesbezüglichen Vorschriften ebenfalls geändert und dem bereits vom Gemeinderat beschlossenen Gebäudeentwurf angepaßt werden.
- Da eine möglichst hohe Wohnqualität erreicht werden soll, müssen die neuen Gebäude möglichst von allen Seiten belichtet werden. Dies ist nach dem geltenden Bebauungsplan nicht möglich, da dieser in Anlehnung an den alten Bestand allseitige Grenzbebauung zwingend vorschreibt. Bei dieser Bauweise sind jedoch grenzseitig Brandwände ohne Öffnungen bindend vorgeschrieben, so daß die gewünschte Belichtung nicht machbar wäre.

Folglich wird für den Bereich des ehemaligen Raiffeisengeländes die offene Bauweise neu festgesetzt.

- Nachdem die Gemeinde Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen ist, kann das im alten Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Verbindung von Holzgasse und Dorfplatz entfallen. Die Flächen des Gehweges, der geplanten Stellplätze und des Dorfplatzes werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
- Weiterhin ist die Anordnung der überbaubaren Flächen in einer zeichnerischen Überarbeitung des Bebauungsplanes zu ändern.

Grundsätzlich soll das Ziel verfolgt werden durch die Änderung des Bebauungsplanes dem bereits beschlossenen Bauwerksentwurf zur bauplanungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit zu verhelfen.

#### 4. LANDSCHAFTSPFLERISCHE MAßNAHMEN

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr.20 BauGB sind mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Holzgasse“ vom 21.01.1992 festgesetzt.

Durch die erste Änderung wird die bisherige verdichtete Bebauung im Bereich des ehemaligen Raiffeisengeländes zu Gunsten einer aufgelockerten und durchgrünter Ortsmittelpunktgestaltung aufgegeben. Die in der Änderung vorgesehene Flächenversiegelung liegt deutlich unter den Versiegelungsgraden des Bestandes und den Möglichkeiten des bestehenden Bebauungsplanes.

Die Verpflichtung zur Pflanzung eines großkronigen Baumes je 400 qm Grundstücksfreifläche wird in den Änderungsplan mit übernommen, so daß sich diesbezüglich keine Änderung ergibt.

Insgesamt bleibt festzustellen, daß die siedlungsökologische Situation durch die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Naturraumpotentiale Boden, Wasser, Klima und Ortsbild verbessert wird. Folglich sind Ersatzmaßnahmen über die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus nicht erforderlich.

#### 5. VERKEHRERSCHLISSUNG

##### 5.1 Fließender Verkehr

Die Verkehrserschließung des Geländes erfolgt für Kraftfahrzeuge ausschließlich über die Holzgasse. Für Fußgänger und Radfahrer besteht die Möglichkeit von der Holzgasse über den Dorfplatz zum Lindenplatz und umgekehrt zu gelangen.

Es ist eine wesentliche Zielvorstellung, durch die raum- und platzbildenden Baukörper des Neubauvorschlages neue Platz- und Wegeräume zu definieren, die sich wie selbstverständlich in die vorhandene Ortsstruktur einfügen. Die Hauptfußwegeverbindung zwischen Holzgasse und Lindenplatz wird durch die achsial angeordnete Baumallee markiert und zusätzlich durch die beiden farbigen Leitwände betont.

Zur Sicherung der Durchgängigkeit dieser Wegebeziehung für die Öffentlichkeit wird im Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die im Eigentum der Gemeinde bleibt.

## 5.2 Ruhender Verkehr

Im der Bebauungsplanänderung zugrunde liegenden Konzept werden für die Wohnnutzung 15 Stellplätze vorgesehen, so daß pro Wohneinheit rechnerisch 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden können. Darüberhinaus können 5 weitere als Besucherplätze für die Läden und Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung gestellt werden. Auf eine zeichnerische Festlegung der Stellplätze wurde aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet. Die differenzierte Festlegung ist nicht erforderlich, da die Stellplätze sowieso bauordnungsrechtlich notwendig sind und somit im Baugenehmigungsverfahren gefordert werden.

Sofern weitere Stellplätze für die vorgesehenen ebenerdigen Gewerbebetriebe notwendig werden, sind diese nach den Regeln der Satzung der Gemeinde Römerberg über das Ablösen von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung abzulösen.

## 6. MAßNAHMEN DER BODENORDNUNG

Die bodenrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen nicht durch ein förmliches Umlegungsverfahren, sondern durch eine freiwillige Bodenordnung geschaffen werden. Da die ehemaligen Raiffeisen - Gebäude bereits abgerissen sind, müssen auch keine besonderen Vorkehrungen zum Schutz von Bewohnern oder Nutzern getroffen werden.

## 7. VERFAHRENSVERMERK

Die Gemeinde Römerberg weist derzeit im Landkreis Ludwigshafen die größte Zuwanderungsrate aller Gemeinden auf, so daß ein erheblicher Siedlungsdruck auf noch verfügbares Bauland nachgewiesen werden kann. Dieser Siedlungsdruck hat zur Folge, daß nicht nur die Boden- und Wohnungspreise in Römerberg deutlich angestiegen sind und ebenfalls im Landkreis Ludwigshafen eine Spitzenposition einnehmen, sondern auch die generelle Verfügbarkeit von Wohnungs- und Wohnbauflächen in Römerberg gefallen ist.

Angesichts dieser Situation geht die Gemeinde Römerberg davon aus, daß zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs der Bevölkerung auch Maßnahmen der Mobilisierung von innerörtlichen Gewerbebrachen für den Wohnungsbau durch flexible Anpassung der kommunalen Bauleitplanung notwendig sind. Durch die angestrebte Bebauungsplanänderung können ca. 10 Wohneinheiten geschaffen werden, so daß einerseits unmittelbar entlastend auf den stark angespannten Wohnungsmarkt eingewirkt wird, andererseits mittelbar mildernde Auswirkungen auf das Wohn- und Bauflächenpreisgefüge erzielt werden.

Aus diesem Grund wird das Verfahren zur ersten Änderung des Bebauungsplanes „Holzgasse“ nach den verfahrensbeschleunigenden Vorschriften

ten des BauGB-MaßnahmenG in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 28.04.1993 durchgeführt.

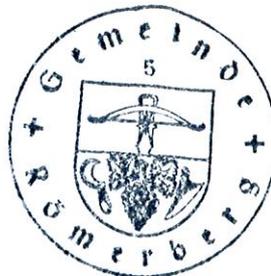
- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Römerberg hat in seiner Sitzung am 29.04.1997 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Holzgasse - Änderung I,“ zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gefaßt.
- 2) Dieser Beschluß wurde am 10.05.1997 im Amtsblatt der Gemeinde Römerberg ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
- 3) Am 20.05.1997 wurde gemäß §3(1)BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.
- 4) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) erfolgte im Rahmen eines Anhörungstermines gem. § 2 (5) BauGB-MaßnahmenG am 20.05.1997; gleichzeitig wurde eine Nachfrist von weiteren 2 Wochen, beginnend am Tage nach dem Anhörungstermin, für die Möglichkeit einer abschließenden Stellungnahme eingeräumt (also spätestens zum 03.06.1997).
- 5) Am 14.06.1997 wurde die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs im Amtsblatt der Gemeinde Römerberg ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.
- 6) Der Plan hat daraufhin einschließlich Begründung und textlichen Festsetzungen in der Zeit von 23.06.1997 bis 07.07.1997 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Offenlage war gem. § 3(2) BauGB i.V.m. § 2(3) BauGB - MaßnahmenG auf 2 Wochen verkürzt.
- 7) Der Gemeinderat der Gemeinde Römerberg hat in seiner Sitzung am 22.07.1997 die eingegangenen Bedenken und Anregungen abgewogen und den Bebauungsplan „Holzgasse - Änderung I,“ gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

30. Sep. 1997

Römerberg, den .....



Der Bürgermeister



Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im  
Amtsblatt freigegeben.

Römerberg, den 30. Sep. 1997 .....

  
Der Bürgermeister



---

Mit der Bekanntmachung am 4. Okt. 1997 ..... tritt der Bebauungsplan in  
Kraft.

Römerberg, den 6. Okt. 1997 .....

  
Der Bürgermeister

