

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan „Lanzenbusch“ der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Ramstein (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)**

#### ***Erfordernis und Zielsetzung***

Der Gebietsbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Ramstein und innerhalb eines Bebauungsplanes aus dem Jahr 1979, der durch Beschluss des Stadtrates am 30. August 2013 aufgehoben wurde.

Der alte Bebauungsplan sah die Ausweisung von Tennisplätzen, Tennishalle und öffentlichem Kinderspielplatz mit Bolzplatzanlage vor.

Neue Verkehrsverbindungen an das Gewerbegebiet "Am Wasserturm" und auch diverse Rückhaltemaßnahmen für das Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet haben die geplanten Nutzungen des früheren Bebauungsplanes nur noch zum Teil berücksichtigt und somit den aktuellen städtebaulichen Anforderungen des Gebietes nicht mehr entsprochen, so dass die Einbindung des Gebietes in die bestehende Ortslage und bauordnungsrechtliche Bewertung nach § 34 BauGB sinnvoll waren.

Die umgebenden Nutzungen bestehen derzeit aus Wohn- und Mischbauflächen, sowie Freizeiteinrichtungen für den Tennissport. Nordwestlich arrondiert das Gewerbegebiet "Am Wasserturm" die Ortslage ab.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach ist der Gebietsbereich noch als "Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ausgewiesen. Eine entsprechende Nutzung besteht aber - wie vor schon erwähnt - schon seit einigen Jahren nicht mehr, so dass sich die Stadt für eine Umnutzung der "Brache" entschlossen hat.

Unter Wahrung der Vorgaben des § 1 Abs. 3 BauGB, wonach es Aufgabe der Gemeinden ist, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, findet nun eine Neuordnung im Rahmen einer städtebaulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung statt.

Aufgrund der vorhandenen Erschließungseinrichtungen am Lanzenbusch wird die Umnutzung zu Wohnbaugrundstücken betrieben.

Nachdem die Kommune die gesamte Fläche im Eigentum hat und die Erschließung im Wesentlichen besteht, sollten die neu geschaffenen Bauflächen zunächst für Wohnzwecke für sozial schwache Bürger genutzt werden. Da zwischenzeitlich jedoch kein großer Bedarf an Sozialwohnungen in der Stadt Ramstein-Miesenbach mehr vorhanden ist, soll die freie Fläche nunmehr als Baugrundstücke zu Wohnbauzwecken ausgewiesen werden.

#### ***Anwendung der Verfahrensvorschriften***

Die Fläche erfasst ein bereits erschlossenes Grundstück im Südwesten des Stadtgebietes von Ramstein. Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Neuordnung mit dem Ziel, eine Verdichtung im Innenbereich des Stadtgebietes zu erzielen. Dies entspricht auch der aktuellen Zielvorgabe des LEP IV (Z 31).

Die örtlichen Gegebenheiten lassen somit die Anwendung der Verfahrensart als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zu.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in dessen näheren Umgebung sind keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) anzutreffen und es sind auch keine Anhaltspunkte gegeben, dass die Planung solche Gebiete beeinträchtigen wird.

Die Gebietsgröße mit rd. 1.800 m<sup>2</sup> bleibt weit unter der Größenbeschränkung von 20.000 m<sup>2</sup>. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird dadurch nicht tangiert.

Somit sind die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB gegeben. Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach 13 a aufgestellt.

Nach § 13 a Abs. 3 wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung – welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB – abgesehen.

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt, bzw. als ausgeglichen (bestehende anthropogene Vorbelastung).

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung der neuen Wohnnutzung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

### ***Planungsgrundlagen***

Das Plangebiet wird von der ausgebauten Erschließungsstraße "Am Lanzenbusch" erschlossen.

Eine Zuwegung zu den einzelnen Hauseingängen erfolgt über einen separaten Fahrweg.

Die angedachten Gartenbereiche der Hausanlagen erhalten auf der Westseite einen Fußweg, der auch eine Abgrenzung zur bestehenden Tennishalle bildet.

Das Baufenster wird durch Baugrenzen bestimmt. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der umgebenden Bebauung, die im Wesentlichen durch eine offene Bauweise geprägt ist.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite prägen allerdings größere Wohnblocks das Stadtbild.

Die Höhenentwicklung der neuen Gebäude wird durch eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (zwei Vollgeschosse) begrenzt.

In Anlehnung an die Bauflächen der Umgebung, wird der Gebietscharakter als Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt, wobei die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 4 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen davon ausgenommen sind, damit keine störenden Nutzungen für das gewachsene Umfeld entstehen.

Die Wahl der Firstrichtung ist freigestellt, wobei die Grundstückseinteilungen größtenteils eine Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ermöglichen, um optimale Voraussetzungen für die Installation von Solar- und Fotovoltaikmodule zu schaffen.

### ***Ver- und Entsorgung***

Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst auf den Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden. Im Rahmen der Außenanlagengestaltung der Baugrundstücke soll dies über Mulden oder Rigolen erreicht werden. Da die Anbindung an den Mischwasserkanal gegeben ist, sind entsprechende Überlaufeinrichtungen an den Kanal mit vorzusehen.

Die Abwässer werden an den öffentlichen Schmutzwasserkanal (bestehendes Mischsystem) abgeleitet. Das vorhandene Telekommunikationsnetz der Telekom ist im Straßenzug vorhanden und kann in den Geltungsbereich problemlos eingebunden werden.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom wird über die Stadtwerke Ramstein-Miesenbach sichergestellt. Diese Anschlüsse sind auch ohne größere Netzerweiterungen realisierbar, so dass die Erschließung und Versorgung insgesamt gewährleistet ist.

### ***Belastungen***

Altablagerungen sind im Altlastenkataster nicht erfasst und auch nicht zu erwarten.

### ***Kosten***

Aufgrund der vorhandenen Erschließung entstehen der Stadt Ramstein-Miesenbach keine Kosten.

### ***Realisierung***

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes kann der Gebietsbereich direkt der neuen Bodenordnung unterzogen und bebaut werden.

Aufgestellt:

Ramstein-Miesenbach, im Juli 2017  
- Bauabteilung der Verbandsgemeinde -