



1. Ausfertigung

PLANUNGSBÜRO

# PISKE

RAUM • STADT • LANDSCHAFT • UMWELT  
STADTPLANER • ARCHITEKTEN • INGENIEURE

ZUR VERFÜGUNG DER KREISVERWALTUNG LUDWIGSHAFEN A. RH. VOM: <u>31. Okt. 1997</u> AZ: <u>63/610-13 Römerberg 39</u>
---

---

**GEMEINDE RÖMERBERG**

---

---

**BEBAUUNGSPLAN  
"KRUMME GEWANN UND SPITEL SECHS MORGEN"**

**BEGRÜNDUNG**

---

---

**SEPTEMBER 1997**

---

---

DIPL. ING. ACHIM H. PISKE

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34  
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNHEIM  
TEL. 06 21/54 50 31-34 • FAX 06 21/54 50 35

NACHTIGALLENSTRASSE 5  
D-67229 GEROLSHEIM  
TEL. 0 62 38/31 43 • FAX 0 62 38/31 43

**Inhalt:**

- 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Anlaß der Planaufstellung**
- 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Vorherige Nutzung und Bestand**
- 5. Planung**
  - 5.1 Städtebauliche Konzeption
  - 5.2 Ver- und Entsorgung
  - 5.3 Kosten und Erschließungsaufwand
- 6. Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Baugrundstücken**

**Anlage: Landespflegerischer Planungsbeitrag (Planungsbüro PISKE)**

## **1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Die Gemeinde Römerberg führt für eine am nördlichen Gemarkungsrand liegende Fläche ein Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung eines Gewerbegebietes durch.

Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund der erforderlichen Ersatzfläche zweigeteilt. Teil 1 des Planungsgebietes liegt im Ortsteil Berghausen nordwestlich der bebauten Ortslage. Es schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet "Äußere Untere Mühlweggewanne" an und ist als dessen Erweiterung geplant.

Teil 1 des Planungsgebietes wird begrenzt

- im Süden vom Gewerbegebiet "Äußere Untere Mühlweggewanne"
- im Westen vom Wirtschaftsweg parallel der B 9
- im Norden vom Wirtschaftsweg parallel dem nach Speyer führenden Ast der B 9
- im Osten von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Gelände ist derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Teil 2 des Bebauungsplangebietes befindet sich östlich Berghausens in der Rheinniederung angrenzend an den äußeren Rheindamm. Er dient dem Nachweis der landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Das Bebauungsplangebiet umfaßt folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit den Flurstücksnummern:

Teil 1:

Gemarkung Berghausen, "Krumme Gewann" und "Spitel sechs Morgen"

Flurstück Nr.: 1095/1, 1096/1, 1097/3, 1097/7, 1098/1, 1099/3, 1100/1, 1101/1, 1102/1, 1103/3, 1103/6, 1104/3, 1104/5, 1105 (teilweise), 1105/3 (teilweise), 1105/2, 1105/4 (teilweise), 1108 (teilweise), 1108/2 (teilweise), 1108/3 (teilweise), 1108/4 (teilweise), 1202, 1203, 1204, 1205/4, 1205/6, 1205/8, 1206/1, 1207/1, 1209/6, 1209/7, 1209/8, 1209/9

Teil 2:

Gemarkung Berghausen, Gewanne "Obere Dammäcker"

Flurstück Nr.: 408 (teilweise)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt im Teil 1 eine Größe von ca. 3,8, im Teil 2 von ca. 0,88 ha.

## **2. Anlaß der Planaufstellung**

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Krumme Gewann und Spitel sechs Morgen" ist der in Römerberg bestehende Bedarf für Gewerbeflächen ortsansässiger Betriebe in einer Größenordnung von ca. 3 ha. Im bestehenden Gewerbegebiet "Äußere Untere Mühlweggewanne" sind keine Flächen mehr verfügbar, so daß nun eine Erweiterung dieses Gewerbegebietes erforderlich wird.

## **3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Römerberg, genehmigt durch die Kreisverwaltung Ludwigshafen am 22.12.1976, ist im Bereich des Planungsgebietes zuletzt geändert worden durch die 5.Änderung, die am 17.11.1992 genehmigt wurde.

Gemäß der 5.Änderung des Flächennutzungsplanes sind das Planungsgebiet selbst sowie die östlich anschließenden Bereiche als Fläche für Obst-, Wein- und Gemüseanbau in Streulage dargestellt. Im Norden und Westen grenzen die B 9 bzw. die B 272 an. Im Süden bzw. Südwesten ist eine geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Die vorgesehene Ersatzfläche in der Gewanne "Oberer Dammäcker" ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Da die Ersatzfläche als extensiv genutzte Obstwiese vorgesehen ist, kann Teil 2 des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## **4. Vorherige Nutzung und Bestand**

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Es liegt in einem topografisch fast ebenen Gelände, mit einer Höhendifferenz von ca. 1 m (ca. 109,00 m bis ca. 110,00 m üNN).

## **5. Planung**

### **5.1 Städtebauliche Konzeption**

Das Bebauungsplangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden nicht zugelassen, da diese Einrichtungen vorrangig im Bereich der Ortskerne errichtet werden sollen.

Zum Schutz der im Gewerbegebiet eingeschränkt zulässigen Wohnnutzung wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie von Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Um im Gewerbegebiet den Anforderungen der Betriebsinhaber an eine Wohnmöglichkeit auf dem Betriebsgelände zu entsprechen, werden je Grundstück maximal zwei Wohnungen zugelassen. Die Wohnnutzung muß dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein, um die Funktion des Baugebietes als Gewerbegebiet zu wahren. Die Begrenzung der Wohnnutzung westlich der geplanten Hauptschließungsstraße auf einen 30 m breiten Streifen erfolgt vorsorglich aus Lärmschutzgründen, da ansonsten der Abstand zur B 9 so gering werden könnte, daß Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung nicht ausgeschlossen werden können.

Im Hinblick auf eine Einschränkung von unerwünschten Versiegelungseffekten der Grundstücke wird die Grundflächenzahl deutlich gegenüber dem nach BauNVO zulässigen Wert von 0,8 auf 0,6 reduziert. Dies reicht für eine angemessene gewerbliche Bebauung aus. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl auf bis zu 0,8 für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird zugelassen, wenn gleichzeitig Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erfüllt werden. Mit den in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen wird sichergestellt, daß der Eingriff in Natur und Landschaft durch die zusätzliche Versiegelung teilweise auf der Eingriffsfläche selbst ausgeglichen wird.

Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Äußere Untere Mühlweggewanne" für Büro- und Wohngebäude auf 7 m, für Betriebsgebäude und Hallen auf 10 m sowie für sonstige bauliche Anlagen auf 15 m begrenzt. Durch die Höhenfestsetzung ist die Gebäudekubatur ausreichend festgelegt; eine gesonderte Festsetzung einer Geschossigkeit bzw. einer Geschosflächenzahl ist nicht erforderlich.

Angesichts der zum Teil sehr tiefen Grundstücke wird die Gebäudelänge auf maximal 80 m ausgedehnt. Die Grenzabstände sind entsprechend der offenen Bauweise

einzuhalten.

Am Rand des Baugebietes ist eine in der Regel 10 m breite Randeingrünung vorgesehen, die neben der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft auch der Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers dienen soll. Durch zwei weitere Grünstreifen in das Baugebiet hinein wird die Fläche zusätzlich gegliedert. Entlang der im westlichen Bereich des Planungsgebietes verlaufenden Pipeline ist die Randeingrünung soweit ausgeweitet, daß sie neben der Pipeline selbst auch den erforderlichen Schutzstreifen von beidseitig jeweils 3 m umfaßt. Im Osten und Süden des Planungsgebietes verlaufen neu anzulegende Wirtschaftswege als Teil der Randeingrünung.

Zur Wahrung eines städtebaulich abgestimmten Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigungen, zu Einfriedungen sowie zu Werbeanlagen getroffen. Die Regelungen entsprechen im wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Äußere Untere Mühlweggewanne".

### **5.1.2 Erschließung**

Das Plangebiet wird über eine weitgehend geradlinige Verlängerung der Werkstraße in nördlicher Richtung mit einer kurzen Stichstraße nach Osten erschlossen. Die Anbindung an das bestehende öffentliche Straßennetz erfolgt über das Gewerbegebiet "Äußere Untere Mühlweggewanne".

Die Breite der Erschließungsstraßen orientiert sich an der Straßenbreite im bestehenden Gewerbegebiet. Die Wendeanlagen sind auf Grundlage der "Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen" EAE 85/95 konzipiert, wobei der nördliche Wendehammer für Lastzüge und Sattelschlepper, der östliche dagegen entsprechend dem vorhandenen Gewerbegebiet nur für dreiachsige Lkw ausgelegt ist.

Die an das Planungsgebiet im Süden bzw. Osten anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden über am Rand des Planungsgebietes neu anzulegende Wirtschaftswege erschlossen. Da diesen Wirtschaftswegen keine übergeordnete Verbindungsfunktion zukommt, reicht eine Ausweisung der Wege als befahrbare Wiesenstreifen aus.

### **5.1.3 Städtebauliche Daten**

Vorgeschlagen ist eine Aufteilung der Bauflächen in verschiedenen große Grundstücke, wobei die Erschließungsform eine Änderung der Grundstücksgrößen, insbesondere durch Zusammenfassung kleinerer Grundstücke bzw. durch Teilung von Grundstücken nördlich der östlichen Stichstraße, erlaubt.

<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b>	
Anzahl Baugrundstücke:	1 x ca. 5.000 m <sup>2</sup> 2 x ca. 2.500 - 3.000 m <sup>2</sup> 6 x ca. 2.000 - 2.500 m <sup>2</sup> 2 x ca. 1.600 - 2.000 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Baugebiet (ohne Ausgleichsflächen):	100 %
Baugrundstücke:	67 %
Öffentl. Erschließung:	7 %
Wirtschaftswege:	4 %
Randeingrünung:	22 %

## **5.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telekommunikation, Gas und Wasser erfolgt durch eine Verlängerung der in der Werkstraße vorhandenen Leitungen.

Die Ableitung des Schmutzwassers ist ebenso durch eine Verlängerung des in der Werkstraße vorhandenen Kanales geplant. Die Dimensionierung der vorhandenen Schmutzwasserleitungen in der Werkstraße ist ausreichend, ebenso die Kapazität der Kläranlage; die Qualität der Reinigungsleistung der Kläranlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Das Niederschlagswasser soll gemäß der von Büro Kittelberger, Ludwigshafen, ausgearbeiteten und mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft am 28.01.1997 abgestimmten Konzeption innerhalb des Planungsgebietes - vor allem im Bereich der Randeingrünung - zurückgehalten, versickert und verdunstet werden. Überschußwasser wird dem Regenrückhaltebecken im bestehenden Gewerbegebiet zugeleitet und dort zurückgehalten.

## **5.3 Kosten und Erschließungsaufwand**

Auf die Gemeinde Römerberg kommen Erschließungskosten in Höhe von ca. 1.100 TDM für Straßenbau und Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu.

Die Kosten für die landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen belaufen sich auf ca. 400 TDM.

Die Kosten für die Erschließung sowie für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der privaten Grundstücksflächen werden gemäß BauGB und BNatSchG auf die Anlieger

umgelegt.

## **6. Landespflegerischer Planungsbeitrag**

Gemäß § 5 i.V.m. § 17 Landespflegegesetz Rheinland- Pfalz wird im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zu den Fragen der Umweltverträglichkeit der Vorhaben Stellung genommen.

Aus Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtlicher Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzung wird dargestellt, wie bestehende bzw. zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ggfs. vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist vorgesehen, die im Planungsgebiet vorhandenen, nicht ohnehin abgängigen, großkronigen Laubbäume zu erhalten.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebietes verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung und zur Begrünung vorgesehen. U.a. wird eine Begrünung der privaten Grundstücksflächen zwischen Straßenkante und Baufenster sowie eine Begrünung von auf längeren Abschnitten fenster- und türlosen Fassaden festgesetzt.

Da innerhalb des Baugebietes der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig erbracht werden kann, wird zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft eine am äußeren Rheindamm in der Gewanne "Obere Dammäcker" gelegene, gemeindeeigene Fläche herangezogen. Diese wird von intensiv bewirtschaftetem Ackerland in eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese umgewandelt.

Bezüglich der näheren Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmen und der vorgeschlagenen Pflanzdichten, Pflanzqualitäten und Pflanzenarten wird auf den Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan (Planungsbüro PISKE, November 1996) verwiesen (vgl. Anlage zur Begründung).

Mit den im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen, die - soweit sie rechtlich absicherbar sind - durch geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen sind, kann der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht werden.

**7. Bodenordnung**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

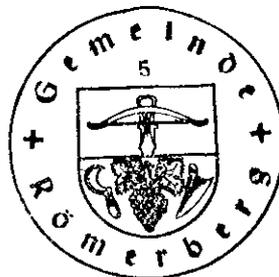
**8. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen zu den Baugrundstücken**

Die innerhalb des Geltungsbereiches 1 durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Baugrundstücken zugeordnet. Mit der Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen zu den Baugrundstücken wird die Möglichkeit der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger sowie die Grundlage für eine Kostenerstattung aufgrund einer Satzung nach § 8a (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschaffen. Die im Geltungsbereich 2 gelegenen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen dem Ausgleich der durch die gemeindlichen Erschließungsanlagen hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die auf den privaten Baugrundstücken vorgesehene Maßnahmen sind vom jeweiligen Vorhabenträger selbst durchzuführen.

Römerberg, 21. Okt. 1997  
den .....

  
.....  
(Möhler)  
Bürgermeister



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB 18.06.1996
2. Ortsübliche Bekantmachung des Aufstellungs-  
beschlusses gem. § 2 (1) BauGB 22.06.1996
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbe-  
teiligung) gem. § 3 (1) BauGB 11.11.1996
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 BauGB von: 10.03.1997  
bis: 16.05.1997
5. Beschluß über die öffentliche Auslegung des  
Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 22.07.1997
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung  
gem. § 3 (2) BauGB 26.07.1997
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit  
Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 04.08.1997  
bis: 05.09.1997
8. Während der Auslegung gingen keine Bedenken  
und Anregungen ein.
9. Beschluß über den Bebauungsplan als  
Satzung gem. § 10 BauGB 23.09.1997

Römerberg, den

21. Okt. 1997



  
Möhler  
Bürgermeister

10. Dieser Bebauungsplan wurde der Kreisverwaltung Ludwigshafen  
gem. § 11 (1) BauGB am 21. Okt. 1997 angezeigt.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.

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



Römerberg, den

7. Nov. 1997

  
Möhler  
Bürgermeister

12. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigever-  
fahrens gemäß § 12 BauGB am 15. 11. 97 tritt der Bebauungsplan  
in Kraft.



Römerberg, den

17. Nov. 1997

  
Möhler  
Bürgermeister