

Stadt Ramstein-Miesenbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Wohnpark Balthasarstraße“



Begründung

Stand: 02.11.2020

Satzungsexemplar

gem. § 10 BauGB Abs. 1 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH, Kaiserslautern

Dipl. Ing. H. W. Schlunz

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINES	3
1.1	Geltungsbereich	5
1.2	Aufstellungsbeschluss	6
2.	EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	7
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV)	7
2.3	Flächennutzungsplanung	8
3.	PLANUNGSERFORDERNIS	9
3.1	Allgemeines	9
3.2	Planungsanlass	9
3.3	Planungsgrundsätze	9
4.	ANGABEN ZUM PLANGEBIET	10
4.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches mit Bebauungsvorschlag	10
4.2.	Bestandssituation	11
4.2.1	Nutzungsstruktur	11
4.2.2	Verkehrliche Erschließung	11
4.2.3	Ver- und Entsorgung	11
4.2.4	Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	12
4.2.5	Immissionsvorbelastung	12
4.2.6	Bodentragfähigkeit	12
4.2.7	Archäologie	12
5.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	13
6.	PLANINHALT	13
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	13
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
7.	AUSLEGUNG	15
7.1	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	15
7.2	Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	15
8.	ABWÄGUNG	26
8.1	Allgemeines	26
8.2	Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung	26
9.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	27
9.1	Auswirkungen auf die Umwelt	27
9.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	27
10.	FLÄCHENBILANZ	27
11.	REALISIERUNG	27
12.	KOSTEN UND REFINANZIERUNG	28
Anhang 1	Fachbeitrag Naturschutz	
Anhang 2	SU; Schalltechnische Untersuchung	
Anhang 3	Geotechnischer Bericht	
Anhang 4	Entwässerungskonzept	

1. ALLGEMEINES

Um einerseits die hohe Nachfrage an Baugrundstücken zu decken und andererseits der konkreten Nachfrage nach Bauland zu entsprechen, beabsichtigt die Stadt Ramstein-Miesenbach die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnpark Balthasarstraße“.

Die Stadt Ramstein-Miesenbach wird daher gemeinsam mit dem Vorhabenträger Ernst Hauf, Im Lehmgarten 8, 66901 Schönenberg-Kübelberg, die Voraussetzungen für die Erschließung des Neubaugebietes „Wohnpark Balthasarstraße“ durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan schaffen. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Neubaugebietes „Wohnpark Balthasarstraße“ ergeben sich aus dem noch aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Da das Neubaugebiet auf dem Wege der Privaterschließung realisiert werden soll, hat Herr Hauf die WVE GmbH Kaiserslautern mit der Planung und Projektabwicklung beauftragt. WVE wird somit als Dienstleisterin alle Aufgaben der Erschließungsträgerschaft (Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen) für den Vorhabenträger übernehmen und diesen gegenüber der Stadt vertreten; hierin eingeschlossen ist auch die Bearbeitung der Bauleitplanung.

Die Ausarbeitung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt in enger Abstimmung mit den städtischen Stellen und Gremien auf der Basis des Antrags auf Einleitung des Bauleitplanverfahren vom 25.04.2019. Das Vorhaben wurde, wie auch im Antrag dargelegt, im Ausschuss für Stadtentwicklung und Landschaftspflege der Stadt Ramstein-Miesenbach vorgestellt und erläutert.

Das geplante Baugebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,9 ha und befindet sich im südwestlichen Ortsbereich von Ramstein. Es grenzt im Westen an die Balthasarstraße, im Süden an die Straße Am Lanzenbusch an, an der auch die bestehende Tennisanlage mit Halle und Freiplätzen liegt.

Vorgesehen ist die Bereitstellung von ca. 16 Baugrundstücken zur Bebauung mit Einzelhäusern und teilweise auch Doppelhäusern. Das im Vorfeld mit dem Vorhabenträger abgestimmte und dem Einleitantrag des Bauleitplanverfahrens beigefügte Groberschließungs- und Bauungskonzept ist dem Antrag als Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügt. Im weiteren Verfahren werden die technischen Planungen ergänzt, die Grundzüge der Erschließung, insbesondere auch die Gebietsentwässerung wurden im Vorfeld mit dem zuständigen Stellen abgestimmt.

Da der Bebauungsplan als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden soll, wird eine umfassende Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes sowie der Nachweis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Dennoch sind sowohl die naturschutzrechtlichen als auch die artenschutzrechtlichen Belange abzu prüfen, zu beschreiben und zu bewerten und ggf. geeignete Maßnahmen in die Planung einzustellen.

Insbesondere ist der Nähe zu der bestehenden Tennisplatzanlage Rechnung zu tragen. Es wurde daher eine Schalltechnische Untersuchung bereits zu Beginn der Planung beauftragt, um frühzeitig ggf. auch planerisch reagieren zu können (vgl. Anhang 2).

Eine Baugrunduntersuchung wurde ebenfalls bereits beauftragt, die Ergebnissen des Geotechnischen Berichtes sind dem Anhang 3 zu entnehmen; diese werden im Zuge der Planung und Realisierung der Erschließungsanlagen berücksichtigt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnpark Balthasarstraße“ der Stadt Ramstein-Miesenbach enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierten gestalterischen Festsetzungen nach § 88 LBauO sowie umweltbezogenen bzw. grünordnerischen Festsetzungen sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d.h. für eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark Balthasarstraße“ der Stadt Ramstein-Miesenbach ist im Aufstellungsbeschluss näher konkretisiert.

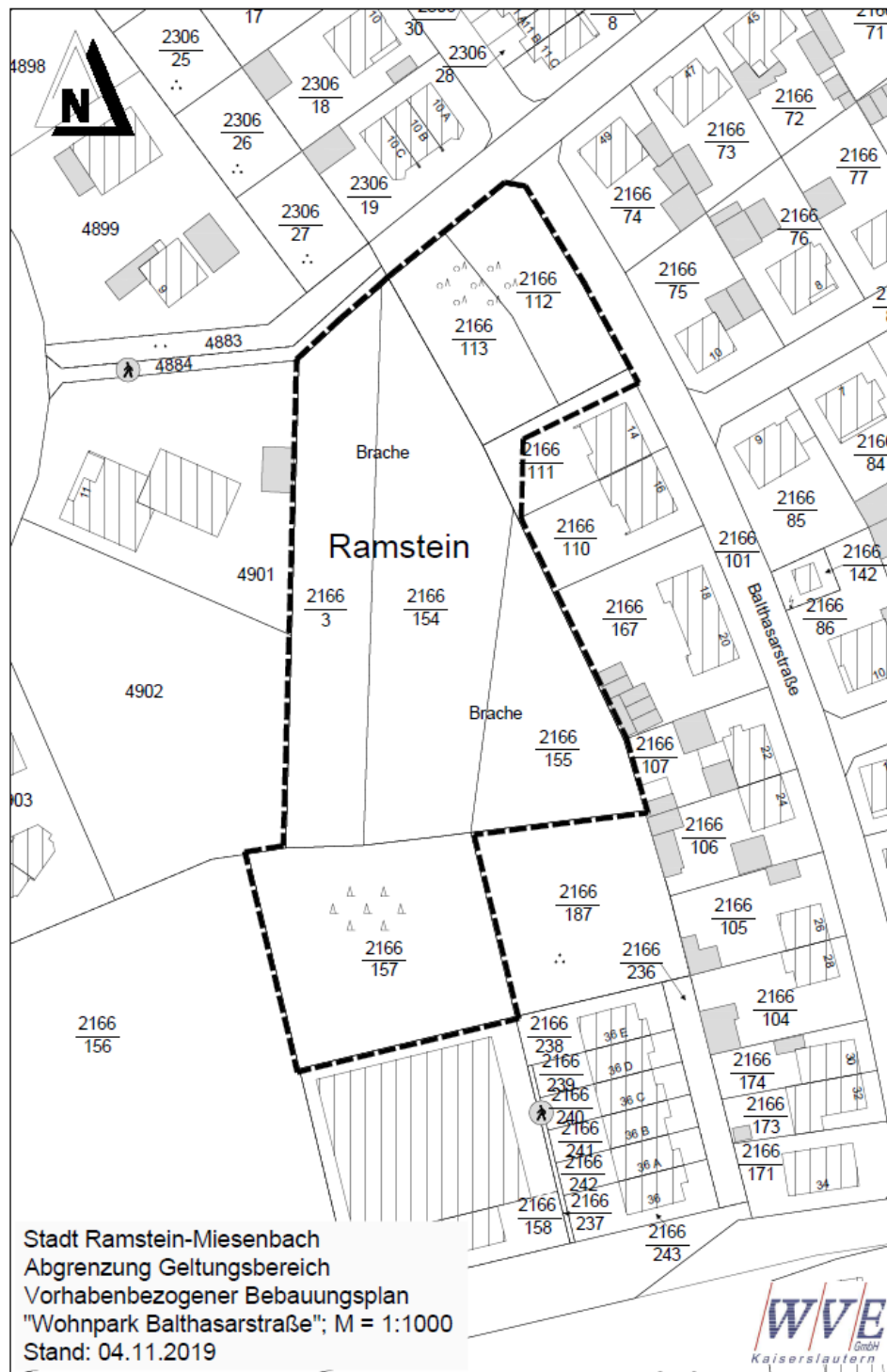


Abbildung 1:
Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Wohnpark Balthasarstraße"

Die genauen Abgrenzungen des Bebauungsplanes lassen sich auch aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entnehmen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auch der Abb.1 zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die FSt-Nrn.: 2166/111-teilweise; 2166/112; 2166/113; 2166/3; 2166/154; 2166/155; 2166/157 diese Grundstücke sind im Eigentum des Vorhabenträgers.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 16.05.2019 vom Rat der Stadt Ramstein-Miesenbach gefasst.

Der Annahmebeschluss des Entwurfes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 21.11.2019 gefasst und am 12.03.2020 aufgrund Änderungen bezüglich der Entwässerung und Anpassung an den Schallschutz aufgehoben und in gleicher Sitzung am 12.03.2020 neu gefasst.

Nach Abstimmung des Entwässerungskonzeptes mit den Fachbehörden und den VG-Werken kann auf eine zentrale Rückhaltung innerhalb des Plangebietes verzichtet werden, wodurch ein zusätzlicher Bauplatz ausgewiesen werden kann. Das erforderliche Rückhaltevolumen kann durch Erweiterung des bestehenden Rückhaltebeckens südlich der Straße Am Lanzenbusch nachgewiesen und bereitgestellt werden (vgl. Anhang 4).

Da durch die Planänderungen die Grundzüge der Planung berührt werden, wäre nach der bereits am 21.11.2019 beschlossenen Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB eine erneute Offenlage erforderlich; daher war es sinnvoll, vor der Verfahrensdurchführung einen Annahmebeschluss zum aktualisierten Planentwurf zu fassen und erst danach die Offenlage gem. § 3 Abs.2 und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt, Ausgabe vom 16.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Da die Voraussetzungen gemäß § 13 a BauGB vorliegen, wird der Bebauungsplan „Wohnpark Balthasarstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Der Anwendungsbereich des § 13 a BauGB ist erfüllt, da im Plangebiet eine Nachverdichtung durch Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO geplant ist und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Die Fläche des Geltungsbereiches stellt im Südwesten eine bauliche Ortsarrondierung dar. Durch die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Maßgabe der Einhaltung der Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB von weniger als 20.000 Quadratmeter eingehalten.

2. EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das LEP IV von Rheinland-Pfalz stellt den Bereich des Plangebietes als Fläche im Biotobverbund sowie großräumigen Freiraumschutz dar. Außerdem ist Ramstein-Miesenbach noch als ein mit der Stadt Landstuhl kooperierendes Mittelzentrum westlich des Entwicklungsschwerpunktes des Oberzentrum Kaiserslautern ausgewiesen. Über die großräumig bedeutenden Verkehrsachsen der Bundesautobahnen der A 6 und A 62 besteht sehr gute Anbindung sowohl in Ost/West - als auch Nord/Süd-Richtung.

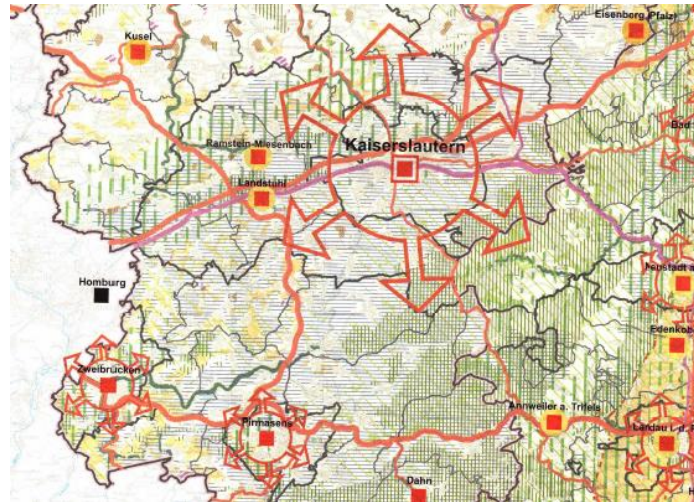


Abbildung 2: Auszug aus dem LEP IV Rheinland-Pfalz

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV)

Der Stadt Ramstein-Miesenbach wird nach dem Zentrale-Orte-System nach der jüngsten Fortschreibung des ROP die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Im ROP IV sind Flächen westlich des Plangebietes als ‚regionaler Grünzug‘ (Z19) dargestellt (siehe Abbildung 3). Neben den Siedlungsflächen Wohnen und Gewerbe und sonstigen Freiflächen sind westlich der Ortslage auch ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung des Grundwassers innerhalb des regionalen Grünzugs dargestellt. Direkte Auswirkungen auf den Planbereich ergeben sich somit nicht, da sich dieser vollumfänglich im Siedlungsbereich befindet. Zwischen dem Bebauungsplan und den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans ergibt sich daher kein Konflikt.

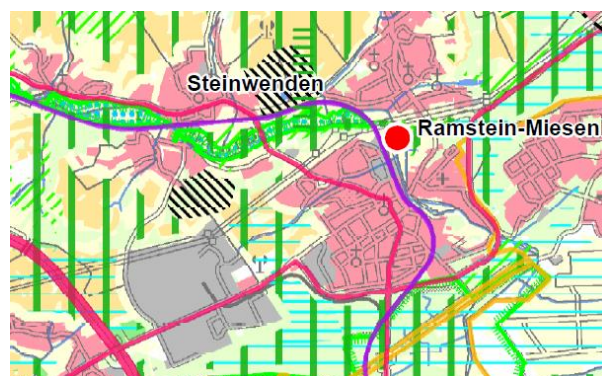


Abbildung 3:

Auszug aus ROP IV 3. Teilfortschreibung (Vorlage zur Genehmigung 2018)

Begründung zum B-Plan „Wohnpark Balthasarstraße“; Stadt Ramstein-Miesenbach
Satzungsexemplar gem. § 10 Abs. 1 BauGB; Stand: 02.11.2020

2.3 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnpark Balthasarstraße ist im Flächennutzungsplan der VG Ramstein-Miesenbach (1.Fortschreibung 2001) als Fläche für Landwirtschaft dargestellt (s. Abbildung 4).

Im Flächennutzungsplan sind neben den Siedlungsflächen Wohnen im Osten und den Gewerbeflächen im Westen (B-Plan „In den Seufzen“), südwestlich Flächen für Sport- und Spielanlagen und südlich Flächen für Wald dargestellt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB handelt, ist die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes als eigenes Verfahren nicht erforderlich. Dieser wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

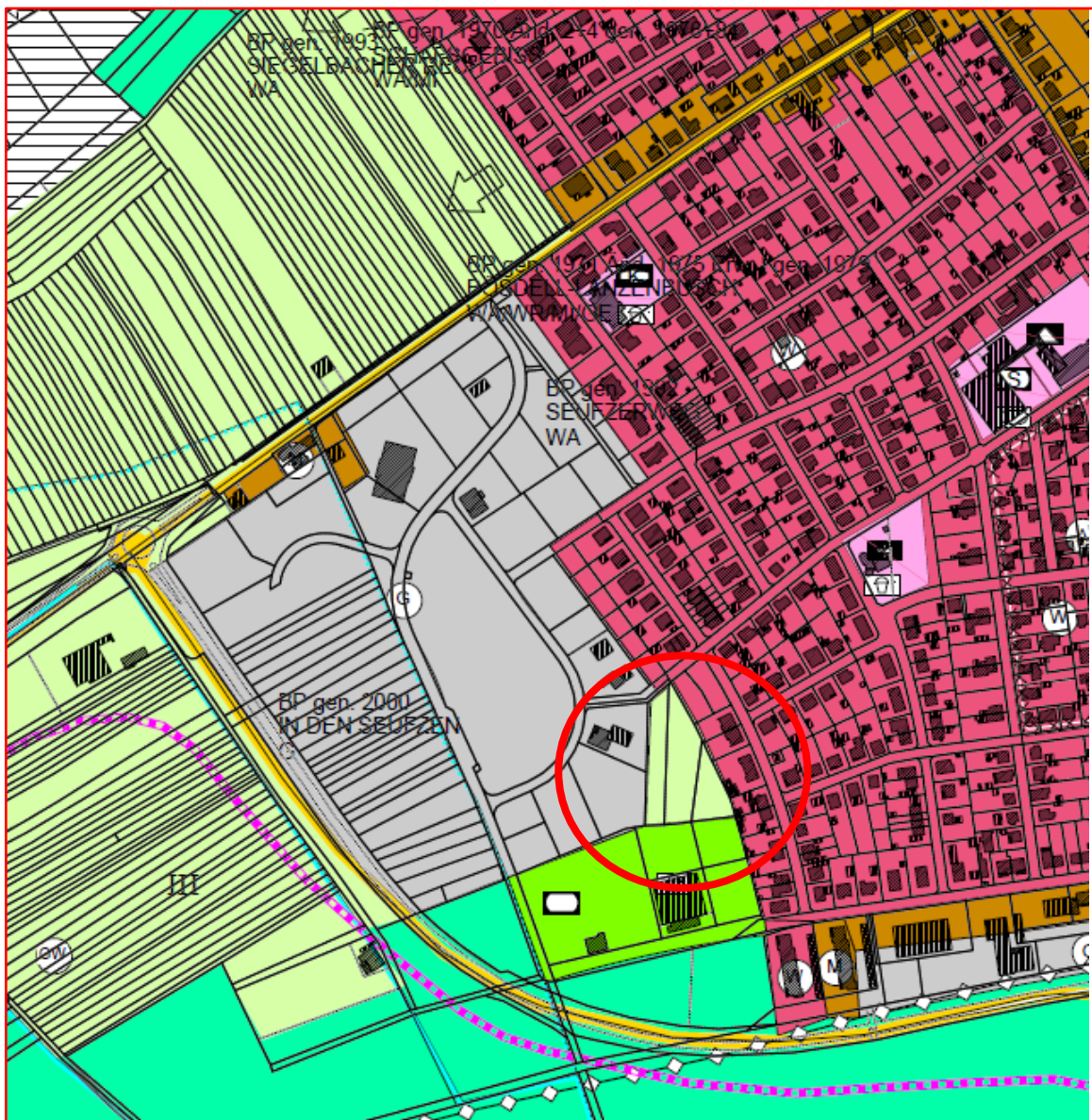


Abbildung 4:
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Ramstein-Miesenbach

3. PLANUNGSERFORDERNIS

3.1 Allgemeines

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Balthasarstraße“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

3.2 Planungsanlass

Der Vorhabenträger beabsichtigt zur Deckung des aktuellen Wohnungsbedarfes die Erschließung eines Wohngebietes an der Balthasarstraße im Südwesten der Stadt Ramstein-Miesenbach nördlich der Straße „Am Lanzenbusch“. Zur Realisierung dieses Vorhabens wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Balthasarstraße“ erforderlich. Im Vorfeld der Ausarbeitung des Entwurfs wurden verschiedene Alternativen des städtebaulichen Entwurfes mit dem Investor und den örtlichen Gremien beraten.

Die aufgrund der abweichenden Darstellungen im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach (vgl. Abb. 4) notwendige Flächennutzungsplanänderung der Landwirtschaftsflächen in Wohnflächen, wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Planungsgrundsätze

Folgende Planungsgrundsätze sind dem Bebauungsplan als Leitlinien zugrunde gelegt und sollen zur Verwirklichung der im BauGB vorgegebenen Ziele beitragen:

1. Städtebauliche Integration des Baugebietes in die örtliche Situation (Abrundung, Bauweise, Höhenentwicklung, Nutzung).
2. Rückhaltung (soweit möglich) des Niederschlagwassers; Ableitung des Abwassers im Trennsystem.
3. Berücksichtigung der natur- und artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Innenentwicklung.
4. Minimierung der Neuversiegelung.
5. Optimierung des Erschließungsaufwands.

4. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches mit Bebauungsvorschlag

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Gesamtgeltungsbereich umfasst ca. 0,9 ha.



Abbildung 5:
Bebauungsvorschlag

4.2. Bestandssituation

4.2.1 Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnpark Balthasarstraße“ liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Ramstein-Miesenbach nördlich der Straße Am Lanzenbusch. Das Plangebiet grenzt östlich an den Siedlungskörper der Ortslage an, westlich befindet sich ein bestehendes Gewerbegebiet, südwestlich eine Sportanlage (Tennishalle / Tennisplätze). Die für das bestehende GE-Gebiet festgesetzte Lärmkontingentierung ist ebenso, wie der Sportstättenlärm im Zuge der Planung zu berücksichtigen. (vgl. Anhang 2) Die Fläche des Plangebietes selbst weist keine besondere Nutzung auf, sie ist als Brache in Randlage des Siedlungskörpers zu bezeichnen.

4.2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird über die „Balthasarstraße“ erschlossen. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine öffentliche Straße. Es handelt sich um eine Stickerschließung mit einem im Süden angeordneten Wendebereich.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt einzig über die Balthasarstraße. In relativ naher Entfernung ist eine Anbindung an die nordwestlich verlaufende, klassifizierte Straße L 356, und somit auch die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, gegeben.

4.2.3 Ver- und Entsorgung

Abwasserentsorgung:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem (getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser).

Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist soweit wie möglich zu vermeiden. Das auf den privaten Grundstücken anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder zurückgehalten werden kann.

Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind gem. den textlichen Festsetzungen Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drainasphalt.

Die Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Abwassersystem ist nicht gestattet.

Der neue Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße wird im Süden in der Straße „Am Lanzenbusch“ an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen zurückzuhalten und bei geeigneten Untergrundverhältnissen zu versickern.

Das auf Straßen und Plätzen anfallende Oberflächenwasser wird direkt in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Zur Vermeidung von Abflussspitzen bei Regenereignissen infolge der Flächenversiegelung ist auf den privaten Grundstücksflächen ein Regenrückhaltevolumen von 25 l/m² abflusswirksamer Fläche bereitzustellen. Ab- und Überläufe der privaten (dezentralen) Regenrückhaltesysteme sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Bei Anordnung von Zisternen sollen diese so ausgeführt werden, dass nur ein Teilvolumen gedrosselt abgeleitet wird und ein Teil als Brauchwasser, z. B. zur Gartenbewässerung, zur Verfügung steht. Ab- und Überläufe aus den privaten Anlagen werden an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen.

Ein ungedrosselter Abfluss von Oberflächenwasser von den Grundstücken ist auch im Bauzustand (noch keine Rückhaltemaßnahmen vorhanden) zu vermeiden. Hierzu sind entsprechende Vorkehrungen (Mulden/Wälle) zu treffen. Das auf Straßen und Plätzen anfallende Oberflächenwasser wird direkt in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Die Rückhaltung und Versickerung des gesammelten Oberflächenwassers erfolgt im neu geplanten Regenrückhaltebecken südlich der Straße „Am Lanzenbusch“ östlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens des Kanalwerks Ramstein-Miesenbach. In dieses wird das im Regenwasserkanal gesammelte Niederschlagswasser eingeleitet. Das notwendige Rückhaltevolumen beträgt zum jetzigen Planungsstand ca. 260 m³. Das vorhandene Becken des Kanalwerks wird gleichzeitig auch erweitert (vgl. Anhang 4).

4.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke benutzt und liegt jetzt als verbuschte Brache im Innenbereich der Ortslage der Stadt. Über Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine Kenntnisse vor.

4.2.5 Immissionsvorbelastung

Immissionsbelastungen sind aufgrund der Lage des Plangebietes zum angrenzenden Gewerbegebiet und durch die Lage in der Lärmschutzzone I in gewissem Umfang zu erwarten.

Weitere Ausführungen sind den Gutachten (Fachbeitrag Naturschutz; vgl. Anhang 1 und der SU; schalltechnischen Untersuchung; vgl. Anhang 2, zum Bebauungsplan Balthasarstraße) im Anhang dieser Begründung zu entnehmen.

4.2.6 Bodentragfähigkeit

Zur Überprüfung der Bodentragfähigkeit wird im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben eine Erkundung empfohlen, ein Baugrund- und Versickerungsgutachten ist beauftragt.

Eine detaillierte Beschreibung ist aus dem geotechnischen Bericht wird, sobald die Ergebnisse vorliegen der Begründung im Anhang beigefügt.

4.2.7 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES

Aussagen zum Umweltzustand sind dem Fachbeitrag Naturschutz im Anhang (vgl. Anhang 1) dieser Begründung zu entnehmen.

6. PLANINHALT

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In dem Baugebiet werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um in dem Plangebiet vorwiegend die Wohnnutzung zu ermöglichen. Es soll vermieden werden, dass z.T. flächenintensive und u.U. auch konfliktrichtige Nutzungen im Plangebiet entstehen, die aus städtebaulich-funktionalen und verkehrstechnischen Gründen nicht sinnvoll sind und sich zudem nicht mit dem Gebietscharakter vereinbaren lassen.

Durch die über das „Wohnen“ hinausgehenden Nutzungsmöglichkeiten im Allgemeinen Wohngebiet wird dem städtebaulichen Leitbild einer gebietsverträglichen Nutzungsmischung entsprochen.

Insgesamt betrachtet werden die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 Abs. 1 BauNVO) durch die getroffenen Festsetzungen erfüllt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse i. V. m. der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist innerhalb des gesamten Plangebietes mit einer höchstzulässigen Überschreitung von 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht einer bessere Ausnutzung der privaten Grundstücke und die Regelung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und hat zum Ziel, den öffentlichen Straßenraum zu entlasten.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ sind als Höchstwerte festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,8 sowie die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen innerhalb des Geltungsbereiches i. V. m. der Festsetzung der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen berücksichtigt die Höhenentwicklung der Bebauung in der unmittelbaren

Nachbarschaft und verhindert die Entstehung unmaßstäblich großer Baukörper bzw. Baustrukturen in der Stadtrandlage.

Im gesamten Gebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dadurch wird zum einen die unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes verhindert und zum anderen eine maßvolle Verdichtung ermöglicht. Darüber hinaus soll die vorhandene verkehrliche Infrastruktur nicht überlastet werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise wird festgesetzt, um eine Auflockerung der Bebauung zu erhalten und den örtlichen Wohnbedürfnissen entgegenzukommen. Dies wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einfamilienhäusern in den mit **N 1** bezeichneten Bereichen noch unterstrichen. Durch die Festsetzung von Einzelhaus- und Doppelhausbebauung in den mit **N 2** bezeichneten Bereichen wurde konkreten Nachfragen nach kleineren Grundstücken und Doppelhausstrukturen entsprochen, gleichzeitig ergeben sich bessere Ausnutzungen für die größeren Grundstücke im südöstlich Bereich des Plangebietes.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum ermöglicht. Die Baufenster sind ausreichend groß bemessen, um das festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung zu verwirklichen.

Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen einen Mindestabstand von 5,5 m, bzw. einen seitlichen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie 1,0 m der Verkehrsflächen einhalten müssen, wird zum einen der Verkehrssicherheit Rechnung getragen, da Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. eine bessere Einsehbarkeit der Straße geschaffen wird. Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung die Errichtung eines zweiten Stellplatzes vor der Garage. Zum anderen wird durch diese Abstandsregelung die Möglichkeit geschaffen, eine Auflockerung, Gliederung und Abschirmung zwischen den unterschiedlichen versiegelten und bebauten Flächen herzustellen.

Zudem ist festgesetzt, dass mindestens zwei Stellplätze pro Wohnung auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, damit die Leichtigkeit des Verkehrs innerhalb des Wohngebietes gesichert werden kann. Die zugelassene Überschreitung der Grundflächenzahl auf bis zu 50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i. V. m. der Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen sind, trägt somit zur Verkehrssicherheit und zur besseren Verkehrsabwicklung bei gleichzeitiger besserer Ausnutzung der privaten Bauflächen bei.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich (hinter der zweiten Baugrenze) gewährt gestalterischen und baulichen Spielraum. Darüber hinaus wird damit sichergestellt, dass von Nebenanlagen keine negativen Auswirkungen zum Straßenraum hin auftreten.

Grünordnerische Maßnahmen

Aussagen zu den grünordnerischen Maßnahmen und den getroffenen Festsetzungen sind dem Fachbeitrag Naturschutz im Anhang dieser Begründung zu entnehmen.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten werden bei den Bauvorhaben der Wohnbauflächen (WA) folgende gestalterische Vorgaben in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt:

- Dachform und Dachneigung
- Fassadengestaltung
- Einfriedungen und Stützmauern
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Stellplätze, Parkplätze, Zufahrten und Fußwege.

Die Festsetzungen zu den Dachformen gelten entsprechend für die Ausgestaltung der Garagendächer. Diese sind den Dachformen der Hauptgebäude anzupassen.

Im Plangebiet wird eine ausgewogene Gestaltung der künftigen Wohnbebauung angestrebt, um ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild bzw. Ortsbild zu gewährleisten.

7. AUSLEGUNG

7.1 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der **Bürgerbeteiligung** im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 28.07.2020 bis einschließlich 31.08.2020 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach; Bauamt; Am Neuen Markt 6; 66877 Ramstein-Miesenbach während der Dienststunden stattfand, wurden **keine** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

7.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Von den mit Schreiben vom 24.07.2020 beteiligten Behörden gingen bis zum 31.08.2020, bzw. heute insgesamt 22 **Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Wohnpark Balthasarstraße“ der Stadt Ramstein ein.

Hinweise bzw. Anregungen wurden von **10** Behörden vorgebracht; 4 der mit Anregungen und Hinweisen abgegebenen Stellungnahmen waren nicht abwägungsrelevant, da diese allgemeine Hinweise bzw. den Erfordernis der Koordinierung von Maßnahmen beinhaltet haben.

Bedenken wurden von keiner Behörden vorgebracht; **12** der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken vorzubringen.

7.3 Dokumentation der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden.

Nachfolgend wird die Tischvorlage der Abwägungsgrundlage für den Stadtrat dokumentiert. Neben der Dokumentation des Rücklaufs von Stellungnahmen aus der Beteiligung werden diese in der Kurzfassung wiedergegeben und kommentiert sowie die Beschlussfassung dargelegt.

I ALLGEMEINES

A Übersichtsliste zum Eingang der Stellungnahmen der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE		STELLUNGNAHMEN			
		Schreiben/ E-Mail vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken
1.	Stadtwerke Ramstein Miesenbach GmbH Am Neuen Markt 8 66877 Ramstein-Miesenbach	E-Mail 27.07.2020		X (Ifd.-Nr. 1 in II)	
12.	Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach; Kanalwerk Postfach 1152 66872 Ramstein-Miesenbach	28.07.2020 und 31.07.2020		X (Ifd.-Nr. 2 in II;	
3.	PLEDOC GmbH Postfach 12 02 55 45312 Essen	E-mail 30.07.2020	X		
4.	Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund	E-mail 29.07.2020	X		
5.	SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG Postfach 2545 67613 Kaiserslautern	29.07.2020	X		
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Südwest, PTI 11 Pirmasenser Str. 65 67655 Kaiserslautern	30.07.2020		X (Ifd.-Nr. 3 in II; ohne Relevanz)	
7.	Pfalzgas GmbH Postfach 1951 67209 Frankenthal	30.07.2020	X		
8.	Pfalzwerke Netz AG Postfach 21 73 65 67072 Ludwigshafen	03.08.2020		X (Ifd.-Nr. 4 in II; ohne Relevanz)	
9.	GDKE RLP, Direktion Landesarchäologie Kleine Pfaffengasse 10 67346 Speyer	04.08.2020		X (Ifd.-Nr. 5 in II; ohne Relevanz)	
10.	Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl; Kaiserstraße 49 66849 Landstuhl	4.08.2020	X		

11.	Forstamt Otterberg Otterstraße 47 67697 Otterberg	13.08.2020	X		
12.	Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH Ingersheimer Straße 20 70499 Stuttgart	E-mail 19.08.2020	X		
13.	SGD Süd, Regionalstelle WAB Postfach 1440 67603 Kaiserslautern	26.08.2020		X (Ifd.-Nr. 6 in II)	
14.	CREOS Deutschland GmbH Am Zunderbaum 9 66424 Homburg	26.08.2020	X		
15.	DLR Westpfalz Fischerstraße 12 67655 Kaiserslautern	E-mail 26.08.2020	X		
16.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn	E-mail 27.08.2020	X		
17.	LBM Kaiserslautern Morlauerer Straße 20 67657 Kaiserslautern	27.08.2020	X		
18.	KV Kaiserslautern, Untere Landesplanung/Untere Naturschutzbehörde Burgstraße 11 67657 Kaiserslautern	02.09.2020		X (Ifd.-Nr. 7 in II)	
19.	Landesamt für Geologie und Bergbau RLP Postfach 10 02 55 55133 Mainz	22.09.2020		(Ifd.-Nr. 8 in II; ohne Relevanz)	
20.	KV Kaiserslautern, Gesundheitsamt Burgstraße 11 67659 Kaiserslautern	22.09.2020		X (Ifd.-Nr. 9 in II)	
21.	Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e. V.	03.09.2020	X		
22.	SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Karl-Helfferich-Straße 2 67433 Neustadt (Weinstr.)	02.09.2020 / 19.10.2020		X (Ifd.-Nr. 10 in II)	

Von den mit Schreiben vom 24.07.2020 beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen bis zum 28.09.2020 (Datum der gewährten Fristverlängerung), bzw. bis heute insgesamt **22 Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Wohnpark Balthasarstraße“ der Stadt Ramstein-Miesenbach ein.

Bedenken wurden keine vorgetragen. Hinweise bzw. Anregungen wurden von **10** Behörden vorgebracht; 4 der mit Hinweisen und Anregungen abgegebenen Stellungnahmen sind nicht abwägungsrelevant, da allgemeine Hinweise abgeben, bzw. auf das Erfordernis der Koordinierung im Rahmen der Realisierung verwiesen wird. Die Stellungnahmen von **12** Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten weder Anregungen, Hinweise noch Bedenken zum Inhalt.

B ÜBERSICHTSLISTE ZUM EINGANG DER STELLUNGNAHMEN DER BÜRGERBETEILIGUNG IM RAHMEN DER OFFENLAGE

Im Zuge der **frühzeitigen Bürgerbeteiligung**, die im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 28.07.2020 bis einschließlich 31.08.2020 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach während der Dienststunden stattfand, wurden **keine** Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	STELLUNGNAHMEN			
	Schreiben/ E-Mail vom	Ohne Hinweise, Anregungen und Bedenken	Mit Hinweisen und Anregungen	Mit Anregungen und Bedenken
-	-	-	-	-

C Einführung / Vorgehensweise

Nachfolgend werden die abgegebenen Stellungnahmen in einer Kurzfassung wiedergegeben. Dazu wird eine Erwiderung aus Sicht der Bauleitplanung (kursiv gedruckt) abgegeben (aus Gründen der Zuordnung ggf. nach dem jeweiligen Absatz) und ein Beschlussvorschlag für den Stadtrat formuliert.

Die Stellungnahmen in ihrer Langfassung sind als Anhang beigefügt; Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die weder Hinweise, Anregungen und Bedenken beinhalten, sind der Eingangsliste zu entnehmen.

II BEHANDLUNG DER HINWEISE, ANREGUNGEN UND BEDENKEN DER BEHÖRDEN

1. Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH

E-Mail vom 27.07.2020

Kurzfassung:

<ul style="list-style-type: none"> Stromversorgung: Eine Vorabverlegung der Stromhausanschlüsse wird abgelehnt; die Textfestsetzungen, bauplanungsrechtliche Festsetzungen I Punkt 6. sind entsprechend zu ändern
<ul style="list-style-type: none"> Entwässerung: Es wird darauf hingewiesen, dass eine Darstellung des neuen Regenrückhaltebeckens und die Erweiterung des bestehenden Beckens den Plangrundlagen nicht zu entnehmen ist.

Kommentar:

Stromversorgung:

Die textlichen Festsetzungen sind, da eine Vorverlegung seitens der Stadtwerke nicht mitgetragen wird, abzuändern. Der Passus zur Vorverlegung Stromhausanschlüsse ist daher in den Textfestsetzungen I Punkt 6. zu streichen.

Die Festsetzung I 6. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) hat damit die nachfolgende Fassung:

„Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

Für erforderliche Leitungen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind die entsprechenden, mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belasteten Flächen heranzuziehen, soweit erforderlich sind dies im Zuge des Bodenordnungsverfahrens zu sichern.

Garagen sind auf den nichtüberbaubaren Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastet sind, unzulässig.

Carports sind zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Leitungen durch die Herstellung der Fundamente für die Stützen der Carportüberdachung nicht beeinträchtigt werden.“

Entwässerung:

Das Entwässerungskonzept ist mit dem Kanalwerk der VG Ramstein-Miesenbach und der SGD-Süd abgestimmt und in der Begründung näher erläutert.

Demnach erfolgt die Rückhaltung und Versickerung des gesammelten Oberflächenwassers im neu geplanten Regenrückhaltebecken südlich der Straße „Am Lanzenbusch“ östlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens des Kanalwerks Ramstein-Miesenbach. In dieses wird das im Regenwasserkanal gesammelte Niederschlagswasser eingeleitet. Das notwendige Rückhaltevolumen beträgt zum jetzigen Planungsstand ca. 260 m³. Das vorhandene Becken des Kanalwerks wird gleichzeitig auch erweitert.

Ausgehend vom dargelegten Entwässerungskonzept wird derzeit die wasserrechtliche Genehmigungsplanung für das bestehende Rückhaltebecken und dessen Erweiterung erarbeitet und zur Genehmigung eingereicht. Das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren ist ein eigenständiges, dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltetes, Verfahren. Da die Genehmigungsplanung mit den Darstellungen zum Regenrückhaltebecken zeitnah vorliegen wird, kann das Entwässerungskonzept in die Begründung integriert werden, bzw. der Begründung als Anlage (Planteil und Erläuterungstext) beigefügt werden.

Beschlussvorschlag:

Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind entsprechend der abgegebenen Anregungen anzupassen, der Begründung ist das Entwässerungskonzept (Planteil und Erläuterungstext) als Anlage beizufügen.

2. VG-Verwaltung Ramstein-Miesenbach; Kanalwerk

Schreiben vom 28.07.2020 und 31.07.2020

Kurzfassung:

• **Städtebaulicher Vertrag.**

Mit dem 1. Schreiben vom 28.07.2020 wurden keine Hinweise oder Anregungen abgegeben. Mit Schreiben vom 31.07.2020 wurde mit Bezug auf die Begründung auf den noch zu schließenden „Städtebaulichen Vertrag“ bzw. „Durchführungsvertrag“ hingewiesen wonach auch dem Kanalwerk keinerlei Kosten entstehen dürfen.

Auch auf den Regelungsbedarf mit Versorgungsträgern wird hingewiesen.

Kommentar:

Der Vorhabenträger wird gem. § 12 BauGB einen Durchführungsvertrag mit der Stadt Ramstein-Miesenbach und der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach; Kanalwerk schließen. In diesem Durchführungsvertrag wird die Kostragung sowohl der Planungskosten der Bauleitplanung als auch die der Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen dahingehend geregelt, dass alle Kosten, die im Zusammenhang der Baugebietserschließung stehen, vom Vorhabenträger zu tragen sind, Die allgemeinen Kosten der Verfahrensdurchführung der VG-Verwaltung sind hiervon ausgenommen.

Die Straßenverkehrsflächen sollten gemäß dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Stand Offenlageexemplar) als Privatstraße im Eigentum des Vorhabenträger verbleiben, daher sind für den Fall für alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen die erforderlichen Geh-, Wege- und Leitungsrechte zu sichern, nach Abnahme werden die Erschließungsanlagen dann unentgeltlich den jeweiligen

Leitungsträgern übertragen; diese übernehmen die Erschließungsanlagen in ihren Besitz und dauerhafte Unterhaltung.

Da nach aktuellem Stand der Abstimmungen nun auch die Straßenverkehrsflächen als öffentliche Straße durch die Stadt übernommen wird, ist der Bebauungsplan bezüglich der Festsetzung der Straßen Verkehrsfläche anzupassen: Die Zweckbestimmung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird beibehalten, der Zusatz „Privatstraße“ entfällt. Im Planteil ist die Legende abzuändern, die Textfestsetzung I Punkt 5. erhält demnach folgende Fassung:

„5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB)

Die geplante Erschließungsstraße wird mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Herstellung der Straßenverkehrsfläche hat im „Mischprofil“ zu erfolgen, d. h. es ist ein einheitlicher, niveaugleicher Ausbau ohne Hervorhebung von Gehwegbereichen und Stellplätzen vorzunehmen.“

Beschlussvorschlag:

Die entsprechenden Regelungen sind im Durchführungsvertrag zu berücksichtigen. Die Verkehrsflächen sind nicht als „Privatstraße“ sondern als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Der Bebauungsplan ist bezüglich der Festsetzung der Verkehrsflächen wie dargelegt abzuändern.

3. Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Südwest

Schreiben vom 30.07.2020

Kurzfassung:

<ul style="list-style-type: none"> • gem. TKG ist durch Kommune sicherzustellen, dass passive Netzinfrastrukturen bedarfsgerecht mitverlegt werden
<ul style="list-style-type: none"> • Telekom prüft Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien • Bei Ausbaumentscheidungen durch einen anderen Anbieter, behält sich Telekom vor auf den Ausbau zu verzichten
<ul style="list-style-type: none"> • Versorgung mit Universaldienstleistungen gem. §78 TKG wird sichergestellt
<p><u>Telekom bittet sicherzustellen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung künftiger Verkehrswege • Flächen für Errichtung von Schaltgehäusen vorzuhalten und durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Telekom zu sichern • rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen durch Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen • Verkehrswege nach Errichtung der TK-Infrastruktur sind nicht mehr zu verändern • Kontaktaufnahme mit zuständigem Ressort mind. 6 Monate vor Ausschreibung

Kommentierung:

Die Erschließung erfolgt auf dem Wege der Privaterschließung durch einen Vorhabenträger. Dieser hat gemäß dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag alle Versorgungsträger zu koordinieren. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Interessen der Telekom umfassend und fristgerecht berücksichtigt werden. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen.

Beschlussvorschlag:

Nicht erforderlich, Kenntnisnahme.

4. Pfalzerwerke Netz AG

Schreiben vom 03.08.2020

Kurzfassung:

- Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzerwerke Netz AG.
- Um Übersendung des Bebauungsplans nach Satzungsbeschluss wird gebeten.

Kommentar:

Stellungnahme ist ohne Relevanz für die Abwägung.

Beschlussvorschlag:

Nicht erforderlich, Kenntnisnahme.

5. Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie

Schreiben vom 04.08.2020

Kurzfassung:

- Einverständnis zu Hinweisen der TF.
- Auflagen und Festlegungen sind in den B-Plan und den Bauausführungsplänen zu übernehmen.
- Meldepflicht für Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahme.
- Hinweis auf bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (Grenzsteine), welche ggf. zu berücksichtigen sind.

Kommentierung:

Die Hinweise sind bereits in den Textteilen berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Nicht erforderlich, Kenntnisnahme.

6. SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Schreiben vom 26.08.2020

Kurzfassung:
<ul style="list-style-type: none"> • Oberflächenentwässerung: , Detaillierte Angaben der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung fehlen. Es liegt keine wasserrechtliche Erlaubnis für zentrale Rückhaltebecken vor, Verweis auf das notwendige Wasserrechtsverfahren.
<ul style="list-style-type: none"> • Schmutzwasserbeseitigung: Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Dass in dem Gebiet anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen. Da der Schmutzwasserkanal an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen wird, ist zu prüfen, ob das Plangebiet im bisher zugelassenen Umfang und Zweck der Gewässerbenutzung (§ 10 WHG) für die Kläranlage Ramstein enthalten ist. Sofern nicht, sind rechtzeitig vor Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen und Bauvorhaben entsprechende Anträge auf Anpassung der jeweiligen Erlaubnis bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd einzureichen.
<ul style="list-style-type: none"> • Bodenschutz Hinweis auf den vorsorgenden Bodenschutz und Mitteilung, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Alltablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenverunreinigungen oder Verdachtsflächen bekannt sind.

Kommentar:

Die Entwässerungskonzeption wurde in Abstimmung mit der SGD Süd und dem Kanalwerk der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach erstellt und ist im erforderlichen Umfang in den Bebauungsplan integriert. Insbesondere Regelungen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sind in den Textfestsetzungen (vgl. I Punkt 7.) getroffen. Darüber hinaus sind unter B. Hinweise zum Bebauungsplan unter Punkt B 4 Hinweise zur Entwässerung abgegeben.

Wie bereits zur Stellungnahme der Stadtwerke ausgeführt, ist für die Schaffung des zentralen Rückhaltevolumens für das Neubaugebiet sowie das bestehende Regenrückhaltebecken die wasserrechtliche Genehmigungsplanung in Bearbeitung und wird zeitnah der Fachbehörde vorgelegt.

Ausgehend vom dargelegten Entwässerungskonzept wird derzeit die wasserrechtliche Genehmigungsplanung für das bestehende Rückhaltebecken und dessen Erweiterung erarbeitet und zur Genehmigung eingereicht. Das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren ist ein eigenständiges, dem Bauleitplanverfahren nachgeschaltetes, Verfahren. Da die Genehmigungsplanung mit den Darstellungen zum Regenrückhaltebecken zeitnah vorliegen wird, kann das Entwässerungskonzept in die Begründung integriert werden, bzw. der Begründung als Anlage (Planteil und Erläuterungstext) beigelegt werden.

Aus der Stellungnahme der SGD-Süd ergibt sich somit kein weiterer Änderungs- oder Handlungsbedarf.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme; Der Begründung ist das Entwässerungskonzept als Anhang beizufügen.

7. KV Kaiserslautern, Untere Landesplanung / Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 02.09.2020

Kurzfassung:

<p><u>Untere Landesplanung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus Sicht der Landesplanung und Raumordnung keine Bedenken.
<p><u>Untere Naturschutzbehörde</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verweis auf erhebliche Eingriffe und Verlust von Gehölzbeständen. • Auf die Anwendung des Vermeidungsgebotes sowie Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorschriften wird verwiesen. • Anregung einer Erhaltfestsetzung von Grünbeständen am Westrand des Geltungsbereiches um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und Hinweis darauf, dass die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zwingend einzuhalten sind.
<p><u>Brandschutztechnischer Bediensteter</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i. V. m. DIN 14090 ist zu beachten. • Kurvenradien sind zu beachten und einzuhalten. Die Wendeanlage ist so zu planen, dass das Wenden mit lediglich einer Rückfahrt möglich ist. Auf die Wendeanlage des Bebauungsvorschlages vom 03.03.2020 wird beispielhaft verwiesen, gleichzeitig werden in Bezug auf die Wendeanlage erhebliche Bedenken angemeldet. • Die lichte Breite der Fahrbahn muss im Bereich der öffentlichen Parkbuchten 3,50 m aufweisen • Einmündungsbereiche sind so auszubilden, dass Befahren für Feuerwehrfahrzeuge möglich ist.

- Ab einer Rettungshöhe > 8m über GOK, bedarf erneuter Abstimmung mit Stelle für Brandschutz.
- Der Löschwasserbedarf ist bei einer GFZ von 0,8 mit mind. 96m³/h über die Dauer von 2 Std. ist anzusetzen.

Kommentierung:

Die seitens der Unteren Naturschutzbehörde geäußerte Auffassung einer fehlenden westlichen Eingrünung des Plangebietes wird nicht geteilt. Da sich westlich gewerbliche Bauflächen anschließen, handelt es sich hier nicht um eine Ortsrandlage, demnach sind auch Beeinträchtigungen des Ortsbildes nicht zu erwarten.

Bezüglich des Vermeidungsverbot es ist anzumerken, dass bereits bei Beginn der Planung die Flächen des Geltungsbereiches größtenteils ohne Auswuchs waren.

Der Verlust der Grünsubstanz, wie sie ursprünglich vorhanden war, wird zumindest, soweit möglich, innerhalb des Plangebietes durch die gemäß Fachbeitrag Naturschutz aufgezeigten Maßnahmen ausgeglichen.

Die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind daher auch als Textfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, wodurch auch eine Ein- und Durchgrünung des geplanten Baugebietes bauplanungsrechtlich gesichert ist.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Zuge der Realisierung beachtet und gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt.

Bezügliche der Anforderungen an den Brandschutz, insbesondere bezüglich der Planung der Wendeanlage ist festzustellen, dass diese grundsätzlich als erfüllt angesehen werden können. Die Stellungnahme trifft zur Planung der Wendeanlage eine widersprüchliche Aussage, einerseits werden „Bedenken“ geäußert, andererseits beispielhaft auf die Wendeanlage des Bebauungsvorschlags vom 03.03.2020 als geeignete Lösung verwiesen.

Die Wendeanlage des Bebauungsvorschlages ist hinsichtlich der Dimensionierung exakt in den Bebauungsplan übernommen und ist mit 18,0 m vermasst, womit den Anforderungen für Feuerwehr und Müllfahrzeuge entsprochen wird. Der Wendebereich ist selbstverständlich dauerhaft frei zu halten, ggf. it im Zuge der Realisierung eine entsprechende Beschilderung zu veranlassen.

Beschlussvorschlag:

Der vorgeschlagenen Festsetzung eines Grünstreifens zur Ortsrandeingrünung am westlichen Rand des Plangebietes wird nicht entsprochen.

8. Landesamt für Geologie und Bergbau RLP Schreiben vom 22.09.2020

Kurzfassung:

Bergbau / Altbergbau

- kein Altbergbau und aktueller Bergbau

Boden und Baugrund

Allgemeines

- bereits beauftragtes Baugrundgutachten wird begrüßt
- um Zusendung des geotechnisches Berichtes wird gebeten
- Hinweise zur Baugrund-Normen in TF werden fachlich bestätigt
- bei Bodenarbeiten ist DIN 19731 und DIN 18915 zu berücksichtigen

Mineralische Stoffe

- keine Bedenken aus rohstoffgeolog. Sicht

Radonprognose

- es ist mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen
- der Radonsituation angepasstes Bauen wird empfohlen
- geologische Störung kann nicht ausgeschlossen werden
- orientierende Radonmessungen werden empfohlen
- Ergebnisse der Radonmessungen sind zur Fortschreibung der Radonprognosekarte mitzuteilen

Kommentierung:

Es handelt sich um allgemeine Hinweise, die bereits in den Planunterlagen Berücksichtigung gefunden haben. Insbesondere bezüglich der Radonprognose ist unter B. Hinweise zum Bebauungsplan mit Punkt B 1.8 ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Nicht erforderlich; Kenntnisnahme

9. KV Kaiserslautern; Gesundheitsamt

Schreiben vom 22.09.2020

Kurzfassung:

- Aus Sicht des Gesundheitsamtes wird, wegen erforderlich werdender Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu den Tennisplätzen hin, die Ausweisung von Mischbauflächen angeregt.

Kommentierung:

Bei Ausweisung von Mischbauflächen wären dann zwar die maximal zulässigen Richtwerte eingehalten, dennoch ist die Wohnnutzung entsprechen den geplanten Vorhaben des Vorhabenträger auch in einem festgesetzten MI-Gebiet die sensible und zu schützende Nutzung.

Die getroffenen Festsetzungen zum aktiven und passiven Lärmschutz werden als angemessen und ausreichend erachtet. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets sollte daher beibehalten werden.

Beschlussvorschlag:

Der vorgeschlagenen Ausweisung eines Mischgebietes für Teilbereiche des Geltungsbereiches wird nicht entsprochen.

10. SGD-Süd; Regionalstelle Gewerbeaufsicht

Schreiben vom 19.10.2020

Kurzfassung:

Immissionen

- Aus Sicht des Immissionsschutzes wird festgestellt, dass die Gewerbelärmeinwirkungen mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts ausgereizt sind und durch die Tennisplatzanlage zusätzliche Lärmeinwirkungen auftreten. Die Lärmberechnungen haben für die den Tennisplätzen zugewandten Gebäudeseiten eine Überschreitung der Richtwerte nach Sportanlagenlärmschutzverordnung um bis zu 5 dB(A) ergeben, wonach Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden um die Richtwerte einzuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV i. V. m. 3.13 der Landesverordnung über Zuständigkeiten auf dem

Gebiet des Lärmschutzes keine Zuständigkeit der Gewerbeaufsicht besteht.

Kommentierung:

Die beiden unterschiedlichen Lärmarten wurden im Zuge der schalltechnischen Untersuchung differenziert untersucht, da für den Gewerbelärm die TA-Lärm heranzuziehen ist und für den Freizeitlärm, der von der Tennisanlage ausgeht, die Sportstättenanlagenverordnung heranzuziehen ist. Die getroffenen Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen sind ausreichend um die Richtwerte einzuhalten. Eine überlagernde Betrachtung ist insbesondere deswegen nicht erforderlich, da die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung deutliche unterschritten wird. Der Anregung einer Mischbauflächenausweisung sollte daher, aber auch aus dem Tatbestand des „Etikettenschwindels“, der sich bei einer MI-Ausweisung ergibt, nicht gefolgt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung einer Mischbauflächenausweisung wird nicht entsprochen.

III BEHANDLUNG DER HINWEISE, ANREGUNGEN UND BEDENKEN DER BÜRGER

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Wohnpark Balthasarstraße“ abgegeben.

Beschlussvorschlag:

Nicht erforderlich, Kenntnisnahme.

IV STELLUNGNAHMEN OHNE BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Die Behörden, deren Stellungnahme ohne Bedenken, Anregungen oder Hinweise abgegeben wurde, sind der Übersichtsliste über den Eingang der Stellungnahmen zu entnehmen.

Beschlussvorschlag für IV:

Nicht erforderlich, Kenntnisnahme.

8. ABWÄGUNG

8.1 Allgemeines

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Im konkreten Planungsfall wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die wirtschaftliche und im Sinne der Nutzung sinnvolle Bebaubarkeit von Wohnbauflächen,
- die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung
- artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Belange.

8.2 Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung

Aus der Abwägung der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich folgende Planänderungen:

Die Straßenverkehrsflächen werden **nicht** mit der Zweckbestimmung „Privatstraße“ sondern als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, die Planurkunde und Textfestsetzungen wurden entsprechend angepasst.

Die Anpassung der Textfestsetzungen wurde auch bezüglich der Festsetzung zu den Ver- und Entsorgungsleitungen vorgenommen, da eine Vorverlegung der Stromanschlüsse auf künftigen die Grundstücke nicht erfolgt.

Die Begründung wurde nach der Abwägung entsprechend redaktionell überarbeitet und als Anhang das Entwässerungskonzept, welches in den B-Plan integriert wurde, als Anhang 4 beigefügt.

9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind dem Fachbeitrag Naturschutz im Anhang dieser Begründung zu entnehmen

9.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Angesichts der konkreten Nachfrage nach Bauland wird durch die Baugebietsausweisung die Schaffung dringend benötigten Wohnraums ermöglicht und u.a. die Eigentumsbildung der Bevölkerung gefördert.

10. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 9.025 m².

Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen:

• Gesamtgröße Geltungsbereich:	ca.	9.025,00	m²	100 %
• Wohnbaufläche:	ca.	7.845,00	m²	86,9 %
• Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsgrün):	ca.	1.150,00	m²	13,1 %
Anzahl geplante Grundstücke:	ca.		16	
Durchschnittliche Grundstücksgröße:	ca.		490 m ²	

11. REALISIERUNG

Für die Realisierung des Bebauungsplanes „Wohnpark Balthasarstraße“ ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zur Erschließung durch einen privaten Investor/Vorhabenträger vorgesehen.

Einzelheiten der Realisierung werden in dem Erschließungsvertrag geregelt. Grundlage der Realisierung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Da sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches im Eigentum des Vorhabenträgers sind, kann auf ein Bodenordnungsverfahren verzichtet werden. Die Grundstücksaufteilung erfolgt auf dem Wege einer Zerlegungsvermessung durch einen eingeschalteten ÖBVI.

12. KOSTEN UND REFINANZIERUNG

Der Stadt Ramstein-Miesenbach entstehen bei der Realisierung des Gebietes gemäß dem mit dem Vorhabenträger auf der Grundlage des § 11 BauGB noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) keine Kosten.

Aufgestellt:

Kaiserslautern den 18.03.2020

Aktualisiert: 16.07.2020

02.11.2020

WVE GmbH Kaiserslautern

Dipl. Ing. H. W. Schlunz

(Stadtplaner)