

# I. Fertigung

GEMEINDE RÖMTERBERG

BEBAUUNGSPLAN "GEWANNE BUSCHÄCKER"

ZUR VERFÜGUNG  
DER KREISVERWALTUNG  
LUDWIGSHAFEN A. RH.

VOM: 22. Juni 1989

AZ.: 63670-13 Römerberg 29

## B E G R Ü N D U N G

### 1. Städtebauliche und bauliche Zielsetzungen

#### 1.1 Allgemeines

Im Tiefgestade des Rheins östlich des Ortsteils Berghausen wurde vor ca. 16 Jahren das Zentrallager mit Zentralverwaltung für die Bundesrepublik Deutschland einer Schuh-Handelsgesellschaft errichtet. Die Genehmigung dafür erfolgte auf der Grundlage von § 35, 2 Bundesbaugesetz. In dem 1976 genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Römerberg ist das Betriebsgrundstück als "vorhandene gewerbliche Baufläche mit grünplanerischen Bindungen" dargestellt.

Die Größe des 1972 errichteten Betriebsgebäudes reicht wegen des in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsenen Warenumschlages nicht mehr aus, so daß die Firma eine Erweiterung des Warenlagers um rd. 7000 qm auf künftig insges. 12.500 qm überbaute Fläche planen muß.

Die Lage des Betriebes im Tiefgestade und in einem Landschaftsschutzgebiet sowie in der Nähe der Schutzzone III des Wasserwerks Speyer ist zwar nicht ohne Probleme, eine Verlagerung des Betriebes ist aber aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Außerdem steht in der Gemeinde Römerberg kein geeignetes Gelände für eine evtl. Umsiedlung zur Verfügung. Der Eingriff in den Landschaftsraum durch eine zusätzliche Bebauung soll daher durch geeignete Maßnahmen vermindert und ausgeglichen werden.

Die Gemeinde ist aus sozialen und gemeinde-strukturellen Gründen am Erhalt und der Erweiterung des Betriebes äußerst interessiert. Es werden hier überwiegend Frauen-Arbeitsplätze angeboten, die bei einer Betriebsverlagerung in eine andere Gemeinde ersatzlos wegfallen würden. Um diese Arbeitsplätze durch Unterstützung der notwendigen Betriebserweiterung zu sichern, hat die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB unter Einbeziehung eines Grünordnungsplanes beschlossen. Allgemeines Ziel der Planung ist die Nutzungsregelung und die gestalterische Ausbildung dieses ökologisch und gestalterisch empfindlichen Bereichs.

#### 1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet umfaßt das Grundstück des betroffenen Betriebes sowie die zweiseitig angrenzenden öffentlichen Wege - und Straßenflächen. Es liegt östlich des Ortsteils Berghausen im Tiefgestade des Rheins ca. 150 m östlich der Hochuferkante.

Westlich des Plangebietes liegt ein Naherholungsgebiet der Gemeinde mit Sportplätzen, Schießsportanlage und mehreren Vereinsgebäuden. Im Norden, Osten und Süden grenzen ackerbaulich genutzte Landwirtschaftsflächen an.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 4,3 ha.

### 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Römerberg ist das insges. rd. 4,02 ha große Betriebsgrundstück als vorhandene "gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Die jetzt vorgesehene ergänzende Bebauung wird von dieser Ausweisung voll erfaßt, so daß eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist. Die Notwendigkeit grünordnerischer Aussagen ist durch eine entsprechende Markierung vermerkt.

Die Festsetzung im Bebauungsplan als "Gewerbegebiet" ist somit einschließlich der grünordnerischen Bindungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 1.4 Art der baulichen Nutzung

Als Bebauungsart wird ein "eingeschränktes Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zugelassen werden lediglich Lagerhäuser und Lagerplätze gem. § 8 (2) 1, 2. Halbsatz, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen gem. § 8 (3) 1 BauNVO.

Für den Ausschluß anderer gewerblicher Nutzungen sprechen besondere städtebauliche Gründe. Diese sind vor allem in der Lage des Baugebietes im Ortsgefüge zu sehen: das Gebiet liegt in einer Zone außerhalb der geschlossen bebauten Ortslage; es grenzt an einen Bereich für aktive Erholungsnutzung an und es befindet sich insbesondere in der ökologisch überaus wichtigen und zu schützenden Rheinniederung. Eine Einschränkung auf eine Lagernutzung und der Ausschluß von Produktionsbetrieben ist daher dringend geboten.

### 1.5 Maß der baulichen Nutzung

Das im Plangebiet vorhandene Betriebsgebäude ist z.T. 3-geschossig (Bürtenteil), z.T. 2-geschossig (Lager) ausgebildet und hat eine Traufhöhe von ca. 12,50 m. Die Höhe des Erweiterungsgebäudes soll auf max. 7,0 m beschränkt werden. Mit Hilfe von hochragenden Bäumen und einer Rankbegrünung der Fassaden kann eine gestalterisch wirksame "Kammerung" des Gebietes und damit eine bessere Einbindung der Gebäude in den angrenzenden freien Landschaftsraum erreicht werden.

Dem gleichen Ziel dienen die mit 0,35 bzw. 0,50 relativ niedrig festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen. Hierdurch kann der Anteil der auf Dauer freibleibenden Grundstücksflächen groß gehalten und der notwendige ökologische Ausgleich durch Begrünung erreicht werden.

### 1.6 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt, wie bisher, über die "Große Hohl", die im Zentrum des Ortsteils Berghausen von der Kreisstraße 25 abzweigt. Eine Veränderung dieser Zufahrtsstraße ist nicht erforderlich, da das Verkehrsaufkommen vom und zum Gewerbegebiet nicht allzu groß ist.

### 1.7 Versorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die bereits vorhandenen Versorgungs- und Abwasserleitungen sichergestellt. Die wegen der Betriebserweiterung notwendige Errichtung einer massiven Trafostation soll auf dem Betriebsgelände erfolgen.

Um künftig eine evtl. Gefährdung des Grundwassers durch betriebsbedingte Verwendung von Heizöl auszuschließen, ist eine Umstellung der Wärmeversorgung auf Erdgas geplant.

## 1.8 Grünordnung

### 1.8.1 Lage in der Rheinaue und ökologische Charakteristik

Wegen der Lage des Plangebietes innerhalb der unter Landschaftsschutz gestellten Rheinaue muß die bauliche Erweiterung, die in etwa einer Verdoppelung der bisher baulich beanspruchten Fläche entspricht (ca. 7.200 qm zusätzlich überbaute Fläche), unter Berücksichtigung des rheinauespezifischen Naturpotentials durch begleitende landschaftspflegerische und -gestalterische Maßnahmen ausgeglichen werden.

Der Eingriffstatbestand und die Notwendigkeit des Ausgleichs sind aufgrund des Landespflegegesetzes in der Fassung vom 27.3.1987 gegeben. Dies gilt insbesondere, da es sich bei dem für die bauliche Erweiterung vorgesehenen Standort um einen ökologisch sensiblen Standort handelt, der gekennzeichnet ist

- durch oberflächennah anstehendes Grundwasser,
- durch seine Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Pfälzische Rheinauen",
- durch Benachbarung zum Wasserschutzgebiet Zone III,
- durch die landschaftlich exponierte Lage in Hochufernähe.

### 1.8.2 Naturpotential

Besonderere Beachtung bedürfen die geringen Flurabstände des Grundwassers. Diese stehen zeitweise oberflächennahe an. Im Mittel ist mit Grundwasserständen von 1-2 m unter Flur zu rechnen. Von der westlich gelegenen Niederterrasse kann es zu Druckwasseraustritten in tiefer gelegene Wannen und Mulden des hochufernahe gelegenen Geländes kommen. Um die Grundwasserströmung möglichst wenig zu behindern, darf die Gründung des Baukörpers nur als Punktfundamente erfolgen. Ebenso muß eine Aufhöhung des Baugrundes auf den unmittelbar von der Halle eingenommenen Bereich beschränkt werden.

Die Böden sind in den oberen Horizonten anmoorig. Im Untergrund stehen Sande, Kiese und Tone an. Der anmoorige Oberboden ist nicht tragfähig. Er muß vor Baubeginn abgeräumt und darf nicht zur Auffüllung vernäßter Flächen verwendet werden. Zulässig soll jedoch ein potentieller Auftrag in den vorgesehenen Gehölzpflanzungen sein, um ein Mosaik von Trockenbiotopen zu schaffen.

Als heutige natürliche Vegetation würde sich ohne den Einfluß des Menschen ein "Frischer Stieleichen-Hainbuchenwald", in feuchteren Lagen ein "Erlen-Bruchwald" einstellen. Die Gehölzartengarnitur dieser Waldgesellschaften soll als Auswahl für die Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen dienen. Die reale, jetzige Vegetation besteht aus Ersatzgesellschaften (Rasenflächen, Ackerflächen, randlichen Gehölzpflanzungen), deren ökologisches Potential, mit Ausnahme der bestehenden Gehölzpflanzung am Gebietsrand, als geringwertig einzuschätzen ist.

### 1.8.3 Derzeitige Nutzung und Möglichkeiten des Ausgleichs

Die Ausgleichbarkeit des baulichen Eingriffs wird grundsätzlich als gegeben angesehen, da z.B. Arten der "Roten Liste" (d.h. vom Aussterben bedrohte, gefährdete oder stark gefährdete Arten) nicht vorkommen. Ebenso kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine nicht ersetzbaren hochwertigen Biotope vor. Das Nutzungsmuster setzt sich außer aus

- überbauten Flächen (ca. 6.030 qm)
- befestigten Flächen (ca. 6.449 qm)

aus sogen. Ersatzgesellschaften wie:

- Rasenflächen (ca. 8.182 qm)
- Gehölzpflanzungen (ca. 1.780 qm) und
- Ackerflächen (ca. 17.858 qm)

zusammen, die prinzipiell als ausgleichbar bzw. ökologisch aufwertbar anzusehen sind.

Die baulich genutzte Fläche und die befestigte Hoffläche ergeben zusammen rd. 31 % der Flächennutzung. Rund 1/3 der Fläche hat z.Zt. folglich einen mit 0,85 hohen Abflußbeiwert für Niederschlagswasser, d.h.: daß rd. 85 % des Oberflächenwassers auf diesen Flächen oberirdisch abfließen. Durch die zusätzliche Oberbauung von weiteren ca. 7.200 qm erhöht sich der Anteil der Flächen mit hohem Abflußbeiwert auf rd. 49 %.

### 1.8.4 Ausgleichskonzept

Als besonders geeignet für die Einbeziehung in ein Ausgleichskonzept ist vor allem die vorhandene Ackerfläche, die durch Umwandlung in eine ein- bis zweischürige Wiese eine ökologische Aufwertung erfährt. Dabei können insbesondere Düngung und Herbizideinsatz, wie sie auf Ackerflächen üblich sind, entfallen. Beide Maßnahmen tragen zur Verringerung der Grundwasserbelastung bei. Darüber hinaus ist die Grünlandnutzung auch die in den Rheinauen an den Wasserhaushalt und das Landschaftsbild besser angepasste Nutzung und daher ökologisch und visuell höher zu bewerten als eine Ackernutzung. Hinzu kommt die größere Artenvielfalt in Form verschiedener Gräser und Kräuter, die auch einer größeren Vielfalt an Tieren Lebensraum und Nahrung bietet und eine größere ökologische Kontinuität und Stabilität gewährleistet.

Zusätzlich soll eine ökologische Anreicherung dadurch erreicht werden, daß in die künftigen Grünlandflächen Feldgehölzinseln eingefügt werden, die neben gestalterischen Funktionen, wie Raumbildung und Maßstabvermittlung, nicht nur neue Lebensräume für standortgerechte heimische Baum- und Straucharten bieten, sondern auch wichtige Biotope für die Tierwelt, insbesondere die Vogelwelt sind (Nist-, Nahrungs-, Rastbiotope). Eingestreute Einzelbäume und Baumgruppen sollen einen gestalterischen Kontrast zu den kompakten Feldgehölzinseln bilden und die Einfügung der Baukörper in die Umgebung unterstützen und sich gleichzeitig als Lebensräume für die Tierwelt entwickeln.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen durch eine Berankung der Wandflächen an der neuen Halle ergänzt und vervollständigt werden.

Es entstehen dadurch nicht nur weitere Lebensräume für verschiedene Vogelarten, Insekten und Spinnentiere, die Berankung ist zugleich gestalterisches Mittel zur besseren Einfügung des großvolumigen Baukörpers in die umgebende Landschaft.

#### 1.8.5 Vergleich der ökologischen Wertigkeit der derzeitigen Nutzung und der ökologischen Wertigkeit der geplanten Nutzung

Um einen ökologischen Vergleich der gegenwärtigen mit der geplanten Flächennutzung zu ermöglichen, wird eine Wertematrix verwendet, deren Zahlen Stufen zwischen 0 und 1 darstellen und den Flächenbewertungen als Faktoren wie folgt zugeordnet werden:

Wertstufe	Flächenkategorien
1,0	Biotope der Biotopkartierung mit mindestens einer Art der Roten Listen (gefährdete oder vom Aussterben bedrohte Pflanzen- und Tierarten);
0,9	Biotope der Biotopkartierung ohne Vorkommen von Rote-Liste-Arten;
0,8	Streuobstwiesen, Feuchtwiesen, Trockenrasen, Wasserflächen, Laubmischwald;
0,7*	Feldgehölzinseln mit heimischer standortgerechter Vegetation;
0,6*	Einzelbäume, Baumgruppen in Grasflächen;
0,5*	Wiesen (Grünland) höchstens zweischürig, ohne Düngung;
0,4*	Graswege als Schotterrasen oder Rasengittersteine (Feuerwehrweg) und berankte Wandflächen;
0,3*	Rasenflächen, häufig gemäht;
0,2*	Ackerflächen, intensive Nutzung;
0,1*	Hofflächen, befestigt;
0,0*	durch Überbauung versiegelte Flächen;

Von den hier aufgeführten Kategorien sind in der gegenwärtigen und in der geplanten Flächennutzung nur die mit einem \* versehenen Kategorien in der ökologischen Bewertung zu berücksichtigen und durch entsprechende planerische Maßnahmen auszugleichen. Dagegen müßten die Kategorien mit den Werteziffern 1,0; 0,9; 0,8 als "Tabuflächen" eingestuft und als nicht ausgleichbar beurteilt werden. Sie sind in der gegenwärtigen Flächennutzung nicht vertreten, was prinzipiell die These der Ausgleichbarkeit des Eingriffs stützt.

Im folgenden wird die Ausgleichbarkeit durch rechnerischen Vergleich der ökologischen Wertigkeit der derzeit bestehenden Nutzung mit der geplanten Nutzung überprüft. Dabei werden die ermittelten Flächenanteile der jeweiligen Nutzung mit der Wertstufe multipliziert und damit die zugehörige "ökologische Wertigkeit" ermittelt. Tab. 1 zeigt die Wertigkeit der derzeitigen ökologischen Bestandes, die Tab. 2 die Wertigkeit des geplanten, d.h. durch grünordnerische Maßnahmen veränderten ökologischen Zustandes.

Tab. 1 Flächennutzung und ökologische Wertigkeit des derzeitigen Zustandes:

Art der Flächennutzung	%-Anteil der Gesamtfläche	Wertstufe	ökologische Wertigkeit in %
Baulich genutzte Flächen (6.030,77 qm)	14,96	0,0	0,0
Hofffläche, Feuerwehrstr. (6.648,87 qm)	16,00	0,1	1,60
Rasenfläche (8.181,63 qm)	20,30	0,3	6,09
Gehölzpflanzungen (1.780,00 qm)	4,42	0,7	3,09
Ackerfläche (17.857,90 qm)	44,32	0,2	8,86
insgesamt (40.299,27 qm)	100,00		19,64

Tab. 2 Flächennutzung und ökologische Wertigkeit des geplanten Bestandes:

Art der Flächennutzung	%-Anteil der Gesamtfläche	Wertstufe	ökologische Wertigkeit in %
Baulich genutzte Flächen (12.500,00 qm)	29,78	0,0	0,0
Hofffläche, befestigt (4.898,87 qm)	11,67	0,1	1,17
Feuerwehrweg in Rasengittersteinen (1.750,00 qm)	4,17	0,4	1,67
Wandberankung (1.680,00 qm)	4,00	0,4	1,60
Gehölzpflanzungen (4.586,37 qm)	10,93	0,7	7,65
Wiesenfläche (13.271,53 qm)	31,61	0,5	15,81
Einzelbäume, Baumgruppen (2.105,25 qm)	5,01	0,6	3,01
Rasenflächen (1.187,73 qm)	2,83	0,3	0,85
insgesamt (41.979,27 qm)	100,00		31,76

Mit 31,76 Prozentpunkten gegenüber 19,64 Prozentpunkten des derzeitigen Zustandes kann mithin der Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden. In der höheren Wertigkeit der Planung gegenüber dem Jetztzustand ist allerdings nicht unbedingt eine Oberkompensation der Ausgleichsmaßnahmen zu sehen. Zu berücksichtigen ist dabei der Zeitfaktor. Während nämlich der Eingriff durch die Errichtung des Baukörpers praktisch sofort wirksam wird, erreichen z.B. Gehölzpflanzungen, Einzelbäume und Baumgruppen erst nach mehreren Jahrzehnten ihre ökologisch ausgleichende Wirksamkeit.

\* die größere Gesamtfläche kommt durch die Hinzufügung der berankten Wandfläche zustande

Eine Überschreitung der ökologischen Wertigkeit bei den geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist daher eine gerechtfertigte Maßnahme, die durch die grünordnerischen Festsetzungen anzustreben ist.

2. Kosten für die Gemeinde

Der vorhandene Hohlweg und der Rheinweg reichen auch bei einer Betriebserweiterung zur Verkehrserschließung des Gebietes aus. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Römerberg daher voraussichtlich keine weiteren Erschließungskosten.

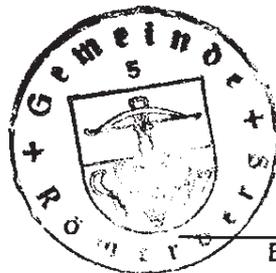
3. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung oder Vermessung ist nicht erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden. Mit den privaten Baumaßnahmen kann daher sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes begonnen werden.

Römerberg, den 24.1.1989



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

C. H I N W E I S E

- C 7. Bei länger anhaltenden Rhein-Hochwasserständen kann der binnenseitige Grundwasserstand bis über Geländehöhe ansteigen. Ein Anspruch auf Erhöhung der Hochwassersicherheit besteht nicht. Die Gebäude sind daher druck- und grundwassersicher zu gründen und herzustellen. Auf die Bestimmungen der DIN 1836 u. 1986 wird verwiesen.
- C 8. Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Evtl. auftretende archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- C 9. Bei der Ausführung der geplanten Betriebserweiterung ist die Forderung der Pfalzwerke AG zur Errichtung einer massiven Trafostation durch den privaten Bauträger auf dessen Gelände zu berücksichtigen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 13. Dez. 1988 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 24. Dez. 1988

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 23. Feb. 1989

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 10. Feb. 1989 um Stellungnahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 24. Jan. 1989

Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 4. April 1989

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 8. April 1989

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Montag den 17. April 1989 bis einschließlich Mittwoch den 17. Mai 1989 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am - Beschluß gefaßt wurde.

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am -

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 23. Mai 1989

Anzeigevermerk:



[Signature]  
Bürgermeister