



Einladung

Zu einer Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr
laden wir Sie für

Donnerstag, den 07. Juli 2016, um 17:30 Uhr

in den **Sitzungssaal im Verwaltungsgebäude Brückes 1** ein.

Tagesordnung:

Drucksache Nr.

Öffentliche Sitzung

1. Sanierung des Verwaltungsgebäudes Brückes 1, Zimmererarbeiten; Auftragsvergabe **16/223**
2. Jahresvertrag Straßenunterhaltungsmaßnahmen 2016; Auftragsvergabe **16/224**
3. Abschluss eines Erschließungsvertrages mit der EH-Consult GmbH über die Herstellung von weiteren Erschließungsanlagen im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes „Auf den zehn Morgen“ **16/225**
4. Bebauungsplan „westlich Bingerbrücker Bahnlinie zwischen Bahnhofsplatz und Viktoriastraße“ (Nr. 1A/10, 2. Änderung); Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Kostenübernahme **16/026**
5. Bebauungsplan „Spelzgrunder Weg, Weinsheimer Str., Gutenberger Straße, Im Winzenfeld“ (Nr. 14/1, 3. Änderung u. Erweiterung);
 - a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
 - b. Satzungsbeschluss
 - c. Anpassung des Flächennutzungsplans**15/136**
6. Bebauungsplan für den Bereich „zwischen Postgelände, Planiger Straße, Wilhelmstraße und Europaplatz (Bahnhofsplatz)“ (Nr. 1a/15, 2. Änderung);
 - a. Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
 - b. Beschluss über das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB
 - c. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**16/221**
7. Bebauungsplan „Am Sportplatz“ (Nr. B V, 1. Änderung und Ergänzung);
 - a) Aufstellungsbeschluss
 - b) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**16/222**
8. Mitteilungen und Anfragen

öffentlich nichtöffentlich

Fachabteilung/Aktenzeichen Fachbereich 6/65	Datum 27.06.2016	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 16/223
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	07.07.2016	

Betreff

Sanierung des Verwaltungsgebäudes Brückes 1, Zimmerarbeiten; Auftragsvergabe

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss beschließt, vorbehaltlich eines noch zu führenden Bietergesprächs, den Auftrag für die Zimmerarbeiten an die Fa. Walter Kastor GmbH & Co.KG, Oberwesel mit einer Auftragssumme von 214.200,00 € zu vergeben.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	07.07.2016	1

Beratung

Beratungsergebnis

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (Rückseite)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beschlussausfertigungen an:

Problembeschreibung / Begründung

Im Zuge der Sanierung des Verwaltungsgebäudes Brückes 1 ist beabsichtigt, die Zimmerarbeiten zu beauftragen.

Die Sanierung des Dachsstuhls wird vom Land gefördert werden.

Die Baudurchführung ist für Sommer 2016 geplant.

Für die Zimmerarbeiten wurde eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt. Fünf Firmen haben ein Angebot abgegeben.

Nach fachtechnischer, wirtschaftlicher und sachlicher Prüfung unter Einbeziehung der angebotenen Nachlässe und Nebenangebote ergibt sich, vorbehaltlich eines noch zu führenden Bietergesprächs, die

Fa. Walter Kastor GmbH & Co.KG, Oberwesel mit einer Angebotssumme von 214.200,00 € als wirtschaftlichster Bieter.

Die Mindestbieterin, Fa. Walter Kastor GmbH & Co.KG, Oberwesel ist leistungsfähig und kann die Durchführung der ausgeschriebenen Arbeiten gewährleisten.

Haushaltsmittel stehen auf der Haushaltsstelle INV-11410-003 im Haushalt 2016 für das Projekt in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen Fachbereich 6/66	Datum 20.06.2015	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 16/224
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	07.07.2016	

Betreff

**Jahresvertrag Straßenunterhaltungsmaßnahmen 2016;
Auftragsvergabe**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss beschließt, den Auftrag zur Straßeninstandsetzung zum Angebotspreis von brutto 267.000,00 € an die Firma Rodenbusch, Otzweiler, zu vergeben.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 07.07.2016	TOP 2
---	--------------------------	----------

Beratung

Beratungsergebnis

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschlussvorschlag	Abweichen der Beschluss (Rückseite)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beschlussausfertigungen an:

Problembeschreibung / Begründung

Es erfolgte eine öffentliche Ausschreibung der Leistungen. Zur Submission am 16.06.2016 lagen 2 Angebote vor.

Nach Prüfung und Wertung der Leistungsverzeichnisse ist die Fa. Rodenbusch, Otzweiler, mit einem Angebotspreis von brutto 267.168,46 € wirtschaftlichster Bieter.

Die Ausschreibung beinhaltet folgende Bereiche, nach denen der Auftrag aufgeteilt werden soll:

- | | | |
|--|-----------------|--------------|
| - Straßenunterhaltung an Stadt-, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen | 541100 – 523300 | 191.000,00 € |
| - Feldwegeunterhaltung | 555900 – 523300 | 20.000,00 € |
| - Herstellungsaufwand von Ausbaumaßnahmen | INV 54110-030 | 16.000,00 € |
| - Behindertengerechter Umbau von Busbuchten | INV 54110-137 | 40.000,00 € |

Im Haushaltsplan 2016 stehen ausreichende Mittel zur Verfügung.

Die Fa. Rodenbusch hat bereits viele Baumaßnahmen für die Stadt Bad Kreuznach ausgeführt. Sie ist für ihre Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit bekannt.

Der Auftrag soll zum Angebotspreis von 267.168,46 € an die Fa. Rodenbusch, Otzweiler, vergeben werden.

Sichtvermerke der Dezernten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/60	Datum 28.06.2016	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 16/225
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		07.07.2016

Betreff

Abschluss eines Erschließungsvertrages mit der EH-Consult GmbH über die Herstellung von weiteren Erschließungsanlagen im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes „Auf den zehn Morgen“

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Abschluss des als Anlage im Entwurf beigefügten Erschließungsvertrages über die Herstellung von weiteren Erschließungsanlagen im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes „Auf den zehn Morgen“ im Stadtteil Ippesheim Nr. I 2, 2. Bauabschnitt, mit der EH-Consult GmbH, Bahnhofstraße 41, 65185 Wiesbaden, zu beschließen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 07.07.2016	TOP 3
---	--------------------------	----------

Beratung

Beratungsergebnis

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Be-schluss-vorschlag	Abweichen-der Beschluss (Rückseite)
------------	---------------------	----	------	------------	---------------------------	-------------------------------------

Beschlussausfertigungen an:

Problembeschreibung / Begründung

Der Bebauungsplan „Auf den zehn Morgen“ im Stadtteil Ippesheim Nr. I 2 ist am 10.08.2005 in Kraft getreten.

Mit der EH-Consult GmbH, Wiesbaden, wurde bereits ein Erschließungsvertrag über die Erschließung der im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Auf den zehn Morgen“ im Stadtteil Ippesheim Nr. I 2 abgeschlossen. Mit den Bauarbeiten wurde im Januar 2016 begonnen.

Die EH-Consult GmbH hat nunmehr auch die noch unbebauten Grundstücke an der geplanten, in nordöstlicher Richtung verlaufenden Erschließungsstraße (im Lageplan als Planstraße B gekennzeichnet) und an der davon abzweigenden Stichstraße (im Lageplan als Planstraße C gekennzeichnet) erworben. Die EH-Consult GmbH will die Grundstücke erschließen und veräußern.

Zur erstmaligen Herstellung von Erschließungsanlagen im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „Auf den zehn Morgen“ im Stadtteil Ippesheim Nr. I 2 soll gemäß § 11 Abs. 1 des Baugesetzbuches ein Erschließungsvertrag mit der EH-Consult GmbH, Wiesbaden, abgeschlossen werden.

Der Vertrag umfasst die erstmalige Herstellung einer ca. 116 m langen Teilstrecke der in nordöstlicher Richtung bis zur Junkerstraße verlaufenden Erschließungsanlage (im Lageplan als Planstraße B gekennzeichnet) und der davon in südostlicher Richtung abzweigenden Stichstraße (im Lageplan als Planstraße C gekennzeichnet). Die Erschließungsflächen wurden der Stadt im Umlebensverfahren zugeteilt.

Die Kosten der Erschließung trägt die Erschließungsträgerin. Die Stadt muss sich an den Kosten der Erschließung nicht beteiligen.

Die zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind bereits Gegenstand des am 25.01.2016 wirksam gewordenen ersten Erschließungsvertrages mit der Erschließungsträgerin.

Anlagen

Sichtvermerke der Dezerrenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/61	Datum 27.06.2016	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 16/026
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		07.07.2016

Betreff

**Bebauungsplan „westlich Bingerbrücker Bahnlinie zwischen Bahnhofsplatz und Viktoriastraße“ (Nr. 1A/10, 2. Änderung);
Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Kostenübernahme**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,
den Abschluss des städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zwischen der
Stadt Bad Kreuznach und dem Vorhabenträger zur Übernahme der Ausarbeitung der erforderlichen
städtebaulichen Planung und der Planungskosten zum Bebauungsplan zu beschließen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 07.07.2016	TOP 4
---	--------------------------	----------

Beratung

Beratungsergebnis

Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Be- schluss- vorschlag	Abweichen- der Beschluss (Rückseite)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					

Beschlussausfertigungen an:

Problembeschreibung / Begründung

Der Stadtrat hat am 28.01.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplans „westlich Bingerbrücker Bahnlinie zwischen Bahnhofsplatz und Viktoriastraße“ beschlossen.

Der Vorhabenträger wird hierzu die erforderlichen Gutachten sowie die erforderliche Planung durch ein Fachbüro beauftragen und hat sich auch zur Kostenübernahme bereit erklärt, so dass die Planung zeitnah durchgeführt werden kann.

Um das Thema der Kostentragung auch rechtlich abzuschließen, ist es erforderlich, dass die Stadt Bad Kreuznach und der Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme abschließen (Entwurf des Vertrages in Anlage).

Die Planungshoheit der Stadt Bad Kreuznach bleibt davon unberührt.

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages wurde mit Fachamt 30 - Rechtsamt und auch mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

Anlage

- Entwurf des städtebaulichen Vertrages

Sichtvermerke der Dezernten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/61	Datum 27.06.2016	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 15/136
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		07.07.2016

Betreff

- Bebauungsplan „Spelzgrunder Weg, Weinsheimer Str., Gutenberger Straße, Im Winzenfeld“ (Nr. 14/1, 3. Änderung u. Erweiterung);**
- a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
 - b. Satzungsbeschluss
 - c. Anpassung des Flächennutzungsplans

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag (Anlage 2) zu beschließen und zur Kenntnis zu nehmen, dass keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB eingegangen sind.
- b. dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO bestehend aus der Planzeichnung mit Textfestsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.
- c. den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 07.07.2016	TOP 5
---	--------------------------	----------

Beratung

Beratungsergebnis

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Be-schluss-vorschlag	Abweichen-der Beschluss (Rückseite)
------------	---------------------	----	------	------------	---------------------------	-------------------------------------

Beschlussausfertigungen an:

Problembeschreibung / Begründung

Bebauungsplan „Spelzgrunder Weg, Weinsheimer Str. Gutenberger Straße, Im Winzenfeld“ (Nr. 14/1)

Der Bebauungsplan ist seit 19.09.1968 rechtsverbindlich. Ziel des Bebauungsplans war es die Bestandssituation im Bebauungsplan festzuschreiben, erforderliche Verkehrsflächen festzusetzen sowie Fragen der Baugestaltung zu regeln.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 14/1 mit ungefährem Änderungsbereich

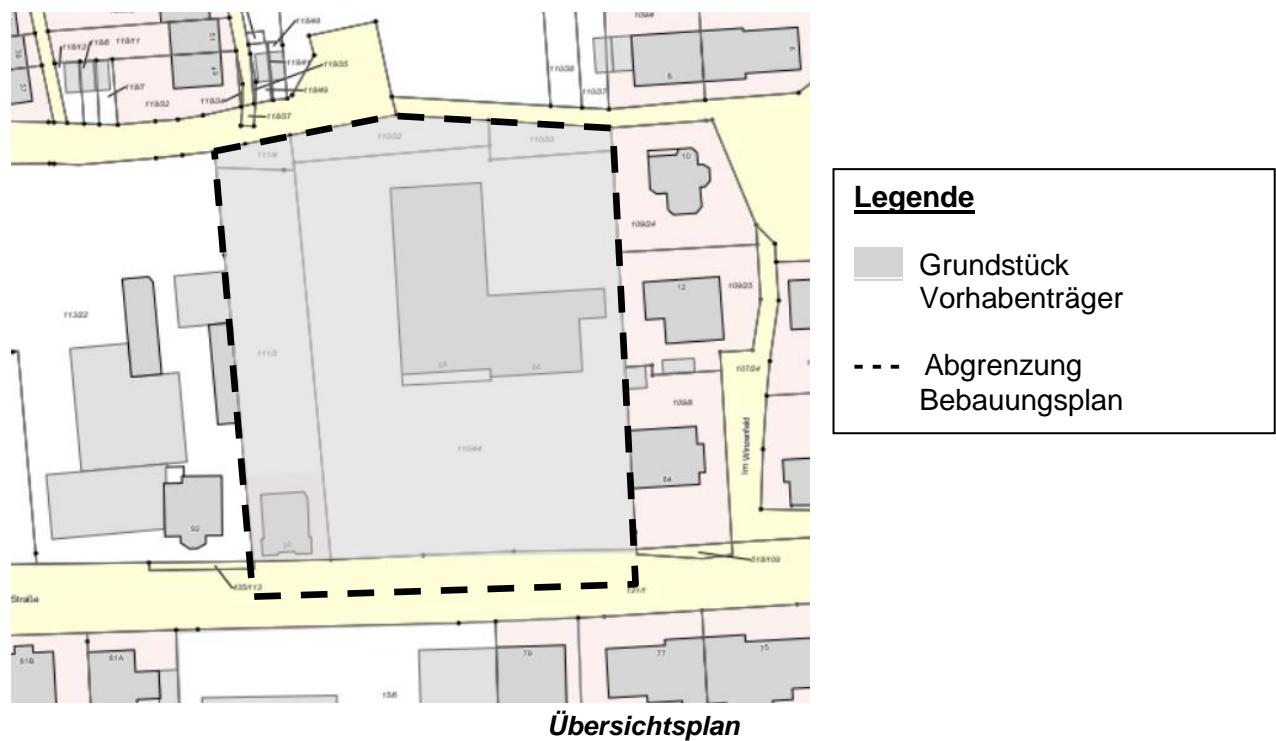
Sichtvermerke der Dezerrenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

Problembeschreibung / Begründung (Fortsetzung S.2)

Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/1, 3. Änderung und Erweiterung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstückes „ehemaliger ALDI“ sowie des Nachbargrundstückes.

Ziel ist es, die Grundstücke zu vereinigen und einen neuen Nahversorgungsstandort für die nordwestlichen Wohngebiete rund um die Rüdesheimer Straße zu schaffen, da der bisherige Standort des ALDI alleine für einen modernen Vollsortimenter zu klein ist. Es soll ein Vollsortimenter mit rund 1.300qm Verkaufsfläche sowie ca. 86 Stellplätze entstehen.



Zur nachhaltigen Verbesserung und langfristigen Sicherung der Nahversorgung in den nordwestlichen Wohngebieten der Stadt Bad Kreuznach, welche zur Aufgabenerfüllung der Sicherung der Daseinsvorsorge des Mittelzentrums Bad Kreuznach gehört, wird ein Sondergebiet Nahversorgung festgesetzt. Weiterhin soll eine private Fußwegeverbindung zur Weinsheimer Straße hergestellt werden, um die fußläufige Erreichbarkeit aus dem Norden zu optimieren und Fußwege möglichst kurz zu halten.

Über ein Verkehrsgutachten wurde geprüft, dass sich das Vorhaben in den Verkehrsablauf in der Rüdesheimer Straße einpasst. Die Verkehrsqualität bleibt weiterhin sehr gut.

Durch eine Auswirkungsanalyse zum Thema Einzelhandel wurde geprüft und sicher gestellt, dass sich das Vorhaben in das Einzelhandelsgefüge der Stadt integriert. Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe begrüßt den Standort, da er zur Verbesserung der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete beitragen wird.

Ein schalltechnisches Gutachten hat die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung betrachtet und Vorgaben für die Minimierung dieser Auswirkungen gemacht. Diese wurden so im Bebauungsplan festgesetzt, so dass die geltenden Lärmwerte eingehalten werden.

Weiterhin wurde durch eine Biotoptypenkartierung die Ist-Situation erhoben und durch Maßnah-

men im Bereich Grüngestaltung eine Minimierung der Auswirkungen des Vorhabens erreicht.

Die Grenzbeschreibung der 3. Änderung und Erweiterung ist als **Anlage 1** beigefügt.

Zu Beschlussvorschlag a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Der Entwurf wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 11.05.2016 - 14.06.2016 ausgelegt sowie den Behörden mit Schreiben vom 09.05.2016 vorgelegt.

Es gingen keine Anregungen zum Verfahren von Seiten der Bürgerschaft ein. Es wurden außerdem 40 Behörden um Stellungnahme gebeten, 5 hatten keine Bedenken, 6 haben Hinweise gegeben, die übrigen Behörden haben sich nicht geäußert. Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge siehe **Anlage 2**.

Zu Beschlussvorschlag b. Zustimmung zum vorliegenden Entwurf und Satzungsbeschluss

Nach Prüfung durch die Verwaltung sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Der Bebauungsplan wurde daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt, da

- der Bebauungsplan eine innerhalb des Siedlungskörpers gelegene Fläche umfasst und damit die Innenentwicklung zum Ziel hat,
- die nach § 19 BauNVO zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² umfasst,
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen,

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Das Planverfahren unterliegt nicht der Eingriffsregelung.

Auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie den Angaben nach § 2a und 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde daher im vorliegenden Verfahren verzichtet. Es wurden im Rahmen der Planung Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas und der Begrünung festgesetzt, da Begrünungsmaßnahmen im Ursprungsbebauungsplan bisher nicht vorgesehen waren: teilweise Dachbegrünung, umfängliche Baumpflanzungen auf der Parkplatzfläche, Wandbegrünung der Lärmschutzwand.

Im Rahmen des Verfahrens wurden umfängliche Gutachten zur Verträglichkeit der Planung erarbeitet. So wurde ein Gutachten zum Verkehr erstellt, um die Leistungsfähigkeit der Erschließung sicher zu stellen. Weiterhin wurde eine Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel erarbeitet, welches die städtebauliche Zielsetzung, die Schaffung einer wohnortnahen Versorgung sowie die Verträglichkeit mit der Innenstadt, bestätigt. Ein schalltechnisches Gutachten betrachtete die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und legt Maßnahmen zur Verträglichkeit fest. Diese wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Nicht zuletzt wurde eine Biotoptypenkartierung zu vorhandenen Vegetationsstrukturen erstellt.

Die Gutachten und deren Ergebnisse wurden in die Begründung sowie die Planzeichnung integriert. Die Unterlagen liegen als **Anlage 3-8** der Vorlage bei.

Dem Ausschuss wird vorgeschlagen dem Stadtrat zu empfehlen den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO bestehend aus der Planzeichnung mit Textfestsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen und die Begrün-

dung zum Bebauungsplan zu billigen (**Anlagen 3-8**).

Zu Beschlussvorschlag c.: Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Dann ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen. Damit entfällt ein förmliches Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans komplett.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt, einer Anpassung im Wege der Berichtigung steht daher nichts im Wege. Die Berichtigung ist als **Anlage 9** der Vorlage beigefügt. Sie lag sowohl in der frühzeitigen als auch im Rahmen der Offenlage aus und wurde den Trägern der öffentlichen Belange ebenfalls zur Kenntnis gebracht. Einwände gegen die Berichtigung wurden nicht erhoben.

Anlagen:

1. Grenzbeschreibung
2. Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge
3. Begründung
4. Planzeichnung mit Textfestsetzungen
5. Gutachten zum Verkehr
6. Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel
7. Schalltechnisches Gutachten
8. Biotoptypenkartierung
9. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Problembeschreibung / Begründung (Fortsetzung S.5)

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/61	27.06.2016	16/221
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		07.07.2016

Bebauungsplan für den Bereich „zwischen Postgelände, Planiger Straße, Wilhelmstraße und Europaplatz (Bahnhofsplatz)“ (Nr. 1a/15, 2. Änderung)

- a. Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
 - b. Beschluss über das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB
 - c. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beschlussvorschlag
Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat

- a. den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „zwischen Postgelände, Planiger Straße, Wilhelmstraße und Europaplatz (Bahnhofsplatz)“ (Nr. 1a/15, 2. Änderung) gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Gebietsabgrenzung (Anlage 1).
- b. dem beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB mit dem Verzicht auf eine Umweltprüfung sowie Umweltbericht gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB zuzustimmen.
- c. die Verwaltung mit der weiteren Planung und mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beauftragen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 07.07.2016	TOP 6
Beratung		

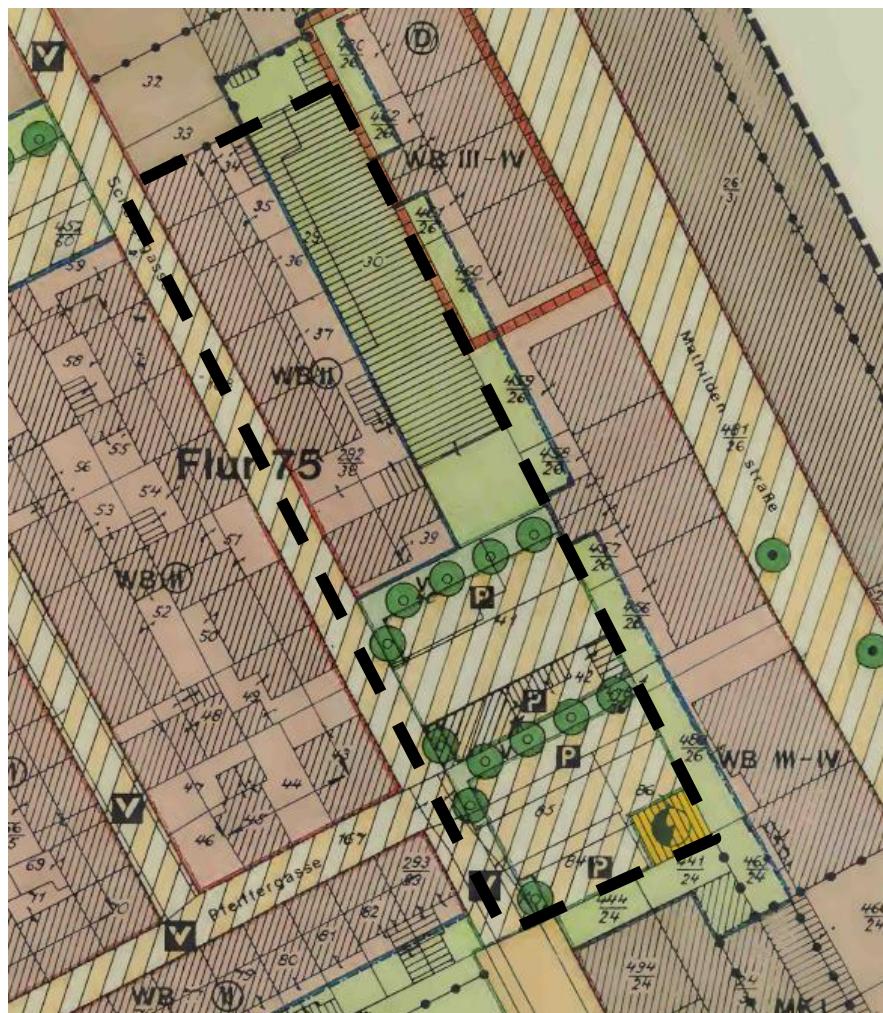
Beratungsergebnis						
	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Be- schluss- vorschlag	Abweichen- der Beschluss (Rückseite)
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheit				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beschlussausfertigungen an:						

Problembeschreibung/Begründung:

Zu Beschlussvorschlag a:

Ist-Zustand

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich in bahnhofsnähe und ist durch den Bebauungsplan „für den Bereich zwischen Postgelände, Planiger Straße, Wilhelmstraße und Europaplatz (Bahnhofsplatz) Nr. 1a/15 überplant. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein besonderes Wohngebiet, eine nicht überbaubare Grundstücksfläche (Hof- und Gartenfläche), Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche und verkehrsberuhigter Bereich), öffentliche Grünflächen mit anzupflanzenden Bäumen und eine Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) fest.



Problembeschreibung/Begründung:

Die seit 09.06.1995 rechtskräftige Planung wurde bisher jedoch noch nicht umgesetzt. Neben der im Bebauungsplan festgesetzten und auch vorhandenen Wohnbebauung befindet sich im Plangebiet auf der Hof- und Gartenfläche (nicht überbaubaren Grundstücksfläche) weiterhin das leerstehende und baufällige Gebäude des ehemaligen Kinos. Diese Fläche ist derzeit nicht erschlossen, so dass eine Nutzung der Fläche, beispielsweise als Garten oder Stellplatz nicht möglich ist. Die öffentlichen Grünflächen und PKW- Stellplätze wurden auch noch nicht hergestellt bzw. ausgeplant. Stattdessen wird die Fläche als ungestalteter PKW-Stellplatz genutzt.



Abbildungen 2 und 3: Vorhandene Freifläche (Stellplatz) und Blockinnenhof

Ziel der Bebauungsplanänderung

Mit der Bebauungsplanänderung werden mehrere Ziele verfolgt. So sollen weiterhin die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt werden, indem der Blockinnenbereich auch zukünftig von einer Bebauung frei gehalten wird. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Hof- und Gartenfläche festgesetzte Fläche wird zukünftig als besonderes Wohngebiet ohne Baufenster festgesetzt und entspricht somit einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Durch diese Festsetzung wird der Innenbereich des Blocks auch zukünftig von einer Bebauung freigehalten. Um zukünftig eine adäquate Nutzung des Grundstücks im Blockinneren zu ermöglichen und Anreize für den Rückbau des baufälligen Gebäudes zu schaffen, wird das Grundstück des ehemaligen Kinos über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Hierdurch wird dem Eigentümer ermöglicht die Fläche im Rahmen der Festsetzungen, z.B. als Garten oder für Stellplätze, zu nutzen. Ein Rückbau des ehemaligen Kinogebäudes wirkt sich positiv auf die Wohnumfeldqualität und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus. Des Weiteren kann somit ein städtebaulicher Missstand behoben werden und die Attraktivität des Quartiers gesteigert werden. Um eine ansprechende Gestaltung sicherzustellen und die Reduzierung der innerstädtischen Wärmeinseln weiter zu forcieren werden zusätzlich Festsetzungen in Bezug auf die maximale Versiegelung und Bepflanzung für den Blockinnenbereich getroffen.

Anstatt einer öffentlichen Parkfläche mit verkehrsberuhigtem Bereich wird hier ebenfalls eine nicht überbaubare Grundstückfläche festgesetzt. Um dennoch der anhaltenden Nachfrage an Parkfläche im Pariser Viertel gerecht zu werden, soll hier jedoch eine Fläche für Stellplätze festgesetzt werden. Die Änderung der öffentlichen Stellplätze in private Stellplätze eröffnet den Anwohnern die Möglichkeit private Stellplätze im Wohngebiet herzustellen. Durch die Schaffung privater Parkmöglichkeiten gewinnt das Pariser Viertel an zusätzlicher Attraktivität für die aktuellen aber auch zukünftigen Anwohner.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen bleibt bestehen und auf das gesamte Grundstück der Stadtwerke ausgeweitet (Flurstück 86). Die Erschließung der Versorgungsanlage wird ebenfalls über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichergestellt. Entlang der Schäfergasse ist mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten ein privater Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorgesehen. Durch diese Festsetzung soll eine Raumkante geschaffen werden, welche zum Einen die bestehende Blockrandbebauung aufgreift und zum Anderen den Stellplatz optisch und funktional von der öffentlichen Verkehrsfläche trennt. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und zur Attraktivitätssteigerung des Wohnumfeldes sind zusätzliche private Grünstreifen mit Strauchpflanzungen vorgesehen.

Zu Beschlussvorschlag b.

Verfahren

Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes „für den Bereich zwischen Postgelände, Planiger Straße, Wilhelmstraße und Europaplatz (Bahnhofsplatz“ (Nr. 1a/15) wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung sowie Umweltbericht durchgeführt.

Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme zur Innenentwicklung dar, so dass die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB vorliegen. Die geplante zulässige Grundfläche überschreitet nicht 20.000 m². Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13 a BauGB sind ebenfalls erfüllt:

- Das Vorhaben unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem UVPG oder Landesrecht.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor.

Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB sind daher gegeben.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet eine gemischte Baufläche vor. Da das besondere Wohngebiet eine historische gewachsene Art der baulichen Nutzung mit Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäuden etc. darstellt, entspricht die vorliegende Planung den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes und gilt als aus diesem entwickelt.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Zu Beschlussvorschlag c.

Auf Grundlage des beigefügten Vorentwurfs (Anlage 2) soll eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden zur Abstimmung durchgeführt werden (Scoping).

Anlagen:

1. Grenzbeschreibung
2. Planzeichnung Vorentwurf

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/61	Datum 22.06.2016	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 16/222
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		07.07.2016

Betreff

Bebauungsplan „Am Sportplatz“ (Nr. B V, 1. Änderung und Ergänzung)

- a. Aufstellungsbeschluss
- b. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. den Beschluss zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ für den Bereich südlich des Sport- und Freizeitgeländes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan „Am Sportplatz“ (B V, 1. Änderung und Ergänzung). Die Plangebietsabgrenzung und -beschreibung ist dem als Anlage beigefügten Lageplan zu entnehmen.
- b. die Verwaltung mit der weiteren Planung und mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beauftragen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 07.07.2016	TOP 7
---	--------------------------	----------

Beratung

Beratungsergebnis

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Be-schluss-vorschlag	Abweichen-der Beschluss (Rückseite)
------------	---------------------	----	------	------------	---------------------------	-------------------------------------

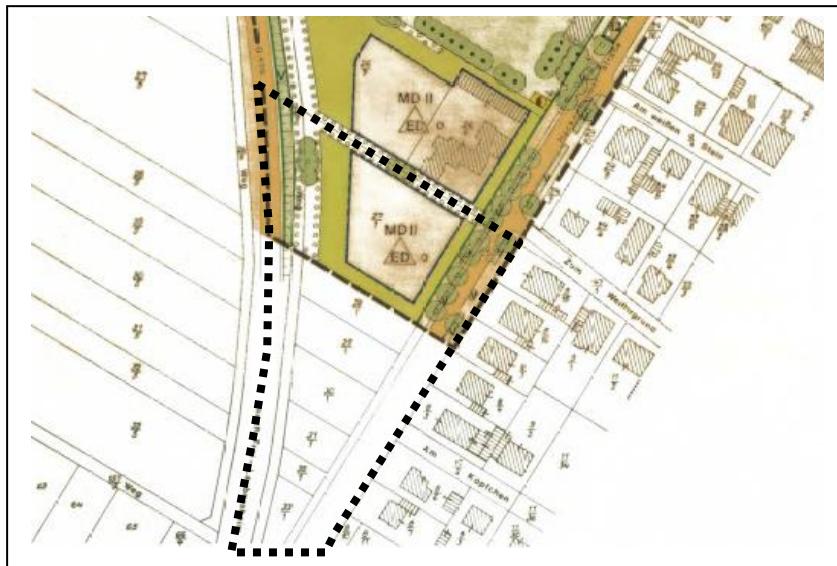
Beschlussausfertigungen an:

Problembeschreibung / Begründung

Bebauungsplan „Am Sportplatz“ (Nr. B V)

Der Bebauungsplan Nr. B V ist seit 1992 rechtsverbindlich.

Für den Änderungsbereich setzt der Bebauungsplan ein Dorfgebiet, Grünflächen und öffentliche Verkehrsfläche fest.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen BP B V „Am Sportplatz“ mit ungefährem Änderungsbereich



Luftbild mit ungefährem Änderungsbereich

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

Zu Beschlussvorschlag a. Aufstellungsbeschluss

Ist-Zustand

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Am Sportplatz“ (Nr. B V) liegt in Bad Kreuznach, Stadtteil Bosenheim im Süden der Gemeindegemarkung am Ortseingang an der Bundesstrasse B 428. Das Baufenster setzt für das Grundstück mit Fl.St.-Nr. 27/1 ein Dorfgebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1-8 BauNVO sowie Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Landschaft fest. Die benachbarten Grundstücke im Süden ab Grundstück Fl.St.-Nr. 28/7 liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Aktuell wird das Grundstück Fl.St.-Nr. 28/7 als Ausstellungsfläche von Fa. Kroll genutzt, die Grundstücke Fl.St.-Nr. 29/8 und Fl.St.-Nr. 142/5 sind Ruderalflächen, das Grundstück Fl.St.-Nr. 33/7 wird als Lagerfläche von Fa. Kroll genutzt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach als gemischte Baufläche und Grünfläche (Sportplatz) dargestellt. Auf der Fläche ist derzeit ein Steinmetzbetrieb ansässig.

Anlass der Planung

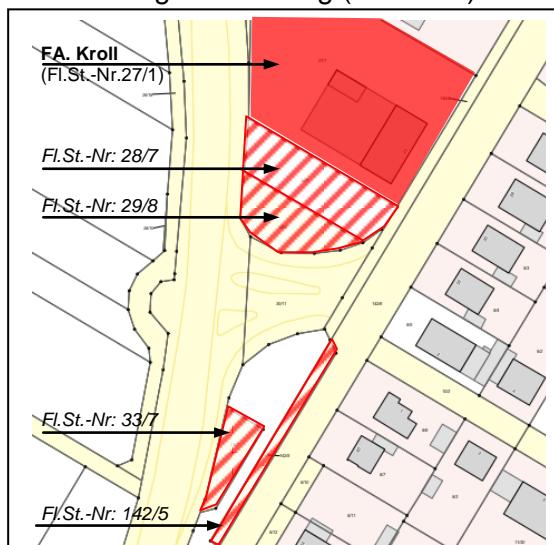
Der neue Bebauungsplan "Am Sportplatz" (Nr. B V, 1. Änderung und Ergänzung) soll einen kleinen Teilbereich im Süden des rechtsgültigen Bebauungsplans, Flurstücksnummer 6-27/1 und 6-28/7 der Fa. Kroll, sowie die angrenzenden Grundstücke (FlSt.-Nr. 6-29/8, 6-142/7 teilweise, 6-33/7) betreffen. Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,1 ha großen Geltungsbereich.

Die Firma Kroll Natursteine GmbH beabsichtigt eine Erweiterung des Betriebsgeländes. Die Erweiterung soll auf die südlich an das Betriebsgelände angrenzenden Grundstücke 28/7 und 29/8 erfolgen. Es liegt hierzu eine positive Stellungnahme des LBM vor.

An der Verkehrssituation wird nichts geändert.

Außerdem wird im laufenden Verfahren geprüft, inwieweit die Grundstücke 142/5 und 33/7 sowie ein Teilbereich von 142/7 zur Nutzung als Lagerfläche der Fa. Kroll in die Änderung des Bebauungsplans aufgenommen werden können.

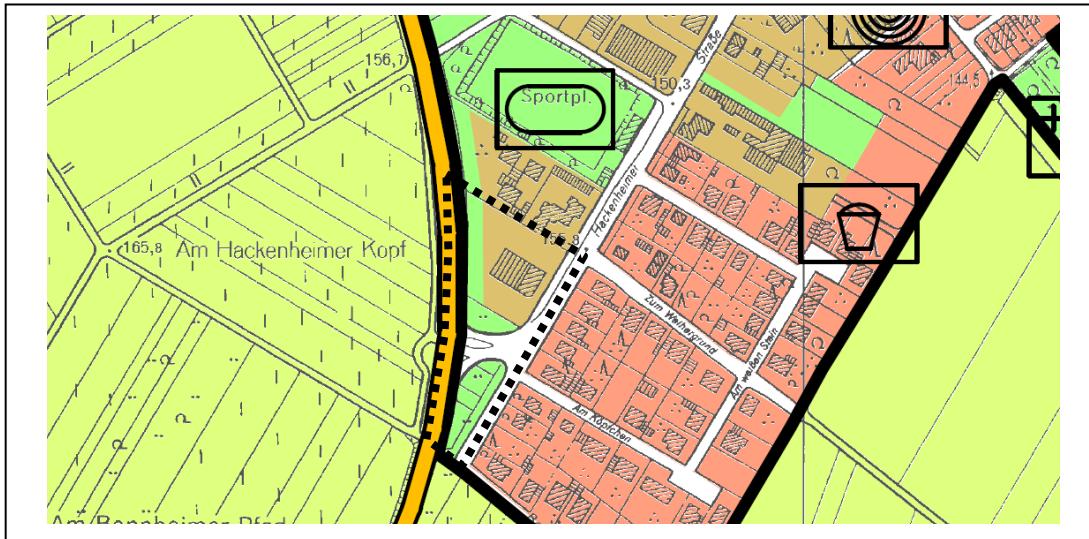
Das vorrangige Ziel der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ist die Förderung der regionalen Wirtschaft. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a, c BauGB schafft der Bebauungsplan baurechtliche Sicherheit zur Sicherung und Entwicklung des regional ansässigen Gewerbebetriebs. Durch die Erweiterung des Baufensters wird die Standortsicherheit des Betriebs Kroll GmbH gefördert. Eine widerrechtliche Nutzung bzw. Missbrauch der zu erweiternden Grundstücke wird durch die Festsetzungen gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verhindert.



Auszug aus der Liegenschaftskarte, Grundstücke für Erweiterung

Flächennutzungsplan

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird derzeit geprüft.



Auszug aus dem rechtsgültigen FNP

Zu Beschlussvorschlag b. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Verfahren

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans soll im zweistufigen Regelverfahren gemäß BauGB einschließlich Umweltbericht erfolgen, wodurch den aktuellen Anforderungen an die Berücksichtigung der Umweltbelange in besonderem Maße Rechnung getragen wird. Hierbei wird für die Belange des Artenschutzes ein gesonderter Fachbeitrag erstellt, der bereits zur Entwurfsplanung zumindest grundsätzliche Aussagen zur möglichen Betroffenheit geschützter Arten treffen wird und erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände benennt.

Nach Vorliegen der Vorentwurfsunterlagen werden die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange durch die Verwaltung am Verfahren beteiligt.

Städtebaulicher Vertrag

Die Planungskosten werden gemäß abzuschließendem städtebaulichen Vertrag von der Fa. Kroll getragen, die Auftraggeber der städtebaulichen Planung sowie aller Fachbeiträge ist bzw. wird. Unbeschadet dieser Auftragssituation liegt die Planungshoheit für das Bauleitplanverfahren ausschließlich beim Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach.

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages wird im weiteren Verfahren mit Fachamt 30 - Rechtsamt und auch mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

Anlagen:

1. Grenzbeschreibung

Problembeschreibung / Begründung (Fortsetzung S.4)