

GEMEINDE RÖMERBERG

ÄNDERUNG 2 ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN II

BEGRÜNDUNG

SEPTEMBER 2010

INHALT

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung	4
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
3. Übergeordnete Planungen	6
3.1 Landesentwicklungsprogramm IV	6
3.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004	7
3.4 Landesplanerische Stellungnahme	8
4. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Römerberg	8
4.1 Leitziele der Einzelhandelsentwicklung in Römerberg	8
4.2 Bewertung der Einzelhandelsversorgung in der Gemeinde Römerberg	9
4.3 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen in Römerberg	11
4.4 Integration des Einzelhandelskonzepts in den Flächennutzungsplan	12
5. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	13
6. Schutzgebiete	14
7. Umsetzung der Planung im Flächennutzungsplan	14
8. Räumliche Auswirkungen der Planung	15
8.1 Auswirkungen auf den Einzelhandel	15
8.2 Verkehrserschließung und -aufkommen	15
8.3 Immissionsschutz	16
8.4 Eingriffe in Natur und Landschaft	17
8.5 Ver- und Entsorgung	18
9. Umweltbericht	19
9.1 Beschreibung des Vorhabens	19
9.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	19
9.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	22
9.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24
9.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
9.6 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	26
9.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	28

9.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	28
9.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	28
9.10	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	28
9.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
10.	Zusammenfassende Erklärung	30
10.1	Zielsetzung der Planung	30
10.2	Berücksichtigung der Umweltbelange	30
10.3	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	30
10.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	30

Anlage:

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN II

	BEGRÜNDUNG - TEILKAPITEL EINZELHANDEL	32
1.	Anlass und Zielsetzung	33
2.	Bewertung der Einzelhandelsversorgung (Stand 2009)	33
2.1	Bewertung der Einzelhandelsversorgung in der Gemeinde Römerberg	33
2.2	Zukunftsperspektiven des Einzelhandels in Römerberg (Stand 2009)	34
3.	Leitziele der Einzelhandelsentwicklung in Römerberg	35
4.	Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen in Römerberg	37
5.	Zentrale Versorgungsbereiche	39

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Flächennutzungsplanänderung

In der Gemeinde Römerberg besteht derzeit eine erhebliche Umstrukturierungsdynamik im Einzelhandel. Zur Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels und zur Sicherung der Grundversorgung hat die Gemeinde Römerberg daher ein Einzelhandelskonzept erstellt und dieses in der Gemeinderatssitzung am 02.03.2010 beschlossen.

Ergebnis des Einzelhandelskonzepts ist u.a., dass für die Ortsteile Berghausen und Mechtersheim Versorgungsdefizite bestehen, so dass eine wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht mehr überall ausreichend gewährleistet ist.

Zur Sicherung der Einzelhandelskonzeption soll diese in den Flächennutzungsplan II durch Aufnahme eines gesonderten Fachkapitels „Einzelhandel“ in der Begründung aufgenommen werden.

Für den Ortsteil Berghausen zeichnet sich ab, dass das im Einzelhandelskonzept ermittelte Versorgungsdefizit, welches insbesondere durch die Schließung des letzten innerörtlichen Lebensmittelmarktes entstanden ist, durch die Neuansiedlung eines Marktes geschlossen werden kann. Im Einzelhandelskonzept wurden hierfür alternative Standorte untersucht. Dabei ergab sich ein geeigneter Standort am südlichen Ortsrand von Berghausen

Die betreffenden Flurstücke sind im Flächennutzungsplan II entlang der K 25 als Wohnbaufläche sowie im übrigen als gemischte Baufläche dargestellt, wobei gemäß Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan II die Darstellung einer gemischten Baufläche bereits in Hinblick auf einen möglichen Lebensmittelmarkt erfolgte. Da jedoch das Einzelhandelskonzept die Ansiedlung eines Marktes auch oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) erlaubt, wird eine Änderung der Darstellung der gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Grundversorgung“ erforderlich. Zudem soll der Marktstandort sich an der K 25 orientieren. Die geplante Wohnbaufläche soll daher nach Westen verschoben werden.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

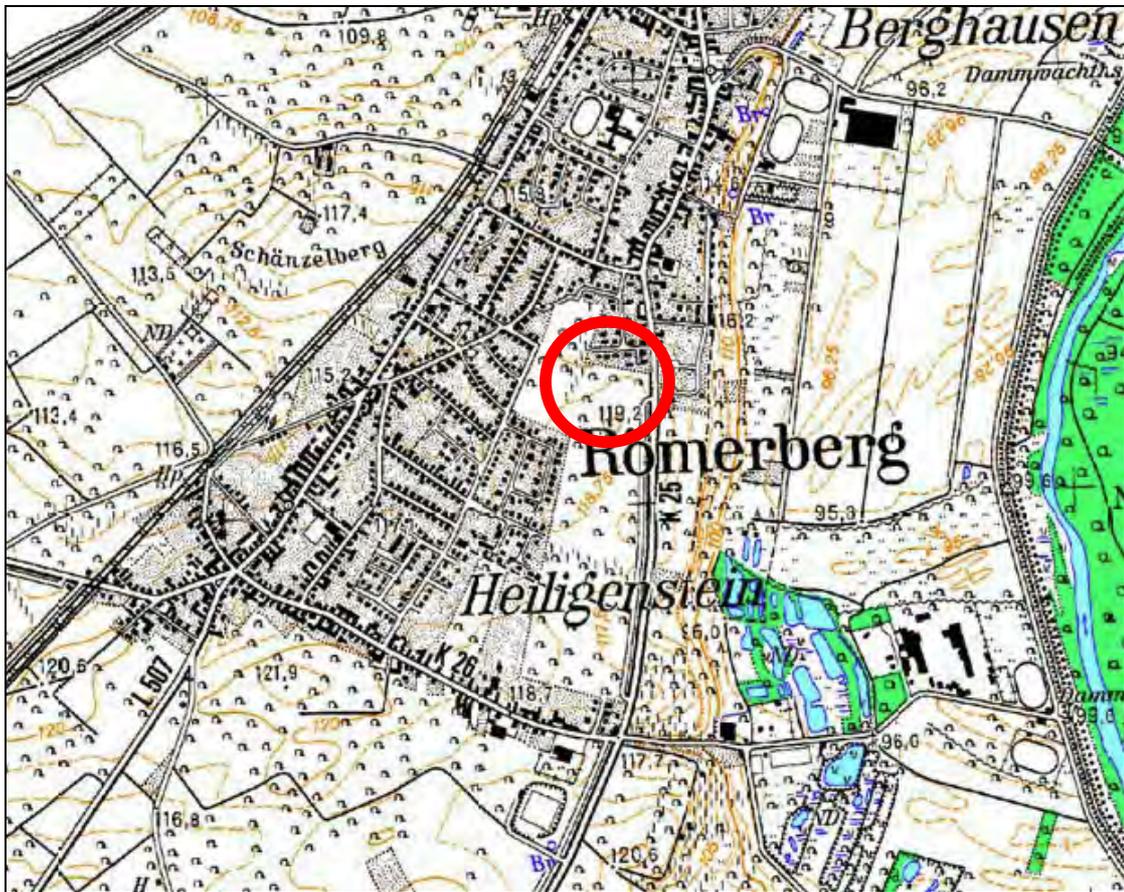
Die Gemeinde Römerberg liegt an der B9 im Rhein-Pfalz-Kreis zwischen der Stadt Speyer und der Gemeinde Lingenfeld. Die Gemeinde besteht aus 3 Ortsteilen: Berghausen, Heiligenstein und Mechtersheim. Die Ortsteile Berghausen und Heiligenstein bilden einen gemeinsamen Siedlungskörper, während sich Mechtersheim in einer Entfernung von ca. 2 km weiter südlich befindet. Die Gemeinde besitzt durch ihre Lage an der B9 und zu Bahnhöfen mit S-Bahn

Anschluss eine sehr gute überörtliche verkehrliche Erschließung.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst in Hinblick auf eine Integration des Einzelhandelskonzepts das gesamte Gemeindegebiet.

Der Geltungsbereich für die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Grundversorgung“ sowie die räumliche Verlagerung einer Wohnbaufläche im Ortsteil Berghausen befindet sich am südlichen Ortsrand von Berghausen. Das Planungsgebiet wird begrenzt

- im Norden
durch den südlichen Rand des bestehenden Siedlungsgebietes südlich der Martin-Greif-Straße
- im Osten
durch die Berghäuser Straße (K 25)
- im Süden
durch eine Linie in einem Abstand von ca. 70 m parallel zur nördlichen Grenze des Planungsgebietes
- im Westen
durch den östlichen Rand der Mittelgewanne



Lage im Raum

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Im Landesentwicklungsprogramm IV werden nur die Mittel- und Oberzentren fixiert. Daher sind Aussagen zur Gemeindefunktion von Römerberg im LEP IV nicht enthalten.

Zum großflächigen Einzelhandel sagt das LEP IV aus, dass dieser einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte leistet. Zur Sicherung und Deckung der Grundversorgung kann hier durch den großflächigen Einzelhandel im Nahbereich eine Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahrgenommen werden.

Bezüglich der Standorte sagt das LEP IV aus, dass großflächige

Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten angesiedelt werden sollen (Konzentrationsgebot), wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.

In der Regel sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (städtebauliches Integrationsgebot).

Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt würde.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004

Teilfortschreibung 2006 – Plankapitel 4.2.2 Dienstleistungen / Handel

Nach dem RROP Rheinpfalz ist die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen in allen Teilräumen der Region sicherzustellen. Die Einzelhandelsstandorte sollen innerörtlich zentral bzw. günstig zu den Wohngebieten gelegen und gut für Fußgänger und Fahrradfahrer erreichbar sein. Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz aus dem Jahr 2004 ist Römerberg als Grundzentrum dargestellt.

Die 1. Teilfortschreibung des RROP legt fest, dass Einzelhandelsgroßprojekte (Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher) nur im Oberzentrum Ludwigshafen und in den Mittelzentren zulässig sind (Konzentrationsgebot). Im Einzelfall sind Einzelhandelsgroßprojekte bis max. 2.000 m² Geschossfläche auch in Grundzentren zulässig, wenn sie für die wohnungsnah Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot). Die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten darf nicht zu

einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Einkaufsbereichs der Standortgemeinde, benachbarter zentraler Orte sowie der wohnungsnahen Grundversorgung führen (Beeinträchtungsverbot).

3.3 Landesplanerische Stellungnahme

Wird im Zuge des weiteren Verfahren ergänzt.

4. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Römerberg

Zur Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels und zur Sicherung der Grundversorgung hat die Gemeinde ein Einzelhandelskonzept erstellt (Planungsbüro PISKE, Januar 2010) und am 02.03.2010 im Gemeinderat beschlossen.

4.1 Leitziele der Einzelhandelsentwicklung in Römerberg

Nach dem RROP Rheinpfalz ist die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen in allen Teilräumen der Region sicherzustellen. Die Einzelhandelsstandorte sollen innerörtlich zentral bzw. günstig zu den Wohngebieten gelegen und gut für Fußgänger und Fahrradfahrer erreichbar sein.

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz aus dem Jahr 2004 ist die Gemeinde Römerberg als Grundzentrum festgelegt. Diese Funktionszuweisung ist – da Römerberg keine Verbands-, sondern eine Einheitsgemeinde ist – nicht auf die einzelnen Ortsteile differenziert.

Aus den raumordnerischen Vorgaben lassen sich folgende Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Römerberg ableiten:

- Stabilisierung und Ausbau der Kaufkraftbindung vor Ort
- Sicherung und Entwicklung einer Nahversorgung an fußläufig gut erreichbaren Standorten
- Behebung bestehender Versorgungsdefizite in einzelnen Ortsteilen
- Entwicklung und Sicherung einer umfassenden Grundversorgung in den unterversorgten Ortsteilen Römerbergs

Auf Grundlage der übergeordneten Zielsetzungen der Raumordnung und der Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung wurden im Einzelhandelskonzept die Versorgungsaufgaben der einzelnen Ortsteile unter Beachtung der Einwohnerzahlen definiert.

Da jeder Ortsteil der Gemeinde Römerberg fast 3.000 oder mehr Einwohner

besitzt, hat jeder Ortsteil einen Anspruch auf eine umfassende Grundversorgung, die über den Anspruch einer Mindestversorgung hinausgeht. Dies deckt sich auch mit den Grundüberlegungen des Landesentwicklungsprogramms IV, in dem selbst Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohner ausnahmsweise ein großflächiger Einzelhandel bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zugestanden wird, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Im Einzelhandelskonzept wird daher den drei einzelnen Ortsteilen eine jeweils gleich umfängliche Versorgungsaufgabe zugewiesen, wobei für die Ortsteile Heiligenstein und Berghausen durchaus auch in Teilbereichen eine gemeinsame Lösung der Versorgungsaufgabe denkbar ist. Eine Beschränkung der Versorgungsfunktion insbesondere für Mechtersheim alleine auf die Mindestversorgung ist angesichts der Bevölkerungszahl nicht zu rechtfertigen.

Das Einzelhandelskonzept weist den drei Ortsteilen somit folgende Versorgungsaufgaben zu:

Ortsteil	Versorgungsaufgabe
Berghausen	Umfassende Grundversorgung der eigenen Bevölkerung mit einer wohnungsnahen Versorgung.
Heiligenstein	Umfassende Grundversorgung der eigenen Bevölkerung mit einer wohnungsnahen Versorgung.
Mechtersheim	Umfassende Grundversorgung der eigenen Bevölkerung mit einer wohnungsnahen Versorgung.

Über die Grundversorgung hinaus besteht kein zwingender Bedarf nach einer weitergehenden Ausstattung mit Einzelhandel. Dennoch ist eine Abrundung des Einzelhandelsangebotes um ergänzende Sortimente wünschenswert, wenn der räumliche Einzugsbereich dieser Einzelhandelsbetriebe im wesentlichen auf die Gemeinde beschränkt bleibt.

4.2 Bewertung der Einzelhandelsversorgung in der Gemeinde Römerberg

Berghausen

Der Ortsteil Berghausen besitzt – seit der Schließung des Penny-Marktes im Marxenweidenweg – keine in Hinblick auf seine Einwohnerzahl ausreichende Versorgung mit Lebensmitteln mehr. Zwar bestehen noch einzelne Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien) sowie ein Drogeriemarkt; diese Betriebe sind aber aufgrund ihrer eingeschränkten Sortimentsbreite nicht in der Lage, eine ausreichende Grundversorgung sicher zu stellen.

Heiligenstein

In Heiligenstein befindet sich trotz der im Vergleich zu den benachbarten Ortsteilen relativ geringsten Einwohnerzahl der Schwerpunkt des Einzelhandels in Römerberg. Dies gilt sowohl in Hinblick auf die beiden großen Lebensmittelanbieter EDEKA und LIDL als auch auf die sonstigen Einzelhandelseinrichtungen und einzelhandelsnahen Angebote. Ursache dafür dürfte die zentrale Lage des Ortsteils Heiligenstein innerhalb der Gesamtgemeinde Römerberg sein.

Der EDEKA Vollsortiment Markt und der LIDL Discount Markt befinden sich aufgrund ihrer Lage jeweils am Rand des Ortsteils Heiligenstein in einer nicht integrierten Lage. Eine fußläufige Erreichbarkeit der Märkte ist damit erschwert. Durch den jeweils vorhandenen unmittelbaren Anschluss an das überörtliche Straßennetz ist die Erreichbarkeit mit dem Pkw jedoch sehr günstig. In Folge dessen erfolgt der Einkauf dort vornehmlich mit dem PKW.

Mechtersheim

Mechtersheim verfügt wie Berghausen nur noch über einzelne Betriebe des Lebensmittelhandwerks, einen Getränkemarkt und einen Drogeriemarkt. Diese Betriebe sind aber aufgrund ihrer eingeschränkten Sortimentsbreite nicht in der Lage, eine ausreichende Grundversorgung sicher zu stellen.

Auch der im Ortsteil Mechtersheim vorhandene Hofladen kann keine ausreichende Grundversorgung gewährleisten, da dort nur regionale Lebensmittelprodukte verkauft werden. Die Produkte stammen aus dem ökologischen Landbau, wodurch nur ein spezielles Teilssegment der Grundversorgung abgedeckt wird.

Gesamtgemeinde

Betrachtet man die drei Ortsteile als Gesamtgemeinde zeigt sich, dass in Römerberg ein weitgehend vollumfängliches Angebot an Lebensmitteleinzelhandel und an sonstigen in Hinblick auf die Grundversorgung wesentlichen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen einzelhandelsnahen Angeboten besteht.

Allerdings zeigt sich, dass zwar in Hinblick auf die Sortimentsbreite ein insgesamt ausreichendes Angebot besteht, dass aber dennoch die Ausstattung an Verkaufsfläche weit unterdurchschnittlich ist. Nur im Bereich Textilien ist kein ausreichendes Angebot gegeben. Während eine Ansiedlung eines mit einem breiten Sortiment ausgestatteten inhabergeführten Textilgeschäft unrealistisch ist, würde die Neuansiedlung eines Filialbetriebs angesichts der letztlich eingeschränkten Bevölkerungszahl auch auf Kunden aus benachbarten Orten zielen und wäre damit raumordnerisch negativ zu bewerten.

Mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.300 m² der größeren grundversorgungsrelevanten Betriebe ergibt sich bei der gegebenen Einwohnerzahl eine Verkaufsfläche von 0,23 m²/ Einwohner. Im Bundesdurchschnitt ergeben sich demgegenüber zum Vergleich 0,35 m²/ Einwohner¹.

4.3 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen in Römerberg

Nicht alle Ortsteile der Gemeinde Römerberg verfügen über eine dem Versorgungsanspruch eines Grundzentrums gerecht werdende Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen. Mit einem Metzger, mehreren Bäckern und Getränkehändlern bestehen noch Angebote einzelner Sortimentsbereiche, mit denen gerade noch die Mindestversorgung gewährleistet werden kann. Die Grundversorgung in Römerberg ist damit nicht mehr in allen Ortsteilen gegeben. Bei einer möglichen Schließung oder Standortverlagerung bestehender Märkte und Läden könnte sich die schon heute in einigen Teilbereichen ersichtliche Unterversorgung weiter verschärfen.

Für die Sicherung der Einzelhandelsfunktion der Gemeinde Römerberg wird es daher erforderlich, das bestehende Versorgungsangebot weiter auszubauen. Die Neuplanung eines oder mehrerer Verbrauchermärkte in Römerberg ist für die Nahversorgung der Bevölkerung unverzichtbar.

Unter Beachtung der zu erwartenden Kaufkraftbindungen wird im Einzelhandelskonzept folgende Einzelhandelsausstattung für insgesamt städtebaulich gerechtfertigt gehalten:

Ortsteil	
Berghausen	Ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimentmarkt
Heiligenstein	Ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimentmarkt
Mechtersheim	Ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimentmarkt
Gesamtort zusätzlich	Ein bis zwei Lebensmitteldiscounter mit Verkaufsflächen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit (700 – 900 m ² Verkaufsfläche)

Zur Verbesserung der örtlichen Nahversorgung in Römerberg wird im Einzelhandelskonzept – aufbauend auf eine umfassende Untersuchung möglicher Standortalternativen - folgende weitere Einzelhandelsentwicklung empfohlen:

- Zur Verbesserung der Versorgung des Ortsteils Berghausen Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes mit bis zu 1.600 m² Verkaufsfläche

¹ Quelle: EHI Retail Institute: Handel aktuell 2008/2009, Köln, 2008.

entweder am südlichen Ortsrand von Berghausen oder auf den Flächen zwischen der Bahnlinie und der Heiligensteiner Straße im Ortsteil Heiligenstein.

Eine Kombination eines Vollversorgermarktes und eines Discounters ist jeweils denkbar, wenn dies mit der Verlagerung eines der beiden in Heiligenstein bereits vorhandenen Märkte verbunden ist. Die Summe der Verkaufsfläche sollte 2.400 m² nicht überschreiten (Vollsortiment-Markt bis zu 1.600 m² Verkaufsfläche, Discounter ca. 800 m² Verkaufsfläche).

- Im Ortsteil Heiligenstein Zulassung einer moderaten Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes auf eine Verkaufsfläche von bis zu 1.400 m², sofern keine Verlagerung erfolgt. Im Falle einer Verlagerung ist eine Umnutzung des bestehenden Marktes in einen Discounter – ohne Ausweitung der Verkaufsfläche – denkbar. Eine solche Umnutzung schließt jedoch realistischerweise eine Einzelhandelsentwicklung in Mechtersheim aus.
- Im Ortsteil Mechtersheim Freihaltung der Option für eine Einzelhandelsansiedlung entweder am nördlichen Ortseingang Mechtersheim oder alternativ an der Schwegenheimer Straße. Sofern einer der beiden Standorte entwickelt wird, ist der andere Standort für eine Einzelhandelsentwicklung zu sperren. Die maximal zulässige Verkaufsfläche kann zwar vernünftigerweise nicht gegenüber den anderen beiden Ortsteilen reduziert werden. Realistisch ist allerdings allenfalls eine Ansiedlung bis ca. 1.200 m² Verkaufsfläche.

Die Flächenvorschläge haben im Einzelhandelskonzept ihren Niederschlag in der Festlegung der „Zentralen Versorgungsbereiche“ sowie der „Zentralen Versorgungsbereiche – Funktion Lebensmitteleinzelhandel“ gefunden (vgl. Anlage „Begründung – Teilkapitel Einzelhandel“).

4.4 Integration des Einzelhandelskonzepts in den Flächennutzungsplan

Zur Sicherung der Einzelhandelskonzeption der Gemeinde werden die zentralen Aussagen und Zielsetzungen in den Flächennutzungsplan II in Form eines gesonderten Teilkapitels „Einzelhandel“ der Begründung integriert.

Dieses gesonderte Teilkapitel „Einzelhandel“ ist in der Anlage zu dieser Begründung beigefügt. Hinsichtlich der näheren Inhalte wird hierauf verwiesen.

Für den Ortsteil Berghausen ist zwischenzeitlich ein Projektentwickler an die Gemeinde herantreten, der auf dem im Einzelhandelskonzept vorgesehenen Standort am südlichen Ortsrand von Berghausen einen Lebensmittelmarkt realisieren möchte. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Standortes wird die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Grundversorgung“ erforderlich.

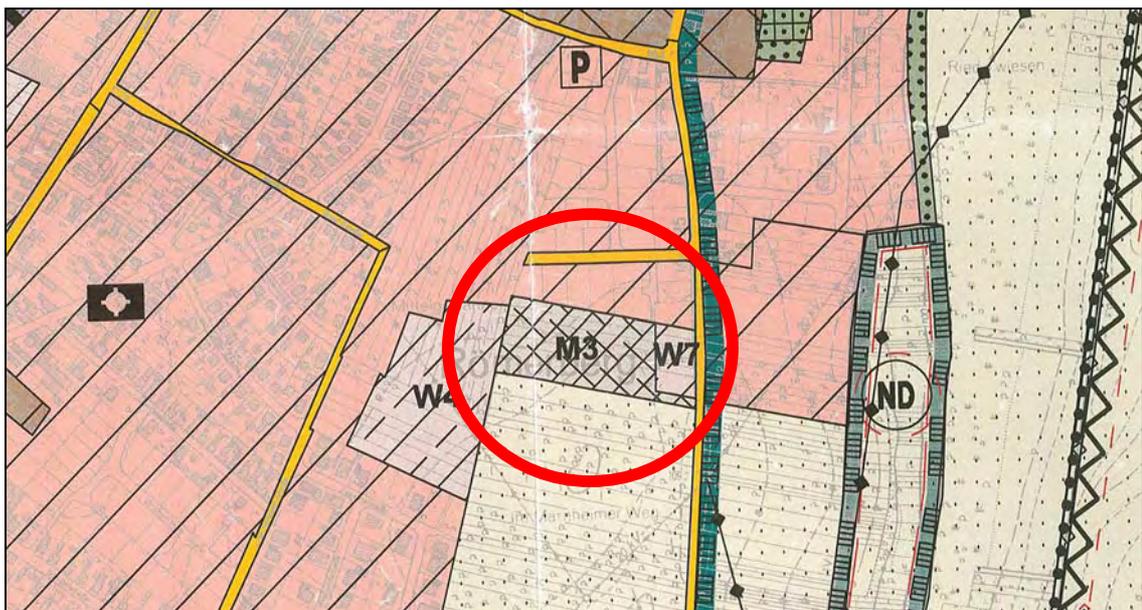
Die übrigen im Einzelhandelskonzept enthaltenen potenziellen Standorte für die weitere Einzelhandelsentwicklung sollen je nach konkreter Planungsabsicht – soweit erforderlich – in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

5. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der im Einzelhandelskonzept vorgesehene Standort am südlichen Ortsrand von Berghausen ist im Flächennutzungsplan II der Gemeinde Römerberg aus dem Jahr 2003 als gemischte Baufläche (M3) sowie als Wohnbaufläche (W7) dargestellt.

Die gemischte Baufläche (M3) wurde gemäß dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan II für die langfristige Sicherung eines Supermarktes ausgewiesen. Diese Mischbaufläche stimme mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung überein, solange die Einzelhandelsmärkte nur der Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich der Gemeinde Römerberg mit ihren Ortsteilen dienen und mit der gesamten Verkaufsfläche von höchstens 850 qm nicht dem Kongruenzgebot entgegenstehen.

Die Wohnbaufläche (W7), südlich der Martin-Greif-Straße (entlang der Berghäuser Straße in einer Bauplatztiefe bis in Höhe der östlich angrenzenden Bebauung „Oberer Berg“) dient dem Lückenschluss bis zur Berghäuser Straße (K 25), da davon ausgegangen wurde, dass die Fläche für den Einzelhandel nicht den gesamten Bereich südlich der Martin-Greif-Straße beanspruchen wird.



Darstellung im Flächennutzungsplan II in der bislang gültigen Fassung

6. Schutzgebiete

Im Bereich des im Einzelhandelskonzept vorgesehenen Standorts am südlichen Ortsrand von Berghausen bestehen weder naturschutzrechtliche noch denkmalschutzrechtliche Schutzgebiete.

Das Planungsgebiet befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Pfälzische Rheinauen“, das sich im Bereich von Berghausen vom östlichen Rand der Berghäuser Straße bis zum Rhein erstreckt. Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist gemäß § 3 der zugehörigen Rechtsverordnung insbesondere die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart der Rheinauen.

7. Umsetzung der Planung im Flächennutzungsplan

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat neben der Integration des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Römerberg in den Flächennutzungsplan für den konkreten Standort am südlichen Ortsrand von Berghausen eine Änderung der Darstellung der gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Grundversorgung“ zum Inhalt. Zudem soll der Marktstandort sich an der K 25 orientieren. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche soll daher nach Westen verschoben werden.

Mit dieser Änderung der Darstellung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Berghausen, der die dort bestehende Versorgungslücke schließen hilft, geschaffen werden. Die abschließende Größe dieses Marktes wird in einem parallel zu erstellenden Bebauungsplan geregelt.

Die Fläche ist entsprechend der Alternativenprüfung in der Einzelhandelskonzeption für die vorgesehene Nutzung grundsätzlich geeignet. Die gegebene geringe Entfernung zur bestehenden Ortslage stellt sicher, dass der Markt für die örtliche Bevölkerung auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar ist.

Auf Grundlage der vorgesehenen Planung ergibt sich folgende Änderung der beabsichtigten Flächennutzung:

	FNP-Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Gemischte Baufläche	0,9 ha	---
Wohnbaufläche	0,2 ha	0,3 ha
Sonderbaufläche „Einzelhandel Grundversorgung“	---	0,8 ha
Summe	1,1 ha	1,1 ha

Die räumliche Ausweitung der Wohnbaufläche ergibt sich aus der Optimierung der Anordnung der Sonderbaufläche mit unmittelbarer Anbindung an die Berghäuser Straße. Der in der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes dargestellte Anschlussast der gemischten Baufläche ist daher entbehrlich und konnte der Wohnbaufläche (die von Westen her über die geplante Wohnbaufläche W 4 erschlossen werden wird) zugeschlagen werden.

Der Bedarf für die Wohnbaufläche wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes II ermittelt. Zwischenzeitlich sind neuere Bevölkerungsprognosen aufgestellt worden. Weiterhin hat der Verband Region Rhein-Neckar im Rahmen der beabsichtigten Neuaufstellung des Einheitlichen Regionalplans 2020 den Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale ermitteln lassen. Gemäß dem Entwurf zum Einheitlichen Regionalplan steht in Römerberg ein Flächenpotenzial von 21 ha einem gleich großen Bedarf gegenüber. Insofern besteht keine Erforderlichkeit, Wohnbauflächenausweisungen zurück zu nehmen.

8. Räumliche Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf den Einzelhandel

Die Auswirkungen der geplanten Marktansiedlung am Standort am südlichen Ortsrand von Berghausen sind in der Einzelhandelskonzeption der Gemeinde Römerberg umfassend im Gesamtkontext der Einzelhandelssituation in Römerberg und der Umlandgemeinden untersucht und dargestellt worden.

Ergebnis ist unter anderem, dass

- nachteilige Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in Römerberg insgesamt und insbesondere im Ortsteilzentrum von Berghausen nicht zu erwarten sind
- sich der räumliche Einzugsbereich im wesentlichen auf die Gemeinde Römerberg erstrecken wird
- eine Ausweitung des räumlichen Einzugsgebietes nicht zu befürchten ist.

Bezüglich näherer Aussagen wird auf das Einzelhandelskonzept verwiesen.

8.2 Verkehrserschließung und -aufkommen

Die Verkehrserschließung des geplanten Einzelhandelsmarktes erfolgt unmittelbar von der K 25 aus. Um dort sichere Verkehrsverhältnisse sicher zu stellen, wird entsprechend der Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer die Ergänzung einer Linksabbiegespur erforderlich.

Die Größenordnung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens kann gegenwärtig

nur abgeschätzt werden. Einen Anhaltspunkt für die Ermittlung gibt die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (2007), nach der die mittlere Zahl der Bewegungen auf einem Parkplatz – differenziert nach Nutzungsarten – ermittelt werden kann.

Entsprechend der Parkplatzlärmstudie ist für Lebensmittelmärkte von einem Verkehrsaufkommen von

0,1 Bewegungen/h je m² Netto-Verkaufsfläche

auszugehen. Der sich ergebende Wert ist zur Ermittlung des Gesamtverkehrsaufkommens mit der Dauer des Beurteilungszeitraums (tags, 6:00 – 22:00 Uhr) zu multiplizieren. Bei den im Einzelhandelskonzept als maximal denkbare Verkaufsfläche benannten 1.600 m² ergibt sich damit ein tägliches Verkehrsaufkommen von 2.560 Fahrzeugbewegungen, d.h. 1.280 zufahrende und 1.280 abfahrende Fahrzeuge.

Diese Verkehrsmenge kann vom bestehenden Straßennetz ohne weiteres aufgenommen werden, zumal dieses Verkehrsaufkommen – bezogen auf das gesamte Verkehrsnetz in Römerberg – nicht als zusätzliches Verkehrsaufkommen zu verstehen ist. Vielmehr kommt es durch die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu räumlichen Verlagerungen bereits bislang bestehender Verkehrsbeziehungen und damit zu punktuellen Mehrbelastungen (im Umfeld des geplanten Marktes) sowie zu Entlastungen im übrigen Verkehrsnetz. Insbesondere ist davon auszugehen, dass durch die Stärkung der Einzelhandelsversorgung im Ortsteil Berghausen bislang bestehende Einkaufsfahrten von Berghausen nach Heiligenstein bzw. Richtung Speyer künftig entweder ganz entfallen können (da der Markt besser fußläufig bzw. per Fahrrad erreichbar ist) bzw. zumindest in ihrer Fahrlänge verkürzt werden können.

8.3 Immissionsschutz

Im Norden der geplanten Sonderbaufläche besteht eine als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Wohnbebauung mit freistehenden Einzelhäusern. Gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der TA Lärm ist im Rahmen der Planung sicher zu stellen, dass die schalltechnischen Orientierungs- bzw. Richtwerte von 55 dB(A) am Tag bzw. 40 dB(A) bei Nacht nicht überschritten werden.

Zur Prüfung dieser Schallschutzanforderungen hat der Vorhabenträger des geplanten Einzelhandelsmarktes eine erste Prognose durch das Büro Möbus, Sachverständiger für Schallschutz, erstellen lassen.

Gemäß der Stellungnahme vom 30.07.2010 wurden der Prognose folgende Randbedingungen zugrunde gelegt:

- allgemeine Betriebszeit des Verbrauchermarkts an Werktagen von 7 bis 22 Uhr

- Netto-Verkaufsfläche (ohne Eingangsbereich und Kassen) des Marktes 1400m²
- Anzahl der Pkw-Stellplätze in der Betriebsfläche 93
- Anlieferung in der Nachtzeit zwischen 22 und 6 Uhr mit einem Klein-Lkw (Sprinter)
- Anlieferung zwischen 6 und 7 Uhr mit einem Lkw, zulässiges Gesamtgewicht nicht mehr als 7,5 t, oder Klein-Lkw (Sprinter)
- Anlieferung von Frischware zwischen 7 und 18 Uhr mit zwei Lkw, zulässiges Gesamtgewicht mehr als 7,5 t
- Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der nördlichen Betriebsgrenze mit einer Höhe von 3,7 m, zum Teil schallabsorbierend
- Die Oberkante der Fenster von Wohnräumen in den nördlich der Betriebsfläche bestehenden Wohngebäude liegen nicht mehr als 6 m über Gelände

Ergebnis der Prognose ist, dass die maßgebenden schalltechnischen Richtwerte für allgemeine Wohngebiete der TA Lärm sowie der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) bei Nacht bei den dargestellten Randbedingungen eingehalten werden können.

Der Prognose lag allerdings eine Planungsvariante zugrunde, die die gesamten Flächen der Flächennutzungsplanänderung für einen Einzelhandelsmarkt vorsah. Mit der Reduzierung der geplanten Einzelhandelsfläche auf ca. 0,8 ha ist von einer kleineren Verkaufsfläche, einer kleineren Stellplatzanzahl, einem verminderten LKW-Aufkommen und somit von insgesamt geringeren Lärmemissionen auszugehen, so dass gegebenenfalls eine Reduzierung der Höhe der erforderlichen Lärmschutzwand möglich wird.

Die nähere Festlegung des erforderlichen Schallschutzes erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Für die Ebene des Flächennutzungsplanes ist mit der oben genannten Prognose sicher gestellt, dass den schallschutzrechtlichen Anforderungen grundsätzlich Rechnung getragen werden kann.

8.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftlich sowie obstbaulich genutzte Fläche mit einem Bestand an unterschiedlich alten Obstbäumen sowie Rebzeilen dar. Die Fläche bietet damit für Arten der Kulturlandschaft einen Lebensraum.

Bereits im verbindlichen Flächennutzungsplan II der Gemeinde Römerberg ist allerdings eine beabsichtigte bauliche Nutzung dieser Fläche verankert. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird nur die Art der künftigen Nutzung verändert bzw. räumlich verlagert. Insofern bereitet die Änderung des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und

Landschaft vor.

Ungeachtet dessen sind die durch die konkrete Planung bewirkten Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes zu ermitteln. Weiterhin sind im Rahmen der Bebauungsplanerstellung die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu regeln.

8.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der geplanten Bauflächen kann grundsätzlich über die in Römerberg bestehenden Netze sichergestellt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung kann über die bestehende Kanalisation erfolgen.

Gemäß der Entwässerungsplanung der Gemeinde Römerberg ist jedoch das bestehende Kanalisationsnetz in Römerberg nicht in der Lage, das anfallende Niederschlagswasser ohne weiteres aufzunehmen. Folgende Varianten der Niederschlagswasserableitung sind denkbar:

- Stark gedrosselte Einleitung in das bestehende Kanalisationsnetz mit Nachweis entsprechender Rückhaltevolumina innerhalb des Planungsgebietes
- Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone. Angesichts der anzunehmenden mehrere Meter mächtigen bindigen Bodenschichten, die über sehr ungünstige Versickerungseigenschaften verfügen, ist davon auszugehen, dass eine Versickerung nur möglich sein wird, wenn Sickerschächte ausgebildet werden, die die bindigen Bodenschichten durchstoßen und in die darunter folgenden kiesigen Schichten einbinden.
- Ableitung des Niederschlagswassers entlang des südlichen Ortsrandes in das Tiefgestade mit Schaffung von Rückhaltevolumen und Überlauf in das dort bestehende Grabensystem

Angestrebt wird eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone bzw. in Versickerungsschächten, da diese Variante den wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen am meisten entspricht und nur diese Lösung ohne nachteilige Auswirkungen für sonstige Belange umgesetzt werden kann. Die hierfür erforderlichen geologischen Nachweise und hydraulischen Berechnungen werden parallel zum Bauleitplanverfahren erstellt.

9. Umweltbericht

9.1 Beschreibung des Vorhabens

Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes ist, dass in der Gemeinde Römerberg derzeit eine erhebliche Umstrukturierungsdynamik im Einzelhandel besteht. Verschiedene Betreiber wollen neue Standorte entwickeln, während ein für die Nahversorgung wichtiger innerörtlicher Betrieb aufgegeben hat. Für einige Wohngebiete und insbesondere für den Ortsteil Mechtersheim bestehen zudem Versorgungsdefizite. Die Gemeinde Römerberg sieht daher die Gefahr, dass die örtliche Nahversorgung in der Gemeinde mittelfristig nicht mehr gesichert sein wird.

Planerische Zielsetzungen der Gemeinde bei der Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Neuansiedlung eines Einzelhandelsmarktes am südlichen Rand des Ortsteils Berghausen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat die Änderung der bislang dargestellten Fläche für eine gemischte Baufläche und Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Grundversorgung“ zum Inhalt.

Weiterhin soll die Einzelhandelskonzeption der Gemeinde Römerberg in den Flächennutzungsplan II integriert werden.

9.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Landespflege

Im Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz, welches die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ausformt, wird als generelle Zielsetzung dargelegt, dass Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln sind, dass

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Weiterhin ist in § 5 Landespflegegesetz geregelt, dass derjenige, der in Natur und Landschaft eingreift, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen in

angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen hat. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in der FFH-Richtlinie und in der Vogelschutzrichtlinie verankert. Im Bundesnaturschutzgesetz sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen in den §§ 42 ff verankert.

Bei der Artenschutzprüfung ist grundsätzlich zu unterscheiden in:

- a) die Prüfung der streng geschützten Arten gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG (entsprechende landesrechtliche Vorschrift § 10 Abs. 2 Satz 2 LNatSchG) und
- b) die Prüfung der europarechtlich geschützten Arten gemäß §§ 42 und 43 BNatSchG.

Die Prüfung gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG [Es wird geprüft, ob Biotop der streng geschützten Arten infolge eines Eingriffes zerstört werden können] erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung.

Die Artenschutzprüfung gemäß §§ 42 und 43 BNatSchG ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens.

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 42 und 43 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des **§ 42 Abs. 1** sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu*

zerstören,

4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten neuen **Absatz 5** des § 42 ergänzt:

- ¹ *Für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7.*
- ² *Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
- ³ *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.*
- ⁴ *Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
- ⁵ *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.*
- ⁶ *Die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung."*

Wasserrecht

Gemäß Landeswassergesetz als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes ist jede vermeidbare Beeinträchtigung der Gewässer zu verhüten. Die vielfältigen ökologischen Funktionen der oberirdischen Gewässer und ihrer unmittelbaren Umgebung sind zu erhalten und zu verbessern. Soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, soll Niederschlagswasser bei demjenigen, bei dem es anfällt, grundsätzlich verwertet oder versickert oder mittelbar oder unmittelbar in ein oberirdisches Gewässer abfließen.

Die Umsetzbarkeit der wasserrechtlichen Zielsetzungen wird im konkreten Bebauungsplanverfahren vor dem Hintergrund der örtlich anstehenden Bodenverhältnisse überprüft.

Immissionsschutz

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Biotopverbundplanung für das Gemeindegebiet Römerberg

Die Biotopverbundplanung für Römerberg (eco net, 1996) formuliert als Leitbild für die Niederterrasse eine von Gebüsch, Hecken, Feldgehölzen, Obstbaumreihen und Streuobstwiesen durchsetzte Kulturlandschaft, in der die landwirtschaftlichen Nutzflächen weitestgehend bewirtschaftet werden.

Als verbindende Elemente zwischen Niederterrasse und Niederung sieht die Biotopverbundplanung Heckenzüge vor. Feldgehölzinseln, Obstbaumreihen, sowie Ackerrandstreifen und krautige Säume sollen Lebensräume und Trittsteine für mobilere Arten der Fauna bilden.

9.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Landschaftsstruktur

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Ortsrandbereich des Ortsteiles Berghausen unmittelbar angrenzend an die westliche Grenze der Berghäuser Straße.

Naturräumlich zählt das Gebiet zur „nördlichen Oberrhein-Niederung“ in der Haupteinheit "Vorderpfälzer Tiefland". Das Planungsgebiet liegt in der Untereinheit der Schwegenheimer Lößplatte, die von zahlreichen flachen, westöstlich ziehenden Bachsenken gegliedert und gegenüber dem Tiefgestade durch eine prägnant ausgebildete Hangkante abgegrenzt wird.

Geologie und Böden

Reliefbestimmend in der Gemarkung Römerberg ist das bis zu 20 m hohe Hochufer zwischen Niederterrasse und Rheinniederung. Das Planungsgebiet befindet sich auf der Niederterrasse, unmittelbar östlich grenzt das Hochufer an, das zur Berghäuser Niederung stark abfällt. Die Niederterrasse weist eine schwachwellige Form auf, die Rheinniederung ist weitgehend eben.

Entsprechend den Ergebnissen von Bodenuntersuchungen im Umfeld ist davon auszugehen, dass unter der Mutterbodendecke zunächst sandige Schluffe und anschließend Schluff-Tongemische anstehen, die bis in Tiefenlagen von mindestens 4 m reichen. Die Durchlässigkeit dieser Schichten ist nur schwach durchlässig und für eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet.

Gewässerhaushalt

Oberflächengewässer sind im Umfeld des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Der mittlere Grundwasserstand liegt zwischen 94,00 und 95,00 mNN. Das Plangebiet selbst befindet sich im Bereich der Niederterrasse auf einer Höhe von 113,00 bis 116,00 mNN, der mittlere Flurabstand des Grundwassers beträgt somit mehr als 20 Meter.

Klima

Die Gemeinde Römerberg liegt im klimaräumlichen Gefüge des „nördlichen Oberrhein-Tieflandes“. Der Grundcharakter ist ein kontinentales Beckenklima, welches sich durch sommerliche Wärme und winterliche Milde auszeichnet. Die im deutschlandweiten Vergleich hohe mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9 °C. Das Temperaturmittel im Juni liegt bei 18 °C bis 19 °C, im Januar sind mittlere Temperaturen zwischen 0,5 °C und 1 °C zu erwarten. Mit einer mittleren Summe an Niederschlägen von 500 bis 550mm im Jahr zählt das Gebiet zu einem der trockensten Deutschlands.

Durch die ausgeprägte Leelage zum Pfälzer Wald und die morphologische Struktur des Rheingrabens ergibt sich eine Ablenkung und Abbremsung der vorherrschenden Großwinde. Es kommt in 40% des Jahres zu windschwachen und austauscharmen Wetterlagen mit klimatischen Belastungszuständen. Im Sommer führt eine starke Erwärmung zu Schwüle und Überhitzungssituationen. Im Winter kommt es häufig zu einer für das Klimageschehen im Rheintal typischen winterlichen Temperaturumkehr (Inversionswetterlage). Von besonderer Bedeutung sind daher kleinräumige Regional- und Flurwindssysteme sowie Kaltluftabflüsse, die einen klimatisch lufthygienischen bedeutsamen Austausch zwischen Freiraum und Siedlung darstellen.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist die Bedeutung der klimatischen Ausgleichsfunktion des Plangebiets für die benachbarten Siedlungsgebiete vernachlässigbar.

Vegetation und Fauna

Das Planungsgebiet ist Teil einer überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gewanne zwischen der Ortslage von Römerberg und der Gestadekante. Die

intensiv ackerbaulich genutzten Flächen sind durchsetzt von einzelnen Geländestreifen mit unterschiedlich alten Obstbaumbeständen, Rebzeilen, einzelnen Wiesenflächen sowie Grabelandflächen. Insgesamt stellt sich der Bereich als eine angemessen strukturreich gegliederte Kulturlandschaft dar.

Im Planungsgebiet selbst sind folgende Biotoptypen vorhanden:

- Landwirtschaftliche Nutzflächen in Form von Ackerflächen
- Obstbaumbestände unterschiedlichen Alters mit Wiesenunterwuchs und gleichzeitiger Grabelandnutzung
- Rebzeilen

Das Planungsgebiet bietet damit in Verbindung mit dem Umfeld einen Lebensraum für typische, auch anspruchsvollere Arten der Kulturlandschaft. Aus der Biotopverbundplanung der Gemeinde Römerberg (econet, 1996) ergeben sich jedoch keine Hinweise auf das Vorkommen seltener oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten.

Landschaftsbild/Erholungspotenzial

Das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die Gestadekante bestimmt. Das Plangebiet selbst befindet sich auf der höhergelegenen Niederterrasse.

Das Plangebiet ist durch den Ortsrand von Berghausen und Heiligenstein und der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Die angrenzende Berghäuser Straße und die darüber hinausgehende Bebauung „Im Oberen Berg“ wirkt sich ebenfalls auf das Plangebiet aus.

Die im Osten über die Berghäuser Straße hinaus angrenzenden Freiflächen haben für die siedlungsnahen Erholung eine wichtige Funktion.

9.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Grundlage für den Umweltbericht ist ein Vergleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung und bei Nicht-Realisierung der Änderung des Flächennutzungsplanes unter der Maßgabe, dass auch kein Bebauungsplan aufgestellt werden wird.

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ist von folgender Entwicklung auszugehen:

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die ackerbauliche Nutzung bleibt erhalten. Die Fläche kann weiterhin nicht der Naherholung dienen.
Tiere und Pflanzen	Die bestehende Pflanzen- und Tierwelt bleibt erhalten.
Boden	Der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung bleibt bestehen.
Wasser	Der Eintrag von Pflanzenschutz und Düngemitteln aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung bleibt bestehen.
Luft	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Landschaft	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Biologische Vielfalt	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Veränderungen zu erwarten.
Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

9.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zentrale Maßnahme zur Vermeidung bzw. Minderung der nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens ist die Standortwahl. Mit der Wahl von bereits bislang im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen erfolgt in Bezug auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan keine Vorbereitung zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind, aufgrund der Darstellungsmöglichkeiten, keine abschließenden Maßnahmen zum Ausgleich der sich dennoch ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen. Mit der ohnehin schon bestehenden Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in verschiedenen Bereichen des Gemarkungsgebietes stehen ausreichend Möglichkeiten zur Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

In Hinblick auf den Schallschutz steht zu erwarten, dass ohne gesonderte Schallschutzmaßnahmen keine Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit dem nördlich angrenzenden Wohngebiet erreicht werden kann. Im

Flächennutzungsplan besteht jedoch keine Möglichkeit, diesbezügliche Maßnahmen zu regeln. Dies bleibt vielmehr der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Eine im Auftrag des Vorhabenträgers erstellte erste Prognose (Büro Möbus, Sachverständiger für Schallschutz, Stellungnahme vom 30.07.2010) ergibt, dass der schallschutzrechtliche Konflikt durch entsprechende Maßnahmen wie insbesondere der Errichtung einer Lärmschutzwand zur Wohnbebauung grundsätzlich gelöst werden kann. Für die Ebene des Flächennutzungsplanes ist mit der oben genannten Prognose sicher gestellt, dass den schallschutzrechtlichen Anforderungen grundsätzlich Rechnung getragen werden kann.

9.6 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Maßgebend für die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ist insbesondere die Veränderung der Flächennutzungen zwischen Bestand und Planung.

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht unmittelbar erhebliche Umweltauswirkungen für das Plangebiet. Erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne enthalten in der Regel rechtsverbindliche Festsetzungen, die auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt sind.

Bei der Untersuchung der umweltrelevanten Auswirkungen können bei den Darstellungen im Flächennutzungsplan nur Tendenzen dargelegt werden. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens werden die umweltrelevanten Auswirkungen detailliert analysiert werden können.

Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen der Darstellungen auf die Schutzgüter	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen sind aufgrund der Lärmimmission zu erwarten. Die betriebstechnischen Anlagen, der Kundenverkehr sowie die Anlieferung durch LKW werden erhebliche Lärmimmissionen verursachen. Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen steht zu erwarten, dass die maßgebenden schalltechnischen Richt- bzw. Orientierungswerte der TA Lärm sowie der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden können.

Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen der Darstellungen auf die Schutzgüter	
Tiere und Pflanzen	<p>Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen ergeben sich durch die Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine Baufläche. Es ist von einem weitgehenden Verlust des bisherigen Lebensraumes auszugehen.</p> <p>Die Eingriffe, die sich bezogen auf den derzeitigen Zustand des Planungsgebietes ergeben, sind im Bebauungsplanverfahren entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches und des Naturschutzrechts auszugleichen.</p>
Boden	<p>Durch die Ausweisung von Bauflächen kann es zu erheblichen Versiegelungen im Plangebiet kommen. Bei Zugrundelegung der Obergrenzen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gemäß BauNVO ist von einer Versiegelung von bis zu 0,8 ha auszugehen. Diese Flächen gehen dauerhaft als Lebensraum und -grundlage verloren.</p> <p>Die Eingriffe, die sich bezogen auf den derzeitigen Zustand des Planungsgebietes ergeben, sind im Bebauungsplanverfahren entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches und des Naturschutzrechts auszugleichen.</p>
Wasser	<p>Durch die Ausweisung von Baufläche kann es zu erheblichen Versiegelungen im Plangebiet kommen und somit zu einem Verlust an versickerungsfähigem Boden.</p> <p>Die Eingriffe, die sich bezogen auf den derzeitigen Zustand des Planungsgebietes ergeben, sind im Bebauungsplanverfahren entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches, des Landeswassergesetzes und des Naturschutzrechts auszugleichen.</p>
Luft	<p>Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da von der geplanten Nutzung keine relevanten Luftschadstoffemissionen ausgehen werden..</p>
Klima	<p>Es geht eine Kaltluftentstehungsfläche verloren, die jedoch nur eine geringe Bedeutung für die Siedlungsdurchlüftung hat.</p>
Landschaft	<p>Es kommt zu einer grundlegenden Veränderung des Landschaftsbildes durch Umformung einer bisherigen Freifläche in Bauflächen. Die Bebauung wird aufgrund der Lage am Ortsrand von Berghausen weithin sichtbar sein.</p>
Biologische Vielfalt	<p><i>vgl. Aussagen zu Tiere und Pflanzen</i></p>

Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen der Darstellungen auf die Schutzgüter	
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.
FFH- und Vogel-schutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert.

9.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen wurden nicht geprüft, da das Projekt der Verbesserung der Einzelhandelsinfrastruktur in der Gemeinde dient. Eine Untersuchung anderer Nutzungsmöglichkeiten für das Planungsgebiet erübrigt sich damit.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Römerberg (Planungsbüro PISKE, Januar 2010) wurde eine umfassende Prüfung möglicher Standorte für zusätzliche Lebensmittelmärkte in Römerberg durchgeführt. Der Standort am südlichen Ortsrand von Berghausen hält sich dabei als geeignet herausgestellt. Bezüglich der sonstigen geprüften Standorte wird auf das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Römerberg verwiesen.

9.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze. Weitergehende technische Verfahren wurden aufgrund der Inhaltstiefe des Flächennutzungsplanes nicht benötigt.

9.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

9.10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht unmittelbar erhebliche Umweltauswirkungen für das Plangebiet. Erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelte konkrete Planungen sind auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt. Eine Überwachung der erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen kann sich im Rahmen des Flächennutzungsplanes nur auf die vorgeschriebene allgemeine Überprüfung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 BauGB erstrecken.

9.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der Gemeinde Römerberg besteht derzeit eine erhebliche Umstrukturierungsdynamik im Einzelhandel. Zur Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels und zur Sicherung der Grundversorgung hat die Gemeinde Römerberg daher ein Einzelhandelskonzept erstellt und dieses in der Gemeinderatssitzung am 02.03.2010 beschlossen. Zur Sicherung der Einzelhandelskonzeption soll diese in den Flächennutzungsplan II durch Aufnahme eines gesonderten Fachkapitels „Einzelhandel“ in der Begründung aufgenommen werden.

Für den Ortsteil Berghausen zeichnet sich ab, dass das im Einzelhandelskonzept ermittelte Versorgungsdefizit, welches insbesondere durch die Schließung des letzten innerörtlichen Lebensmittelmarktes entstanden ist, durch die Neuansiedlung eines Marktes geschlossen werden kann. Im Einzelhandelskonzept wurden hierfür alternative Standorte untersucht. Dabei ergab sich ein geeigneter Standort am südlichen Ortsrand von Berghausen

Zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Marktes am südlichen Ortseingang von Berghausen wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Diese Fläche wird momentan überwiegend landwirtschaftlich, zum Teil auch obstbaulich bzw. als Grabeland genutzt.

Um mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft analysieren zu können, wurden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass nicht mit grundlegenden, nicht ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen ist. Die Eingriffe, die sich bezogen auf den derzeitigen Zustand des Planungsgebietes ergeben, sind im Bebauungsplanverfahren entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Baugesetzbuches auszugleichen.

Aufgrund des gegebenen Abstandes zu Wohnlagen in Berghausen ist mit städtebaulich relevanten Immissionsbelastungen zu rechnen. Eine erhöhte Verkehrsbelastung sowie die Anlieferung durch LKW verursachen eine erhebliche Lärmimmission. Es steht aber zu erwarten, dass durch geeignete Schallschutzmaßnahmen die maßgebenden schalltechnischen Richt- bzw. Orientierungswerte der TA Lärm sowie der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden können.

10. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 6 (5) BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

10.1 Zielsetzung der Planung

Planerische Zielsetzungen der Gemeinde bei der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Integration des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Römerberg in den Flächennutzungsplan und die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Neuansiedlung eines Einkaufsmarktes an einem Standort am Ortseingang von Berghausen, unmittelbar südlich der Martin-Greif-Straße und westlich der Berghäuser Straße.

Mit der Neuansiedlung sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass in Römerberg ein Einzelhandelsmarkt in einer für die Versorgung der Bevölkerung ausreichenden Größe dauerhaft und wirtschaftlich betrieben werden kann. Die Planung dient damit der Sicherung der Grundversorgung in Römerberg, insbesondere für den Ortsteil Berghausen.

10.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftlich sowie obstbaulich genutzte Fläche mit einem Bestand an unterschiedlich alten Obstbäumen sowie Rebzeilen dar. Die Fläche bietet damit für Arten der Kulturlandschaft einen Lebensraum.

Bereits im verbindlichen Flächennutzungsplan II der Gemeinde Römerberg ist allerdings eine beabsichtigte bauliche Nutzung dieser Fläche verankert. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird nur die Art der künftigen Nutzung verändert bzw. räumlich verlagert. Insofern bereitet die Änderung des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vor.

10.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

...wird im Rahmen des Verfahrens ergänzt....

10.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels und zur Sicherung der Grundversorgung hat die Gemeinde ein Einzelhandelskonzept erstellt.

In dieser Konzeption werden für die einzelnen Ortsteile sowie für die Gesamtgemeinde die jeweiligen Versorgungsfunktionen definiert.

Zur Sicherung und Entwicklung dieser Versorgungsfunktion ist die Neuansiedlung bzw. Erweiterung von Lebensmittelgeschäften geboten.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Römerberg (Planungsbüro PISKE, Januar 2010) wurde eine umfassende Prüfung möglicher Standorte für zusätzliche Lebensmittelmärkte in Römerberg durchgeführt. Die Alternativenprüfung hat ergeben, dass eine aus städtebaulicher Sicht anzustrebende Revitalisierung der Ortskerne an der fehlenden Flächenverfügbarkeit für die Errichtung zeitgemäßer und wirtschaftlich tragfähiger Lebensmittelmärkte scheitert.

Der Standort am südlichen Ortsrand von Berghausen hat sich dabei als geeignet herausgestellt.

Römerberg, den

.....

(Scharfenberger)

Bürgermeister

ANLAGE

GEMEINDE RÖMERBERG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN II

BEGRÜNDUNG - TEILKAPITEL EINZELHANDEL

SEPTEMBER 2010

1. Anlass und Zielsetzung

Zur Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels und zur Sicherung der Grundversorgung hat die Gemeinde Römerberg ein Einzelhandelskonzept erstellt und dieses in der Gemeinderatssitzung am 02.03.2010 beschlossen. Die Sicherung der Einzelhandelskonzeption erfolgt im Flächennutzungsplan durch eine Integration des Konzepts als gesondertes Fachkapitel „Einzelhandel“ in der Begründung. Dabei wird für die einzelnen Ortsteile sowie für die Gesamtgemeinde die jeweilige Versorgungsfunktion definiert.

2. Bewertung der Einzelhandelsversorgung (Stand 2009)

2.1 Bewertung der Einzelhandelsversorgung in der Gemeinde Römerberg

Berghausen

Im nördlich gelegenen Ortsteil Berghausen befinden sich die Einzelhandelsstandorte verstreut entlang der beiden Haupterschließungsstraßen (Germersheimer Straße und Berghäuser Straße).

Der Ortsteil Berghausen besitzt – seit der Schließung des Penny-Marktes im Marxenweidenweg – keine in Hinblick auf seine Einwohnerzahl ausreichende Versorgung mit Lebensmitteln mehr. Zwar bestehen noch einzelne Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien) sowie ein Drogeriemarkt; diese Betriebe sind aber aufgrund ihrer eingeschränkten Sortimentsbreite nicht in der Lage, eine ausreichende Grundversorgung sicher zu stellen.

Heiligenstein

Im mittig gelegenen Ortsteil Heiligenstein konzentrieren sich die Einzelhandelseinrichtungen im Bereich des ursprünglichen Ortszentrums (Heiligensteiner Straße, Mechtersheimer Straße). In Heiligenstein befindet sich trotz der im Vergleich zu den benachbarten Ortsteilen relativ geringsten Einwohnerzahl der Schwerpunkt des Einzelhandels in Römerberg. Dies gilt sowohl in Hinblick auf die beiden großen Lebensmittelanbieter EDEKA und LIDL als auch auf die sonstigen Einzelhandelseinrichtungen und einzelhandelsnahen Angebote. Ursache dafür dürfte die zentrale Lage des Ortsteils Heiligenstein innerhalb der Gesamtgemeinde Römerberg sein.

Die beiden großen Lebensmittelanbieter EDEKA und LIDL befinden sich jedoch jeweils in Randlage am östlichen bzw. südlichen Ortsausgang. Eine fußläufige Erreichbarkeit der Märkte ist damit erschwert. Durch den jeweils vorhandenen unmittelbaren Anschluss an das überörtliche Straßennetz ist die Erreichbarkeit mit Pkw jedoch sehr günstig. In Folge dessen erfolgt der Einkauf dort vornehmlich mit dem PKW. Verknüpfungen mit dem innerörtlichen Einzelhandel bestehen nicht.

Mechtersheim

Im südlich gelegenen Ortsteil Mechtersheim besteht wie in Heiligenstein eine Konzentration der noch verbliebenen Einzelhandelsgeschäfte im Bereich des ursprünglichen Ortszentrums. Mechtersheim verfügt dabei aber wie Berghausen nur noch über einzelne Betriebe des Lebensmittelhandwerks, einen Getränkemarkt und einen Drogeriemarkt. Diese Betriebe sind aber aufgrund ihrer eingeschränkten Sortimentsbreite nicht in der Lage, eine ausreichende Grundversorgung sicher zu stellen.

Auch der im Ortsteil Mechtersheim vorhandene Hofladen kann keine ausreichende Grundversorgung gewährleisten, da dort nur regionale Lebensmittelprodukte verkauft werden. Die Produkte stammen aus dem ökologischen Landbau, wodurch nur ein spezielles Teissegment der Grundversorgung abgedeckt wird.

Gesamtgemeinde

Betrachtet man die drei Ortsteile als Gesamtgemeinde, zeigt sich, dass in Römerberg ein weitgehend vollumfängliches Angebot an Lebensmitteleinzelhandel und an sonstigen in Hinblick auf die Grundversorgung wesentlichen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen einzelhandelsnahen Angeboten besteht.

Allerdings zeigt sich, dass zwar in Hinblick auf die Sortimentsbreite ein insgesamt ausreichendes Angebot besteht, dass aber dennoch die Ausstattung an Verkaufsfläche weit unterdurchschnittlich ist.

Nur im Bereich Textilien ist kein ausreichendes Angebot gegeben. Während eine Ansiedlung eines mit einem breiten Sortiment ausgestatteten inhabergeführten Textilgeschäft unrealistisch ist, würde die Neuansiedlung eines Filialbetriebs angesichts der letztlich eingeschränkten Bevölkerungszahl auch auf Kunden aus benachbarten Orten zielen und wäre damit raumordnerisch negativ zu bewerten.

Mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.300 m² der größeren grundversorgungsrelevanten Betriebe ergibt sich bei der gegebenen Einwohnerzahl eine Verkaufsfläche von 0,23 m²/ Einwohner. Im Bundesdurchschnitt ergeben sich demgegenüber zum Vergleich 0,35 m²/ Einwohner².

2.2 Zukunftsperspektiven des Einzelhandels in Römerberg (Stand 2009)

Der Einzelhandel in Römerberg vollzog in den letzten Jahren eine Entwicklung, wie sie in anderen Gemeinden auch vorzufinden ist. Es hat ein stetiger Umstrukturierungs- und Konzentrationsprozess stattgefunden, dem insbesondere

² Quelle: EHI Retail Institute: Handel aktuell 2008/2009, Köln, 2008.

kleinere inhabergeführte Geschäfte zum Opfer gefallen sind. Erst in den letzten Jahren haben zum Beispiel im Ortsteil Berghausen eine Metzgerei (Berghäuser Straße 46) und ein Verbrauchermarkt (Marxenweidenweg 33) den Betrieb eingestellt.

Bei den beiden bestehenden Einzelhandelsmärkte (EDEKA und Lidl) handelt es sich um zeitgemäße Neubauten, welche eine den Anforderungen der Betreiber entsprechende Ausformung besitzen. Zudem kann deren Existenz aufgrund der Engpässe in der derzeitigen Versorgungssituation als gesichert angesehen werden.

Die beiden Schleckermärkte befinden sich im jeweiligen Ortsteil (Berghausen, Mechtersheim) in zentraler Lage und sind fußläufig gut zu erreichen. Die Filiale in Mechtersheim verfügt nur über eine sehr begrenzte Verkaufsfläche mit eingeschränktem Warenangebot. Zudem sind bei beiden Filialen keine eigenen Stellplätze für die Kunden vorhanden. Insbesondere der Markt in Mechtersheim verdankt seine Existenz dem sonstigen unzureichenden Versorgungsangebot.

Bei den Bäckereien lassen sich Filialbetriebe und inhabergeführte Betriebe unterscheiden. Die Bäckereien in Römerberg sind mehrheitlich bereits Filialbetriebe. Die inhabergeführten Betriebe sind in ihrem Bestand zumeist nicht gesichert. Insbesondere altersbedingte Betriebsaufgaben führen zu Schließungen oder zu Übernahmen durch Filialketten.

3. Leitziele der Einzelhandelsentwicklung in Römerberg

Nach dem RROP Rheinpfalz ist die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen in allen Teilräumen der Region sicherzustellen. Die Einzelhandelsstandorte sollen innerörtlich zentral bzw. günstig zu den Wohngebieten gelegen und gut für Fußgänger und Fahrradfahrer erreichbar sein.

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz aus dem Jahr 2004 ist die Gemeinde Römerberg als Grundzentrum festgelegt. Diese Funktionszuweisung ist – da Römerberg keine Verbands-, sondern eine Einheitsgemeinde ist – nicht auf die einzelnen Ortsteile differenziert.

Aus den raumordnerischen Vorgaben lassen sich folgende Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinden Römerberg ableiten:

- Stabilisierung und Ausbau der Kaufkraftbindung vor Ort
- Sicherung und Entwicklung einer Nahversorgung an fußläufig gut erreichbaren Standorten
- Behebung bestehender Versorgungsdefizite in einzelnen Ortsteilen
- Entwicklung und Sicherung einer umfassenden Grundversorgung in den unterversorgten Ortsteilen Römerbergs

Auf Grundlage der übergeordneten Zielsetzungen der Raumordnung und der Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung ist im Einzelhandelskonzept zu prüfen, ob den einzelnen Ortsteilen unter Beachtung der Einwohnerzahlen differenzierte Versorgungsaufgaben in Hinblick auf eine Mindest- bzw. eine Grundversorgung zugewiesen können. Unter Mindestversorgung ist dabei eine Versorgung mit Lebensmitteln des täglichen Bedarfs zu verstehen, während unter Grundversorgung eine umfassende Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs, also insbesondere mit Lebens- und Genussmitteln, Drogeriewaren, Haushaltswaren und Schreibwaren, verstanden wird.

In der Gemeinde Römerberg besitzt gegenwärtig der Ortsteil Heiligenstein die zentrale Versorgungsfunktion. Die beiden Einzelhandelsmärkte versorgen das gesamte Gemeindegebiet und stellen damit die Grundversorgung sicher. Weder in Berghausen noch in Mechtersheim wird jedoch das unter städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten zu erfüllende Maß an Grundversorgung erfüllt; selbst die Mindestversorgung ist nur unzureichend über die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgerei) gewährleistet. Nur der Ortsteil Heiligenstein kann seiner Versorgungsaufgabe gerecht werden.

Da jeder Ortsteil der Gemeinde Römerberg fast 3.000 oder mehr Einwohner besitzt, hat jeder Ortsteil einen Anspruch auf eine umfassende Grundversorgung, die über den Anspruch einer Mindestversorgung hinausgeht. Dies deckt sich auch mit den Grundüberlegungen des Landesentwicklungsprogramms IV, in dem selbst Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohner ausnahmsweise ein großflächiger Einzelhandel bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zugestanden wird, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Im Einzelhandelskonzept wird daher den drei einzelnen Ortsteilen eine jeweils gleich umfängliche Versorgungsaufgabe zugewiesen, wobei für die Ortsteile Heiligenstein und Berghausen durchaus auch in Teilbereichen eine gemeinsame Lösung der Versorgungsaufgabe denkbar ist. Eine Beschränkung der Versorgungsfunktion insbesondere für Mechtersheim alleine auf die Mindestversorgung ist angesichts der Bevölkerungszahl nicht zu rechtfertigen.

Ortsteil	Versorgungsaufgabe
Berghausen	Umfassende Grundversorgung der eigenen Bevölkerung mit einer wohnungsnahen Versorgung.
Heiligenstein	Umfassende Grundversorgung der eigenen Bevölkerung mit einer wohnungsnahen Versorgung.
Mechtersheim	Umfassende Grundversorgung der eigenen Bevölkerung mit einer wohnungsnahen Versorgung.

Über die Grundversorgung hinaus besteht kein zwingender Bedarf nach einer weitergehenden Ausstattung mit Einzelhandel. Dennoch ist eine Abrundung des Einzelhandelsangebotes um ergänzende Sortimente wünschenswert, wenn der räumliche Einzugsbereich dieser Einzelhandelsbetriebe im wesentlichen auf die Gemeinde beschränkt bleibt. Grundsätzlich sollten auch solche ergänzenden Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Im Regelfall werden solche Sortimente angesichts der geringen Gesamtbevölkerungszahl jedoch nicht durch eigenständige Einzelhandelsbetriebe angeboten werden, sondern vielmehr in Kombination mit Handwerksbetrieben. In diesem Fall können auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche akzeptiert werden.

Keine Versorgungsaufgabe hat die Gemeinde über den periodischen Bedarf hinaus. Dies bedeutet, dass innerhalb der Gemeinde keine Flächen für spezialisierten Einzelhandel wie zum Beispiel für Elektro- oder Möbelmärkte vorzuhalten sind.

4. Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen in Römerberg

Nicht alle Ortsteile der Gemeinde Römerberg verfügen über eine dem Versorgungsanspruch eines Grundzentrums gerecht werdende Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen. Mit einem Metzger, mehreren Bäckern und Getränkehändlern bestehen noch Angebote einzelner Sortimentsbereiche, mit denen gerade noch die Mindestversorgung gewährleistet werden kann. Die Grundversorgung in Römerberg ist damit nicht mehr in allen Ortsteilen gegeben. Bei einer möglichen Schließung oder Standortverlagerung bestehender Märkte und Läden könnte sich die schon heute in einigen Teilbereichen ersichtliche Unterversorgung weiter verschärfen.

Für die Sicherung der Einzelhandelsfunktion der Gemeinde Römerberg wird es daher erforderlich, dass bestehende Versorgungsangebot weiter auszubauen. Die Neuplanung eines oder mehrerer Versorgungsmärkte in Römerberg ist für die Nahversorgung der Bevölkerung unverzichtbar.

Unter Beachtung der zu erwartenden Kaufkraftbindungen wird folgende Einzelhandelsausstattung für insgesamt städtebaulich gerechtfertigt gehalten:

Ortsteil	
Berghausen	Ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimentmarkt
Heiligenstein	Ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimentmarkt
Mechtersheim	Ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimentmarkt
Gesamtort zusätzlich	Ein bis zwei Lebensmitteldiscounter mit Verkaufsflächen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit (700 – 900 m ² Verkaufsfläche)

Zur Verbesserung der örtlichen Nahversorgung in Römerberg wird im Einzelhandelskonzept – aufbauend auf eine umfassende Untersuchung möglicher Standortalternativen - folgende weitere Einzelhandelsentwicklung empfohlen:

- Zur Verbesserung der Versorgung des Ortsteils Berghausen Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes mit bis zu 1.600 m² Verkaufsfläche entweder am südlichen Ortsrand von Berghausen oder auf den Flächen zwischen der Bahnlinie und der Heiligensteiner Straße im Ortsteil Heiligenstein.

Eine Kombination eines Vollversorgermarktes und eines Discounters ist jeweils denkbar, wenn dies mit der Verlagerung eines der beiden in Heiligenstein bereits vorhandenen Märkte verbunden ist. Die Summe der Verkaufsfläche sollte 2.400 m² nicht überschreiten (Vollsortiment-Markt bis zu 1.600 m² Verkaufsfläche, Discounter ca. 800 m² Verkaufsfläche).
- Im Ortsteil Heiligenstein Zulassung einer moderaten Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes auf eine Verkaufsfläche von bis zu 1.400 m², sofern keine Verlagerung erfolgt. Im Falle einer Verlagerung ist eine Umnutzung des bestehenden Marktes in einen Discounter – ohne Ausweitung der Verkaufsfläche – denkbar. Eine solche Umnutzung schließt jedoch realistischerweise eine Einzelhandelsentwicklung in Mechtersheim aus.
- Im Ortsteil Mechtersheim Freihaltung der Option für eine Einzelhandelsansiedlung entweder am nördlichen Ortseingang Mechtersheim oder alternativ an der Schwegenheimer Straße. Sofern einer der beiden Standorte entwickelt wird, ist der andere Standort für eine Einzelhandelsentwicklung zu sperren. Die maximal zulässige Verkaufsfläche kann zwar vernünftigerweise nicht gegenüber den anderen beiden Ortsteilen reduziert werden. Realistisch ist allerdings allenfalls eine Ansiedlung bis ca. 1.200 m² Verkaufsfläche.

Die Flächenvorschläge finden ihren Niederschlag in der Festlegung der „Zentralen Versorgungsbereiche“ sowie der „Zentralen Versorgungsbereiche – Funktion Lebensmitteleinzelhandel“.

5. Zentrale Versorgungsbereiche

Die zentralen Versorgungsbereiche in den Gemeinden sollen die räumlichen Schwerpunkte des Versorgungsangebots mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen darstellen.

Die Definition der zentralen Versorgungsbereiche ist vor allen Dingen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetriebe in städtebaulichen Randlagen von Bedeutung, da bei der Prüfung der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO die Auswirkungen der Ansiedlung auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt werden müssen.

In Römerberg bestehen in den Bereichen der historisch gewachsenen Ortskerne sowie entlang der Hauptverkehrsstraßen Konzentrationen kleinerer Einzelhandelsgeschäfte und ergänzender Dienstleistungseinrichtungen. Durch die räumliche Ballung verschiedener Anbieter für Güter und Dienstleistungen entstehen Synergieeffekte sowie günstige Erreichbarkeiten für die Bevölkerung. Ziel ist es daher, diese bestehenden Versorgungskerne auch langfristig zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Die städtebaulich integrierten Standorte können aufgrund ihrer Lage im Siedlungskörper dem Grunde nach die Funktion der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs und ergänzenden Dienstleistungen erfüllen. Sie sind vom jeweiligen Ortsteil aus fußläufig gut zu erreichen, was vor allen Dingen für nicht motorisierte Menschen von entscheidender Bedeutung ist.

Ortsteil	Zentrale Versorgungsbereiche – Multifunktionale Ortskerne
Berghausen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berghäuser Straße, Bereich zwischen Eisenbahnstraße und Gutenbergstraße
Heiligenstein	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heiligensteiner Straße, Bereich zwischen Herrmann-Löhns-Straße und Kirchenweg ▪ Heiligensteiner Straße, Bereich zwischen Am Rathaus und Viehtriftstraße bzw. Bahnhofstraße
Mechtersheim	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kreuzungsbereich der Mechtersheimer Straße und Schwegenheimer Straße bzw. Holzgasse

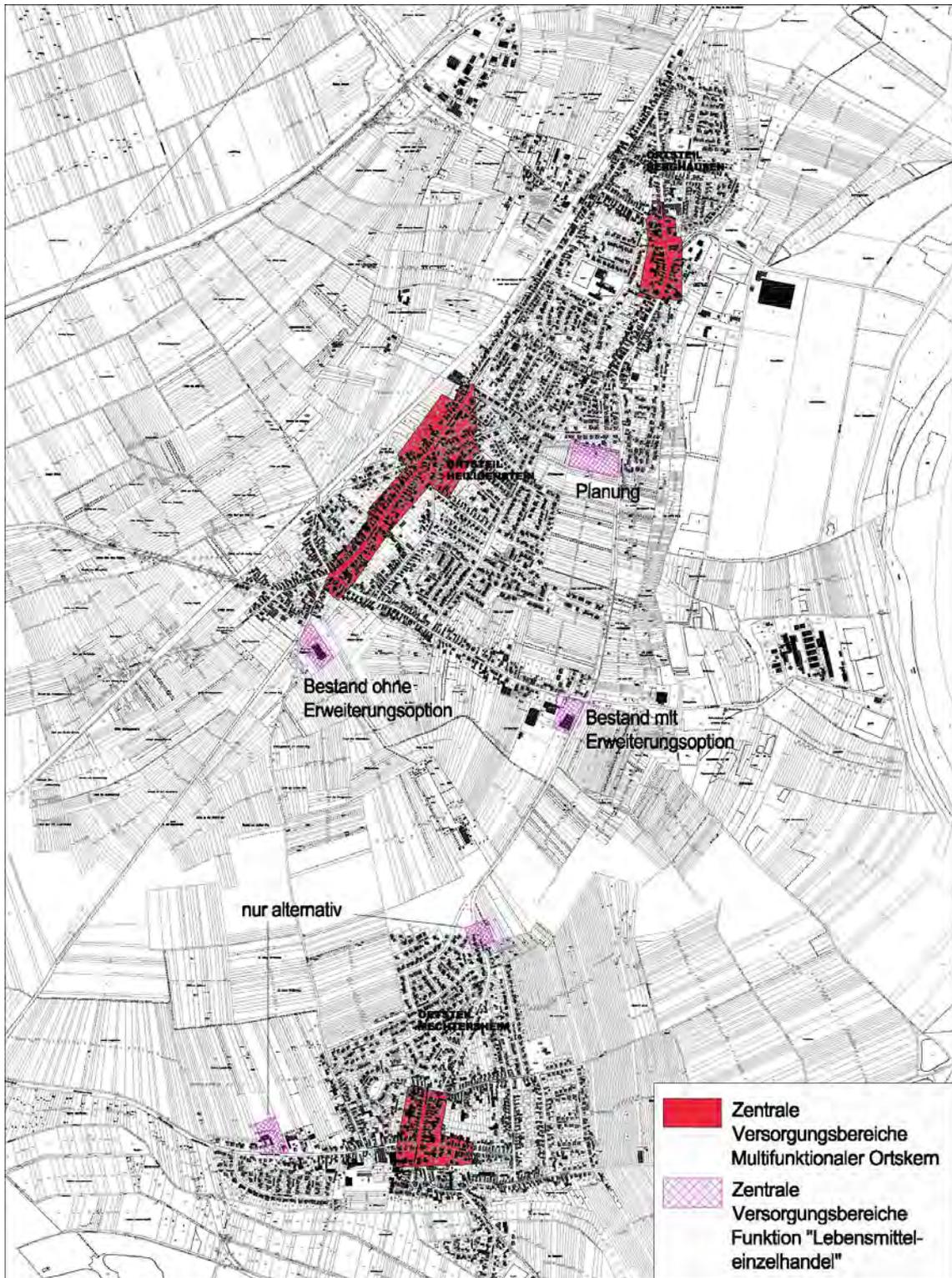
**Liste der für die Zentrale Versorgungsbereiche relevanten Sortimente
(zentrenrelevanten Sortimente)**

- Nahrungsmittel
- Drogeriewaren / Kosmetikartikel
- Haushaltswaren / Glas / Porzellan
- Bücher / Zeitschriften, Papier / Schreibwaren, Büroartikel
- Kunst /Antiquitäten
- Baby- /Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren / Schuhe
- Unterhaltungselektronik/Computer, Hifi/ Elektroartikel*
- Foto / Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien / Heimtextilien,
Bastelartikel / Kunstgewerbe*
- Musikalienhandel*
- Uhren / Schmuck
- Spielwaren / Sportartikel
- Blumen (ausnahmsweise sind ergänzend Standorte in Verbindung mit den
Friedhöfen denkbar)
- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas*
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere

* Ausnahmsweise sind Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche denkbar, sofern der Einzelhandel in Verbindung und Unterordnung zu einem Handwerksbetrieb erfolgt.

Die Ortskerne erfüllen ihre Funktion in Hinblick auf die Lebensmittelversorgung jedoch nur noch sehr eingeschränkt, da dort nur noch Betriebe des Lebensmittelhandwerks angesiedelt sind.

Aus den Ergebnissen der Untersuchung zu den möglichen Standortalternativen für eine Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Römerberg wird zugleich deutlich, dass in den Bereichen der Ortskerne nur ein sehr geringes Potenzial für die Neuansiedlung zukunftsfähiger Lebensmittelmärkte besteht. Das Flächenangebot an den integrierten Standorten ist überwiegend zu gering.



Zentrale Versorgungsbereiche in Römerberg

Zur Gewährleistung einer dauerhaften Grundversorgung der Bevölkerung muss jedoch eine Ansiedlung an geeigneten Standorten ermöglicht werden. Neben den Ortskernen werden deshalb – aufbauend auf den Ergebnissen einer umfassenden Standortuntersuchung - noch folgende solitäre Standorte für Lebensmittelmärkte, die auch großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sein können, als „Zentrale Versorgungsbereiche – Funktion Lebensmitteleinzelhandel“ definiert:

Ortsteil	Zentrale Versorgungsbereiche – Funktion Lebensmitteleinzelhandel
Berghausen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berghäuser Straße, südlich Martin-Greif-Straße
Heiligenstein	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berghäuser Straße, Ecke Viehtriftstraße (Bestand mit Erweiterungsoption) ▪ Lingenfelder Straße (Ober dem Kleinwasen) (Bestand ohne Erweiterungsoption)
Mechtersheim	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseingang Speyerer Straße und <u>alternativ</u> ▪ Nördlich Schwegenheimer Straße