

## **Einladung**

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

**Mittwoch, den 18. Januar 2017, um 17:30 Uhr**

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

**Tagesordnung:**

**Drucksache Nr.**

**Öffentliche Sitzung**

1. Bebauungsplan „Korellengarten I.“ (Nr. 5/2);  
a. Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung  
b. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung 17/010
2. Bebauungsplan „Zwischen Dürerstraße und Johannes-Kaup-Straße“ (Nr. 5/18);  
a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage  
b. Beschluss zur Satzung 16/103
3. Bebauungsplan im Bereich „Am Tannenwäldchen“ (Nr. 10/8);  
Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 13/095
4. Bebauungsplan für den Bereich „Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße“ (Nr. 2/8);  
a. Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung  
b. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung 17/011
5. Mitteilungen und Anfragen

öffentlich  nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/61	Datum 04.01.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 17/010
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	18.01.2017	

**Betreff**

## **Bebauungsplan „Korellengarten I.“ (Nr. 5/2);**

- a. Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung**  
**b. Beschleunigtes Verfahren sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

## Beschlussvorschlag

**Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,**

- Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

  - den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Korellengarten I,“ (Nr. 5/2) zu fassen. Die Änderung erhält die Bezeichnung „Korellengarten I,“ (Nr. 5/2, 3. Änderung).
  - 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/Beratungsergebnis		Sitzung am	TOP
Gremium	Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	18.01.2017	1

## Beratung

## Beratungsergebnis

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

Beschlussausfertigungen an:

Problembeschreibung/ Begründung

### Bebauungsplan „Korellengarten I, (Nr. 5/2)

Der Bebauungsplan ist in seiner Urfassung seit dem 03.12.1993 rechtsverbindlich. Ziel des Ursprungsbebauungsplans war die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum (Geschoßwohnungsbau) sowie die Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche (Gärtnerei).

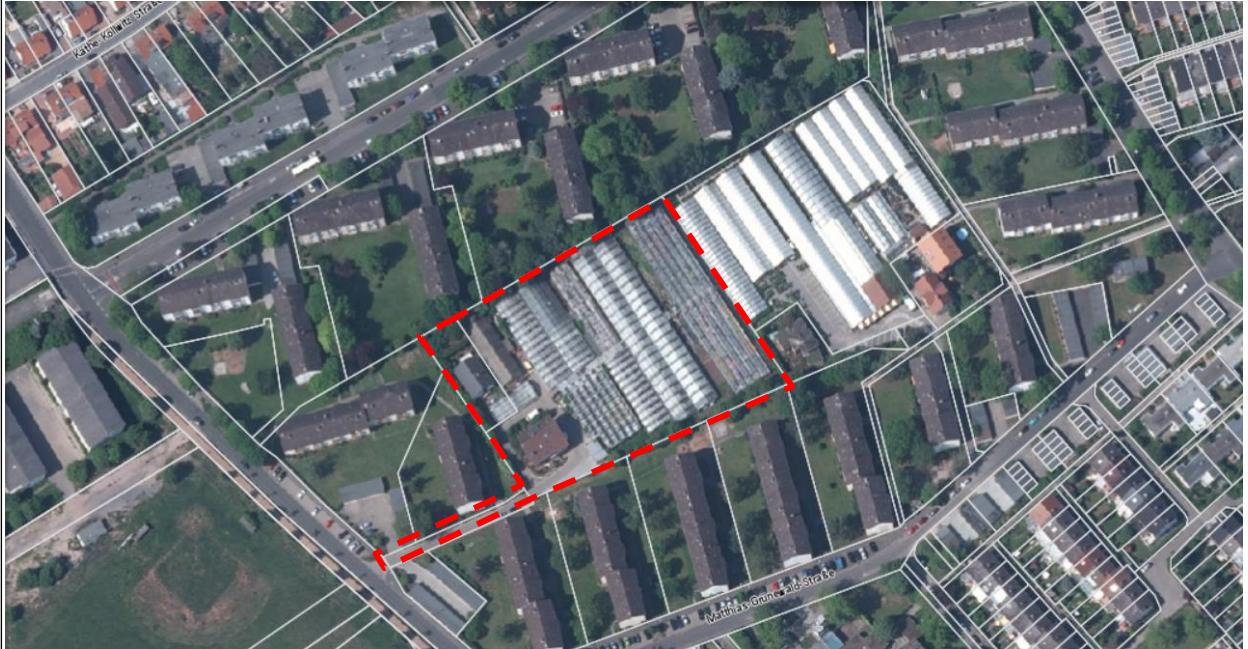


**Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr.5/2**  
(Änderungsbereich: rot)

Sichtvermerke der Dezerrenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

### Ist-Zustand

Das vorliegende Plangebiet befindet sich in süd-östlicher Randlage der Stadt Bad Kreuznach an den Verbindungsachsen Dürerstraße und Korellengarten. Bislang wurde die Fläche als Gärtnerei genutzt. Seit der Aufgabe der Gärtnerei an diesem Standort vor einigen Jahren handelt es sich bei dem Plangebiet um eine innerstädtische Brachfläche.



**Luftbild mit betroffenem Grundstücksbereich**

Aktuell ist nun ein Investor an die Stadt herangetreten der innerstädtischen Wohnraum im Mittelpreissegment und Sozialwohnungen auf der Fläche der ehemaligen Gärtnerei realisieren möchte.



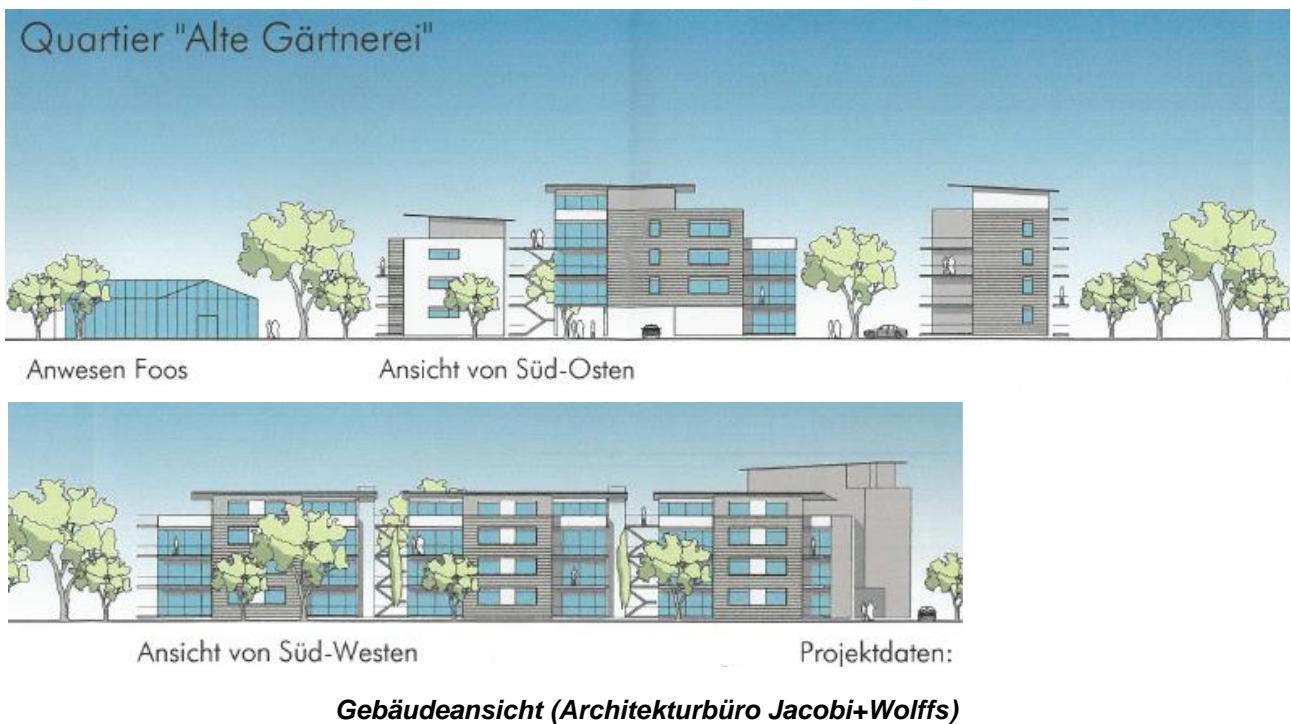
**Städtebaulicher Gestaltungsentwurf (Architekturbüro Jacobi+Wolffs)**

### Problembeschreibung/ Begründung (S.3)

Das städtebauliche Konzept sieht modernen und durchgrünten Geschosswohnungsbau mit 3-4 Geschossen vor. Aus neun einzelnen Gebäuden soll ein Quartier mit ca. 75 Wohneinheiten und ca. 8.500m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen. Bei allen neun Gebäuden wird das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet. Zwei der neuen Gebäude werden durch eine Mietpreisbindung bei der Vermarktung als preisgünstiger Wohnraum dauerhaft gesichert. Für die gesamten Dachflächen ist im neuen Quartier Dachbegrünung vorgesehen.

Unterhalb des Quartiers bietet eine Tiefgarage ausreichend Stellfläche für ca. 100 Fahrzeuge. Die Tiefgarage erhält eine Decksicht für eine intensive Begrünung, sodass hierauf eine Grünfläche oder private Mietergärten geschaffen werden können.

Die gemäß Baunutzungsverordnung maximal zulässigen Grundflächenzahlen GRZ 1 (0,4) und GRZ 2 (0,6) werden eingehalten. Eine Anpassung der GFZ für die Tiefgarage wird im Rahmen des Verfahrens geprüft.



### Zu Beschlussvorschlag a.:

Die vorgestellten Planvorstellungen gehen nicht mit dem Bebauungsplan konform. Da das Projekt eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung darstellt und weil aufgrund der restriktiven Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan bis heute keine adäquate Nachnutzung gefunden werden konnte, soll der Bebauungsplan geändert werden. Der Änderungsbereich umfasst das Gelände der ehemaligen Gärtnerei. Siehe hierzu Grenzbeschreibung **Anlage 1**.

### Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5/2

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke, die im Bebauungsplan umfasst sind. Ziel ist es, die bisherige Brachfläche zu überplanen und ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Es ist städtebaulich zielführend die leerstehende Fläche im Innenbereich wieder nutzbar zu machen und neuen Wohnraum zu schaffen. Besonders bezahlbarer Wohnraum im Mittelpreissegment sowie sozialer Wohnungsraum ist bei steigendem Wohnraumdruck und knappem Flächenbestand im innerstädtischen Bereich kaum verfügbar.

Hierdurch werden die Ziele „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“, sowie „Schaffung von Wohnraum“ gefördert.

### Zu Beschlussvorschlag b.:

#### **Beschleunigtes Verfahren und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Nach Prüfung durch die Verwaltung sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens zur Wiedernutzbarmachung 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 Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung 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.

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 Umweltpreuung mit Umweltbericht sowie den Angaben nach §2a und 3 Abs.2 Satz2 BauGB werden daher im vorliegenden Verfahren verzichtet.

#### **Beteiligung**

Es soll, auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, ein Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet werden. Die Verwaltung soll mit der frühzeitigen Beteiligung sowohl der Behörden als auch der Öffentlichkeit beauftragt werden.

#### **Kosten**

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch den Vorhabenträger getragen. Es wird noch ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme abgeschlossen. Dieser wird, nach erfolgter Abstimmung mit dem Vorhabenträger und dem Rechtsamt, den Gremien vorgelegt.

#### Anlagen:

1. Grenzbeschreibung



öffentlich  nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/61	Datum 04.01.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 16/103
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		18.01.2017

## Betreff

**Bebauungsplan „Zwischen Dürerstraße und Johannes-Kaup-Straße“ (Nr. 5/18)**

- a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
- b. Beschluss zur Satzung

## Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. die Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag (Anlage 2) zu beschließen.
- b. dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. §9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §88 LBauO und bestehend aus der Planzeichnung mit Textfestsetzungen gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Anlagen wird gebilligt.

## Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 18.01.2017	TOP 2
---	--------------------------	----------

## Beratung

## Beratungsergebnis

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

Beschlussausfertigungen an:

## Problembeschreibung / Begründung

### **Bebauungsplan „In den Weingärten“ (Nr. 5/10 Ä)**

Der Bebauungsplan Nr. 5/10Ä ist seit 2002 rechtsverbindlich und wird in Bauabschnitten realisiert.

Zur Erschließung des II. Bauabschnitts hat die Stadt am 29. Juli/5. August 2015 einen Erschließungsvertrag mit der GEWOBAU mbH geschlossen (Beratung im Ausschuss am 13.07.2015).

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein attraktives und durchgrüntes Wohngebiet zu entwickeln. Im Gebiet gibt es verschiedene Bauformen und Verdichtungsbereiche. Durchzogen wird das Gebiet von breiten Grünbereichen, die zum einen der Entwässerung dienen und zum anderen Naherholungs- und Spielflächen für die Bewohner bieten.

### **Anlass der Planung**

Der neue Bebauungsplan Nr. 5/18 "Zwischen Dürerstraße und Johannes-Kaup-Straße" soll einen ca. 2,4 ha großen Teilbereich des II. Bauabschnitts nordwestlich des jetzt zur Realisierung anstehenden Teils der Dürerstraße betreffen. Eine Immobilienentwicklungsgesellschaft beabsichtigt hier die Errichtung von ca. 63 Einfamilienhäusern in Form von Doppel- und Reihenhäusern. Zwölf Reihenhäuser werden zu besonderen Konditionen angeboten ("preisgünstige Häuser").

Zielgruppe für die Einfamilienhäuser sind vor allem junge Familien, was sich u.a. auch günstig auf die demographische Entwicklung der Stadt auswirken wird. Zudem wird mit dem nächsten Bauabschnitt des Wohnbaugebiets die Eigentumsbildung für weitere Bürger der Stadt ermöglicht. Die Planung greift die grundsätzliche bauliche Struktur des bisherigen Bebauungsplans sowie dessen Erschließungssystem auf.

Für das Plangebiet wurde Mitte 2014 eine 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen und durch anschließende Bekanntmachung in Kraft gesetzt; die 4. Änderung war Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens beim OVG Koblenz. Ihre Festsetzungen basieren auf dem Bebauungskonzept eines vorigen Investors, der 76 Wohneinheiten errichten wollte. Dieses Konzept wurde jedoch nicht umgesetzt.

Der neue Bebauungsplan Nr. 5/18 soll die Festsetzungen gegenüber der vorherigen Planung im Hinblick auf die Topographie und das neue Bebauungskonzept optimieren bzw. anpassen.

Der innere Teil des Plangebiets mit Orientierung zu den bereits bebauten Bereichen des Wohngebiets soll weiterhin als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen werden. Hierdurch wird auch die hohe Wohnqualität im Bereich der benachbarten Wohnbebauung betont. Im entsprechenden Bereich sollen überwiegend Doppelhäuser errichtet werden.

Entlang der Dürerstraße soll, wie auch im bislang geltenden Bebauungsplan, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Im Rahmen der weiteren Planausarbeitung ist für diese Teilbereichsflächen der Ausschluss ggf. störender Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe vorgesehen. Auch Nutzungen, die mit einer stärkeren Verkehrserzeugung verbunden wären, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen im WA ausgeschlossen werden. Im WR sind sie ohnehin unzulässig.

Sichtvermerke der Dezernten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

Die Analyse der Geländesituation sowie die zwischenzeitlich in der Bearbeitung befindliche Straßenplanung der Dürerstraße und der inneren Erschließungsstraßen des Gebiets (verlängerte Hugo-Salzmann-Straße sowie Planstraße A) haben ergeben, dass die Gebäudehöhen sehr differenziert für einzelne Teilflächen der überbaubaren Flächen bestimmt werden müssen, um eine optimale Anpassung der Bebauung an das Gelände zu gewährleisten. Hierzu wird eine entsprechende Planung in enger Abstimmung von Stadtverwaltung und GEWOBAU, als Erschließungsträgerin, erarbeitet. Es ist vorgesehen den entsprechenden Stand der Bearbeitung im Ausschuss vorzustellen.

Die Doppel- und Reihenhäuser sind im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden analog zum bisherigen Inhalt des Bebauungsplans mit zwei Vollgeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss, ggf. in Form eines Staffelgeschosses vorgesehen. Zudem ist es geplant, alle Gebäude zu unterkellern. Auch dies ist ein Beitrag zu einer sehr wertigen Wohnbebauung. Die bisherigen Festsetzungen zu Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden analog in den neuen Bebauungsplan übernommen.

Die Neubauflächen sind durch Ausgleichsflächen und Retentionsflächen von den bestehenden Wohngebäuden abgerückt. Die Abstände zwischen Neubebauung und bestehender Bebauung sind daher erheblich größer als nach Vorgaben der Landesbauordnung erforderlich. Dennoch wurde die Frage nach möglichen Verschattungen bestehender Wohngebäude durch einen Fachbeitrag untersucht. Im Ergebnis sind aufgrund der vorliegenden Planung geringere Verschattungen möglich, als bereits nach dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5/10Ä zu erwarten waren.

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplans Nr. 5/18 entspricht im Wesentlichen dem Plan zur 4. Änderung "In den Weingärten" und liegt dieser Vorlage als **Anlage 1** bei.

### **Flächennutzungsplan**

Die Planung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt und entspricht den Zielen der Regional- und Landesplanung.

### **Erschließung**

Die Erschließungsplanung für das Gebiet sieht den Ausbau der Dürerstraße auch über das unmittelbare Plangebiet hinaus vor, damit die durch die Gebietsausweisung entstehenden zusätzlichen Verkehre von Beginn an ohne Belastung benachbarter Wohnbauflächen an das Straßennetz angebunden werden können. Eine Einbeziehung der Dürerstraße oder weiterer Erschließungsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5/18 wird derzeit nicht für erforderlich erachtet, da entsprechendes Planungsrecht für die Erschließungsanlagen auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Nr. 5/10Ä (Ursprungsplan) besteht.

Problembeschreibung / Begründung (Fortsetzung S.3)



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

Im Rahmen der Beteiligung ging eine Stellungnahme mit Anregungen von Bürgern ein.

Hauptthemen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit waren:

- Fassung und geordnete Ableitung einer Quelle innerhalb der Maßnahmenfläche "M8".
- Machbarkeitsstudie der Gebietsentwässerung.
- Klärung des Verkehrs.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden 49 Behörden beteiligt, davon gaben 7 Anregungen ab; 10 hatten keine Bedenken.

Hauptthemen aus der Beteiligung der Behörden waren:

- Hinweise und Anregungen zu den Erschließungsanlagen (Straßen, Löschwasserversorgung, Niederschlagswasserleitung, Abwasserleitung) sowie Flächen für die Rettungsdienste und Müllabfuhr.
- Hinweise zur möglichen Belastung des Untergrunds durch Rückstände (Kupfer) aus der früheren Bewirtschaftung als Weinberg.
- Hinweise zum Thema Radon und Baugrund.
- Hinweise zu den Belangen der Landwirtschaft und Ausgleichsflächen

Die ausführlichen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind als **Anlage 2** beigefügt.

### **Zu Beschlussvorschlag b. Beschluss zur Satzung**

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen werden dem Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr die ergänzten Unterlagen (siehe **Anlagen 3-5**) vorgelegt.

Es wird vorgeschlagen dem Stadtrat zu empfehlen dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. §9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §88 LBauO bestehend aus der Planzeichnung mit Textfestsetzungen gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung mit Anlagen zum Bebauungsplan zu billigen.

### **Anlagen:**

1. Grenzbeschreibung
2. Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen
3. Auszug Planzeichnung mit Textfestsetzungen (A4)
4. Begründung mit Umweltbericht
5. Gutachten / Anlagen
  - Bestandsplan Biotoptypen, Contura Landschaft planen, Dipl.-Biol. Henry Riechmann, Mannheim, 11.08.2016
  - Artenschutzbeitrag, Büro für Umweltplanung Rimbach (Dr. Jürgen Winkler) vom 23.08.2016
  - Gutachterliche Stellungnahme zur Radonbelastung in der Bodenluft, Sachverständiger für Radon Dr. Joachim Kemske, Bonn, 09.06.2016
  - Orientierende Baugrundtechnische Stellungnahme, Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH, Wettenberg, 07.05.2016
  - Geotechnischer Bericht, Rubel & Partner, Dipl.-Geol. S. Lahham, Wörrstadt, 27.04.2016
  - Auszug aus der Erschließungsplanung, Gaul Ingenieure Bad Kreuznach
  - Lageplan, Ansichten, Schnitte der geplanten Bebauung, auf Grundlage der Planungen PWS Planungsgesellschaft Weber - Schmetzer mbH, Norderstedt
  - Abschätzung der Verkehrserzeugung, Schweiger + Scholz, August 2016
  - Machbarkeitsstudie zur Oberflächenentwässerung, Gaul Ingenieure, 12.03.2013
  - Verschattungsstudie, Solarpraxis Engineering GmbH, Berlin, Oktober 2016

öffentlich  nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen Fachbereich 6/61	Datum 23.12.2016	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 13/095
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	18.01.2017	

Betreff

**Bebauungsplan im Bereich „Am Tannenwäldchen“ (Nr. 10/8);  
Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan**

Beschlussvorschlag Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 14.03.2013 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Tannenwäldchen“ (Nr. 10/8) zu fassen. Das Bebauungsplanverfahren wird mit diesem Be- schluss eingestellt.
--

Beratung/Beratungsergebnis Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 18.01.2017	TOP 3
---	--------------------------	----------

Beratung
----------

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

Beschlussausfertigungen an:

--

## Problembeschreibung / Begründung

### Ist-Situation

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet von Bad Kreuznach. Angrenzend an das Konversationsgebiet „Im Hintersten Schönenfeld“.

Es wird durch eine großzügige Einfamilienhausbebauung, größtenteils aus den 30er Jahren, geprägt. Der Planbereich weist noch entsprechende Baulücken auf, die sich teils in privatem Eigentum und teils in städtischem Eigentum befinden. Hiervon betroffen ist u.a. die städtische Parzelle Nr. 54/13, mit ca. 4.086 qm. Zurzeit wird diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz genutzt.

### Ursprüngliches Ziel des Aufstellungsbeschlusses

Ziel des Bebauungsplanes sollte sowohl die Sicherung und Regelung der Erschließung sowie eine maßvolle und sinnvolle ergänzende Bebauung im innerstädtischen Bereich zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebietes sein.

### Gründe für die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

Der Spielplatz Tannenwäldchen stellt eine der schönsten Grünflächen im südwestlichen Stadtgebiet dar. Er ist durch seine Lage, die bestehende Begrünung und Gestaltung ideal geeignet vielen Menschen im Stadtteil eine fußläufig erreichbare Naherholung zu bieten. Durch die Größe können verschiedenste Altersgruppen an Kindern störungsfrei parallel spielen, gleichzeitig bietet die Wiesenfläche auch die Möglichkeit für Familien für Picknick und Freizeitgestaltung.

Auch das Jugendamt hat erläutert, dass die Fläche eine wichtige Spiel- und Freizeitfläche im Rahmen der Jugendarbeit darstellt. Anfang Dezember wurde weiterhin eine Anwohnerversammlung durchgeführt. Hierbei haben sich diese Informationen ebenfalls bestätigt.

Es wäre daher städtebaulich nicht zielführend, eine wichtige Kommunikations- und Freifläche, die bereits fest im Stadtteil etabliert ist, durch eine Bebauung zu ersetzen. Die geplante Bebauung mit einem Wohn- und Begegnungsprojekt der Gewobau würde zwar ähnliche Aufgaben erfüllen - hätte aber bedeutet, dass man die bereits funktionierende Freifläche an anderer Stelle hätte ersetzen müssen.

Die Stadt wird daher gemeinsam mit der Gewobau nach Alternativstandorten für das innovative Wohnprojekt suchen.

Mit diesem Beschluss wird das Bebauungsplanverfahren offiziell beendet. Eine förmliche Bekanntmachung ist nicht erforderlich, da auch der Stadtratsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans bisher nicht förmlich bekannt gemacht wurde.

### Anlage

- Grenzbeschreibung

Sichtvermerke der Dezernten	Sichtvermerke des Oberbürgermeisters	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

öffentlich  nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/61	Datum 23.12.2016	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 17/011
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		18.01.2017

## Betreff

**Bebauungsplan für den Bereich „Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße“ (Nr. 2/8)**

- a. Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung
- b. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

## Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich „Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße“ (Nr. 2/8) zu fassen. Die Änderung erhält die Bezeichnung „Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße“ (Nr. 2/8, 1. Änderung). Die Plangebietsabgrenzung und – Beschreibung ist dem als Anlage 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

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 18.01.2017	TOP 4
---	--------------------------	----------

## Beratung

## Beratungsergebnis

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

Beschlussausfertigungen an:

Problembeschreibung / Begründung

**Bebauungsplan Nr. 2/8**

Der Bebauungsplan ist seit 02.10.1991 rechtsverbindlich. Ziel des Bebauungsplans war es, entlang der Straße Brückes ein Mischgebiet auszuweisen, um die vorhandenen Wohnnutzungen zu erhalten, gleichzeitig aber den starken Verkehrsemissionen Rechnung zu tragen. Durch das Mischgebiet sollten gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Die Ausformung des Baufensters wurde aus folgenden Gründen so gestaltet (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan):

„.... Im Plangebiet ist die Straße Brückes ein durch Wohnbebauung des 19. Jahrhunderts geprägter Straßenraum, der im Zuge der Straßenraumverbreiterung auf der Nordwestseite durch Abbruch mehrerer Gebäude einen erheblichen Eingriff in das Erscheinungsbild erfahren hat. Damit dieser Teilabschnitt dem ursprünglichen Straßenraumcharakter entsprechend einem adäquaten städtebaulichen Gefüge zugeführt werden kann, soll auf der Grundstücksfläche eine 3-4 geschossige Bebauung vorgesehen werden. Hierbei ist im rückwärtigen Grundstücksteil parallel zur vorhandenen Felswand eine 3-4 geschossige geschlossene Bauweise und als Straßenraumbegrenzung eine in sich versetzte zwingend 3-geschossige geschlossene Bauweise vorgesehen.“



**Auszug aus dem rechtsverbindlichen BP Nr. 2/8 mit ungefährem Änderungsbereich**

Sichtvermerke der Dezernten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

### Problembeschreibung / Begründung (Fortsetzung S.2)

## Ist-Situation

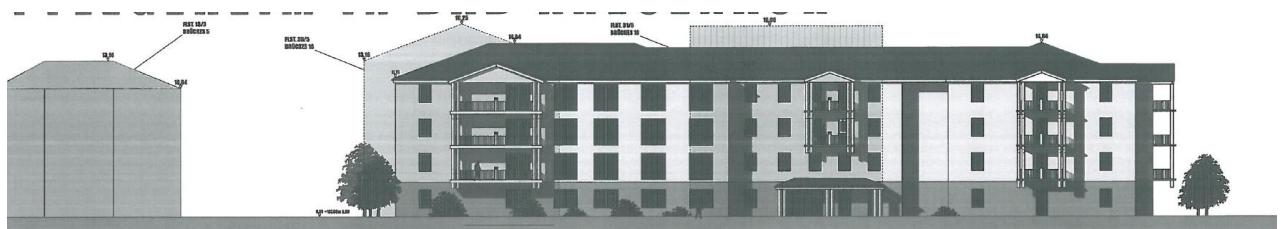
Die Fläche liegt zurzeit weitgehend brach und wird als Parkplatzfläche genutzt. Eine wie im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung konnte bisher nicht realisiert werden.



### ***Luftbild mit betroffenem Grundstücksbereich***

Aktuell ist nun ein Investor an die Stadt herangetreten der ein vollstationäres Pflegeheim der neuesten Generation mit 7 Wohngruppen (jeweils 12 Bewohner) in insgesamt 84 Einzelzimmern realisieren möchte. Es sollen im Zuge der Errichtung auch 60 Arbeitsplätze entstehen. Siehe hierzu **Anlage 1** – Konzepterläuterung.

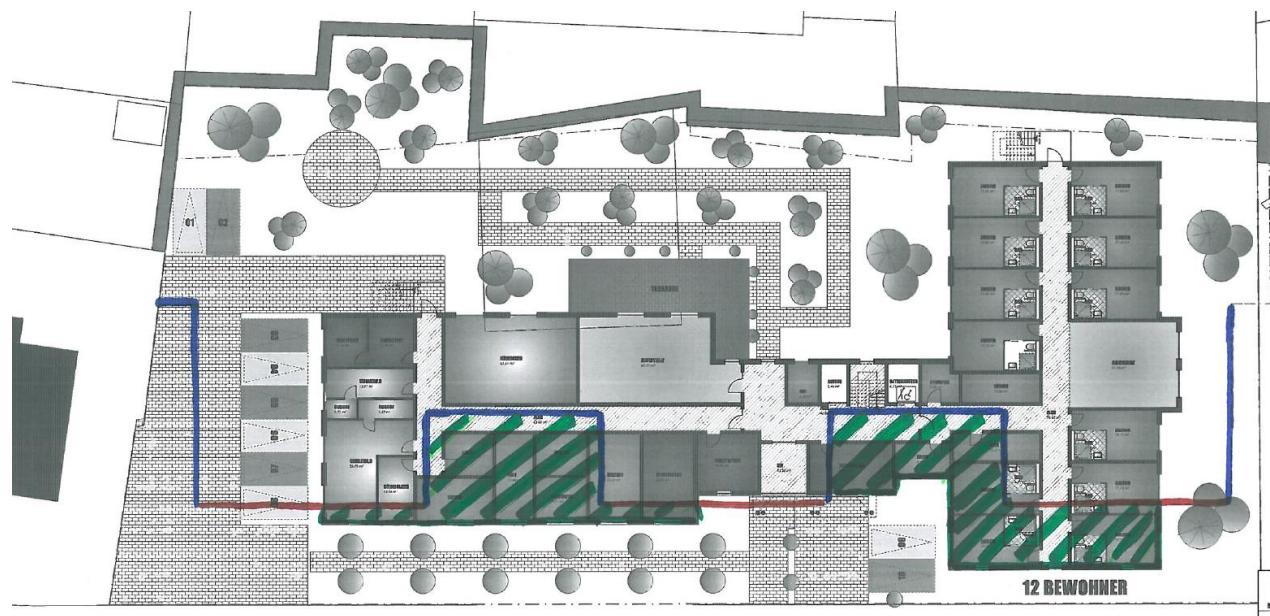
Betreiber soll die Cura Sana Gruppe aus Bad Camberg sein.



Die innerbetrieblichen Erfordernisse sowie erforderliche Grundrisszuschnitte machen eine Umsetzung erforderlich.

#### Problembeschreibung / Begründung (Fortsetzung S.3)

zung des Bebauungsplans und dessen sehr dezidierte Vorgaben des Baufensters sehr schwer. Daher möchte der Investor eine Bebauungsplanänderung anstoßen.



— Baugrenze

7// Baulinie

Überschreitung

(Plan nochmals größer in der **Anlage 2**)

Durch die veränderten Ansprüche wird eine Überschreitung der vorhandenen Baugrenzen und Baulinien erforderlich. Im vorderen Bereich des Grundstückes ist die Erhöhung der Vollgeschossigkeit von 3 auf 4 Vollgeschosse notwendig. Durch die Erhöhung der Geschossigkeit ist auch die Geschossflächenzahl von 1,2 auf 1,5 zu erhöhen. Es werden 10 Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung erstellt.

Insgesamt ist das Vorhaben zu begrüßen. Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, die vorhandene Bauflucht (Verlängerung der roten Baulinien) als vordere Bebauungskante zu belassen.

#### Zu Beschlussvorschlag a

##### Erforderliche 1. Änderung

Die vorgestellten Planvorstellungen gehen nicht mit dem Bebauungsplan konform. Da das Projekt städtebaulich sinnvoll und begrüßenswert ist und der Bebauungsplan bis heute keine Umsetzung gefunden hat, soll der Bebauungsplan an die Planung angepasst werden. Siehe hierzu Grenzbeschreibung **Anlage 3**.

#### Zu Beschlussvorschlag b.

##### Verfahren

Nach Vorliegen der Vor-Entwurfsplanung für die 1. 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

#### Problembeschreibung / Begründung (Fortsetzung S.4)

- die Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen 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-Gebietskulisse 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.

#### **Beteiligung**

Es soll, auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, ein Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet werden. Die Verwaltung soll mit der frühzeitigen Beteiligung sowohl der Behörden als auch der Öffentlichkeit beauftragt werden.

#### **Kosten**

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch den Vorhabenträger getragen. Es wird noch ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme abgeschlossen. Dieser wird, nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger und dem Rechtsamt, den Gremien vorgelegt.

#### **Anlage**

1. Cura Sana Pflege- und Standortkonzept
2. Plankonzept mit Überschreitungen
3. Grenzbeschreibung