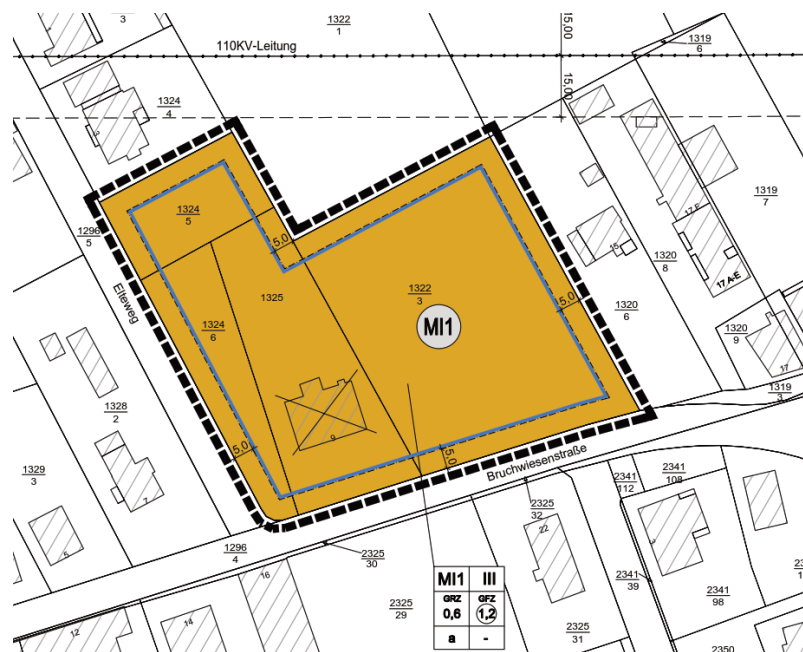




Bebauungsplan "Am Köhlerwäldchen", 3. Änderung (Teiländerung) in der Stadt Ramstein-Miesenbach Kreis Kaiserslautern

Begründung



Mai 2019





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Beteiligungsverfahren nach BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Stadtrates Ramstein-Miesenbach war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Stadt Ramstein-Miesenbach
Am Neuen Markt 6
66877 Ramstein-Miesenbach

Ramstein-Miesenbach,

den

Herr Ralf Hechler
- Stadtbürgermeister -

Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Mai 2019

(Stempel, Unterschrift)



Gliederung

1.	Ausgangslage	5
2.	Grundlagen	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV, 2008)	6
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	7
2.3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach	8
3.	Inhalt der Änderungen	9
3.1	Änderung bei der Art der baulichen Nutzungen	9
3.2	Änderung der Grundflächenzahl in den Mischgebieten	9
3.3	Änderungen der maximalen Geschossigkeit	9
3.4	Zulassung einer abweichenden Bauweise	9
3.5	Errichtung von Nebenanlagen	9
3.6	Zulassung von Flachdächern, Dachneigung 0° bis 45°	9
3.7	Streichung der Festsetzungen zu Fassadenmaterialien	10
3.8	Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen	10
4.	Erschließung	11
5.	Auswirkungen der Planung	12
5.1	Umweltbelange	12
5.2	Auswirkungen auf den Verkehr	15
5.3	Auswirkungen auf den Oberflächenwasserabfluss	15
5.4	Auswirkungen auf Land- und Forstwirtschaft	15
5.5	Auswirkungen auf benachbarte Gewerbegebiete	15
6.	Zusammenfassung	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Landesentwicklungsprogramm IV	6
Abbildung 2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Fortschreibung, Entwurf 2018)	7
Abbildung 3	Flächennutzungsplanentwurf der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach (1. Fortschreibung, 2001)	8
Abbildung 4	Plangebiet im Gewerbegebiet "Köhlerwäldchen" in Ramstein-Miesenbach	12
Abbildung 5	Stark vorbelastete und überprägte Brachfläche im Plangebiet	13



Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2019, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])



1. Ausgangslage

Die Stadt Ramstein-Miesenbach hat vor Jahren einen Bebauungsplan "Am Köhlerwäldchen" aufgestellt, um den Bereich zwischen dem Gewerbegebiet "Landstuhl-Mitte" und der Autobahn A 6 ebenfalls gewerblich nutzen zu können. Das Gebiet ist erschlossen und bereits entwickelt. 1993 erfolgte eine 2. Änderung des Bebauungsplanes. Dabei wurde jedoch nur ein kleiner Teilbereich geändert, um ein Bauvorhaben zulassen zu können.

Derzeit ist die Bebauung als eine Mischung unterschiedlich großer Gebäude mit unterschiedlichen Höhen und Nutzungen zu beschreiben. Eine städtebaulich geordnete Struktur ist für dieses historisch gewachsene Gebiet nicht erkennbar und somit typisch für ein klassisches Gewerbegebiet.

Für ein weiteres Grundstück im Plangebiet besteht nun ebenfalls ein Bauinteresse. Es handelt sich um die ehemalige Parkplatzfläche des "Broadway-Kinos", die nach Errichtung eines festen Parkplatzes nun vakant ist. Der Bereich ist als Mischgebiet ausgewiesen, sodass Wohnnutzungen zulässig sind. Diese Fläche soll nun gemeinsam mit dem bebauten Nachbargrundstück (leerstehendes Wohngebäude wird abgerissen) neu bebaut werden. Westlich grenzt der Elteweg, im Süden die Bruchwiesenstraße an das Plangebiet an, über die auch die Erschließung erfolgen wird.

Hier soll ein Gebäudekomplex mit Apartmentwohnungen entstehen. Geplant sind 50 Wohneinheiten sowie ein Anbau mit Schwimmbad, Fitnessstudio für die Anwohner. Im Außenbereich entstehen 77 Pkw-Stellplätze, die teilweise mit Ladestationen für Elektroautos ausgestattet werden. Das Gebäude soll in modernem Baustil als Flachdachgebäude mit drei Vollgeschossen plus einem Staffelgeschoss entstehen.

Da das Bauvorhaben nicht den derzeitigen Festsetzungen in allen Punkten entspricht, soll der Bebauungsplan für diesen Teilbereich entsprechend geändert werden.

Die Stadt Ramstein-Miesenbach möchte dieses Projekt mit der Änderung des Bebauungsplanes unterstützen, da es eine sinnvolle Nachnutzung für die seit längerer Zeit brachliegenden Flächen darstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Stadt Ramstein-Miesenbach: 1324/5, 1324/6, 1325 und 1322/3.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 0,73 ha

2. Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV, 2008)

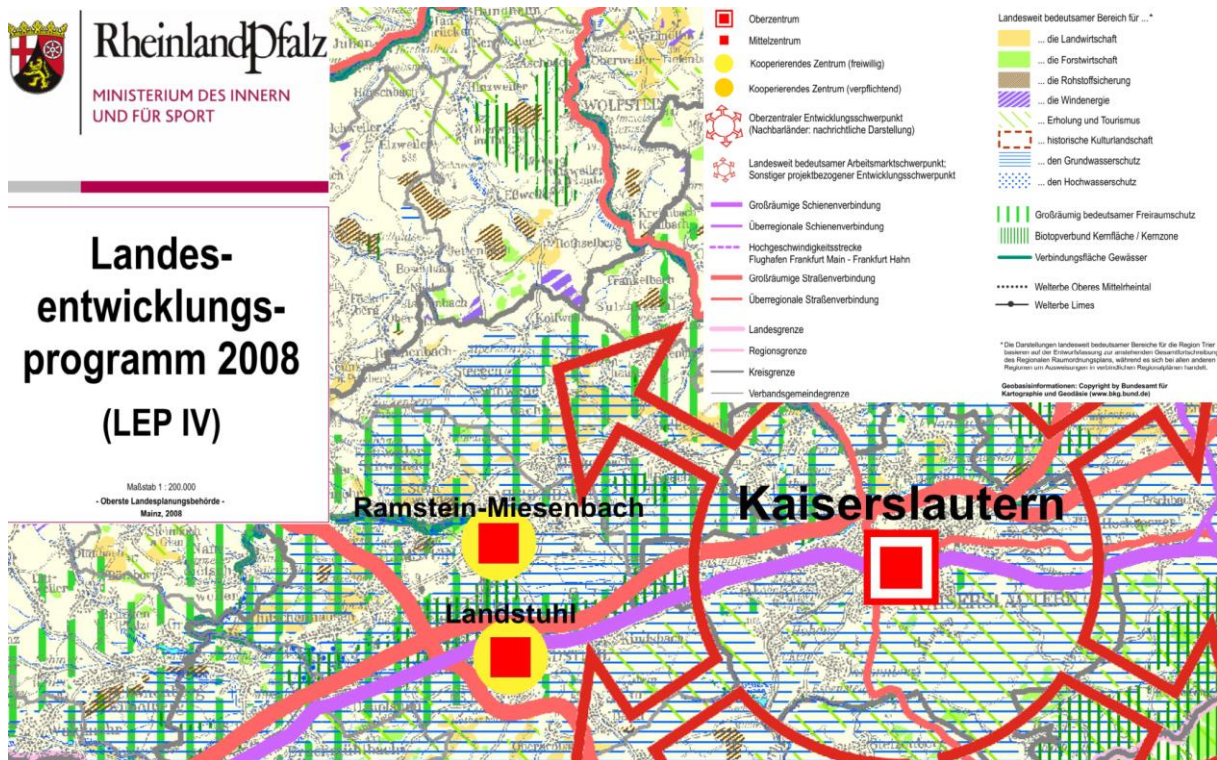


Abbildung 1 Landesentwicklungsprogramm IV

Im Landesentwicklungsprogramm IV vom August 2012 ist Ramstein-Miesenbach als kooperierendes Mittelzentrum festgelegt, was mit der 2. Fortschreibung korrigiert wurde. Damit muss die Stadt über den Eigenbedarf hinaus auch Gewerbeflächen entwickeln. Dies wurde bereits mit den großen Gewerbegebieten südlich und westlich der Stadt umgesetzt.

Im Ziel 29 sind ergänzend zu den zentralörtlichen Funktionen weitere landesweit bedeutsame infrastrukturelle Funktionen festgelegt:

Die Stadt Ramstein-Miesenbach sowie ihre Umlandgemeinden haben die besondere Funktion "Verteidigungsinfrastruktur". Somit hat die Stadt auch Wohnraum für Militärangehörige vorzuhalten und eine adäquate Menge an Mietwohnungen zu bieten.

Im Landesentwicklungsprogramm IV sind für das Plangebiet keine Restriktionen erkennbar. Im Umfeld ist lediglich ein landesweit bedeutsamer Bereich für den Grundwasserschutz dargestellt. Des Weiteren ist der oberzentrale Entwicklungsschwerpunkt mit Kaiserslautern dargestellt sowie die wichtigen Verkehrsachsen. Diesbezüglich sind keine Ziele des Landesentwicklungsprogramms betroffen, die in der weiteren Planung zu beachten wären.

Die Teilfortschreibungen 1 bis 3 betreffen nicht die Bauleitplanung der Stadt Ramstein-Miesenbach.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

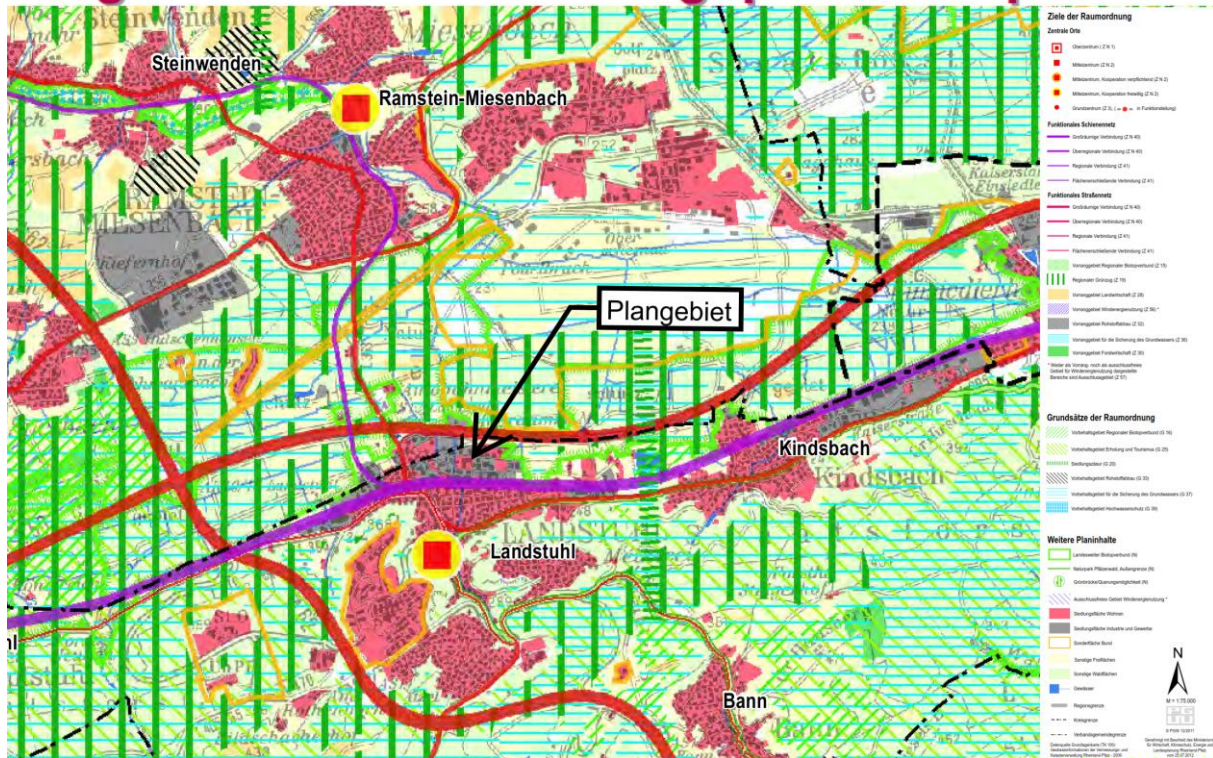


Abbildung 2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Fortschreibung, Entwurf 2018)

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV vom August 2012 ist im Plangebiet bereits die gewerbliche sowie Misch-Nutzung dargestellt.

Für die Stadt Ramstein-Miesenbach ist im Regionalen Raumordnungsplan die Funktionszuweisung "Gewerbeentwicklung" und "Wohnentwicklung" eingetragen. Damit kann Ramstein-Miesenbach über den Eigenbedarf hinaus Wohnentwicklung betreiben. Der hohe Bedarf an Wohnungen ist auch mit der Air Base Ramstein zu erklären. Sonstige Zielkonflikte mit der Änderung des Bebauungsplanes sind im Regionalen Raumordnungsplan nicht erkennbar.

Derzeit wird der Regionale Raumordnungsplan fortgeschrieben. Konflikte zur geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes sind auch hier nicht erkennbar.



2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach stellt den Planbereich des alten Bebauungsplanes dar. Damit entwickelt sich auch die 3. Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan, da keine Nutzungen geändert werden.

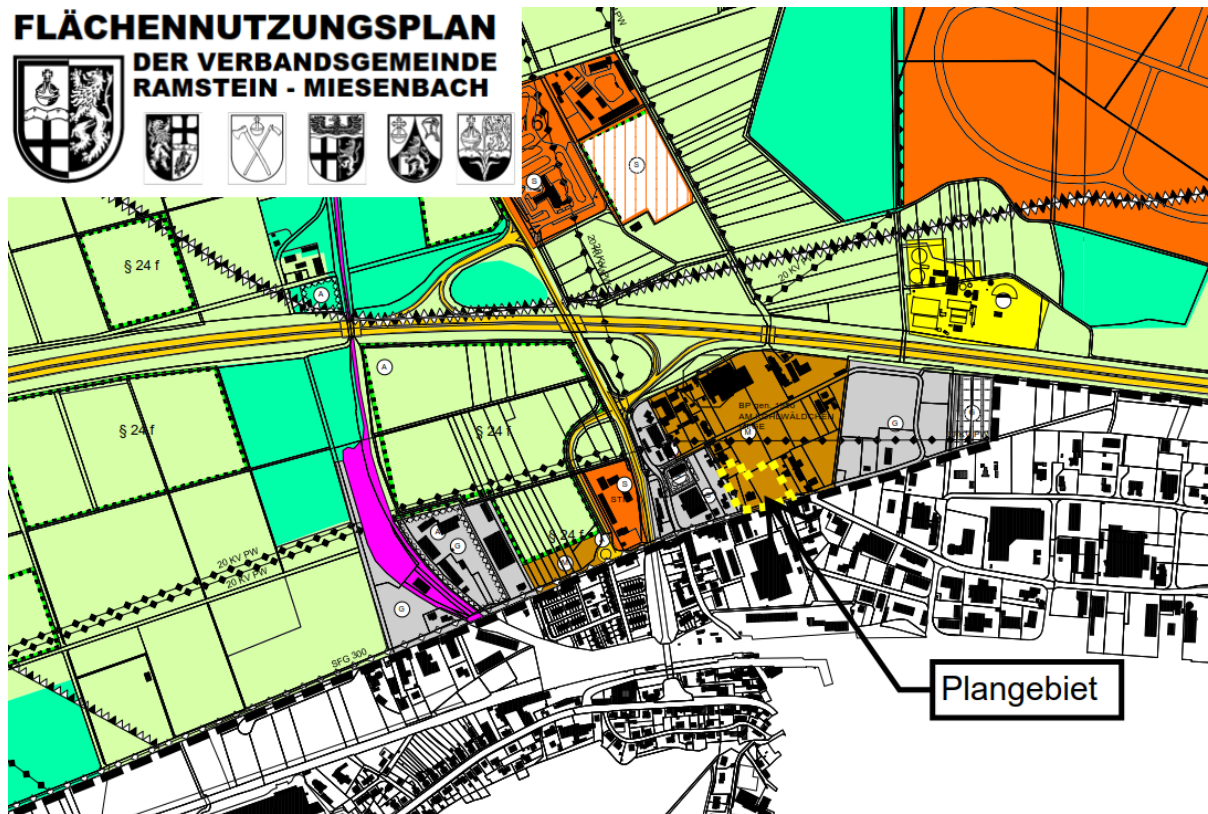


Abbildung 3 Flächennutzungsplanentwurf der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach (1. Fortschreibung, 2001)



3. Inhalt der Änderungen

3.1 Änderung bei der Art der baulichen Nutzungen

Im Bebauungsplan ist für die Teiländerung ein Mischgebiet festgesetzt. An dieser Festsetzung wird auch festgehalten. Damit wird das geplante Vorhaben eines Mehrfamilienwohnhauses ermöglicht.

3.2 Änderung der Grundflächenzahl in den Mischgebieten

Bislang ist im Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Damit bleibt die Festsetzung weit hinter der Obergrenze der BauNVO zurück. Da die Mischgebiete sich innerhalb eines faktischen Gewerbegebietes befinden und von Gewerbeflächenausweisungen umgeben sind, soll die GRZ auf die Obergrenze der BauNVO mit 0,6 erhöht werden. Damit wird das geplante Bauvorhaben unterstützt, das eine etwas höhere Verdichtung aufweist und eine entsprechend große Zahl an Stellplätzen nachweisen muss. Durch diese Nachverdichtung wird der unbelastete Außenbereich geschont.

3.3 Änderungen der maximalen Geschossigkeit

In den umgebenden Gewerbe- und Mischgebieten sind bislang unterschiedliche Vollgeschosse festgesetzt. Teilweise sind diese nicht nachvollziehbar. Da keine maximale bauliche Höhe (mit Ausnahme des MI 1 der 2. Änderung) festgesetzt ist, läuft diese Festsetzung städtebaulich ins Leere. Um das geplante Bauvorhaben zu unterstützen, wird anstatt der bisherigen maximal 2-geschossigen Bebauung eine 3-geschossige Bebauung ermöglicht, die durch ein zusätzliches Staffelgeschoss ergänzt werden kann. Damit hat das geplante Vorhaben für Apartments mehr Spielraum für die Bebauung und Nutzungen. Es können auf kleinstem Raum viele Apartments entstehen, was sich positiv auf den Flächenverbrauch auswirkt.

3.4 Zulassung einer abweichenden Bauweise

Bislang war die offene Bauweise festgesetzt. Im Mischgebiet MI1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, sodass im Sinne einer offenen Bauweise die Gebäude aber ohne Längenbeschränkung errichtet werden dürfen. Damit kann das geplante Bauvorhaben ohne Einschränkung der Gebäudelänge realisiert werden, was sich ebenfalls schonend auf den Flächenverbrauch auswirkt.

3.5 Errichtung von Nebenanlagen

An den bestehenden Festsetzungen zu den Nebenanlagen wird für das Mischgebiet MI1 festgehalten. Damit soll das Straßenbild wie bisher offen gehalten werden.

3.6 Zulassung von Flachdächern, Dachneigung 0° bis 45°

Bislang wurden die Dachneigungen sehr restriktiv auch in Abhängigkeit mit der Geschossigkeit geregelt. Da dies bei der Bebauung zu stark einschränkt und mittlerweile auch das Flachdach eine Renaissance



erfährt, soll diese Regelung zukünftig entfallen, sodass auch das Flachdach im Mischgebiet zugelassen wird. Städtebaulich ist dies in einem Gewerbegebiet vertretbar und ermöglicht eine größere Flexibilität auch bei großen Gebäuden und Halle, wie sie üblicherweise in einem Gewerbegebiet vorkommen. In diesem Zusammenhang entfallen dann auch die Regelungen zu Kniestock und Dachaufbauten.

3.7 Streichung der Festsetzungen zu Fassadenmaterialien

Bislang durften Teilfläche mit Holz und Faserzementplatten verkleidet werden. Auch hier soll zukünftig uneingeschränkt gebaut werden dürfen. In der Vergangenheit wurden Baukörper mit unterschiedlichen Materialien errichtet, sodass keine städtebauliche Notwendigkeit mehr für eine solche Regelung besteht. Somit entfällt im Mischgebiet (MI1) die Regelung der Fassadenmaterialien.

3.8 Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen

Um den durch die zugelassene höhere Bebauung und höhere Verdichtung ermöglichten Eingriff in das Landschaftsbild zu kompensieren, sind auf dem Grundstück mindestens 10 Bäume und 20 Sträucher zu pflanzen. Damit wird eine bessere Integration in die Umgebung erreicht. Zudem entstehen Verschattungen, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken und vor allem im Sommer zu einer Minimierung der Temperaturspitzen beitragen können.



4. Erschließung

Die Erschließung ist bereits gesichert und vorhanden. Hier erfolgt keine Änderung.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt. Daher ist keine Eingriffsbilanzierung erforderlich. Die Umweltbelange sollen dennoch bezogen auf die einzelnen Schutzgüter näher betrachtet werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gewerbegebietes und wurde früher als Parkfläche verwendet. Es handelt sich demnach um eine vorbelastete Fläche. Im westlichen Teilbereich steht ein Einfamilienhaus.



Abbildung 4 Plangebiet im Gewerbegebiet "Köhlerwäldchen" in Ramstein-Miesenbach

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,73 ha. Es handelt sich um früher intensiv genutzte Flächen, die mittlerweile verbracht ist. Teilbereiche sind vegetationsarm bzw. Ruderalfläche.

Die geplante Bebauung und die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6 führt zur Neuversiegelung und großflächiger Überformung der Fläche.



Abbildung 5 Stark vorbelastete und überprägte Brachfläche im Plangebiet

Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt in der Westpfälzischen Moorniederung. Dementsprechend handelt es sich bei der Standorttypisierung großräumlich um Standorte mit extremen Nässeinfluss und nährstoffreichen Torfsubstraten. Bei der Bodengroßlandschaft handelt es sich um die BGL der Auen und Niederterrassen mit reliktschen Übergangsmooren aus vererdetem Torf über Flusston und Flusssand.

Altstandorte bzw. Altablagerungsverdachtsflächen sind keine bekannt.

Die Bebauung hat vor allem einen Bodenabtrag, Umlagerungen, Verdichtung sowie Bodenversiegelung zur Folge. Durch die Trennung von der Atmosphäre infolge der Versiegelung werden die Bodenfunktionen dauerhaft gestört.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet ist kein Oberflächenwasser vorhanden.

Der Bereich des geplanten Baugebietes liegt in der Grundwasserlandschaft des Buntsandsteins. Gemäß dem Geoportal Wasser liegt die Grundwasserneubildung bei 177 mm/a. Die Grundwasserüberdeckung ist ungünstig.

Überbauung und damit Versiegelung führt zu negativen Auswirkungen auf die Wasserpotenziale. Die Grundwasserneubildungsrate wird minimiert und der oberirdische Wasserabfluss steigt an.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über bestehende Anlagen.



Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Es handelt sich beim Plangebiet um intensiv genutzte und teilweise bereits bebaute Flächen. Das Gebiet weist kaum Habitatpotenzial für Tiere und Pflanzen auf. Aufgrund der umliegenden intensiven Nutzung als Gewerbegebiet und der damit verbundenen Störkulisse ist nicht von dem Vorkommen planungsrelevanter Arten auszugehen. Reproduktionsstätten wurden keine erkannt. Lediglich die wenigen Bäume im Privatgarten stellen potenziellen Teillebensraum dar.

Aufgrund der fehlenden Habitateignung und der großen Störkulisse ist das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG Abs. 1, 2 und 3 sowie § 14 BNatSchG Abs. 1 nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft, Klima/Klimawandel

Die Überplanung des Gebietes führt zur Neuversiegelung, zu erhöhten Emissionen sowie zu steigendem Verkehrsaufkommen und den damit einhergehenden Emissionen. Kleinklimatische Ausgleichsfläche geht verloren. Die neu anzupflanzenden Gehölze wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Da es sich um eine Freifläche innerhalb eines Gewerbegebietes handelt, ist das Schutzgut Mensch kaum betroffen. Das bestehende Wohnhaus soll abgerissen werden, um Platz für einen Neubau zu schaffen.

Die neue Nutzung führt zu vermehrtem Verkehrsaufkommen, was sich negativ auf die umliegenden Bewohner auswirken kann.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb bestehender Bebauung. Die Planung stellt eine Lückenfüllung dar und hat damit kaum Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Der Charakter des Gebietes bleibt erhalten. Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wirken sich zudem positiv auf das Landschaftsbild aus.

Schutzgut kulturelles Erbe

Das Schutzgut kulturelles Erbe ist nicht betroffen.

Naturschutzfachliche Bewertung

Die Schutzgüter werden durch das Vorhaben nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Insgesamt bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.



5.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch das Vorhaben entsteht mehr Verkehr in den Straßen, allerdings ist die das Grundstück erschließende Bruchwiesenstraße gut ausgebaut und optimal an das überregionale Verkehrsnetz angebunden, ohne dabei Wohnnutzungen zusätzlich zu belasten. Die Bushaltestelle und S-Bahnhaltestelle am Bahnhof sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen, sodass der Individualverkehr reduziert werden kann.

5.3 Auswirkungen auf den Oberflächenwasserabfluss

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über bestehende Anlagen. Durch die 3. Bebauungsplanänderung erfolgt keine Änderung. Details sind im Bauantrag mit dem Kanalwerk zu klären.

5.4 Auswirkungen auf Land- und Forstwirtschaft

Es sind keine land- und forstwirtschaftlichen Flächen betroffen.

5.5 Auswirkungen auf benachbarte Gewerbegebiete

Bislang ist der Änderungsbereich als Mischgebiet festgesetzt, in dem sich im westlichen Teilbereich sowie östlich Wohnnutzungen befinden. Die angrenzenden Gewerbebetriebe mussten sich somit bislang hinsichtlich des Immissionsschutzes an diesen Wohnnutzungen orientieren, sodass keine Beeinträchtigungen bzw. Einschränkungen durch die Bebauungsplanänderung auf die angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu befürchten sind.



6. Zusammenfassung

Im Gewerbegebiet "Am Köhlerwäldchen" soll auf brachliegenden Flächen im Innenbereich in ausgewiesenen Mischgebietsflächen ein Wohnkomplex mit ca. 50 Wohneinheiten entstehen. Da das Vorhaben nicht ganz den Vorgaben des Bebauungsplanes entspricht, soll dieser für diesen Teilbereich geändert werden, um das Vorhaben zu ermöglichen. Damit wird dringend benötigter Wohnraum im Innenbereich geschaffen. Die Nachverdichtung wird erleichtert und somit auch eine Schonung des Außenbereiches erreicht.

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Des Weiteren liegt das Plangebiet im Innenbereich, sodass die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt. Somit wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren und den Umweltbericht verzichtet. Begründungsmaßnahmen wurde im Plangebiet festgelegt, zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Artenschutz ist durch die Änderungen nicht betroffen.



Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Mai 2019

Dipl.-Ing. H. Jopp