

GEMEINDE RÖMERBERG

VOM: _____

12.11.1985

BEBAUUNGSPLAN "LINKS AM MARIENHEIMER WEG"

Az.: 63/610-73 Römerberg 32

B E G R Ü N D U N G gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bauliche und städtebauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Der am 18.3.1985 durch die Kreisverwaltung Ludwigshafen unter AZ: 63/604-02 Römerberg F 1 genehmigte Flächennutzungsplan-Änderungsplan 1 der Gemeinde Römerberg weist den Bereich "Links am Marienheimer Weg" als "geplante Wohnbaufläche" aus. Das jetzt zur Erschließung vorgesehene Plangebiet ist Teil einer größeren Entwicklungszone, die sich zwischen den Ortsteilen Berghausen und Heiligenstein für eine Wohnbebauung anbietet und abschnittsweise im Laufe eines längeren Zeitraums realisiert werden soll.

Die Notwendigkeit zur Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen in Römerberg wurde im Erläuterungsbericht zum FNP-Änderungsplan 1 im einzelnen nachgewiesen. Die genaue Lage und Abgrenzung des Teilgebietes "Links am Marienheimer Weg" hat sich vor allem aus städtebaulich-wirtschaftlichen und versorgungstechnischen Gründen ergeben. Bei der Überprüfung der Abwassersituation in der Gemeinde hat sich gezeigt, daß der im Plangebiet vorhandene, diagonal von der bebauten Ortslage zur Kreisstraße 25 hin verlaufende Abwasserkanal streckenweise durch einen größer dimensionierten Kanal ergänzt werden muß. Dieser muß in Teilen parallel zum bestehenden Kanal verlaufen, wobei aus wirtschaftlichen Gründen die Abwasserbeseitigung der Neubauflächen durch Anschluß an den neuen Hauptsammler erfolgen soll. Hieraus ergibt sich eine von Westen nach Osten hin orientierte, schmale und langgestreckte Bebauungszone, die allerdings später, d.h. bei weiterem Baulandbedarf, unter Beachtung der jetzt festgesetzten technischen Vorgaben nach Norden und Süden erweitert werden soll. Die nördlich gelegenen Flächen sollen zu einer Abrundung der Bebauung in Richtung Berghausen führen. Die südlichen Flächen, zwischen dem jetzt vorgesehenen Neubaugebiet und der südlich davon liegenden Altbebauung, sind als Baulandreserven für die langfristige Entwicklung der Gemeinde anzusehen.

Um für die Erschließung und die Bebauung des Gebietes die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Römerberg die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB beschlossen.

1.2 Lage und Größe

Die Neubauflächen schließen unmittelbar an die in den letzten Jahren bebauten Grundstücke östlich der Altbauzone von Heiligenstein an. Damit wird die bisherige bauliche Entwicklung des Ortsteils nach Osten hin weiter fortgesetzt. Die Bebauung spannt sich zwischen die Lina-Sommer-Straße im Westen und die Kreisstraße 25 im Osten und wird beiderseits einer Hauptverkehrsstraße entwickelt. Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden und Süden durch vorhandene und zunächst weiterhin verbleibende landwirtschaftliche Flächen;
- im Osten durch die Kreisstraße 25;
- Im Westen durch die vorhandene Bebauung entlang der Lina-Sommer-Straße.

Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von rd. 4,2 ha.

1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden in wechselnder Zuordnung 1- und 2-geschossige Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser festgesetzt. Mit dieser Mischung der Bauformen soll den heute abschätzbaren, voraussichtlichen Bauwünschen der künftigen Grundstückseigentümer Rechnung getragen werden. Eine höhergeschossige Bebauung für Eigentums- oder Mietwohnungen ist an dieser Stelle der Gemeinde nicht vorgesehen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Eine Geschößflächenzahl wird nicht mehr angegeben, da die Höhenentwicklung durch Angaben über die Zahl der Geschosse und die Höhe der Gebäude ausreichend genau bestimmt werden kann. Es werden hierbei die Möglichkeiten genutzt, die sich aus der seit Januar 1990 verbindlichen neuen Baunutzungsverordnung ergeben.

Der gesamte Bereich des Plangebietes wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, da zwar geringe, aber doch störende Einwirkungen durch Lärm und Staub aufgrund der Lage entlang der Kreisstraße 25 und in Nachbarschaft zu verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht ausgeschlossen werden können.

1.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Wohnsammelstraße, die im Westen an die Lina-Sommer-Straße und im Osten an die Kreisstraße 25 anbindet. Diese Straße wird in ihrer Linienführung mehrfach abgelenkt und verschwenkt sowie durch Baumpflanzungen eingeengt, um überhöhte Fahrgeschwindigkeiten zu vermeiden. Von dieser Sammelstraße zweigen an mehreren Stellen kurze, schmale Stichstraßen ab, die als Mischverkehrsflächen, d.h. verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Für die spätere Erschließung der im Norden und Süden zunächst freibleibenden Flächen werden an mehreren Stellen des Gebietes Straßenstutzen vorgesehen, die aber zunächst als Grünflächen angelegt werden sollen, da sie für die Erschließung der Grundstücke im jetzt akuten Verfahren zunächst nicht erforderlich sind.

Der auf der Westseite der Kreisstraße 25 vorhandene Wirtschaftsweg bleibt unverändert erhalten. Im Süden des Plangebietes werden im westlichen Teilbereich unmittelbar hinter den Baugrundstücken Wirtschaftswegen vorgesehen, um die ungehinderte Bewirtschaftung der südlich angrenzenden Äcker zu sichern. Die Wirtschaftswegen können später in die Baulandumlegung der nachfolgenden Bauabschnitte einbezogen werden.

1.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität ist durch Anschluß bzw. Verlängerung des vorhandenen örtlichen Versorgungsnetzes gesichert. Die Beseitigung der Abwässer ist durch Anschluß an den neuen in der Wohnsammelstraße vorgesehenen Hauptsammler geplant.

Eine diagonal das Plangebiet durchziehende 20-kV-Freileitung der Pfalzwerke AG. soll in Abstimmung mit dem Versorgungsträger abgebaut und an den südlichen und östlichen Rand des Ortsteils Heiligenstein verlegt werden. Dabei ist aus landespflegerischen Gründen eine Verkabelung oder Teilverkabelung der neuen Trasse die städtebaulich-gestalterisch günstigste Lösung.

1.6 Landschaftsplanung (aus landespflegerischem Beitrag zum Bebauungsplan)

1.6.1 Bewertung der natürlichen Grundlagen

Arten- und Biotoppotential: Das Plangebiet weist in Teilen eine abwechslungsreiche Vegetationsstruktur auf. Parzellenweise trifft man hier Obstgehölze auf ehemaligen Acker- oder Grabelandflächen. Dazwischen gliedern einzelne Rebzeilen das Areal. Den Hauptanteil an der derzeitigen Nutzung haben aber Ackerflächen.

Kartierungsergebnisse im Sinne der Biotop-Kartierung Rheinland-Pfalz und des § 24 LPfIG Rh-Pf liegen nicht vor. Dennoch muß ein Teil der Planflächen einer "mittleren", z.T. auch einer "großen Schutzbedürftigkeit" zugeordnet werden. Den Ackerflächen werden dagegen nur geringe Biotoppotentiale zugesprochen.

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

Daneben muß auch die "Regelungsfunktion" hervorgehoben werden. Sie wird an der natürlichen Wasserrückhaltung im anstehenden Bodenprofil gemessen. Im vorliegenden Fall zeichnen sich die sandig-lehmigen Böden durch eine große natürliche Wasserkapazität aus. Das Bodenpotential ist daher als "sehr schutzbedürftig" zu bewerten.

Klimatisch-lufthygienisches Potential: Das Klima der Region ist durch warme Sommer und milde Winter gekennzeichnet. Die im Gebiet vorhandenen größeren Ostbäume, insbesondere langlebige Walnußbäume, können Ausgleichsfunktionen erfüllen. Walnußbäume sind besonders schutzbedürftig.

Wasserdargebotspotential: Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Grundwasser steht mehrere Meter unter Flur an; die sandig-lehmige, vereinzelt auch lehmige Deckschicht stellt einen guten Filter dar, so daß die Empfindlichkeit relativ schwach ist.

Erholungspotential - Landschaftsbild: Wesentliche Gestaltmerkmale der Landschaft sind die zahlreichen Obstbäume inmitten der Ackerflächen. Hinsichtlich der Eigenart der Landschaft dokumentiert das Gelände den typischen Ortsrand vorderpfälzischer Siedlungen, der für die wohnungsnahen Garten- und Grabelandnutzung kleinteilig parzelliert worden ist und allmählich in größere, zusammenhängende Ackerflächen übergeht.

1.6.2 Landespflegerische Zielvorstellungen

Für das Plangebiet werden folgende Zielvorstellungen der Landespflege festgelegt:

- für das Arten- und Biotoppotential
 - o die vorhandenen, großkronigen Obstbäume, besonders Walnußbäume, sind zu erhalten;

- für das Klimapotential
 - o die klimatisch-lufthygienisch wirksamen Großbäume sind zu erhalten und zu entwickeln;
 - o weitere langlebige Bäume (z.B. Walnuß) sind anzupflanzen;
- für das Bodenpotential
 - o mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen;
 - o wertvoller Oberboden ist vor Zerstörung zu schützen;
- für das Landschaftsbild
 - o der typische Ortsrandcharakter ist zu erhalten und zu ergänzen;
 - o Randbereiche von bereits bebauten Gebieten, die den typischen Ortsrandcharakter nicht mehr aufweisen, sind durch gezielte Obstbaumpflanzungen in das Ortsbild zu integrieren.

1.6.3 Auswirkungen der geplanten Nutzungskonzeption auf Natur und Landschaft

Die Größe der überbaubaren Flächen sowie der versiegelten Wege und Straßen beträgt ca. 2,29 ha. Die Bewertung der vorhandenen Böden hat gezeigt, daß ökologisch wertvolle Potentiale beeinträchtigt werden.

- Verlust schutzbedürftiger Biotope

Das gesamte Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 4,21 ha. Der überwiegende Teil dieser Fläche wird unter Arten- und Biotopschutzaspekten mit einer geringen Schutzbedürftigkeit bewertet, da es sich um zusammenhängende Ackerflächen handelt. Die Beeinträchtigung des Biotoppotentials ist besonders in den Abschnitten groß, wo besonders schutzbedürftige Obstbaumparzellen und Ruderalfluren betroffen sind.

- Beeinträchtigung klimatisch-lufthygienischer Austauschleistungen

Das Gelände weist nur relativ schwache Eignungspotentiale für einen siedlungsklimatischen Ausgleich auf. Als wertvolle Einzelelemente sind hingegen die Großbäume bewertet. Ein baubedingter Verlust dieser Bäume stellt einen erheblichen Eingriff in die mikroklimatischen Potentiale dar.

- Landschaftsbildveränderung

Die Bebauung des Geländes führt zu einer umfassenden Neugestaltung des Landschaftsbildes. Das Beeinträchtigungsrisiko für das Landschaftsbild ist groß, wenn nicht besondere Sorgfalt auf eine qualifizierte Eingrünung und Durchgrünung gelegt wird.

- Oberflächenabfluß

Die Versiegelung von Grund und Boden ist Ursache für einen erhöhten und beschleunigten Abfluß von Oberflächenwasser, der zulasten des Vorfluters geht.

1.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

- Schutzbedürftige Großbäume und die jungen Baumpflanzungen im Zuge der K 25 werden erhalten.

1.6.5 Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Der Verlust der Ackerflächen von etwa 2,71 ha und der besonders schutzbedürftigen Obst- und Grabelandparzellen von ca. 1,5 ha kann durch die Anlage öffentlicher und privater Grünflächen in Höhe von ca. 1,92 ha nur z.T. ausgeglichen werden. Es sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden vorgesehen:

- Das Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum und im öffentlichen und privaten Grünflächenbereich;
- Die Gestaltung der Ortsränder durch Pflanzgebote;
- Das Einfügen von begrünter Platzflächen an zwei Stellen des Plangebietes;
- Die Befestigung der Wirtschaftswege mit einer wassergebundenen Decke.

1.6.6 Bilanz und Ersatzmaßnahmen

Die Berechnung der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen hat ergeben, daß Beeinträchtigungen des Kleinklimas sowie des Landschaftsbildes ausgeglichen bzw. durch qualitative Neugestaltung kompensiert werden können. Der beschleunigte Oberflächenabfluß des Niederschlags kann durch geeignete Retentionsvorkehrungen gedrosselt werden.

Als nicht ausgleichbar haben sich die Beeinträchtigungen der Boden- und Biotoppotentiale dargestellt. Dabei hat sich gezeigt, daß die Inanspruchnahme der Ackerflächen durch die öffentlichen und privaten Grünflächen in etwa kompensiert werden kann, während die Neustrukturierung mit Wegen, Straßen und Gebäuden nicht ausgleichbar ist.

Graphische Gegenüberstellung der Landschaftspotentiale (Bilanz)

Biotop-potential 4,21 ha	0	I	II	III	IV	V	%
	vorhanden	Wirtschaftsweg - 0,7% -	Acker - 64% -		Grabeland - 11% -	Obstbaureihen - 24% -	
geplant	Straßen, Wege, Gebäude - 54% -		öffentl. u. priv Grünflächen - 45% -				20 40 60 80

Der Umfang von Ersatzmaßnahmen wird anhand von Wertfaktoren (aufgestellt von der Bezirksregierung) ermittelt. Danach ergibt sich für das Plangebiet:

Bestand	ha	WE/ha		Planung	ha	WE/ha	
Acker	2,71	0,3	0,813	Überbaubare Flächen	1,27	0	0
Streuobst + Grabeland	1,50	0,8	1,20	Straßen + Wege	ca. 0,51	0,1	0,05
				Grünflächen	ca. 1,92	0,4	0,77
Gesamt	4,21		2,013	Gesamt	4,21		0,82

Es verbleibt ein Defizit von ca. 1,2 Werteinheiten = ca. 2 ha bei einer Umwandlung von Acker in Streuobstwiesen.

Da für den (zeitlich parallel aufgestellten) Bebauungsplan "Im Unteren Marnheimer Weg" in der Gewanne "Unterm neuen Berg" als Ersatzfläche nur 0,586 ha zur Verfügung stehen, nach der Berechnung aber 0,9 ha benötigt werden, wird die Ersatzfläche für den Bebauungsplan "Links am Marienheimer Weg" in den Gewannen "Obere Dammäcker" sowie "Mittelgewanne" insgesamt um 0,3 ha umfangreicher, d.h. mit 2,3 ha festgesetzt.

Die Maßnahme dient dazu,

- o das Bodenleben durch Laubstreu und mikrobielle Zersetzung zu fördern;
- o das Biotoppotential, insbesondere die Vernetzungs- und Trittsteinfunktionen in Benachbarung zum Naturschutzgebiet zu bereichern.

1.7 Altlasten

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

2. Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Römerberg voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte Kosten:

2.1 Wert des Grund- und Bodens gemäß § 128 Abs. 1(1) BauGB	DM 1.815.000,--
2.2 Erschließungsaufwand gemäß § 128 Abs. 1(2) BauGB	DM 1.130.000,--
	zus. DM 2.945.000,--

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Römerberg vom 28.4.1971 übernimmt die Gemeinde einen Kostenanteil in Höhe von

10/100, d.s. rd. DM 300.000,--
=====

Die Bereitstellung der von der Gemeinde aufzubringenden Mittel ist, je nach Erschließungsfortschritt, in den Haushalten der kommenden Jahre vorgesehen. Die übrigen Erschließungskosten werden entsprechend der Erschließungsbeitragssatzung auf die Anlieger umgelegt.

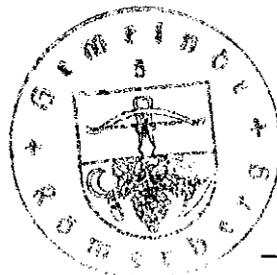
3. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist eine Baulandumlegung im gesamten Bereich des Bebauungsplangebietes notwendig.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit dem Bau der Erschließungsanlagen soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. nach Abschluß der Baulandumlegung begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten richtet sich anschließend nach den Vorstellungen der einzelnen Grundstückseigentümer.

Römerberg, den 18.6.1991



In Vertretung:

(Entzminger)

~~Bürgermeister~~
1. Beigeordneter