

Fertigung

GEMEINDE RÖMERBERG

BEBAUUNGSPLAN "AUSSERE UNTERE MÜHLWEGGEWANNE"

B E G R Ü N D U N G

ZUR VERFÜGUNG
DER KREISVERWALTUNG
LUDWIGSHAFEN A. RH.
VOM: 23. Nov. 1992
Az.: 63/610-13 Römerberg 34

1. Bauliche und städtebauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Die Gemeindefunktion von Römerberg wird im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz, Stand 1987, als "Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung" angegeben. Für die gewerbliche Situation in der Gemeinde bedeutet diese Einstufung, daß Gewerbegebiete nur für den Eigenbedarf geplant und erschlossen werden können.

Im Gemeindegebiet haben sich im Laufe der letzten Jahrzehnte einige Betriebe unterschiedlicher Größe angesiedelt oder alteingesessene Betriebe flächenmäßig vergrößert. Diese Betriebe befinden sich überwiegend in Streulage zwischen der alten Wohnbebauung und nur in Ausnahmefällen am Rand der Ortsteile oder in der freien Landschaft.

Die Lage der Gewerbebetriebe zwischen der übrigen Bebauung hat zu erheblichen Störungen der Wohnsituation im Ort geführt. So muß der störende Schwerverkehr zu den Betrieben immer einen Großteil der bebauten Ortslage durchfahren, da der Anschluß an das überörtliche Straßennetz, insbesondere an die Bundesstraße 9, relativ weit außerhalb im Nordwesten des Ortsteils Berghausen und jenseits der Bahnlinie liegt. Problematisch ist auch die z.T. beengte Lage einiger Betriebe, die am "gewachsenen" Standort keine Möglichkeit zu einer baulichen Erweiterung haben. Andere Betriebe stören die benachbarte Wohnbebauung durch Lärm oder Abgase.

Die Gemeinde sieht sich daher gezwungen, für eine Aussiedlung dieser verkehrsmäßig ungünstig gelegenen, beengten oder störenden Betriebe Sorge zu tragen. Als Lage für ein neues Gewerbegebiet kommt wegen der Verkehrsproblematik und der Immissionen nur ein Bereich im Westen der Ortsteile, d.h. abseits der Wohnbebauung und in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 9 in Frage. Der Versuch der Gemeinde, die Ansiedlung eines Fuhrbetriebes näher am Ort, am westlichen Ortseingang von Berghausen, zu erreichen, ist vor einigen Jahren gescheitert, da insbesondere die Lärmemissionen zur Nachtzeit nicht so weit reduziert werden konnten, daß eine Lage zwischen einer Wohnbebauung von den Nachbarn akzeptiert werden konnte. Der von der Gemeinde daraufhin ausgewählte neue Gewerbestandort in der "Äußere Untere Mühlweggewanne" hält bis zum Westrand der Bebauung Berghausen einen Abstand von ca. 220 m ein. Das Gebiet liegt unmittelbar neben der Bundesstraße 9 und der Kreisstraße 27, so daß der von außerhalb zu den Betrieben kommende Verkehr die Wohnbereiche künftig nicht mehr durchfahren muß. Auch eine Belästigung durch Abgase, Staub und Gerüche ist bei dem zwischen der Gewerbe- und der Wohnnutzung liegenden Abstand nicht zu erwarten. Der Gemeinderat der Gemeinde Römerberg hat daher für dieses Gebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB beschlossen.

1.2 Lage und Größe

Das neue Gewerbegebiet liegt unmittelbar westlich des Ortsteils Berghausen. Es wird begrenzt:

- im Süden von der Kreisstraße 27,
- im Westen von der Bundesstraße 9,
- im Norden von Grundstücksgrenzen, ca. 230 m nördlich der Kreisstraße 27,
- im Osten von der Gewanngrenze, ca. 210 - 260 m östlich der Bundesstraße 9.

Das Gebiet hat eine Größe von rd. 5,0 ha.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Römerberg ist der Bereich des geplanten Gewerbegebietes noch als "landwirtschaftliche Nutzfläche" gekennzeichnet. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist daher z.Zt. nicht gegeben. Die Gemeinde hat daher eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes für diesen Gemarkungsbereich beschlossen. In der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die von der Baufläche erfaßten Grundstücke als "Gewerbegebiet" nach § 8 BauGB ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8, Abs. 3 BauGB.

Da für die Erschließung des Gewerbegebietes landwirtschaftliche Nutzflächen an einer Stelle der Gemarkung in Anspruch genommen werden, die bisher nicht für eine Bebauung vorgesehen waren, wird die Gemeinde zum Ausgleich zwei andere geplante Gewerbeflächen aus dem 1976 genehmigten Flächennutzungsplan herausnehmen. Es handelt sich dabei um die im Ortsteil Mechtersheim liegenden Gebiete "An der Speyerer Hohl" und "An der Philippsburger Straße".

1.4 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als "Gewerbegebiet" nach § 8 BauGB festgesetzt. Eine Einschränkung der nach BauGB allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungsarten erfolgt nicht, da der Abstand zu den nächstgelegenen Wohngebäuden mit 220 m ausreichend groß ist.

Dagegen werden die nach § 8, Abs. 3, Ziff. 2 u. 3 BauGB angeführten Ausnahmen gar nicht zugelassen. Damit soll erreicht werden, daß das Gebiet ausschließlich für Gewerbebetriebe und nicht für andere, gewerbefremde Anlagen genutzt wird. Das gilt insbesondere für den Ausschluß von Vergnügungstätten, hier: von Spielhallen, Nachtlokalen und Diskotheken. Diese Nutzungen würden die gewerbliche Struktur im Gebiet erheblich negativ beeinflussen und möglicherweise einige Betriebe von einer Umsiedlung aus dem Ort in diese Zone abhalten.

Nicht zulässig sind auch alle Einzelhandelsbetriebe sowie Fachmärkte für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs (z.B. Bau- und Hobbymärkte, Gartencenter, Möbelhandel u.ä.). Damit soll, soweit es den Einzelhandel betrifft, die Existenz der vorhandenen Läden und Einzelhandelsbetriebe in den gewachsenen Kernzonen der einzelnen Ortsteile, d.h. die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung gesichert werden. Und es soll, hinsichtlich der Ansiedlung von Fachmärkten, das Gebiet ausschließlich den Gewerbebetrieben aus dem Eigenbedarf der Gemeinde vorbehalten und eine Umwandlung zu einem Sondergebiet für großflächige Märkte auf Dauer ausgeschlossen werden.

1.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, die Grundflächenzahl, wird unter dem nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,6 soll bewirken, daß ein größerer Anteil der Grundstücksflächen nicht bebaut wird, sondern für Begrünungsmaßnahmen im privaten Bereich zur Verfügung steht. Damit wird auch der Versiegelungsgrad im Baugebiet auf für eine solche Nutzung noch akzeptable Werte reduziert.

Die Höhe der Gebäude wird bei Gewerbebauten auf max. 10,0 m, bei Büro- und Wohngebäuden auf max. 7,0 m beschränkt. Das entspricht etwa einer Zweigeschossigkeit der Gebäude. Diese Höhen sind für eine "normale" gewerbliche Nutzung ausreichend. Sie ermöglichen mit Hilfe der vorgesehenen Randbepflanzung mit hochstämmigen, großkronigen Bäumen eine gute gestalterische Einbindung in den angrenzenden freien Landschaftsraum.

1.6 Erschließung

Die Neubauf Flächen werden durch 2 Stichstraßen erschlossen, die gemeinsam im äußersten östlichen Teil des Gebietes in die Kreisstraße 27 einmünden. Der Anschluß an das überörtliche Hauptverkehrsnetz ist nur an dieser Stelle möglich, da hier die Brückenrampe der Kreisstraße endet, d.h. erst hier das normale Geländeniveau erreicht. Darüber hinaus liegt an dieser Stelle der Abzweig der früheren Kreisstraße (die zwischenzeitlich durch den Neubau mit der Überführung über die Bundesstraße ersetzt wurde) und auf der gegenüberliegenden, südlichen Seite der Abzweig eines Hauptwirtschaftsweges.

Die Sicht für ein- und ausfahrende Fahrzeuge ist an dieser Stelle in ausreichendem Maße gewährleistet.

Die beiden Erschließungsstraßen innerhalb dieses Gebietes enden jeweils in Wendepunkten. Bei der nach Norden hin verlaufenden Stichstraße ist, durch Freihalten eines Geländestreifens, eine Weiterführung in nördlicher Richtung möglich, sofern sie bei einer evtl. späteren Erweiterung des Gewerbegebietes notwendig wird. Die Ausbaubreite der Erschließungsstraßen wird mit insgesamt 10,0 m festgesetzt. Davon entfallen 6,0 m auf die Fahrbahn, 3,5 m auf einen einseitigen, mit Bäumen bepflanzten Gehweg und 0,5 m auf einen Schrammbord an der anderen Straßenseite.

Der östliche, parallel zur Bundesstraße 9 vorhandene landwirtschaftliche Wirtschaftsweg bleibt in seiner jetzigen Lage und Breite erhalten, da er für den landwirtschaftlichen Verkehr zu den nach Norden hin angrenzenden Ackerflächen nach wie vor gebraucht wird. Da der bisherige Anschluß vom Ort her über die frühere Kreisstraße durch die Neuplanung jedoch wegfällt, wird ein Ersatzweg vom Wendepunkt der westlich verlaufenden Erschließungsstraße bis zu diesem Weg an der Bundesstraße vorgesehen. Der landwirtschaftliche Verkehr zu den Feldern nördlich des Baugebietes wird über diese Wege und die neuen Erschließungsstraßen sichergestellt.

1.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom sowie die Abwasserbeseitigung soll durch Anschluß an das zu verlängernde Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde erfolgen.

Das im Gebiet anfallende Regenwasser, insbesondere das Dachwasser, soll dagegen, zumindest soweit es unbelastet ist, auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht oder gesammelt und einer Versickerungsmulde im Osten des Gebietes zugeführt werden. Der durch die Versiegelung eintretende höhere Wasserabfluß läßt sich dadurch auf ein vertretbares Maß und die Abwasserleitungen auf wirtschaftliche Größen begrenzen.

1.8 Altlasten

Bei einer auf der Ortskenntnis beruhenden Prüfung durch die Gemeinde konnten keine Altlasten festgestellt werden.

1.9 Landschaftsplanung (aus landespflegerischem Beitrag zum Bebauungsplan)

1.9.1 Bewertung der natürlichen Grundlagen

Arten- und Biotoppotential: Der gesamträumliche Eindruck wird durch die großen, zusammenhängenden Ackerflächen dominiert. Nur sehr untergeordnet gliedern sich zwei schmale Reb- bzw. Obstbaumparzellen ein.

Für den Planungsbereich liegen keine Ergebnisse der Biotop-Kartierung Rheinland-Pfalz und des § 24 LPfIG Rh-Pf vor. Den zusammenhängenden Ackerflächen werden nur sehr geringe Biotoppotentiale zugesprochen. Ebenso weisen die schmalen Ruderalsäume - insbesondere im unmittelbaren Nahbereich der B 9 - nur sehr geringe Potentiale auf. Eine gewisse Biotopfunktion hingegen ist der Obstbaumreihe sowie den einzelnen Walnußexemplaren zuzusprechen.

Bodenpotential: Der anstehende Boden ist als sandiger Lehm Boden ein pedologisches Entwicklungsprodukt diluvialer Lössanwehungen. Die Ertragsfähigkeit wird mit "gut" bis "sehr gut" bewertet.

Neben der guten bis sehr guten "Produktionsfunktion" muß im vorliegenden Fall auch die "Regelungsfunktion" hervorgehoben werden. Sie wird an der natürlichen Wasserrückhaltung im anstehenden Bodenprofil gemessen. Sandig-lehmige Böden zeichnen sich durch eine große natürliche Wasserkapazität aus. Das Bodenpotential ist daher als "sehr schutzbedürftig" zu bewerten.

Klimatisch - lufthygienisches Potential: Die im Gebiet vorhandenen, einzelnen größeren Obstbäume, insbesondere die Walnußbäume, können kleinklimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen. Walnußbäume sind daher besonders schutzbedürftig. Die sonstigen Obstbäume können gegebenenfalls durch raschwüchsige Nachpflanzungen ersetzt werden.

Wasserpotential: Da im Plangebiet sandig-lehmige Böden über kiesig-sandigem Ausgangsgestein anstehen und das Grundwasser sich durchschnittlich 3 m unter Gelände befindet, ist eine "große Schutzbedürftigkeit" gegenüber Schadstoffeinträgen anzunehmen.

Hinsichtlich der Grundwasserneubildung ist das gesamte Gebiet - mit Ausnahme der bereits versiegelten Fläche - sehr schutzbedürftig gegenüber weiterer Versiegelung, da die Flächen überaus gute Grundwasserneubildungsraten aufweisen. Die Empfindlichkeit des Standortes gegen Grundwasserabsenkungen ist gering, da der durchschnittliche Grundwasserspiegel ohnehin so weit unter Flur liegt, daß keine ökologischen Wechselwirkungen mit dem Oberboden gegeben sind.

Erholungspotential - Landschaftsbild: Die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie der Mangel an gliedernden und belebenden Landschaftselementen läßt nur eine untergeordnete Bedeutung des Erlebnis- und Erholungspotentials zu.

1.9.2 Landespflegerische Entwicklungsziele

Für das Plangebiet werden folgende Zielvorstellungen der Landespflege festgelegt:

- für das Biotop- und Artenpotential
 - o Erhaltung der wertvollen Walnußbäume
 - o Anpflanzung eines mindestens 5 m breiten baumreichen Heckenstreifens entlang der B 9.
- für das Bodenpotential
 - o Anpflanzung eines Schutzstreifens entlang der B 9 zur Begrenzung der Immissionsausbreitung.
- für das klimatisch-lufthygienische Potential
 - o Anreicherung der Landschaft mit typischen Obstbaumgruppen
 - o Anpflanzung eines Schutzstreifens entlang der B 9 zur Minderung und Fixierung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe.
- für das Wasserpotential
 - o Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung. Umwandlung einzelner Flächen in Streuobstwiesen
 - o Sammlung des immissionsbelasteten Oberflächenwassers und des Spritzwassers und schadensfreie Ableitung.
- für das Erholungspotential und das Landschaftsbild
 - o Anreicherung der Landschaft mit typischen Obstbaumgruppen
 - o Anpflanzung einer Schutzpflanzung entlang der B 9.

1.9.3 Auswirkungen der geplanten Nutzungskonzeption auf Natur und Landschaft

- Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen

Das geplante Baugebiet umfaßt ca. 5,0 ha. Es werden ausschließlich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen sowie wenige Quadratmeter einer Obstbaumparzelle in Anspruch genommen. Beeinträchtigungen des Biotoppotentials sind gering, da die Empfindlichkeit schwach ist.
- Beseitigung einzelner Biotopelemente

Innerhalb des Baugebietes befinden sich einige Obstbäume, die auch wegen der Biotopfunktion schutzwürdig sind. Die Empfindlichkeit insbesondere der Waldnußbäume ist groß; das Beeinträchtigungsrisiko für diese Walnußexemplare wird als "groß" eingeschätzt.

- Bodenverlust, Versiegelung und Verdichtung

Die Erschließung eines Gewerbegebietes führt zu einer umfangreichen Versiegelung von Grund und Boden.

- Erhöhter Oberflächenabfluß

Die umfangreichen Versiegelungen bedeuten einen erhöhten Oberflächenabfluß. Während die Niederschläge auf den ebenen Ackerflächen vollständig dem Grundwasser zusickern bzw. verdunsten, wird das Wasser von Straßen, Plätzen und Gebäuden über das technische Kanalsystem dem Vorfluter zugeleitet. Dieser Sachverhalt ist verbunden mit einer tendenziell höheren Abflußwelle.

Veränderung des Mikroklimas

Die baulichen Maßnahmen mit einem hohen Versiegelungs- und Verdichtungsanteil haben Auswirkungen auf das Mikroklima. Im Baugebiet wird ein deutlich höherer Temperaturmittelwert, während der sommerlichen Wetterlagen sogar ein Spitzenwert gebildet.

- Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die Realisierung des Gewerbegebietes bedeutet eine Umwandlung eines bislang ackerbaulich genutzten Erlebnisraumes. Auch wenn vergleichsweise wenig gliedernde und belebende Gestaltmerkmale festzustellen sind, ist die Veränderung durch diese Bebauung so grundlegend, daß von einer großen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gesprochen werden muß.

1.9.4 Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden vorgesehen:

- Minderung der Bodenversiegelung, indem mind. 15 % des gesamten Baugebietes als ökologisch wirksames Teilgebiet ausgewiesen wird;
- Reduzierung der rechtlich möglichen GRZ auf maximal 0,6;
- ökologisch funktionaler Ausbau der nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke; Erhalt der natürlichen Lagerung des anstehenden Bodens; Schutz vor Beeinträchtigungen;
- Versickerung von Dachabwasser und unbelastetem Oberflächenwasser;
- Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen für den vermehrten Oberflächenabfluß;
- Separate Sammlung von belastetem bzw. unbelastetem Oberflächenwasser;
- Sicherung der potentiellen Verschmutzungsquellen nach dem Stand der Technik;
- gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke: 15 % der nicht überbaubaren Flächen mit Bäumen bepflanzen (1 Baum = 50 qm Grünfläche), 50 % der nicht überbaubaren Flächen mit einheimischen oder artverwandten Gehölzen bepflanzen;
- Begrünung der Fassaden- und / oder Dächer;
- Baumpflanzungen in den öffentlichen Straßen;
- randliche Eingrünung des gesamten Gewerbegebietes;
- Pflanzung ausschließlich von einheimischen Bäumen und Sträuchern;

1.9.5 Vergleich der Landschaftspotentiale - Bilanz

Unter der Voraussetzung einer Realisierung der landespflegerischen Entwicklungsziele und nach Beachtung der o.a. Kompensationsmaßnahmen stellt sich die Flächenstruktur wie folgt dar:

Bestand	ha	WE/ha	WE	Planung	ha	WE/ha	WE	Anmerkung
Garten-und Grabeland,	0,185	0,4	0,07	öffentliche Grünfläche	0,6	0,5	0,3	
Obst- plantage				Bäume in der Straße	0,18	0,4	0,07	
				priv.Grünfläche	0,37	0,4	0,15	
Sukkses- sions- fläche	0,125	0,7	0,09	nicht überbaubare Fläche	1,16	0,4	0,46	sind voll- ständig zu bepflanzen
Acker- fläche	4,37	0,3	1,3	überbaut, versiegelt	2,6	--	--	
Versiege- lung	0,32	0,0	--					
SUMME:	5,0		1,47		5,0		0,98	

=====

Der rechnerische Vergleich zeigt eine Differenz von 0,49 WE (Werteinheiten) für den Bereich des Biotoppotentials. Hierfür ist eine Ersatzmaßnahme notwendig.

Die Prüfung der sonstigen Ziele und Maßnahmen zeigt, daß eine befriedigende Kompensation in fast allen Problempunkten gefunden werden kann.

Besonderes Gewicht wird auf die Realisierung der klimatisch begründeten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gelegt. Die Bauwerke und Platzflächen müssen durch Baumpflanzungen oder Rankgerüste, Dachbegrünungen oder ähnlich geeignete Maßnahmen gestaltet werden.

Die klimatisch begründeten Kompensationsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum können nur z.T. im Gebiet realisiert werden. Die geplanten Straßenflächen machen es notwendig, etwa 75 Bäume entlang der Straßen anzupflanzen. Im Gebiet sind lediglich 35 Bäume festgesetzt, so daß weitere 40 Baumstandorte im Ortsbereich der Gemarkung gefunden werden müssen.

1.9.6 Maßnahmen zum Ersatz

Als Ersatz für die Defizite im Bereich Biotop- und Bodenschutz wird alternativ vorgeschlagen:

- Acker in Streuobstwiesen umzuwandeln 0,86 ha
- Acker in extensives Grünland umzuwandeln 1,23 ha
- Acker mit Feldgehölzen zu bepflanzen 1,23 ha
- Ackerflächen zu extensivieren 0,98 ha

Für die klimatisch begründeten Defizite wird alternativ vorgeschlagen:

- eine versiegelte Fläche zu entsiegeln 0,2 ha
- Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum 40 Stck.

Als Fläche für Ersatzmaßnahmen wird abschließend ein rd. 1,2 ha großes Acker-
gelände aus Parzelle 408 (Berghausen) im Gewinn "Obere Dammäcker" bestimmt.
Es ist eine Umwandlung in eine extensive Wiese und das Pflanzen von ca. 40
Bäumen vorgesehen.



2. Bodenordnende Maßnahmen

Der überwiegende Teil der Grundstücke innerhalb des Plangebietes gehört der Gemeinde, die restlichen Privatflächen sollen noch vor Beginn der Erschließung erworben werden. Es ist daher lediglich eine Vermessung der Grundstücke und der Erschließungsanlagen notwendig.

3. Beginn der Baumaßnahmen

Die Ansiedlung des Fuhrbetriebes ist wegen der von ihm ausgehenden Störungen äußerst dringend. Mit den Erschließungsmaßnahmen und den nachfolgenden privaten Baumaßnahmen soll daher sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. nach Abschluß der Vermessungsarbeiten begonnen werden.

Römerberg, den 23.6.1992




Bürgermeister