1. Fertigung

GEMEINDE RÖMERBERG

BEBAUUNGSPLAN "GEWANNE BUSCHÄCKER - 1. ÄNDERUNG"

ZUR VERFÜGUNG
DER KREISVERWALTUNG
LUDWIGSHAFEN A. RH.
VOM: 28. Mai 1993
Az.: 63/610-23 Römerberg 290

B E G R Ü N D U N G

1. Städebauliche und bauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan "GEWANNE BUSCHÄCKER" wurde in den Jahren 1988/89 aufgestellt und ist am 22.7.1989 in Kraft getreten. Die seinerzeit vorgesehene Erweiterung der vorhandenen Gewerbebauten wurde bisher nicht realisiert.

Neuere Überlegungen zur Betriebserweiterung haben gezeigt, daß die im verbindlichen Bebauungsplan abgesteckten Erweiterungsmöglichkeiten ergänzt werden müßten, um den heutigen strukturellen und wirtschaftlichen Gegebenheiten zu entsprechen.

Die grundsätzliche Zulässigkeit einer Betriebserweiterung ist bereits durch den genehmigten Bebauungsplan gegeben.

Die allgemeinen und landschaftlichen Voraussetzungen für die Bebauung haben sich seit der Erstbearbeitung des Bebauungsplanes nicht geändert. Sie werden daher erneut angeführt:

Im Tiefgestade des Rheins östlich des Ortsteils Berghausen wurde vor ca. 18 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 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 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 jetzt die Aufstellung eines Änderungsplanes zum Bebauungsplan 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 de 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 insgesamt rd. 4,0 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 gemäß § 8 (2) 1, 2. Halbsatz, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) 2 sowie Wohnungen für betriebswichtige Personen gemäß § 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, z.T. 2-geschossig ausgebildet und hat eine Traufhöhe von ca. 12,50 m. Die Höhe des Erweiterungsgebäudes soll im Zuge der Bebauungsplanänderung von den bisher geplanten 7,0 m auf 12,5 m, d.h. auf die Höhe des bestehenden Lagergebäudes abgestimmt werden. Diese Änderung ist aus zwingenden betriebstechnischen Gründen erforderlich. Im Zuge der Lagerflächenerweiterung sollen außerdem die z.Zt. im Hauptgebäude vorhandenen Büros ausgegliedert und in einem neuen, neben der Halle angeordneten 2-geschossigen Gebäude untergebracht werden.

Mit Hilfe von hochragenden Bäumen und einer Rankbegrünung der Fassaden kann eine gestalterisch wirksame Abschirmung des Gebietes und damit eine vertretbare Einbindung der Gebäude in den angrenzenden freien Landschaftsraum erreicht werden.

Dem gleichen Ziel dient die mit 0,35 relativ niedrig festgesetzte Grundflächenzahl, die unverändert der bisherigen Festsetzung im genehmigten Plan entspricht. 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 ist auf dem Betriebsgelände erfolgt.

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 Natürliche Grundlagen

Die naturräumliche Lage des Plangebietes ist innerhalb der Rheinaue die sog. "Nördliche Oberrheinniederung". Westlich des Geländes schließen mehrere Sportplätze und Vereinsgebäude (Schießsport, Angelsport) an, die sich bereits unmittelbar am Fuße der alluvialen Terrassenkante befinden. Das Geländeniveau im Bebauungsplangebiet beträgt etwa 96,25 m+NN. Die Ortslage von Berghausen auf der Terrassenoberkante liegt etwa zwischen 112 m+NN bis 114 m+NN, d.s. etwa 16 m bis 18 m Höhenunterschied.

Der Boden der Rheinaue unterliegt hier zwar nicht mehr der aktuellen Stromdynamik, ist jedoch noch durch die fossile Auensituation geprägt. Es handelt sich unmittelbar am Fuße der Terrassenkante um anmoorige Gleyböden, die im engeren Plangebiet, im sog. Mäanderinnenfeld in mehr oder weniger stark vergleyte Auenböden übergehen. Im allgemeinen stehen weniger als 1,0 m mächtige sandig-schluffige Lehme an, die zu alluvialen Kiesen und Sanden überleiten.

Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse ist in der Rheinaue mit stark schwankenden Flurabständen zu rechnen. Sie stehen zwar zeitweise oberflächennah an; im Mittel aber ist mit Flurabständen von 1 m bis 2 m zu rechnen. Bohrungen im September 1992 zeigen einen mittleren Grundwasserflurabstand von 2,40 m u.Gel. Die Grundwasserfließrichtung ist rheinparallel von Süd nach Nord.

Die potentielle natürliche Vegetation ist ein Spiegelbild der standörtlichen Gegebenheiten ohne den Einfluß des Menschen. Die naturräumliche Lage erlaubt einen frischen Stieleichen-Hainbuchen-Wald, der hier bereits Anklänge eines Eichen-Ulmen-Hartholzauenwaldes hat. Das westlich des Plangebietes gelegene (Sportplatz-)Gelände befindet sich im grundwassernahen Mäanderaußenbogen, in einem potentiellen Erlen-Bruchwald.

Das vitale Auftreten von Hartriegel (Cornus sanguinea) im vorhandenen Gebüsch entlang der Grenze des Plangrundstückes zeigt hier die potentiellen natürlichen Vegetationsverhältnisse an. Neben Hartriegel sind aber auch andere Arten eingepflanzt worden (Holunder, Rose, Schlehe, Ahorn, Stieleiche Weißdorn...). Als Bäume dominieren Pappel-Hybriden, die mittlerweile mächtig durchgewachsen sind und insbesondere die Nordseite des Betriebsgeländes gestalterisch einbinden.

Die Südseite wird ackerbaulich genutzt.

Die intensive ackerbauliche Nutzung im weiteren Umfeld des Bebauungsplangebietes läßt keine vielfältige, artenreiche Fauna zu. Mit Ausnahme einiger "Allerweltsheckenbrüter"können hier keine besonderen Tierarten beobachtet werden.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist festzustellen, daß die Rheinaue durch verstreute Gebüsche und Baumgruppen gekennzeichnet ist, die das engere Bebauungsplangebiet im Norden und Westen einbinden. Den Erlebnisraum "Rheinaue" schließen hier im Westen die markante Terrassenkante mit der Ortslage von Berghausen, in der Ferne im Osten die Kulisse des rezenten Auwaldes jenseits des Rheinhauptdeiches ab.

1.8.2 Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Mit dem genehmigten Bebauungsplan (i.d.F. vom 22.6.1989) ist die grundsätzliche Entscheidung über die planungsrechtliche Situation vorgegeben. Die nunmehr geplante Veränderung bezieht sich auf Teilaspekte, für die keine zusätzlichen Vermeidungsmaßnahmen gesehen werden können.

Zusammenfassend werden folgende grundsätzlichen Bestimmungen im Sinne von Vermeidung der Beeinträchtigungen entwickelt:

- keine Beeinträchtigung der Grundwasserströme: Gründung auf Punktfundament;
- Vermeidung zusätzlichen Oberflächenwassers: Sammlung und Ableitung des Dachwassers in ein Feuchtgebiet;
- Reduzierung der Bodenversiegelung; Ausbildung neuer Pkw-Stellplätze mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o.ä.

1.8.3 Festsetzungen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Nicht vermeidbar ist die zusätzliche Versiegelung von 0,32 ha Gelände sowie die Anhebung der Traufhöhe des Erweiterungsgebäudes.

Während die zusätzliche Versiegelung weniger bedeutend ist und durch die Vermeidung des erhöhten Oberflächenabflusses (s.o.:Dachabwasser) im Gegensatz zur Altplanung z.T. kompensiert werden kann, stellt der Gebäudekomplex Beeinträchtigungen für das Mikroklima und für das Landschaftsbild dar.

Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen ist es notwendig, das Umfeld des Gebäudes und das Gebäude selbst mit schattenspendenden Gehölzen, mit rankenden Pflanzen an der Außenfassade und an Klettergerüsten zu gestalten. Für die Außenwandfläche der Lagerhalle werden daher Vorkehrungen zur Berankung und für die neuen Stellplätze Baumpflanzungen festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Flächen sollen gärtnerisch gestaltet werden. In das ehemals genehmigte Grünordnungskonzept (Wildwiese, Baum- und Strauchgruppen) wird ein Feuchtgebiet integriert.

Die durchgeführte Flächenbilanz zeigt, daß mit einer Zunahme von ca. 0,32 ha versiegelter, bebauter Fläche zu rechnen ist. Mit der Ausgestaltung weiterer Nutzungsbereiche als Schotterrasen- bzw. Rasengitterflächen sind umfangreiche Minderungen möglich. Im Gegensatz zur genehmigten Bebauungsplankonzeption (i.d.F. vom 22.6.1989) verbleibt jedoch dieser erhöhte Versiegelungsanteil (von 0,32 ha), so daß Kompensationsmaßnahmen für den Boden-

schutz notwendig sind. Dafür soll das Dachabwasser aufgefangen und einem Feuchtgebiet innerhalb der Freiflächen zugeleitet werden. Mit dieser Maßnahme können wesentliche Teilfunktionen des Bodens kompensiert werden. Insbesondere wird die rückhaltende Filterfunktion für Niederschlagswasser aufrecht erhalten.

Gleichzeitig wird mit einem derartigen Biotoptyp eine Anreicherung der Strukturen für auentypische Pflanzen und Tiere ermöglicht. Dieser Biotoptyp erfüllt eine wesentlich größere ökologische Nischenfunktion als allgemein verbreitete Gebüschgruppen.

Die mikroklimatische Bedeutung großflächiger Gebäudeteile durch die Abstrahlung gespeicherter Wärmeenergie kann durch die vorgesehene Begrünung, Berankung gemindert bzw. ausgeglichen werden.

1.8.4 Nach der bilanzierenden Auswertung sind zusätzliche Festsetzungen im Sinne einer Ersatzmaßnahme nicht erforderlich.

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 27.10.1992

Gemeinde 5 Römerberg

Bürgermeister

Gemeinde Römerberg

Bebauungsplan "Gewanne Buschäcker - 1. Änderung", Ortsteil Berghausen

V e r f a h r e n s v e r m e r k e

1. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 22.09.1992 beschlossen.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 02.10.1992.
3. Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 01.12.1992.
4. Die öffentlichen Planungsträger wurden am 17.11.1992 um Stellungnahme gebeten.
5. Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 10.11.1992.
6. Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 26.01.93.
7. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 30.01.1993.
8. Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Montag, den 08.02.1993 bis einschließlich Mittwoch, den 10.03.1993 zur Einsichtnahme öffentlich aus.
9. Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein.
10. Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 27.04.1993.

Römerberg, 10. Mai 1993

Möhler
Bürgermeister

Gemeinde 5 Römerberg

Anzeigevermerk:

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Römerberg, den 22. Juni 1993

Möhler
Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB am 28. Juni 1993 tritt der Bebauungsplan in Kraft.