



## **Einladung**

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

**Donnerstag, den 08. September 2016, um 17:30 Uhr**

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

### **Tagesordnung:**

### **Drucksache Nr.**

#### **Öffentliche Sitzung**

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Soziale Stadt „Pariser Viertel“, Umbau des Knotens Viktoriastraße, Gensinger Straße, Am Römerkastell, einschließlich der Einmündung Bleichstraße und Kleiner Bangert  | <b>16/220</b> |
| 2. Alte Nahebrücke (BW 32), Künstliche Beleuchtung; Auftragsvergabe  | <b>16/262</b> |
| 3. Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ (Nr. BM 1, 14. Änderung);<br>a. Aufstellungsbeschluss zur 14. Änderung des Bebauungsplanes<br>b. Beschluss über das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB<br>c. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden | <b>16/266</b> |
| 4. Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“, 12. Änderung;<br>a. Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten, beschränkten Offenlage<br>b. Satzungsbeschluss  | <b>15/039</b> |
| 5. Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“; Änderung für das ehemalige LVA-Gelände in Bad Münster am Stein-Ebernburg;<br>a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage<br>b. Satzungsbeschluss<br>c. Beschluss über die Berichtigung des Flächennutzungsplans                              | <b>15/357</b> |
| 6. Bebauungsplan „zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg“ (Nr. 4/9);<br>a. Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung<br>b. Beschleunigtes Verfahren sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung<br>c. Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Kostenübernahme    | <b>16/263</b> |

- |  |               |
|--|---------------|
| 7. Bebauungsplan „Spelzgrunder Weg, Weinsheimer Str., Gutenberger Straße, Im Winzenfeld“ (Nr. 14/1);   | <b>16/264</b> |
| a. Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung und Erweiterung   |               |
| b. Beschleunigtes Verfahren sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung   |               |
| c. Anpassung des Flächennutzungsplans  |               |
| d. Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Kostenübernahme  |               |
| 8. 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße (ehemalige Rose-Barracks) (Nr. 5/14)“;                         | <b>10/120</b> |
| a. Zustimmung zum vorliegenden Entwurf   |               |
| b. Beschluss zur erneuten Offenlage des 2. Änderung des Flächennutzungsplanes  |               |
| 9. Bebauungsplan „Zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße (ehemalige Rose-Barracks)“ (Nr. 5/14), mit örtlichen Bauvorschriften;  | <b>05/275</b> |
| a. Beschluss über Modifikationen   |               |
| b. Beschluss zur erneuten Offenlage  |               |
| 10. Bebauungsplan „Zwischen Pfalzstraße, Alzeyer Straße und Mannheimer Straße“ (Nr. 6/5, 3. Änderung);   | <b>15/336</b> |
| Änderung der Geschossigkeit  |               |
| 11. Bebauungsplan für den Bereich „Am Winzerkeller“ (Nr. P10);   | <b>16/265</b> |
| a. Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung   |               |
| b. Beschleunigtes Verfahren sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung   |               |
| 12. Bebauungsplan „Schlossgartenstraße“, 6. Änderung;  | <b>16/180</b> |
| Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Kostenübernahme   |               |
| 13. Mitteilungsvorlage:  | <b>16/267</b> |
| Bekanntgabe einer Eilentscheidung; Auftragsvergabe der Ausführungsplanung und der örtlichen Bauleitung für den 3. Bauabschnitt der Bosenheimer Straße zwischen Riegelgrube und B 428 |               |
| 14. Mitteilungen und Anfragen  |               |

☒ öffentlich    ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/61	Datum 31.08.2016	Drucksachen-Nr. (ggf. Nachträge) 16/220
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		23.07.2014
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		08.09.2016

Betreff

**Soziale Stadt „Pariser Viertel“,  
Umbau des Knotens Viktoriastraße, Gensinger Straße, Am Römerkastell, einschließlich  
der Einmündung Bleichstraße und Kleiner Bangert**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss beschließt den Umbau des Knotens Viktoriastraße, Gensinger Straße, Am Römerkastell, einschließlich der Einmündung Bleichstraße und Kleiner Bangert in der Viktoriastraße auf der Grundlage des in der Sitzung vorzustellenden Konzeptes.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	08.09.2016	1

Beratung

Beratungsergebnis

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

Beschlussausfertigungen an:

Entsprechend den grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen im Integrierten Entwicklungskonzept für das Programmgebiet der „Sozialen Stadt Pariser Viertel“, sollen Verbesserungen für die schwächeren Verkehrsteilnehmer erreicht werden.

Im Zuge der verkehrsplanerischen Konzeptionen und Überlegungen im Rahmen der Planungen der Sozialen Stadt sollen gute fußläufige Querungsmöglichkeiten über die stark befahrenen Straßen, wie die Planiger Straße und die Viktoriastraße angelegt werden.

Weiterhin haben im Rahmen der Workshops zum IVEK beteiligte Vertreter aus Politik, Institutionen und Bürgerschaft verkehrsberuhigende Maßnahmen für den Fußverkehr wie z.B. die Anlage von Querungshilfen in der Viktoriastraße vorgeschlagen. Diese Maßnahme wurde als kurzfristig umsetzbar und von den Beteiligten mit hoher Priorität bewertet. Der Ausschuss hat in seiner Sitzung am 15.06.2016 dem vorgelegten Entwurf des IVEK zugestimmt und die Verwaltung mit der sukzessiven Ausarbeitung und Umsetzung der darin vorgeschlagenen Maßnahmen beauftragt.

Für das sehr stark durch den Individualverkehr auf den Querstraßen (Mühlenstraße, Kilianstraße, Viktoriastraße und Planiger Straße) belastete und in der Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner beeinträchtigte Stadtviertel soll eine Verbesserung der fußläufigen Durchlässigkeit vor allem in Nord-Süd-Richtung erreicht werden. Die Viktoriastraße ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt und stellt auch für den Fuß- und Radverkehr eine wichtige Verbindungsachse zwischen den Wohngebieten und Schuleinrichtungen östlich der Bahnlinie und der Innenstadt dar. Der motorisierte Individualverkehr ist stark dominant.

Durch geeignete Maßnahmen soll der Verkehrsfluss verlangsamt und verstetigt werden. Zusätzlich soll ein Beitrag zur Lärminderung und die Erhöhung der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer erreicht werden. Die Gehwege sind für das hohe Fußgängeraufkommen zu schmal, so dass eine Geschwindigkeitsreduzierung ein wichtiger Beitrag insbesondere auch zum Schutz der Schulkinder darstellt.

Mit dem Thema hatte sich der Ausschuss bereits am 23.07.2014 beschäftigt und entsprechende Maßnahmen für die Planiger Straße beschlossen, die auch zwischenzeitlich umgesetzt wurden. Der Zuspruch aus der Bevölkerung für die Maßnahmen in der Planiger Straße ist überwiegend positiv. Der Verkehr in der Planiger Straße hat sich deutlich beruhigt und die Lebens- und Freiraumqualität in der Straße hat sich erheblich verbessert und zwar ohne dass sich Nachteile bezüglich des fließenden Verkehrs entwickelt haben.

Für die Viktoriastraße haben sich zwischenzeitlich auch die Anlieger gemeldet und ihre Unzufriedenheit in Bezug auf die aktuell unbefriedigenden Verkehrsverhältnisse geäußert. U.a. anderem liegt bereits eine Unterschriftenliste von 23 Bewohnern der Viktoriastraße und der Nebenstraßen im Sinne von verkehrsberuhigenden Maßnahmen vor. Des Weiteren liegt ein „Bürgerbegehren“ mit einer stetig wachsenden Zahl von Unterschriften (zZ ca. 60) für eine Verkehrsberuhigung der Viktoriastraße vor.

In der Viktoriastraße sind nun entsprechende Maßnahmen zw. Knoten Viktoriastraße, Gensinger Straße und Am Römerkastell und den Einmündungen Kleiner Bangert und Bleichstraße vorgesehen. Zum einen sollen in Höhe der Bleichstraße und des kleinen Bangert durch eine Verengung der Fahrbahn bessere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger geschaffen werden, zum anderen soll die unklare Verkehrsführung weiterentwickelt und der Verkehr beruhigt werden.

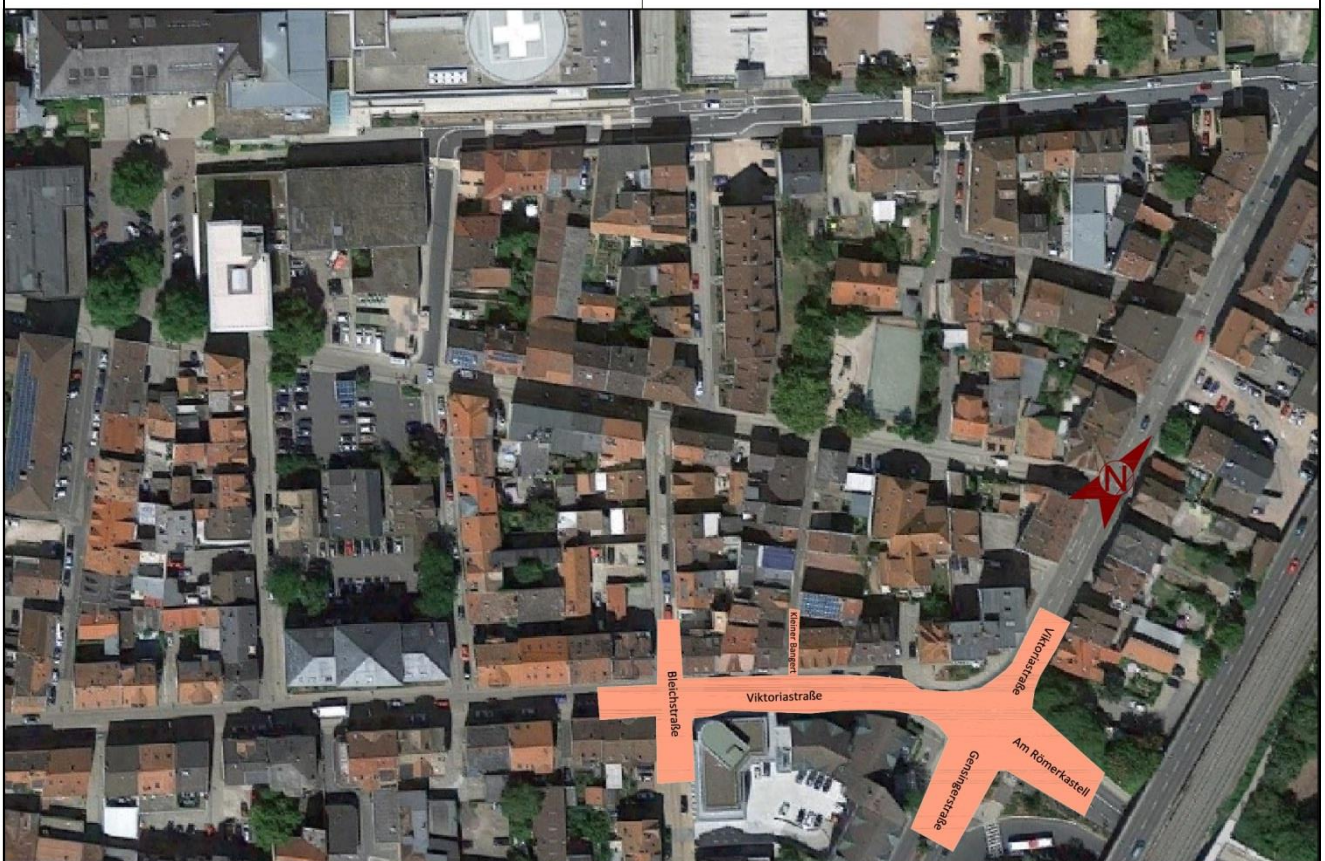
Durch die Einengung der bislang überbreiten Fahrbahn auf eine klare, ausreichend breite, einstreifige Führung mit Aufpflasterung, breiteren Gehwegen, entsprechenden Verkehrsregelungen (30 km/h) und barrierefreie Umbauten wird die Sicherheit des fußläufigen Verkehrs erhöht und eine Querung der Viktoriastraße erleichtert. Die Geschwindigkeit der Fahrzeuge reduziert sich, damit tritt eine deutliche Verkehrsberuhigung ein.



Die Planung wurde bereits mit der Polizei und dem Amt für Recht und Ordnung abgestimmt.



Erste Kostenberechnungen gehen von Kosten in Höhe von rund 120.000 € aus, die für den Haushalt 2017 eingestellt werden sollen. Eine Förderung aus der Städtebauförderung Soziale Stadt in Höhe von 80% kann nach Ermittlung der förderfähigen Kosten in Aussicht gestellt werden..

Die Planung wird in der Sitzung durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgestellt.



 <b>Stadt Bad Kreuznach</b> Ausbau, bzw. Umbau des Knotens Viktoriastraße/Gensinger Straße/Am Römerkastell, einschl. der Einmündungen Bleichstraße und Kleiner Bangert	<b>Übersichtskarte Ausbaubabschnitte mit Orthofotos</b>		<b>Plan 1 ohne Maßstab</b>	 Ingenieurbüro Albert Knodel GmbH Jupltenstraße 48 55545 Bad Kreuznach Telefon: (06 71) 9 20 48-0 Telefax: (06 71) 9 20 48-20 E-Mail: info@IB-AK.de Internet: www.IB-AK.de	<b>Rohrleitungssanierung</b> <b>Grafische Informationssysteme</b> <b>Wasser- und Abfallwirtschaft</b> <b>Infrastruktur</b>
	Bearbeitet	Mai 2016	gez. Schilke		
	Gezeichnet	Mai 2016	gez. Schilke		
	Geprüft	Mai 2016	gez. Schilke		
	Gesehen	Mai 2016	gez. Knodel		

Sichtvermerke der Dezernenten:

Sichtvermerk des  
Oberbürgermeisters:

Sichtvermerke:  
Rechtsamt:

Kämmereiamt:

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
Fachbereich 6 / Fachabteilung 66	29.08.2016	16/262
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		08.09.2016

Betreff

### Alte Nahebrücke (BW 32), Künstliche Beleuchtung; Auftragsvergabe

<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr beschließt, den Auftrag für die oben genannte Baumaßnahme an die Firma ERN Elektrosystem in Simmern zu vergeben.</p>
--

[illegible]

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	08.09.2016	2

Beratung
----------

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

Beschlussausfertigungen an:

Die künstliche Beleuchtung für die "Alte Nahebrücke" wurde am 16.07.2016 öffentlich ausgeschrieben. Die Eröffnung des einen eingegangenen Angebotes erfolgte am 17.08.2016.

Die nachgerechnete Summe des Angebotes der Firma ERN Elektrosysteme beträgt 174.027,06 €. Die Kostenberechnung für die auszuführenden Arbeiten beläuft sich auf 213.166,49 €. Nach Prüfung des Angebotes und Durchführung eines Bietergespräches zur Preisaufklärung am 24.08.2016, musste das Angebot der Firma ERN gemäß VOB/A §16d Abs.1 Nr.1 aufgrund eines unangemessen niedrigen Preises (18,4 % unter der Kostenberechnung) infolge eines Kalkulationsfehlers von der Wertung ausgeschlossen werden.

Da ansonsten keine Angebote vorlagen, wurde die Ausschreibung gemäß VOB/A §17 Abs.1 Nr.1 aufgehoben.

Die Firma ERN Elektrosysteme wurde aufgefordert ein nachgebessertes Angebot vorzulegen, das gemäß VOB/A § 3a Abs.4 Nr.4 in freihändiger Vergabe beauftragt werden soll.

Die Arbeiten sollen bis Ende November ausgeführt werden.

Das Angebot der Firma ERN Elektrosysteme lag zum Zeitpunkt des Ausganges der Ausschussunterlagen noch nicht vor. Die Auftragssumme wird den Ausschussmitgliedern in der Sitzung bekannt gegeben.

Die Firma ERN Elektrosysteme ist leistungsfähig und kann die Durchführung der ausgeschriebenen Arbeiten gewährleisten.

Haushaltsmittel stehen auf der Haushaltsstelle INV-54110-203 im Haushalt 2016 für die Ausführung der Arbeiten zur Verfügung.

Die Beauftragung erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung durch das Rechnungsprüfungsamt, mit dem die Vorgehensweise schon abgestimmt ist und der Hauseigentümer, an deren Gebäude die Beleuchtung montiert werden soll.

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

Problembeschreibung / Begründung (Fortsetzung)

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/61	18.08.2016	16/266
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		08.09.2016

Betreff

**Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ (Nr. BM 1, 14.Änderung);**

- a. **Aufstellungsbeschluss zur 14. 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 Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ zu fassen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ (Nr. BM 1, 14. Änderung). Die Plangebietsabgrenzung und -beschreibung ist dem als Anlage beigefügten Lageplan zu entnehmen.
- 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 frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) zu beauftragen

Beratung/Beratungsergebnis	
----------------------------	--

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	08.09.2016	3
Beratung		

Beratungsergebnis
-------------------

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



### Zu Beschlussvorschlag a.:

#### Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der seit 22.04.1980 rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet und ein Sondergebiet „Klinische Sanatorien“ vor. Die Baufenster orientierten sich hierbei an den Bestandsgebäuden, so dass eine weitere bauliche Entwicklung nicht möglich ist. Des Weiteren ist noch eine Tiefgarage festgesetzt, welche bis auf das Grundstück der ehemaligen LVA reicht. Die Tiefgarage wurde nicht realisiert.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser, maximal drei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig. Für das Sondergebiet wurde eine offene Bauweise, maximal 8 Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

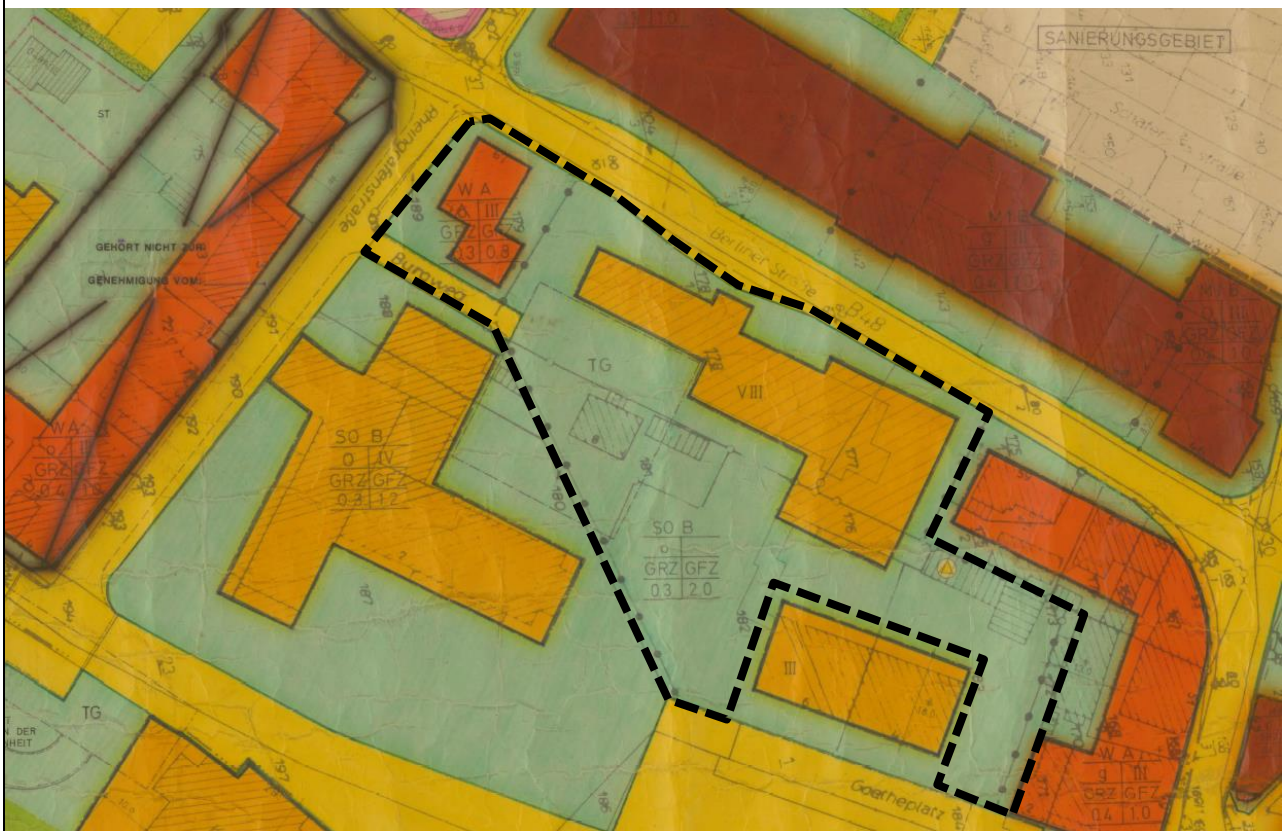


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Zwischen Bundesbahn und Nahe" mit ungefährender Abgrenzung des Plangebietes

Sichtvermerke der Dezernenten

Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin

Sichtvermerke:  
Rechtsamt:

Kämmereiamt

### Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht für den Änderungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet „Kurgebiet“ vor. Somit entspricht die Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist aus diesem entwickelt.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit ungefährender Abgrenzung des Plangebietes

### Beschreibung des Vorhabens / Problembeschreibung

Die Geriatriische Fachklinik Rheinhessen-Nahe in Bad Münster am Stein-Ebernburg ist eine Fachklinik für geriatrische Akutbehandlung und Rehabilitation in der Trägerschaft des Landeskrankenhauses (Anstalt des öffentlichen Rechts). Die Klinik verfügt über 100 Rehabilitationsbetten sowie fünf tagesklinische Plätze. Mit ca. 250 Arbeitsplätzen am Standort Bad Münster am Stein-Ebernburg stellt die Fachklinik für den Stadtteil einen wichtigen Arbeitgeber dar.

Um dem wachsenden Bedarf an Rehabilitationsbetten gerecht zu werden, plant das Landeskrankenhaus in Bad Münster am Stein-Ebernburg einen Anbau mit ca. 52 zusätzlichen Betten. Der Anbau soll auf den rückwärtigen Grundstücken der Fachklinik entstehen und grenzt damit an die Fußwegeverbindung zwischen Fachklinik und der ehemaligen LVA (Burgweg). Die bestehenden Gebäude in diesem Bereich sollen zurückgebaut werden.

Der Anbau erstreckt sich über zwei Vollgeschosse entlang des Burgwegs und nimmt eine Fläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> in Anspruch. Um einem zu massiven Erscheinungsbild des Anbaus entgegenzuwirken sind zum einen ein Versprung im Gebäude sowie zum anderen eine transparente Gestaltung des Gebäudemittelteils vorgesehen. Mit dieser Zäsur entstehen optisch zwei Baukörper, wodurch das Gebäude kleinteiliger wirkt und sich somit besser in die Umgebungsbebauung einfügt.

Durch die schräge Anordnung des Anbaus parallel zum Burgweg bilden sich Innenhöfe zwischen dem Bestand und dem Neubau, welche ebenso wie die Abstandsfläche zum Burgweg gärtnerisch gestaltet werden.



Abbildung 3: Volumenmodell der vorgesehenen Planung

Die vorhandene Freifläche an der Berliner Straße wird weiterhin als Parkplatzgenutzt, jedoch zusätzlich begrünt und geordnet.

Das Vorhaben stellt ein wichtiges Projekt hinsichtlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dar, weil durch den Anbau der Standort der Fachklinik in Bad Münster am Stein-Ebernburg langfristig gesichert werden kann. Des Weiteren handelt es sich hierbei um eine kuratufine Nutzung, wodurch der Kurort Bad Münster am Stein-Ebernburg gestärkt werden kann.

Durch den Gebäudeversprung und eine transparente Gestaltung des Mitteltraktes wird sichergestellt, dass der Anbau kleinteiliger wirkt und sich städtebaulich besser in die Umgebung einfügt. Hierbei wird sich an der Bebauung der ehemaligen LVA-Klinik orientiert, welche ebenfalls eine Gliederung der einzelnen Baukörper vorsieht. Im weiteren Verfahren werden dann die Gestaltungsdetails (Fassadengliederung, Dachbegrünung etc.) erarbeitet und mit dem Ausschuss abgestimmt.

### **Erforderliche Änderungen des Bebauungsplanes**

Es ist vorgesehen, das gesamte Plangebiet als Sondergebiet „Klinische Sanatorien“ festzusetzen. Das allgemeine Wohngebiet entfällt gänzlich. Stattdessen wird in diesem Bereich ein Stellplatz für Pkw ermöglicht. Das Baufenster wird dem Anbau entsprechend angepasst.

Neben den Festsetzungen zur Geschossigkeit (im Bestand max. acht Vollgeschosse und im Anbau max. zwei Vollgeschosse) wird eine maximale Höhe für die Baukörper (getrennte Werte für Bestand und Anbau) festgesetzt. Durch diese ergänzende Regelung kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden.

In Anbetracht des zusätzlichen Baukörpers ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl erforderlich. Es soll eine Grundflächenzahl von max. 0,5 festgesetzt werden, wobei eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. 0,75 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche zulässig ist. Die Änderung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, durch welche vorhandene, innerörtliche Flächenpotentiale zur Nachverdichtung genutzt werden. Somit ist diese Erhöhung der Grundflächenzahl städtebaulich zu vertreten. Zum Vergleich weisen die weiteren Sondergebiete „Klinische Sanatorien“ Grundflächenzahlen von 0,5 und 0,6 auf.



Des Weiteren wird festgesetzt, dass für die Flächen, welche die alte GRZ von 0,3 übersteigten eine Rückhaltung auf dem Grundstück erforderlich ist. Zusätzlich soll eine Dachbegrünung sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Gestaltung von Parkplätzen, Zuwegen und Zufahrten festgesetzt und somit zur Reduzierung des Abflussbeiwertes beitragen. Zusätzlich soll in diesem Verfahren die bestehende Fußwegeverbindung zwischen Goetheplatz und Burgweg planungsrechtlich gesichert werden. Aufgrund der Verdichtung werden zusätzliche Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen etc.) gefordert.

#### **Zu Beschlussvorschlag b.:**

##### **Verfahren**

Nach Vorliegen der Vor-Entwurfsplanung für die 14. Änderung des Bebauungsplans und Prüfung durch die Verwaltung sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Der Bebauungsplan wird 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 unter 20.000qm liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen, keine im Rahmen der Natura 2000-Gebietskategorie benannten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld vorhanden sind und somit durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

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 werden daher im vorliegenden Verfahren verzichtet.

Von der Möglichkeit auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten wird kein Gebrauch gemacht.

#### **Zu Beschlussvorschlag c.:**

Nach Vorliegen der Vorentwürfe und Abstimmung mit dem Ausschuss soll eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt werden. Hierbei wird eine Bürgererörterung sowie eine Auslegung für die Öffentlichkeit (2 Wochen) durchgeführt sowie die Träger öffentlicher Belange schriftlich um Stellungnahme gebeten.

**Städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme**

Der Vorhabenträger hat sich zur Beschleunigung der Planung und zur Kostenentlastung der Stadt bereit erklärt die Kosten für die Planung sowie erforderliche Gutachten zu übernehmen. Es wird daher noch ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger diesbezüglich geschlossen. Sobald der Vertrag zwischen Vorhabenträger und Verwaltung abgestimmt wurde, wird er dem Rat zum Beschluss vorgelegt.

Anlage: 1. Grenzbeschreibung

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/61	23.08.2016	15/039
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		08.09.2016

## Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“, 12. Änderung

- a. Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten, beschränkten Offenlage  
b. Satzungsbeschluss

## Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten, beschränkten Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag (Anlage 2) zu beschließen.
- b. dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen, den Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“, 12. Änderung 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. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

## Beratung/Beratungsergebnis

Beratung		Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		08.09.2016	4
Beratung			

Beratungsergebnis
-------------------

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

Problembeschreibung/Begründung:

### Ziel der Bebauungsplanänderung

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Bundesbahn und Nahe, 3. Änderung“ (rechtskräftig seit 24.11.1999) verfolgt das Ziel, eine derzeitige innerörtliche Brachfläche zu entwickeln und einer geordneten städtebaulichen Situation zuzuführen.

Der derzeitige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ (wurde nie umgesetzt) sowie eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Um eine bessere Ausnutzung des Flurstücks 48/2 der Flur 6 in der Gemarkung Bad Münster am Stein zu ermöglichen, ist es vorgesehen, die nicht benötigte und nicht realisierte öffentliche Verkehrsfläche an der Lindenallee (Flurstück 48/2) sowie den nicht realisierten Fußweg (Flurstücke 49/2, 53 und 52/1) in ein allgemeines Wohngebiet (nicht überbaubare Grundstücksfläche) bzw. im rückwärtigen Bereich in eine private Grünfläche zu ändern. Durch diese Änderung wird es dem Eigentümer ermöglicht, die bisher als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzte, jedoch als solche nie genutzten Flächen privat zu nutzen.

Die ebenfalls nicht benötigte öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ soll überwiegend als private Grünfläche festgesetzt werden und eine gärtnerische Nutzung ermöglichen. Der südliche Bereich, der bisher als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzten Fläche, wird als allgemeines Wohngebiet und damit als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Auf diese Weise wird eine angemessene bauliche Ausnutzung des Grundstücks erreicht, da diese Flächen (allgemeines Wohngebiet) in die Berechnung der Grundflächenzahl einbezogen werden können. Das Baufenster, und damit der Rahmen für die bauliche Entwicklung, bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert.

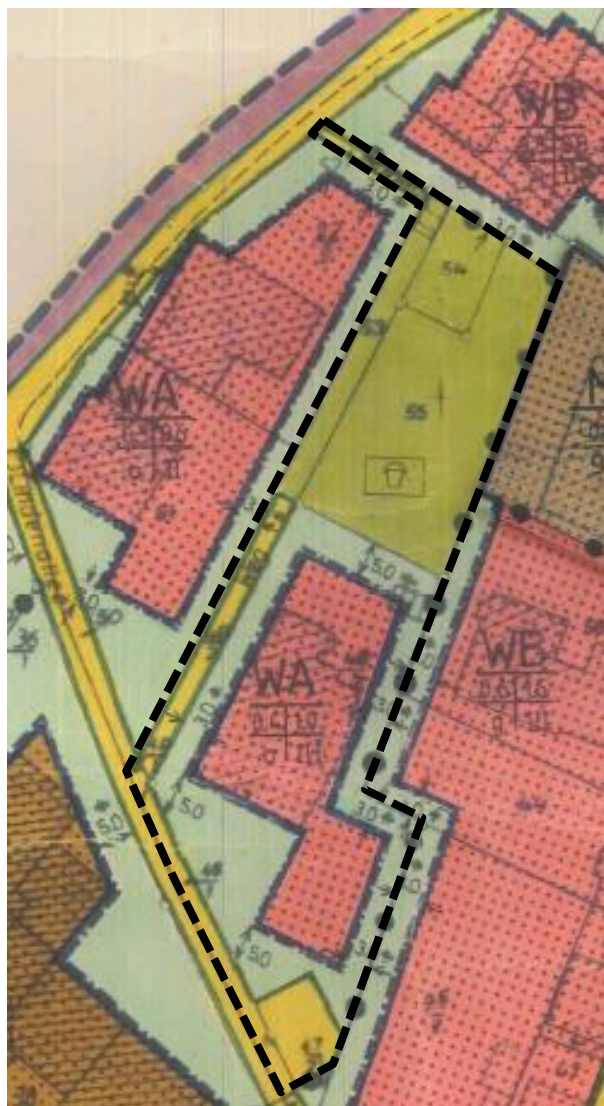


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Sichtvermerk des  
Dezernenten:

Sichtvermerk des  
Oberbürgermeisters:

Sichtvermerke:  
Rechtsamt:

Kämmereiamt:

**Zu Beschlussvorschlag a.**

Am 28.07.2016 wurde die Öffentlichkeit ortsüblich über die erneute, beschränkte Offenlage informiert. Vom 08.08.2016 bis einschließlich 22.08.2016 wurden die Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Es wurden 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.08.2016 um Stellungnahme gebeten. Davon hatten sechs keine Bedenken oder Anregungen und drei gaben Hinweise. Die übrigen Beteiligten haben nicht Stellung genommen.

Anregungen der Behörden:

Die eingegangenen Hinweise bzgl. Bergbau/ Altbergbau, Boden und Baugrund wurden zur Kenntnis genommen und in die Planung als nachrichtliche Übernahmen unter „Hinweise“ eingearbeitet.

Der Hinweis bzgl. der vorhandenen Einzeldenkmäler in der Umgebung wird in der Begründung thematisiert.

Eine Beeinträchtigung der Schutzwürdigkeit ist nicht gegeben.

Bestehende Leitungsverläufe werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Die ausführlichen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind in Anlage 2 beigefügt.

**Zu Beschlussvorschlag b.**

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Anregungen wurden gemäß Abwägungsvorschlag zur Kenntnis genommen. Eine Änderung oder Ergänzung der Planungsunterlagen ist nicht erforderlich.

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 Begründung zum Bebauungsplan zu billigen (Anlage 3-5).

Anlage

1. Grenzbeschreibung
2. Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag
3. Auszug aus der Planzeichnung
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung

Planzeichnung mit Textfestsetzungen wird im Rahmen der Sitzung ausgehängt.

☒ öffentlich    ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/61	04.08.2016	15/357
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	08.09.2016	

Betreff

**Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ ; Änderung für das ehemalige LVA-Gelände in Bad Münster am Stein-Ebernburg;**

**a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage**

**b. Satzungsbeschluss**

**c. Beschluss über die Berichtigung 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 in der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB keine Anregungen eingegangen sind.
- b. dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen, den Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“; Änderung für das ehemalige LVA-Gelände in Bad Münster am Stein-Ebernburg 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. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.
- c. den Beschluss über die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu fassen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	08.09.2016	5

Beratung

Beratungsergebnis

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

Beschlussausfertigungen an:

### Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet Kur fest und ist seit 14.05.1980 rechtsverbindlich.



Die Nutzung der so genannten LVA-Klinik ist bereits seit dem Jahr 1999/2000 aufgegeben. Eine Nachnutzung für das Gebäude hat sich bis heute nicht gefunden.

### Änderung des Bebauungsplans

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende B-plan-Änderung (**Anlage 1** Grenzbeschreibung)

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

wurde in der gemeinsamen Sitzung des Hauptausschusses und des Bau- und Verkehrsausschusses der damaligen Stadt Bad Münster am Stein-Eberburg am 11.03.2014 vorbereitet und am 04.06.2014 im Stadtrat Bad Münster a. Stein-Eberburg gemäß § 2 Abs.1 BauGB gefasst. Dem lag ein Vorentwurf des Bebauungsplanes mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zugrunde, der in diesen Sitzungen ausführlich erörtert und letztlich gebilligt worden war. Aufgrund der Fusionierung zum 01.07.2014 ging die Planungsträgerschaft für die Bauleitplanung ab diesem Datum auf die Stadt Bad Kreuznach über.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umwandlung des Gebietes in ein allgemeines Wohngebiet. Insgesamt sollen mehrere Wohneinheiten für betreutes Wohnen und ungefähr 30 Eigentumswohnungen entstehen. Das Gebäude der LVA-Klinik soll daher abgerissen werden.

Nachdem die Stadt Bad Münster am Stein-Eberburg Teil der Stadt Bad Kreuznach wurde, übernahm die Stadt das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans und führte bereits (von September bis Oktober 2014) die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durch.

Infolge der in diesem Verfahren eingegangenen Anregungen und Hinweisen, aber auch infolge zahlreicher Erörterungen zwischen der Abteilung Stadtplanung und Umwelt sowie den beteiligten Planern und Gutachtern, haben sich gegenüber der vom Stadtrat BME beschlossenen Fassung umfangreiche Änderungen ergeben.

Die aus städtebaulicher Sicht wesentlichen Änderungen werden im Folgenden zur besseren Nachvollziehbarkeit stichwortartig aufgeführt.

- Überschreitung der Grundflächenzahl: („durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten etc.“) im Vorentwurf bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 => nun nur bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 => es dürfen statt 80% nur max. 60 % (exakt so viel, wie bisher im Plangebiet versiegelt ist) und somit 20 % der Grundstücksfläche weniger versiegelt werden).
- Die Geschossflächenzahl wurde auf 1,1 reduziert (ursprünglich 1,2).
- Oberirdische Stellplätze waren im gesamten Plangebiet (uneingeschränkt) zulässig, nun zur Kurhausstraße nur max. 4 (und diese müssen eingegrünt werden) und im hinteren Bereich zum Fußweg hin.
- Auch sonstige Nebenanlagen werden nun zur Kurhausstraße hin nun vollständig ausgeschlossen (Ausnahme nur für Fußweg und evtl. Feuerwehrtrasse) → Grüngestaltung dort vorgeschrieben.
- Stellplätze müssen wasserdurchlässig hergestellt werden.
- Reduzierung der Breite des Baufeldes 2 (mittleres Gebäude zur Kurhausstraße hin) von 30 m auf 27 m.
- Umfangreiche artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen (Rode-, Abriss- und Bauzeiten; Anbringen von 20 Fledermaus-Quartiersteinen an den Gebäuden etc.).
- Erhaltungsgebot für 3 markante, außenwirksame Bäume (Eiche, Krimlinde, Götterbaum).
- Pflanzgebot für 10 hochstämmige standortgerechte Laubbäume (davon je 2 vor den beiden Gebäuden zur Kurhausstraße hin).
- Dachbegrünungs-Vorgabe für die Tiefgarage (Ausnahme nur für Fußweg und evtl. Feuerwehrtrasse) mit einer 30cm starken Bodenschicht.
- Vorgaben zur Gestaltung und Dimensionierung von Einfriedungen (z. B. Vorgabe, dass Stütz- bzw. Sockelmauern als Natursteinmauer auszuführen sind, etc.).



- Ausschluss von Flach- und Pultdächern (Anregung Ortsbeirat BME).
- Vorgaben zur Gestaltung der Dacheindeckung (Farbspektrum analog zur Umgebung; Ausschluss glänzender bzw. reflektierender Materialien etc.).
- Vorgaben zur Gestaltung von Fassaden (Ausschluss von grellen Farben und von Metallfassaden etc.).
- Ausschluss von Müllgefäßen zur Kurhausstraße hin (mind. 18 m Abstand), Vorgabe einer Abschirmung von Müllgefäßen, die in der Nähe sonstiger Straßen / Wegen stehen.
- Unterbrechung der Mauer entlang der Kurhausstraße → Herstellung eines kleinen halbkreisförmigen Platzes in den öffentlichen Raum hinein (Anregung Ortsbeirat BME).

### **Lärm**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Ausarbeitung der Planung wurde das Thema Lärm über ein Fachgutachten beurteilt. Dabei wurde deutlich, dass die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Bereich der LVA aufgrund der aktuellen Nutzung und der vorliegenden Genehmigung des Kurhaus Bad Münster nicht ohne flankierende Maßnahmen möglich ist.

Das Thema Lärm wurde über mehrere Gutachten und Messungen abgearbeitet. Dabei hat das Gutachterbüro folgende erforderliche Maßnahmen am Kurhaus festgestellt:

#### **Bauliche Maßnahmen:**

- Entlang der nordwestlichen Fassaden müssen die Fenster ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R'w = 51\text{dB}$  inkl. 2dB Vorhaltemaß (ergibt im eingebauten Zustand 49dB) aufweisen. Es wurde bereits am 21.03.2015 ein Musterfenster eingebaut und eine bauakustische Messung durchgeführt. Die Messung hat ergeben, dass das geforderte Maß erreicht wird.
- Die Lüftungsschlitze sind durch den Vorbau von Hauben so zu ertüchtigen, dass sie ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R'w = 39\text{dB}$  erreichen.
- Die Ausgangstür Richtung Kurhausstraße muss ein Schalldämmmaß von  $R'w = 47\text{ dB}$  inkl. 5dB Vorhaltemaß (im eingebauten Zustand 42 dB) erreichen. Dies kann mit einem Windfang (Doppeltürsystem) erreicht werden.
- Die südwestliche Notausgangstür muss ein bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB inkl. 5 dB Vorhaltemaß (eingebauter Zustand 35 dB) einhalten. Dies kann durch eine zusätzliche Tür Richtung Veranstaltungssaal erzielt werden.

#### **Organisatorische Maßnahmen:**

- Alle Fenster und die Ausgangstür Richtung Kurhausstraße sind bei Veranstaltungen ab 22.00 Uhr geschlossen zu halten.
- Bei Veranstaltungen ist der Ausgang Richtung Kurpark zu nutzen.
- Lautsprecher sind auf der Bühne mit Ausrichtung zur Saalmitte anzuordnen.

Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen wie vorgenannt berücksichtigt werden, ist von der Einhaltung der Immissionsrichtwerte des geplanten allgemeinen Wohngebietes auszugehen.

Die vorgenannten Änderungen wurden in den Planentwurf eingearbeitet und am 19.05.2016 hat der Stadtrat die Offenlage des Bebauungsplans beschlossen.

### **Zu Beschlussvorschlag a**

#### **Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage**

Der Entwurf wurde zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 02.06.2016 – 04.07.2016 ausgelegt so-

wie den Behörden mit Schreiben vom 25.05.2016 vorgelegt.

Es wurden 36 Behörden um Stellungnahme gebeten, 8 hatten keine Bedenken, 4 haben Hinweise sowie Stellungnahmen abgegeben. Abwägungsvorschläge siehe **Anlage 2**.

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Anregungen ein, eine Abwägung ist daher nicht erforderlich.

### **Zu Beschlussvorschlag b.**

#### **Verfahren**

Nach Vorliegen der Entwurfsplanung für die Änderung des Bebauungsplans und 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 unter 20.000qm liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen und durch die Planung keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten ist.

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 werden daher im vorliegenden Verfahren verzichtet.

#### **Zustimmung zum vorliegenden Entwurf**

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen (**Anlage 2**) wird dem Ausschuss empfohlen dem vorliegenden Entwurf (**Anlagen 3-4**) zuzustimmen und dem Stadtrat den Satzungsbeschluss zu empfehlen. In gleichem Beschluss werden die örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO zum Beschluss empfohlen.

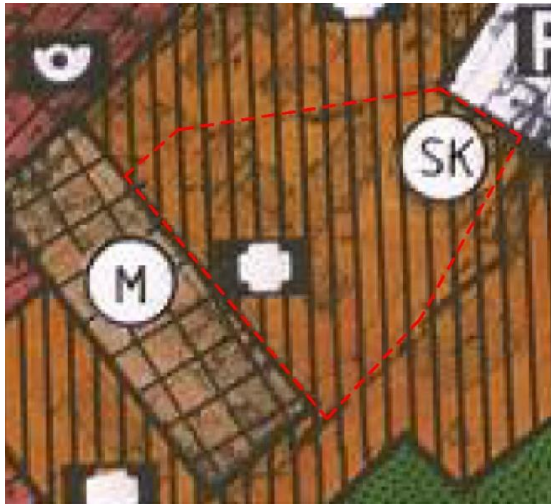
### **Zu Beschlussvorschlag c.:**

#### **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.

Dem Ausschuss wird daher empfohlen dem Stadtrat den Beschluss über die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung zu empfehlen.



*Vorher (SK - Sonderbaufläche /  
Sondergebiet 'Kurgebiet')*



*Nachher (W - Wohnbaufläche)*

Die Berichtigung ist als **Anlage 5** der Vorlage beigelegt.

**Anlagen:**

1. Grenzbeschreibung
2. Anregungen aus Offenlage mit Abwägungsvorschlägen
3. Auszug aus der Planzeichnung mit Textfestsetzungen
4. Begründung mit Gutachten
  - Anlage 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
  - Anlage 2 Verkehrs-Gutachten
  - Anlage 3 Boden-Gutachten
  - Anlage 4 Schalltechnisches Gutachten
5. Berichtigung des Flächennutzungsplans

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/61	02.08.2016	16/263
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		08.09.2016

Betreff

**Bebauungsplan „zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg“  
(Nr. 4/9):**

- a. **Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung**
- b. **Beschleunigtes Verfahren sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**
- c. **Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Kostenübernahme**

Beschlussvorschlag
--------------------

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg“ (Nr. 4/9) zu fassen. Die Änderung erhält die Bezeichnung Bebauungsplan „zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg“ (Nr. 4/9, 2. Änderung).  
Die Plangebietsabgrenzung und -beschreibung ist dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan zu entnehmen.
- b. dem beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB und dem Verzicht auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht (§ 2 Abs.4 BauGB) zuzustimmen und die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beauftragen.
- c. 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	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	08.09.2016	6

Beratung	
----------	--

Beratungsergebnis
-------------------

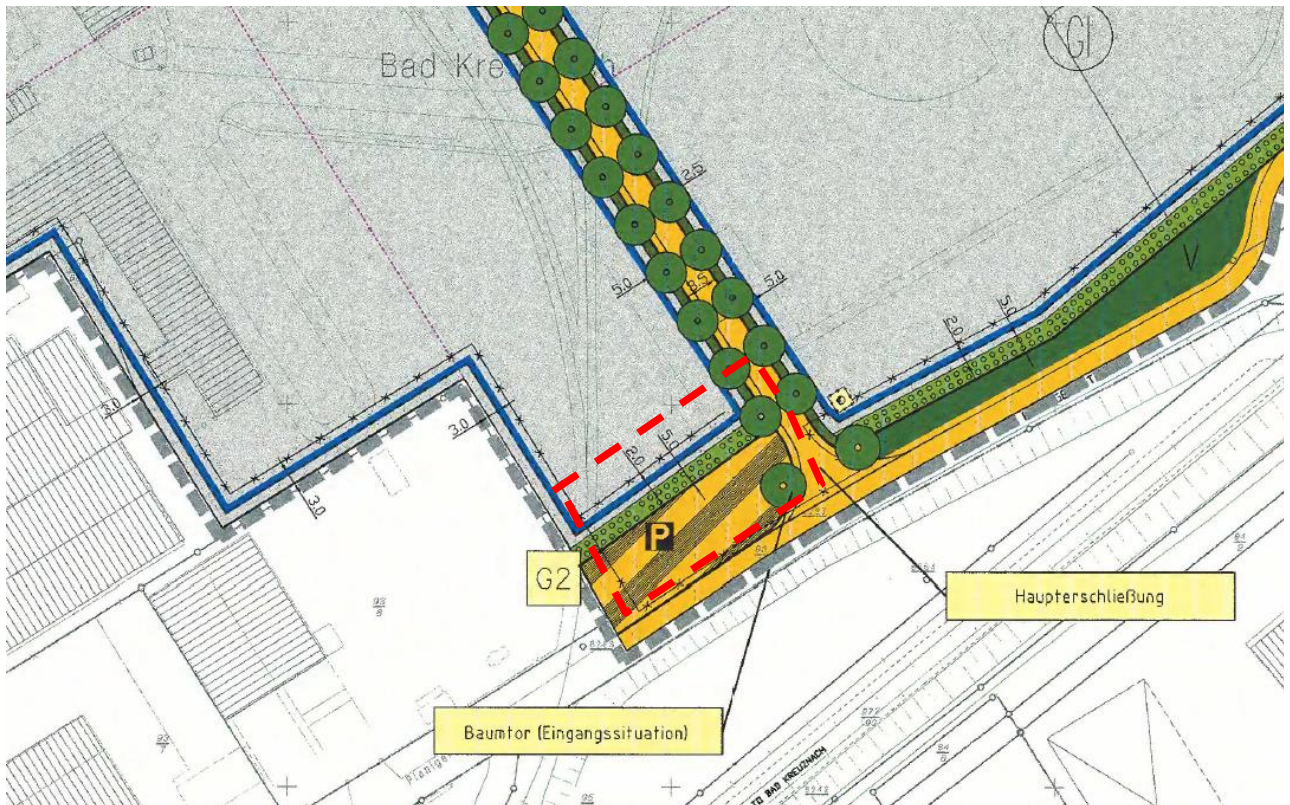
<input type="checkbox"/>	Einstimmig	<input type="checkbox"/>	Mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Enthaltung	<input type="checkbox"/>	Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/>	Abweichender Beschluss (Rückseite)
--------------------------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

Beschlussausfertigungen an:

# **Bebauungsplan „zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg“ (Nr. 4/9)**

Der Bebauungsplan ist seit 18.08.2003 rechtsverbindlich. Es ist planerisches Ziel des Bebauungsplans zur Ansiedlung von Gewerbe und Industrie und damit zur Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie der Stärkung der Wirtschaft neue Industrieflächen auszuweisen.

Die Flächen der ehemaligen Marshall-Kaserne standen im Rahmen der Konversionsmaßnahmen der Stadt für eine Überplanung hinsichtlich der industriellen Nutzung zur Verfügung. Der Standort wird begünstigt durch die stadteinwärts führende Erschließung über die Gensinger Straße sowie die bereits bestehenden umgebenen, als GI-Gebiet ausgewiesenen Nutzungen.



**Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4/9 mit ungefährem Änderungsbereich (rot markiert)**

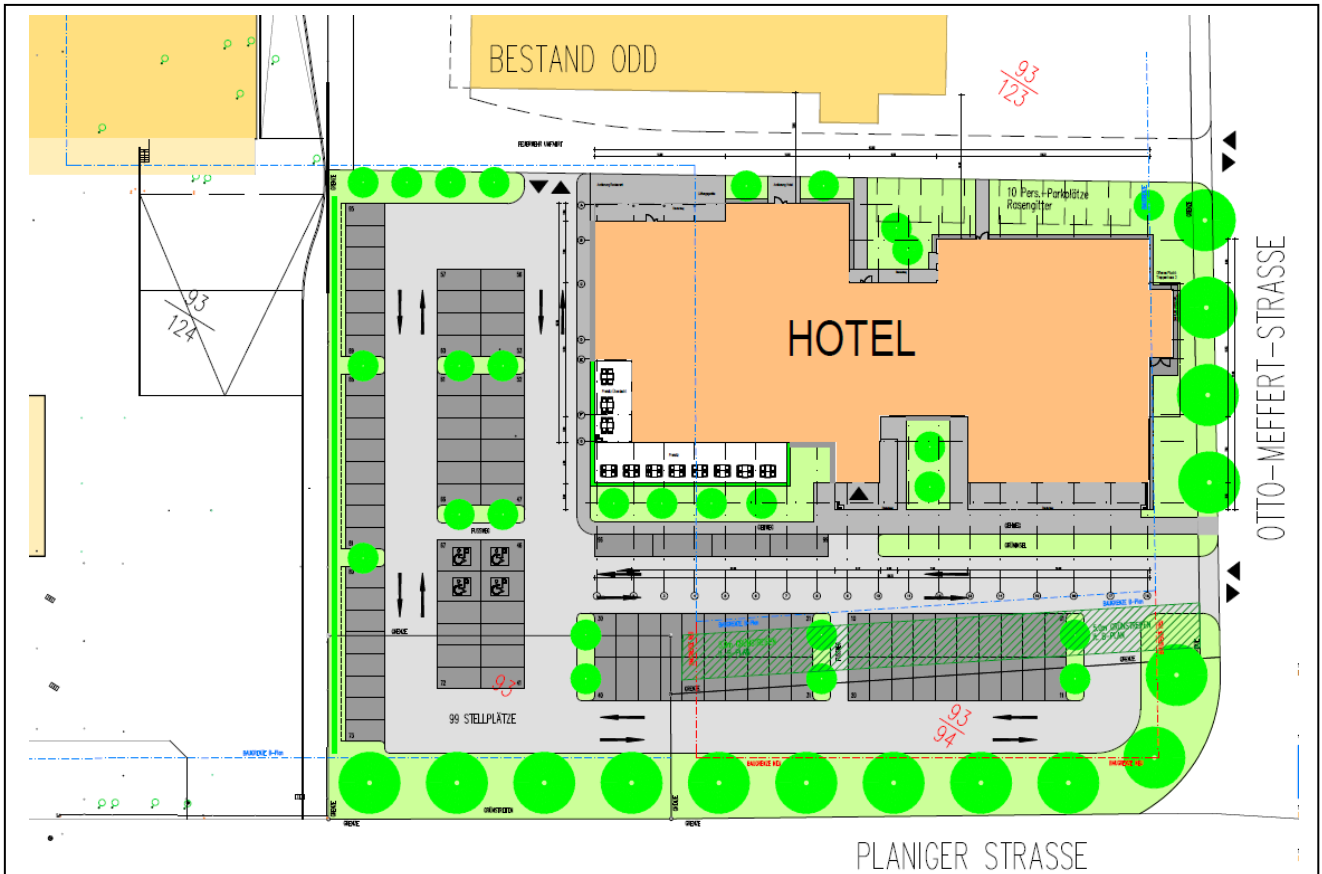
## **Zu Beschlussvorschlag a. Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung**

### **Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4/9**

Die Firma Meffert möchte in Bad Kreuznach ein Hotel nördlich des gezeigten Änderungsbereichs errichten. Zu diesem Zweck hat sie eine Bauvoranfrage eingereicht. Dazu möchte die Firma Meffert, die zurzeit im Bebauungsplan als Öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz), die im Eigentum der Stadt ist, von der Stadt erwerben und auf der Fläche zusätzliche Stellplätze für das Hotel errichten.

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:  Kämmereiamt
-------------------------------	---------------------------------------	---





**Übersichtsplan von RS-Plan AG**

Die Ansichten des geplanten Hotels sind in **Anlage 3** beigefügt.

Der Bebauungsplan soll an die neuen Gegebenheiten angepasst, die öffentliche Verkehrsfläche in Industriegebiet umgewidmet werden. Die zurzeit vorhandene Parkplatzfläche wird zurzeit weitgehend von Lkw als Abstellfläche (auch über Nacht) genutzt. Dies führt immer wieder zu Konflikten mit den Anliegern (Müll, Verunreinigungen). Die Lkw-Stellplätze sollen an anderer Stelle ersetzt werden, hierfür wird zurzeit ein Konzept erarbeitet. Beabsichtigt wird ein Parkstreifen südlich der Bahnlinie in der Carl-Zeiss-Straße zu errichten. Die Stadt hat bereits Verhandlungen mit der Bahn aufgenommen.

Lkw-Stellplätze an der Carl-Zeiss-Straße (ohne Maßstab)



*Übersichtsskizze des geplanten Parkstreifens (ca. 10 Stellplätze)*

#### **Bebauungsplan Nr. 4/9, 2. Änderung**

Die Grenzbeschreibung der 2. Änderung ist als **Anlage 1** beigelegt.

#### **Zu Beschlussvorschlag b. Beschleunigtes Verfahren und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

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

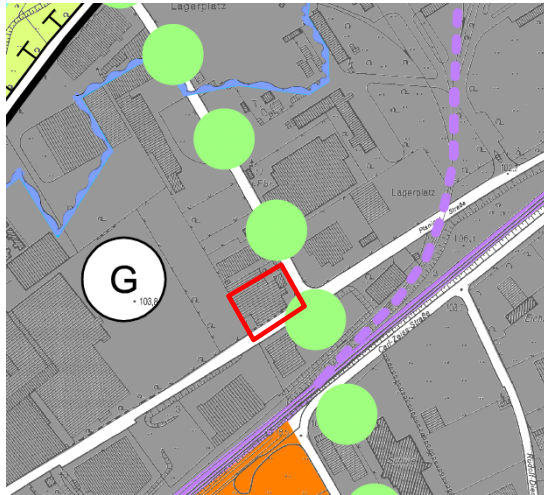
- der Bebauungsplan „zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg“ (Nr. 4/9, 2. Änderung) eine innerhalb des Siedlungskörpers gelegene Fläche umfasst und damit die Innenentwicklung zum Ziel hat,
- die nach § 19 BauNVO zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfasst,
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen und durch die Planung keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten ist.

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 werden daher im vorliegenden Verfahren verzichtet.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich gewerbliche Bauflächen dar. Die Planung ist somit konform zu den Festlegungen des FNP.



*Auszug aus dem FNP 2005 (ungefährer Planungsbereich rot markiert)*

### Zu Beschlussvorschlag c. Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Kostenübernahme

Die Firma Meffert hat sich zur Beschleunigung des Verfahrens und zur Kostenentlastung der Stadt bereit erklärt, die Kosten für die Planung zu übernehmen.

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 2**).

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

#### Anlagen:

1. Grenzbeschreibung
2. Entwurf des städtebaulichen Vertrages
3. Ansichten des geplanten Hotels



☒ öffentlich    ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/61	04.08.2016	16/264
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	08.09.2016	

Betreff

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

- a. Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung und Erweiterung**
- b. Beschleunigtes Verfahren sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**
- c. Anpassung des Flächennutzungsplans**
- d. Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Kostenübernahme**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Spelzgrunder Weg, Weinsheimer Str. Gutenbergger Straße, Im Winzenfeld“ (Nr. 14/1) zu fassen. Die Änderung erhält die Bezeichnung „Spelzgrunder Weg, Weinsheimer Str. Gutenbergger Straße, Im Winzenfeld“ (Nr. 14/1, 4. Änderung u. Erweiterung).  
Die Plangebietsabgrenzung und – Beschreibung ist dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan zu entnehmen.
- b. dem beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB und dem Verzicht auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht (§ 2 Abs.4 BauGB) zuzustimmen und die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beauftragen.
- c. den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.
- d. den Abschluss des städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zwischen der Stadt Bad Kreuznach und dem Vorhabenträger REBA Residenz Bauträger GmbH, GF Manfred Riedle u. Kurt Schüller, Kaiser- Wilhelm- Straße 4, 55543 Bad Kreuznach zur Kostenübernahme der Planungskosten zum Bebauungsplan zu beschließen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	08.09.2016	7
Beratung		

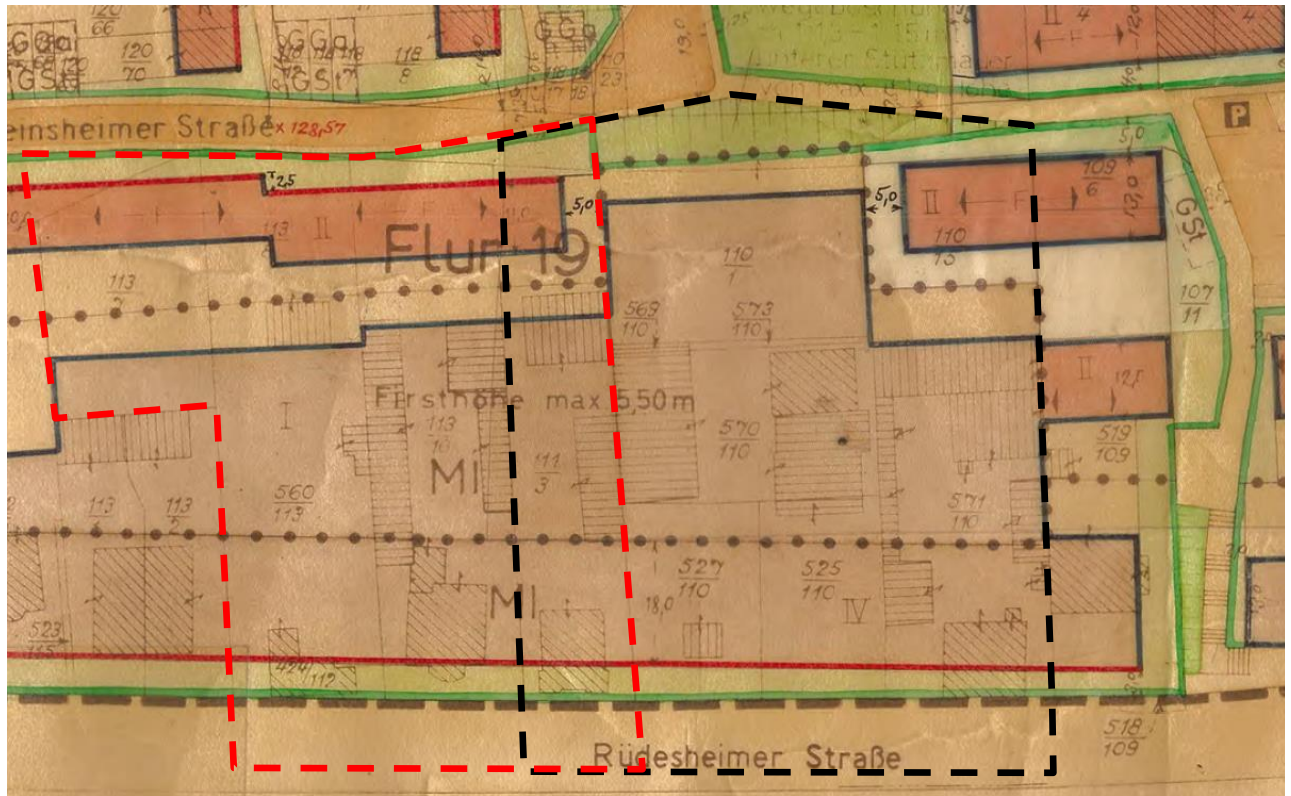
Beratungsergebnis

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

Beschlussausfertigungen an:

# **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 des BP Nr. 14/1, 3. Änderung und Erweiterung (---)  
und der anstehenden Änderung BP Nr. 14/1, 4. Änderung und Erweiterung (- - -)**

Der Bebauungsplan Nr. 14/1 wurde durch die Bebauungsplanänderung Nr. 14/1, 3. Änderung und Erweiterung in 2015/16 geändert, um einen Nahversorgungsstandort (Sondergebiet Nahversorgung) zu etablieren. Der Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung am 15.08.2016 rechtsverbindlich geworden.

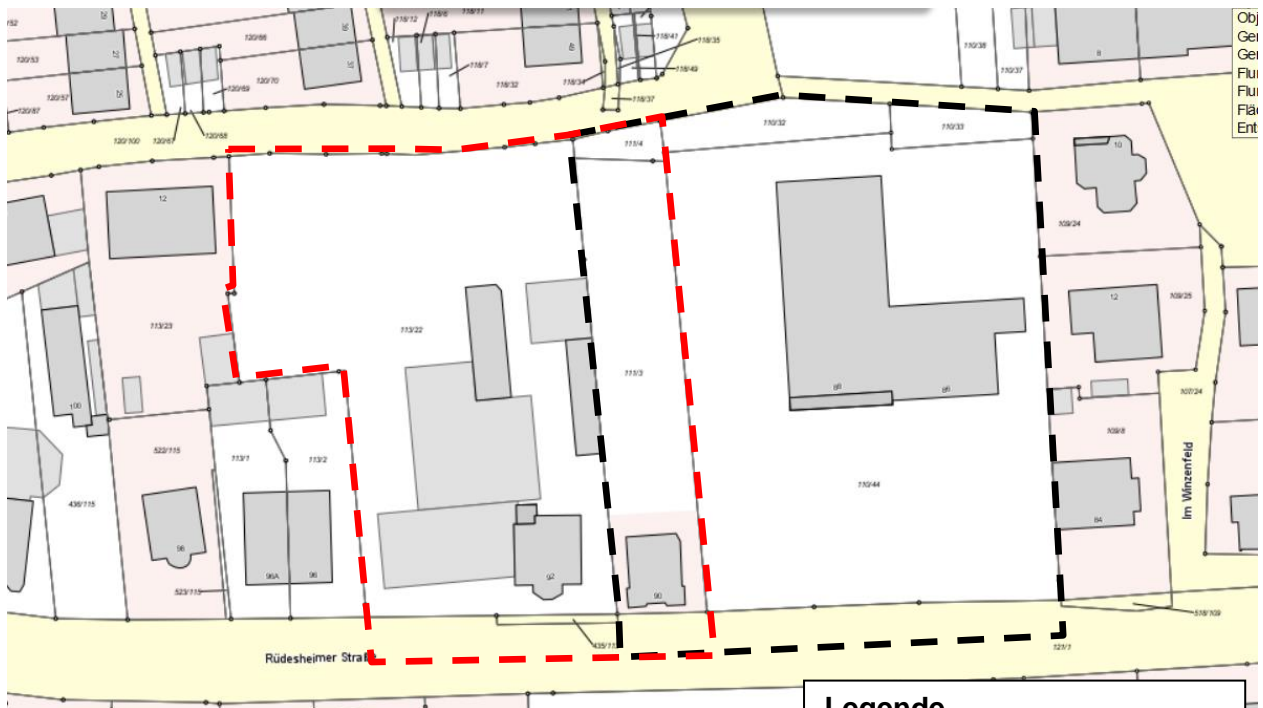
Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

### **Zu Beschlussvorschlag a. Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung und Erweiterung**

#### **Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/1, 4. Änderung und Erweiterung**

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstückes „ehemaliger ALDI“ sowie der Nachbargrundstücke. Ziel der 3. Änderung war es, die Grundstücke zu vereinigen und einen neuen Nahversorgungsstandort für die nordwestlichen Wohngebiete rund um die Rüdeshheimer Straße zu schaffen, da der bisherige Standort des ALDI alleine für einen modernen Vollsortimenter zu klein war. Es wird ein Vollsortimenter mit rund 1.300qm Verkaufsfläche sowie 86 Stellplätze entstehen.

Das westlich angrenzende Grundstück konnte nun kurzfristig ebenfalls vom Vorhabenträger erworben werden. Um einen vollwertigen Nahversorgungsstandort zu errichten, der nachhaltig und dauerhaft eine attraktive Nahversorgung vorhält, soll in Ergänzung des Vollsortimenters ein eigener Getränkemarkt sowie ein Drogeriemarkt errichtet werden. Der Drogeriemarkt sowie der Getränkemarkt sollen jeweils ca. 800qm Verkaufsfläche umfassen. Der Vollsortimenter hat bisher einen Getränkemarkt in der Verkaufsfläche integriert. Die damit gewonnene Fläche soll für eine attraktivere Warenpräsentation im Vollsortimenter genutzt werden.



**Übersichtsplan**

#### **Legende**

- - - Abgrenzung  
BP Nr. 14/1, 3. Änderung  
und Erweiterung
- - - Abgrenzung  
BP Nr. 14/1, 4. Änderung  
und Erweiterung

Über ein Verkehrsgutachten wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben nicht negativ auf den Verkehr in der Rüdeshheimer Straße auswirkt.

Über eine Auswirkungsanalyse wird sichergestellt, dass die geplante Nutzung sich nicht negativ

auf die Innenstadt auswirkt.

Über ein Lärmgutachten wird geprüft, dass sich das Vorhaben nicht negativ auf die umgebende Bebauung auswirkt.

Die vorgenannten Gutachten werden zeitnah erstellt und im Verfahren der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

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, ist es städtebaulich erforderlich den Bebauungsplan Nr. 14/1 und Nr. 14/1, 3. Änderung und Erweiterung anzupassen. Ziel ist es ein Sondergebiet Nahversorgung festzusetzen.

Die Grenzbeschreibung der 4. Änderung und Erweiterung ist als **Anlage 1** beigelegt.

### **Zu Beschlussvorschlag b. Beschleunigtes Verfahren und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Nach Prüfung durch die Verwaltung sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Der Bebauungsplan wird 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 m<sup>2</sup> 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 und durch die Planung keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten ist.

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 werden daher im vorliegenden Verfahren verzichtet.

### **Zu Beschlussvorschlag c.: Anpassung des FNP 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.

### **Zu Beschlussvorschlag d.: Abschluss städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme**

Um das Thema der Kostentragung auch rechtlich abzuschließen, ist es erforderlich, dass die Stadt Bad Kreuznach und der Vorhabenträger REBA Residenz Bauträger GmbH (GF Manfred Riedle u. Kurt Schüller, Kaiser- Wilhelm- Straße 4, 55543 Bad Kreuznach) einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme abschließen (Entwurf des Vertrages in **Anlage 2**).

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

Anlagen:

1. Grenzbeschreibung
2. Entwurf des städtebaulichen Vertrages

☒ öffentlich    ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/61	Datum 11.08.2016	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 10/120
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		08.09.2016

Betreff

**2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße (ehemalige Rose-Barracks) (Nr. 5/14)“**

**a. Zustimmung zum vorliegenden Entwurf**

**b. Beschluss zur erneuten Offenlage der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat

a. dem Entwurf in der vorliegenden Fassung zuzustimmen.

b. eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu beschließen und die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu beauftragen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 08.09.2016	TOP 8
---	--------------------------	----------

Beratung

Beratungsergebnis

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

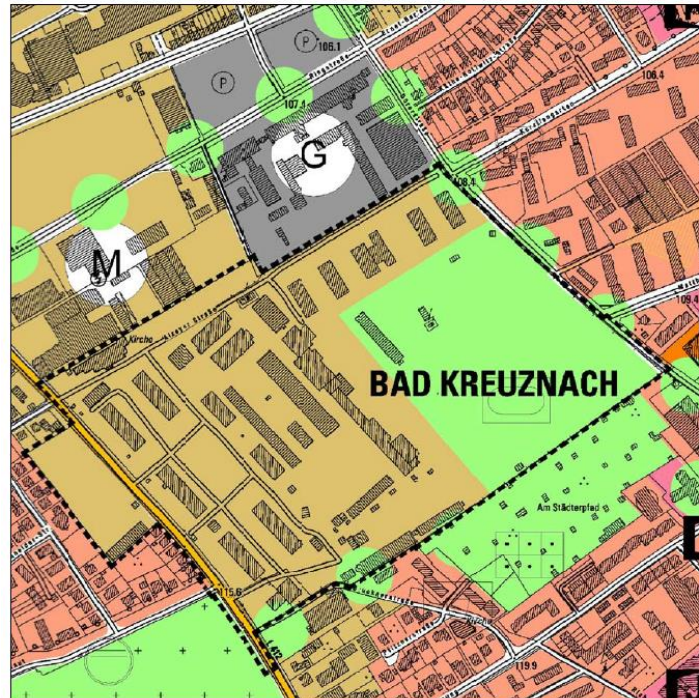
Beschlussausfertigungen an:



## Flächennutzungsplan 2005

Der Flächennutzungsplan 2005 stellt momentan eine Mischbaufläche sowie eine große Grünfläche dar.

Wirksame Darstellung



Auszug aus dem FNP 2005

## 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2005

Die heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen zum Bebauungsplan stimmen nicht mehr mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 2005 überein. Der Bebauungsplan ist somit nicht mehr vom Entwicklungsgebot gedeckt und es bedarf einer Änderung des Flächennutzungsplanes. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB sieht hierfür das sogenannte Parallelverfahren vor. Die Planverfahren sind zeitlich und inhaltlich gezielt abzustimmen.

### Bebauungsplan Nr. 5/14

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße (ehemalige Rose-Barracks) (Nr. 5/14)“ wurde am 31.10.2002 durch den Stadtrat gefasst.

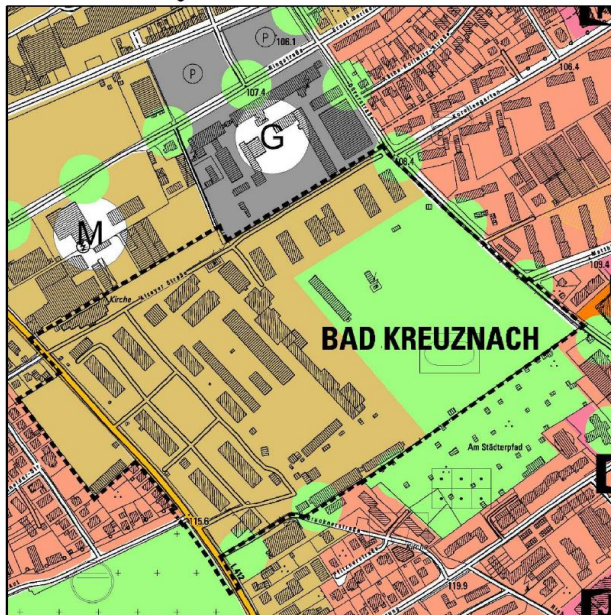
Nachdem im Jahr 2005 die frühzeitige Beteiligung durchgeführt worden war, ruhte der Bebauungsplan, da die Stadt nochmals grundlegende Überlegungen zur städtebaulichen Konzeption anstellte.

Nun wird der Bebauungsplan weiter verfolgt, ein großzügig durchgrüntes Gewerbe- und Dienstleis-

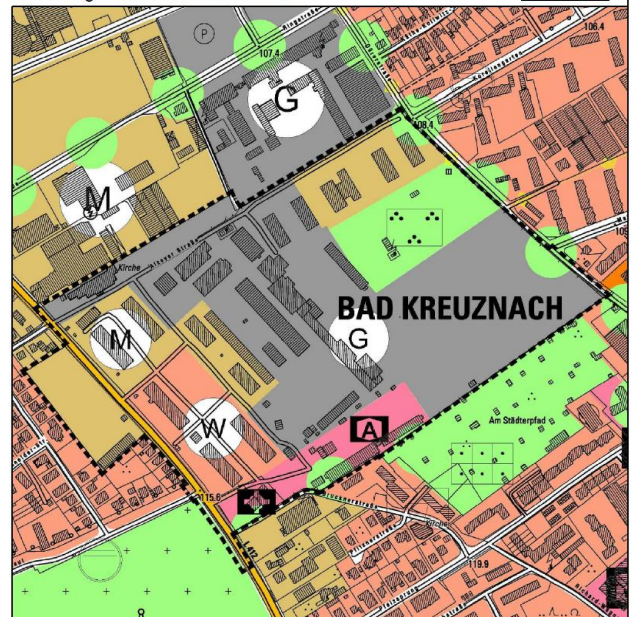
Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:  Kämmereiamt
-------------------------------	---------------------------------------	---

tungsgebiet ist im Entstehen. Die große Freifläche im Osten wurde geteilt, auf dem nördlichen Teilbereich wurde mit dem Bürgerpark (ca. 1,5ha) ein zusätzliches grünes Freiraumangebot im dicht besiedelten südlichen Stadtgebiet etabliert. Im südlichen Bereich der Freifläche hingegen ist das Justizzentrums im Bau.

Für den Bebauungsplan Nr. 5/14 wird eine erneute Offenlage vorgesehen, demgemäß ist parallel auch erneute Offenlage für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Somit ist die zeitliche und inhaltliche Abstimmung gegeben.



**Darstellung FNP 2005**



**Darstellung der Änderung**

Wie sich aus der Gegenüberstellung ergibt, wurden die Flächen stärker als bisher differenziert und den Zielsetzungen des Bebauungsplanentwurfs angepasst.

Im Bereich der ehemaligen 7er Gruppe entlang der Alzeier Straße wurde die Mischbaufläche unterteilt in eine Mischbau- und in eine Wohnbaufläche. Weiterhin wurde entlang der John.-F.-Kennedy-Straße eine Gemeinbedarfsfläche eingefügt, die zum einen kirchlichen Zwecken und zum anderen der Unterbringung älterer Menschen dient.

Die Grünfläche wurde reduziert und eine gewerbliche Baufläche ergänzt. Weiterhin wurde der Großteil der Mischbaufläche zu gewerblichen Bauflächen umgewidmet, wie dies mit dem Land Rheinland-Pfalz für die Entwicklung dieser Konversionsflächen abgestimmt wurde.

### **Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des FNP 2005 wurde am 20.05.2010 durch den Stadtrat gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung am 02.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Im Beteiligungszeitraum 15.09.2011 bis 29.09.2011 gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein. Parallel wurden die Behörden mit Schreiben vom 08.09.2011 informiert und um Stellungnahme gebeten. Am 15.12.2011 hat der Stadtrat den Offenlegungsbeschluss gefasst.

Die Offenlage fand vom 04.04.2012-03.05.2012 statt, die Träger öffentlicher Belange wurden mit



Schreiben vom 02.04.2012 beteiligt. Die Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen erfolgte am 28.06.2012 durch den Stadtrat.

**Zu Beschlussvorschlag a. Zustimmung zum vorliegenden Entwurf**

Da der Bebauungsplan zwischenzeitlich weiter entwickelt wurde (siehe hierzu die Beschlussvorlage zum Bebauungsplan Nr. 5/14 in gleicher Sitzung), wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplans an die erfolgten Modifikationen des Bebauungsplanes angeglichen. Die Begründung wurde überarbeitet.

**Zu Beschlussvorschlag b. Beschluss zur erneuten Offenlage**

Es wird parallel zum Bebauungsplan eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs.3 BauGB stattfinden. Die Beteiligung wird nicht auf die geänderten Teile beschränkt, die Dauer wird ebenfalls nicht verkürzt und es wird keine Beschränkung auf berührte Öffentlichkeit oder Behörden erfolgen.

Anlage

1. Grenze des Änderungsbereiches
2. Begründung des Flächennutzungsplanes
3. Planzeichnung (verkleinert)

Auf die Versendung des Lärmgutachtens und des Grünordnungsplans (wie in der Begründung als Anlage benannt) wird verzichtet, da die Lärmkontingentierung bereits bekannt ist und der Grünordnungsplan mit der Vorlage zum Bebauungsplan mit versandt wird und mit diesem identisch ist.

Die Planzeichnung wird im Ausschuss ausgehängt.

☒ öffentlich    ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/61	Datum 02.08.2016	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 05/275
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		08.09.2016

Betreff

**Bebauungsplan „Zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße (ehemalige Rose-Barracks)“  
(Nr. 5/14), mit örtlichen Bauvorschriften;  
a. Beschluss über Modifikationen  
b. Beschluss zur erneuten Offenlage**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat

- a. den vorgestellten Planänderungen zuzustimmen,
- b. eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu beschließen und die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu beauftragen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	08.09.2016	9

Beratung

Beratungsergebnis

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

Beschlussausfertigungen an:

## Hintergrund der Planung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 31.10.2002 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf gefasst. Das Plangebiet umfasst den bis 2001 durch die US-Armee genutzten Bereich der sogenannten „Rose-Barracks“ zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße mit dem in den 30er Jahren errichteten Ensemble der ehemaligen Reichskaserne im Westen des Plangebietes. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann aus der als **Anlage 1** beigefügten Grenzbeschreibung entnommen werden.

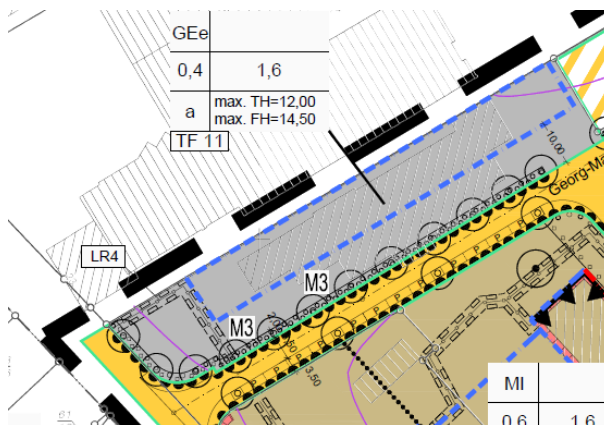
## Zu Beschlussvorschlag a.

### Modifikationen in der erneuten Offenlage

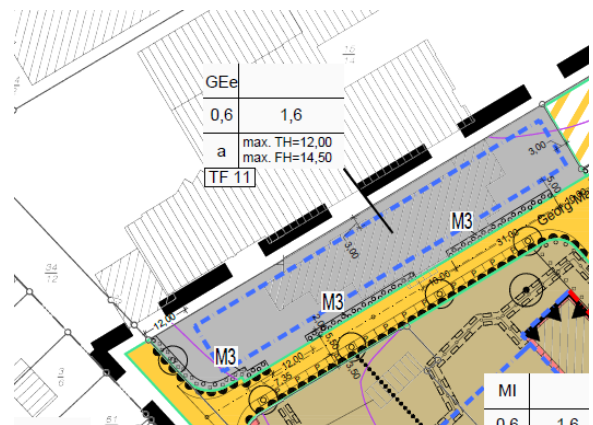
Seit der letzten Offenlage im Jahr 2014 wurde eine Vielzahl an Bauvorhaben gemäß Bebauungsplanentwurf beantragt und umgesetzt. Für einige wenige Grundstücke haben sich die damals gefassten Planungsüberlegungen und Festsetzungen jedoch als nicht praktikabel herausgestellt. Für diese Teilbereiche sollen im Rahmen einer erneuten Offenlage erforderliche Anpassungen vorgenommen werden:

#### Anpassungen Grundstück Ecke Alzeyer Straße / Georg-Marshall-Straße

Das Baufenster wurde mit der Intention festgelegt, eine Erweiterungsmöglichkeit für den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetrieb zu schaffen. Der Abstand zur Alzeyer Straße ergab sich aus den dort befindlichen Leitungen, die über Geh-Fahr-Leitungsrechte gesichert werden sollten.



**Auszug aus dem BP-Entwurf Jan. 2014**



**Auszug aus dem BP Entwurf Sept. 2016**

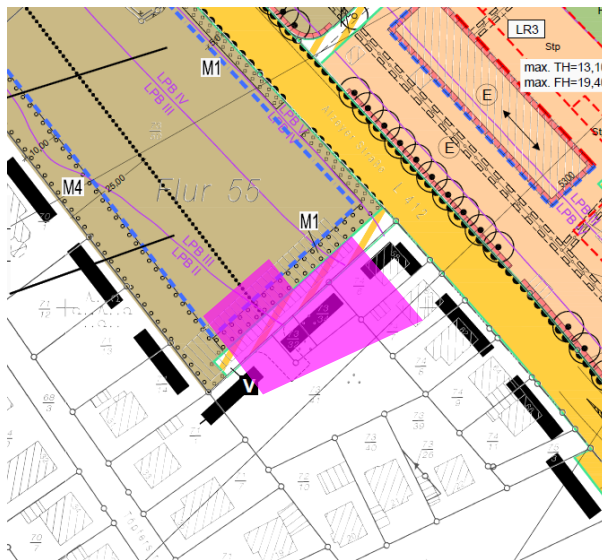
Zwischenzeitlich ist nun deutlich geworden, dass der außerhalb des Plangebiets liegende Gewerbebetrieb keine Erweiterungsfläche mehr benötigt. Die Leitungen der Stadtwerke werden in die Straße umgelegt, so dass sie kein Bebauungshemmnis auf dem Grundstück mehr darstellen. Als

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:  Kämmereiamt
-------------------------------	---------------------------------------	---

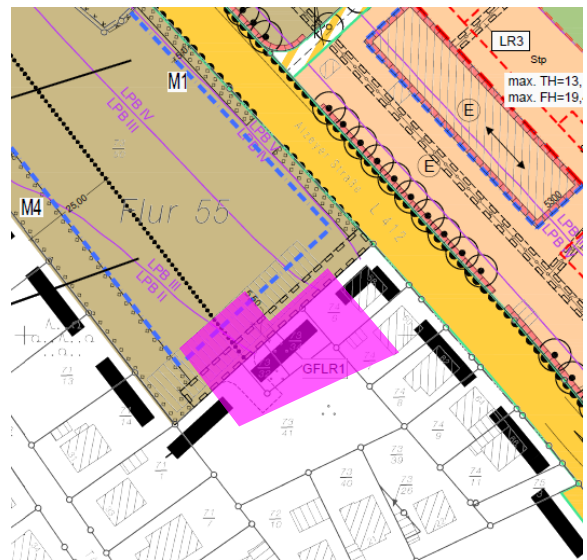
eigenständiges Gewerbegrundstück ist das Baufenster jedoch nicht tief genug. Deshalb wird das Baufenster entsprechend modifiziert. Da es bereits einen konkreten Interessenten gibt, der das – für eine Bebauung nicht einfache – Grundstück erwerben möchte, wurde in Abstimmung mit der BKEG und dem Interessenten weitere Anpassungen vorgenommen: Die Einfahrtsbeschränkung wurde reduziert (dies wurde durch ein Verkehrsgutachten abgeprüft, siehe hierzu **Anlage 5**). Eine speziell erforderliche Parkmöglichkeit wurde ebenfalls integriert. Weiterhin wurde die Vielzahl an anzupflanzenden Bäumen auf die Anzahl reduziert, die im gesamten Plangebiet gefordert wird, um eine Gleichbehandlung des Grundstückes zu erreichen. Das Leitungsrecht LR4 entfällt.

#### Verkehrerschließung besonderer Zweckbestimmung im Bereich „Motor-Pool“

Bisher war im Bebauungsplanentwurf eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) vorgesehen. Zwischenzeitlich ist das nordwestlich anschließende Grundstück veräußert worden und wird bereits bebaut. Die Erschließung dieses Grundstückes erfolgt direkt über die Zufahrtsmöglichkeit auf die Alzeyer Straße. Die bisher geplante Erschließungsstraße wird also nur noch für die Erschließung der Hinterliegergrundstücke (pink markiert) benötigt. Diese sind in städtischem Besitz. Da diese Erschließung nur noch dieser Fläche dient, wäre eine öffentliche Erschließungsstraße (mit dem entsprechenden Ausbau durch die Stadt) ein unnötiger Ausbau. Durch die Festlegung eines Geh-Fahr-Leitungsrechtes zugunsten der entsprechenden Grundstücke kann die Erschließung gesichert werden. Der Ausbau der Erschließung erfolgt dann durch den Vorhabenträger, der auch die Grundstücke dahinter bebauen möchte. Für die Stadt fallen somit keine Kosten für die Erschließung an, auch Unterhaltungskosten liegen dauerhaft beim privaten Eigentümer.



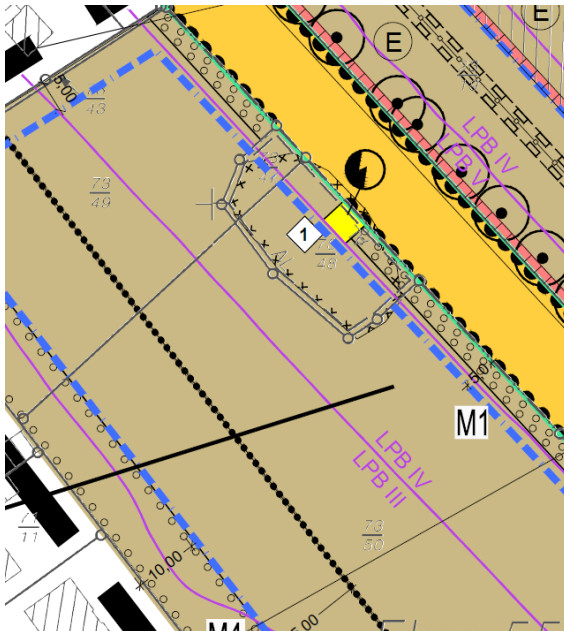
**Auszug aus dem BP-Entwurf Jan. 2014**



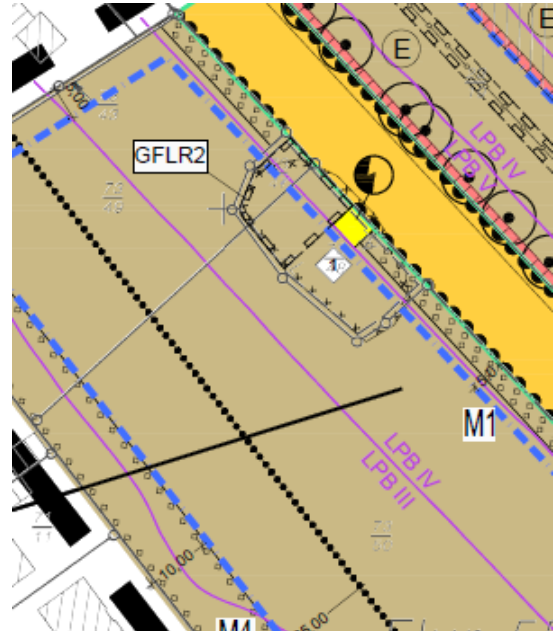
**Auszug aus dem BP Entwurf Sept. 2016**

### Ergänzung Geh-Fahr-Leitungsrecht – Altlastenfläche Motorpool

Im Bereich Motorpool ist eine Altlastenfläche nachrichtlich übernommen. Diese Grundstücksfläche wird dauerhaft im Eigentum der BKEG bzw. dann im Eigentum der Stadt bleiben. Da diese Fläche genau im Bereich der Ein/Ausfahrt liegt, ist hier ein Geh-Fahr-Leitungsrecht für die anliegenden Grundstücke zu ergänzen, um die Erschließung dauerhaft zu sichern.



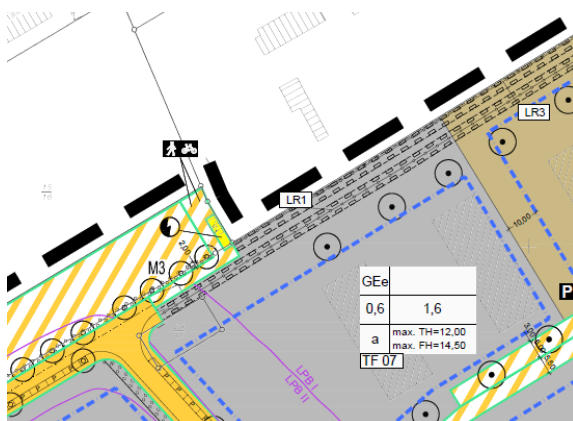
**Auszug aus dem BP-Entwurf Jan. 2014**



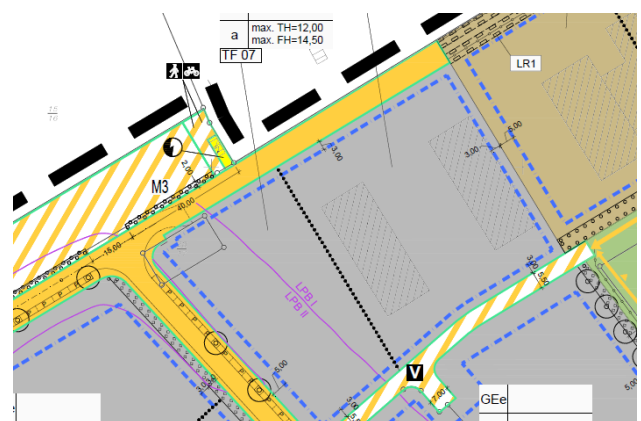
**Auszug aus dem BP Entwurf Sept. 2016**

### Verlängerung der Georg-Marshall-Straße

Im hinteren Bereich der Gewerbefläche wird ein Parkhaus errichtet. Hierfür und für die Erschließung der dahinter liegenden Mischgebietsfläche wird die Georg-Marshall-Straße verlängert, um eine gesicherte Erschließung zu erreichen.



**Auszug aus dem BP-Entwurf Jan. 2014**

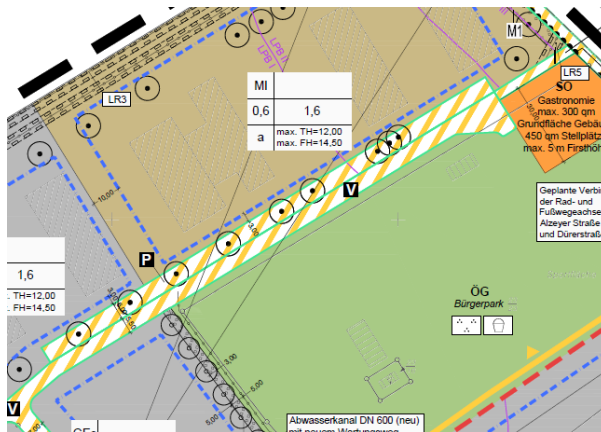


**Auszug aus dem BP Entwurf Sept. 2016**

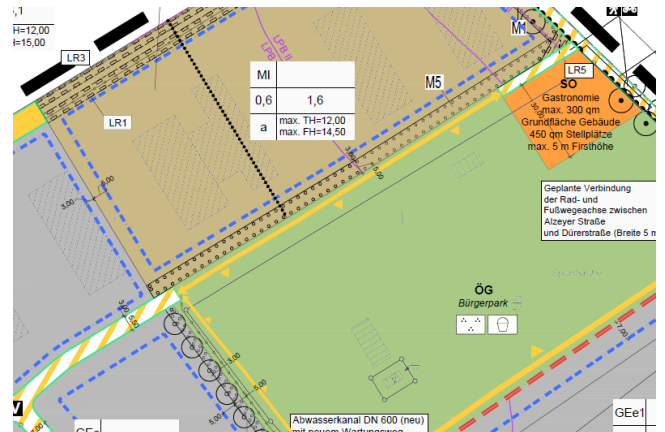


### Entfall der Erschließungsstraße entlang Bürgerpark

Die bisher vorgesehene Erschließung der Mischgebietsfläche entlang des Bürgerparks entfällt. Zum einen, da der untere Bereich der Mischgebietsfläche nun über die Verlängerung der Georg-Marshall-Straße erschlossen ist; zum anderen, weil die nördliche Mischgebietsfläche auch von der Dürerstraße erschlossen werden kann. Hierdurch entfallen Versiegelungen, der Bürgerpark vergrößert sich leicht. Es wird in diesem Bereich jedoch weiterhin einen Fuß- und Radweg geben. Die bisher als Parkplatzstreifen vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche wird den Mischgebietsflächen zugeschlagen. Hier wird ein Pflanzstreifen (5m Breite) mit einer Leitbaumart festgesetzt, um einen durchgängigen Abschluss zwischen Bürgerpark und Mischgebiet zu erreichen.



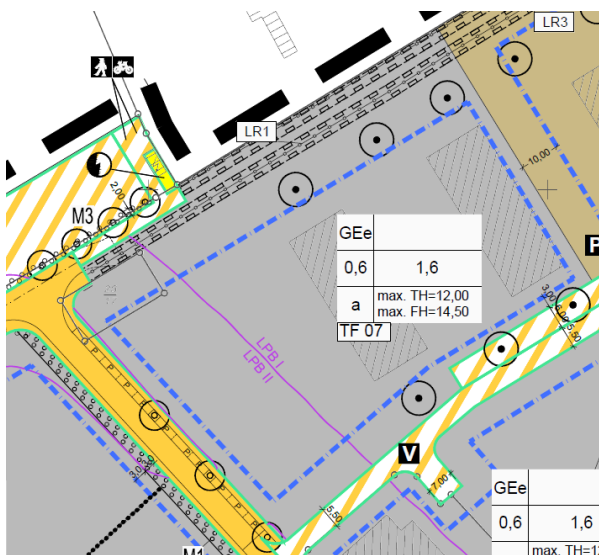
Auszug aus dem BP-Entwurf Jan. 2014



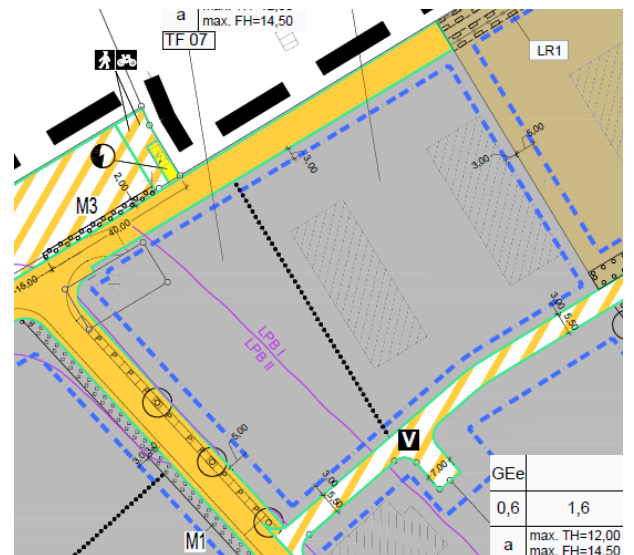
Auszug aus dem BP Entwurf Sept. 2016

### Erweiterung der Nutzungsschablone im Bereich GEe - Parkhaus:

Für das geplante Parkhaus ist eine Anpassung der Geschossflächenzahl von 1,6 auf 3,1 sowie eine geringfügige Erhöhung der Firsthöhe von 14,50m auf 15,00m erforderlich. Die GRZ bleibt unverändert. Da ein Parkhaus eine sinnvolle und erforderliche ergänzende Nutzung für den Gewerbe- und Dienstleistungspark darstellt, sind diese Überarbeitungen städtebaulich zielgerecht.



Auszug aus dem BP-Entwurf Jan. 2014

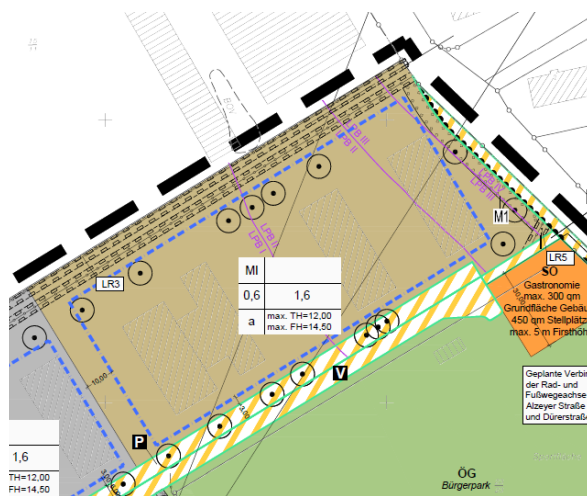


Auszug aus dem BP Entwurf Sept. 2016

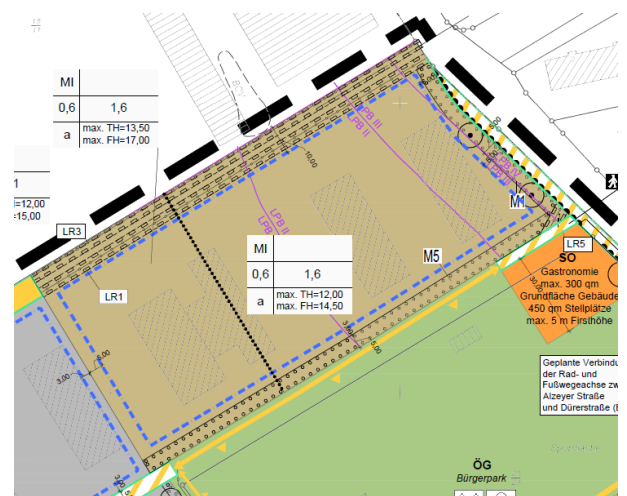
### Ergänzung und Teilung des Mischgebietes in 2 Zonen

Für den südwestlichen Teilbereich des Mischgebietes wird eine neue Nutzungsschablone mit anderen Höhenfestsetzungen eingeführt. Die Nutzungsschablone wird eine Traufhöhe von 13,50m und eine Firsthöhe von 17,00m ermöglichen. Es gibt hier bereits ein konkretes Vorhaben: In diesem Teilbereich soll eine gewerbliche Dienstleistungsnutzung entstehen.

Da im Mischgebiet ein ausgewogenes Verhältnis von gewerblichen Nutzungen und Wohnen entstehen soll, erfüllt die vorgesehene Nutzung die Zielsetzungen des Bebauungsplans. Durch die Höhe des Gebäudes entsteht ein sinnvoller Puffer zwischen dem geplanten Parkhaus und einer Wohnnutzung an der Dürerstraße. Der nordöstlich gelegene Mischgebietsteil behält die bisherigen Höhenstaffelungen bei.



**Auszug aus dem BP-Entwurf Jan. 2014**



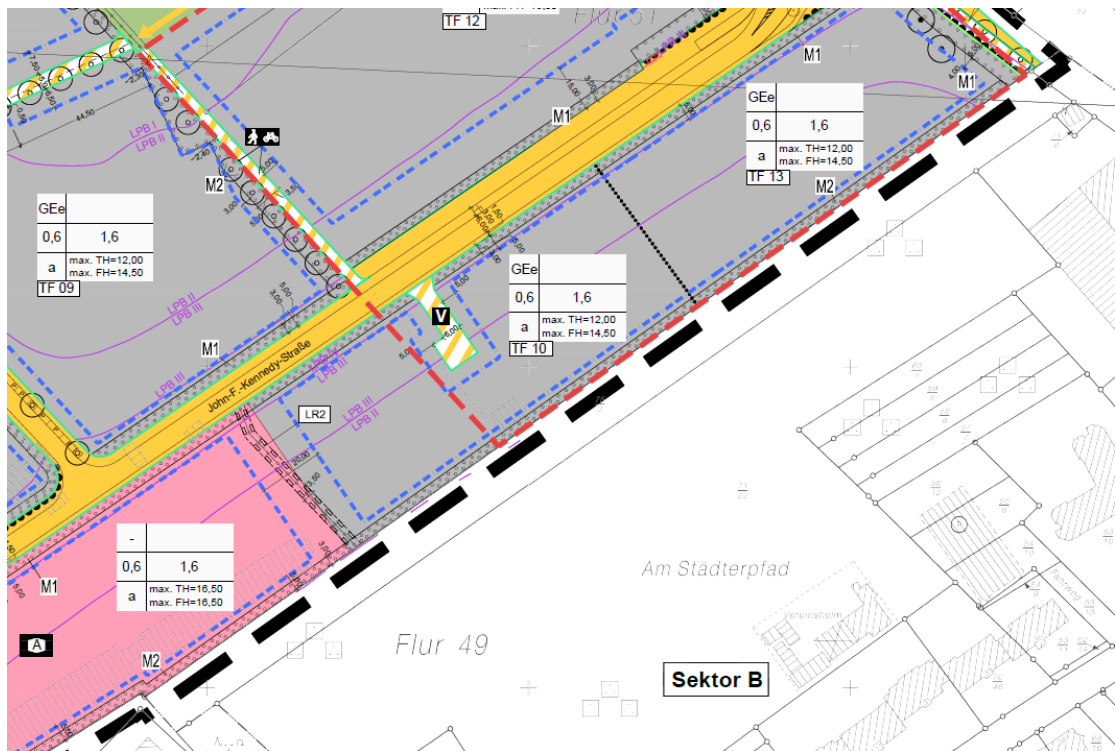
**Auszug aus dem BP Entwurf Sept. 2016**

### Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten – Kleingartenanlage

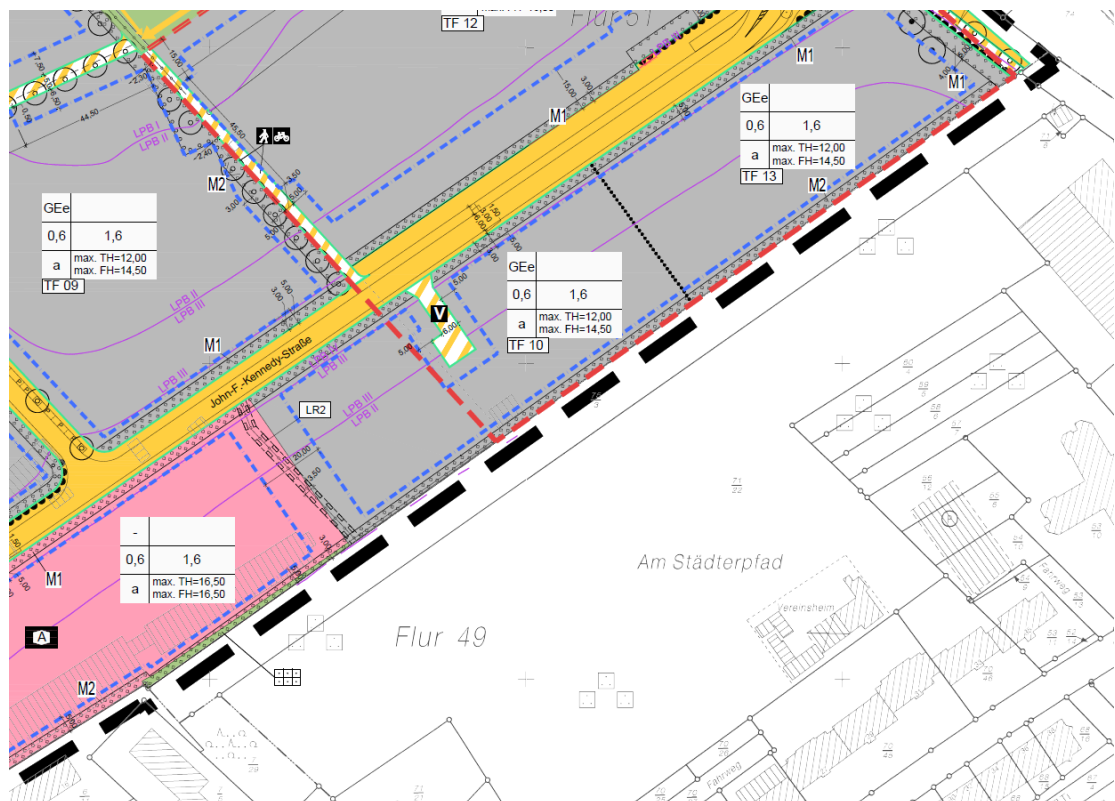
Im Bereich zwischen Gewerbegebiet und Kleingartenanlage befindet sich eine noch von den Amerikanern errichtete Lärmschutzwand. Diese ist erhalten geblieben und bildet eine sinnvolle Trennung zwischen den beiden Nutzungen.

Nun hat sich im Zuge von Baumaßnahmen herausgestellt, dass die Wand nicht, wie bisher angenommen, auf der Grundstücksgrenze, sondern etwa 1m – 1,30m von der Grundstücksgrenze entfernt steht. Die dahinter befindliche Fläche wird von den Kleingärtnern genutzt. Die bisherige Festsetzung sieht dort jedoch eine „M-Fläche“ zur Bepflanzung vor. Dies wäre aber nur möglich, wenn die Kleingärtner diesen Teilbereich räumen würden. Da dies keine praktikable Lösung darstellt, wird der Bebauungsplan an die reale Situation angepasst.





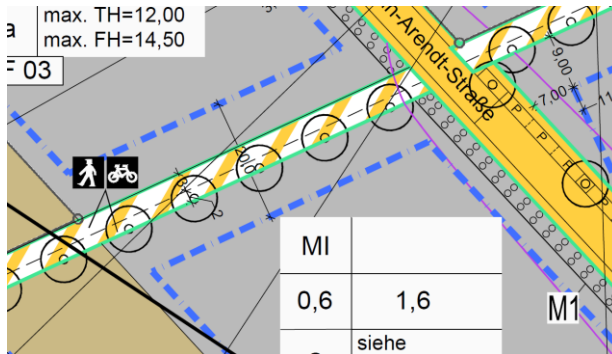
Auszug aus dem BP-Entwurf Jan. 2014



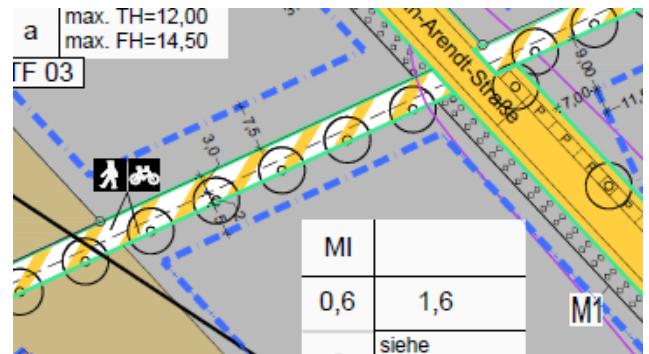
Auszug aus dem BP Entwurf Sept. 2016

### Anpassung Baugrenze entlang zentraler Fußwegeachse

Entlang der Fußwegeachse wird auf der Südseite die Baugrenze auf 5m herangerückt. Dies korrespondiert mit der Baugrenze am Kindergarten MTV in der Verlängerung der Achse Richtung Bürgerpark.



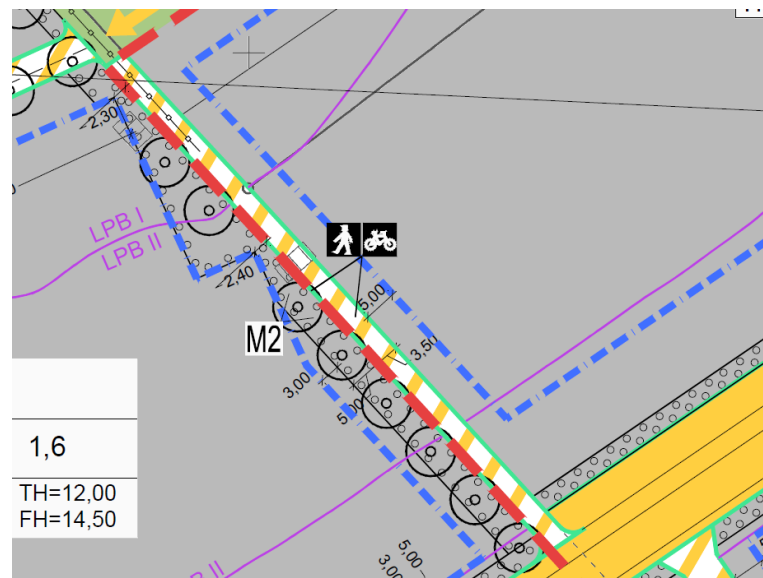
**Auszug aus dem BP-Entwurf Jan. 2014**



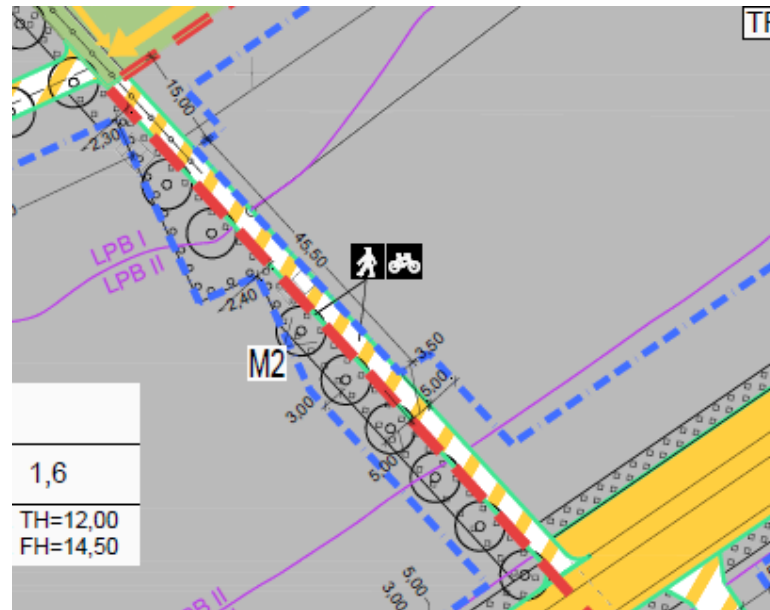
**Auszug aus dem BP Entwurf Sept. 2016**

### Anpassung der Baugrenze im Bereich Fußweg zum Bürgerpark

Ein weiteres aktuelles Bauvorhaben erfordert eine Korrektur der Baugrenzen. Da das Grundstück sehr lang und schmal ist, gestaltet sich die Bebauung mit einem Büro-Gebäude und darunter liegender Tiefgarage als schwierig. Die Abfahrt der Tiefgarage muss daher direkt an dem vorhandenen Fußweg zum Bürgerpark erstellt werden, um eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Die Abfahrt hat eine Länge von ca. 31m. Da es sich um ein Bauwerk unterhalb der Erdoberfläche handelt, stellt sich diese Modifikation als städtebaulich vertretbar dar, da optisch keine Einengung des Fußweges durch ein Gebäude, sondern lediglich durch die dann erforderliche Absturzsicherung erfolgt.



**Auszug aus dem BP Entwurf Jan. 2014**



**Auszug aus dem BP Entwurf Sept. 2016**

#### Aktualisierung der Festsetzungen zum Thema Landschaftspflege

Verschiedene Bäume, die im Bereich der Mischgebietsfläche und der bisherigen öffentlichen Stellplatzfläche als zu erhaltend festgesetzt waren, sind nicht mehr erhaltenswert oder zwischenzeitlich aufgrund des schlechten Erhaltungszustands oder wegen erforderlicher Bodensanierungen entfernt worden. Daher werden diese nicht mehr festgesetzt. Als Ersatz wird zum Bürgerpark hin ein 5m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, in dem Baumpflanzungen vorgesehen werden. Dies dient einer einheitlichen Gestaltung der verschiedenen Grundstücke zum Bürgerpark, um einen attraktiven Abschluss des Bürgerparks zu den privaten Grundstücken hin zu erzielen.



### Lärmgutachten

Das Lärmgutachten wird nicht angepasst und bleibt im Vergleich zum vorangegangenen Verfahrensschritt unverändert.

Auf eine erneute Versendung mit dieser Vorlage wird daher verzichtet. Bei Interesse kann das Gutachten bei der Abteilung Stadtplanung eingesehen werden oder auf Anfrage auch übersandt werden.

### **Grünordnungsplan**

Der Grünordnungsplan wurde entsprechend der vorgestellten Änderungen angepasst und überarbeitet (**Anlage 4**).

### **Flächennutzungsplan**

Die heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen stimmen nicht mehr mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 2005 überein. Der Bebauungsplan ist somit nicht mehr vom Entwicklungsgebot gedeckt, es bedarf daher einer Änderung des Flächennutzungsplanes.

§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB sieht hierfür das sogenannte Parallelverfahren vor. Die Planverfahren sind zeitlich und inhaltlich gezielt abzustimmen. Den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des FNP sowie den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit hat der Stadtrat bereits am 20.05.2010 gefasst. Der FNP wird entsprechend des vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurfes geändert und parallel ins Verfahren gebracht. Siehe hierzu eigene Beschlussvorlage in gleicher Sitzung.

### **Zu Beschlussvorschlag b.**

#### **Verfahren und erneute Offenlage**

Die Begründung wurde aktualisiert. Die vorgenannten Modifikationen wurden ebenfalls in die Umweltprüfung mit Umweltbericht eingearbeitet. Weiterhin wurden diese auch in den Grünordnungsplan übernommen. (**Anlagen 2-4**)

Es wurden bereits mehrere Beteiligungen im Rahmen des Verfahrens durchgeführt. Die in diesen Verfahrensschritten eingegangenen Anregungen wurden bereits abgewogen und falls erforderlich in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Die erläuterten Modifikationen erfordern eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs.3 BauGB. Die Beteiligung wird nicht auf die geänderten Teile beschränkt, die Dauer wird ebenfalls nicht verkürzt und es wird keine Beschränkung auf berührte Öffentlichkeit oder Behörden erfolgen.

### **Anlagen:**

1. Grenzbeschreibung
2. Entwurf Begründung mit Umweltbericht
3. Verkleinerter Planentwurf und Textfestsetzungen (Entwurf, A4)
4. Grünordnungsplan
5. Verkehrsgutachten Gewerbepark General Rose in Bad Kreuznach; Giloy & Löser, März 2016

Entwurf Lärmgutachten (nicht mit versandt) – kann auf Wunsch bei Abteilung 61 eingesehen oder auch übersandt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird im Ausschuss ausgehängt.

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/61	09.08.2016	15/336
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		08.09.2016

Betreff

**Bebauungsplan „Zwischen Pfalzstraße, Alzeyer Straße und Mannheimer Straße“  
(Nr. 6/5, 3. Änderung);  
Änderung der Geschossigkeit**

## Beschlussvorschlag

Der Ausschuss beschließt,  
den Bebauungsplanvorentwurf zum Bebauungsplan „Zwischen Pfalzstraße, Alzeyer Straße und Mannheimer Straße“ (Nr. 6/5, 3. Änderung) dahingehend zu modifizieren, dass entlang der Alzeyer Straße (WA 1) drei Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss (zurück rücken des StG um mind. 0,5m auf Seite der Alzeyer Straße) bzw. drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss (geneigtes Dach max. 40°) zugelassen werden können.

Beratung/Beratungsergebnis	
----------------------------	--

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	08.09.2016	10

Beratung
----------

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

Beschlussausfertigungen an:



Der Bebauungsplan ist seit 30.12.2013 rechtsverbindlich. Ziel des Bebauungsplans ist es den Bereich einer geregelten Nachverdichtung zuzuführen und eine Wohnbebauung sowie eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke baurechtlich zu normieren.



Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung wurde durch den Stadtrat am 26.11.2015 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung fand mit Bekanntmachung vom 20.06.2016 mittels Bürgererörterung am 30.06.2016 sowie Auslegung vom 01.07.2016-15.07.2016 statt.

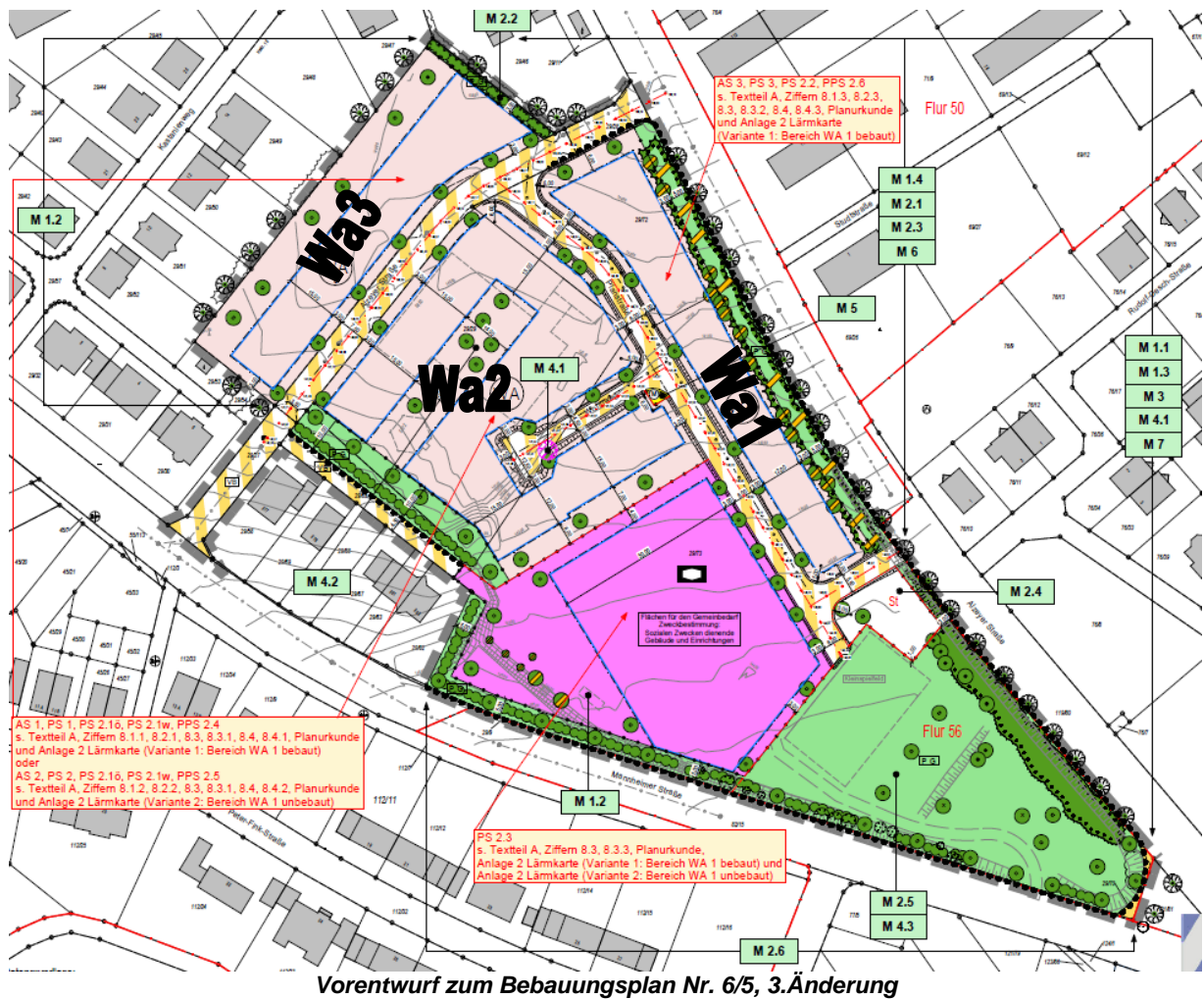
Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke, die im Bebauungsplan umfasst sind. Ziel ist es, den Bereich des bisherigen Restaurants, den Parkplatz sowie einen kleinen Teil der bisherigen Gemeinbedarfsfläche zu überplanen und ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Die bisherige Nutzung im Mischgebiet, Restaurant mit dem sehr großen Parkplatz, stellt einen Fremdkörper im Siedlungsgefüge dar. Es ist städtebaulich zielführend den Bestand an die umgebende Bebauung anzupassen und eine wohnbauliche Nutzung zu etablieren. Hierdurch werden die Ziele „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“, sowie „Schaffung von Wohnraum“ nachhaltig gefördert.

Durch die Umnutzung des Parkplatzes wird gleichzeitig eine Entsiegelung erfolgen, Parkverkehre entfallen und eine Beruhigung des gesamten Gebietes folgen. Sowohl aus ökologischer, als auch luftqualitativer Sicht ist diese Änderung zu begrüßen.

In der gleichen Änderung werden die bisher 2 getrennten Baufenster an der Alzeyer Straße (WA) zu einem zusammengefasst und nach Süden etwas verlängert, um eine noch bessere Abschirmung von der Alzeyer Straße für den Innenbereich zu erreichen. Außerdem wird das Baufenster der Gemeinbedarfsfläche minimal verschoben und auf den tatsächlichen Bedarf für den Kindergarten angepasst. Der städtebauliche Entwurf sieht im Vorentwurf folgende Festsetzungen vor:



Es sollen im Bereich des bisherigen Mischgebietes und des Parkplatzes Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen, die der umgebenden Bebauung in Kubatur und Bebauungsintensität angepasst

sind. Der Bereich des Mischgebietes mit dem Parkplatz sieht bisher eine Grundflächenzahl von 0,6 vor.

Für das neue Wohngebiet, welches das Mischgebiet ersetzt, soll eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen werden. Die Möglichkeit der Überschreitung bis 0,6 für Nebenanlagen wird ermöglicht. Insgesamt wird eine geringere Versiegelung entstehen als sie im Bestand gegeben ist. Weiterhin wird auf jedem Grundstück eine Zisterne zum Rückhalt des Oberflächenwassers errichtet.

### Bebauung entlang der Alzeier Straße

Die Bebauung entlang der Alzeier Straße bleibt wie bereits in der 2. Änderung mit einer GRZ von 0,4 gleich. Im Vorentwurf sieht der Bebauungsplan bisher eine Wandhöhe von max. 10,5m vor, wobei 3 Geschosse maximal zulässig wären, unter der Maßgabe, dass die Außenwand des 3. Geschosses durchgehend gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mind. 0,5m zurück tritt. Ein Staffelgeschoss oder eine DG-Nutzung wäre außerhalb der 3 Geschosse nicht zulässig.



Vergrößerter Auszug aus dem BP-Vorentwurf



### **Zum Beschlussvorschlag „Änderung der Geschossigkeit“**

Nach Vorlage der Schnitt-Ansichten, die sowohl die Bestandsbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Alzeyer Straße und die dort vorhandenen Höhen aufzeigt, kann aus Sicht der Verwaltung eine Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen und einem um 50cm zurück versetzten Staffelgeschoss oder einem geneigten Dach (mit einer maximalen Dachneigung von 40°) zugestimmt werden.

Durch die Alzeyer Straßen bestehen Abstände von ca. 28m bis 33m zwischen den Bestandsgebäuden und den geplanten Gebäuden. Somit sind Beeinträchtigungen der Bestandsgebäude durch die geplanten Gebäude (bspw. durch Verschattungen) ausgeschlossen.

Weiterhin besteht zwischen der geplanten Bebauung und der Alzeyer Straße bereits eine dichte Bepflanzung aus Büschen/Gehölzen und Bäumen, die erhalten werden soll. Diese schirmt die geplante Bebauung von der Straße in den unteren Geschossen ab.

Die geplanten Gebäude benötigen wirksame Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Lärmeinwirkungen der Alzeyer Straße, welche über den Bebauungsplan jedoch geregelt werden.

Gleichzeitig fungieren die geplanten Gebäude als Lärmschutz für das geplante allgemeine Wohngebiet im Innenbereich. Die geplante Kindertagesstätte schützt ihren eigenen Außenbereich bereits wirksam durch das eigene Gebäude, profitiert aber natürlich auch von der geplanten Bebauung, da diese zusätzlich als Lärmpuffer dient.

Als Mindesthöhe für den Lärmschutz hat das Gutachten eine Höhe von 10,5m Wandhöhe definiert. Eine größere Gesamthöhe ist demgemäß sogar von Vorteil für den Lärmschutz.

Städtebaulich fügen sich die geplanten Kubaturen mit der dargestellten Höhe in die Umgebung ein. Eine Verbesserung der Ausnutzung von innerstädtischen Flächen für die Nachverdichtung und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ist ausdrücklich zu begrüßen. Dem Ziel der Innenentwicklung wird mit dieser Modifikation Rechnung getragen.

#### Anlagen:

1. Schnittansichten (unmaßstäblich) der geplanten Bebauung und der Bestandsbebauung sowie Fotos der Bestandsbebauung

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/61	02.08.2016	16/265
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		08.09.2016

Betreff

**Bebauungsplan für den Bereich „Am Winzerkeller“ (Nr. P10);**

- a. **Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung**
- b. **Beschleunigtes Verfahren sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

## Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Winzerkeller“ (Nr. P10) zu fassen. Die Änderung erhält die Bezeichnung Bebauungsplan „Am Winzerkeller“ (Nr. P10, 2. Änderung).  
Die Plangebietsabgrenzung und -beschreibung ist dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan zu entnehmen.
- b. dem beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB und dem Verzicht auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht (§ 2 Abs.4 BauGB) zuzustimmen und die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beauftragen.

Beratung/Beratungsergebnis
----------------------------

Beratung, Beratungsergebnisse		
Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	08.09.2016	11
Beratung		

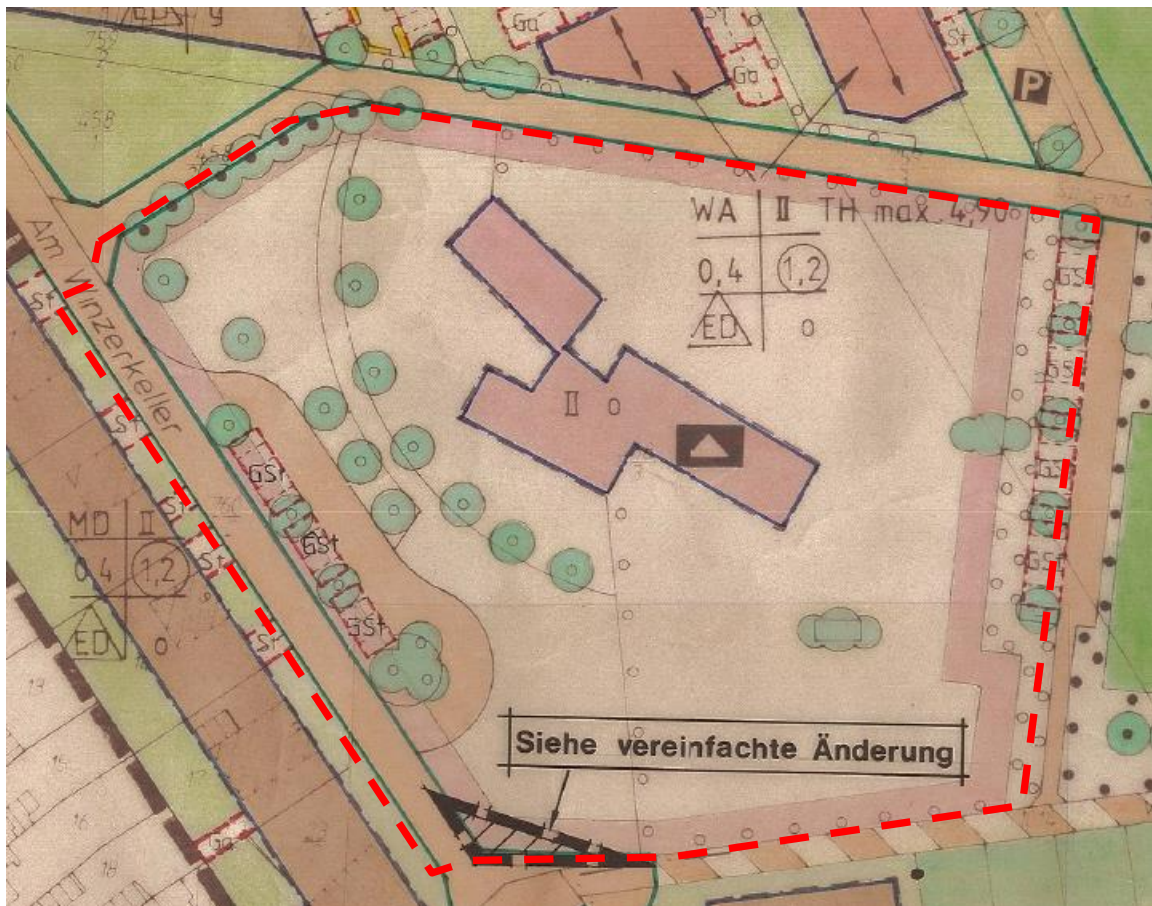
Beratungsergebnis
-------------------

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

### Bebauungsplan „Am Winzerkeller“

Der Bebauungsplan ist seit 12.02.1996 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan weist für den Bereich der Schule in Planig eine Gemeinbedarfsfläche Schule aus. Es wurde ein Baufenster festgesetzt, welches sich eng am damals vorhandenen Baukörper der 1996 errichteten Schule orientiert. Dabei wurde eine 2-geschossige offene Bebauung festgelegt. Weiterhin sind Flächen umgrenzt zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB.



**Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. P10 mit ungefährem Änderungsbereich (rot markiert)**

### Zu Beschlussvorschlag a. Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung

#### Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. P10

Seit 2 Jahren ist die Grundschule „Am Winzerkeller“ Ganztagschule. Ziel ist es die 2- oder 3-Zügigkeit der Schule zu erreichen und dauerhaft zu sichern. Als Übergangslösung wurden Container aufgestellt, die als Mensa dienen.

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt





**Fotos Bestandssituation**

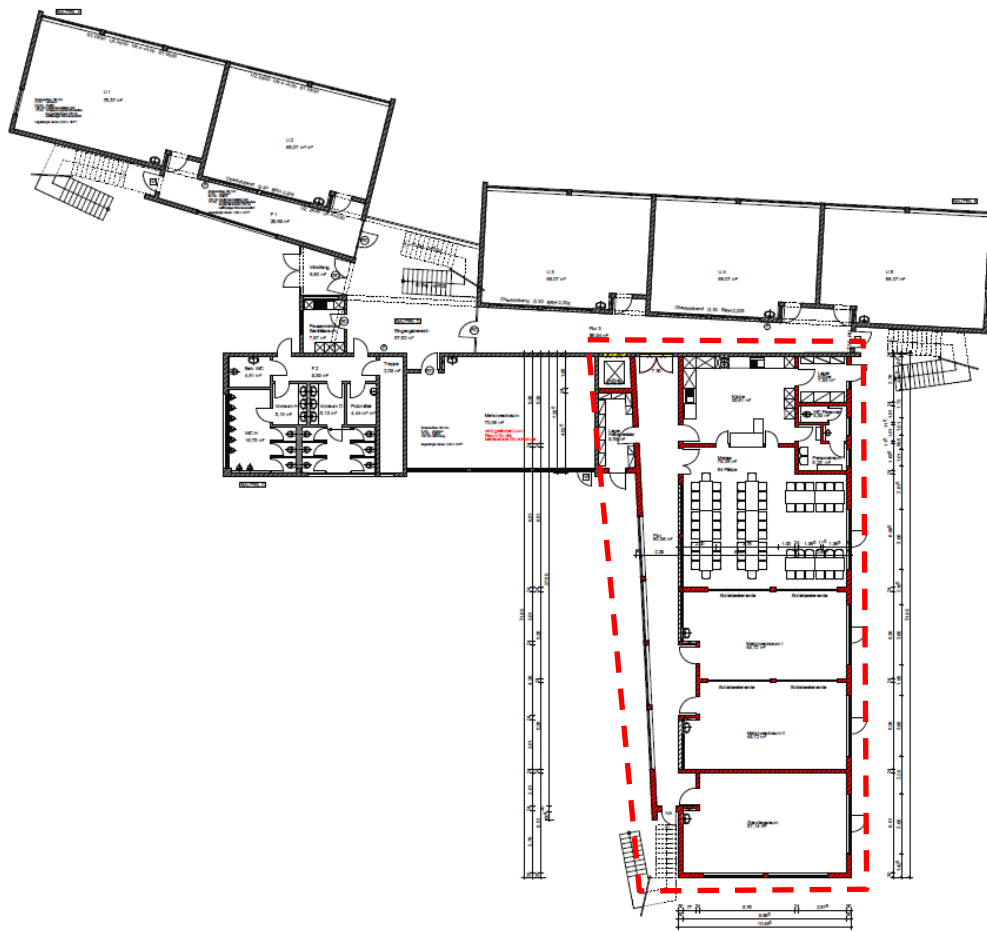
Für die Bereitstellung der Mittagsverpflegung muss eine neue Mensa mit Küche (inkl. erforderlicher Lager- und Sozialeinrichtungen) angebaut und eingerichtet werden.

Darüber hinaus müssen weitere, für den Ganztagsbetrieb notwendige Spiel- und Ruheräume sowie ein Raum für die Schulsozialarbeiterin und eine Bücherei errichtet werden.

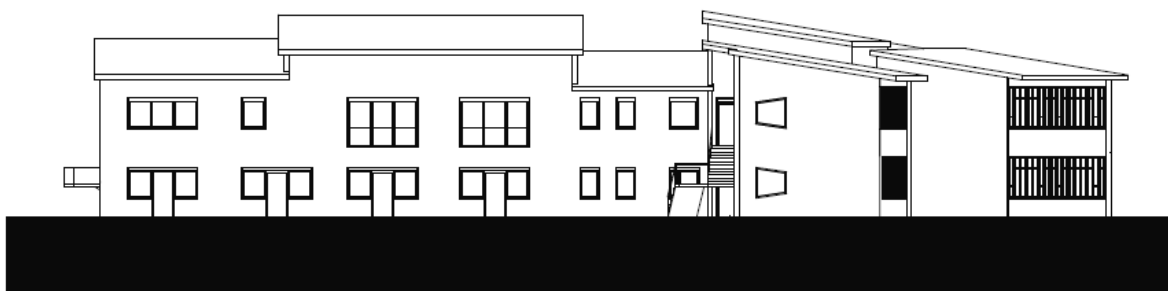
Da die zur Grundschule gehörende Sporthalle (Nahetalhalle Planig) ca. 1km von der Grundschule entfernt ist und der Zeitaufwand für den Hin- und Rückweg für eine einzelne Sportstunde außer Verhältnis steht, soll ebenfalls ein Gymnastikraum (12x12m) mit Nebenräumen angebaut werden. Dies wird dann die Ausübung der im Lehrplan ausgewiesenen Sportstunden gewährleisten.

Der im Bestand vorhandene Mehrzweckraum ist zu klein und soll daher in den Neubau entsprechend vergrößert ebenfalls integriert werden. Der vorhandene Raum wird dann für die Betreuung der Grundschule zur Verfügung stehen.

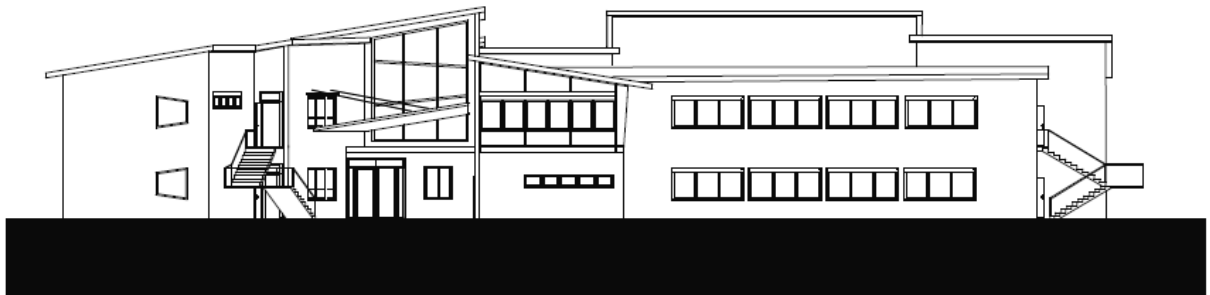
Zur Erreichung der Barrierefreiheit wird ein Aufzug eingeplant. Das Kostenvolumen beträgt etwa 2,15 Mio. €.



**Grundrissübersicht (rot markiert der geplante Anbau)**



Ansicht Süd - Ost



Ansicht Nord - West

**Pläne der Schule Anbau**

### **Bebauungsplan Nr. P10, 2. Änderung**

Der Bebauungsplan – insbesondere das Baufenster und die festgesetzten Maßnahmen zur Bepflanzung – stehen dem Vorhaben zurzeit entgegen. Der Bebauungsplan ist daher an die aktuellen Bedürfnisse der Schule anzupassen. Die Grenzbeschreibung der 2. Änderung ist als **Anlage 1** beigefügt.

### **Zu Beschlussvorschlag b. Beschleunigtes Verfahren und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

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

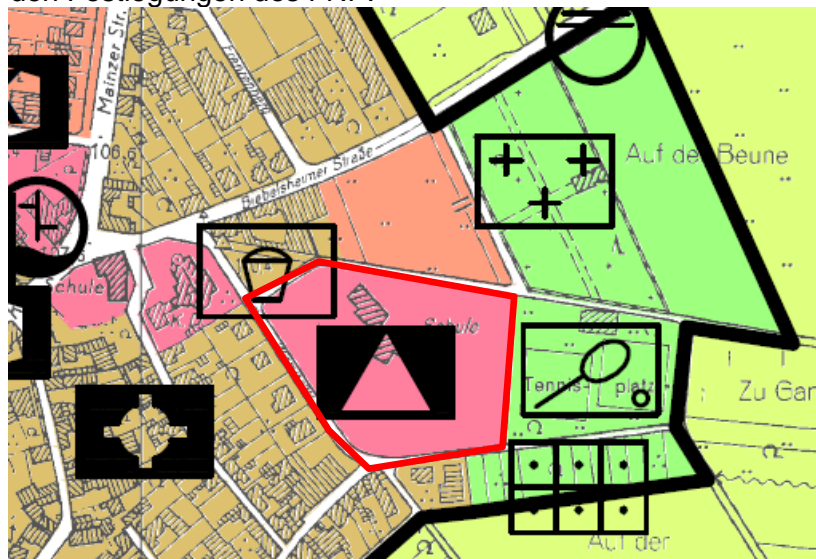
- der Bebauungsplan „zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg“ (Nr. 4/9, 2. Änderung) eine innerhalb des Siedlungskörpers gelegene Fläche umfasst und damit die Innenentwicklung zum Ziel hat,
- die nach § 19 BauNVO zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfasst,
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen und durch die Planung keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten ist.

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 Satz2 BauGB werden daher im vorliegenden Verfahren verzichtet.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Gemeinbedarfsfläche Schule dar. Die Planung ist somit konform zu den Festlegungen des FNP.



**Auszug aus dem FNP 2005 (ungefährer Planungsbereich rot markiert)**

### Anlagen:

1. Grenzbeschreibung

Problembeschreibung / Begründung (Fortsetzung S.5)

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/61	21.07.2016	16/180
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		08.09.2016

Betreff

## **Bebauungsplan „Schlossgartenstraße“, 6. 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.

[illegible]

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	08.09.2016	12

Beratung
----------

Beratungsergebnis
-------------------

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

Beschlussausfertigungen an:

Berechnungsergebnisse an:

Der Stadtrat hat am 23.06.2016 die 6. Änderung des Bebauungsplans „Schlossgartenstraße“ beschlossen.

Der Eigentümer beabsichtigt in den oberen Geschossen des Gebäudes Schlossgartenstraße 2-6 attraktiven, zum Teil barrierefreien und für eine breite Schicht der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das unterste Geschoss soll weiterhin für den Einzelhandel genutzt werden. Somit würde die Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung dominieren. Mischgebiete sollten jedoch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung aufweisen. Daher ist die Änderung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen, wodurch eine überwiegende Wohnnutzung im Gebäude ermöglicht wird. Im Untergeschoss ist eine Einzelhandelsnutzung weiterhin zulässig.

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 – Amt für Recht und Ordnung und auch mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

Anlage

- Entwurf des städtebaulichen Vertrages

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt



☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/66	29 .08.2016	<b>16/267</b>
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	08.09.2016	

Betreff

**Eilentscheidung zur Auftragsvergabe der Ausführungsplanung und der örtlichen Bauleitung für den 3. BA der Bosenheimer Straße zwischen Riegelgrube und B 428 an das Ingenieurbüro Giloy & Löser, Bad Kreuznach**

Inhalt der Mitteilung:

Der Stadtvorstand hat der Eilentscheidung gemäß § 58 Abs. 2 GemO zur Auftragsvergabe der Ausführungsplanung und der örtlichen Bauleitung an das Büro Giloy & Löser in Höhe von 64.171,08 € am 15.08.16 zugestimmt:

Begründung:

Für den Ausbau des 3. BA der Bosenheimer Straße vom KVP Riegelgrube bis B 428 wurde vom Büro Giloy & Löser die Entwurfsplanung (Leistungsphasen 1-3 HOAI) erstellt.

Das Büro soll nun mit der Ausführungsplanung und der Erstellung der Leistungsverzeichnisse für die Ausschreibung beauftragt werden.

Die Arbeiten sollen möglichst zeitnah vorgenommen werden, so dass zeitgleich mit dem Erhalt des Bewilligungsbescheides die Ausschreibung veröffentlicht werden kann.

Mit den Bauarbeiten soll nach Möglichkeit noch in diesem Jahr begonnen werden.

Die Auftragssumme beträgt 64.171,08 €.

Die Haushaltsmittel stehen in ausreichender Höhe zur Verfügung.