

Seniorenwohn- und -pflegeheim Marktstraße

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben-
und Erschließungsplan in der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil
Ramstein

13.03.2020, SATZUNG

KERN
PLAN 

Seniorenwohn- und -pflegeheim Marktstraße

Im Auftrag:

Römerhaus Bauträger GmbH
Hofstückstraße 26
67105 Schifferstadt

Vorhabensbezogener Bebauungsplan in der Stadt Ramstein-Miesenbach:

Stadt Ramstein Miesenbach
Am Neuen Markt 6
66877 Ramstein-Miesenbach

IMPRESSUM

Stand: 13.03.2020, Satzung

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph
Jakob Janisch, Studentischer Mitarbeiter

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	13
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	16
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	20

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Vorhabenträgerin, die Römerhaus Bau-träger GmbH, plant im Zentrum der Stadt Ramstein-Miesebach im Stadtteil Ramstein ein Seniorenwohn- und -pflegeheim zu errichten.

Das Grundstück liegt im südlichen Bereich der Marktstraße und westlich der Landstuhler Straße. Die Umgebung ist von Wohnnutzung, gemischt genutzter Bebauung sowie das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen geprägt.

Im Rahmen des Bauvorhabens soll die vorhandene Bebauung abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Das Seniorenwohn- und -pflegeheim, bestehend aus mehreren Baukörpern mit jeweils drei Vollgeschossen, ist hierbei als Gesamtgebäude mit zwei Flügeln und einem Mittelteil vorgesehen.

Die Erschließung des Seniorenwohn- und -pflegeheims erfolgt in erster Linie von der Marktstraße im Norden. Eine zweite Einfahrt bildet der Parkplatz an der Landstuhler Straße. Die erforderlichen Stellplätze (ru-

hender Verkehr) können vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden.

Insgesamt ist der Standort für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die Umgebung überwiegend durch Wohnnutzung, gemischt genutzte Bebauung sowie das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen (u. a. Bäckerei, Lebensmittel-discounter und Gastronomiebetriebe) geprägt ist.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Auf dieser Grundlage kann das Vorhaben nicht realisiert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Stadt Ramstein-Miesebach hat somit auf Antrag der Vorhabenträgerin nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB und § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenwohn- und -pflege-

heim Marktstraße“ im Ramstein-Miesebacher Stadtteil Ramstein beschlossen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.750m². Die genauen Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

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

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Entwicklung von Grundstücken im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des



Lage des Vorhabens im Stadtteil Ramstein; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2019); Bearbeitung: Kernplan

Baugesetzbuches am 01. 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. 4.750m² 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 Bebauungsplan zu.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Außerdem wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

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

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach stellt für das Gebiet eine Mischbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Wege der Berichtigung.

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 Ramstein-Miesenbach abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträgerin und Stadt 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 Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich im Zentrum des Stadtteils Ramstein, im rückwärtigen Bereich der Marktstraße. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsflächen der Marktstraße sowie die angrenzende Wohnbebauung der Hs.-Nr. 5 inkl. der dazugehörigen Grünflächen (Garten),
- im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung der Landstuhler Straße (L 363) der Hs.-Nr. 16-24 (gerade Zahlen), inkl. der dazugehörigen Grünflächen (Gärten). Weiterhin grenzt der Parkplatz „An der Druckerei“ an den Geltungsbereich, welcher zur Landstuhler Straße (L363) führt,
- im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung der Nollstraße Hs.-Nr. 2A, 2, 2B und 4 inkl. der dazugehörigen Grünflächen (Gärten) sowie
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche des John-F.-Kennedy-Platzes und die angrenzende Wohnbebauung des John-F.-Kennedy-Platzes Hs.-Nr. 7 inkl. der dazugehörigen Grünflächen (Garten).



Blick in das Plangebiet aus Richtung Norden (von Marktstraße aus)

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen.

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine teils mindergenutzte Fläche im Zentrum Ramsteins. Derzeit finden sich auf dem

Grundstück noch mehrere Gebäude und mehrere Nebenanlagen (ein Wohngebäude, mehrere Anbauten und ein Schuppen). In den Anbauten ist zudem ein kleiner Gewerbebetrieb (Druckbetrieb) ansässig.

Der Großteil des Grundstückes ist jedoch unbebaut, bewachsen und ungenutzt. Zudem besteht im südlichwestlichen Teil des Plangebietes, rückwärtig der Nollstraße 4 und des John-F.-Kennedy-Platzes 7, eine unbebaute Grünfläche mit verschiedenen Gehölzstrukturen.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie durch Wohnnutzungen geprägt, sowie durch Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z. B. Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe).

Die vorgesehene Nutzung hat Mischgebietscharakter, somit sind die Nutzungen verträglich.

Als weitere Nutzungen im Umfeld sind zudem zahlreiche Einzelhändler im Radius von 700m zu finden (u. a. Netto, Rossmann, E-Center). Diese übernehmen auch Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.

Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung, dem Nahversorgungsangebot in der näheren Umgebung und der guten verkehrlichen Anbindung ist die Fläche für die vorgese-



Parkplatz an der Landstuhler Straße; dahinter Bestands-Bebauung (innerhalb des Plangebietes)

ne Nutzung „Seniorenwohn- und -pflegeheim“ als „besondere“ Form des Wohnens prädestiniert.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich vollständig im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. ist diese über einen notariellen Kaufvertragsabschluss bereits verfügbungsberechtigt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden leicht ab (von ca. 237 m ü. NN. im südlichen Bereich Richtung Nollstraße auf ca. 235 m ü. NN. an der Marktstraße). Dies entspricht einer Höhendifferenz von ca. 2,0 m.

Dies Topographie hat somit, mit Ausnahme von Geländemodellierungen, keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die nördlich verlaufende Marktstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen finden sich ca. 3,0 km (BAB 6 - AS 13 „Ramstein-Miesenbach“ und BAB 62 - AS 9 „Hütschenhausen“) entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 250 m südwestlich des Plangebiets gelegene Bushaltestelle „Wendelinusschule“ (u. a. Buslinien 149 und 144, Strecke „Landstuhl - Ramstein - Miesenbach - Reichenbach - Steegen“ und „Niedermohr - Ramstein - Landstuhl“).

Der Bahnhof Ramstein liegt in 500m Entfernung und bildet somit eine hervorragende Anknüpfung an den regionalen Verkehr (stündliche Verbindung nach Kaiserslautern - Kusel)

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Im Bereich des Plangebietes liegt ein Mischsystem.



Blick auf das Plangebiet aus Richtung Nordwesten (John-F.-Kennedy-Platz)

Aufgrund der Belastungssituation der Kanalisation erfolgt die Entwässerung des Plangebietes im modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen (Mischwasserkanal).

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist laut geotechnischem Bericht so beschaffen: „Eine zentrale Versickerung von Oberflächenwasser am Standort kann innerhalb der schluffigen Sande durchgeführt werden. (...) Es wird darauf hingewiesen, dass sich versickerndes Wasser oberhalb des Festgesteins aufstauen kann. Dies ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.“

(Quelle: „Geotechnischer Bericht, Neubau Seniorenresidenz in Ramstein-Miesenbach, Juli 2019 - Rubel & Partner, Hermannstraße 65, D-55286 Wörrstadt)

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen rechtzeitig vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern und dem Tiefbauamt / Abwasserwerk abgestimmt werden.

Das Entwässerungskonzept ist mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abzustimmen.

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibungen)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum
Vorranggebiete	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>Hieraus ergeben sich keine Restriktionen für das Vorhaben</p>
Wohneinheiten (Quelle: Regionaler Raumordnungsplan (ROP) IV Westpfalz Dritte Teilfortschreibung 2018, Anhang 1)	<ul style="list-style-type: none"> • Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebiets • als Wohnungsbedarf sind für Ramstein 3,2 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt, entspricht 24 Wohnungen/ Jahr (7.543 Einwohner zum 31.12.2015 laut Statistischem Landesamt Rheinland-Pfalz) • Es gibt keine Anrechnung auf den Wohnungsbedarf, da Einrichtungen für betreutes Wohnen und stationäre Alten-/Pflegehilfe
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) • Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Regionalpark, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	Nicht betroffen


	Einwohner 31.12.2015	Einwohner 31.12.2030	Gemeinde- funktion	Bedarfsfaktor (WE pro 1.000 EW und Jahr)	Bedarfswert (Bruttobau- landfläche)	3,2 Wohnein- heiten/1.000 Einwohner und Jahr;	Dichte LEP
Spalten	A	B	C	D	E	F	G
Berechnung						A/1000xBx10	
Stadtteil Ramstein	7.543	6.584	Grundzentrum, Gewerbe Wohnen	3,2	12,6 ha	24 WE - 21,07 / Jahr	20 WE / ha

Anhang 1: Zentrale Orte, Funktionszuweisungen, Schwellenwertparameter; Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz, Stand: Dezember 2018

Kriterium	Beschreibung
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abruf, 03.11.2019) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und nach § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.</p> <p>Gem. dem Modul Artnachweise sind in den betreffenden, im Wesentlichen den Siedlungsbereich von Ramstein-Miesenbach umfassenden Rasterzellen (Gitter-ID 3945476 und ..78) lediglich 4 Arten der Roten Listen und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie bzw. Anh. 1/Art. 4(2) der VSR registriert: die Mauereidechse (Anh. IV-Art FFH-RL), der Eisvogel und der Rotmilan (beide Anh. I VSR) sowie der Haussperling (RL); der Kranich ist als Durchzügler erfasst.</p>
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem 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.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der ca. 0,48 ha große Geltungsbereich liegt nahe des Ortszentrums von Ramstein-Miesenbach und umfasst ein bereits bebautes Grundstück und eine innerörtliche Freifläche • im bebauten Teilareal befindet sich ein großes Bestandsgebäude mit Anbau (aktuelle Nutzung als Druckerei), Garagen und kleines Lagergebäude • das Umfeld des Gebäudes ist mit Verbundsteinpflaster ausgelegt bzw. geschottert (Garageneinfahrt) und wird z.T. als PKW-Stellplatz genutzt • lediglich der rückwärtige Bereich ist unversiegelt und mit Bäumen mittleren Alters bestanden (Linde, Spitzahorn, Fichten und diverse Zierarten); eine Esskastanie besitzt ein etwas höheres Alter und eine höhere Stammstärke (BHD ca. 45 cm) • in diesem Bereich befinden sich auch insgesamt vier, z.T. offene Geräteschuppen, in Holz- bzw. Steinbauweise • dieser Bereich wird bzw. wurde früher freizeithlich genutzt (Unterstand Zierrasen) • nach vorn schließt das Grundstück mit einer Formschnitthecke aus Hainbuche und einzelnen Ziersträuchern ab • das unbebaute, eingefriedete nördliche Teilareal des Geltungsbereiches ist als ruderalisierte Grünlandbrache ausgebildet, die früher offenbar beweidet wurde • neben mehr oder weniger trittresistenten (Weide-)Zeigern wie <i>Lolium perenne</i>, <i>Potentilla reptans</i>, <i>Pilosella officinarum</i>, <i>Achillea millefolium</i>, <i>Glechoma hederacea</i>, <i>Trifolium repens</i>, <i>Agrostis capillaris</i> und <i>Plantago lanceolata</i> sind hauptsächlich ruderale Arten verbreitet (u.a. <i>Verbascum</i> spp., <i>Solidago canadensis</i>, <i>Conyza canadensis</i>, <i>Artemisia vulgaris</i>, <i>Papaver</i> sp.) • lokale Queckenherden (<i>Elymus repens</i>) weisen auf stau- oder wechselfeuchte Verhältnisse hin • die Teilfläche ist bis auf den lokal aufkommen Jungwuchs (v.a. Spitzahorn) gehölzfrei, lediglich randlich zum angrenzenden bebauten Teilareal befinden sich vereinzelt Brombeerhecken • das Gelände ist im straßenseitigen Bereich bereits als Baufläche abgegraben <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage im Zentrum von Ramstein an der relativ stark befahrenen Landstuhler Straße • umgebende Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe)

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • nördliches Teilareal ist einziges unbebautes Grundstück im Umfeld • starke Stördisposition durch Umfeld und gewerbliche Nutzung (Druckerei) <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • als potenzieller Brutstandort für Vögel kommen die rückwärtige baumbestandene Grünfläche und die Brombeerhecken auf der Grundstücksgrenze in Frage • die vordere Formschnitthecke eignet sich aufgrund des vollständig versiegelten Umfeldes und der Stördisposition kaum für Gehölzbrüter, ebenso wie die Wiesenbrache auf dem unbebauten Grundstück Bodenbrüter erwarten lässt • als Brutvögel sind innerhalb der Grünfläche aufgrund der innerörtlichen Lage lediglich siedlungsholde Arten zu erwarten, die auch in den Siedlungsraum vordringen, bei der Begehung (November) waren präsent: Blau- und Kohlmeise, Rotkehlchen, Eichelhäher und Tannenmeise • die halboffenen Geräteschuppen bieten grundsätzlich auch Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter, zu erwarten wären hier insbesondere Hausrotschwanz und Bachstelze • eine Prüfung der Bäume ergab keinen Hinweis auf eine Stammhöhle • in Bezug auf das Vorkommen von Fledermäusen ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich von den in den Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereich vordringen Arten (u.a. Fransen-, Zwerg-, Mücken- und Rauhautfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler) als Jagdraum genutzt wird • unter der Annahme fehlender Höhlenstrukturen darf geschlossen werden, dass Gehölz-gebundene wintertaugliche Quartiere und auch Wochenstuben von Fledermäusen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorkommen • Tagesquartiermöglichkeiten bestehen allenfalls in den Ritzen und Dachspalten der Welleternit-gedeckten Geräteschuppen, das Hauptgebäude besitzt keine hinterlüfteten Fassaden • darüber hinaus ist keine besondere Eignung als Lebensraum für weitere planungsrelevante Arten bzw. Artengruppen (Amphibien, Reptilien, Insekten) erkennbar • die im LANIS-Artenpool für das betreffende Raster aufgeführte Mauereidechse ist vermutlich entlang der Bahnlinie verbreitet und kommt am Planungsstandort mit hinreichender Sicherheit nicht vor; gleiches gilt für den im Anh. I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführten Eisvogel (keine Gewässer) und den Rotmilan (Jagdbereiche in den außerörtlichen Grünlandbereichen); für den Hausperling erscheint das Umfeld nicht den typischerweise bevorzugten Habitatstrukturen zu entsprechen, dies sind der dörfliche, bäuerlich geprägte Siedlungsrand oder innerstädtische Bereiche mit Blockbebauung; eine Brutraumnutzung in den Geräteschuppen ist dennoch nicht völlig auszuschließen • weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien, Überwinterungsplätze oder grabfähige Eiablagelsubstrate für Reptilien) und spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen (Schmetterlinge) nicht zu erwarten; eine Präsenz der Wildkatze als ausgesprochene Waldart ist ebenso auszuschließen wie ein Vorkommen der Haselmaus • beiden fehlen die notwendigen Habitatvoraussetzungen in Form von störungsarmen Wäldern bzw. deckungsreichem Halboffenland resp. von dichten Nuss- und Beerereichen Gebüschstrukturen <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avifauna: der Baum- und Gehölzbestand im rückwärtigen Grundstücksbereich und die Brombeerhecken auf der Grundstücksgrenze bieten geeignete Brutmöglichkeiten für siedlungsholde, d.h. störresistente Gehölzbrüter; im Fall einer Gehölzrodung stellen die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5, Nr. 2, BNatSchG eine hinreichende Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf das Tötungsverbot n. § 44, Abs. 1 Nr. 1, BNatSchG (Entfernung von Gelegen oder Nestlingen) dar

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • aufgrund der Lage ist davon auszugehen, dass die Fläche eher von euryöken/ubiquitären Arten genutzt wird, die landesweit mehr oder weniger häufig und verbreitet sind bzw. aufgrund ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage sind, vergleichsweise einfach andere Standorte zu besiedeln oder auf diese auszuweichen • damit ist im Regelfall für die hier (potenziell) vorkommenden europäischen Vogelarten die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (das Schädigungsverbot nach Nr. 3 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin erfüllt bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Population (das Störungsverbot unter Nr. 2 des § 44 Abs. 1 BNatSchG betreffend) weiterhin gewahrt • insofern kommen die Schädigungs-/Störungstatbestände nicht zum Tragen. • tradierte Niststandorte, deren Entfernung den Verbotstatbestand n. § 44, Abs. 1 Nr. 3, BNatSchG auslösen können (Spechthöhlen, spezifische Gebäudestrukturen, Nistspuren von Schwalben) sind nicht vorhanden; das Bestandsgebäude wird noch genutzt und ist vollständig verschlossen, alle Fenster sind intakt; insofern dürften lediglich die Dachüberstände und Nischen von fakultativen und noch häufigen Gebäudebrütern wie dem Hausrotschwanz oder der Bachstelze genutzt werden; geeigneter erscheinen hier die insgesamt vier, z.T. offenstehenden Geräteschuppen; dabei gilt, dass eine Beseitigung der Nistmöglichkeiten den Verbotstatbestand n. § 44, Abs. 1 Nr. 3, BNatSchG nicht auslöst (vgl. hierzu auch: LANA 2009: Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes) • Bruthinweise (Altnester) wurden jedoch weder hier noch im Gehölzbestand entdeckt • Fledermäuse: nach Inaugenscheinnahme befinden sich auf der Fläche keine frostsicheren (potenziellen) Höhlenquartiere • der Dachboden des Bestandsgebäudes konnte nicht inspiziert werden, erkennbare First- oder Entlüftungsöffnungen als Zugangsmöglichkeit zum Dachraum bestehen jedoch nicht • als potenzielle Tagesquartiere kommen allenfalls die Ritzen und Dachspalten der Welleternit-gedeckten Geräteschuppen in Frage • in Bezug auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gilt für die Fledermäuse, dass ein Tötungsverbot durch den Abriss/Rückbau der Geräteschuppen in den Wintermonaten ausgeschlossen werden kann, da die Tiere sich dann in ihren frostsicheren Winterquartieren befinden • durch das sichere Fehlen von Wochenstuben oder Winterquartieren innerhalb des Planungsbereiches ist der Störungstatbestand und eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die eine populationspezifische Relevanz hätten, auszuschließen • über die den Planungsbereich besiedelnden Vögel und Fledermäuse hinaus ist, wie oben dargelegt, am Standort nicht mit weiteren gem. § 44 BNatSchG planungsrelevanten Arten zu rechnen <p>Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln oder übertagenden Fledermäusen sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten • diese Fristenregelung sollte auch für den Rückbau der Geräteschuppen im rückwärtigen Bereich des bebauten Grundstücks gelten; andernfalls sind die relevanten Strukturen vor dem Rückbau endoskopisch auf einen Besatz zu prüfen; sollten Tiere entdeckt werden, dann ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten • bei entsprechender Festsetzung der o.g. Maßnahmen ist daher eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Mischbaufläche (Quelle: Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach); Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht vollständig erfüllt, Folge: Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst</p> 
Bebauungsplan	<p>Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Danach kann das Vorhaben nicht realisiert werden.</p>

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Vorhabenträgerin ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung des Grundstückes im rückwärtigen Bereich der Marktstraße und John-F.-Kennedy-Platz an die Stadt Ramstein-Miesenbach herangetreten.

Eine Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich wird dadurch vermieden.

Das Grundstück liegt in direkter Zentrennähe inmitten bestehender Bebauung und hat somit auch eine große städtebauliche Bedeutung.

Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Nutzungen (in erster Linie Wohnen sowie das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen (u. a. Versorgungseinrichtungen und Gastronomiebetriebe)), nur wenige Vorhaben. Die geplante Nutzung muss mit der vorhandenen Nutzung verträglich sein. Insbesondere die übergeordneten Verkehrsbelange der nahegelegenen Hauptverkehrs-

straße, das Störgradpotenzial für die umgebende Wohnnutzung sowie die städtebaulich gestalterischen Anforderungen stellen Entwicklungshemmnisse dar.

Diesen Umständen trägt die Realisierung des Seniorenwohn- und -pflegeheims Rechnung. Eine Weiternutzung des Standortes mit intensiver gewerblicher Nutzung hätte hingegen Konfliktpotenzial. Sonstige Nutzungsalternativen sind nicht gewünscht.

Bei der vorgesehenen Nutzung „Seniorenwohn- und -pflegeheim“ handelt es sich um eine besondere Form des Wohnens, die einen geringen Störgrad aufweist. Durch die geplante Entwicklung des Grundstückes wird die Stadt der anhaltenden Nachfrage nach der aus dem demografischen Wandel resultierenden Nachfrage nach speziellen Einrichtungen für Senioren gerecht.

Die Standortfaktoren für die geplante Nutzungen sind günstig. So befinden sich in der unmittelbaren Umgebung (< 1,5 km) zum Plangebiet mehrere Bushaltestellen, ein Bahnhof, eine Grundschule sowie mehrere Nahversorgungseinrichtungen und Gastro-

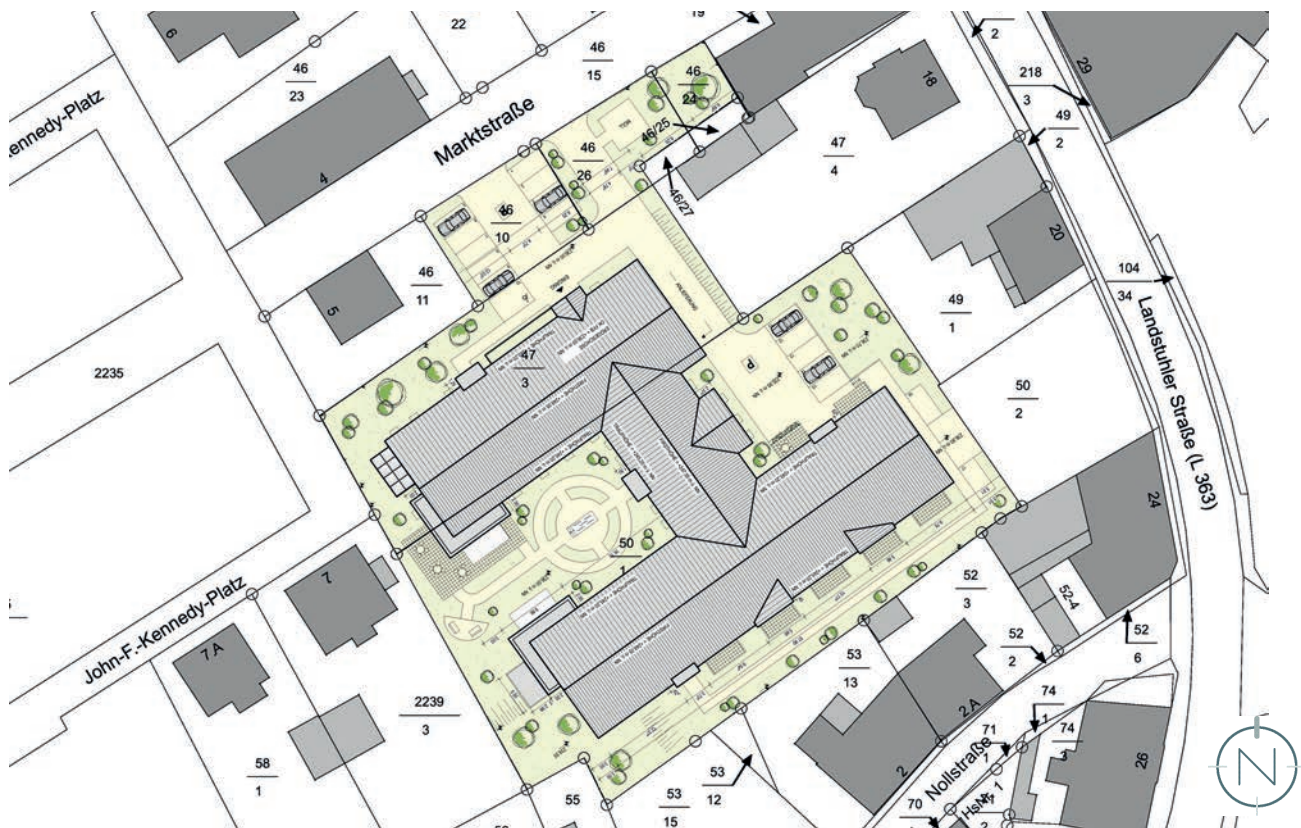
nomiebetriebe. Über die östlich verlaufende Landstuhler Straße (L 363) besteht eine direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen finden sich ca. 3,0 km (BAB 6 - AS 13 „Ramstein-Miesenbach“ und BAB 62 - AS 9 „Hütschenhausen“) entfernt.

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.

Städtebauliche Konzeption

„Das Gesamtgebäude besteht aus zwei Baukörpern, verbunden mit einem Mitteltrakt und erhält drei Vollgeschosse mit flachgeneigten Satteldächern. Die Hauptzufahrt und der Hauseingang erfolgen von der Marktstraße im Norden. Ebenso die An- und Abfuhr von Waren, Müll etc. für den Geschäftsbetrieb. Das Gebäude ist teilweise unterkellert.“

Vorgesehen sind 95 Pflegebetten in 91 Ein-Bett-Appartements und 2 Zwei-Bett-Appartements. Im Erdgeschoß befinden sich insgesamt 17 Ein-Bett-Appartements. Die rest-



Vorhaben- und Erschließungsplan; ohne Maßstab; Quelle: Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt; Stand: 12.08.2019; Bearbeitung: Kernplan



Ansicht Ost (Landstuhler Straße); ohne Maßstab; Quelle: Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt; Stand: 12.08.2019; ohne Maßstab; Bearbeitung: Kernplan

lichen Pflegeappartements sind im 1. und 2. Obergeschoss untergebracht.

Im Erdgeschoss befinden sich neben der Cafeteria /Restaurant, das Foyer, Büros, ein Friseur und diverse Nebenräume.

In der Teilunterkellerung sind die Großküche, deren Lagerräume, Sozialräume sowie Technikräume und sonstige Nebenräume untergebracht.

Das gesamte Haus wird insgesamt drei Pflegestationen erhalten, ausgestattet mit Aufenthaltsräumen eingerichtet mit Küchenzeilen, Wohnzimmer, Therapieräume, Schwesternzimmer, Abstellräumen, Sauber- und Unreinräume. In jedem Wohngeschoß ist ein großzügiges Pflegebad vorhanden. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden in 5 Wohngruppen untergebracht. In allen Aufenthaltsbereichen wird eine flächendeckende Brandmeldeanlage installiert.

Die Pflegeappartements erhalten außerdem einen Schwesternnotruf und einen Telefon sowie Internetanschluss (WLAN). Das Bauvorhaben wird mit einem hohen Wohnkomfort speziell für die Bedürfnisse pflegebedürftiger Menschen konzipiert.

Die Einrichtung erhält ausreichend PKW-Stellplätze innerhalb des Grundstücks gemäß den Vorgaben der Stellplatz-Verordnung, die 1 Stellplatz je 6-10 Betten vorsieht. Ein bis zwei PKW-Stellplätze im Bereich des Haupteingangs werden für behinderte Personen hergestellt.“

Rollstuhlgerechte Gärten mit hoher Aufenthaltsqualität gemäß einem Außenanlagen-Gestaltungsplan mit viel Grün und Bäumen, Fußwegen mit Parkbänken und Parkleuchten sollen die Gesamtanlage abrunden.

(Quelle: Vorhabenbeschreibung zur Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes sowie von zwei Mehrfamilienhäusern in Ramstein-Miesenbach/Ramstein, Marktstraße, Stand: 12.08.2019; Römerhaus Bauträger GmbH Schifferstadt)



Ansicht Nord; ohne Maßstab; Quelle: Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt; Stand: 12.08.2019; ohne Maßstab; Bearbeitung: Kernplan



Ansicht West; ohne Maßstab; Quelle: Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt; Stand: 12.08.2019; ohne Maßstab; Bearbeitung: Kernplan

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.

Art der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Pflegeheim“

Der Bebauungsplan soll den Bau eines Seniorenwohn- und -pflegeheims ermöglichen. Als Art der baulichen Nutzung wird

aus diesem Grund ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und -pflegeheim“ festgesetzt. Damit wird dem bestehenden Bedarf in der Stadt Ramstein-Miesenbach nach einer solchen Einrichtung Rechnung getragen.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in § 2 bis 10 BauNVO geregelten Grundtypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen lässt.

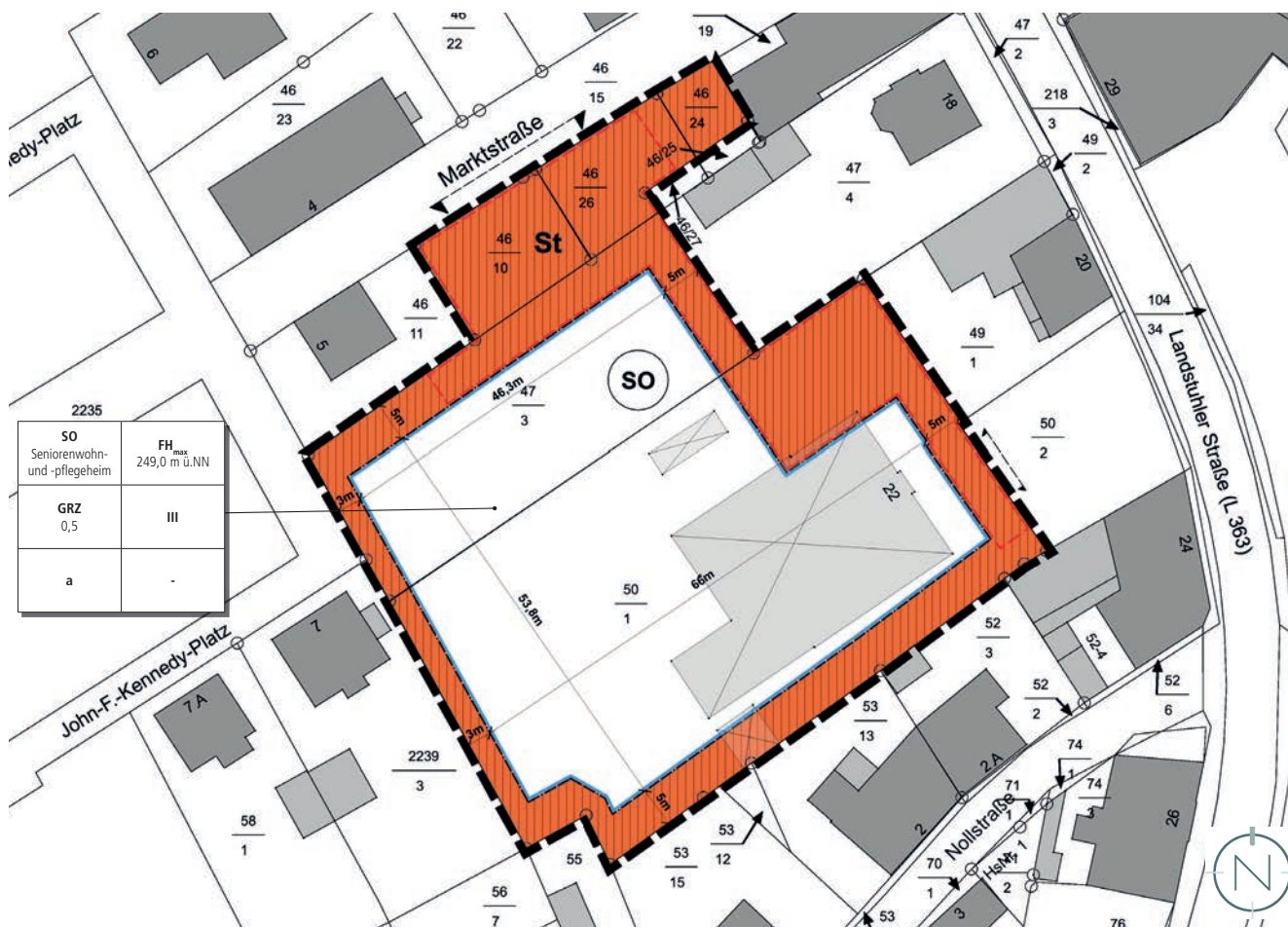
Die besondere Funktion und Bedeutung eines Seniorenwohn- und -pflegeheims rechtfertigt die Festsetzung als Sondergebiet und gewährleistet, dass es hier nicht zu anderen Nutzungen kommt.

Weitere Nutzungen sind an diesem Standort nicht vorgesehen, weshalb auch die Festsetzung einer Wohnbaufläche nach BauNVO ausscheidet.

Die zulässige Nutzungsart wird detailliert auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes definiert (bei der Erstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen besteht gem. § 12 Abs. 3 BauGB keine Bindung an den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB).

Zulässig sind alle für das Seniorenwohn- und -pflegeheim erforderlichen Nutzungen und funktional damit im Zusammenhang stehenden Einrichtungen. Einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung wird damit entgegengewirkt.

Andere Nutzungen sind an diesem Standort nicht gewünscht.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplans, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Firsthöhe exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt. Die festgesetzten Höhen sind aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante, Attika, etc.).

Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses entspricht die Gebäudeoberkante der festgesetzten Firsthöhe.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird insgesamt das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung weitgehend zu verhindern und eine angemessene Integration ohne erhebliche Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Durch die Höhenfestsetzungen wird einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung vorgebeugt. Dadurch soll verhindert werden, dass durch Nicht-Vollgeschosse (z. B. durch Staffelgeschosse) eine unverhältnismäßige Ausnutzung erfolgt. Der angrenzende Platz an der Landstuhler Straße wird durch die Bebauung mit einer Raumkante abgeschlossen und gleichzeitig durch die Höhenbeschränkung nicht von ihr dominiert. Die Umgebende Bebauung ist größtenteils zwar zweigeschossig, doch durch die Ausnutzung der Dachgeschosse der Bestandsgebäude und dem eher flach geneigten Satteldach des Neubaus ergibt sich hier keine große Differenz.

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.

Die Festsetzung, dass die zulässige Firsthöhe durch technische Aufbauten überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl analog § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption. Demnach ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 überschreitet gemäß § 17 BauNVO geringfügig die Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten und liegt unterhalb der zulässigen Obergrenze für Sondergebiete.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Analog § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse leitet sich aus dem städtebaulichen Konzept ab.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann durch die Festsetzung der Vollgeschosse insgesamt vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller)

zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt. Auch der Bestand sowie die umgebende Bebauung weist überwiegend eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung auf.

Einer wesentlichen Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes wird damit entgegengewirkt.

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 Nachbargrenzen angeordnet werden.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist im Plangebiet eine abweichende Bauweise erforderlich, da das Gesamtgebäude eine Länge von mehr als 50 m aufweist.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen 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 Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Baukörper.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. Müllsammelplätze). Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind analog § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Der Stellplatzschlüssel ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Dieser ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend. Für das Seniorenwohn- und -pflegeheim sind somit insgesamt 12 Stellplätze erforderlich. Das Planvorhaben sieht 17 Stellplätze vor. Somit werden ausreichend Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschaffen.

Anschluss an die öffentliche Strassenverkehrsflächen, Hier: Ein- und Ausfahrtbereiche

Analog. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

Im Bereich der Straße „John-F.-Kennedy-Platz“ ist eine Ein-/Ausfahrt nicht gewünscht. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Verkehrsflüsse / der übergeordneten Straße erfolgt die Konzentration der Ein-/Ausfahrtbereiche an übergeordneter Stelle in der Marktstraße. Zusätzlich wird eine zweite Einfahrt bereitgestellt, die über die Landstuhler Straße erschlossen wird.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entspre-

chende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG im Besonderen. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern. Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden mischgenutzten Bebauung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild erzielt. Die Festsetzung dient insbesondere der Eingrünung der Stellplatzflächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität. Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient dem Erhalt der naturraumtypischen und gebietsprägenden Gehölze im Plangebiet.

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

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

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 der rheinlandpfälzischen Landesbauordnung (LBauO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Stadtbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

Aufgrund der vorliegenden Topografie sind innerhalb des Plangebietes Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu einer Höhe von 3,0 m allgemein zulässig. Dadurch werden die Voraussetzungen für eine zweckmäßige bauliche Nutzung des Plangebietes geschaffen.

Die Festsetzungen bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung innerhalb des Plangebiets.

Der Stellplatzschlüssel dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Die getroffenen Einschränkungen zu Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. grelle Farbtöne) verhindern. Die Begrünung von Fassaden und Dachflächen ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesse-

rung des Mikroklimas zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit. Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Aufstellung von Mülltonnen sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen.

Zudem sind zum Schutz des Freibereiches im Erdgeschoss zu den angrenzenden Nachbargrundstücken Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.

Auswirkungen des Bebauungsplans, 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 Bebauungsplans 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
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

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 mögliche Auswirkungen beachtet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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 Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die

Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Sondergebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Bei der vorgesehenen Nutzung „Seniorenwohn- und -pflegeheim“ handelt es sich um eine besondere Form des Wohnens, die einen geringen Störgrad aufweist.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes entspricht einem Mischgebiet. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Grundstücke gewährleistet.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Mit dem demografischen Wandel wird zudem auch die Nachfrage nach Einrichtungen für Senioren weiter steigen.

Das Angebot sollte daher vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende vorhabenbezogene

Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach.

Mit dem vorliegenden Vorhaben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für die Errichtung eines Seniorenwohn- und -pflegeheims in Ramstein geschaffen.

Der bestehenden Nachfrage in Ramstein-Miesenbach wird somit in integrierter Lage Rechnung getragen.

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

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Grundstückes, d. h. den Bau eines Seniorenwohn- und -pflegeheims und durch eine städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption wird das Erscheinungsbild des Grundstückes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Da es sich bei der Senioreneinrichtung um eine spezielle Form des Wohnens handelt, ist aufgrund des Betriebskonzeptes ein Baukörper erforderlich, der sich so nicht direkt aus der Umgebung ableiten lässt. Dennoch wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die dem begegnen (u. a. Regelung der Gebäudehöhen). Von der Anordnung und Gestaltung der geplanten Baukörper geht somit keine erheblich dominierende Wirkung aus. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantiert darüber hinaus ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück.

Zudem tragen auch die Begrünungen im Plangebiet (u. a. Begrünung der oberirdischen Stellplätze) dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild entstehen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Beim Plangebiet handelt es sich um die Entwicklung einer mindergenutzten, teilweise versiegelten Fläche in innerörtlicher Lage.

Aufgrund der Vorbelastungen, resultierend aus der teilweisen Versiegelung des Geltungsbereiches und der Zentrumsnähe, der Lage an der Landstuhler Straße als

Hauptverkehrsstraße, sowie der Bewegungsruhe im Plangebiet und der direkten Umgebung, finden über das bisherige Maß hinausgehende relevante Eingriffe in Natur und Landschaft nicht statt. Die potenziellen Auswirkungen auf umweltschützende Belange sind gering.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung stark eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen hat.

Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich geringwertig und deutlich beeinträchtigt.

Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Nutzung auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

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

Hinsichtlich des Bodenschutzes ist aus Vorsorgegründen ein Hinweis zur Berücksichtigung des schonenden Umgangs sowie die einschlägigen Erd- und Grundbau-Normen aufgenommen.

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

Mit der Realisierung der geplanten Nutzungen wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, das in erster Linie durch die Bewohner des Seniorenwohn- und -pflegeheims sowie durch Besucher und Beschäftigte hervorgerufen wird. Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf oberirdischen Stellplatzflächen geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Umgebung vermieden werden.

Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung der angrenzenden Straßen (Markt-

straße, Landstuhler-Straße, John-F.-Kennedy-Platz) kann der zusätzlich entstehende Verkehr problemlos aufgenommen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Das Grundstück ist durch den aktuellen Gebäudebestand (Wohngebäude, Anbauten, Schuppen), der abgerissen werden soll, bereits teilweise versiegelt. Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist aus Vorsorgegründen ein Hinweis zum Abfluss des Wassers bei Starkregenereignissen aufgenommen.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümer / die Vorhabenträgerin keine negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden.

Es sind keine nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsartverträglich zur Umgebungsnutzung.

Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Zudem kann der gestiegenen Nachfrage nach Senioreneinrichtungen in integrierter Lage Rechnung getragen werden.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht übermäßig beeinträchtigt. Die

bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- Nutzungsintensivierung einer teils mindergenutzten Fläche im Sinne der Innenentwicklung, sinnvolle Nachverdichtung des Bestandes
- Mit der Schaffung eines Seniorenwohn- und -pflegeheimes wird die Stadt Ramsstein-Miesenbach / die Vorhabenträgerin der aus dem demografischen Wandel resultierenden Nachfrage in integrierter Lage gerecht
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück sowie keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine erheblichen Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

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

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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.