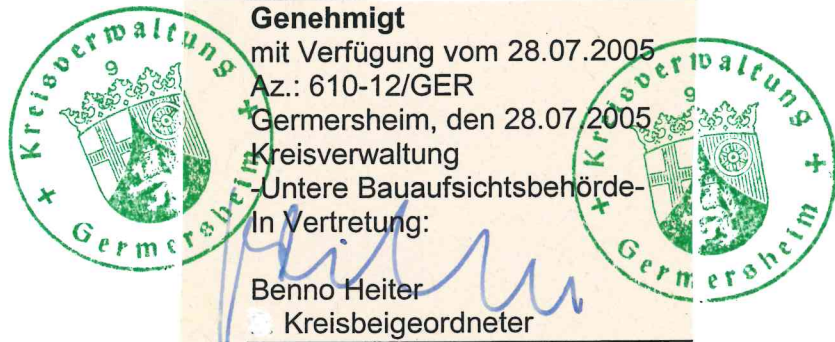


## Stadt Germersheim



---

# 6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM PARALLELVERFAHREN ZU DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 14 'INDUSTRIEGEBIET WÖRTH-OST- 3. ÄNDERUNGSPLAN'

---

## Fassung zur Genehmigung

- Erläuterungsbericht-
- Planzeichnung-
- Verfahrensvermerke-
- Rechtsgrundlagen-

Februar 2005

**STADT GERMERSHEIM****6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS****IM PARALLELVERFAHREN ZU DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14  
'INDUSTRIEGEBIET WÖRTH-OST – 3. ÄNDERUNGSPLAN'****ERLÄUTERUNGSBERICHT****GEMÄSS § 5 BAUGESETZBUCH (BauGB)**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>5</b>

**Hinweis zu den folgenden Ausführungen:**

Wie aus der Benennung der 6. Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen ist, wurde sie im Parallelverfahren zu der Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 ‚Industriegebiet Wörth-Ost – 3. Änderungsplan‘ durchgeführt.

Im Sinne einer Aufwandsminimierung wurde in Abstimmung mit der Stadt Germersheim festgelegt, dass bestimmte Teile der Begründung der Bebauungsplanänderung auch als Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan verwendet werden sollen. Wegen der identischen Grundzüge der Planung erscheint das gerechtfertigt.

Im Folgenden sind demgemäß Auszüge aus der Begründung zu der Bebauungsplanänderung abgedruckt.

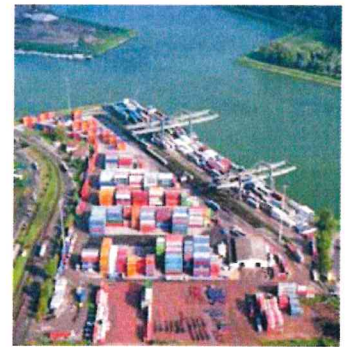
## 1 ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER PLANUNG

Das vorliegende Änderungsverfahren dient der Fortentwicklung und Erweiterung des aus dem Jahr 1972 stammenden, rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Industriegebiet Wörth-Ost‘ der Stadt Germersheim.

Mittlerweile wurde ein 1. und 2. Änderungsverfahren durchgeführt, in denen zum einen das Gebiet nordwestlich der Hamburger Straße baureif gemacht und neu parzelliert wurde, zum anderen die planungsrechtliche Grundlage für das Zoll- und Hafenamts geschaffen wurde.

Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich der Änderungsplanung ein Industriegebiet (GI) mit einer GRZ von 0,8, einer BMZ von 9,0 und der besonderen Bauweise vor.

Auf Grund eines Antrages der gebietsansässigen Firma CSX World Terminals Germersheim sollen zur Optimierung der Betriebsabläufe und zur wirtschaftlichen Ausnutzung der eigenen und hinzuzupachtenden Grundstücke die Festsetzungen des Bebauungsplans geändert werden. Die Containerumschlaganlage der Firma CSX ist überlastet. Es besteht ein erhöhter Liegeplatzbedarf. Dieser Bedarf soll durch den weiteren Ausbau des Container-Terminals gedeckt werden. Nunmehr sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans verstärkt hafenspezifische Nutzungen ermöglicht werden. Hierzu ist beabsichtigt, das bisherige Industriegebiet in ein ‚Sondergebiet Hafen‘ umzuwandeln. Dabei soll das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die GRZ, erhöht werden. Das gesamte Gelände der Firma CSX ist dicht mit Containern überstellt, teilweise in vier Lagen übereinander, wie das nachfolgende Luftbild verdeutlicht. Diese sind betriebsbedingt häufig umzusetzen, so dass ein ständiger Containerverkehr besteht. Hinzu kommen die Stapler mit mehr als 70 t Eigengewicht, die für das Versetzen und Entfernen der Container benötigt werden, sowie die an- und abfahrenden Lkw. Für beide Fahrzeugarten müssen ausreichend dimensionierte Rangiermöglichkeiten gesichert sein. Die vorbeschriebenen Betriebsabläufe verdeutlichen die großmaßstäbliche Nutzung des Container-Terminals, die ein hohes Maß an Bewegungsfreiheit erfordert.



Luftbild des Container-Terminals der Firma CSX

Vor diesem Hintergrund wird das Plangebiet von ‚Hindernissen‘ freigemacht und ein Teil der im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen zugunsten überbaubarer Flächen überplant.

In diesem Zusammenhang sind vor allem die landespflegerischen Belange neu zu ordnen und festzusetzen, sowie das durch die Landgewinnung neu hinzugekommene Gelände in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Der durch die Landgewinnung entstandene Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht enthalten. Für diese Flächen sind Festsetzungen zu entwickeln.

Da erkennbar ist, dass die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen für den Änderungsbereich nicht vollständig innerhalb dieser Fläche erbracht werden können, werden sie teilweise nach außerhalb des Geltungsbereiches verlagert.

Der externe Ausgleich wird im Wasserschutzgebiet ‚Rauweide‘ durchgeführt. Die rechtliche Fixierung der Maßnahmen erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag.

Für die konsequente Weiterentwicklung der Hafenwirtschaft und der Containerumschlagkapazitäten sowie zum Werterhalt der Umschlaganlagen in Germersheim ist die Durchführung des Vorhabens der Firma CSX World Terminals Germersheim von größter Wichtigkeit.

Da die beabsichtigte Planänderung die Grundzüge der Planung berührt, ist ein förmliches Änderungsverfahren durchzuführen.

## 2 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

### 2.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Germersheim zählt im Landesentwicklungsprogramm III (LEP)<sup>1</sup> des Landes Rheinland-Pfalz zum Verdichtungsraum und ist als Mittelzentrum im Grundnetz ausgewiesen. Aufgabe der verdichteten Räume ist es, die hochverdichteten Räume zu entlasten und den ländlichen Räumen Entwicklungsimpulse zu geben. Mittelzentren gelten als Standorte ‚für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen‘. Mittelzentren des Grundnetzes verfügen über eine vollständige mittelzentrale Ausstattung. Darüber hinaus ist Germersheim als ‚bestehender landesweit bedeutsamer Gewerbestandort‘ ausgewiesen.

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (ROP)<sup>2</sup> werden der Stadt Germersheim die besonderen Funktionen ‚Wohnen‘ und ‚Gewerbe‘ zugewiesen. Hinsichtlich der gewerblichen Wirtschaft heißt es dort: ‚Raumbedeutsame Schwerpunkte des Produzierenden Gewerbes in Verbindung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen (sog. besondere Funktion Gewerbe) sind wegen der Entwicklungsvorteile im Hinblick auf Verkehrslage, Flächenreserven und sonstigen Infrastrukturvorsetzungen sowie unter Berücksichtigung ergänzender bzw. konkurrierender Standortfunktionen, insbesondere unter Berücksichtigung der ökologischen Belange, die landesweit bedeutsamen Standorte Worms Frankenthal, Ludwigshafen, Neustadt, Speyer, Germersheim, Landau und Wörth.‘

Bei den Standorten mit der ‚besonderen Funktion Gewerbe‘ handelt es sich um Gemeinden bzw. Gemeindegruppen, die bereits einen bedeutsamen Gewerbebesatz aufweisen, dessen Bestandspflege und Weiterentwicklung Baulandausweisungen über die Eigenentwicklung hinaus erfordern. Dort liegen Standortfaktoren vor, die für eine Neuansiedlung von Betrieben besondere Anreize geben (z.B. überregional bedeutsame Verkehrsbedingungen, Flugplätze, unmittelbare Nachbarschaft zu gewerbeinduzierenden Dienstleistungseinrichtungen).

---

1 Staatskanzlei Rheinland-Pfalz, Oberste Landesplanungsbehörde: Landesentwicklungsprogramm III, Mainz, Juni 1995

2 Planungsgemeinschaft Rheinpfalz: Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz, Entwurf (Stand: Juli 2000)

Entsprechend ist das Plangebiet im Regionalen Raumordnungsplan als bestehender ‚Siedlungsbereich Industrie und Gewerbe (Vorranggebiet)‘ und der nördlich angrenzende Industrie- und Handelshafen als ‚Hafen‘ dargestellt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ‚Industriegebiet Wörth-Ost‘ entspricht somit in besonderer Weise den Funktionszuweisungen, die im LEP und ROP für die Stadt Germersheim getroffen werden.

## 2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

In dem rechtskräftigen ‚Flächennutzungsplan 2010‘ der Stadt Germersheim ist der von der Änderungsplanung betroffene Bereich als Industriegebiet, Bahnanlagen (Bestand) sowie Gebüsche, Hecken, Feldgehölze (Planung) dargestellt.

Zur Beseitigung der Diskrepanz zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird im Parallelverfahren eine Teil-Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

## 3 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG

### ■ Grundsätzliches

Auf Grund eines Antrages der gebietsansässigen Firma CSX World Terminals Germersheim sollen zur Optimierung der Betriebsabläufe und zur wirtschaftlichen Ausnutzung der eigenen und hinzuzupachtenden Grundstücke die Festsetzungen des Bebauungsplans geändert werden.

Die Änderungen des Planinhalts beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Aspekte (siehe Planzeichnung):

- Umwandlung von GI – Industriegebiet in SO - ‚Sondergebiet Hafen‘
- Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, hier der GRZ - Grundflächenzahl
- Überarbeitung der Grünfestsetzungen, insbesondere Herausnahme ortsfester Pflanzstreifen sowie Reduzierung der Grünanteile, Entwicklung praktikabler Festsetzungen für ein vertretbares Mindestmaß an Grünanteilen
- Verlagerung der landespflegerischen Kompensation nach außerhalb des Plangebietes in den Bereich ‚Rauhweide‘
- Integration des durch die Landgewinnung hinzugekommenen Bereiches in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Entwicklung von Festsetzungen für diesen Bereich

### ■ Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist ein Sondergebiet ‚Hafen‘ aus. Das festgesetzte Sondergebiet soll dem Betrieb und der Erweiterung des Container-Terminals der Firma CSX World Terminals Germersheim dienen.

Aufgrund der hohen Investitionskosten und der Lage am Hafenbecken ist das Plangebiet nur für Hafennutzungen reserviert. Dieses ist bereits mit Verladekränen (Portalkränen), einem Schiffsanleger und Gleisanschluss bestens ausgestattet.

Der Gebietstyp Sondergebiet ‚Hafen‘ ermöglicht die angestrebten Nutzungen. Klarstellend wird die Zweckbestimmung dahin gehend ergänzt, dass das Sondergebiet der Unterbringung hafenspezifischer Gewerbebetriebe einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen und Verkehrseinrichtungen dient. Allgemein zulässig sind Umschlagsbetriebe, Gewerbebetriebe mit Hafenbezug, Lagerhäuser, Lagerplätze, Lagerbehälter, öffentliche Betriebe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude, soweit sie dem Hafenbetrieb dienen.

Ausnahmsweise können Tankstellen zugelassen werden, jedoch nur soweit sie einem der allgemein zulässigen Betriebe dienen. Es sollen so ausdrücklich nur solche Tankstellen zugelassen werden, die ergänzend den allgemein zulässigen Vorhaben dienen. Durch diese Einschränkung werden zusätzliche Verkehrsströme im Plangebiet vermieden.

## 4 VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss für die 6. Flächennutzungsplanänderung wurde am 13. Februar 2003 gefasst. Da die vorliegende Flächennutzungsplanänderung vor dem 20. Juli 2004 eingeleitet wurde und aller Voraussicht nach vor dem 20. Juli 2006 beendet sein wird, kann sie nach den Bestimmungen des bis zum 20. Juli 2004 geltenden Baugesetzbuches<sup>3</sup> weiter geführt werden. Von dieser Möglichkeit soll nach Vorgabe der Stadt Germersheim Gebrauch gemacht werden.<sup>4</sup> Die 6. Flächennutzungsplanänderung enthält somit lediglich einen Erläuterungsbericht gemäß § 5 Baugesetzbuch, ein Umweltbericht ist verzichtbar.

erstellt durch

 IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Februar 2005

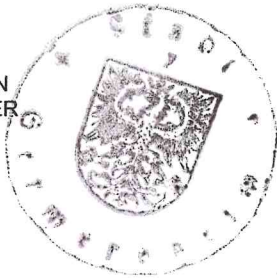
 0309 FNP Erl Genehm.doc/ba

<sup>3</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

<sup>4</sup> Gemäß § 244 Baugesetzbuch in der Fassung vom 24. Juni 2004 werden Verfahren für Bauleitpläne, die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind oder die nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften dieser (neuen) Gesetzesfassung geführt. Für diese ist eine Begründung mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) mit Berichtigungen vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

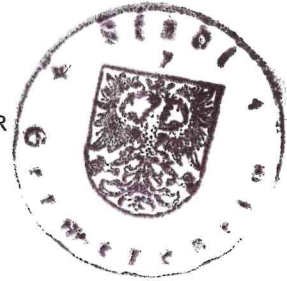
AUFGESTELLT:  
GERMERSHEIM, IM FEBRUAR 2003  
STADTVERWALTUNG

DIETER HÄNLEIN  
BÜRGERMEISTER



AUSGEFERTIGT:  
GERMERSHEIM, DEN 15.08.05  
STADTVERWALTUNG

DIETER HÄNLEIN  
BÜRGERMEISTER



AUFGESTELLT:  
GERMERSHEIM, IM FEBRUAR 2003  
STADTVERWALTUNG

  
DIETER HÄNLEIN  
BÜRGERMEISTER

AUSGEFERTIGT:  
GERMERSHEIM, DEN 15.08.05  
STADTVERWALTUNG

  
DIETER HÄNLEIN  
BÜRGERMEISTER

  
N 1 : 5.000



**Genehmigt**  
mit Verfügung vom 28.07.2005  
Az.: 610-12/GER  
Germersheim, den 28.07.2005  
Kreisverwaltung  
-Untere Bauaufsichtsbehörde-  
In Vertretung:  
  
Benno Heiter  
Kreisbeigeordneter












## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT GERMERSHEIM

Änderung im Parallelverfahren zum  
Bebauungsplan Nr.14 'Industriegebiet  
Wörth-Ost 3. Änderungsplan'

-Fassung zur Genehmigung

> Umwidmung von Industriegebiet  
in Sondergebiet

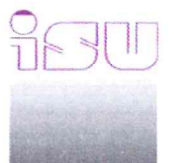
> erstmalige Überplanung einer  
Landgewinnung

-  Industriegebiet
-  Sondergebiet
-  Örtliche Hauptstraße
-  Bahnanlage
-  Grünflächen
-  Baum- und Strauchhecke
-  Erhaltung Baumreihe
-  Pflanzung Baumreihe
-  Wasserflächen - Hafen
-  Öffentliche Verwaltung
-  Geltungsbereich der Fortschreibung

Stand: Februar 2005

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung

Jung-Stilling-Straße 19 67663 Kaiserslautern  
Telefon 0631-310 90 590 Fax -310 90 592  
Email info-kl@i-s-u.de





## **VERFAHRENSVERMERKE**

### **1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Germersheim hat in seiner Sitzung am 13.02.2003 die Aufstellung dieser 6. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

### **2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB erfolgte am 12.11.2004 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger.

### **3. Beteiligung der Bürger:**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger am 12.11.2004.

### **4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB wurde am 08.11.2004 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 10.12.2004.

### **5. Entwurfsannahme:**

Der Stadtrat der Stadt Germersheim hat in seiner Sitzung am 20.10.2004 den Entwurf dieser 6. Flächennutzungsplanänderung angenommen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

### **6. Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 12.11.2004 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger.

### **7. Auslegung des Entwurfs zur 6. Flächennutzungsplanänderung:**

Der Entwurf der 6. Flächennutzungsplanänderung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2004 bis zum 21.12.2004 aus.

**8. Prüfung der Anregungen:**

Der Stadtrat der Stadt Germersheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.03.2005 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt bzw. mitgeteilt, wo und in welcher Zeit das Ergebnis der Prüfung eingesehen werden kann.

**9. Feststellungsbeschluss:**

Aufgrund der §§ 1 bis 7 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Germersheim die 6. Flächennutzungsplanänderung in seiner Sitzung am 16.03.2005 beschlossen.

**10. Genehmigungsverfahren:**

Das Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB wurde am ..... eingeleitet. Die Genehmigung wurde am ..... erteilt.

.....  
Unterschrift

.....  
Dienstsiegel

**11. Bekanntmachung der Genehmigung:**

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... durch .....  
..... bekannt gegeben.

.....  
Unterschrift

.....  
Dienstsiegel

## RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieser 6. Flächennutzungsplanänderung sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) mit Berichtigungen vom 16. Januar 1998 (BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).
6. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2102) = Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).
7. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 396).
8. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 390).
9. Landesgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Landespflegegesetz – LPfIG) in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2004 (GVBl. S. 275).