

GEMEINDE RÖMERBERG

.....¹ Ausfertigung



Begründung
gem. § 9 (8) BauGB

zur 1. Änderung

Bebauungsplan

"Ober dem Kleinwasen"

gem. §2 i.V.m. §13 a (beschleunigtes Verfahren)

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE.....	5
1.1. Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	5
1.2. Planungsziele und -grundsätze.....	5
1.2.1. Städtebauliche Konzeption.....	5
1.2.2. Ver-/ Entsorgung.....	6
1.2.3. Immissionsschutz.....	6
1.2.4. Umweltverträglichkeit.....	6
2.VERFAHREN.....	7
2.1. Übersicht der Verfahrensschritte.....	7
2.2. Anmerkungen zum Verfahren	8
3.ALLGEMEINES.....	9
3.1. Rechtsgrundlagen.....	9
3.2. Geltungsbereich.....	10
3.3. Umgebende heutige Nutzungen.....	11
3.4.Quellenverzeichnis.....	11
4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONST. PLANUNG.....	11
4.1. Flächennutzungsplanung.....	11
4.2. Rechtskräftige Bebauungspläne.....	11
4.3. Einzelhandelskonzept.....	12
5.BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN.....	12
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
5.1.1. Art der baulichen Nutzung.....	12
5.1.2.Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.1.3.Baugrenzen.....	13
5.1.4. Verkehrliche Erschließung.....	14
5.1.5. Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten.....	14
6. WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	14
6.1. Einzelhandel.....	14
6.2.Umwelt, Natur und Landschaft.....	15
7.UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	15



7.1.Bodenordnung.....	15
7.2.Kosten.....	15
7.3.Quantitative Analyse des Bebauungsplanes.....	15
8.PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	17
9.HINWEISE.....	18



1. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

1.1. Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB

Der bestehende Discount – Markt an der Lingenfelder Straße (L 507) in Römerberg, Gemarkung Heiligenstein wurde 2003 auf Grundlage des gem. § 12 BauGB aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Ober dem Kleinwasen" als Lebensmittelmarkt genehmigt. Gegenüber der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan (Verkaufsfläche 850 m²) wurde die Verkaufsfläche mit Änderungs-Baugenehmigung vom 08.07.2004 auf 995 m² genehmigt.

Zur Optimierung des Warenangebotes, auch im Hinblick auf eine dauerhafte Konkurrenzfähigkeit zu den Mitbewerbern, soll ein Anbau für eine TK Zelle und ein Raum zur Backvorbereitung (für Selbstbackautomaten) entstehen. Die Gebäudeumrisse bleiben weitgehend erhalten; lediglich Überdachungen werden umbaut und integriert bzw. vorhandene Gebäudeauskragungen entlang der Fassadenflucht verlängert. Da die angrenzenden Bereiche als Verkehrsflächen bereits befestigt sind, findet keine zusätzliche Neuversiegelung statt .

Mit der angestrebten Maßnahme wird vor allem folgendem Aspekt Rechnung getragen:

- Organisation und Darbietung der Warenpräsentation nach modernen, betriebswirtschaftlichen Konzepten (möglichst frische Waren, ohne gleichzeitige Erhöhung der Artikelanzahl)

Diese auch in anderen Filialen bereits umgesetzte Aufwertung dient also nicht der Vermehrung des angebotenen Sortiments, sodass auch keine nennenswerte Erhöhung der Verkaufsproduktivität stattfindet.

1.2. Planungsziele und -grundsätze

1.2.1. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption orientiert sich an dem bestehenden Lebensmittelmarkt Lidl. Die derzeitige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes beträgt ca. 990 m². Durch die bauliche Erweiterung (Umbau der bisher teils überdachten Stellplatzfläche für TK Zelle, Selbstbackautomaten) wird die Verkaufsfläche nicht erweitert.

Die Abstellfläche für Fahrräder und Einkaufswagen bleibt wie bisher erhalten. Die Stellplatzanlage stellt nach der Umbaumaßnahme immer noch min. 118 bis 131 Stellplätze zur Verfügung.

Da mit der Bauleitplanung lediglich gebäudeinterne Umbauten sowie geringfügige Anbauten vorbereitet werden sollen, wird die grundsätzliche bauliche Konzeption für das Plangebiet nicht verändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll daher im beschleunigten Verfahren gem § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans soll dieser vom ursprünglich vorhabenbezogenen in einen rahmengebenden, sog. „klassischen“ Bebauungsplan umgewandelt werden. Die städtebaulichen „Eckdaten“ (wie max. zulässige Verkaufsfläche, Zulässigkeit von Betrieben des Lebensmittelhandwerks, usw.) werden abschließend festgesetzt. Eine Änderung, bzw. Erstellung eines neuen Durchführungsvertrages für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht mehr notwendig.



Die Ausweitung des Baufensters im Bereich des Hauptzugangs in die Stellplatzanlage dient zudem momentan keinem konkreten Vorhabenszweck, sondern erfolgt auf Abstimmung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden, um für evtl. zukünftige Maßnahmen im Bereich des Marktgebäudes keine erneute Änderung des Bebauungsplanes durchführen zu müssen. Hierzu eignet sich das Werkzeug des „klassischen“ Bebauungsplanes zudem besser, da im Rahmen der jeweiligen Festsetzungen eine gewisse Flexibilität gegeben ist.

1.2.2. Ver-/ Entsorgung

Die Wasserversorgung der Parzellen ist durch den bereits vorhandenen Anschluss an das Versorgungsnetz sichergestellt.

Der Anschluss des Baugrundstückes an das vorhandene Kanalnetz ist hergestellt.

Die Stromversorgung, sowie die telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist ebenso sicher- und hergestellt.

Die Abfallentsorgungsvorgänge (u. a. Fahrzeughaltungen) sind an die bereits vorhandene Logistik des Betriebes angepasst.

1.2.3. Immissionsschutz

Durch die interne Erweiterung, der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzung, ist keine zusätzliche Geräuschentwicklung zu erwarten.

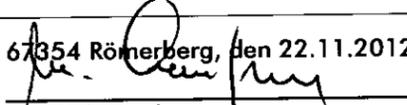
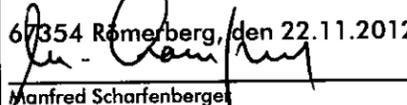
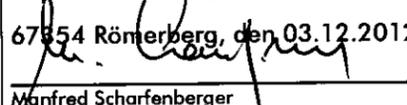
Es ist nicht absehbar, dass durch die Anlieferung in den Verkaufsraum/ Backvorbereitungsraum eine unerwartete Zunahme an Immissionen, v. a. durch Fahrzeuglärm, Abgase und z. T. auch Stäube, für die bestehende Nachbarschaft entsteht und das übliche Maß überschreitet.

Gesundheitsschädigende Folgen durch die gebäudeinternen Veränderungen sind auszuschließen.

1.2.4. Umweltverträglichkeit

Die mit der Änderung verbundene Maßnahme befindet sich lediglich im Gebäudeinneren/ direkten Gebäudeumfeld auf versiegelten Flächen des Marktes. Dadurch entstehen keine nennenswerten Beeinträchtigungen auf die abwägungsrelevanten Faktoren Emissionen, Abfallwirtschaft, Abwasser, Wasserhaushalt, Bodenhaushalt, Flora und Fauna, Klima und Landschaftsbild. Dem Faktor Mensch kommt eine Aufwertung vor allem im Hinblick auf die Verbesserung der Arbeitsabläufe zugute.

2. VERFAHREN**2.1. Übersicht der Verfahrensschritte**

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 und § 13a BauGB (im beschleunigten Verfahren) am:	28.08.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 28.08.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB:	01.09.2012
Ratsbeschluss über die Annahme des Bebauungsplanentwurfes und Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB	28.08.2012
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB Frist zur Stellungnahme bis: 12.10.2012	06.09.2012
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 13 a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	01.09.2012
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Von: 10.09.2012 Bis: 12.10.2012
Beschlussfassung über die Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Planauslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	20.11.2012
Die Benachrichtigung der Einwender erfolgte am	22.11.2012
Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	20.11.2012
67354 Römerberg, den 22.11.2012  Gemeindeverwaltung Manfred Scharfenberger Bürgermeister	
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben. 67354 Römerberg, den 22.11.2012  Manfred Scharfenberger Bürgermeister	 22.11.2012
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft. 67354 Römerberg, den 03.12.2012  Manfred Scharfenberger Bürgermeister	 01.12.2012

2.2. Anmerkungen zum Verfahren

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ober dem Kleinwasen“, Römerberg wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht verändert. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt. Das Bauleitplanverfahren wird deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Behördenbeteiligung und der frühzeitigen Erörterung wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. § 13 Abs. 3 BauGB findet Anwendung.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

3. ALLGEMEINES

3.1. Rechtsgrundlagen

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**
vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art.16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**
vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2010 (BGBl. I, S. 1728)
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94),
zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Art. 12 G vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
- **Gemeindeordnung (GemO)**
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
zuletzt mehrfach geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)
- **Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG)**
vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- **Landesbauordnung (LBauO)**
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 27.10.2009, (GVBl. S. 358).
- **Landeswassergesetz (LWG)**
vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 299)
- **Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG)**
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

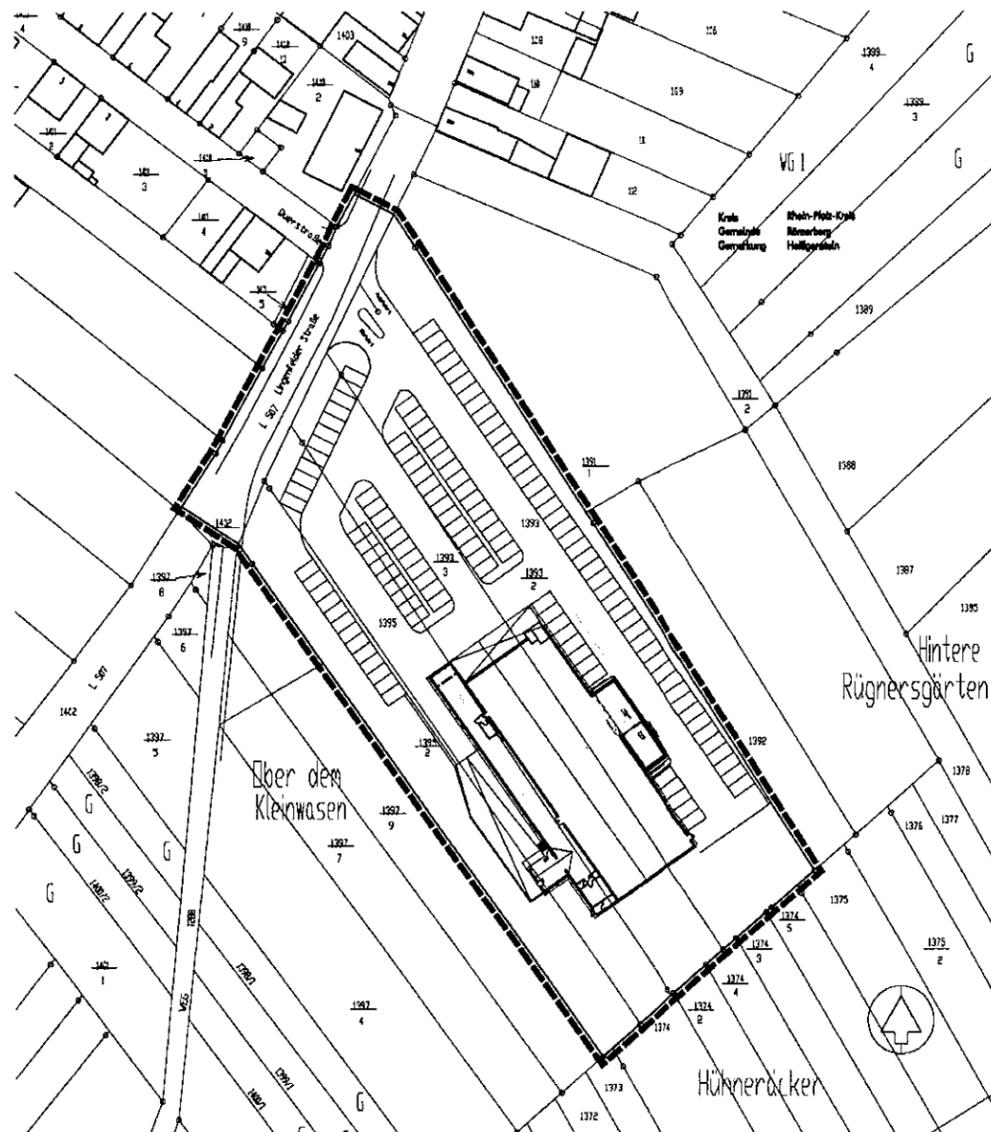
3.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,91 ha befindet sich im Süden der Gemeinde Römerberg, südöstlich an der „Lingenfelder Straße“ (L 507).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Nordosten durch die südwestlichen Grundstücksgrenzen der Flst.-Nr. 1391/1 und 1392
- im Nordwesten durch die Landesstraße L 507 „Lingenfelder Straße“, Flst.-Nr.1402/1
- im Südwesten durch die nordöstlichen Grundstücksgrenze von Flst.-Nr. 1397/9,
- im Südosten durch die nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Flst.-Nr. 1373 bis 1375.

Er umfasst das Flurstück Nr. 1393, 1393/2, 1393/3, 1395, 1395/2 und 1402/1 (tlw.) der Gemarkung Heiligenstein und kann dem folgenden Lageplan entnommen werden.



3.3. Umgebende heutige Nutzungen

Die nördlich gelegenen Grundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut. Nordwestliche befindet sich gegenüber der L 507 ein Gewerbebetrieb. Im Westen, Süden und Osten sind umlaufend intensiv landwirtschaftliche genutzte Flächen (v.a. Ackerflächen) vorhanden. Diese erstrecken sich bis zur südlich gelegenen Ortslage Mechtersheim.

3.4. Quellenverzeichnis

- Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ober dem Kleinwasen“ zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen- Rheingönheim, Römerberg 17.11.2003
- Flächennutzungsplan II der Gemeinde Römerberg, ipr CONSULT, Neustadt a.d. Weinstraße, Römerberg 27.09.2003
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Römerberg, Planungsbüro Piske, Ludwigshafen-Rheingönheim, Römerberg Januar 2010

4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONST. PLANUNG

4.1. Flächennutzungsplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan II der Gemeinde Römerberg bereits als „Gemischte Baufläche -Planung“ dargestellt. Aus dieser Darstellung im Flächennutzungsplan war die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich, obwohl ein Markt mit einer Geschossfläche von 1.400 m² gebaut wurde. Zwar sind nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO Einkaufsmärkte ab einer Regelgröße von 1.200 m², die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, nur in Sonder- oder Kerngebieten zulässig. Die im § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO dargelegten Auswirkungen waren jedoch nicht oder nur unwesentlich gegeben, so dass die Zulässigkeit des Marktes in dieser Größenordnung auch in einem Mischgebiet als möglich angesehen wurde.

Bebauungspläne sind grundsätzlich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Um hier für den Bebauungsplan „Ober dem Kleinwasen“ eindeutige Rechtsicherheit zu erlangen wird im Zuge des anstehenden Bauleitplanverfahrens der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gem. § 13 a (2) 1 BauGB im Wege der Berichtigung als „Sonderbaufläche“ gem. BauNVO angepasst.

4.2. Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Planbereich wurde das Baurecht für den bestehenden Lebensmitteldiscounter seinerzeit über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ober dem Kleinwasen“, Römerberg erwirkt.

Dessen Inhalte werden in diese 1. Änderung integriert und entsprechend dem Planungsziel ergänzt.

4.3. Einzelhandelskonzept

Der Ortsteil Heiligenstein besitzt momentan zwei Einzelhandelsmärkte (Edeka, Lidl) und damit ein vergleichsweise hohes Angebot an Versorgungseinrichtungen. Eine weitere Ansiedlung im Bereich des bestehenden Lidl-Marktes wird unter städtebaulichen Gesichtspunkten sehr kritisch gesehen. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt daher die planungsrechtliche Beschränkung der Ansiedlung von Einzelhandel auf der Parzelle nördlich des Lidl-Marktes. Dieses Areal befindet sich jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ober dem Kleinwasen“ und ist daher nicht Gegenstand der 1. Änderung.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ober dem Kleinwasen“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 17.11.2003 gelten mit folgenden Änderungen fort:

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Der vorhandene Lebensmittelmarkt erfüllt als sog. „Soft-Discounter“ am Rande der Ortslage mittlerweile eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Gebiet die Unterbringung eines Verbrauchermarktes (SB Markt) fest, um die Versorgung der Bevölkerung im Bereich von Heiligenstein und nördlichen Bereich von Mechtersheim mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern.

Durch dessen gebäudeinterne Erweiterung sind keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung zu erwarten.

Der seinerzeit aufgestellte, vorhabenbezogene Bebauungsplan war nicht an § 9 BauGB und damit nicht an die BauNVO gebunden; die Art der baulichen Nutzung wurde unabhängig von der BauNVO als Verbrauchermarkt festgesetzt.

Im Sinne des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung gem. § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Grundversorgung - Lebensmittel“ festgesetzt.

Gemäß § 11 (3) sind somit großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken können.

Eine Beschränkung der Verkaufsfläche und des Sortiments auf die Nahversorgung wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen, um die Nichtbeeinträchtigung der benachbarten zentralen Orte und ihrer Versorgungsbereiche zu gewährleisten.

Im Bereich dieses Sondergebietes sind daher ausschließlich der Grundversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe einschließlich der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen wie folgt zulässig:

- ein Einzelhandelsgeschäft (Lebensmittelmarkt einschließlich sonstiger nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Römerberg vom 02.03.2010, sowie Aktionsartikel).
- die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

Im Geltungsbereich ist gem. den Festsetzungen ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von nun maximal 995 m² zulässig. Gegenüber der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan (Verkaufsfläche 850 m²) wurde die Verkaufsfläche mit Änderungs-Baugenehmigung vom 08.07.2004 auf 995 m² genehmigt. Die Fläche wird in die Bebauungsplanänderung übernommen.

Als Verkaufsfläche i. S. dieser Festsetzungen gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Nicht zu den Verkaufsflächen zählen WC-Anlagen für die Kunden.

Zusätzlich sind die der festgeschriebenen Nutzung dienenden baulichen Anlagen wie z.B. Sozialräume, Lager- u. sonstige Betriebsflächen und Stellplatzanlagen, zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird dem Zentralitätsgebot/ Konzentrationsgebot und dem Kongruenzgebot Rechnung getragen.

Der bisherige Ausschluss für die Ansiedlung eigen- und fremdbetriebener Bäckerei- und Metzgereifilialen bleibt erhalten, es wird jedoch zur Klarstellung für die geplanten Vorhaben die Ergänzung aufgenommen, dass die Anordnung von Räumen zur Backvorbereitung und den damit verbundenen Tiefkühlzellen, sowie die Aufstellung von Selbstbackautomaten ausdrücklich zulässig ist.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bei Einzelhandelsbetrieben ist nicht über die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen zu regeln. Daher ist im rechtskräftigen Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung als max. zulässige Geschossfläche festgesetzt.

Um die möglicherweise auftretenden Auswirkungen dahingehend zu beschränken, dass die zentralörtlichen Funktionen der Nachbargemeinden sowie die vorhandenen Versorgungsstrukturen nicht nur unerheblich beeinträchtigt werden, darf die zulässige Geschossfläche eine Gesamtgröße von insgesamt 1.500 m² (im momentan rechtskräftigen B-plan 1.400 m²) nicht überschreiten.

Die Verkaufsfläche wird entsprechend dem Bedarf zur Präsentation der Waren, rund 1.200 Artikel, auf 995 m² begrenzt. Trotz der Überschreitung der Regelgröße von 1.200 m² Geschossfläche sind keine negativen Auswirkungen durch den Markt festzustellen.

Die festgesetzte Wandhöhe von maximal 4,50 m orientiert sich an der notwendigen Höhe des Verkaufsgebäudes und liegt in einer Größenordnung, die auch bei der nördlich gelegenen Wohngebäuden sowie an den direkt angrenzenden Betriebshallen vorzufinden ist.

Die Begrenzung der Firsthöhe soll eine übermäßige Höhenentwicklung, wie sie durch das relativ große Gebäude möglich wäre, verhindern. Die Bebauung ist damit auf die vorhandene Höhenentwicklung abgestimmt.

5.1.3. Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind die überbaubaren Grundstücksbereiche bestimmt. Sie sind auf die örtlichen Gegebenheiten und Proportionen bezogen.

Maßgebend ist das aufgehende Mauerwerk, aber nicht untergeordnete Vorsprünge und Dachüberstände. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände ist bis zu 1,0m lässig. Die Ausweitung des Baufensters im Bereich des Hauptzugangs in die Stellplatzanlage dient keinem konkreten Vorhabenszweck, sondern erfolgt auf Abstimmung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden, um für evtl. zukünftige Maßnahmen im Bereich des Marktgebäudes keine erneute Änderung des Bebauungsplanes durchführen zu müssen.

Die seitlichen Grenzabstände sind in der jeweils gültigen Fassung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz geregelt.

5.1.4. Verkehrliche Erschließung

Der Standort des bestehenden Discountmarktes liegt an der Lingenfelder Straße (L 507). Auf diesem Weg ist der Einzelhandelsbetrieb auch für Haushalte ohne eigenes Automobil erreichbar. Auch mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß ist der Standort zu erreichen.

Da der Bebauungsplan im Zuge des Änderungsverfahrens in einen klassischen Bebauungsplan umgestellt wird, ist die öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen (gem. § 30 (1) BauGB). Der gesamte Fahrbahnbereich entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze wird daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Die interen Erschließung ist bereits komplett hergestellt (Zufahrten, Fahrgassen und Stellplätze in Betonverbundpflaster) und soll im Zuge der gebäudeinternen Umbauten nicht verändert werden. Auf dem Gelände sind dann min. 118 bis 131 Stellplätze angeordnet.

5.1.5. Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten

Die vorhandenen Stellplätze werden in der zeichnerischen Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ in der Plankarte dargestellt und somit als Bestand festgehalten. Die Anordnung der Stellplätze erfolgt vorrangig in Richtung der Zufahrten aus der Lingenfelder Straße. Insgesamt sind momentan 139 Stellplätze vorhanden. Durch die geplanten Maßnahmen im Umfeld des Marktes und bei Entfall der Stellplätze im momentanen Eingangsbereich gehen min. 8 bis max. 21 Stellplätze verloren. Die Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Ministeriums der Finanzen (v. 24.07.2000 – 12 150-4533, MinBl. S. 231) gibt für großflächige Einzelhandelsbetriebe 1 Stpl. Je 10-20 m² Verkaufsnutzfläche vor. Bei rund 1.000 m² Verkaufsfläche sind demnach etwa 100 Stellplätze vorzuhalten. Mit den verbleibenden 118 - 131 Stellplätzen wird dem aktuellen Stellplatzbedarf also weiterhin Rechnung getragen.

Die Festsetzung der Stellplätze und deren Zufahrten dient der Dokumentation des Betriebsablaufes und dem Nachweis der notwendigen Stellplatzanzahl.

6. WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1. Einzelhandel

Der Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes wurde auf der Bauleitplanerischen Konzeption des Planungsbüros Piske, Ludwigshafen entwickelt und die Baulichkeit anschließend entsprechend diesen Regularien umgesetzt.

Die jetzt geplante Erweiterung dient der Sicherung des bestehenden Betriebes vor dem Hintergrund der Änderungen im Lebensmitteleinzelhandel sowie des veränderten Kundenverhaltens. Durch die Planung sind keine relevanten Auswirkungen auf die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen in Römerberg sowie in den sonstigen benachbarten Orten zu erwarten. Darüber hinaus sind die wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb im Interesse einer Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Römerberg gesichert.

6.2. Umwelt, Natur und Landschaft

Der Standort des Lebensmittelmarktes ist bereits zum größten Teil versiegelt und durch das bestehende Gebäude geprägt. Die im Änderungsentwurf festgesetzten Erweiterungsmöglichkeiten sind in Teilen auch nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig. Daher begründet der Änderungsplan in diesem Fall nicht erstmalig die Zulässigkeit von Vorhaben, sondern dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Wegen entsprechender Vorprägung des Areals ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Der Lebensmittelmarkt fügt sich mit seiner Konzeption in das Ortsbild ein; Auswirkungen auf des Orts- und Landschaftsbild sind daher unerheblich.

7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Bodenordnung

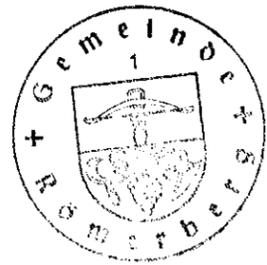
Die Grundstücke befinden sich alle im Eigentum des Vorhabenträgers. Zur eigentumsrechtlichen Verwirklichung sind daher keine bodenordnende Maßnahmen notwendig.

7.2. Kosten

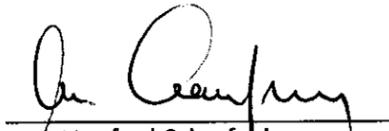
Die anfallenden Kosten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden im städtebaulichen Vertrag komplett dem Vorhabenträger zugeordnet. Auf die Gemeinde Römerberg kommen somit keine Kosten zu.

7.3. Quantitative Analyse des Bebauungsplanes

Bezeichnung	Flächengröße
Sondergebiet Zweckbestimmung „Grundversorgung“	ca. 5.676 m ²
davon: <i>Baufenster „Sondergebiet Grundversorgung - Lebensmittel“</i>	ca. 2.045 m ²
<i>Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten</i>	ca. 3.631 m ²
Private Grünfläche	ca. 2.692 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 738 m ²
Gesamtfläche	ca. 9.106 m ²



Römerberg, den 22. Nov. 2012


Manfred Scharfenberger
Bürgermeister



8. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §1+11 BauNVO)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ober dem Kleinwasen“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 17.11.2003 gelten mit folgenden Änderungen fort:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Die Art der baulichen Nutzung wird als „sonstiges Sondergebiet“ (SO) Zweckbestimmung "Grundversorgung" gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines der Grundversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebes einschließlich der für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen. Zulässig sind:

- ein Einzelhandelsgeschäft (Lebensmittelmarkt einschließlich sonstiger nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Römerberg vom 02.03.2010, sowie Aktionsartikel).

- die dem Einzelhandelsgeschäft zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

1.2. Die zulässige Verkaufsfläche im Plangebiet wird auf 995 m² begrenzt.

1.3. Auf maximal 25% der realisierten Verkaufsflächen dürfen Randsortimente angeboten werden.

1.4. Die Ansiedlung von eigen- oder fremdbetriebenen Bäckerei- und Metzgereifilialen ist unzulässig. Ausdrücklich zulässig ist jedoch die Anordnung von Räumen zur Backvorbereitung und den damit verbundenen Tiefkühl-Zellen, sowie die Aufstellung von Selbstbackautomaten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 1.500 m².

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden (Ersatz bei Abgängigkeit der bisherigen Leuchtmittel).

9. Hinweise

Die Hinweise des Bebauungsplans „Ober dem Kleinwasen“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 17.11.2003 gelten mit folgenden Änderungen fort:

Die Hinweise werden gesondert durchnummeriert (Nr. 1-3) statt vorher fortlaufend (Nr. 9-11)

2. (vorher Pkt. 10.) Außerhalb der straßenrechtlich festgelegten Ortsdurchfahrt ist entlang der L 507 eine Bauverbotszone von 20 m Breite, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, einzuhalten.

Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb eines 40 m- Bereiches parallel der L gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, bedarf der Zustimmung des Landesbetriebes Straßen und Verkehr, Speyer. Gegebenenfalls ist auch eine Genehmigung für die Werbeanlagen notwendig.

In Bezug auf die Bepflanzung ist das Lichtraumprofil der Landesstraße freizuhalten. Außerdem darf der Landesstraße kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der L507 ist auch weiterhin zu gewährleisten.