

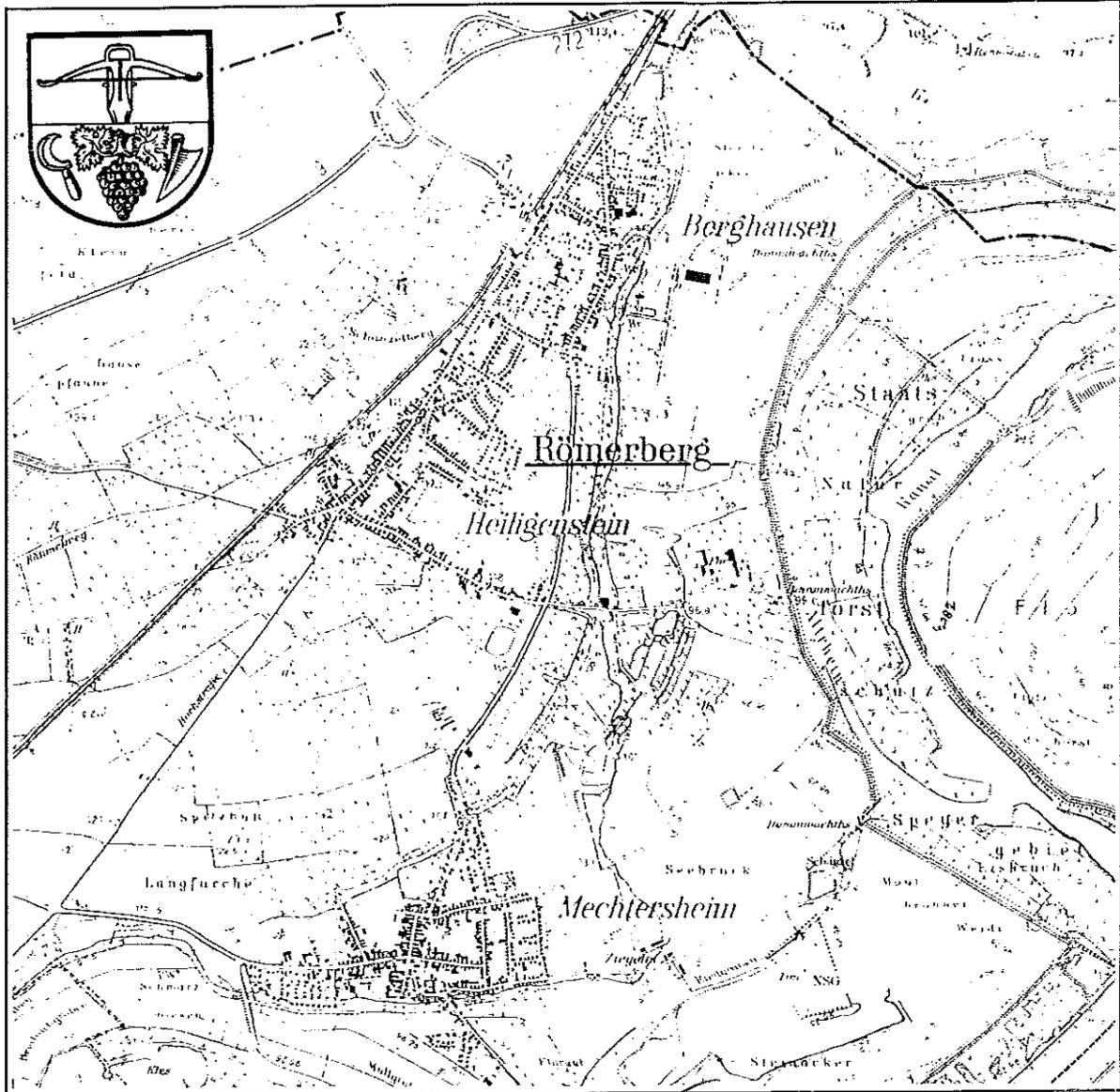
ARBEITSGEMEINSCHAFT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND VERKEHRSKONZEPT

INGENIEURGEMEINSCHAFT
PAPPON + RIEDEL



GEMEINDE RÖMERBERG

INPLUS UMWELTPLANUNG GMBH
STADTPLANUNG - LANDSCHAFTSARCHITEKTUR



IV. Ausfertigung



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN II
MIT INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLAN**

GEMEINDE RÖMERBERG

Flächenutzungsplan II der Gemeinde Römerberg

Auftraggeber: Gemeinde Römerberg
Am Rathaus 4
67354 Römerberg

Auftragnehmer: Arbeitsgemeinschaft:
INPLUS Umweltplanung GMBH
Weinstrasse 79
67434 Neustadt
IPR Consult
Ingenieurgesellschaft Pappon und Riedel mbH
Wiesenstrasse 58
67433 Neustadt

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Kerstin Weinbach
- Freie Stadtplanerin -
Dipl.-Ing. Ernst Weinbach
- Freier Landschaftsarchitekt
Dipl.-Ing. Klaus Riedel

Römerberg, Neustadt, den 16.07.2003

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Rechtliche Hinweise	4
1.2	Anlass zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanung	4
1.3	Planungsansatz und Methodik	5
1.4	Grundlagenvorbereitung, Grundlagenermittlung	6
2.	Gemeinde Römerberg	7
2.1	Chronik	7
2.2	Lage im Raum	8
2.3	Natürliche Grundlagen	9
2.4	Gemeindestruktur	12
2.5	Baustruktur	12
3.	Planungsvorgaben	13
3.1	Raumrelevante Vorgaben der Landesplanung	13
3.2	Raumrelevante Vorgaben der Regionalplanung	13
3.3	Bevölkerungsprojektion	15
4.	Ideen für Römerberg - Leitbilddiskussion	17
4.1	Allgemeine Vorgaben für die Erarbeitung des Leitbildes	17
4.2	Entwicklung des Leitbildes - Varianten	18
4.3	Das Leitbild	21
5.	Bevölkerung	
5.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung	25
5.2	Planungsleitlinien	27
5.3	Bevölkerungsprognose	27
6.	Wohnen	29
6.1	Wohnungsbestand und Flächenverfügbarkeit	29
6.2	Planungsleitlinien	32
6.3	Wohnbauflächenbedarfsprognose	33
6.4	Geplante Wohnbauflächen	36
7.	Gewerbe	40
7.1	Gewerbebestand	40
7.2	Planungsleitlinien	43
7.3	Gewerbeflächenbedarfsprognose	43
7.4	Geplante Gewerbeflächen	45
8.	Soziale Infrastruktur und Versorgung	46
8.1	Kultur, Erziehung und Bildung	46
8.2	Gesundheit und Soziales	49
8.3	Sporthallen	49
8.4	Behördliche Einrichtungen	50
8.5	Einzelhandel	50
8.6	Denkmalpflege	51

9.	Verkehrsinfrastruktur	52
9.1	Strassenverkehr	52
9.2	Parkraumbewirtschaftung	53
9.3	Öffentlicher Nahverkehr	54
9.4	Wander- und Radwege	54
10.	Ver- und Entsorgung	56
10.1	Wasserversorgung	56
10.2	Abwasserbeseitigung	57
10.3	Abfall und Altablagerungen	57
10.4	Energie	61
11.	Grünflächen und Naherholung	63
11.1	Öffentliche Grünflächen	63
11.2	Friedhöfe	64
11.3	Kleingärten und Hausgärten	65
11.4	Naturnahe Erholung und Fremdenverkehr	65
12.	Wasserflächen	67
12.1	Schutzgebiete	67
12.2	Fliessgewässer	70
12.3	Stehende Gewässer	70
13.	Rohstoffsicherung und Rohstoffabbau	72
14.	Land- und Forstwirtschaft	73
14.1	Landwirtschaft	73
14.2	Forstwirtschaft	76
15.	Natur- und Landschaftsschutz, Landschaftspflege	78
15.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte	78
15.2	Landespflegerische Zielvorstellungen (aus Landschaftsplan Kap. 5.2.2)	86
15.3	Flächen mit Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	88
15.4	Übernahme der Ergebnisse des Landschaftsplanes in den FNP II / Begründung von Abweichungen von landespflegerischen Zielvorstellungen	94
Anhang		96
Tabellen-, Abbildungs-, Literaturverzeichnis		
Fachbeiträge		101
Landwirtschaftskammer Rheinland - Pfalz "Landwirtschaftlicher Fachbeitrag"		
Landesplanerische Stellungnahme		
Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz - Karten und Daten der Landespflege - des Ministeriums für Umwelt und Forsten und der Struktur- und Genehmigungsdirektionen		
Verfahren		134

1. Einleitung

1.1 Rechtliche Hinweise

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird von den Städten und Gemeinden in eigener Verantwortung aufgestellt. Er enthält die allgemeinen Vorstellungen der Gemeinde zu ihrer langfristigen räumlichen Entwicklung. Dabei hat er insbesondere die Koordination der flächenrelevanten Massnahmen im Gemeindegebiet zur Aufgabe. Der FNP hat den Charakter eines vorbereitenden Bauleitplanes, das heißt, er ist nur gegenüber den öffentlichen Planungsträgern verbindlich (sog. Behördenverbindlichkeit).

Die Gemeinde ist dabei nach § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet, die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung - konkretisiert für den Bereich der Gemeinde Römerberg durch den "Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz" - anzupassen.

1.2 Anlass zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Flächennutzungspläne werden in der Regel alle 10 bis 15 Jahre fortgeschrieben, da in diesem Zeitraum zum einen die bereitgestellten Bauflächen bebaut sind oder im Zuge der weiteren Planung von einer Bebauung ausgenommen wurden und zum anderen die Rahmenbedingungen sich in soweit geändert haben, daß Änderungen des Flächennutzungsplanes nicht mehr ausreichen und eine komplette Neubearbeitung notwendig machen.

Für die Gemeinde Römerberg sind alle diese Faktoren für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ausschlaggebend gewesen.

Der "alte" Flächennutzungsplan ist am 22.12.1976 in Kraft getreten. Seitdem wurden zehn Änderungsverfahren eingeleitet, von denen neun bislang wirksam geworden sind:

Änderung	Inhalt	Rechtskraft
1	Integration Landschaftsplan, Ausweisung Bauflächen, u.a.	23.03.1985
2	Ausweisung einer gewerblichen Baufläche	15.10.1988
3	Ausweisung einer gemischten Baufläche	10.06.1989
4	Umwidmung gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche	11.05.1991
5	Umwidmung landwirtschaftlicher Fläche in gewerbliche Baufläche	05.12.1992
6	Umwidmung von Grünflächen in Wohnbaufläche	22.10.1994
7	Änderung der 2. Änderung: Wohnbau- anstelle gewerblicher Baufläche	-
8	Umwidmung von "Hausgärten" in Wohnbaufläche	15.07.1995
9	Erweiterung der gewerblichen Baufläche an der B 9	15.11.1997
10	Windkraft	26.04.2003

Die massive Veränderung der Rahmenbedingungen zeigt sich wie folgt:

- Der allgemeinen Wertewandel in der Gesellschaft vom "Glauben an das technisch machbare" zur Diskussion um die "Grenzen des Wachstums" macht sich auch in der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinden bemerkbar. Als Ergebnis leistet der hier vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Römerberg eine gerechte Abwägung von Flächenansprüchen, von Siedlung, Wirtschaft und Verkehr auf der einen und von Natur und Landschaft auf der anderen Seite.

- Allgemein ist auch weiterhin ein Anstieg der Bevölkerung durch den Zuzug aus Ost- und Südosteuropa zu verzeichnen. Dieser Wanderungsdruck geht zwar in erster Linie an die Ballungszentren, hat aber seine indirekten Auswirkungen auch auf die Gemeinde Römerberg. So kann beispielsweise die Stadt Speyer den Siedlungsdruck allein nicht mehr auffangen, so daß dieser auf die umliegenden Gemeinden, wie z.B. Römerberg bereits übergreifen hat bzw. noch übergreifen wird. Hier sind demnach zusätzliche Bauflächen erforderlich. Darüber hinaus werden Zuwanderungen die Anforderungen an kommunale Sozialleistungen zusätzliche erhöhen.
- Grundsätzlich verfügt die Gemeinde Römerberg zwar noch über ausgewiesene, noch nicht bebaute Wohnbauflächen, doch sind fast alle im derzeitigen Flächennutzungsplan verzeichneten Bauflächen mittlerweile über Bebauungspläne konkretisiert und stehen in oder vor der Realisierung. Langfristig steht der Gemeinde daher kein ausreichendes Wohnbauflächenpotential mehr zur Verfügung.
- Die Gewerbeflächenausweisung erfolgte in städtebaulich verträglicher Ausformung und verkehrsgünstiger Zuordnung erst durch die Änderungspläne 5 und 9. Die bis dahin ausgewiesenen Gewerbeflächen mussten aufgegeben werden, sind aber pro forma noch im Flächennutzungsplan enthalten. Diese Neuordnung des Gewerbes in Römerberg gilt es nunmehr auch im neuen Flächennutzungsplan endgültig zu dokumentieren und weiter fortzuschreiben.
- Die verkehrliche Situation in der Gemeinde ist nachweislich vorliegender Verkehrszählungen und -erhebungen äusserst problematisch und wird sich durch den weiteren Bevölkerungszuwachs noch verschärfen. Die Ableitung des gesamten innerörtlichen Verkehrs über hauptsächlich eine Achse (Heiligensteiner Strasse / Germersheimer Strasse), sowie des Mechttersheimer Verkehrs nur über die Berghäuser Str. / Germersheimer Str., ist nicht mehr adäquat.

1.3 Planungsansatz und Methodik

Der vorliegende Flächennutzungsplan wurde für das Zieljahr 2015 konzipiert. Gemäß Beschluss der Kreisverwaltung Ludwigshafen wird die Neuauflistung des Flächennutzungsplanes unter dem Begriff "Flächennutzungsplan II" geführt.

Leitbild

Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und Anforderungen an die städtebauliche Planung kann sich ein Flächennutzungsplan nicht mehr primär an den (prognostizierten) Bedarfswerten orientieren. Vielmehr muß die Planung einen Rahmen für die umwelt- und damit die stadtverträgliche Organisation anhand der räumlichen Möglichkeiten setzen. Es muss ein Wandel von nachfrageorientierter zu angebotsorientierter Planung vollzogen werden.

Der Flächennutzungsplan II wird dieser Entwicklung gerecht, indem er vor dem eigentlichen Vorentwurf zunächst ein Leitbild für die gemeindliche Entwicklung formuliert, welches über den Zeitrahmen des Flächennutzungsplanes hinausgeht. Dieses Leitbild ist in erster Linie ein siedlungsstrukturelles Entwicklungsmodell, welches andere sektorale Aspekte nur bedingt berücksichtigt. Es steht zunächst insbesondere neben den Leitbildern, die bei der Erarbeitung des Landschaftsplanes erstellt werden. Das Leitbild wird im Rahmen des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes durch die Integration der Ergebnisse des Landschaftsplanes modifiziert werden müssen.

Landschaftsplan

Besondere Anforderungen an den Flächennutzungsplan stellt die Integration des Landschaftsplanes dar. Durch die sogenannte integrierte Landschaftsplanung sind nach § 17 Landespflegegesetz (LPfIG Rhl-Pf) die örtlichen Erfordernisse und Massnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im FNP darzustellen. Erst nach der Integration des LP in den FNP sind seine Ziele und Massnahmen behördenverbindlich.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Römerberg wurde parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet, so daß die landespflegerischen Zielvorstellungen und Massnahmen direkt in den Flächennutzungsplan integriert werden konnten. Die im Vorgriff auf den neuen Landschaftsplan bereits erstellte flächendeckende Biotopkartierung und -verbundplanung (Januar 1996) war dabei eine wesentliche Grundlage.

Weicht der FNP II unter Abwägung mit anderen Belangen von den Zielen und vorgeschlagenen Massnahmen ab, so wird dies im hier vorliegenden Erläuterungsbericht ausführlich dargelegt.

Verkehrskonzept

Als weitere fachliche bzw. sektorale Planung beinhaltet der FNP II die Ergebnisse der ebenfalls parallel erarbeiteten Vorstudie zum Verkehrskonzept (Planung: ipr Consult), des Verkehrsgutachtens (Planung: Ingenieurbüro Schönhofen) und der Verkehrsuntersuchung vom Büro Modus Consult (2001).

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung des Büros Modus Consult fasste der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 2.07.2002 einen Grundsatzbeschluss über den Trassenverlauf der geplanten ausserörtlichen Entlastungsstrasse (sh. Kap. 9.1).

1.4 Grundlagenvorbereitung, Grundlagenermittlung

Der Flächennutzungsplan II wurde im Maszstab 1 : 10.000 / 1 : 5.000 bearbeitet und baut auf der Deutschen Grundkarte M 1 : 5.000 auf.

Die Neuaufstellung basiert auf den Vorgaben des alten Flächennutzungsplanes, den rechtsgültigen Bebauungsplänen, Abrundungssatzungen und Planentwürfen, der umfangreichen Bestandsaufnahme des gesamten Planungsraumes (mit Ergänzung des Siedlungsbestandes) sowie einer vorzeitig durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Für den statistischen Teil liegen die Volkszählungs-Daten 1987 zugrunde (im folgenden VZ 87 genannt) sowie Gemeindestatistiken (soweit verfügbar) des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (Stand 31.12.2001).

2. Gemeinde Römerberg

2.1 Chronik

Im Rahmen der Durchführung der Verwaltungsreform entstand im Jahre 1969 aus den ehemals selbständigen Gemeinden Berghausen, Heiligenstein und Mechtersheim ein freiwilliges neues Gemeinwesen, das den Namen Römerberg führt. Zahlreiche Funde deuten auf eine sehr frühe Besiedlung des Raumes hin. Die heutige Germersheimer Strasse ist Bestandteil der Römerstrasse, die von Straßburg über Speyer nach Worms und Mainz führte und der heutigen Gemeinde ihren Namen gab.

Berghausen

Berghausen war ursprünglich ein grosser Viehhof und dadurch ausschliesslich landwirtschaftlich geprägt. Seine erstmalige Erwähnung erfolgte 1192 als "Berkhusen". Erstmals in einer Urkunde 1249 bezeugt, in der die Güter dem Speyerer Domkapitel vermacht wurden. 1268 wurde der Ort wieder erwähnt mit dem Verkauf des Hofes durch das Zisterzienserinnenkloster "Heilsbruck" in Harthausen an das Domkapitel. 1525 Erwähnung auf einem Flurplan unter "Berckhausen". 1623 Erwähnung unter dem heutigen Namen Berghausen.

Heiligenstein

Erstmalige Erwähnung 1190 als "Heiligsten" (= heidnischer Opferstein - Heiliger Stein). 1225 urkundliche Bezeugung des Namens Heiligenstein. Heiligenstein gehörte einst zum Hochstift Amt Marientraut beim heutigen Hanhofen und war der Zehnthof des Domkapitels Speyer zu Heiligenstein. Er dokumentiert die besondere Bedeutung des Dorfes, denn er hatte die Funktion der Aufnahme und Unterbringung sowie der Verwaltung der angelieferten Güter und Produkte. Der Hof war Mittelpunkt des Ortes. Heiligenstein wurde durch den 30jährigen Krieg stark in Mitleidenschaft gezogen; nach dem Kriege lebten dort nur noch wenige Familien.

Mechtersheim

In Mechtersheim gibt es Funde aus der jüngsten Steinzeit (5.000 - 2.500 v.Chr.). Die erstmalige urkundliche Erwähnung erfolgte 1035. Der Erzbischof von Mainz schenkte einem Benediktinerkonvent ein Gut zu Mechtersheim. Im Jahre 1148 übernahm der neu gegründete Orden der Zisterzienser das Gut. 1191 bezeugt als Hof des Klosters Eußerthal. Erwähnung als Mehtersheim (= Heim eines fränkischen Grundherrn Matheri). 1364 als Dorf erwähnt. Der Mechtersheimer Hof wird während der Säkularisation durch die kurpfälzische Regierung eingezogen und von Pächtern bewirtschaftet. Nach der Verwüstung im 30jährigen Krieg wurde die Gemarkung 1791 wieder an Erbpächter vergeben und später durch eine Verordnung Napoleons den Pächtern zum Kauf angeboten.

Römerberg heute

Seit 1800 ist die Entwicklung der drei Ortsteile relativ einheitlich. 1816 geht die Rheinpfalz und damit auch das Gebiet Römerberg durch Staatsvertrag an Bayern über. 1945 fallen die linksrheinischen Gebiete an das neue Bundesland Rheinland-Pfalz.

Während früher die Ortsteile von Römerberg rein landwirtschaftlich orientiert waren, erfuhren sie bereits im Zuge der Industrialisierung einen Strukturwandel, da immer mehr Bürger einen Arbeitsplatz in der Industrie in Speyer oder Ludwigshafen fanden. Römerberg ist heute eine typische Wohngemeinde mit hohem Freizeitwert, der insbesondere durch die Lage am Rhein und die zahlreichen Freizeitanlagen der Gemeinde begründet ist. Neben mittleren und kleineren Gewerbetreibenden haben aber auch die Landwirtschaft und der Weinbau an den Hängen des Rheinhochgestades noch eine beachtliche Bedeutung in der Gemeinde.

2.2 Lage im Raum

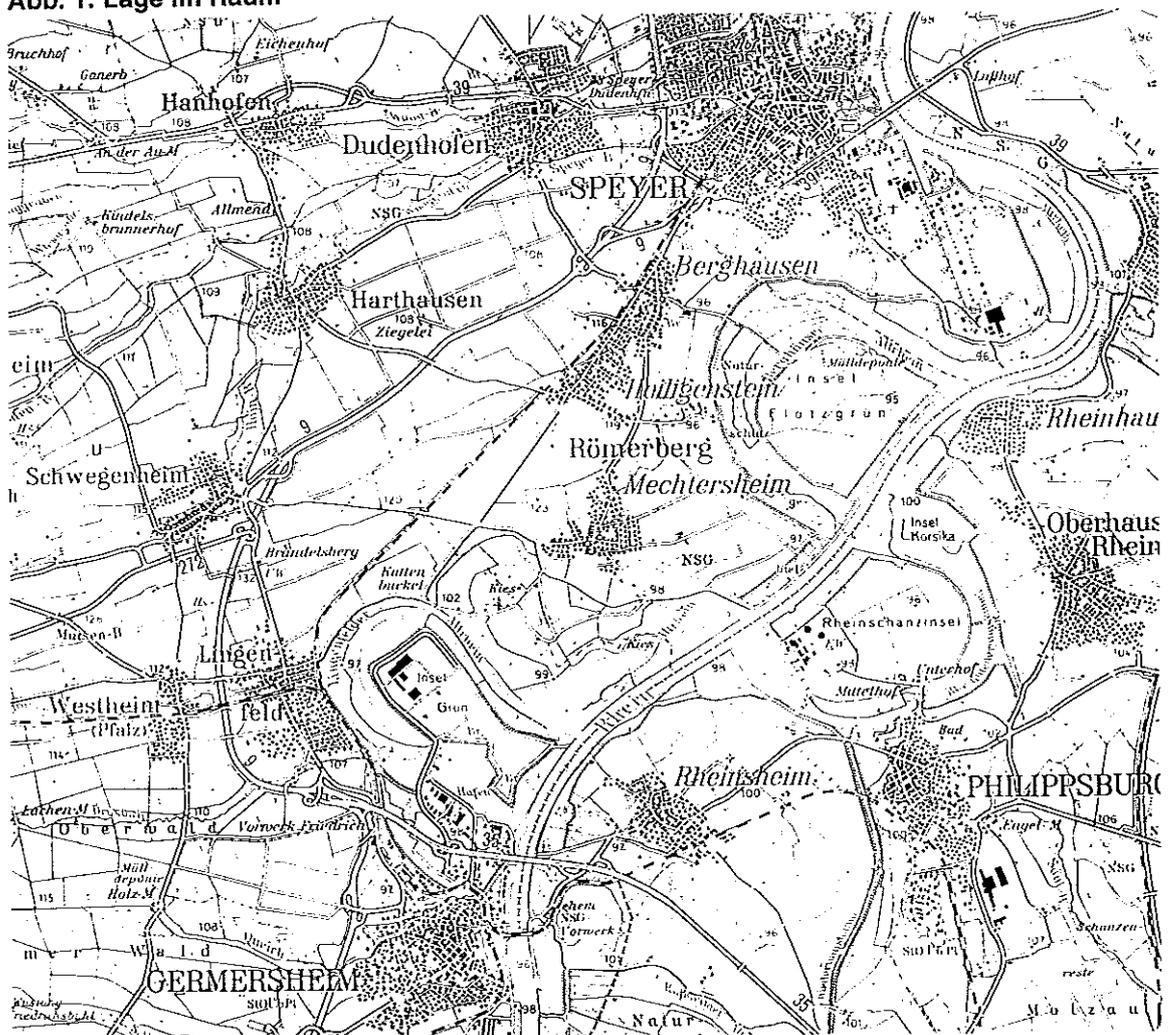
Römerberg liegt in Rheinland-Pfalz im Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz, Landkreis Ludwigshafen am Rhein.

Die Gemeinde grenzt im Norden an die Stadt Speyer, im Süden an die Verbandsgemeinde Lingenfeld, im Westen an die Verbandsgemeinde Dudenhofen und im Osten an den Rhein (Landesgrenze nach Baden-Württemberg). Römerberg ist von der nächsten grösseren Stadt Speyer 5 km und 3 km vom Rhein entfernt.

Die großräumige Verkehrserschliessung erfolgt im wesentlichen über die B 9 mit dem Anschluss Dudenhofer Strasse (Berghausen) und über die regionale Nahverkehrsachse der Deutschen Bundesbahn mit je einem Haltepunkt in Heiligenstein und in Berghausen.

Die innerörtliche Hapterschliessung verläuft zum einen als Landesstrasse (L 507) im Westen der Ortslage in der Nord-Südrichtung von Speyer kommend durch die Ortsteile Heiligenstein und Berghausen, im Westen an Mechtersheim vorbei, nach Lingenfeld und zum anderen im Osten der Ortslage, der Hangkante des Gestades folgend von Berghausen nach Mechtersheim und von dort in westlicher Richtung nach Schweigenheim mit Anschluss an die L 507.

Abb. 1: Lage im Raum



Quelle: Ausschnitt aus der TK 100, C 6714 Mannheim

2.3 Natürliche Grundlagen (Landschaftsplan Kapitel 2)

2.3.1 Naturräumliche Gliederung

Das Untersuchungsgebiet hat Anteil an zwei verschiedenen naturräumlichen Einheiten: getrennt durch den Rand der Niederterrasse sind dies die Haupteinheit 221: "Vorderpfälzisches Tiefland" und 222: "Nördliche Oberrheinniederung" mit den Untergliederungen 221₄: "Schwegenheimer Lößplatte" und 222₂: "Speyerer Rheinniederung". Diese beiden Einheiten werden wie folgt beschrieben^{1,2}:

221 Vorderpfälzer Tiefland

Das Vorderpfälzer Tiefland liegt im Ost - West - Profil des Nördlichen Oberrheintieflandes zwischen dem pfälzischen Haardtrand und der Rheinniederung, von der es durch das im S höhere, nach N sich abflachende Hochufer getrennt ist. Es erscheint im ganzen als eine nach O und N zu abfallende und von den Haardtrandbächen konsequent zertalte Platte. Ihre Oberfläche wird von zwei jeweils dreiecksförmig ineinandergreifenden Hauptniveaus bestimmt: den tiefer liegenden, sich stets nach O verbreiternden Schwemmkegeln und Schotterfächern der zum Rhein hin fließenden Bäche einerseits und den höher gelegenen, dazwischen stehen gebliebenen und zum Hochufer hin spitz laufenden Riedelflächen andererseits. ...

Die klimatische Gunst des Oberrheintieflandes trifft auch auf das Vorderpfälzer Tiefland zu; im allgemeinen ist es trockener und sonniger, also kontinentaler als die westlich angrenzenden naturräumlichen Einheiten. Das Minimum der Niederschläge liegt im NO von Neustadt a. d. Weinstraße.

221.4 Schwegenheimer Lößplatte

Lößbedeckte waldfreie Ackerebene mit steilem Ostrand gegen die Rheinniederung und allmählicher Abdachung nach N, wo unterlagernde Kiesböden an die Oberfläche kommen.

222 Nördliche Oberrheinniederung

Der vom Rhein in seiner Naturausstattung geprägte Niederungsraum wird in seinem südlichen Teil bis Ludwigshafen/Mannheim rechts und linksrheinisch vom Hochgestade als markantem Erosionssteilrand begrenzt; im nördlichen Teil verliert sich dieser fast völlig, so daß hier das ursprüngliche Überschwemmungsgebiet des Stromes nicht scharf abgegrenzt ist. Der Rhein besitzt auf dieser Strecke nur ein geringes Gefälle, so daß er alle Merkmale eines mäandrierenden Oberflächengewässers aufweist: weit ausgezogene Schlingen, ständige Verlegung des Laufes im Gang seiner Geschichte, Erosionsformen in älteren Holozänakkumulationen im Wechsel mit jüngeren Schlick- und Sand-sedimentationen. Die Gegenwartsverhältnisse sind durch die Rheinkorrektur des 19. Jahrhunderts (1817-1870) geschaffen, die den Stromlauf begradigte und das Bett einengte, damit das Gefälle und die Stromgeschwindigkeit vergrößerte sowie die Tiefenerosion aktivierte und schließlich noch den Überschwemmungsbereich durch Deiche einengte.

1 Naturräumliche Gliederung Deutschlands, "Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 160 Landau", A. Pemöller, 1969.

2 Naturräumliche Gliederung Deutschlands, "Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 161 Karlsruhe", J. Schmithüsen, 1952.

Die Geländeformen sind eben, doch wirkt sich der Wechsel von flachen Rücken und wenig eingetieften Mulden wegen des oberflächennahen Grundwassers auf den Geländecharakter entscheidend aus. Abgeschnürte Altwasserarme und verlandende Seen setzen hydrographische Akzente, feinsandige und lehmige Auenböden im Wechsel mit organischen Naßböden bestimmen das Bodenbild.

Der Silberweiden - Auenwald am Rande der Altwasserarme ist in der Regel weitgehend durch Schilfwiesen oder Weidengebüsch ersetzt. Die Verbreitung des Pappel - Auenwaldes ist durch die Anlage von Wiesen zurückgegangen. Außerhalb des Hochwasserbereichs sind die Schlickböden ackerbaulich gut zu nutzen (Rübenanbau). Auf den Gleyeböden, die nur noch selten überschwemmt werden, sind an die Stelle der Eichen - Auenwälder großenteils Wiesen getreten. Wegen der Grundwassersenkung nimmt aber die Grünlandnutzung gegenwärtig ab; das Acker- und Gartenland dagegen weitet sich aus.

222.2 Speyerer Rheinniederung

Stromniederung von 4 bis 9 km Breite (92-100 m) mit dem künstlich begradigten Rheinbett, welches in zahlreichen Durchstichen die weit ausholenden Flußmäander als Altwasserarme abschneidet. Die Böden bestehen vorwiegend aus ungleich mächtigen Decken von nährstoffreichem Auelehm oder Schlick über Sand und Kies mit stark schwankendem oder künstlich reguliertem Grundwasserstand in 0,5 bis 2 m Tiefe. In Rinnen, insbesondere an den Außenbuchten vor dem Hochgestade, finden sich vielfach Moorerde und Bruchtorf. Im Hochwasserbereich kommen größere Reste der natürlichen Auenwälder vor mit Weide, Pappel, Erle, Esche, Ulme und Eiche, ferner Schilfröhrichte und gepflanzte Pappelbestände. Sonst herrscht Grünland mit für wechselfeuchte kalkhaltige Böden bezeichnenden Pflanzengesellschaften; auf sandigen Platten und auf Moorerde nehmen Acker und Gärten zu. Die landwirtschaftlichen Siedlungen auf Kiesrücken der Niederung waren vor der Rheinkorrektur Fischerdörfer. Auch Einzelhöfe kommen vor, z. T. an Plätzen abgegangener Dörfer. Im Süden sind noch im 19. Jahrhundert Dörfer wegen Hochwassergefahr auf das Hochgestade verlegt worden.

2.3.2 Natürliche Landschaftsfaktoren

Geologie

Der Untersuchungsraum wird von quartären Ablagerungen des Holozäns und des Pleistozäns geprägt. Die Trennlinie zwischen diesen geologischen Einheiten bildet die Kante der Niederterrasse.

Die Flächen der Niederterrasse werden von pleistozänen Ablagerungen gebildet, wobei sowohl Löß, Lößlehm und Lehm als auch Terrassenablagerungen aus Sanden und Kiesen anstehen. Letztere treten im Bereich der Terrassenkante an die Oberfläche. Die holozänen Ablagerungen der Flußauwe sind junge Talbildungen: es sind Kiese, Sande, Schluffe und vereinzelt Moorbildungen anzutreffen.

Relief

Der Übergang zwischen Niederterrasse und Flußniederung bildet den Bereich mit der größten Reliefenergie im Untersuchungsraum. Die Geländestufe überwindet einen durchschnittlichen Höhenunterschied von ca. 15 m, wobei unterschiedliche Gefälle erreicht werden.

Innerhalb der Flächen der Aue und der Niederterrasse bestehen nur geringe Höhenunterschiede, so daß diese ebenen Flächen eine geringe Reliefenergie aufweisen. Das Hochufer untergliedert die Aue zu einem gewissen Maß.

Boden

Im Plangebiet lassen sich im wesentlichen zwei Arten von Böden unterscheiden: die terrestrischen Böden der Niederterrasse und des Hochufers und die semiterrestrischen Böden der Aue.

Klima

Das Plangebiet liegt in der Vorderpfalz und gehört dem südwestdeutschen Klimabereich an, der sich durch milde Winter und warme Sommer auszeichnet. Innerhalb des Rheingrabens wird die Entstehung von Kaltluftseen in Herbst und Winter begünstigt, im Sommer tritt in diesem Landschaftsraum eine besonders starke Erwärmung auf. Daraus ergeben sich insbesondere in den Ballungsräumen besondere Belastungen bei der häufigen Entstehung von Inversionswetterlagen (Schadstoffanreicherung).

Temperatur: Das Gebiet ist wärmebegünstigt: die wirkliche mittlere Lufttemperatur liegt bei 9°C, in der Vegetationsperiode (Mai - Juli) wird die mittlere Lufttemperatur mit 16°C angegeben. Im Jahresmittel sind 49 Sommertage (Temperatur $\geq 25^\circ\text{C}$) und 10 heiße Tage (Temperatur $\geq 30^\circ\text{C}$) zu erwarten.

Niederschläge: Im Plangebiet werden sehr geringe Niederschläge (Niederschläge im Jahresmittel. 600 - 700 mm) gemessen.

Wasserhaushalt

Der Rhein als Fließgewässer 1. Ordnung bildet die Süd - Ost - Grenze des Plangebiets. Durch die Rheinkorrektur (1817-1870) wurde der Lauf entscheidend verändert. Durch die daraus resultierende Veränderung der Fließdynamik ergab sich eine Eintiefung des Flußbettes und eine Absenkung der angrenzenden Grundwasserstände. Als europäische Wasserstraße hat der Rhein überregionale Bedeutung. Zur Sicherung dieser Funktion müssen Faktoren wie Mindestwassertiefe in der Fahrrinne und Ufergestaltung diesen Anforderungen genügen.

Entsprechend zu den Veränderungen am Rhein selbst ergaben sich weitere Eingriffe in den Wasserhaushalt der Aue: durch Ausdeichung und Entwässerung wurden die Flächen der subrezent Aue der Ackernutzung zugeführt. Insgesamt sind die Grundwasserstände im Gebiet sehr unterschiedlich: die geringsten Grundwasserflurabstände finden sich in der rezenten Aue, aber auch die Flächen der subrezent Aue weisen relativ geringe Grundwasserflurabstände auf. Beide Teilflächen unterliegen der Dynamik des Rheins (z.B. durch Druckwasser). Auf den Flächen der Niederterrasse wurden Grundwasserflurabstände > 8 m festgestellt. Dabei steigen die Grundwasserflurabstände im Übergangsbereich zwischen Aue und Niederterrasse allmählich an.

Vegetation

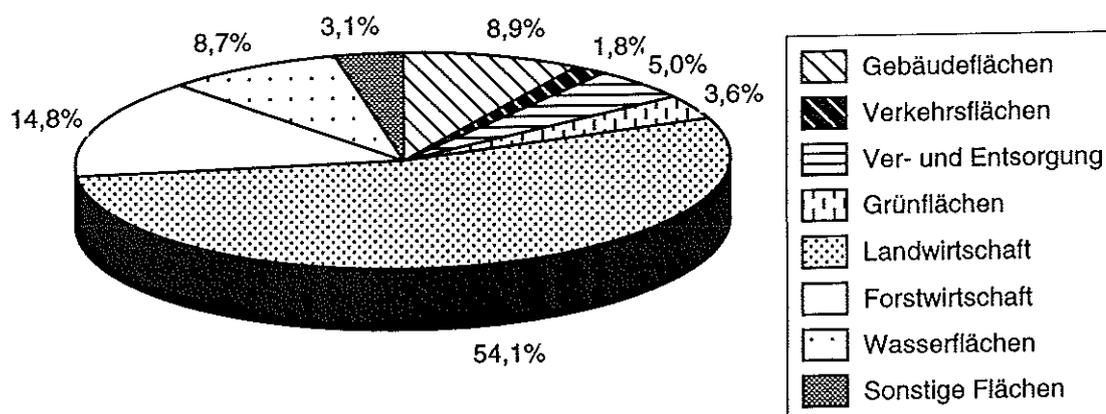
Kennzeichnend für das Landschaftsbild sind die ausgedehnten Niederrungswälder im Osten und Süden, die - z.T. nassen - Wiesen zwischen Rheindamm und Hochufer sowie die mit Wein und Obst bestandenen Hangflächen des Hochufergestades. Die Flächen im Westen der Gemarkung sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die detaillierte Bestandsaufnahme ist dem Landschaftsplan Kapitel 4.4 zu entnehmen.

2.4 Gemeindestruktur

Das für die Gemeinde zuständige Mittelzentrum ist die Stadt Speyer, Oberzentrum die Stadt Ludwigshafen a.R.. Römerberg selbst ist Selbstversorgerort auf der Stufe eines Kleinzentrams.

Die Gemarkungsfläche beträgt 2.786 ha. Davon entfallen auf Berghausen 601 ha, auf Heiligenstein 631 ha und auf Mechttersheim 1.554 ha. Die einzelnen Flächennutzungen sind aus der nachfolgenden Grafik ablesbar:

Abb. 2: Flächenverteilung



Quelle: Daten der Gemeinde Römerberg 1996, eigene Darstellung

2.5 Baustruktur

Anhand der Bebauung und Strassenführung ist die gewachsene Struktur der Ortsteile ablesbar. Die charakteristische ursprüngliche Siedlungsform ist in Mechttersheim das dicht besiedelte Haufendorf, in Berghausen und Heiligenstein das Strassendorf.

Während Berghausen und Heiligenstein nach 1945 durch die rege Bautätigkeit zusammengewachsen sind, dehnte sich der Ortsteil Mechttersheim zunächst nach Westen und Süden, später vor allem nach Osten und Norden aus.

Als markante Bebauung ist in allen Ortsteilen die Haus-Hofbauweise charakteristisch. Die Häuser sind überwiegend 1 1/2 geschossig, liegen auf einer der seitlichen Grundstücksgrenze und stehen giebelständig zur Strasse. Im rückwärtigen Bereich sind meist traufständige Nebengebäude (Scheunen, etc.) angeordnet. Einige dieser Nebengebäude sind bereits als Wohngebäude umgenutzt. Im Anschluss an die Haus-/Hofflächen liegen teilweise recht grosse Gartenflächen.

Das räumliche Konzept der alten Ortskerne, bestehend aus privaten Hofräumen und zum Teil grosszügigen gärtnerisch genutzten Grünflächen wurde in die neuen Baugebieten nicht aufgenommen. Hier dominiert die Einzelhausbebauung. Die städtebauliche Integration der Neubaufächen fehlt dadurch. Eine städtebaulichen Ortsrandgestaltung (z.B. geschlossenen Wohnstrassen) und die landschaftliche oder gärtnerische Eingrünung der Neubaugebiete wäre wünschenswert.

3. Planungsvorgaben

Das Landesentwicklungsprogramm III (LEP) Rheinland-Pfalz von 1995 und der Regionale Raumordnungsplan (RROP) Rheinland-Pfalz von 1989 geben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB Ziele vor, denen der Flächennutzungsplan anzupassen ist.

Die für die Gemeinde Römerberg relevanten Vorgaben sollen im folgenden dargelegt werden.

Mittlerweile liegt auch der Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan Rheinland-Pfalz 2000 vor, dessen Inhalte mit den Zielen des Flächennutzungsplanes II abgeglichen wurden. Eine detaillierte Stellungnahme mit Änderungsvorschlägen zum RROP wurde ausgearbeitet. Solange der RROP noch in der Diskussion ist, kann eine Anpassung des FNP's II nicht erfolgen.

3.1 Raumrelevante Vorgaben der Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm III Rheinland-Pfalz wird der Raum Römerberg insbesondere im Bereich der Freiraumsicherung angesprochen. Er ist zum einen Schwerpunktraum für den Freiraumschutz, aber auch Erholungsraum. Das LEP gibt für diesen Raum als Handlungserfordernis die vordringliche Verbesserung der Landschaft als Erlebnisraum für die landschaftsbezogene stille Erholung durch den Abbau vorhandener Belastungen (im Rahmen von Nutzungsänderungen, -extensivierungen oder -aufgaben) vor.

Die gesamte nördliche Oberrheinniederung ist als landesweit bedeutsamer Kernraum für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen; der Rhein selbst als entsprechende Vernetzungsachse. Ziel für diesen Raum ist die Entwicklung einer weitgehend naturnahen Flussauenlandschaft. Handlungserfordernis ist die vordringliche Verbesserung extremer Standortpotentiale für den spezialisierten Artenschutz (Abbau bzw. Minderung vorhandener Beeinträchtigungen von frischen bis feuchten und feuchten Standortpotentialen (hohe Schutzbedürftigkeit)).

Um Mechttersheim hat der Raum Bedeutung für die Rohstoffgewinnung.

Des Weiteren liegt Römerberg an der grossräumigen, überregionalen Schienenverbindung.

3.2 Raumrelevante Vorgaben der Regionalplanung

Der RROP Rheinland-Pfalz 1989 enthält eine Vielzahl von Vorgaben, die in den Flächennutzungsplan und die einzelnen Erläuterungen dieses Berichtes eingeflossen sind. Die allgemeine Zielsetzung wird u.a. wie folgt formuliert:

- "Die regionale Siedlungsstruktur ist unter Berücksichtigung der Zentralen Orte und Achsen zu einem ausgewogenen, netzartigen System von Siedlungsschwerpunkten fortzuentwickeln, auf die ein leistungsfähiger Personennahverkehr auszurichten ist."
- Dabei "soll insbesondere im Ordnungsraum (Verdichtungsraum und Randzone) der bestehenden Gefahr einer ausufernden Ausbreitung der Siedlungsentwicklung begegnet werden und die notwendigen Freiräume und wertvollen Landschaftsräume einschliesslich der Regionalen Grünzüge gesichert werden."

Quelle: RROP Rheinland-Pfalz, 1989, S. 11 - 12

Für die einzelnen sektoralen Bereichen werden folgende Vorgaben getroffen:

◇ **Siedlungs- und Wohnungswesen**

Nach den Festsetzungen des RROP Rheinpfalz gehört die Gemeinde Römerberg zur Randzone des Verdichtungsraumes (Mannheim, Ludwigshafen, Speyer) und ist dem Mittelzentrum Speyer zugeordnet.

Nach der Zentrale-Orte-Konzeption wird Römerberg als Selbstversorgerort auf der Stufe eines Kleinentrums klassifiziert. Ein Kleinzentrum ist Sitz der (Verbands-)Gemeindeverwaltung und dient der Grundversorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Dazu gehören Spiel- und Sportstätten, Hauptschule, Arzt, Zahnarzt, Apotheke, sowie Einzelhandels-, Handwerks- und sonstige Dienstleistungen.

Im RROP Rheinpfalz werden den einzelnen Gemeinden dazu bestimmte Funktionen zugewiesen. Römerberg ist Schwerpunktort der Siedlungsentwicklung (W-Gemeinde). Hier sollen Wohnbauflächen zur Stärkung der Wohnfunktion der Gemeinde über den Eigenbedarf hinaus bereitgestellt werden.

◇ **Gewerbe**

Die gewerbliche Entwicklung ist nur im Rahmen der Eigenentwicklung vorgesehen. Im RROP Rheinpfalz 2000 (Entwurf) wird diese Einschränkung prinzipiell beibehalten.

◇ **Verkehr**

Römerberg liegt an der Nahverkehrsachse Mannheim / Ludwigshafen - Limburgerhof - Schifferstadt - Speyer - Römerberg - Lingenfeld - Germersheim - Bellheim - Rülzheim - Rheinzabern / Jockgrim - Wörth - Hagenbach - Lauterburg.

Durch die Festlegung der Achsen sollen die Konzentration der Siedlungsentwicklung und die Schonung und Sicherung der Freiräume, insbesondere zwischen den Siedlungsschwerpunkten der Achsen erfolgen.

Zur Stärkung des regionalplanerischen punkt-axialen Systems soll die Siedlungsentwicklung auf die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, soweit möglich des Schienenverkehrs, ausgerichtet werden.

◇ **Freiraum / Landschaft**

Der RROP Rheinpfalz (Abb. Landespflege) zeigt für den Bereich der Gemeinde Römerberg eine Vielzahl von Schutzgebieten (Wasserschutz-, Klimaschutz-, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete) und Biotope unterschiedlicher Wertigkeiten, die jeweils in den entsprechenden Kapiteln dieses Erläuterungsberichtes ausführlich dargestellt werden sollen. Sie sind in der Regel bereits durch Rechtsverordnungen festgesetzt.

Darüber hinaus sind Regionale Grünzüge (mit integrierten Siedlungszäsuren) dargestellt, für die ein generelles Freihaltegebot besteht. Dies bedeutet, daß auf

Flächen innerhalb der Regionalen Grünzüge keine weitere Siedlungstätigkeit stattfinden soll. Die Inanspruchnahme als Siedlungsfläche ist unbedingt zu vermeiden, wenn die Breite des Regionalen Grünzuges 1.000 m und weniger beträgt. Diese Grenze ist zwischen Berghausen und Speyer erreicht.

Zwischen Mechtersheim und Heiligenstein / Berghausen ist ebenfalls eine Siedlungszäsur vorgesehen.

Die Insel Flotzgrün ist als Vorrangbereich für den Hochwasserschutz vorgesehen. Hier hat die Schaffung und Sicherung von Retentionsraum Priorität.

Durch die Einschränkungen seitens der Landespflege ist eine Osterweiterung der einzelnen Ortsteile nicht möglich.

◇ Rohstoffgewinnung

Zur Sicherung wirtschaftlich bedeutender oberflächennaher mineralischer Rohstoffe sollen Vorrangflächen für die Rohstoffgewinnung dienen. Auf diesen Vorrangflächen hat die Rohstoffsicherung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen und darf durch andere Nutzungen nicht ausgeschlossen oder wesentlich beeinträchtigt werden.

In Römerberg finden sich hauptsächlich Kiessande. Als Vorrangfläche für die Rohstoffgewinnung sind Flächen im Osten und Westen von Mechtersheim sowie, überlagert mit vorhandenen Abbauflächen, die Altrheinarme der Insel Flotzgrün und die Wasserflächen südlich der Mechtersheimer Tongrube dargestellt.

◇ Erholung

Der gesamte östliche Bereich der Gemeinde Römerberg (ab K 5) ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Fremdenverkehr und/oder Naherholung ausgewiesen, überlagert mit der Ausweisung landschaftsgebundene Freizeit und Erholung.

Zwar nicht mehr innerhalb des Gemeindegebietes, dennoch mit direkter Ausstrahlung hierauf liegt der Naherholungsschwerpunkt Lingenfelder Weiher.

3.3 Bevölkerungsjektion

Der RROP Rheinpfalz 1989 gibt für die gemeindliche Entwicklung Orientierungswerte vor, die auf den Bevölkerungsdaten zum 1.01.1985 sowie den Tendenzen zum Zeitpunkt ihrer Bearbeitung basieren. Für Römerberg wurde für das Zieljahr 2000 eine Einwohnerzahl von 7.200 prognostiziert. Die durchschnittliche Belegungsdichte der Wohnungen wurde auf 1,87 Einwohner / Wohneinheit geschätzt. Orientierungswerte für die Bemessung der Siedlungsdichte insgesamt gibt der RROP Rheinpfalz nicht vor.

Da diese Bevölkerungsprognosen mittlerweile überholt sind, hat die Planungsgemeinschaft Rheinpfalz 1995 die Orientierungswerte zur Bevölkerungs-, Wohnungs- und Wohnbauflächenentwicklung fortgeschrieben. Diese Fortschreibung basiert auf den Daten vom 31.12.1996 und hat die Zieljahre 2000, 2005 und 2010. Da der vorliegende Flächennutzungsplan das Zieljahr 2015 hat, werden in der folgenden Tabelle die Werte für das Zieljahr 2005 nicht mehr angeführt.

Tab. 1: Bevölkerungs-, Wohnungsbedarfs- und Wohnbauflächenbedarfsvorausschätzung der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz

Kreis	Bevölkerung am Ort des Hauptwohnsitzes			Wohnungsbedarf Ende 1994 bis		Wohnbauflächenbedarf in ha 1994 bis	
	Ende 1994	Ende 2000	Ende 2010	Ende 2000	Ende 2010	Ende 2000	Ende 2010
Römerberg	7.770	8.199	8.700	345	856	10,40	25,90

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, Materialien 4/95

Im Entwurf zum RROP Rheinpfalz 2000 werden die Orientierungswerte weiter nach oben korrigiert:

Tab. 2: Orientierungswerte für die Bevölkerungs-, Wohnungs- und Wohnbauflächenentwicklung

Raum	Vorausschätzung per 2015 bzw. 1998 bis 2015						
	EW 1998	EW 2015	Wohnungsbedarf (in Tsd.)		Flächenbedarf (ha)		
			Insgesamt	In NBG	Insgesamt	In NBG	
Römerberg	8.556	9.500	0,89	0,72	27,00	21,70	

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, RROP - Entwurf Juli 2001, S. 118

Die Interpretation dieser Orientierungswerte erfolgt in den entsprechenden Kapiteln.

4. Ideen für Römerberg - Leitbilddiskussion

Die Flächennutzungsplanung legt als vorbereitende Bauleitplanung die Grundzüge aller zukünftigen städtebaulichen, verkehrlichen und landespflegerischen Planungen und Massnahmen in einer Gemeinde fest. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und Anforderungen an die städtebauliche Planung kann sich ein Flächennutzungsplan nicht mehr primär an den (prognostizierten) Bedarfswerten orientieren. Vielmehr muß die Planung einen Rahmen für die umwelt- und stadtverträgliche Organisation anhand der räumlichen Möglichkeiten setzen. Es muß sich der Wandel von nachfrageorientierter zu angebotsorientierter Planung vollziehen.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Römerberg wird dieser Entwicklung gerecht, indem vor dem eigentlichen Vorentwurf zunächst ein Rahmenkonzept als sogenanntes 'Leitbild der Gemeinde' formuliert wird, welches prinzipiell auch über den Zeitrahmen des Flächennutzungsplanes hinausgehen kann.

Im Rahmen dieses Leitbildes werden die Restriktionen und Potentiale der gemeindlichen Entwicklung dargelegt. Es sollen grundsätzliche Aussagen getroffen werden, zum einen über die prinzipielle Ausdehnung (Lage und Grössenordnung) der Bauflächen (Wohnen und Gewerbe) und die Lösungsmöglichkeiten der verkehrliche Anforderungen und zum anderen über die eine Gemeinde umgebenden und verbindenden Elemente (Freizeit- und Erholungsflächen, Versorgungsstandorte). Es beinhaltet noch keine Entscheidung über Einzelflächen (z.B. kleinere Ortsabrundungen) oder genaue Flächenabgrenzungen.

Berücksichtigung bei der Erarbeitung des Leitbildes finden insbesondere die landespflegerischen Anforderungen (Restriktionsflächen), die für das Profil der Gemeinde Römerberg eine besondere Bedeutung haben und auch die raumrelevanten Vorgaben der Regional- und Landesplanung.

4.1 Allgemeine Vorgaben für die Erarbeitung des Leitbildes

Raumrelevante Vorgaben der Regional- und Landesplanung:

- ◇ Römerberg ist als Wohnschwerpunktgemeinde zu erhalten
- ◇ Möglichst Stärkung des punkt-achsialen Systems (Siedlungserweiterung um die Nahverkehrshaltepunkte)
- ◇ Berücksichtigung der Siedlungszäsur zwischen Speyer und Römerberg
- ◇ Vom Raumordnungsverband ist ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 27 ha bis zum Jahr 2015 errechnet worden. Unter Berücksichtigung der bereits derzeit vorhandenen Bevölkerungszahlen, die höher liegen als die in der Prognose zugrundeliegenden Werte und den in Römerberg im Vergleich zu anderen Gemeinden vorherrschenden geringeren Dichtewerten in der Baustruktur muss der Flächenbedarf überprüft werden. Die Dichtewerte sollen sich an der vorhandenen Struktur orientieren, um keine Überformung der Struktur zu provozieren.

Landespflegerische Anforderungen

- ◇ Berücksichtigung der landespflegerischen Restriktionsflächen:
 - ◇ Keine weitere Inanspruchnahme der Hangkante des Tiefgestades
 - ◇ Keine bauliche Erweiterung in Richtung der Schutzgebiete
 - ◇ Keine bauliche Erweiterung in den Niederungen
- ◇ Aufbau eines Grüngürtels um die Gemeinde

4.2 Entwicklung des Leitbildes - Varianten

Für die Diskussion über die gemeindliche Entwicklung wurden zunächst zwei Varianten eines Leitbildes der Gemeinde erarbeitet und ausführlich diskutiert. Während Leitbild 1 unter der Thematik "Punktuelle Stärkung der Ortsteile" stand, stellte Leitbild 2 die Möglichkeiten der "Verknüpfung der Ortsteile" dar. Beide Leitbilder sind nachfolgend in verkleinerter Form abgebildet.

Leitbild 1 "Punktuelle Stärkung der Ortsteile"

Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung soll um die Haltepunkte (Berghausen und Heiligenstein) erfolgen. Dadurch werden zum einen die Ortsteile in ihrer Struktur gestärkt (Erhaltung der punktuellen Versorgungsschwerpunkte in beiden Ortsteilen) und zum anderen die Nahverkehrsschiene gestärkt (gute Erreichbarkeit und damit Akzeptanz des ÖPNV). Der Ortsteil Mechtersheim erhält bei dieser Konzeption nur eine geringfügige Ortsabrundung und verbleibt eigenständiger, auf die innere Entwicklung ausgerichteter Ortsteil.

Ein Anschluß der Schmutzwasserkanalisation der Neubaugebiete an die bestehende Kanalisation ist möglich. Die Regenwasserableitung ist allerdings problematisch. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist eine oberflächige Ableitung nur nach Nord-Westen hin denkbar oder eine Rohrleitung Richtung Schwarzwiesen.

Die Gewerbegebietserweiterung kann in Richtung des Ortseinganges Berghausen - in Verknüpfung mit der Baumschule - erfolgen. Hier sollen sich dann, quasi als Übergangszone zur Wohnbebauung Büro's, Dienstleistungsbetriebe und kaum störende Handwerksbetriebe ansiedeln.

Zwischen Mechtersheim und Heiligenstein / Berghausen soll eine sogenannte "Freizeit- und Erholungsschiene" ausgebildet werden. Die Koppelung der geplanten Sporthalle mit einem Versorgungsschwerpunkt (Supermarkt) erscheint möglich und städtebaulich sinnvoll.

Zur verkehrlichen Anbindung ist die Ausbildung eines weiteren Knotenpunktes an der B 9 mit Strassenverbindung zum Anschluss an die Freizeitschiene (Sporthalle - Versorgungseinrichtung) und Ankopplung der südlichen Gemarkung an die Verkehrsachse B 9 angedacht.

Leitbild 2 "Verknüpfung der Ortsteile"

Die Siedlungsentwicklung erfolgt hier nicht um die Haltepunkte der Bahn, sondern bevorzugt zwischen Heiligenstein und Mechtersheim zur Verknüpfung der Ortsteile. Damit könnte die Gemeinde nicht nur flächenmässig, sondern auch funktional zusammenwachsen.

Die Erschliessung der Neubauf Flächen erfolgt über eine neue Verkehrsachse zwischen den beiden Ortsteilen mit Anbindung an die B 9 (siehe oben).

Die oben angesprochenen weiteren Aspekte wurden in angepasster Form in dieses Konzept übernommen.

Abb. 3: Leitbild 1 "Punktuelle Stärkung der Ortsteile"

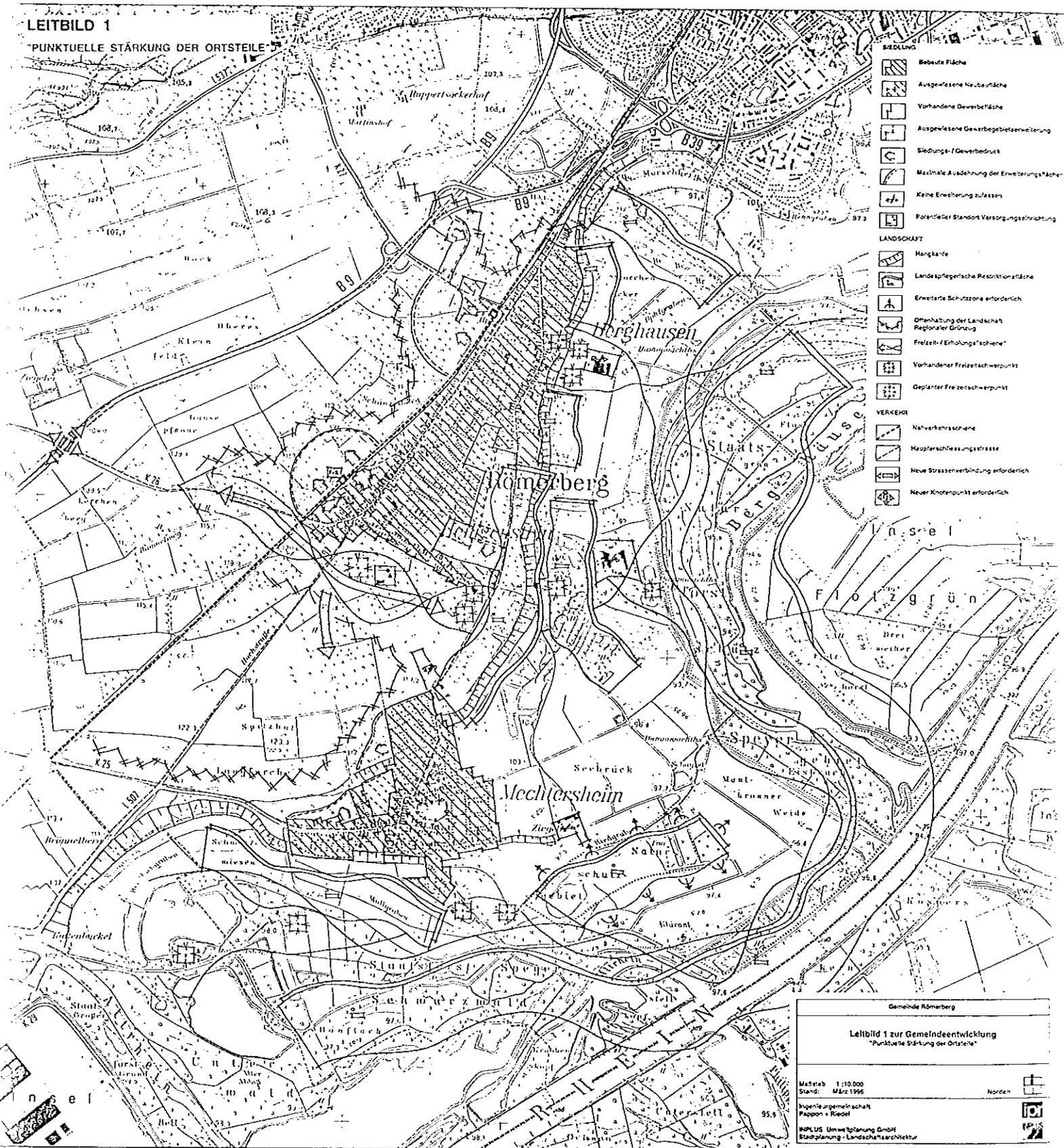
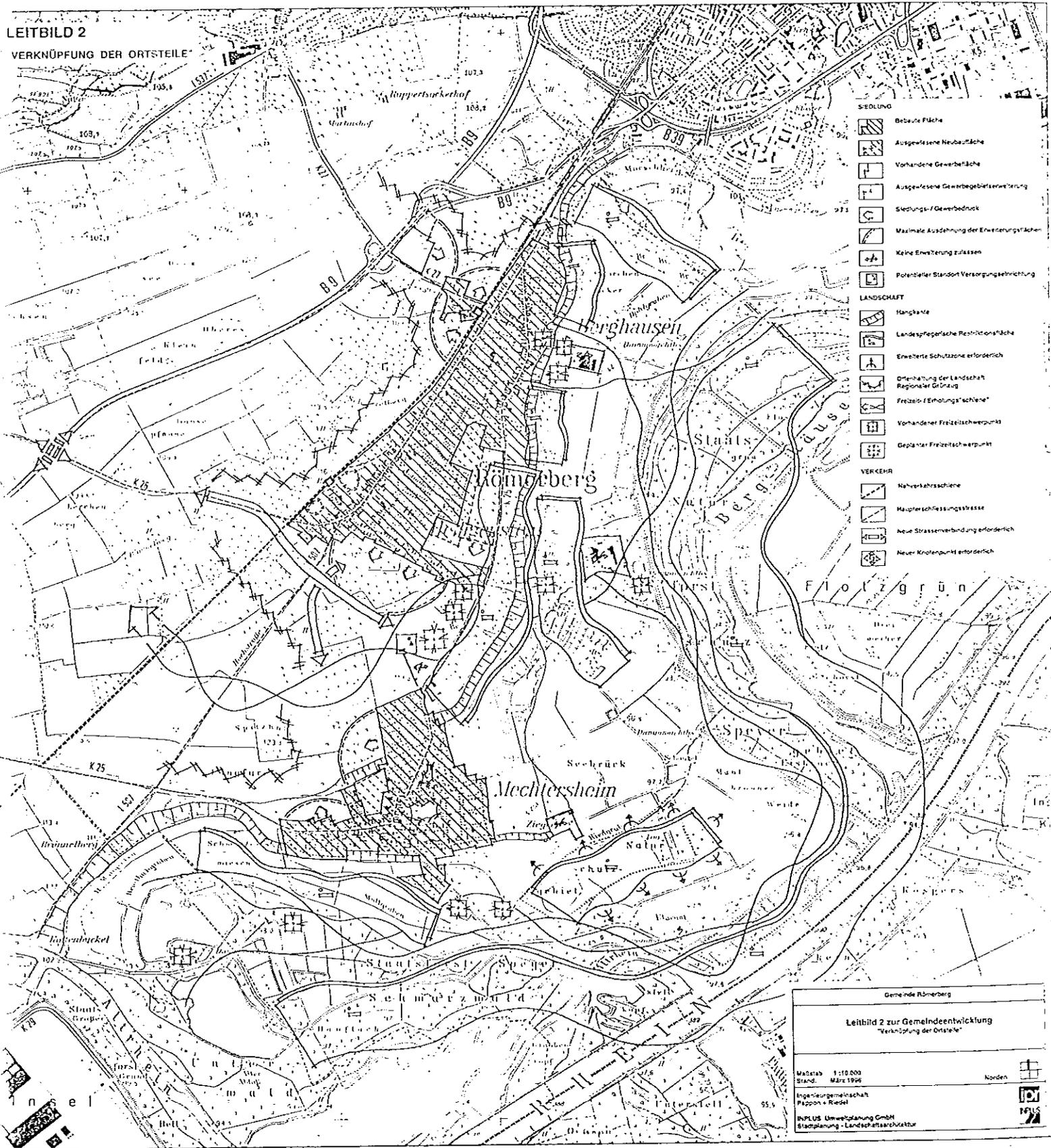


Abb. 4: Leitbild 2 "Verknüpfung der Ortsteile"



Leitbild - Rohkonzept

Nach ausführlicher Diskussion der beiden erarbeiteten Varianten des Leitbildes kristallisierte sich als eines der Hauptziele in der gemeindlichen Entwicklung die ausgewogene, gleichmässig verteilte Berücksichtigung aller Ortsteile bei der Ausweisung von Neubaugebieten heraus. Diese Entwicklung ist auch städtebaulich gerechtfertigt, da damit alle Ortsteile in ihrer Struktur gestärkt werden (Erhaltung der punktuellen Versorgungsschwerpunkte in allen Ortsteilen). Demzufolge wurde das Leitbild verstärkt auf die erste Variante bezogen und bezüglich der im Verlauf der Planung sich detaillierter darstellenden Anforderungen der Gemeinde modifiziert.

Alle im "alten" Flächennutzungsplan bereits dargestellten geplanten Wohnbauflächen sollen beibehalten werden. Dies betrifft auch die unter der Kennziffer 1.81 im "alten" FNP ausgewiesene Fläche zwischen Martin-Greif-Strasse und Salierstrasse in einer Grössenordnung von ca. 4,7 ha (davon entfallen auf den Ortsteil Berghausen 2,6 ha und auf Heiligenstein 2,1 ha).

Insgesamt war neben der noch verfügbaren Wohnbaufläche von ca. 18 ha, zunächst eine Neuausweisung von ca. 30 ha Wohnbaufläche vorgesehen. In Berghausen kann die Erweiterung sowohl in nördlicher als auch in südlicher Richtung um den Haltepunkt der Bahn erfolgen. In Heiligenstein soll allerdings vor der Siedlungsentwicklung um den Haltepunkt zunächst das im Osten des Ortsteils bis zur Berghäuser Strasse vorhandene Flächenpotential genutzt werden. Für die Siedlungserweiterung in Mechtersheim sind zunächst Flächen nördlich der Schwegenheimer Strasse und nördlich des Neubaugebietes "Krautgartenäcker" vorgesehen.

Auch wurde durch die Variantendiskussion deutlich, daß eine Gewerbegebietserweiterung in Richtung bebauter Ortslage aufgrund der angespannten Verhältnisse in Römerberg nicht umsetzbar ist.

Nachdem auf einer Fläche am nördlichen Ortsrand von Mechtersheim eine Nutzungsaufgabe bevorsteht, wurde eine Folgenutzung für diese - verkehrstechnisch - gut gelegene Fläche benötigt. Hier bietet sich ein "Versorgungsschwerpunkt" (z.B. Supermarkt und Feuerwehr) an, da dieser von und zu allen Ortsteilen gut erreichbar ist.

Die verkehrliche Problematik der Gemeinde Römerberg kann nicht über einen weiteren Anschluss an die B 9 in Höhe Heiligenstein / Harthausen erfolgen, da diese Konzeption nach Rücksprache mit der Strassenbauverwaltung nicht umsetzbar ist. Zudem hat eine detaillierte Analyse der von der Gemeinde durchgeführten Verkehrserhebung mittlerweile gezeigt, daß eine Ortsrandstrasse mit Anbindung an die K 27 Richtung Dudenhofen zu einer weitaus höheren Entlastung der Ortsteile Heiligenstein und Berghausen führen wird, als der ursprünglich beabsichtigte Knotenpunkt B 9.

4.3 Das Leitbild

Aus dem Rohkonzept wurde nach weiteren ausführlichen Diskussionen sowohl auf Verwaltungsebene, als auch im Gemeinderat und innerhalb der Fraktionen ein abgestimmtes Leitbild erstellt. Insgesamt konnte vor allem eine intensive Auseinandersetzung mit den erforderlichen Grenzen des Wachstums initiiert werden. Dabei wurde deutlich, daß der Umfang der Neuausweisung von Wohnbauflächen deutlich zu reduzieren ist, da ein zu schnelles Wachstum der Gemeinde sich nachteilig auf die Sozialstruktur auswirkt und zudem die Verkehrsproblematik bei einer grösseren Ausdehnung nicht ordnungsgemäß geregelt werden kann. Die Reduzierung sollte ebenfalls in allen Ortsteilen vorgenommen werden.

Im einzelnen beinhaltet das Leitbild folgende konzeptionellen Ideen:

Siedlung

- ◇ Bezüglich der Grössenordnung der Siedlungserweiterung ist die vorhandene Struktur der Gemeinde in Bezug auf Wohndichte und Baustruktur berücksichtigt. Neben der noch verfügbaren Wohnbaufläche (ausgewiesene, noch nicht realisierter Neubaugebiete) von ca. 15 ha, ist eine Neuausweisung von ca. 20 ha Wohnbaufläche vorgesehen.
- ◇ Flächen für die Siedlungserweiterung sind in allen Ortsteile ausgewiesen worden. In Berghausen findet die Erweiterung in westlicher Richtung um den Haltepunkt der Bahn statt. In Heiligenstein erfolgt die Siedlungserweiterung in Anlehnung an das bereits ausgewiesene Neubaugebiet "Links am Marienheimer Weg" (Salierstrasse) bis zur Viehtriftstrasse und in Mechtersheim von der Schwegenheimer Strasse nach Norden.
- ◇ In allen Ortsteilen kann zudem eine geringfügige Ortsabrundung erfolgen. Diese wird im Leitbild jedoch noch nicht dargestellt, da das Leitbild als Rahmenkonzeption keine Entscheidung über Einzelflächen trifft.
- ◇ Die innerörtlichen Bauflächen sollen teilweise bebaut werden. Dies betrifft den Bereich nördlich der Kneippstrasse in Heiligenstein und den Bereich südlich der Salierstrasse in Mechtersheim. Der Bereich südlich der Sandstrasse in Mechtersheim soll hingegen aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen als innerörtliche Freifläche erhalten bleiben.
- ◇ Die Gewerbegebietserweiterung ist in geringem Umfang möglich. Mit der Gewerbeflächenausweisung nördlich des Gewerbegebietes an der B 9 wurden bereits die im Rahmen des Eigenbedarfs benötigten Flächen ausgewiesen. Zur potentiellen Erweiterung, die gegebenenfalls auch über den Zeithorizont des Flächennutzungsplanes hinausgeht, soll ein Gewerbegebiet in südlicher Erweiterung des bestehenden Gebietes - wiederum entlang der B 9 - anvisiert werden.
- ◇ Erhaltung und Stärkung der Freizeit- und Erholungsschiene durch gezielte Förderung von Fuss- und Radwegeverbindung mit begleitender Gehölzpflanzung und integrierter Freizeitinfrastruktur (Sporthalle, Minigolf, etc.).

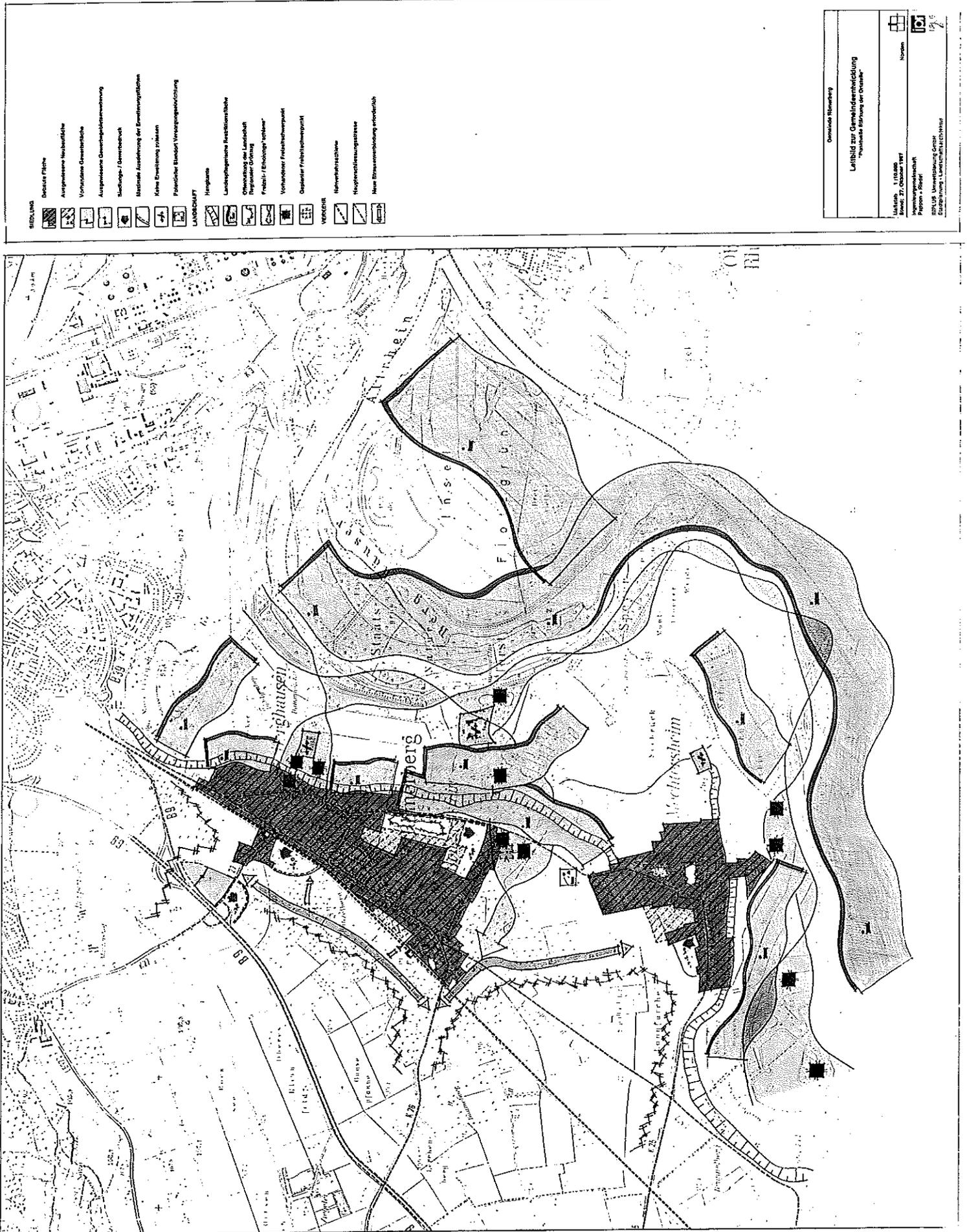
Landschaft

- ◇ Das Konzept entspricht dem grundsätzlichen landespflegerischen Leitbild, welches im Rahmen der Biotopentwicklung aufgestellt wurde. Zwar werden auch einige "gering-höherwertige" Flächen beansprucht, aber keine Kernzonen der vorhandenen Schutzzonen und potentiellen Entwicklungsflächen.
- ◇ Keine Bebauung in Richtung der landespflegerischen Restriktionsflächen - daher keine Erweiterung der in diesen Bereichen vorhandene Gewerbegebiete.
- ◇ Aufbau einer Schutzzone um das Naturschutzgebiet Mechtersheimer Tongruben.
- ◇ Verhinderung der überregional geplanten Hochwasserschutzmassnahme (Mechtersheimer Polder) zur Sicherung des Naturschutzgebietes einerseits und der Ortslage von Mechtersheim andererseits.
- ◇ Landschaftliche Einbindung der Neubaugebiete - Aufbau eines Regionalen Grünzuges im Westen.

Verkehr

- ◇ Bau einer Ortsrandstrasse zur Ableitung des aus dem südlichen Teil der Gemeinde kommenden Verkehrs. Diese dient auch zur Erschliessung der Neubauflächen am nördlichen Haltepunkt (Berghausen) und kann gegebenenfalls eine später realisierbare Siedlungserweiterung am südlichen Haltepunkt (Heiligenstein) ermöglichen.
- ◇ Anbindung des Ortsteils Mechtersheim an die Ortsrandstrasse und den westlichen Teil von Heiligenstein.
- ◇ Schaffung von Park-and-Ride Plätzen an den Haltepunkten zur Stärkung des ÖPNV.

Abb. 5: Das Leitbild der Gemeinde Römerberg



5. Bevölkerung

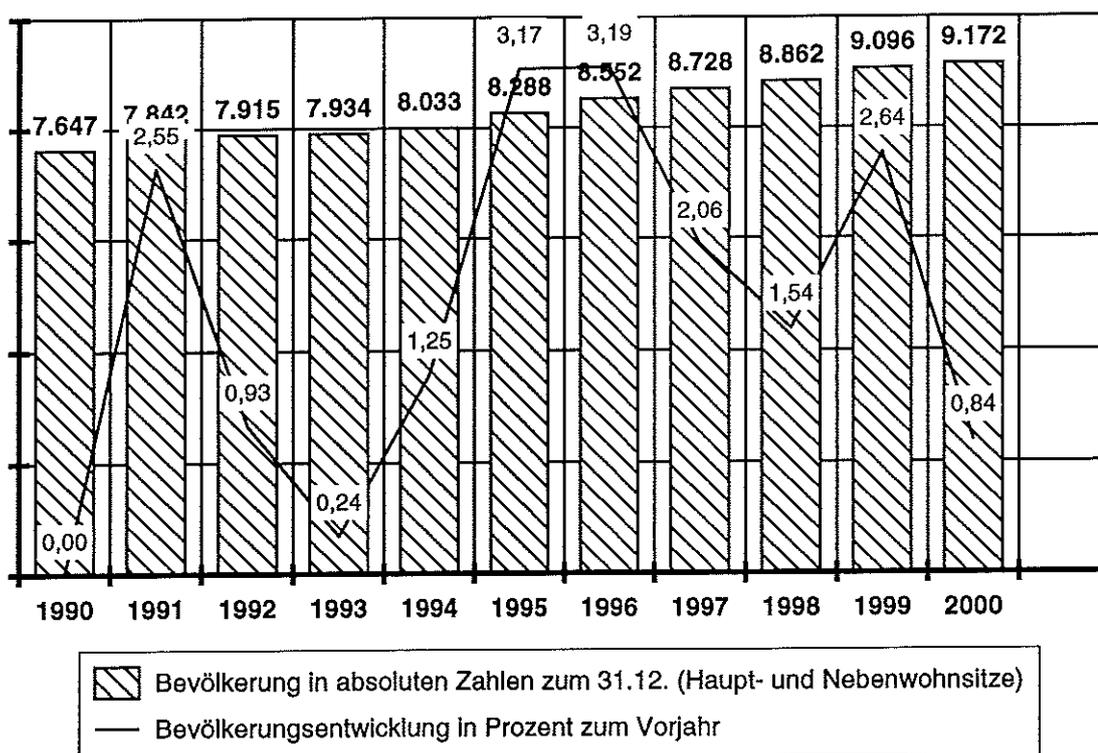
5.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

5.1.1 Allgemeine Trends

Die Entwicklung der Bevölkerung in einer Gemeinde - unterschieden nach natürlicher und räumlicher Bevölkerungsentwicklung - bildet die Grundlage zur Ermittlung des Bedarfs an auszuweisenden Flächen und Infrastruktureinrichtungen.

Die jährliche Bevölkerungszunahme von 1970 bis 1990 war sehr unterschiedlich. Während die Gemeinde zunächst nur leichte Gewinne verbuchen konnte, war in der Zeitspanne von 1980 bis 1985 ein Wachstum von durchschnittlich jährlich 1,13 % zu verzeichnen. Die nachfolgende Grafik stellt die neuere Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Römerberg dar. Im Jahre 1991 ist ein erster sprunghafter Anstieg der Bevölkerung festzustellen. In den letzten Jahren hat sich der Anstieg der Bevölkerungszahlen auf ca. 2 % pro Jahr eingependelt, ist im Jahr 2000 allerdings auf unter 1 % gesunken.

Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Römerberg



Quelle: Stat. Landesamt, Gemeindestatistik und FNP Römerberg, 1976, S. 12

5.1.2 Einwohnerdichte

Die Einwohnerdichte der Gemeinde Römerberg lag 1987 mit ca. 250 EW / qkm deutlich unter den Durchschnittswerten des Landkreis Ludwigshafen (426 EW / qkm). Diese Dichtewerte sind auch heute noch weitgehend aktuell. Dies liegt insbesondere an der Baustruktur der Gemeinde, die durch überwiegend freistehende Ein- und Zweifa-

milienhäuser geprägt ist. Die Wohndichte bei dieser Bauweise erreicht maximal 50 EW / ha Bruttobauland. Eine aus wirtschaftlichen und versorgungstechnischen Gründen und Aspekten des Landschaftsschutzes erwünschte stärkere Verdichtung ist in Römerberg nicht realisierbar, auch wenn von Seiten der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz grundsätzlich Dichtewerte von 70 - 80 EW / ha erwünscht sind. Die Gründe liegen zum einen in der geringen Nachfrage nach verdichteteren Wohnformen; zum anderen soll auch aus städtebaulichen und sozialen Gründen an den bisherigen Dichtewerten festgehalten werden, um keine Überformung bestehender Strukturen zu schaffen.

5.1.3 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

Altersgliederung

Der Altersaufbau in der Gemeinde Römerberg entspricht dem bundesweit zu verzeichnenden Trend. Insgesamt verengt sich durch die Veränderung des generativen Verhaltens die Alterspyramide zur Basis hin. Die Geburtenzahlen sind stagnierend.

Zur Zeit liegt der Schwerpunkt im Altersaufbau mit durchschnittlich 47 % an der Gesamtbevölkerung bei den 20 - 49jährigen.

Abb. 7: Altersgliederung 2000

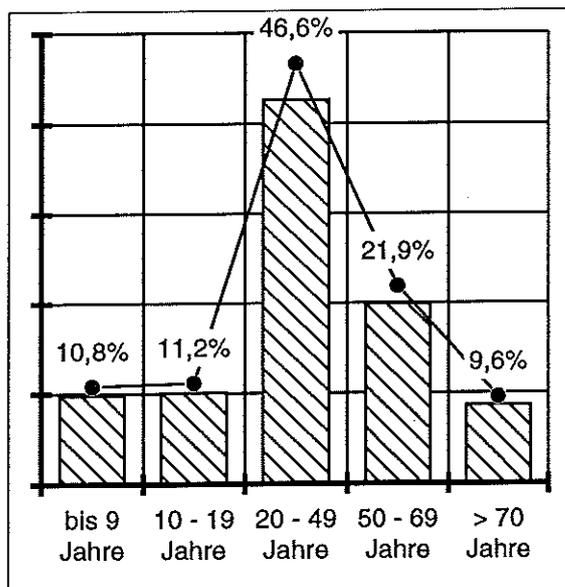
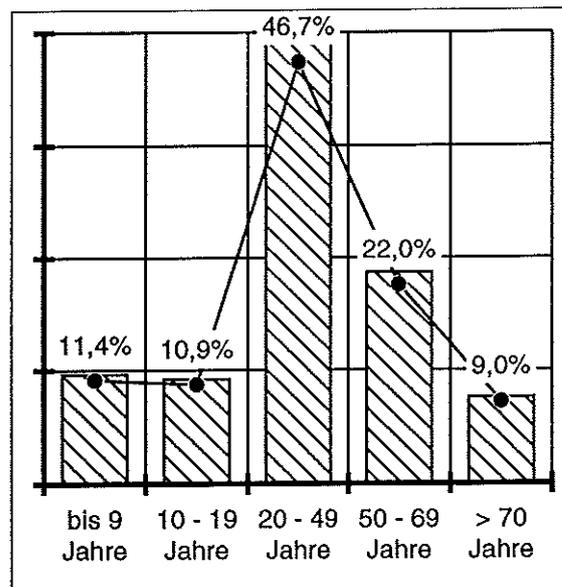


Abb. 8: Altersgliederung 1996



Quelle: Stat. Landesamt, Gemeindestatistik

Auch im Vergleich der einzelnen Ortsteile zeigt sich ein relativ gleicher Altersaufbau. Dies wird letztlich darauf zurückzuführen sein, daß in den letzten Jahrzehnten alle Ortsteile bei der Ausweisung der Wohnbauflächen gleichermassen berücksichtigt wurden. Dies führte zu einer homogenen Sozialstruktur, ohne daß ein Ortsteil von einer Überalterung besonders betroffen ist.

Haushaltsstruktur

Die Entwicklung der Haushaltsstruktur ist u.a. die Bemessungsgrundlage für den zukünftigen Bedarf an Wohnungen.

Die Haushaltsstruktur war 1987 relativ ausgeglichen und zeigt bei allen Haushalten ei-

ne Verteilung zwischen 20 und 30 % an. Der bundesweit übliche Trend zur Verstärkung der 1-Personen-Haushalte lässt sich in Römerberg nicht feststellen. Dies wird seine Ursache wiederum in der Gemeindestruktur haben, die noch eher ländlich ausgerichtet ist.

1-Personen-Haushalte	537	20,3 %
2-Personen-Haushalte	767	29,0 %
3-Personen-Haushalte	625	23,6 %
4- und mehr-Personen-Haushalte	719	27,1 % (Stand VZ 87)

Bei einer Bevölkerung von 7.115 Personen (Stand: VZ 87) ergibt einen Durchschnitt von 2,68 Personen / Haushalt. Damit ist die Belegung im Vergleich zum Landkreis Ludwigshafen (2,56 Personen / Haushalt) geringfügig höher.

In der jährlichen Gemeindestatistik werden keine Haushaltsgrößen angegeben. Geht man jedoch davon aus, daß die statistisch erfassten "Familien" mit den "Haushalten" der VZ 87 annähernd vergleichbar sind, zeigt sich, daß die Belegungsdichte auch in Römerberg stetig abnimmt. Waren es 1990 noch 2,24 Einwohner / Familie, sank der Wert 1994 auf 2,15, lag 1996 schon bei 2,14 und liegt heute (2000) bei 2,12. Da die "Familien" nur annähernd vergleichbar sind, wird im folgenden mit einer statistisch üblichen Belegungsdichte von 2,0 Personen / Haushalt gerechnet.

5.2 Planungsleitlinien

- Gemäß der Leitlinie einer angebotsorientierten Planung sollte nicht allein die Bevölkerungsprognose für die spätere Berechnung der erforderlichen Wohnbaufläche massgebend sein.
- Die Gemeinde muss sich aufgrund bereits bestehender erheblicher Verkehrsprobleme, die aufgrund der Lage der Gemeinde im Raum und bei Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten nicht lösbar sind, verstärkt mit den Grenzen ihres Wachstums beschäftigen.
- Die Bevölkerungsentwicklung sollte durch die Einschränkung des zur Verfügung zu stellenden Wohnraumangebotes begrenzt werden. Auch langfristig sollte die Bevölkerung in Römerberg einen Wert von 10.000 Einwohnern nicht überschreiten. Dies vor allem vor dem Hintergrund der notwendigen Entlastung der Kommune hinsichtlich der Infrastrukturkosten und der gewachsenen Sozialstruktur in der Gemeinde.

5.3 Bevölkerungsprognose

Die Planungsgemeinschaft Rheinpfalz hat u.a. die Orientierungswerte zur Bevölkerungsentwicklung bereits 1995 fortgeschrieben. Die Vorausschätzung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung erfolgte im Rahmen eines "biometrischen Modells". Grundlage war die Bevölkerung am 31.12.1994 nach Alter und Geschlecht, die durchschnittlichen altersspezifischen Geburtenraten sowie die altersspezifischen Sterberaten jeweils ausgewählter Jahrgänge. Bei der Vorausschätzung der Wanderungen auf Kreisebene wurden unterstellt, daß die jährlichen Wanderungsströme bis zum Zieljahr 2010 dem Durchschnitt der ausgewählten Jahre entsprechen.

Auf der Basis der Bevölkerungsvorausschätzung wurde zudem unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Ziele eine "Verteilungsrechnung" erstellt. Die Hälfte der für den Kreis vorausgeschätzten Wanderungsgewinne wurde auf sämtliche Gemeinden einwohnerproportional verrechnet. Die andere Hälfte wurde auf die im RROP Rheinpfalz als W-Gemeinden ausgewiesenen Orte umgelegt. Hierzu gehört auch die Gemeinde Römerberg.

Es wurden folgende Orientierungswerte errechnet:

Tab. 3: Bevölkerungsprognose der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz

Bevölkerung Ende 1994	Bevölkerung Ende 2000	Bevölkerung Ende 2005	Bevölkerung Ende 2010
7.770	8.199	8.476	8.700

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, Materialien 4/95

Im RROP - Entwurf 2000 wurden diese Orientierungswerte weiter nach oben korrigiert. Es wird davon ausgegangen, daß im Jahr 2015 die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Römerberg einen Stand von **9.500³** Einwohnern erreichen wird.

Hinzugerechnet werden müssen die Flächenanteile für die Nebenwohnsitze, die sich in den letzten Jahren relativ stabil bei ca. 300 Personen gehalten hat, so daß insgesamt im folgenden mit **9.800** Einwohner und demzufolge eine Steigerung (ab 2/2000) von **628** Einwohnern gerechnet werden soll.

³ RROP Rheinpfalz, Entwurf Juli 2000, S. 118

6. Wohnen

Eine der wesentlichsten Festsetzungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Römerberg betrifft die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen.

Als Schwerpunktgemeinde der Siedlungsentwicklung (W-Gemeinde) sollen gemäß den Festlegungen der Regional- und Landesplanung Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus bereitgestellt werden, um die Wohnfunktion der Gemeinde zu stärken. Diese Festlegung entspricht auch den Entwicklungszielen der Gemeinde selbst.

Zur künftigen Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist es als Ausgangsbasis zunächst erforderlich, den Eigenbedarf für das "Zieljahr" 2015 zu ermitteln. Dieser Eigenbedarf setzt sich zusammen aus den infolge der Bevölkerungszunahme neu zu schaffenden Wohnungen (Zusatzbedarf), der nicht erhaltungsfähigen Wohnungszahl (Ersatzbedarf) sowie dem Bedarf, der sich infolge geringerer Haushaltsgrößen (Nachholbedarf) ergibt. Da im vorangegangenen Kapitel mittels der Bevölkerungsprognose bereits der voraussichtliche Bevölkerungszuwachs ermittelt wurde, sind im ersten Abschnitt des folgenden Kapitels nur noch der Nachhol- und der Ersatzbedarf zu analysieren. Zu berücksichtigen ist dabei auch, ob ein Teil des Bedarfs über noch verfügbare Flächen zu decken ist.

Im zweiten Abschnitt werden dann die bereits in der Leitbilddiskussion dargelegten Planungsleitlinien zusammenfassend dargestellt und konkretisiert.

Im dritten Abschnitt dieses Kapitels wird dann auf der Grundlage der vorangegangenen Abschnitte in Verbindung mit dem ermittelten Bevölkerungszuwachs die Wohnbauflächenbedarfsprognose erstellt.

6.1 Wohnungsbestand und Flächenverfügbarkeit

Während zunächst der Wohnungsbestand und das Gebäudealter analysiert werden, um Aufschluss über den möglicherweise zu berücksichtigenden Ersatzbedarf zu erhalten, wird anschliessend mit Hilfe einer Analyse der Flächenverfügbarkeit überprüft, wieviel Wohnbauflächenpotential - ohne Neuausweisungen - in der Gemeinde noch vorhanden ist.

Analyse Wohnungsbestand

Nach dem vorliegenden Ergebnis der Volkszählung 1987 betrug der Wohngebäudebestand in der Gemeinde Römerberg 2.076 Gebäude mit insgesamt 2.657 Wohnungen. Dies bedeutet, daß ein hoher Prozentsatz von Gebäuden mit nur einer Wohneinheit vorhanden ist, was den Durchschnittswert des Landkreises Ludwigshafen um nahezu das Doppelte übertrifft.

Tab. 4: Wohnungsbestand

	Anzahl der Wohngebäude	darin Wohnungen	sonstige Gebäude mit Wohnraum	darin Wohnungen
Bestand 1987	2.054	2.630	22	27

Quelle: Stat. Landesamt, 1987, Bd. 330, S. 440/441

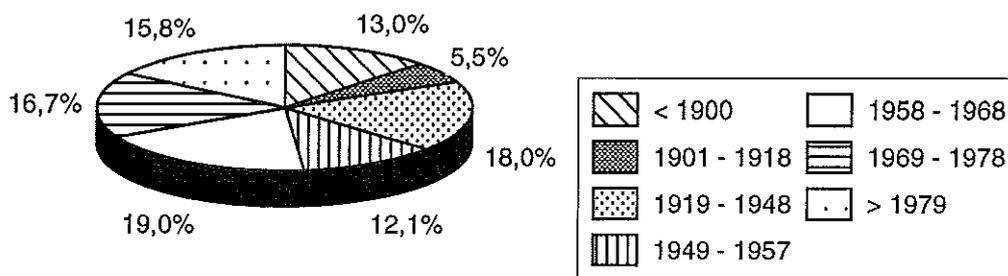
Die Wohnfläche je Person lag 1987 mit durchschnittlich 39,1 qm nur geringfügig über dem Kreisdurchschnitt (38,6 qm). Dem anhaltenden Trend folgend wird sich diese Wohnfläche noch weiter erhöht haben. Bis zum Jahr 2015 kann man davon ausgehen, daß im Durchschnitt 44,1 qm Wohnfläche pro Einwohner beansprucht werden.

Aufgrund der hohen Anzahl von Gebäuden mit nur einer Wohneinheit kann die durchschnittliche Wohnfläche pro Person jedoch nicht ausschlaggebend für die Flächenbedarfsprognose sein, da in diesem Wert die die Wohnflächen umgebenden Freiflächen nicht berücksichtigt sind. Daher wird im folgenden der bisher in der Gemeinde erreichte Wohndichtewert von durchschnittlich 50 EW / ha angesetzt.

Analyse Gebäudealter

Die Untersuchung des Gebäudebestandes bezüglich des Baualters zeigt einen relativ geringen Anteil an alter Bausubstanz. Der Ersatzbedarf für erneuerungsbedürftigen Wohnraum wird sich daher nur gering auswirken.

Abb. 9: Gebäudealter 1987



Quelle: Stat. Landesamt, 1987, Bd. 330, S. 444

Verfügbarkeit von ausgewiesenen Wohnbauflächen

Abgesehen von der Analyse der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnungsbestandes ist als weiteres Kriterium zur Ausweisung von Wohnbauflächen die Verfügbarkeit von bislang ausgewiesenen Bauflächen heranzuziehen.

Hier sind sowohl die grossräumigen Flächennutzungen, als auch die kleinräumigen Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen wie bspw. Baulücken oder sonstige freiwerdende Flächen in der Ortslage zu untersuchen.

Im Ortsteil Berghausen sind keine innerörtlichen Baulücken mehr vorhanden, in Heiligenstein nur noch geringfügige Flächen in dem Baugebiet "Im oberen Berg" und in Mechtersheim im Baugebiet "Westliche Erweiterung Mechtersheim".

Die tatsächliche Verfügbarkeit von ausgewiesenen Neubauflächen in den einzelnen Ortsteilen wird anhand der nachfolgend aufgelisteten Bebauungspläne ablesbar. Anzurechnen sind auch die im "alten" FNP ausgewiesenen Flächen, für die noch keine Bebauungspläne erarbeitet wurden, da im Rahmen der Leitbild Diskussion festgelegt

wurde, diese Flächen in den FNP II zu übernehmen. Betroffen ist die Fläche zwischen Martin-Greif-Strasse und dem Bebauungsplan "Links am Marienheimer Weg" (im "alten" FNP mit der Nr. 1.81 gekennzeichnet). Gemäß Unterlagen der Gemeinde Römerberg entfallen von dieser Fläche 2,6 ha auf den Ortsteil Berghausen und 2,1 ha auf Heiligenstein.

Nach Anregungen aus der Bürgerbeteiligung wurde gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 18.09.2001 der von Nord nach Süd über die in West-Ost-Richtung orientierten Flurstücke verlaufende Teil dieses geplanten Neubaugebietes aus dem FNP gestrichen, da das Gebiet die Flurstücke nur zum Teil erfasst und den Rest zu landwirtschaftlich unrentablen Kleinflächen machen würde. Das Gebiet war in dieser Form im alten FNP nur ausgewiesen worden, um die damals bestehenden Probleme der Entwässerung von Römerberg lösen zu können. Dieser Planungsgedanke hat sich heute erübrigt. Damit verbleiben von den ehemals 4,7 ha nur noch 1,5 ha geplante Wohnbaufläche zur Übernahme in den FNP II.

Tab. 5: Flächenverfügbarkeit der Neubaugebiete

	Fläche	Verfahrensstand	Bauplätze geplant	Bauplätze vorhanden (Stand Juli '01)	verbleibende = anrechenbare Fläche
Berghausen					
Zwischen den Hohlen	0,7 ha	Bebauungsplan rechtskräftig	ca. 10	6	0,5 ha
Holzweg	1,4 ha	Verfahren ruht	-	-	-
Martin-Greif-Strasse	2,4 ha	Bebauungsplan rechtskräftig Gebiet teilw. bebaut, daher mit 65 % des Flächenwertes angerechnet	ca. 45	29	1,56 ha
	3,1 ha				2,06 ha
Heiligenstein					
Links am Marienheimer Weg	4,2 ha	BP rechtskräftig, Gebiet fast vollständig bebaut, daher mit 20 % des Flächenwertes angerechnet	ca. 70	13	0,84 ha
Kneippstrasse	1,8 ha	BP rechtskräftig, Gebiet fast vollständig bebaut, daher mit 25 % des Flächenwertes angerechnet	ca. 24	6	0,45 ha
Viehtriftstr.-Nördl. Hallenbad	0,2 ha		ca. 3	-	- ha
Restfläche aus FNP alt	1,5 ha				1,5 ha
	7,7 ha				2,79 ha
Mecktersheim					
Krautgartenäcker	5,9 ha	BP rechtskräftig, Gebiet teilweise bebaut, daher mit 70 % des Flächenwertes angerechnet	ca. 125	90	4,1 ha
	5,9 ha				4,1 ha
Römerberg	16,7 ha			144	9,0 ha

6.2 Planungsleitlinien

- **Darstellung ausreichender Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan**
Wohnbauflächen sind zur Stärkung der Wohnfunktion der Gemeinde über den Eigenbedarf hinaus bereitzustellen. Zu berücksichtigen ist, dass die Stadt Speyer aufgrund kaum verfügbarer Flächenpotentiale ihren Eigenbedarf nicht decken kann und dadurch auf die Gemeinde Römerberg ein erhöhter Siedlungsdruck zukommen wird.
- **Verteilung der Wohnbauflächen**
Entsprechend der bisherigen Gemeindepolitik sollen Wohnbauflächen in allen Ortsteilen angeboten werden.
- **Siedlungsentwicklung um die Haltepunkte der Nahverkehrsachse**
In den Ortsteilen Berghausen und Heiligenstein sollte die weitere Siedlungsentwicklung bevorzugt um die Haltepunkte der Nahverkehrsachse stattfinden. Dafür bieten sich insbesondere Flächen westlich der Bahnlinie an. Für Wohnbauflächen in Verbindung mit einem ÖPNV-Anschluss besteht eine hohe Nachfrage, da aufgrund der geringen Arbeitsplatzverfügbarkeit in Römerberg hohe Pendlerströme vorhanden sind.

Aufgrund der technischen Zwangspunkte einer geordneten Ver- und Entsorgung konnte eine Siedlungsentwicklung westlich des Haltepunktes in Heiligenstein jedoch nicht berücksichtigt werden. Für die Neubaufächenausweisung bieten sich in diesem Ortsteil die Flächen zwischen der geplanten Bebauung Marienheimer Weg / Salierstrasse und der Berghäuser Strasse an.

In Berghausen ist die Siedlungsentwicklung am Haltepunkt realisierbar.

- **Potentiale der Innenentwicklung sollen genutzt werden**
Durch die Schliessung von Baulücken und den Ausbau von Scheunen und sonstigen Nebengebäuden soll eine Bestandsverdichtung erfolgen.
- **Berücksichtigung der landespflegerischen Restriktionsflächen**
Keine Bebauung der Hangkante des Tiefgestades.
Keine bauliche Erweiterung in Richtung Wasser-, Natur- und Landschaftsschutzgebieten.
- **Berücksichtigung der Regionalen Grünzüge und Siedlungszäsuren**
Die bauliche Entwicklung der Ortsteile Berghausen und Heiligenstein wird im Norden durch die Gemarkungsgrenze nach Speyer und den dort verlaufenden Regionalen Grünzug, der eine Siedlungszäsur von mindestens 1.000 m vorschreibt begrenzt.

6.3 Wohnbauflächenbedarfsprognose

Die folgende Wohnbauflächenbedarfsprognose wird zunächst mittels der in den vorangegangenen Abschnitten ermittelten Eckwerte berechnet. Da dabei aufgrund fehlenden Datenmaterials jedoch teilweise auf geschätzte Werte zurückgegriffen werden muß, wird diese Prognose im Anschluss mit der Flächenbedarfsermittlung der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz abgeglichen.

Anschliessend wird der ermittelte Wohnbauflächenbedarf mit den noch verfügbaren Wohnbauflächen verrechnet und um den sogenannten "Fremdbedarf" (Siedlungsdruck aus Nachbargemeinden) ergänzt.

In einem letzten Abschnitt werden dann die geplanten und im zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplanes dargestellten Wohnbauflächen näher erläutert.

6.3.1 Eigene Flächenbedarfsermittlung

Zur Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Bauflächen werden zum einen die Ergebnisse aus der Analyse der Bevölkerungsentwicklung herangezogen (Neubedarf). Für die Gemeinde Römerberg wurde statistisch ein Bevölkerungswachstum von ca. 628 Einwohner bis zum Jahr 2015 ermittelt.

Zum anderen ergibt sich durch den sich seit längerer Zeit abzeichnende Trend einer niedrigeren Belegungsdichte pro Wohneinheit sowie eines höheren Wohnflächenbedarfs je Einwohner ein zusätzlichen Wohnbedarf (Nachholbedarf). Für die Gemeinde Römerberg wird eine Belegungsdichte von 2,0 EW /WE prognostiziert.

Der Nachholbedarf an Wohneinheiten ermittelt sich wie folgt:

Tab. 6: Prognose des Nachholbedarfs

	Bevölkerung zum 31.12.1996		Ø Haushaltsgröße		Daraus resultierende Wohneinheiten
Eckwerte 1996	8.552	/.	2,14	=	3.996
Prognosewerte Haushaltsgrößenabnahme für 2015	8.552	/.	2,0	=	4.276
Differenz (= benötigte Wohneinheiten)					280

Quelle: Eigene Darstellung

Eine aus wirtschaftlichen und versorgungstechnischen Gründen und Aspekten des Landschaftsschutzes erwünschte stärkere Verdichtung wird wegen der vorhandenen Struktur in der Gemeinde Römerberg und der daraus resultierenden geringen Nachfrage nur vereinzelt durchzusetzen sein. Bei der Berechnung der erforderlichen Wohnbauflächen wird daher die Wohndichte mit durchschnittlich 50 Einwohnern pro ha angenommen. Bei einer Belegungsdichte von 2,0 kann von einer Wohndichte von 25 WE / ha ausgegangen werden.

Entsprechend der Analyse des Gebäudealters kann unterstellt werden, daß für den sogenannten Ersatzbedarf keine Neubauf Flächen erforderlich sind, da dieser Bedarf

zum einen sehr gering sein wird und zum anderen im Normalfall wieder am alten Standort gedeckt werden kann.

Der nachfolgend dargestellte voraussichtliche Flächenbedarf errechnet sich für den Neubedarf aus der Division des prognostizierten Bevölkerungswachstums mit der durchschnittlichen Haushaltsgrösse und dem Wohndichtewert. Für den Nachholbedarf werden die oben errechneten benötigten Wohneinheiten durch den Wohndichtewert dividiert:

Tab. 7: Flächenbedarfsberechnung

	Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2015	Für den Nachholbedarf benötigte Wohneinheiten	durchschnittliche Haushaltsgrösse	WE / ha	voraussichtlicher Flächenbedarf in ha
Neubedarf	628		2,0	25	12,6
Nachholbedarf		280		25	11,2
Gesamtbedarf					23,7

Quelle: Eigene Berechnung

Hinzuzurechnen ist der sogenannte "Fremdbedarf", der sich daraus ergibt, daß die Gemeinde Römerberg als W-Gemeinde Siedlungsflächen über den Eigenbedarf hinaus bereitstellen kann und will, um die Wohnfunktion zu stärken. Da für diesen Fremdbedarf keine Prognosewerte ermittelbar sind, wird der Bedarf mit ca. 8 ha (dies entspricht ca. 200 Wohneinheiten) geschätzt.

Abgerechnet werden muss hingegen die noch zur Verfügung stehenden Bauflächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesen sind: Daraus ergibt sich folgende Gesamtrechnung:

Tab. 8: Zusammenfassende Darstellung des Wohnbauflächenbedarfs

	Wohnbauflächenbedarf in ha bis Ende 2015
Wohnbauflächenbedarf	23,7
zzgl. "Fremdbedarf" - geschätzt	8,0
abzgl. noch verfügbare Wohnbaufläche	-9,0
Neu auszuweisende Wohnbaufläche	22,7

Quelle: Eigene Berechnung

6.3.2 Flächenermittlung der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz

Die Planungsgemeinschaft Rheinpfalz hat im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz vom Juli 2000 ebenfalls den Wohnflächenneubedarf prognostiziert:

Tab. 9: Wohnbauflächenbedarfsberechnung der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz

	Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2015 in EW	Wohnungsbedarf Ende 1994 bis Ende 2015 in Wohnungen	Wohnbauflächenbedarf in ha 1994 bis Ende 2015
Berechnung Planungsgemeinschaft	944	890	27
<i>davon in Neubaugebieten</i>		720	21,7

Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, Entwurf Juli 2000, S. 118

6.3.3 Zusammenfassende Berechnung

Da mit beiden Berechnungsmethoden ein nahezu identischer Wohnbauflächenbedarf ermittelt werden konnte, wird im folgenden von einem Flächenbedarf von **22,5 ha** für die Neuausweisung ausgegangen.

Dieser ermittelte Flächenbedarf stellt keine statische Grösse dar, sondern dient als Orientierungswert für die Flächenausweisung.

6.4 Geplante Wohnbauflächen

Die drei Ortsteile von Römerberg haben bezüglich ihrer Wohnbauflächen in den letzten Jahrzehnten immer eine annähernd vergleichbare Entwicklung genommen und sind auch bei der heutigen Nachfrage nach Bauland gleichermaßen stark vertreten. Daher sollen die drei Ortsteile auch künftig bei der Ausweisung von Bauland gleich behandelt werden (vgl. Kap. 4). Im Rahmen der Leitbild Diskussion und bei der Aufstellung des Landschaftsplanes ist bereits über die jeweilige Lage der Neubaugebiete beraten und beschlossen worden. Die einzelnen Neubauflächen werden im folgenden beschrieben und die weiteren geringfügigen Ortsabrundungen aufgelistet. Für die Abrundungen ist dabei jeweils nur eine Bauplatztiefe vorgesehen.

Neben stadtoökologischen Festsetzungen, die innerhalb der Baugebiete umgesetzt werden sollen und zum Ausgleich der durch die Bebauung und Erschliessung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen, sind vor allem an anderer Stelle des Gemeindegebietes Flächen zum Ersatz nicht ausgleichbarer Eingriffe bereitzustellen. Daher werden im Flächennutzungsplan den Bauflächen entsprechende Ersatzflächen zugeordnet. Die Diskussion um die Ausgleichsmassnahmen bzw. Ersatzflächen und -massnahmen erfolgt in Kapitel 15.

Berghausen

W1

Als geplante Wohnbaufläche war ursprünglich eine insgesamt 7,3 ha grosse Fläche westlich des Haltepunktes der Nahverkehrsstrasse vom bestehenden Mischgebiet aus bis etwa in Höhe des Bahnüberganges Schänzelpfad ausgewiesen. Gemäß Landesplanerischer Stellungnahme vom 19.04.1999 steht die Wohnbaufläche in "Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und zählt, gelegen im unmittelbaren Umfeld des Bahnhofes Berghausen zu den favorisierenden Wohnstandorten in der Gemeinde Römerberg".

Im November 2001 wurde für diese geplante Wohnbaufläche ein Zielabweichungsverfahren beantragt, da die Fläche ein landwirtschaftliches Vorranggebiet überlagert. Gemäß Schreiben vom 5.03.2002 befürwortet die SGD - Süd die Zielabweichung jedoch nur in der Abgrenzung, die sich an den Belangen der Landwirtschaft orientiert. Die geplante Wohnbaufläche wurde daher auf die befürwortete reduzierte Fläche begrenzt und hat nun noch eine Grösse von 3,2 ha. Die Erschliessung des Baugebietes ist über die Dudenhofer Strasse gewährleistet. Eine Anbindung an die geplante Ortsrandstrasse ist nicht zwingend erforderlich. Innerhalb der Fläche liegt mit einer Grössenordnung von 0,9 ha das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Haaf. Die für diese Fläche bislang bestehende Flächenwidmung wird aufgehoben, das Gelände mit in die Neubaufläche einbezogen. Von der Berechnung der erforderlichen landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzflächen ist diese Fläche allerdings auszunehmen, da sie im bisherigen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. In die Neubaufläche soll zudem zur (städtebaulich und ökologisch erforderlichen) Durchgrünung des Baugebietes und landschaftlichen Einbindung (Ortsrandgestaltung) ca. 1/4 der benötigten landespflegerischen Ausgleichsflächen (d.h. 3,2 ha - 0,9 ha GE-Fläche $\cdot 4 = 0,6$ ha) eingebunden werden. Damit verbleiben 1,7 ha Wohnbaufläche für die Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden müssen.

Mit Schreiben vom 20.03.2003 teilt das Ministerium des Inneren und für Sport mit: "Für die beabsichtigte Ausweisung der Planfläche "Wohnbaufläche Westlich der Bahnlinie" in einer Grössenordnung von ca. 3,2 ha in der verbandsfreien Gemeinde Römerberg wird die Abweichung von dem im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz enthaltenen Ziel eines Vorranggebietes für die Landwirtschaft zugelassen".

In Berghausen sind darüber hinaus aus Gründen der harmonischen Ortsabrundung einige kleinere Bauflächen ausgewiesen worden. Dies sind:

M1

- Am Ortseingang von Dudenhofen aus kommend zwischen dem bestehenden Mischgebiet und dem Neubaugebiet eine "gemischte Baufläche" in einer Grösse von 1.300 qm. Gemäß Landesplanerischer Stellungnahme vom 19.4.1999 steht die gemischte Baufläche in "Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und tangiert weder geschützte Landschaftsteile noch Vorrangzonen der Grünordnung und Frischluftherhaltung".

M2

- Als innerörtliche Baulückenschliessung am Ortseingang von Dudenhofen aus kommend zwischen dem bestehenden Mischgebiet und der Bahnlinie eine "gemischte Baufläche" in einer Grösse von 1.500 qm sowie eine geplante Wohnbaufläche auf der Freifläche der "Kleinen Hohl" (3.700 qm).

W2

- Im Norden am Ortseingang von Speyer aus kommend auf der östlichen Strassenseite bis in Höhe der Bebauung auf der westlichen Strassenseite (Hotel Morgenstern) eine "geplante Wohnbaufläche" mit 1.600 qm. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich und obstbaulich genutzt.

W11

Gemäß Landesplanerischer Stellungnahme vom 19.04.1999 "äussert die Planungsgemeinschaft Rheinpfalz erneut Bedenken gegen die Darstellung als Baufläche, da einerseits eine deutliche Siedlungszäsur zwischen Römerberg-Berghausen und der Stadt Speyer gewahrt werden soll und andererseits neben dem im Regionalen Raumordnungsplan verankerten Grünzug auch geschützte Landschaftsteile und Wasserschutzzonen beansprucht werden. Die Untere Landesplanungsbehörde und die Untere Landespflegebehörde schliessen sich dieser Auffassung an; es wird darauf verwiesen, daß eine flächengleiche Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern im Jahre 1998 eine Ablehnung erfahren hat und z.Zt. in der verwaltungsgerichtlichen Auseinandersetzung steht. Die Landesstrasse bildet in diesem Bereich eine Zäsur zwischen geschützten und sonstigen Landschaftsteilen. Der Gemeinde Römerberg wird angeraten, die Fläche aus der Baulandqualität herauszunehmen und den heutigen Nutzungszustand festzuschreiben".

Die Gemeinde Römerberg hält an der Flächenausweisung aus folgenden Gründen fest:

- Die Flächenausweisung dient der städtebaulichen Ortsabrundung am nördlichen Ortseingang von Römerberg. Eine Bebauung soll nur in dem Masse erfolgen, wie sie durch die Bebauung auf der Westseite der Landesstrasse bereits vorgegeben ist. Die Begrenzung des Regionalen Grünzuges ist durch die westliche Bebauung der Landesstrasse bestimmt; die Ostbebauung kann sich ohne weiteres an dieser Grenze orientieren.
- Aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Aspekten ist die Schaffung einer Torsituation am Ortseingang von Römerberg wünschenswert. Hierzu bedarf es eines Gegenpols zum Hotel Morgenstern. Eine Torsituation kann bei entsprechenden Vorgaben auch durch eine Einfamilienhausbebauung ermöglicht werden.
- Geschützte Landschaftsbestandteile und Wasserschutzzonen werden im Norden von Berghausen ohnehin durch die bestehende Bebauung beeinträchtigt. Weitere zwei Einfamilienhäuser an dieser Stelle sind für den grundsätzlichen Schutz dieser Gebiete unbedenklich.

Heiligenstein

W3

In Heiligenstein ist für das geplante Neubaugebiet die Fläche zwischen der Bebauung an der Salierstrasse und dem Viehtrift vorgesehen (9,2 ha). In diese Fläche soll zur (städtebaulich und ökologisch erforderlichen) Durchgrünung des Baugebietes und Abgrenzung zur Kreisstrasse im Osten ca. 1/2 der benötigten landespflegerischen Ausgleichsflächen eingebunden werden.

Gemäß Landesplanerischer Stellungnahme vom 19.04.1999 steht die Wohnbaufläche in "Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und reduziert einen neuen Siedlungsansatz zwischen der alten Ortslage, Neubaugebieten und einer bereits einseitig bebauten Kreisstrasse." Insbesondere im Grenzbereich zur Kreisstrasse ist für eine ausreichende Begrünung des Neubaugebietes Sorge zu tragen (siehe auch Kapitel 15).

W4

Das geplante Wohnbaugebiet nördlich der Salierstrasse ist bereits im alten Flächennutzungsplan ausgewiesen, allerdings als einzige Baufläche in Römerberg noch nicht mittels Bebauungsplan überplant. Es wurde unter Berücksichtigung des Beschlusses vom 18.09.2001 mit einer Teilfläche in den neuen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche aufgenommen. Das Gebiet wurde bei der Flächenberechnung des Neubedarf bereits als "noch verfügbare Wohnbaufläche" berücksichtigt.

W5

Als weitere geplante Wohnbaufläche wurde die Fläche in der nördlichen Verlängerung des Baugebietes Kneippstrasse (2,6 ha) ausgewiesen. Gemäß Landesplanerischer Stellungnahme vom 19.04.1999 steht die Wohnbaufläche in "Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und zählt zu den vorrangig favorisierten Wohnstandorten".

W6

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom Januar 2001 wurden darüber hinaus die bisherigen Gartenflächen nördlich der Harthäuser Strasse (Grösse 1,5 ha) und Flächen südlich der Martin-Greif-Strasse (entlang der Berghäuser Strasse in einer Bauplatztiefe bis in Höhe der östlich angrenzenden Bebauung "Oberer Berg") in einer Grösse von 0,2 ha als geplante Wohnbauflächen ausgewiesen.

W7**M3**

Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 24.09.2002 soll zur langfristigen Sicherung eines Supermarktes in Heiligenstein eine Fläche am Ortsausgang Heiligenstein Richtung Mechtersheim als "gemischte Baufläche" ausgewiesen werden. Die Fläche soll zwischen den geplanten Wohngebieten W4 und W7 liegen und eine potentielle Zufahrtsmöglichkeit von der K 25 aus erhalten. Aufgrund der Orientierung an vorhandenen Grundstücksgrenzen erhält das Gebiet eine Grösse von 9.200 qm. Die landespflegerischen Ausgleichsflächen sind vollständig im Plangebiet selbst nachzuweisen.

Gemäß Landesplanerischer Stellungnahme vom 15.04.2003 stimmt die Mischbaufläche " mit den Zielen und Grundsätzen von Raumordnung und Landesplanung überein, wenn folgendes beachtet wird:

- (...) dürfen die (...) geplanten Einzelhandelsmärkte nur der Sicherstellung der Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich der Gemeinde Römerberg mit ihren Ortsteilen dienen.
- Dem gemäß muss sich die Grössenordnung der anzusiedelnden Einkaufsmärkte in einem Bereich bewegen, der dem Kongruenzgebot nicht entgegensteht (bis höchstens 850 qm Verkaufsfläche)

M4

Des Weiteren ist eine gemischte Baufläche als Ortsabrundung auf der östlichen Seite der L 507 vom Ortseingang von Lingenfeld aus vorgesehen (6.800 qm). Ziel der Ausweisung ist die Ansiedlung eines Supermarktes. Eine evtl. Wohnbebauung soll dann

nur in einer Bautiefe (30 - 35 m) entlang der L 507 zur Arrondierung des Ortsrandes zulässig sein. Die landespflegerischen Ausgleichsflächen sind vollständig im Plangebiet selbst nachzuweisen.

Gemäß Landesplanerischer Stellungnahme vom 15.04.2003 stimmt die Mischbaufläche " mit den Zielen und Grundsätzen von Raumordnung und Landesplanung überein, wenn folgendes beachtet wird:

- (...) dürfen die (...) geplanten Einzelhandelsmärkte nur der Sicherstellung der Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich der Gemeinde Römerberg mit ihren Ortsteilen dienen.
- Dem gemäß muss sich die Grössenordnung der anzusiedelnden Einkaufsmärkte in einem Bereich bewegen, der dem Kongruenzgebot nicht entgegensteht (bis höchstens 850 qm Verkaufsfläche)

Mechtersheim

W 8

Das geplante Wohnbaugebiet in Mechtersheim hat eine Grösse von 4,3 ha und schliesst sich harmonisch an die bestehenden Bebauung an. In der Neubaufäche soll zur (städtebaulich und ökologisch erforderlichen) Durchgrünung des Baugebietes und landschaftlichen Einbindung (Ortsrandgestaltung) ca. 1/4 der benötigten landespflegerischen Ausgleichsflächen eingebunden werden.

Gemäß Landesplanerischer Stellungnahme vom 19.04.1999 steht die Wohnbaufläche in "Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und wird als konsequente Weiterentwicklung der bebauten Ortslage in nördlicher Richtung bis zu einem intakten Wirtschaftsweg angesehen".

M 5

Eine Ortsabrundung ist am nördlichen Ortsausgang auf der östliche Strassenseite zwischen der bestehenden Bebauung und dem bestehenden Gewerbegebiet in einer Grössenordnung von etwa 6.300 qm vorgesehen.

W 9

Westlich des Breitenweges wurden die zwei Baugrundstücke (0,11 ha) der am 13.09.2000 von der Kreisverwaltung Ludwigshafen genehmigten Abrundungssatzung aufgenommen.

W10

Ebenfalls gemäß Abrundungssatzung wird die Fläche östlich der Philippsburger Strasse am südlichen Ortsausgang Mechtersheim aufgenommen (0,15 ha).

Damit sind insgesamt 22,4 ha geplante Wohnbauflächen ausgewiesen und 1,6 ha geplante Mischgebietsfläche, in der voraussichtlich keine Wohnbebauung stattfinden wird. Von den 22,4 ha geplante Wohnbauflächen entfallen 21,4 ha auf die eigentlichen Neubaugebiete, bei alle anderen Flächen handelt es sich um Ortsabrundungen oder Baulückenschliessungen.

Die Ausweisung entspricht damit weitgehend den Orientierungswerten der vorangehenden Abschnitte.

7. Gewerbe

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist auch die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen zu untersuchen. Dabei ist grundsätzlich zu beachten, daß der Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2000 die bisher geltende Beschränkung, für die Gemeinde Römerberg nur Gewerbeansiedlungen im Rahmen der Eigenentwicklung zuzulassen, prinzipiell beibehält. Gemäß gemeindlichen Entwicklungszielen soll nur eine massvolle Gewerbeansiedlung angestrebt werden.

Als Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung und dem daraus resultierenden Gewerbeflächenpotential wird im folgenden die Erwerbsstruktur in Verbindung mit der Arbeitsstättenzahl herangezogen. Dabei wird auch überprüft, wie sich die gewerbliche Entwicklung in Römerberg in den letzten Jahren verändert hat und ob noch entsprechende Flächenpotentiale verfügbar sind.

Im Anschluss an diese Gewerbebestandsanalyse werden die Planungsleitlinien der Gemeinde in Bezug auf die gewerbliche Entwicklung dargelegt.

Im letzten Abschnitt dieses Kapitels wird dann die Gewerbeflächenbedarfsprognose erstellt. Die Entwicklungen im Wirtschaftssektor können allerdings nur tendenziell prognostiziert werden, da Einflussgrößen, wie z.B. Rationalisierungsmassnahmen, Automatisierung sowie Fortschritte in den Kommunikationstechniken branchenspezifisch und nur schwer voraussagbar sind.

7.1 Gewerbebestand

Analyse Erwerbsstruktur

Die Gemeinde Römerberg ist in erster Linie eine Wohngemeinde, die nur eine geringe Anzahl von Arbeitsstätten aufzuweisen hat. Ein Großteil der Erwerbstätigen pendelt in die umliegenden Regionen, u.a. nach Speyer, Mannheim und Ludwigshafen.

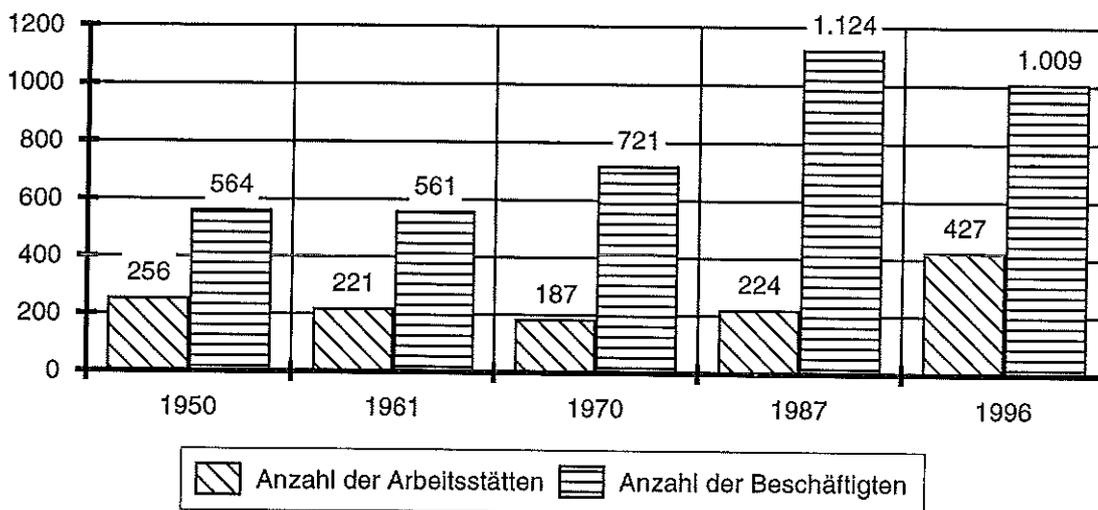
Als grösserer Betriebe ist nach Aufgabe der Schuhfabrik in Berghausen nur noch die Spedition im Gewerbegebiet an der B 9 anzuführen.

Aufgrund der geringen Bedeutung der Gemeinde als Gewerbebestandort beschränken sich die folgenden Ausführungen auf einige grundsätzliche Untersuchungen:

Ein Vergleich der Arbeitsstätten und deren Beschäftigte zeigt für die Zeit von 1950 - 1970 ein Absinken der Arbeitsstätten, jedoch einen Anstieg der Beschäftigtenzahlen. Bis 1987 hat sich die Anzahl der Beschäftigten nochmals deutlich erhöht. In der Zeitspanne von 1987 bis 1996 kann dann zwar ein deutlicher Anstieg der Anzahl der Arbeitsstätten festgestellt werden, die Zahl der Beschäftigten sank jedoch.

Dies hat auch seine Auswirkung auf die Erwerbsquote. Während sie 1987 bei 6.988 Einwohnern noch 45,35 % (=3.169 Erwerbstätige) betrug, sank sie bis 1995 auf 35,5 %; dies entspricht bei einer Gesamtbevölkerung von 8.100 Einwohnern 2.876 Erwerbstätigen.

Abb. 10: Arbeitsstätten und Beschäftigte



Anmerkung: Da für das Jahr 1996 keine Beschäftigtenzahlen vorlagen wurde hier die Zahl vom Juni 1995 eingesetzt.

Quelle: Stat. Landesamt, 1987, Bd. 329, S. 20 und Gemeinde Römerberg

Für das Jahr 1987 liegt des weiteren eine Aufteilung der Arbeitsstätten und deren Beschäftigte in Beschäftigtengrößenklassen vor:

Tab. 10: Beschäftigtengrößenklassen

	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Prozent
Arbeitsstätten mit 1 Beschäftigten	51	51	22,8 %
Arbeitsstätten mit 2 - 4 Beschäftigten	110	300	49,1 %
Arbeitsstätten mit 5 - 9 Beschäftigten	44	276	19,6 %
Arbeitsstätten mit 10 - 19 Beschäftigten	12	154	5,4 %
Arbeitsstätten mit 20 - 49 Beschäftigten	6	166	2,7 %
Arbeitsstätten mit 50 - 99 Beschäftigten	-	-	-
Arbeitsstätten mit 100 - 199 Beschäftigten	1	177	0,4 %
Arbeitsstätten mit 200 und mehr Beschäftigten	-	-	-

Quelle: Stat. Landesamt, 1987, Bd. 329, S. 48

Diese Übersicht zeigt, daß in der Gemeinde Römerberg im wesentlichen Kleinbetriebe bis zu 4 Beschäftigte vorhanden waren. Beachtet man, daß für 1996 die Zahl der Arbeitsstätten, nicht aber die Zahl der Beschäftigten zugenommen hat, wird sich der Schwerpunkt der Arbeitsstätten noch mehr zugunsten der Kleinbetriebe verlagert haben.

Einen guten Anhaltspunkt über die gewerbliche Entwicklung bietet auch der Vergleich der einzelnen Wirtschaftssektoren. In der nachfolgenden Übersicht werden daher die Arbeitsstätten den entsprechenden Wirtschaftsbereichen zugeordnet. Dabei muss al-

lerdings beachtet werden, daß die Zahlen eigentlich nicht direkt vergleichbar sind, da die Werte für 1987 aus der Arbeitsstättenzählung 1987 des Statistischen Landesamtes stammen, während die Zahlen für 1996 gemeindeeigene Daten sind, in der die Arbeitsstätten anders zugeordnet sind. Für einen tendenziellen Vergleich können die Daten dennoch abgeglichen werden.

In der Reihe "Land-, Forstwirtschaft und Fischerei" sind nur die Gärtnereien und Baumschulen aufgeführt (zu den landwirtschaftlichen Betrieben sh. Kap. 13).

Aus dieser Übersicht wird deutlich, daß der Bereich Handel, Verkehr und Dienstleistungen besonders stark zugelegt hat.

Tab. 11: Vergleich der Arbeitsstätten

	Arbeitsstätten insgesamt	Land-, Forstwirtschaft Fischerei	Produzierendes Gewerbe	Handel, Verkehr, Dienstleistungen
1987	224	3	60	161
1996	427	4	84	339

Quelle: Stat. Landesamt, 1987, Bd. 334, S. 74 f und Gemeinde Römerberg

Insgesamt bleibt festzuhalten, daß die Gewerbestruktur der Gemeinde Römerberg durch Kleinbetriebe, insbesondere des Bereiches Handel, Verkehr und Dienstleistungen gekennzeichnet ist. In der flächenmässigen Umsetzung bedeutet dies, daß für diese Bereiche nicht zwangsläufig grosse gewerbliche Flächen ausgewiesen werden müssen. Ein Teil des Flächenbedarfs für den tertiären Sektor kann innerhalb von Gebieten mit gemischten Nutzungen gedeckt werden.

Analyse Pendlerverflechtungen

Während 1970 bei einer Bevölkerung von 6.536 Einwohnern noch 1.858 Auspendler verzeichnet wurden, waren es 1987 bei 6.988 Einwohnern schon 2.456 Auspendler. 1995 wird sich diese Zahl noch erheblich erhöht haben, da bei stark steigenden Bevölkerungszahlen die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort (dies sind die Erwerbstätigen am Wohnort zuzüglich Einpendler und abzüglich Auspendler) sogar leicht gesunken ist (1987 waren es 1.124 Erwerbstätige am Arbeitsort, 1995 nur noch 1.009).

An Einpendlern wurden 1987 nur 367 Erwerbstätige registriert.

Aus diesen Zahlen wird deutlich, daß die Gemeinde Römerberg im wesentlichen reine Wohngemeinde ist. Aufgrund der hohen Auspendlerströme hat die Gemeinde mit erheblichen Verkehrsbelastungen zu den Stosszeiten zu kämpfen (vgl. Kap. 9).

Analyse Gewerbeflächenausweisung

Im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes fand im Jahre 1992 eine grundsätzliche Neuordnung der Gewerbegebietsausweisung in der Gemeinde Römerberg statt. Bis zu diesem Zeitpunkt befanden sich die Gewerbebetriebe überwiegend in Streulage zwischen der Wohnbebauung oder unterhalb der Gestadekante. So liegt die ehemalige Schuhfabrik im Osten von Berghausen (Tiefgestade) und auch das Gewerbegebiet von Heiligenstein bereits im Bereich des Tiefgestades. Diese Standorte sind sowohl städtebaulich, als auch wirtschaftlich und verkehrstechnisch äusserst problematisch.

1992 musste der im Westen des Ortsteils Berghausen angesiedelte Transportbetrieb aufgrund der hohen Immissionsbelastung (insbesondere zu Nachtzeiten) auf das angrenzende Mischgebiet ausgelagert werden. Es galt, einen neuen Standort in ausreichender Entfernung zur Wohn- und Mischbebauung und gleichzeitig in verkehrsgünstiger Lage zu finden. Ausgewählt wurde der Standort des heutigen Gewerbegebietes an der B 9.

Im Zuge der Neuordnung der Gewerbeflächen wurden dann - nach Auflage der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz und der Kreisverwaltung Ludwigshafen - die bislang ausgewiesenen Gewerbeflächen in Mechtersheim (Speyerer Hohl und Philippsburger Strasse) mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.05.1992 gestrichen.

Nachdem 1992 mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst eine Fläche von ca. 5 ha ausgewiesen wurde, kamen 1996 mit der 9. Änderung nochmals 3,6 ha hinzu, da die ursprüngliche Gewerbefläche bereits gefüllt ist. Angesiedelt sind hier ausschliesslich Betriebe aus der Gemeinde Römerberg selbst. Zum Stand vom Dezember 2000 sind alle Grundstücke in dieser Erweiterungsfläche bereits verkauft. Die Gemeinde verfügt damit über keine Flächenreserven mehr.

Im Jahre 1998 wurde mit dem Bebauungsplan "Seebrück" das Gewerbegebiet östlich von Mechtersheim in neuen Grenzen überplant. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes II übernimmt diese Festsetzungen einschliesslich der Ausgleichsflächen, die im Gebiet selbst bzw. an dessen Rand liegen.

7.2 Planungsleitlinien

- **Keine weitere Ausdehnung der Gewerbeansiedlung in der Niederung**
Die Gewerbeflächen sollen ihren Bestandsschutz behalten. Eine weitere flächenmässige Ausdehnung ist zu verhindern. Ein Rückbau sollte intensiv - in Absprache mit den dort siedelnden Betrieben - untersucht werden.
- **Neue Gewerbeflächen nur in Anlehnung an das vorhandene Gewerbegebiet an der B 9**
Neue Standorte ausserhalb des bestehenden Gewerbegebietes würden unnötig hohe Erschliessungskosten mit sich führen. Derartige Flächen könnten aufgrund der notwendigen Berücksichtigung landespflegerischer Restriktionsflächen nur im Westen der Gemeinde liegen. Hier verdienen die städtebaulichen Anforderungen, wie z.B die Ortsrandgestaltung, besondere Beachtung.
- **Ausweisung von Mischgebieten zur Integration von nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe in die Wohnnutzung**
Gemischte Nutzungen sollen, wo dies städtebaulich verträglich ist, vorrangig gefördert werden. Hier bietet sich insbesondere die neu auszuweisende Baufläche (westlich der Bahnlinie) in Berghausen an.
- **Umnutzung der Fläche der Gärtnerei in Mechtersheim**
Kurz- bis mittelfristig wird die Gärtnerei in Mechtersheim aufgegeben. Der Standort ist einer möglichst günstigen Folgenutzung zuzuführen.

7.3 Gewerbeflächenbedarfsprognose

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz '89 sind für die Gemeinde Römerberg keine gewerblichen Bauflächen vorgesehen. Jedoch ist grundsätzlich eine standort-

gebundene Entwicklung im gewerblichen Bereich möglich, was die Erweiterung und Umsetzung bestehender Betriebe beinhaltet. Gegebenenfalls ist auch die Ansiedlung von Betrieben, die der Versorgung der Bevölkerung dienen, möglich.

7.3.1 Gemeindeeigene Bedarfsrechnung

Anlässlich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahre 1995 bei den ortsansässigen Gewerbebetrieben der zukünftige Flächenbedarf nachgefragt. Dabei wurde ermittelt, daß die ortsansässigen Gewerbebetriebe für Flächenerweiterungen oder Verlagerungen insgesamt ca. 3,0 ha Fläche benötigen (ohne Erschliessungs- und Grünflächen). Auf dieser Grundlage wurde das bestehende Gewerbegebiet an der B 9 mit einer Fläche von insgesamt 3,6 ha erweitert. Die Flächen sind heute bereits verkauft (s.o.). Um die vorhandenen Gewerbebestände im Innenbereich langfristig optimieren zu können, ist ein Flächenangebot im FNP II auszuweisen.

7.3.2 Statistische Bedarfsrechnung

Für die Untersuchung, ob die gemeindeeigene Bedarfsrechnung auch noch für das Zieljahr des Flächennutzungsplanes 2015 Gültigkeit haben kann, werden im folgenden die "Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" (Borchard, 1974) herangezogen.

Unter Berücksichtigung der Gewerbestruktur mit überwiegend Kleinunternehmen sowie der landesplanerischen Forderung, Gewerbeflächen ausschliesslich für den Eigenbedarf auszuweisen, basiert die Flächenbedarfsberechnung auf den in der o.g. Literatur angegebenen Minimalwerte, bzw. für Handels-, Dienstleistungsbetriebe und freie Berufe auf den gebräuchlichen Mittelwerten. Diese Richtzahlen beziehen sich auf das Nettobauland, d.h. ohne Erschliessungs- und öffentliche Grünflächen.

Die Ermittlung des statistischen Flächenbedarfs erfolgt getrennt nach Handels-, Dienstleistungsbetrieben, freien Berufen sowie Industrie- und Gewerbebetrieben. Die Modellrechnung legt dabei den prognostizierten Bevölkerungsstand im Jahr 2015 zugrunde und multipliziert diesen mit dem statistischen Minimalwert in qm pro Einwohner:

Tab. 12: Statistische Bedarfsrechnung für Gewerbeflächen

	Flächenbedarf in qm /EW Minimalwert	Bevölkerung im Jahr 2015	Statistischer Flächenbedarf in ha
Nettowohnbauland für Handel- /Dienstleistungsbetriebe und freie Berufe	2,50	9.800	2,45
Nettowohnbauland für Industrie und Gewerbe	3,60	9.800	3,53
Gesamtbedarf			5,98

Quelle: Borchard, K.: Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, 1974, S. 47 und 51

Der von der Gemeinde im Jahre 1995 ermittelte Flächenbedarf für Industrie und Gewerbe entspricht demnach in etwa dem statistisch ermittelten Bedarf über die Nettobaulandberechnung bis 2015.

Es verbleiben jedoch ca. 2,5 ha benötigte Nettobaulandfläche für Handel, Dienstleistungen und Freie Berufe, die sich erfahrungsgemäß mit den Gewerbebetrieben mischen und daher insgesamt eine neue Gewerbegebietsausweisung rechtfertigen.

7.4 Geplante Gewerbeflächen

Auf Beschluss des Gemeinderates war als Angebotsplanung zunächst nochmals ein 3 ha (davon 0,7 ha umgebende Grünfläche) grosses Gebiet an der B 9 südlich des heutigen Gewerbegebietes ausgewiesen worden. Dieser Standort bot sich insbesondere unter immissionsschutzrechtlichen, aber auch verkehrstechnischen Aspekten an. Die geplante Gewerbefläche sollte den Verlagerungsbedarf mittelständischer Betriebe aus den alten Ortslagen auffangen.

In der geplanten Gewerbefläche durften keine Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. Diese Vorgabe der Unteren Landesplanungsbehörde stand in Übereinstimmung mit den Zielen der Gemeinde Römerberg, die keinen überörtlich bedeutsamen Einzelhandelsbetrieb anziehen möchte. Ein im Gemeindegebiet möglicher Einzelhandelsbetrieb soll sich von seiner Grösse her am ortsüblichen Bedarf ausrichten und verkehrsgünstig zu allen Ortsteilen liegen (siehe hierzu auch Kapitel 8.5). Damit verbietet sich der Standort im geplanten Gewerbegebiet.

Gemäß Landesplanerischer Stellungnahme vom 19.04.1999 stand "die Darstellung einer gewerblichen Baufläche südöstlich des bestehenden Gewerbegebietes nicht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung". Potentiale des Eigenbedarfs werden derzeit nicht gesehen (siehe auch Kapitel 16).

Im November 2001 wurde für diese geplante Gewerbegebietsfläche ein Zielabweichungsverfahren beantragt, da die Fläche ein landwirtschaftliches Vorranggebiet überlagert. Gemäß Schreiben vom 5.03.2002 befürwortet die SGD - Süd die Zielabweichung nicht. Gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 24.09.2002 wurde die geplante Gewerbegebietsfläche daher aus dem Flächennutzungsplanentwurf II herausgenommen.