

Tankstelle Spesbacher-Straße Ramstein-Miesenbach

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Stadt
Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Ramstein

19.06.2017, SATZUNG

K E R N
P L A N 

Tankstelle Spesbacher-Straße Ramstein-Miesenbach

Im Auftrag:

Dieter und Volker Geimer GdB
Richard-Wagner-Straße 40
66424 Homburg

IMPRESSUM

Stand: 19.06.2017, SATZUNG

Verantwortlich:

Dipl.-Ing. Hugo Kern
Raum- und Umweltplaner
Geschäftsführender Gesellschafter

Dipl.-Ing. Sarah End
Raum- und Umweltplanerin
Geschäftsführerin

Projektbearbeitung

Daniel Steffes M.A
Geograph

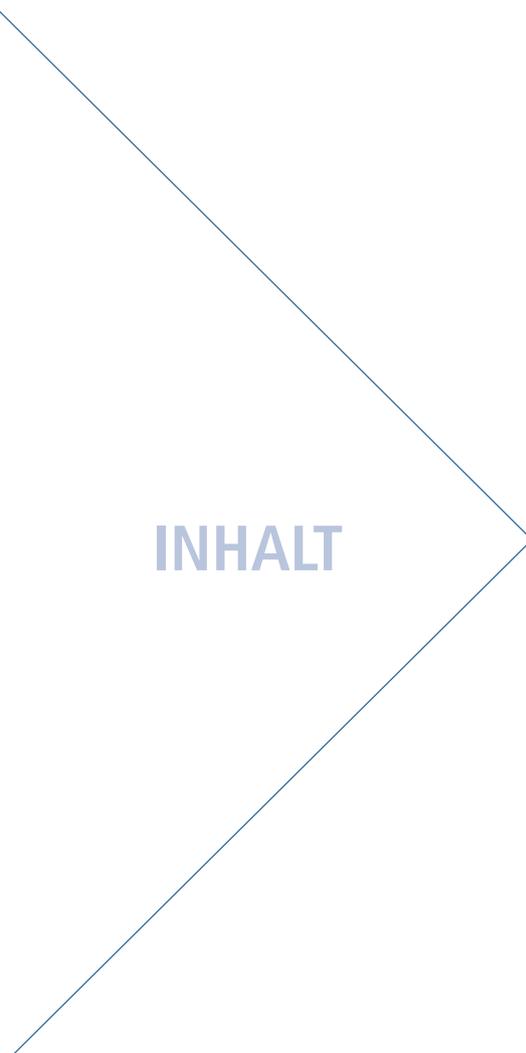
Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N 



INHALT

| | |
|--|----|
| Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung | 4 |
| Grundlagen und Rahmenbedingungen | 6 |
| Das Projekt | 11 |
| Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte | 13 |
| Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung | 16 |

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Vorhabenträgerin, die Dieter und Volker Geimer GdbR, plant in der Stadt Ramstein-Miesenbach, im Bereich der Spesbacher-Straße, die Ansiedlung einer Tankstelle. Der Standort befindet sich im westlichen Bereich des Gewerbegebietes „Am Wasserturm“.

Die Fläche liegt größtenteils im Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „In den Seufzen“. Das Vorhaben ist auf dieser Grundlage nicht realisierungsfähig.

Die geplante Tankstelle dient dem weiteren Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, stärkt die Standortqualität der Gewerbegebiete „In den Seufzen“ und „Westrich“ und erweitert das Angebot an verkehrlicher Infrastruktur aufgrund der unmittelbaren Erreichbarkeit entlang der Spesbacher Straße und der L 356 als überörtlichem Verkehrsweg. Aufgrund der Anschlussstelle Hütchenhausen (A62) in direkter Nachbarschaft zum Autobahnkreuz Landstuhl-West (A6) und der Airbase handelt es sich um einen wichtigen Knotenpunkt. Dementsprechend ist mit einem hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Der Standort entspricht dem Grundsatz einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, da die Tankstelle das Verkehrsaufkommen entlang eines leistungsfähigen Verkehrsweges abwickelt. Der geplante Standort ist von den Hauptverkehrsadern auf kurzem Weg zu erreichen.

Dies hat auch die Stadt erkannt und ihre städtebaulichen Zielvorstellung zur Zulässigkeit von Tankstellen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan / der 1. Änderung geändert. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Sondernutzung in Form einer Tankstelle.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4.460 m².

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens bedarf es daher der Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Stadt Ramstein-Miesenbach hat somit auf Antrag des Vorhabenträgers nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m § 2 Abs. 1 BauGB und § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs-

planes „Tankstelle Spesbacher-Straße Ramstein-Miesenbach“ beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Tankstelle Spesbacher-Straße Ramstein-Miesenbach“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die 1. Änderung des Bebauungsplanes „In den Seufzen“.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 4.460 m² in Anspruch nimmt.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht

nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Belange des Umweltschutzes

Bei „§13a-Bebauungsplänen“ der Größenordnung bis zu 20.000 m² fällt die förmliche Umweltprüfung weg (s. Verfahrensart). Dennoch gilt selbstverständlich auch für Bauleitpläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weiterhin die Verpflichtung, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „In den Seufzen“ übernommen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet gewerbliche und gemischte Baufläche sowie Grünfläche dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von der Vorhabenträgerin zu erarbeiten, der Stadt Ramstein-Miesenbach vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschlie-

Bungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträgerin und Kommune abzuschließen.

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich des Gewerbegebietes „Am Wasserturm“, welches wiederum südwestlich an den Siedlungskörper der Stadt Ramstein anschließt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Spesbacher-Straße und daran angrenzende landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden, Osten und Westen durch freie gewerbliche Bauflächen des Gewerbegebietes „Am Wasserturm“,
- im Nordosten durch gemischt genutzte Gebäude entlang der Spesbacher-Straße.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet samt direktem südlichen, östlichem und westlichem Umfeld stellt sich aktuell als ungenutzte Grünfläche dar, ist jedoch planungsrechtlich als Gewerbefläche festgesetzt. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Spesbacher-Straße, welche im weiteren westlichen Verlauf in die L 356 mündet und den Stadtteil Ramstein an die Bundesautobahnen A 62 und A 6 anbindet. Nordwestlich des Plangebietes befinden sich gemischtgenutzte Gebäude entlang der Spesbacher-Straße. Angrenzend zum Plangebiet verläuft südlich ein neu errichteter Erschließungsstich des Gewerbegebietes „Am Wasserturm“.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich größtenteils im Eigentum der Vorhabenträgerin. Ausgenommen hiervon sind die Straßenverkehrsflächen der Spesbacher Straße, welche sich aktuell noch im Eigentum des Landes befinden, jedoch an die Stadt Ramstein-Miesenbach abgegeben werden.



Lade im Raum; Quelle: Datenlizenz Deutschland – ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2016) – Version 2.0, Bearbeitung: Kernplan

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von der Spesbacher-Straße im Norden zum bestehenden Erschließungsstich des Gewerbegebietes „Am Wasserturm“ im Süden leicht ab. Es handelt sich insgesamt um eine sehr reliefarme Topographie.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topographie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung der Baufenster) auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist aktuell nicht an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße von der Spesbacher-Straße zum bestehenden Erschließungsstich des Gewerbegebietes „Am Wasserturm“ wird der Anschluss erfolgen. Für den geplanten Ein- und Ausfahrtbereich entlang der Spesbacher-Straße wurde bereits mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) vorabgestimmt, dass diese Anbindung zu keiner Beeinträchtigung des Verkehrsflusses im Bereich des Kreisverkehrsplatzes und somit der L 356 im Westen des Plangebietes führen sollte. Hier sind geeignete Maßnahmen (z.B. Rechtsabbiegespur) durch den Vorhabenträger in Ab-

stimmung mit dem LBM und der Stadt Ramstein-Miesenbach zur Sicherstellung des Verkehrsflusses durchzuführen.

Die Spesbacher-Straße verbindet das Plangebiet mit dem Stadtteil Ramstein und die westlich bzw. südlich liegende Bundesautobahn A 62 (Trier - Kaiserslautern) bzw. A 6 (Saarbrücken - Mannheim).

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aktuell nicht an das System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

In der Umgebung des Plangebietes ist die erforderliche Versorgungsinfrastruktur bereits innerhalb der südlich gelegenen gewerblichen Erschließungsstraße vorhanden. Im Zuge der Erschließung des Areals müssen Infrastrukturanlagen zur Ver- und Entsorgung neu geplant werden.

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Dabei sind die für Tankstellen allgemein rechtsgültigen Entwässerungsanforderungen zu beachten.

Das bestehende Planungsrecht definiert bereits die Entwässerungsvorgaben.



Blick von Süden in das Plangebiet mit der Spesbacher-Straße im Hintergrund

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

| Kriterium | Beschreibung |
|---|---|
| Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (1. Teilfortschreibung 29. Januar 2015) | |
| zentralörtliche Funktion | Grundzentrum |
| Vorrang-, Vorbehaltsgebiete | Nicht betroffen |
| zu beachtende Ziele und Grundsätze | <p>Grundzentren sind grundsätzlich jene Gemeinden, die über zentralörtliche Einrichtungen der Grundversorgung verfügen. Diese können entsprechend der jeweiligen regionalen Verflechtung zentralörtliche Einrichtungen der Grundversorgung vorhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Realschule plus • Arzt • Apotheke • Einzelhandelsgeschäfte einschl. Lebensmittel • Handwerks- und sonstige Dienstleistungsbetriebe • Einrichtungen für Freizeit und Erholung. <p>Die Stadt Ramstein-Miesenbach sowie ihre Umlandgemeinden haben die besondere Funktion „Verteidigungsinfrastruktur“. Die besondere Funktion Verteidigungsinfrastruktur erfordert die Berücksichtigung der Belange der militärischen und zivilen Verteidigung. Insbesondere dürfen die vorhandenen militärischen Liegenschaften, Einrichtungen und Anlagen in ihren Funktionen nicht beeinträchtigt werden. Die hierzu fachrechtlich durchgeführten Maßnahmen zur Sicherung des Standortes nach dem Landesbeschaffungs- (LBG) und dem Schutzbereichsgesetz (SchBerG) beeinflussen umfassend die räumlichen und damit auch wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Kommunen in besonderem Maße. Es wird empfohlen, Vorschläge für eine Kompensation für diese aus der Übernahme der landesweit bedeutsamen Funktion sich ergebenden Belastungen im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit und auf der Grundlage eines gemeinsamen Entwicklungskonzeptes (z.B. im Bereich Tourismus, Einzelaspekte der Siedlungsentwicklung und Infrastruktur) zu erarbeiten.</p> |
| Landschaftsprogramm | <ul style="list-style-type: none"> • Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) • Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen |
| Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange | |
| Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung | Nicht betroffen |
| Naturpark | Nicht betroffen |
| Wasserschutzgebiet | Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an die Wasserschutzzone III eines Wasserschutzgebietes an. Für dieses Schutzgebiet läuft aktuell ein neues Ausweisungsverfahren. Das Ausweisungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Es dürfen keine Planungen erfolgen, die zu einer Beeinträchtigung der Qualität und Quantität des Grundwassers führen (keine Grundwasserkontamination). Hierauf wird hingewiesen. |

| Kriterium | Beschreibung |
|---|---|
| <p>Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsteile, Naturdenkmäler, Nationalparks, Naturparks, Regionalparks, Biosphärenreservate</p> | <p>Nordrand der Westpfälzer Moorniederung;</p> <p>Der Landschaftsraum bildet den schmalen, fast ebenen und nur sanft nach Norden ansteigenden Randsaum der Westpfälzer Moorniederung zum Nordpfälzer Bergland, der nur von den Tälern bzw. Mulden einiger, aus dem Bruch nach Norden fließender Bäche gegliedert wird. Obwohl die sandigen, nur schwach lehmigen Böden wenig nährstoffreich sind, werden sie im Mittel- und Westteil landwirtschaftlich genutzt. Hier verblieb nur in kleinen Restparzellen Wald, vorwiegend Kiefernwald. Die Flur wird ackerbaulich genutzt, entlang der Bäche liegt Grünland vor. In der Umgebung von Waldmohr prägt Streuobst das Landschaftsbild.</p> <p>Im Ostteil, von Ramstein bis Siegelbach, ist die Bruchrandzone fast durchgängig bewaldet. Auch hier dominiert Nadelwald. Die Wälder werden nur von einigen anmoorigen Talgründen unterbrochen, die auf die Nähe zum Landstuhler Bruch hinweisen.</p> <p>Die Randzone der Moorniederung stellte einen bevorzugten Siedlungsstandort dar. Sie wird daher durch eine dichte Kette von Ortschaften geprägt, die im Umfeld von Ramstein durch Industrie, Gewerbe und militärische Anlagen Tendenz zu einem Siedlungsband aufweist; keine Auswirkungen auf das Planvorhaben</p> |
| Informelle Fachplanungen | Nicht betroffen |
| Allgemeiner Artenschutz | |
| Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG) | Da von dem Planvorhaben vereinzelte Gehölz- und Baumbestände betroffen sind, die als Fortpflanzungsraum für Vögel dienen können, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die Rodungen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. |
| Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG) | |
| <p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft</p> | <p>Das Plangebiet umfasst eine geringe Fläche und liegt innerhalb eines Gewerbegebietes mit der Option entsprechend großflächiger Überbauungen und Versiegelungen. Durch den Gewerbepark selbst sowie die Nähe zur L 356 und zur A 62 in direkter Nachbarschaft ist das Gebiet als deutlich durch Bewegungsunruhe und Lärm vorbelastet einzustufen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In den Seufzen“ und dessen 1. Änderung. Im Rahmen der v.g. Bebauungsplanunterlagen wurden die Eingriffe in die Natur und Landschaft bereits bewertet und entsprechende Ersatzmaßnahmen formuliert. Durch die hier vorliegende Planung ändert sich nichts an dem planungsrechtlichen bereits erfolgten Eingriff (Versiegelungsgrad). Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Nutzungsart.</p> <p>Die für das Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In den Seufzen“ sowie dessen 1. Änderung gelten weiterhin und wurden in die vorliegende Planung integriert bzw. sind an anderer Stelle bereits umgesetzt.</p> <p>Es sind keine über die bisherige Planung hinausgehenden Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erwarten.</p> |

Geltendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Darstellung: gewerbliche und gemischte Baufläche sowie Grünfläche, Entwicklungsgebiet gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, FNP wird im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst

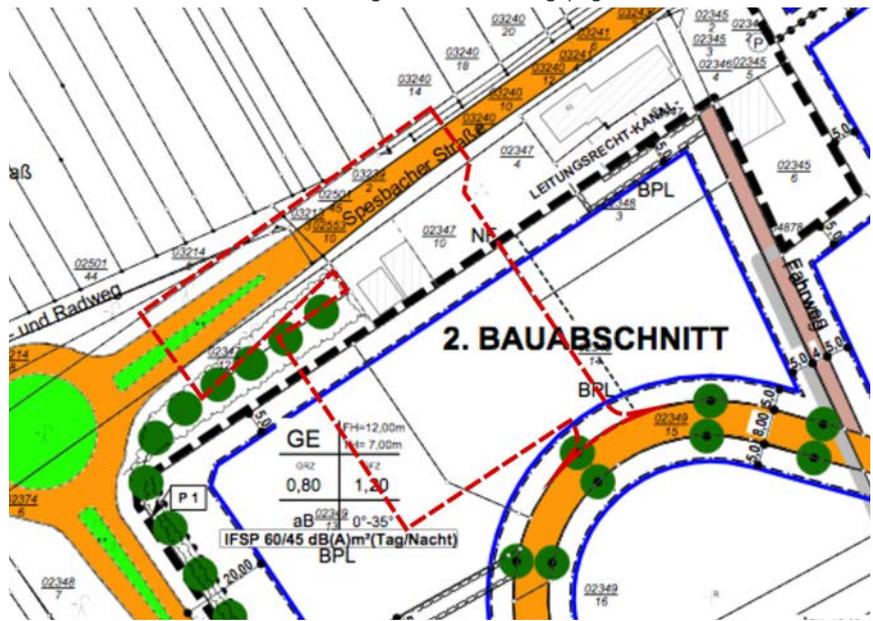


Bebauungsplan

1. Änderung des Bebauungsplanes „In den Seufzen“ (2008)

Inhaltliche Übernahme der relevanten Festsetzungen und Bauvorschriften:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, Ausschluss von Tankstellen
- GRZ: 0,8, GFZ: 1,2, FH: 12,0; TH: 7,0
- abweichende Bauweise,
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zu Gelände und Geländeveränderungen, Einfriedungen, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung, Fassadengestaltung
- Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP)



Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Eine Vorhabenträgerin ist mit konkreten Planungsabsichten zur Ansiedlung einer Tankstelle entlang der Spesbach-Straße an die Stadt Ramstein-Miesenbach herangetreten.

Der Planstandort gestaltet sich aufgrund verschiedener Standortfaktoren als prädestiniert zur Ansiedlung einer Tankstelle.

Zum einen befindet sich das Plangebiet innerhalb des Gewerbegebietes „Am Wasserturm“, weshalb durch die Umsetzung des Planvorhabens keine negativen Beeinträchtigungen der zukünftig benachbarten Nutzungen zu erwarten sind. Darüber hinaus profitieren zukünftige Gewerbebetriebe von der Ansiedlung einer Tankstelle in unmittelbarer Nachbarschaft durch die Versorgung der firmeneigenen Fahrzeugflotte mit Kraftstoffen und weiteren Kfz-bezogenen Dienstleistungen (z.B. Service-Stationen und Waschanlage).

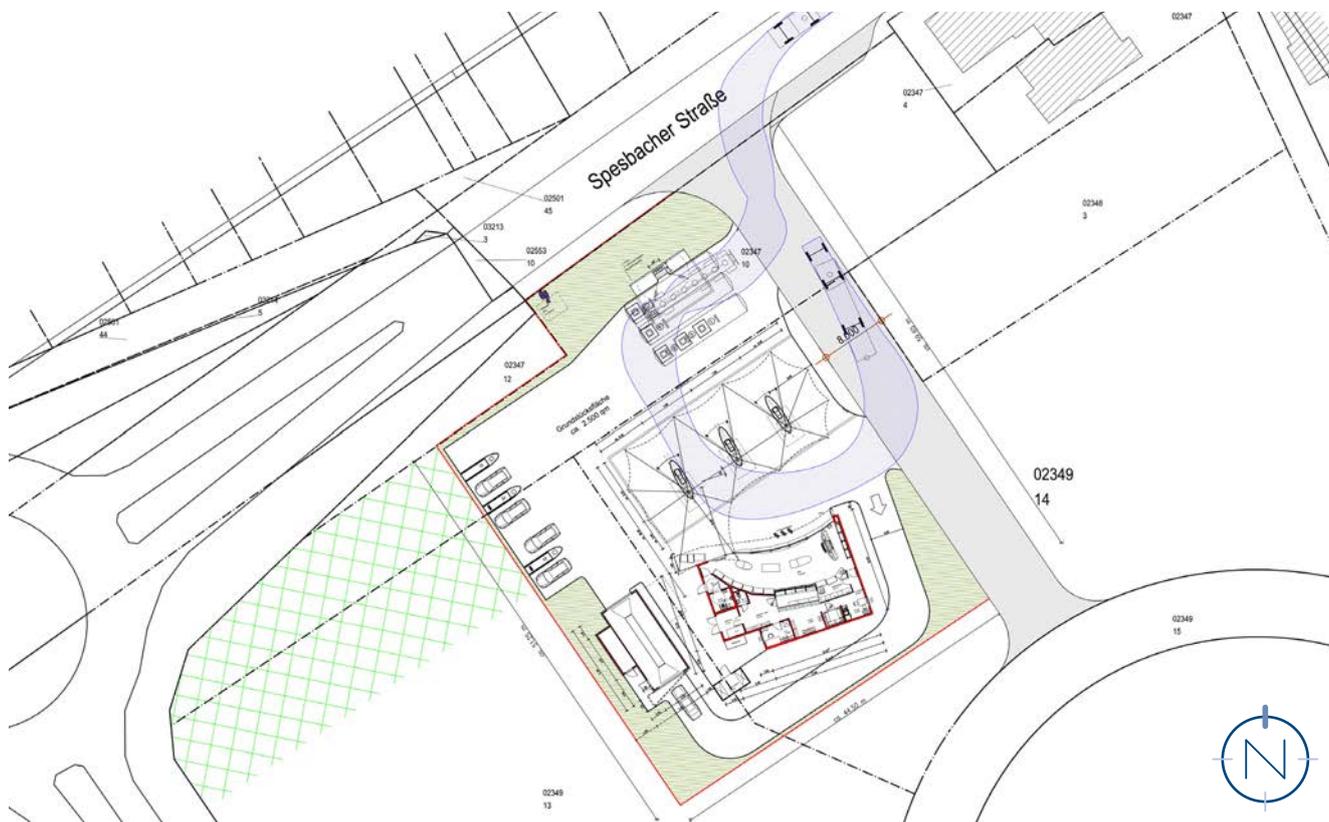


Blick von Süden in das Plangebiet mit der Spesbacher-Straße im Hintergrund

Zum anderen liegt das Plangebiet direkt an der Spesbacher-Straße, welche als westliche kommunale Ausfallstraße die Stadt Ramstein-Miesenbach mit dem nahegelegenen Industriezentrum Westrich, den Ortsgemeinden Spesbach und Katzenbach sowie

den Bundesautobahnen A 62 und A 6 verbindet.

Der Standort ermöglicht die direkte Zufahrtsmöglichkeit der Tankstelle von der Spesbacher-Straße und von der Tankstelle ins Gewerbegebiet „Am Wasserturm“.



Vorhaben- und Erschließungsplan, ohne Maßstab; Quelle: PUNKTEINS GmbH, Hamburg; Stand: 20.03.2017

Städtebauliche Konzeption

Die Erschließungsplanung sieht für die An-siedlung der Tankstelle die Errichtung einer Erschließungsstichstraße von der nördlich gelegenen Spesbacher-Straße zum bestehenden Erschließungsstich des Gewerbegebietes „Am Wasserturm“ vor. Diese wird gem. der geplanten Nutzung auf eine Regelbreite von 8,0 m ausgebaut. Somit wird die Leistungsfähigkeit der Zuwegung für alle Fahrzeugtypen (Kfz, Lkw) sichergestellt und die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes ermöglicht.

Die Zapfsäulen werden überdacht und zentral auf dem Gelände der Tankstelle untergebracht. Somit sind die vorgenannte Säulen sowohl von Süden als auch von Norden anzufahren.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird der tankstelleneigene Verkaufsshop samt Kunden-WC untergebracht.

Die notwendigen Kraftstofftanks werden im nördlichen Bereich unterirdisch errichtet. Dies dient einerseits einer sicheren Betankung während des laufenden Betriebes und andererseits einer gefahrenminimierten Lagerung der Kraftstoffe.

Nordwestlich im Plangebiet werden drei Service-Stationen zur Reifendruckkontrolle und Innenraumreinigung der Kundenfahrzeuge angelegt. Aufgrund der kurzen Verweildauer der Kunden sind Stellplätze im gesamten Tankstellenbereich geplant. Ein Großteil der Kunden wird das Fahrzeug nach dem Tankvorgang an der Zapfsäule

stehen lassen, um im Tankstellenshop zu zahlen.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Errichtung einer Waschstraße geplant.

Bei den geplanten Werbeanlagen handelt es um für Tankstellen typische Werbepylonen (Preismast), welche entlang der Spesbacher-Straße aufgestellt werden.

Das Planvorhaben wird nach dem neuen Tankstellen-Konzept der Firma JET umgesetzt.



Muster-Ansichten, ohne Maßstab; Quelle: PUNKTEINS GmbH, Stand: 30.08.2016

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Auf diese Weise sind Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet; Zweckbestimmung Tankstelle

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ festgesetzt.

Gem. § 11 Abs. 1 BauNVO sind solche Gebiete als sonstige Sondergebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Zulässig sind alle Einrichtungen und Anlagen, die für den Betrieb der Tankstelle erforderlich sind.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs und ermöglicht deren Unterbringung auf dem Grundstück.

Neben der festgesetzten Hauptnutzung (Tankstelle) werden Verkaufsstätte, Gastronomie, Servicestationen, Waschanlage, Nebenanlagen, Werbeanlagen, Abfallpressen, Wertstoff- und Abfallbehälter sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Tankstelle erforderlichen Einrichtungen in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen.

Diese gewährleisten einen zweckmäßigen, wirtschaftlichen und reibungslosen Betriebsablauf der Tankstelle.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan; Datengrundlage: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15

Die zulässigen Nutzungen sind der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die getroffenen Festsetzungen schaffen die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit und Realisierung der von der Vorhabenträgerin geplanten Ansiedlung einer Tankstelle.

Tankstellen sind keine Einzelhandelsbetriebe. Der Tankstellenshop ist der Tankstelle zugeordnet und ihr baulich und funktional untergeordnet. Es ist davon auszugehen, dass das Einzelhandelsangebot nur in Verbindung mit dem Tanken in Anspruch genommen wird und keinen zusätzlichen Kunden in das Gewerbegebiet „In den Seufzen“ / „Am Wasserturm“ zieht. Die Stadt hat jedoch in ihrem Einzelhandelskonzept verschiedene Ansiedlungsregeln für Betriebe mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entwickelt. Zur Beurteilung wird im Einzelhandelskonzept jeweils eine Schwelle von 200 m² zugrunde gelegt. Diese wird auch in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ein harmonisches Einfügen in die Umgebung ist durch die Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „In den Seufzen“ gewährleistet, welche die Umgebung des Plangebietes als Gewerbegebiet festsetzt.

Durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Tankstelle“, entgegen der Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „In den Seufzen“ wird keine „Zweckentfremdung“ der gewerblichen Bauflächen stattfinden. Das übrige Gewerbegebiet wird für gewerbegebietstypische Nutzungen freigehalten. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um einen idealen Standort innerhalb des Gewerbegebietes und entlang der Spesbacher-Straße. Das Planvorhaben wird durch den direkten Anschluss an die Spesbacher-Straße zu keinem erhöhten Verkehrsaufkommen innerhalb des Gewerbegebietes führen sondern primär vom Durchgangsverkehr der Spesbacher-Straße profitieren.

Maß der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen dient der Verhinderung einer

Höhenentwicklung über das unbedingt nötige Maß hinaus. Innerhalb der zulässigen Höhe können alle baulichen Anlagen, die für die Tankstelle notwendig sind, errichtet werden.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Weiterhin stellt die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sicher, dass durch eine maßvolle Höhenentwicklung keine negative Beeinträchtigung der Umgebungsnutzungen entlang der Spesbacher-Straße vorbereitet wird. Die Höhen orientieren sich an dem städtebaulichen Konzept der Firma JET und bleiben hinter der ursprünglichen Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „In den Seufzen“ zurück.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient sogleich der Einhaltung der Mindestfreiflächen auf den Baugrundstücken.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 für das Sondergebiet entspricht zum einen der Bemessungsobergrenze (§ 17 BauNVO) für die bauliche Nutzung in Sonstigen Sondergebieten und zum anderen der Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „In den Seufzen“. Diese wird an dieser Stelle übernommen.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Bauweise

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken

in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m eröffnet den künftigen Bauherren ein höheres Maß an Flexibilität bei der Bemessung ihrer Baukörper.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist eine abweichende Bauweise erforderlich, um eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zu ermöglichen. Die Grenzabstände einer offenen Bauweise werden eingehalten.

Die Festsetzung wird aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „In den Seufzen“ übernommen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption. Die Abmessung der durch die Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (z.B. Fernfüllschacht, Stellplätze, Preismast) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden entsprechend der bestehenden Festsetzungen großzügig dimensioniert.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Durch die Festsetzung der öffentliche Straßenverkehrsfläche wird die Erschließung des Plangebietes von der Spesbacher-Straße sowie dem bestehenden Erschließungsstich sichergestellt.

Sofern die Leistungsfähigkeit der L 356 im Bezug auf die Kreisverkehrsanlage beeinträchtigt wird, kann mit der getroffenen Festsetzung eine Rechtsabbiegespur in der Spesbacher Straße realisiert werden.

Die Regelbreite der von der Spesbacher Straße abzweigenden Straße wird aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „In den Seufzen“ übernommen.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung des Ein- und Ausfahrtbereiches wird sichergestellt, dass die zusätzliche Ein-/und Ausfahrt im Bereich der „Spesbacher-Straße“ langfristig an der verkehrstechnisch günstigsten Position zentral gesichert wird und keine Zufahrten an anderer Stelle mit nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr hergestellt werden.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2, Satz 2 BauNVO

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „In den Seufzen“ festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) werden in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen. Der Nachweis, dass diese eingehalten werden, erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die durch die Überplanung der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „In den Seufzen“ wegfallenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind innerhalb des Sondergebietes anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

Die Pflanzmaßnahmen erfüllen insbesondere gestalterische Funktionen und sorgen für eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden die bestehenden Pflanzlisten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „In den Seufzen“ übernommen.

Mit der getroffenen grünordnerischen Festsetzung wird zudem die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild geschaffen.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 57-63 LWG)

Die festgesetzten Maßnahmen der Entwässerung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes und wurden aus dem bestehenden Planungsrecht übernommen. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden internen Erschließungsstraße des Gewerbegebietes „Am Wasserturm“, südlich des Plangebietes bereits vorhanden.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sichergestellt.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und ein harmonisches Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten, werden die örtlichen

Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes „In den Seufzen“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen Gestaltung des Stadtbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

Zusätzlich wurde die Zulässigkeit von Werbeflyern (Preismast) aufgenommen, um eine betriebstypenentsprechende Werbung zu ermöglichen. Zudem wurde die für die Tankstelle nachzuweisende Anzahl an Stellplätzen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.460 m², liegt entlang der „Spesbacher Straße“ und innerhalb eines Gewerbegebietes. Aufgrund der zulässigen umliegenden Nutzungsarten sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft anzunehmen.

Zudem trägt das Planvorhaben zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt Ramstein-Miesenbach bei.

Die Dauer und die Häufigkeit der Auswirkungen sind ohnehin auf die Öffnungszeiten und Zeiten der Anlieferung beschränkt. Es ist nicht von erheblichen Umweltbelästigungen durch Immissionen / an- und abfahrenden Verkehr gegenüber dem aktuellen Verkehrsaufkommen der Spesbacher-Straße (L 356) auszugehen, umliegende gewerbliche Nutzungen werden nicht über das bisherige Maß hinaus beeinträchtigt.

Außerdem wurde der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) übernommen und damit der entsprechende Schutz gegenüber den benachbarten schützenswerten Nutzungen gewährleistet, da die Wohnbebauung entlang der Spesbacher-Straße bereits als Immissionsort berücksichtigt wurde.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Es erfolgt lediglich eine geringfügige Anpassung der planungsrechtlich gesicherten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Plangebietes. Zudem wird durch die Reduzierung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von 12,0 m auf 9,0 m die Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild zusätzlich verringert.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung innerhalb oder in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches. Eine Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung kann insgesamt ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Aufgrund dieses Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Vogelarten, zu erwarten.

Es sind keine Hinweise erkennbar, dass dem Eingriffsgebiet aktuell eine besondere Bedeutung im Artenschutzrecht zukommen könnte, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten befürchtet werden müssen.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Gem. § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Dem wird durch die Ausweisung einer Sondergebietsfläche zur Ansiedlung der geplanten Tankstelle Rechnung getragen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanes „Tankstelle Spesbacher-Straße Ramstein-Miesenbach“ Rechnung. Durch die geplante Ansiedlung einer Tankstelle werden neue Arbeitsplätze in der Stadt Ramstein-Miesenbach geschaffen.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Tankstellen erzeugen kaum eigenen Verkehr. Das Kundenaufkommen der Tankstelle entlang der Spesbacher Straße und der L 356 als Durchgangsstraßen wird im Wesentlichen aus der vorhandenen Verkehrsbelastung resultieren.

Aufgrund der ausreichend dimensionierten Spesbacher-Straße kann der Kundenverkehr aufgenommen werden.

Die Leistungsfähigkeit des westlich gelegenen Kreisverkehrsplatzes wird sichergestellt (Ausweisung von Flächen zur Realisierung einer Rechtsabbiegespur).

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind in kurzer Entfernung südlich zum Plangebiet (bestehende Erschließungsstraße innerhalb des Gewerbegebietes) bereits vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgung ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Im Zuge des Planvorhabens kommt es zwar zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs der überbaubaren Bereiche sind die Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch als gering einzustufen.

Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Zum einen sind die festgesetz-

ten Nutzungsarten verträglich zur Umgebungsnutzung. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Verbesserte Versorgung der umliegenden Industrie- und Gewerbebetriebe
- Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Langfristige Sicherung einer zusätzlichen Erschließung des Gewerbegebietes „Am Wasserturm“
- Keine nachteiligen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Keine erheblichen, nicht ausgleichbaren Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine negativen Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Stadt Ramstein-Miesenbach zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.