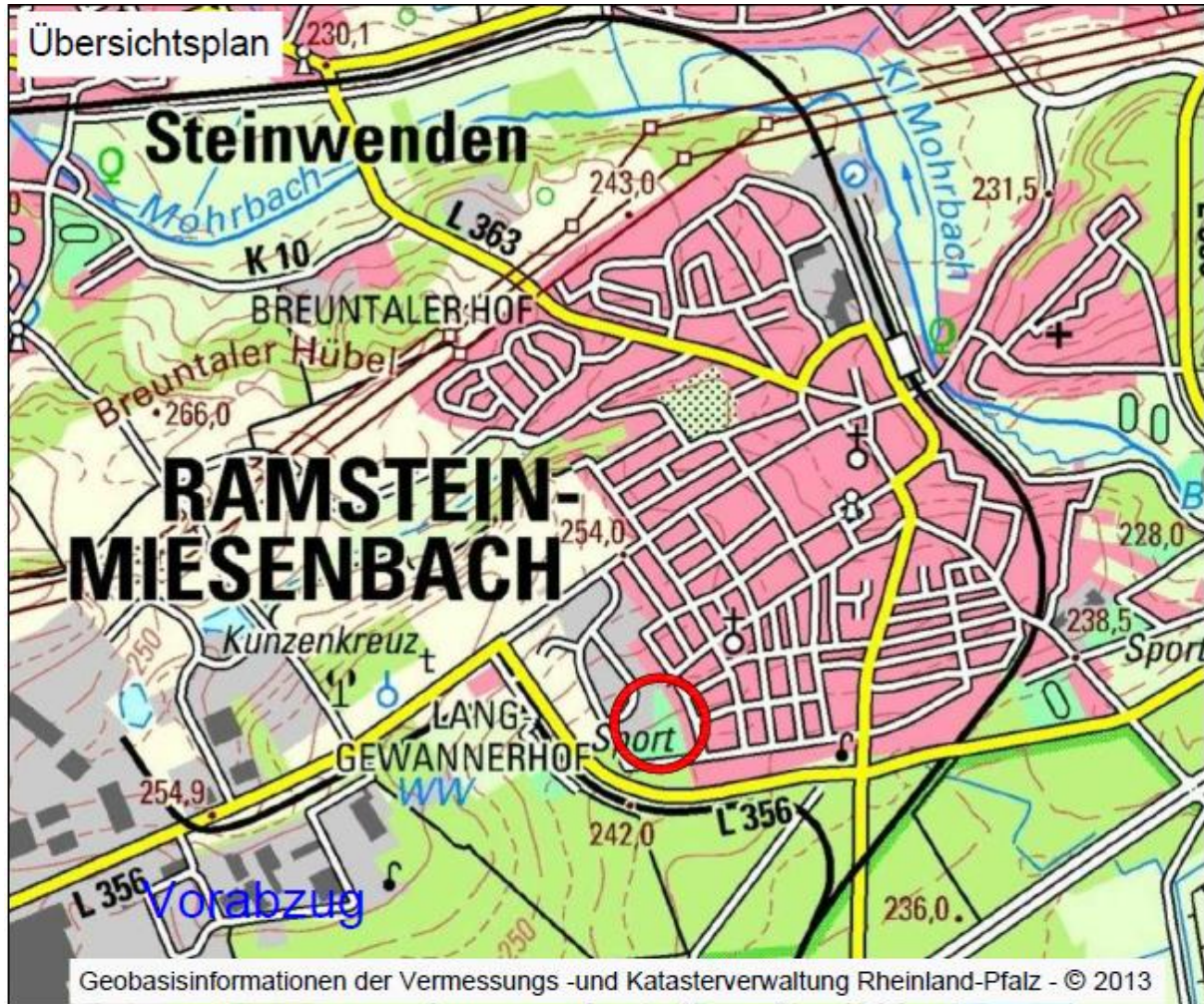


Stadt Ramstein-Miesenbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Wohnpark Balthasarstraße; 2. Änderung“



Begründung

Stand: 11.09.2024

Satzungsexemplar gem. § 10 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH, Kaiserslautern

Dipl. Ing. H. W. Schlunz

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung:	3
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	10
3.3 Planungsgrundsätze	10
4. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	11
4.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches mit Bebauungsvorschlag	11
4.2 Bestandssituation	12
4.2.1 Nutzungsstruktur	12
4.2.2 Verkehrliche Erschließung	12
4.2.3 Ver- und Entsorgung	12
4.2.4 Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen	13
4.2.5 Immissionsvorbelastung	13
4.2.6 Bodentragfähigkeit	13
4.2.7 Archäologie	13
5. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	14
6. PLANINHALT	14
6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	14
6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
7. AUSLEGUNG	17
7.1 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	17
7.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	17
8. ABWÄGUNG	17
8.1 Allgemeines	17
8.2 Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Bürgerbeteiligung	18
9. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	18
9.1 Auswirkungen auf die Umwelt	18
9.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	18
10. FLÄCHENBILANZ	18
11. REALISIERUNG	19
12. KOSTEN UND REFINANZIERUNG	19

- Anhang 1 Fachbeitrag Naturschutz
Anhang 2 SU; schalltechnische Untersuchung
Anhang 3 Geotechnische Bericht

Anmerkung:

Die Anhänge 1 -3 werden der Begründung der 2. Änderung nicht nochmals beigelegt.

Vorbemerkung:

Im Rahmen der 2. Änderung werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnpark Balthasarstraße; 1. Änderung“ vollständig übernommen.

Die Änderungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betreffen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen durch Aufnahme einer Solarmindestfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 88 und 52 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB) zu dem Punkt 1: „Dachformen und Dachneigung“ und dem Punkt 2: „Dachgauben / Zwerghäuser“.

Die Änderung der Textfestsetzungen ist im Entwurf nachfolgend sowohl kursiv (s/w-Fassung) und rot markiert (Farbfassung).

1. ALLGEMEINES

Um einerseits die hohe Nachfrage an Baugrundstücken zu decken und andererseits der konkreten Nachfrage nach Bauland zu entsprechen, hat die Stadt Ramstein-Miesenbach den Bebauungsplanes „Wohnpark Balthasarstraße“ aufgestellt und für die 1. Änderung am 16.03.2024 den Satzungsbeschluss gefasst.

Die Stadt Ramstein-Miesenbach hat 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 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Neubaugebietes ergeben sich aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnpark Balthasarstraße“.

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 Baukonzept 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.

Eine Baugrunduntersuchung wird im Zuge der Planung und Realisierung der Erschließungsanlagen vorgenommen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnpark Balthasarstraße“ der Stadt Ramstein-Miesenbach enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet sie 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 planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung, d.h. für eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung geschaffen werden.

Gründe für die 2. Änderung:

Die 2. Änderung wird für sinnvoll erachtet, um auf die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung und die Baumarktpreise sowie Klimaschutzaspekte reagieren zu können. Der Vorhabenträger wird im Fall der Realisierung von Flachdächern eine extensive Begrünung und Belegung mit Solarmodulen vornehmen. Neben der Kostenersparnis soll mit der 2. Änderung auch den Aspekten des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Die Änderungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden auch in der Begründung zum Bebauungsplan „Wohnpark Balthasarstraße; 2. Änderung“ der Stadt Ramstein-Miesenbach dokumentiert.

Eine Änderung im „Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB“ liegt allein darin begründet, dass die Grundzüge der Planung durch die dargelegten Änderungen nicht berührt werden.

Weiterhin wird nach Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB die Begründung der 2. Änderung entsprechend der Abwägung ausgearbeitet.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung ist mit dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark Balthasarstraße“ der Stadt Ramstein-Miesenbach identisch.

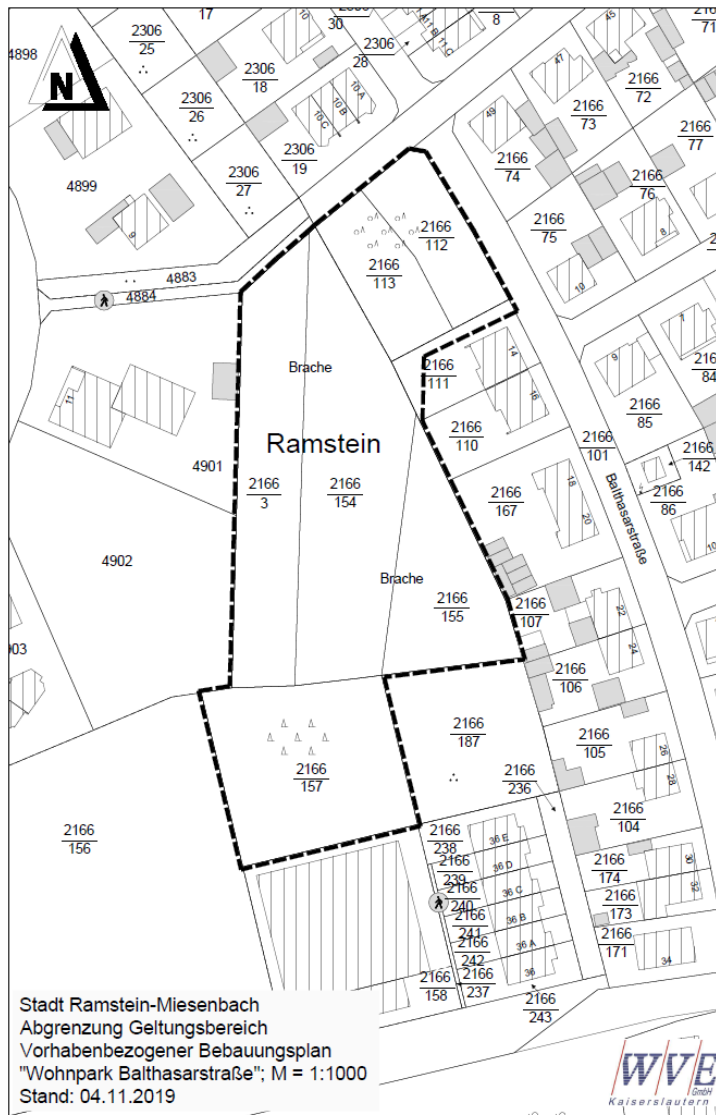


Abbildung 1:
Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Wohnpark Balthasarstraße, 2. Änderung"

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 FlSt-Nrn.: 2166/111-teilweise; 2166/112; 2166/113; 2166/3; 2166/154; 2166/155; 2166/157 diese Grundstücke sind im Eigentum, bzw. werden durch den Vorhabenträger erworben.

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.

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 xx.yy.zzzz 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.

Der Stadtrat der Stadt Ramstein-Miesenbach hat in öffentlicher Sitzung am 16.05. 2024 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Balthasarstraße“ der Stadt Ramstein-Miesenbach im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

In gleicher Sitzung am 16.05.2024 hat der Stadtrat den Entwurf der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark Balthasarstraße“, bestehend aus dem Planteil, den Textfestsetzungen sowie der Begründung gebilligt und die Durchführung der Beteiligung gem § 13 Abs.2 und 3 BauGB (Offenlage und Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange) beschlossen.

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.

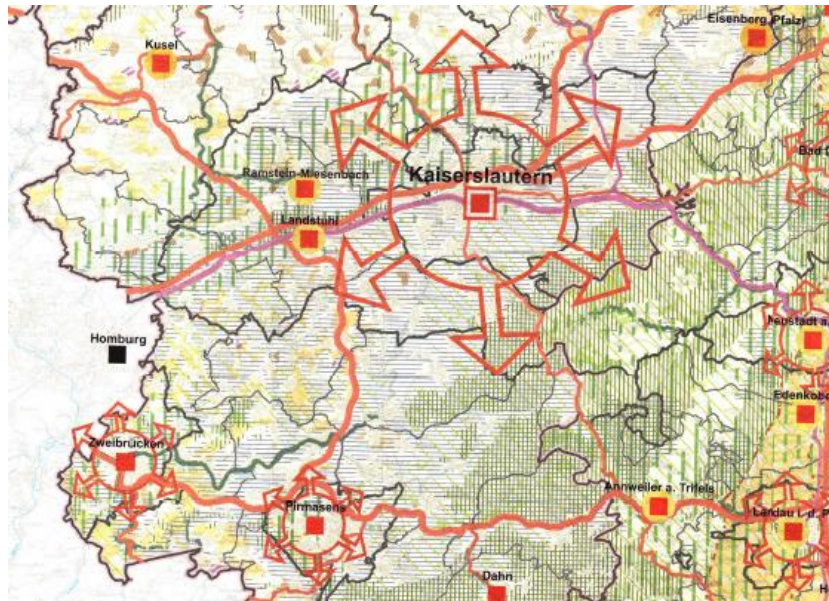


Abbildung 2: Auszug aus dem LEP IV Rheinland-Pfalz

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.

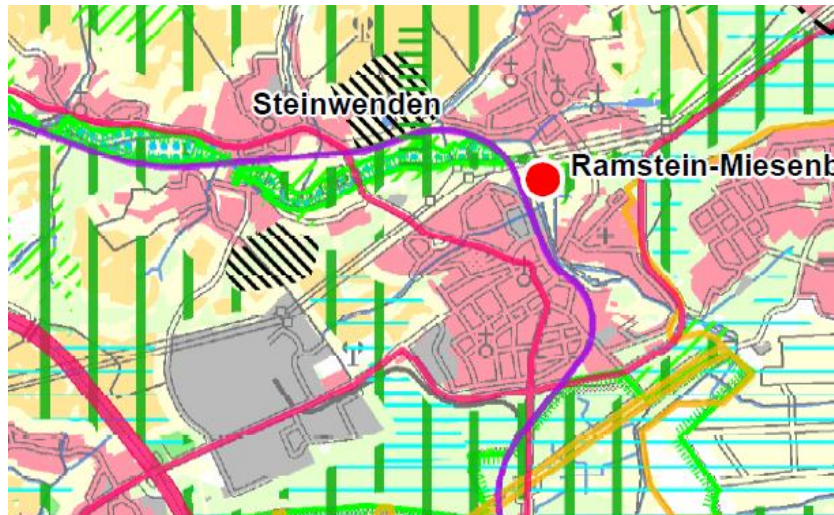


Abbildung 3:
Auszug aus ROP IV 3. Teilfortschreibung (Vorlage zur Genehmigung 2018)

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.

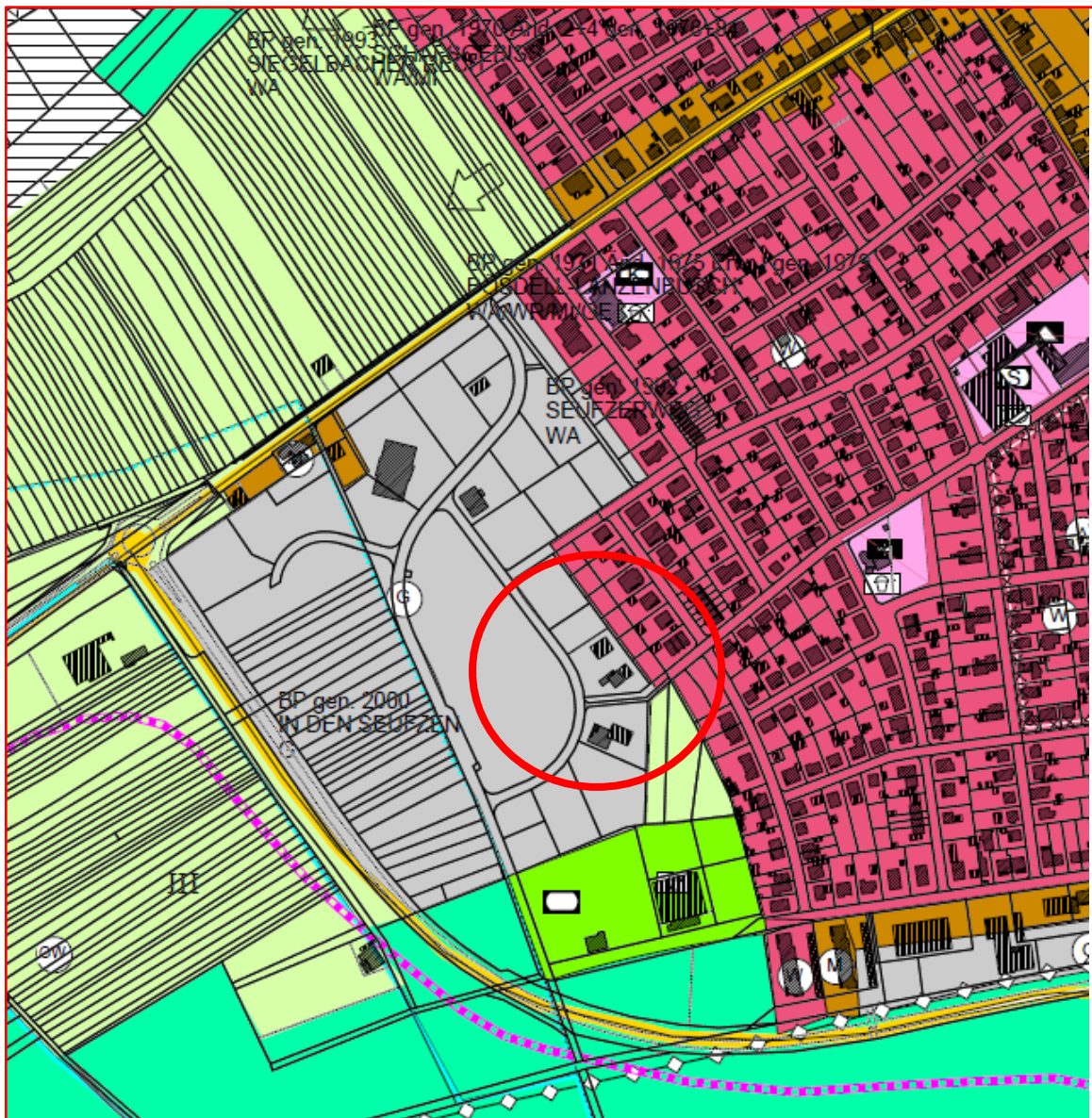


Abbildung 4:
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Ramstein-Miesenbach

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, 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. Das Plangebiet grenzt östlich an den Siedlungskörper der Stadt Ramstein 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. 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 durch die „Balthasarstraße“ erschlossen. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über 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.

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 Ramstein. 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 und der SU; schalltechnische Untersuchung 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 beigelegt.

4.2.7 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES

Aussagen zum Umweltzustand sind dem Fachbeitrag Naturschutz im Anhang 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 konflikträchtige 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.

Im Zuge der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark Balthasarstraße“ wurde die Zulässigkeit der maximalen Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf max. 3 WE/Wohngebäude festgesetzt.

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.

Solarmindestfestsetzung

Aus städtebaulichen Gründen und zur Sicherung der Klimaschutzaspekte im Stadtgebiet von Ramstein-Miesenbach wird entsprechend der Abwägung bauplanungsrechtlich eine Solarmindestausstattung auf den Dächern der Hauptgebäude festgesetzt.

Demnach sind für das Plangebiet gem. § 9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.

Die nachfolgende Festsetzung wurde daher unter Punkt 10 der Textfestsetzungen aufgenommen:

10. Solarmindestfestsetzung (§ 9 Abs 1 Nr. 23 b BauGB)

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind entsprechend dem KfW 40-Standard mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zu belegen.

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 sind Gegenstand der 2. Änderung; im Zuge der Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird für die Ausgestaltung der Dächer für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagendächer festgesetzt, dass diese mit Flachdächern realisiert werden können, wenn sie extensiv begrünt und mit Solarmodulen belegt werden.

Für Gauben und Zwerghäuser wird ergänzend geregelt, dass diese mit Flachdächern ausgeführt werden können.

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

Da mit der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark Balthasarstraße“ keine weitere Flächeninanspruchnahme verbunden ist und die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Wesentlichen beibehalten werden, kann von einer ergänzenden Bearbeitung der im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplan erstellten Gutachten verzichtet werden.

Der Begründung der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark Balthasarstraße“ werden die Anlagen daher nicht nochmals beigefügt.

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 **22.07.2024** bis einschließlich **23.08.2024** 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 **22.07.2024** beteiligten Behörden gingen bis zum **23.08.2024**, bzw. heute insgesamt **zwei Stellungnahmen** zum Bebauungsplan „Wohnpark Balthasarstraße; 2. Änderung“ der Stadt Ramstein-Miesenbach ein.

Hinweise bzw. Anregungen wurden von **zwei** Behörden vorgebracht; Anregungen bzw. Bedenken wurden von **keiner** Behörde vorgebracht.

Wird nach Durchführung ergänzt!

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,
- **Klimaschutzaspekte**

- 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 Rechtsgrundlage zur Solarmindestfestsetzung wurde im Rahmen der Abwägung überprüft und im Ergebnis wurde eine entsprechende bauplanungsrechtliche Festsetzung unter Punkt 10 in die Textfestsetzungen aufgenommen; die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden im gleichen Zuge redaktionell angepasst.

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 11.09.2024

WVE GmbH Kaiserslautern

Dipl. Ing. H. W. Schlunz

(Stadtplaner)