



STADTVERWALTUNG  
BAD KREUZNACH

## Beschlussvorlage

**Federführung:** Stadtplanung und Umwelt  
**Aktenzeichen:**  
**Beteiligungen:**

**Drucksachennummer:** 18/174  
**Beschlussvorlage vom:** 22.08.2018  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich

---

**Beratungsfolge:**  
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr

**TOP-Nr.:** 2

**Sitzungsdatum:**  
13.09.2018

### **Betreff:**

Bebauungsplan "Korellengarten I" (Nr. 5/2, 4. Änderung)  
a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung  
b. Beschluss zur Offenlage und Zustimmung zum vorliegenden Entwurf  
c. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Kostenübernahme und Wohnraumförderung

---

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.1 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag (Anlage 1) zu beschließen
  - b. dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden nach §4 Abs. 2 BauGB zu beschließen und die Grenzbeschreibung (Anlage 2) anzupassen.
  - c. den Abschluss des städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Abs. BauGB zwischen der Stadt Bad Kreuznach und dem Vorhabenträger zur Kostenübernahme der Planungskosten und Herstellung von gefördertem Wohnraum.
-

zu Drucksachennummer:

## Erläuterungen

### **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).



### **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. Die Gärtnerei Rehner hat vor einigen Jahren bereits einen zweiten Standort im Gewerbegebiet P7 gegründet. Der jetzige Standort soll nun aufgegeben werden. Im Bereich der 3. Änderung (ehemals Foos) wurde die Nutzung der Gärtnerei bereits aufgegeben.

Vor einiger Zeit ist ein Investor an die Stadt herangetreten der innerstädtischen Wohnraum im Mittelpreissegment und Sozialwohnungen auf der Fläche der ehemaligen Gärtnerei sowie dem Gebiet Rehner realisieren möchte.

### **Städtebaulicher Rahmenplan**

Hierzu wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Der Ausschuss hat am 20.09.2017 über diesen Rahmenplan beraten und dem Stadtrat den Beschluss hierzu empfohlen.

Am 28.09.2017 hat der Stadtrat den Rahmenplan beschlossen



Auszug aus dem Städtebaulichen Rahmenplan (Baustruktur)

Der städtebauliche Rahmenplan dient der integrierten Entwicklungsplanung des gesamten Quartiers „Korellengarten“. Neben der Fläche der ehem. Gärtnerei Foos, ist bei der Entwicklung auch die Fläche der Gärtnerei Rehner, der umliegenden Geschossbauten und deren geplanten Sanierung zukunftsorientiert in die Gesamtplanung einbezogen worden.

Bei der integrierten Entwicklungsplanung klärt der städtebauliche Rahmenplan die Themen Wohnen, Erschließung, Park- sowie Aufenthaltsflächen aber auch die Fußwegeverbindungen vom und zum Plangebiet im Zusammenhang mit bestehenden Strukturen für die zukünftige Entwicklung.

Der städtebauliche Rahmenplan stellt einen ganzheitlichen Entwicklungsrahmen für das Gesamtquartier dar. Auf dessen Grundlage sind die weiteren städtebaulichen Konzeptionen bei der Entwicklung des Quartiers aufzubauen.

Die vorgestellten Planvorstellungen gehen nicht mit dem zurzeit gültigen 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 Gärtnerei Rehner sowie Teilflächen der Ge-wobau, die der Erschließung des Gebietes dienen.

Die Planung wird den beschlossenen Rahmenplan in Baurecht umsetzen.

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

#### **Zu Beschlussvorschlag a.: Abwägung der Stellungnahmen aus der 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 Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie den Angaben nach § 2a und 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB werden daher im vorliegenden Verfahren verzichtet.

Die frühzeitige Beteiligung wurde mit einer Bürgererörterung am 17.07.2018 gestartet. Der Entwurf lag vom 18.07.2018-15.08.2018 zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung öffentlich aus.

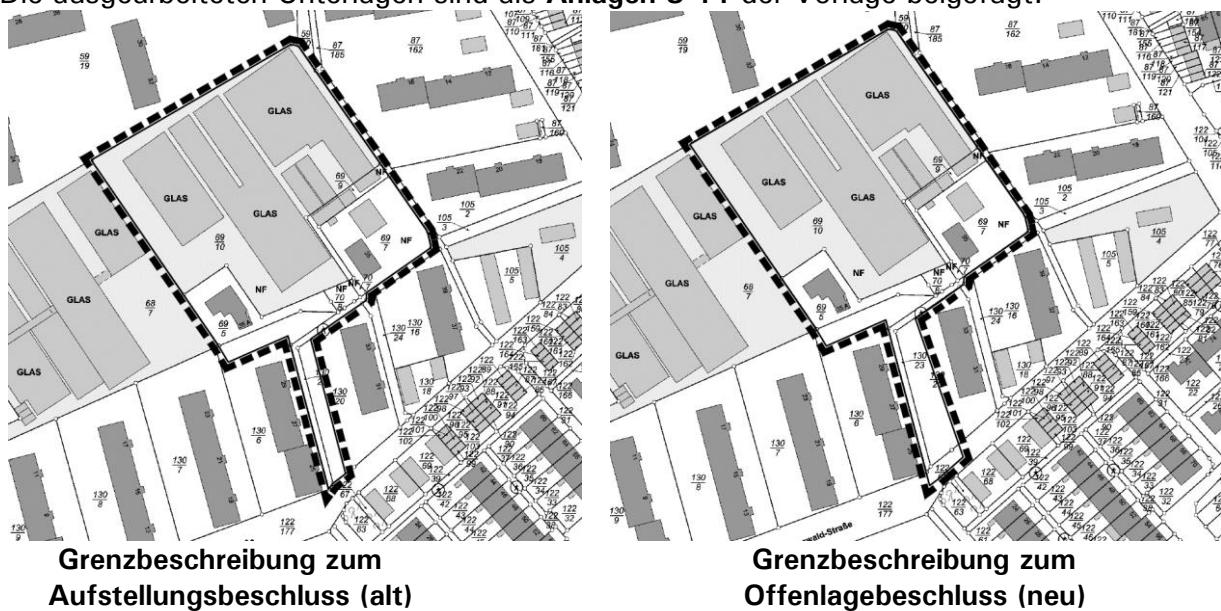
Es ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Insgesamt wurden 55 Träger öffentlicher Belange beteiligt. Davon haben 44 keine Stellungnahme abgegeben. Rückmeldung ohne Einwände oder Hinweise ging von 4 Trägern öffentlicher Belange ein. 8 Stellungnahmen gingen ein, die behandelt werden. Siehe hierzu **Anlage 1**.

### **Zu Beschlussvorschlag b.: Beschluss zur Offenlage und Zustimmung zum vorliegenden Entwurf, Anpassung Grenzbeschreibung**

Der Vorentwurf wurde entsprechend des städtebaulichen Rahmenplans weiter ausgearbeitet. Im Rahmen der Ausarbeitung wurde die Planung der Abfahrt optimiert, indem ein größerer Vorbereich vor den Bestandsgebäuden der GEWOBAU eingeplant wurde. Hierdurch wurde der Planbereich etwas verbreitert, dies wurde in der Grenzbeschreibung angepasst (**Anlage 2**).

Die ausgearbeiteten Unterlagen sind als **Anlagen 3-11** der Vorlage beigefügt.



ist, soll die 4. Änderung des Bebauungsplans eine sinnvolle Nachnutzung und Nachverdichtung ermöglichen. Die anfallenden Kosten des Verfahrens übernimmt der Vorhabenträger durch die vorliegende Vereinbarung.

Im Rahmend des Vertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger einen Anteil von 20% der geplanten Wohnfläche im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung herzustellen und gebunden zur Verfügung zu stellen.

Der Städtebauliche Vertrag ist als **Anlage 12** beigefügt.

**Anlagen:**

1. Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen
  2. Grenzbeschreibung neu
  3. Planzeichnung Entwurf
  4. Textfestsetzungen Entwurf
  5. Begründung
  6. Gutachten Verkehrsgutachten 09/2017)
  7. Naturschutzfachlicher Beitrag (02/2018 und 06/2018)
  8. Lärmgutachten (01/2018)
  9. Abfalltechnische Untersuchung (05/2017)
  10. Baugrunderkundung und Gründungsberatung (04/2018)
  11. Verschattungsstudie (08/2018)
  12. Entwurf Städtebaulicher Vertrag
- 

Dr. Heike Kaster-Meurer  
Oberbürgermeisterin



## Bad Kreuznach Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung)

---

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus:

- der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und
- der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Synopse vom 22.08.2018  
zur  
Vorentwurfssfassung vom Juli 2018

Erstellt im Auftrag der  
**Stadt Bad Kreuznach**  
durch



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

**A) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Stadtrat von Bad Kreuznach hat am 14.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung) gefasst und die Verwaltung ermächtigt das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs im Zeitraum 18.07.2018 bis zum 15.08.2018 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Eingaben ein, über deren Berücksichtigung durch den Stadtrat zu beraten und entscheiden ist:

- private Einwendung 1 (24.07.2018).

**B) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Parallel zur Offenlage der Planung erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

In diesem Zusammenhang wurden mit Schreiben vom 12.07.2018 insgesamt 55 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert eine Stellungnahme bis zum 15.08.2018 abzugeben.

- (1) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen ein:
- "Die Naturfreunde", Landesverband Rheinland- Pfalz
  - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Rheinland- Pfalz e.V.
  - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
  - Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
  - Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Südwest, PTI 12
  - Elektrizitätswerk EWR Netz GmbH
  - Finanzamt Bad Kreuznach
  - Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichte, Koblenz
  - Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Mainz
  - Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie, Landesverband Rheinland- Pfalz e.V.
  - Industrie-Handelskammer und Außenstelle KH
  - Jüdische Kultusgemeinde
  - Kreisverwaltung Bad Kreuznach
    - Büro des Landrates Brand- und Katastrophenschutz
    - Gesundheitsamt
    - Untere Landesplanungsbehörde
    - Untere Naturschutzbehörde
    - Untere Wasserbehörde
    - Veterinärwesen
  - Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt, Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.

- Landesamt für Steuern – Landesvermögensabteilung
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.
- ORN Omnibusverkehr Rhein-Nahe GmbH
- Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe
- Polizeiinspektion Bad Kreuznach
- Pollichia, Verein f. Naturforschung u. Landespflege e.V.
- Stadtbus Bad Kreuznach GmbH
- Stadtpfarrei Heilig Kreuz, Zentrales Pfarrbüro
- Stadtverwaltung Bad Kreuznach
  - Abwasserbeseitigung
  - Amt für Brand- und Katastrophenschutz
  - Amt für Kinder u. Jugend
  - Amt für Recht und Ordnung
  - Amt für Schulen, Kultur u. Sport
  - Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
  - Bauaufsicht, Frau Sinß
  - Bauhof
  - Bauverwaltung
  - Hochbau und Gebäudewirtschaft
  - Sozialamt
  - Tiefbau- und Grünflächen
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz
- Vermessungs- und Katasteramt Alzey
- Verwaltungsamt evangelischer Kirchengemeinden
- Westnetz GmbH Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück

Es ist davon auszugehen, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die keine Stellungnahme abgegeben haben, ihre Belange von der vorgesehenen Bebauungsplanung nicht berührt sehen.

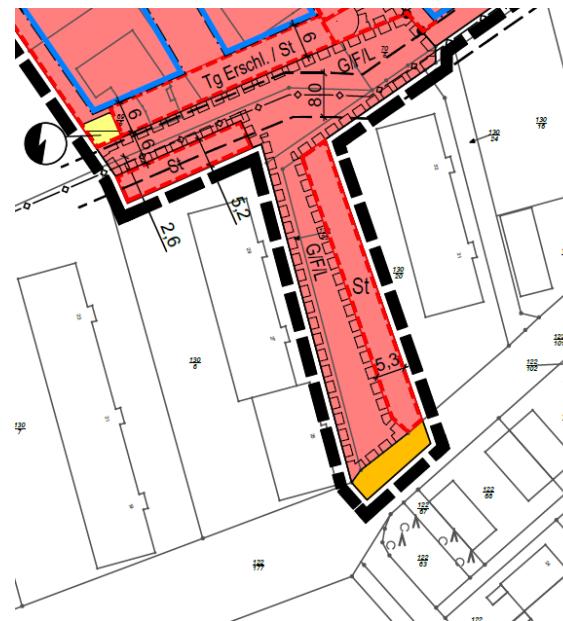
- (2) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging eine Rückmeldung ein, es wurden jedoch **keine Einwände oder Hinweise** vorgetragen:
- Handwerkskammer Koblenz, Bauleitplanung (02.08.2018)
  - Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht (24.07.2018)
  - Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (08.08.2018)
  - Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (13.08.2018)
- (3) Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **haben eine Stellungnahme und/oder Hinweise abgegeben**, über deren Berücksichtigung durch den Stadtrat zu beraten und zu entscheiden ist bzw. deren Ausführungen zur Kenntnis genommen werden sollte:
- Amprion GmbH (26.07.2018)
  - Creos Deutschland GmbH (23.07.2018)
  - Generaldirektion kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege (07.08.2018)

- Kreisverwaltung Bad Kreuznach – Untere Denkmalschutzbehörde (10.08.2018)
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (20.08.2018)
- Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach (06.08.2018)
- Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach (10.08.2018)
- Vodafone Kabel Deutschland (01.08.2018)

## Anpassung der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan

Am 04.07.2018 fand ein Abstimmungstermin zwischen Vertretern der Stadt und den Vertretern der Eigentümer der zum Bebauungsplan angrenzenden Grundstücke (Gewobau) statt. Daraus hat sich ergeben, dass eine Anpassung der Grenzbeschreibung erforderlich ist. Die Straße wird zudem leicht verschoben und die Ausweisung einer Fläche für Stellplätze ist vorgesehen. Aus diesen aufgeführten Maßnahmen ergeben sich folgende Vorteile:

- Die Abfahrt kann von der Bestandsbebauung (Hausnummer 25 / 27 / 29) etwas abrücken.
- Es können eine verkehrliche Erschließung sowie ein Gehweg in angemessener Breite hergestellt werden. Somit kann die verkehrliche Sicherheit im Bereich der Abfahrt des Gebiets erhöht werden.
- Parallel zur Abfahrt können dringend benötigte Stellplätze für die Bewohner der Gewobau-Gebäude geschaffen werden.



## Amprion GmbH

Stellungnahme vom 26.07.2018

... im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

### Kommentierung

Aus der Stellungnahme geht hervor, dass keine Hochspannungsleitungen von der Planung betroffen sind. Die für weitere Versorgungsleitungen zuständigen Unternehmen wurden ebenfalls beteiligt.

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.

## Creos Deutschland GmbH

Stellungnahme vom 23.07.2018

„.... die Überprüfung Ihrer oben genannten Anfrage hat ergeben, dass Ihre Maßnahme die Gashochdruckleitung unseres Unternehmens tangiert. Parallel zu unserer Gashochdruckleitung ist zusätzlich ein Steuerkabel verlegt. Die Gashochdruckleitung ist durch einen definierten Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel 8,0 m d. h. jeweils 4,0 m rechts und links der Leitungsachse.

Den Verlauf der Gashochdruckleitung haben wir Ihnen in dem beigefügten Plan gelb-rot markiert.

Bezüglich notwendiger Sicherungs- bzw. Änderungsmaßnahmen und technischer Ausführungen an unseren Anlagen, bitten wir Sie die folgenden Hinweise zu beachten:

Bei Ihrer Planung und Bauausführung beachten Sie bitte die beiliegende „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb unserer Anlagen zu gewährleisten.

Im Bereich des Schutzstreifens unserer Leitung sind Baumaßnahmen nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit uns vorzunehmen.

Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Leitungen Erdarbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen.

Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifenbereiches mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld ebenfalls mit dem Beauftragten der Creos Deutschland GmbH abzustimmen.

Wir bitten Sie den Bestand der Leitungen einschließlich der Schutzstreifen sowie die Auflagen der beiliegenden „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die Übernahme der Leitungen in den Bebauungsplan entbindet Sie nicht davon, weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen.

Wir weisen Sie besonders darauf hin, dass die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werkstage vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen ist.“

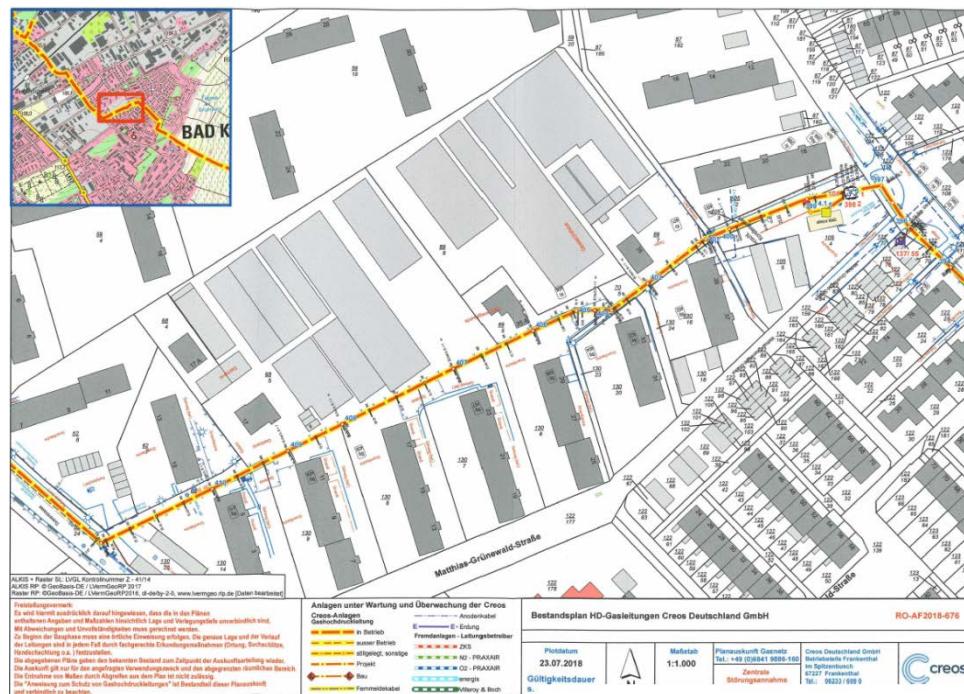
## Kommentierung

Aus der Stellungnahme der Creos Deutschland GmbH geht hervor, dass innerhalb des Geltungsbereichs eine Gashochdruckleitung verlegt ist zu deren Schutz ein Schutzstreifen von 8 m einzuhalten ist. Zudem ergehen zahlreiche weitere Hinweise zum Schutz der vorhandenen Leitungen, die bereits im Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ enthalten sind.

Ergänzend sollte im Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ aufgenommen werden, dass ein Schutzstreifen 8,0 m d. h. jeweils 4,0 m rechts und links der Leitungsachse zu berücksichtigen ist.

## Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Breite des Schutzstreifens wird in dem Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ aufgenommen.



**Generaldirektion kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege**

Stellungnahme vom 07.08.2018

... wir danken Ihnen für die Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

In Bezug auf dieses Vorhaben sind aus der Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege keine denkmalpflegerischen Belange betroffen.

Die Direktion Landesarchäologie ist gesondert zu beteiligen.

**Kommentierung**

Aus der Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege keine denkmalpflegerischen Belange betroffen. Die Direktion Landesarchäologie wurde separat beteiligt.

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.

**Kreisverwaltung Bad Kreuznach – Untere Denkmalschutzbehörde**

Stellungnahme vom 10.08.2018

... gegen die Planänderung für das Teilgebiet „Korellengarten I“ Nr. 5/2, 4. Änderung", Flur 52 (gern, dem Ausdruck des beigefügten Geltungsbereiches) bestehen seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde keine Bedenken, da keine Einzeldenkmäler noch eine die Denkmalzone und Grabungsschutzgebiet betroffen ist.

Diese Stellungnahme ersetzt nicht eine Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege als Fachbehörde in Mainz.

Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden.

**Kommentierung**

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Bedenken, da keine Einzeldenkmäler, Denkmalzonen oder Grabungsschutzgebiete betroffen sind. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege wurde separat beteiligt.

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

## Landesamt für Geologie und Bergbau

Stellungnahme vom 20.08.2018

... aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

### Bergbau / Altbergbau:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 25.07.2018 (Az.; 3240-0416-18/V2), die auch für die Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit behält.

### Boden und Baugrund

#### -allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter C.1 werden fachlich bestätigt.

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter C.1 wird fachlich bestätigt.

#### - mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

#### - Radonprognose:

Die in den Textlichen Festsetzungen unter C Hinweise und Empfehlungen, 6 Hinweis zur Radonvorsorge sowie in der Begründung unter K Wesentliche Auswirkungen der Planung, 1.3 Radonvorsorge getroffenen Aussagen zum Radonpotential und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt

### Kommentierung

Das Landesamt für Geologie und Bergbau verweist in seiner Stellungnahme zum Themenbereich Bergbau / Altbergbau auf das zum Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 3. Änderung) abgegebene Schreiben vom 25.07.2018.

Darin verweist das Landesamt auf die Lage des Plangebiets innerhalb des unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetriebs "Karlshalle/Theodorshalle" sowie des auf Sole verliehenen Bergwerksfelds "Theodorshalle V". Entsprechende Hinweise sind bereits im Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ aufgenommen.

Alle weiteren getroffenen Aussagen zum Themenbereich Boden und Baugrund werden fachlich bestätigt.

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

**Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach**

Stellungnahme vom 06.08.2018

... gemäß der vorliegenden Planunterlagen des mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragten Büros BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, beabsichtigt die Stadt mit der aktuell vorgesehenen 4. Bebauungsplanänderung die bisherige Gärtnereifläche der Familie Rehner zu einem allgemeinen Wohngebiet auszuweisen.

Das Plangebiet der 4. Änderung stellt dabei den zweiten Teilabschnitt einer städtebaulichen Gesamtkonzeption dar, nachdem für einen ersten Teilabschnitt auf dem ehemaligen Gelände der Gärtnerei Foos (westlich des zweiten Teilabschnittes) im Rahmen des 3. Änderungsverfahrens bereits eine Wohnbebauung bauleitplanerisch festgesetzt werden soll.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist wie bisher angedacht über die Stadtstraße „Matthias-Grünwald-Straße“; nach Umsetzung des v. g. ersten Teilabschnittes soll eine weitere Anbindung des Areals über die Dürerstraße ermöglicht werden.

Von Seiten unseres LBM Bad Kreuznach wird die Bebauungsplanänderung vom Grunde her mitgetragen.

Wie bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur erwähnten 3. Bebauungsplanänderung erlauben wir uns auch an dieser Stelle den Hinweis darauf, dass die Kapazität der wichtigen innerstädtischen Verkehrsachse „Bosenheimer Straße“, über die weitere neue Bau- und Gewerbegebiete in diesem Bereich abgewickelt werden, bereits heute im Status Quo weitestgehend ausgeschöpft ist. Diesbezüglich erging seinerzeit der Vorschlag, im Rahmen einer Machbarkeits-Studie für die angedachte Südumgehung prüfen zu lassen, wie hier Wohn- und Gewerbeflächen alternativ über diese neue Trasse erschlossen und gleichzeitig die Bosenheimer Straße dadurch entlastet werden könnte.

In Ihrer Würdigung zu unserer Stellungnahme zur 3. Änderung haben Sie ausgeführt, dass die Stadt beabsichtigt, im kommenden Jahr 2019 das Thema „Südumgehung“ im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes zu betrachten. Durch die jetzt anstehende 4. Änderung des Bebauungsplanes wird die Dringlichkeit dieser Entlastungsvariante nochmals gesteigert, weil weiterer Verkehr auf die schon überlastete Bosenheimer Straße geführt wird.

**Kommentierung**

Ader Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach hat keine Einwände gegenüber der Planung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Dringlichkeit einer Machbarkeitsstudie zu Entlastungsvarianten einiger wichtiger innerstädtischer Verkehrsachsen aufgrund von bereits jetzt hoher Auslastung, weiter zunimmt.

Im Sommer 2016 hat die Stadt das Integrierte Verkehrsentwicklungskonzept (IVEK) beschlossen. In diesem wurden alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV, MIV) gleichwertig betrachtet und Ziele und Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtverkehrssituation definiert. Seither arbeitet die Stadt daran die Ziele des IVEK auf den Weg zu bringen sowie an der Abarbeitung der Prioritätenliste, die das IVEK definiert hat. Neben den Themen der Innenstadtverkehrsentwicklung, dem Mobilitätskonzept Salinental, der West-Ost-Trasse 2.0 ist auch das Thema der Südumgehung ein wichtiges Prüfthema des IVEK.

Die Stadt will im nächsten Jahr die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans beginnen. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls mit der Verortung und Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete in der Stadt begonnen. Hierzu soll dann auch das Thema der Südumgehung betrachtet werden, um zu klären, wie diese neuen Wohn- und Gewerbegebiete in das Gesamtverkehrssystem sinnvoll eingebunden werden und die neu entstehenden Verkehre zielfgerecht und nachhaltig abgewickelt werden können.

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wir zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.

**Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach**

Stellungnahme vom 10.08.2018

... wir bedanken uns für die Möglichkeit zu einer Stellungnahme und teilen Ihnen mit, dass die Versorgung des Bereiches mit den Medien Wasser und Gas aus dem vorhandenen Netz heraus erfolgen kann.

Für die Sparte Strom ist, bei der zu erwartenden neuen Bebauung, eine Trafostation nötig.

Im neuen Bebauungsplan ist daher einer Fläche von 5,0 m x 5,0 m für eine Trafostation auszuweisen. Die genaue Lage der Trafostationsfläche entnehmen sie dem beigefügten Lageplan.

Für den gesamten Geltungsbereich ist ein Leitungsrecht einzuräumen.

Wir bitten um frühzeitige Einbindung in die Planungsarbeiten.

Ansonsten bestehen zum gegenwärtigen Planungsstand keine Anregungen oder Bedenken.

**Kommentierung**

Aus der Stellungnahme der Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach geht hervor, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen und die die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und elektrischer Energie aus dem vorhandenen Netz heraus erfolgen kann. Es wird gefordert für den gesamten Geltungsbereich ein Leitungsrecht einzuräumen sowie eine Fläche von 5,0 m x 5,0 m für eine Trafostation auszuweisen.

Am 09.08.2018 fand ein Abstimmungstermin mit den Stadtwerken Bad Kreuznach, den Projektentwicklern und Vertretern der Verwaltung statt. Als Ergebnis zu diesem Gespräch haben die Stadtwerke Bad Kreuznach die Stellungnahme vom 10.08.2018 abgegeben.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist bereits ein Leitungsrecht zum Anschluss des Plangebiets an die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ausgewiesen. Die Trassen für weitere Leitungsrechte innerhalb des Bebauungsplanes festzulegen ist aus planerischer Sicht nicht erforderlich und können, wenn nötig, außerhalb des Bebauungsplans vertraglich geregelt werden.

Es sollte zur Kenntnis genommen werden, dass die Versorgung des Bereiches mit den Medien Wasser und Gas aus dem vorhandenen Netz heraus erfolgen kann.

Wie gefordert sollte zur Versorgung des hier in Rede stehende Planungsgebiets sowie zur Mitversorgung des im Zusammenhang stehenden angrenzenden Bebauungsplans „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 3. Änderung) eine Trafostation an der abgestimmten Position in der geforderten Größe als Fläche für Versorgungsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt werden.

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Trafostation wird gem. §9 Abs.1 Nr.12 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.



## Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Stellungnahme vom 01.08.2018

... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.07.2018.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

[Kabelschutzanweisung Vodafone](#)

[Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland](#)

[Zeichenerklärung Vodafone](#)

[Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland](#)

### Kommentierung

Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt mit, dass eine Erschließung des Gelungsbereichs, unter Berücksichtigung von internen Wirtschaftlichkeitskriterien, generell möglich ist. Gegen die vorgesehenen Maßnahmen bestehen keine Einwände.

### Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.

## Stellungnahmen der Öffentlichkeit

### **Einwender 1**

Stellungnahme vom 24.07.2018

„.... zu dem Vorentwurf des o.a. Bebauungsplan-Entwurfes möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:

Der Entwurf sieht vor, dass eine neue Zufahrt von der Matthias-Grünwald-Straße zwischen den Häusern Nr. 31/33 und Nr. 25/27/29 geschaffen werden soll. Eine solche neue Straßenführung halte ich für nicht gerechtfertigt, da für die Grundstücke Foos und Rehner eine äußere Blockumfahrt uneingeschränkt möglich wäre, indem man die Zufahrt zum Gelände Foos und die Abfahrt über die bisherige Zu- und Abfahrt zum Gelände Rehner für diese Lösung verwenden kann. Auch würde dadurch ein unnötiger Flächenverbrauch vermieden, sowie Erwerbs- und Erschließungskosten erspart.

Eine solche Lösung ergibt sich auch aus dem zum obigen Entwurf gehörigen Verkehrsgutachten „An der alten Gärtnerei“ der Firma G & L (Anlage 6 August 2017). In der Planzeichnung geht man davon aus, dass 1.072 Kfz/24 h in das Gelände Foos einfahren und 952 Kfz/24 h aus dem Gelände Rehner ausfahren. Übertragen auf einen Stundentakt bedeutet dies, dass rund 40 Kfz/1 h die Ausfahrt zur Matthias-Grünwald-Straße verlassen, wobei mir durchaus bewusst ist, dass diese Zahl/Stunde tagsüber etwas höher liegen wird. Die Straßenbreite ist für eine Fahrtrichtung ausreichend.

Die früher dort angesiedelte Gärtnerei Rehner musste stets Gegenverkehr in der Zufahrtsstraße zu ihrem Unternehmen verkraften, was nie zu Schwierigkeiten führte.

Nachdem man in Bad Kreuznach seit einiger Zeit sehr großen Wert auf den Erhalt des Baumbestandes legt, möchte ich darauf hinweisen, dass gegenüber dem Eingang zum Haus 25 ein sehr wertvoller Nussbaum sein Dasein pflegt.“

### **Kommentierung**

In der Stellungnahme der privaten Einwendung wird auf die verkehrliche Erschließung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes sowie des angrenzenden Bebauungsplanes „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 3. Änderung) eingegangen und auf alternative Erschließungsmöglichkeiten hingewiesen, die einen unnötigen Flächenverbrauch sowie Erwerbs- und Erschließungskosten vermeiden würden. Die in den Bebauungsplänen vorgesehenen Geh- und Fahrrechte erfüllen die Anforderungen einer wirtschaftlichen Erschließung. Bei den getroffenen Festsetzungen handelt es sich um privatrechtliche Regelungen, die für die Stadt keine Erwerbs- und Erschließungskosten mit sich führen. Auch wurde auf Grund der Dimensionierung der Trassen für die Geh- und Fahrrechte ein unnötiger Flächenverbrauch ausgeschlossen. Wie in dem erwähnten Verkehrsgutachten dargestellt, ist für die Gesamtkonzeption „Korellengarten“ eine Einbahnstraßenregelung vorgesehen mit einer Zufahrt aus der Dürerstraße und einer Abfahrt in die Matthias-Grünwald-Straße. Somit wird das Plangebiet vom motorisierten Individualverkehr weitestgehend freigehalten.

Der Bebauungsplan bietet allerdings keine gesetzliche Ermächtigung zur Regelung verkehrsrechtlicher Regelungen.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen kommt das Ingenieurbüro Giloy & Löser GbR zu dem Ergebnis, dass bei Entwicklung der Gesamtkonzeption zwar mit einer nennenswerten Verkehrszunahme im Ziel- und Quellverkehr zu rechnen ist, jedoch keine Leistungsfähigkeitsprobleme der Knotenpunkte zu erwarten sind. Allerdings sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet, da die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV unterschritten werden. Somit ist eine unzulässige Störung der Bewohner der Mehrfamilienhäuser durch den Lärm der neuen Straße auszuschließen.

Klarstellend ist zu nennen, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Inwertsetzung einer bislang intensiv genutzten innerstädtischen Gärtnereifläche handelt, die dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ folgt. Somit ist die Flächeninanspruchnahme durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen vor dem Hintergrund der baulichen Nachfrage innerhalb des Stadtgebietes als hinnehmbar einzustufen.

Es ist vorgesehen, dass die Abfahrt des Gebiets verlegt wird, um eine angemessene Breite der realisieren zu können. Zudem soll ein separater Gehweg und Stellplatzflächen für die Geweobau-Bewohner errichtet werden. Mit diesen Maßnahmen wird eine Erhöhung der Verkehrssicherheit erzielt. Die Möglichkeiten zum Erhalt des angesprochenen Baumes wurden eingehend geprüft und gegenüber anderen Belangen abgewogen. Aufgrund der geplanten verkehrlichen Erschließung ist allerdings abzusehen, dass ein Erhalt nicht möglich sein wird. Im Rahmen der Gebietsdurchgrünung ist jedoch ein Ausgleich mit entsprechender Grünqualität vorgesehen.

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich. An der Planung wird festgehalten.

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Bad Kreuznach  
durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler, Stadtplaner  
Christine Guth M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Kaiserslautern, den 22.08.2018

# **BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH**

## **"Korellengarten I "**

### **(Nr. 5/2, 4.Änderung)**

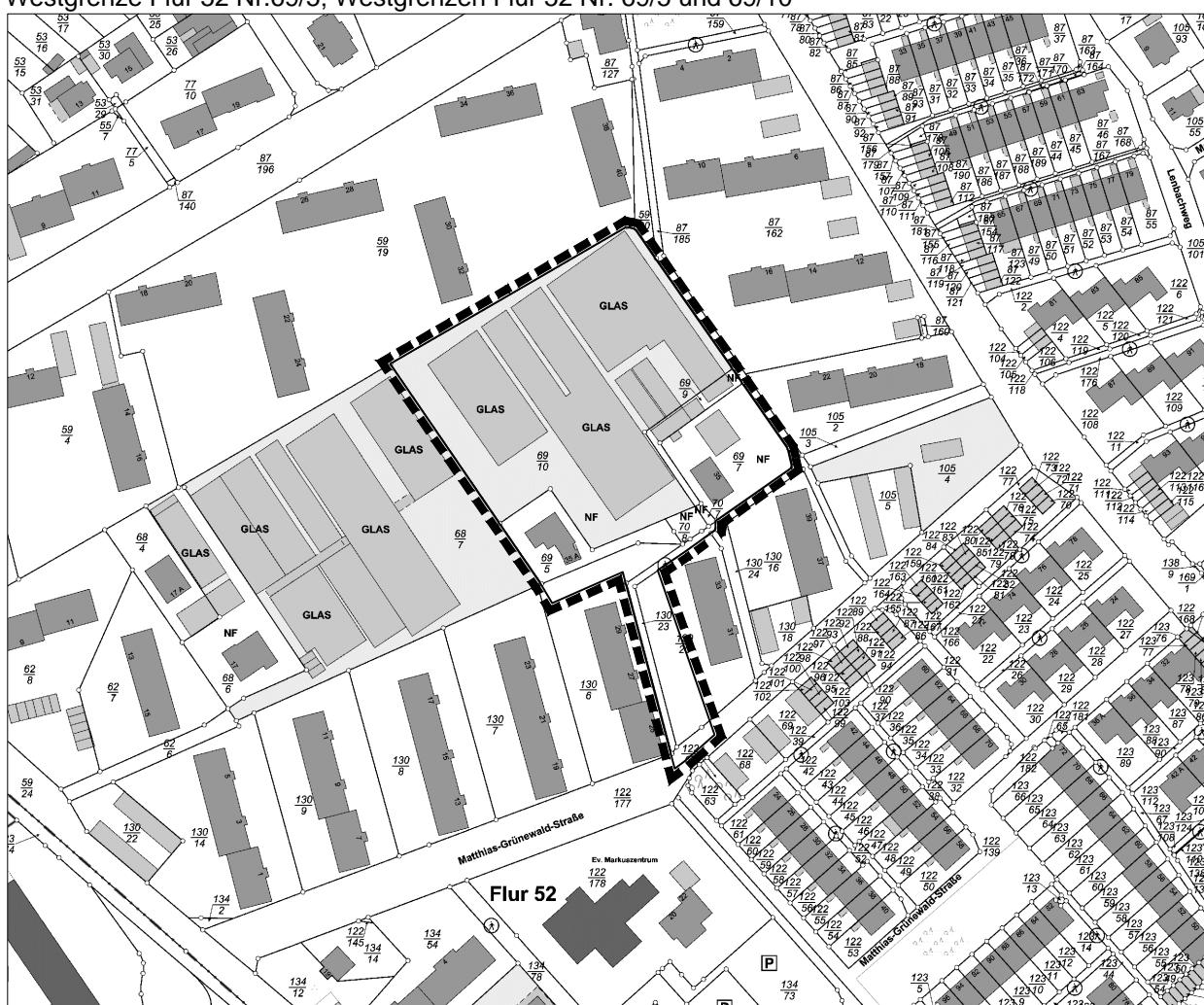


## Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## Grenzbeschreibung

Flur 52

Nordgrenze Flur 52 Nr. 69/10; Ostgrenzen Flur 52 Nr. 69/10, 69/9, 69/7; Südgrenze Flur 52 Nr. 69/7; geradlinige Verbindung zur Südgrenze Flur 52 Nr. 130/23; 24 m entlang der Südgrenze Flur 52 Nr. 130/23 ; geradlinige Verbindung in südlicher Richtung bis zur Straßenmitte Matthias-Grünwald-Straße; Straßenmitte Matthias-Grünwald-Straße bis Schnitt mit der Verlängerung der Westgrenze Flur 52 Nr. 130/23; Westgrenze Flur 52 Nr. 130/23 bis zum Schnitt mit einer 7m Parallelen zur Südgrenze Flur 52 Nr. 69/5; entlang der 7m Parallelen in westlicher Richtung bis zum Schnitt mit der Verlängerung der Westgrenze Flur 52 Nr. 69/5; Westgrenzen Flur 52 Nr. 69/5 und 69/10



Größe des Plangebiets ca. 1,6 ha

M 1:2500

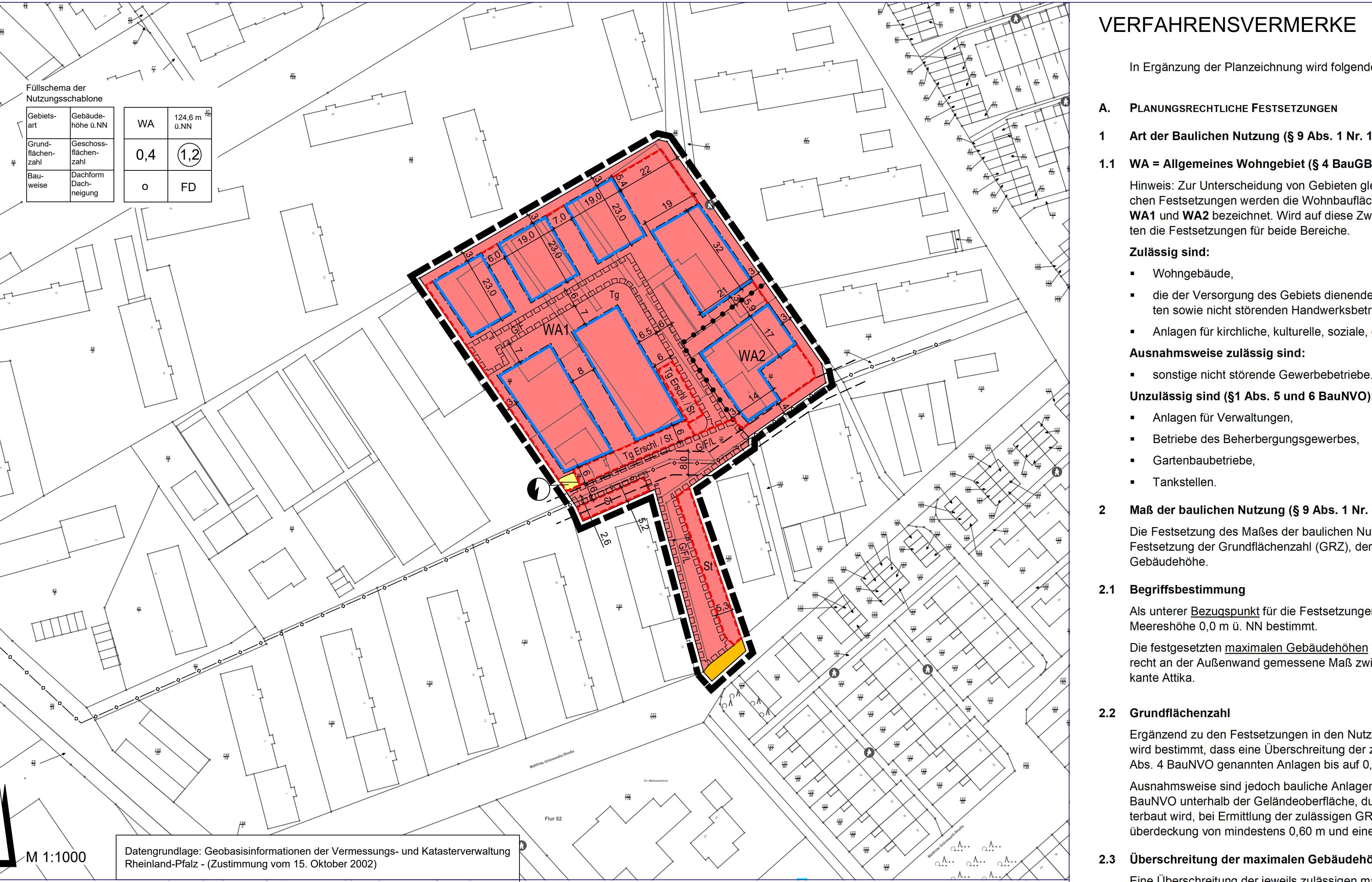
Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Bad Kreuznach, den 27.08.2018

Im Auftrag

# STADT BAD KREUZNACH BEBAUUNGSPLAN "KORELLENGARTEN I" (Nr. 5/2, 4. Änderung)



## LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA1-2

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4

Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)

12 (12)

Geschäftsflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO)

124,6 m ü.NN Gebäudehöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tg Tiefgarage

St Stellplatz

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen mit Gehwegen

Strassenbegrenzungslinie

## FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen:

Zweckbestimmung: Trafonlage

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geschäftsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Flächen mit Geh- und Fahrrechten

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

bestehende unterirdische Gashochdruckleitung, mit 8,0 m Schutzstreifen, 4,0 m beiderseits der Leitungssachse

SONSTIGES

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

FD Flachdach

Flächen für Stellplätze und die Erschließung der Tiefgarage (siehe auch Textliche Festsetzungen)

Flächen für Stellplätze

Die Bauweise wird für die Gebiete WA1 und WA2 gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksf lächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Gebieten WA1 und WA2 allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksf lächen sowie innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Flächen zulässig sind, nicht jedoch innerhalb des Schutzzstreifens der unterirdischen Gashochdruckleitung und der nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belasteten Flächen.

## VERFAHRENVERMERKE

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)

Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Verwendungszwecken werden die Wohnbauflächen in der Planzeichnung und im Text als WA1 und WA2 bezeichnet. Wird auf diese Zweiteilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für beide Bereiche.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmeweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß Planeintrag über die Feststellung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Gebäudehöhe.

### B. BAUDRÖGELICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz und § 58 Abs. 2 Landeswasser Gesetz Rheinland-Pfalz (LWG).

#### 1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksf lächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksf lächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgemäss anzulegen und zu erhalten.

#### 2 Grundflächenzahl

Ergänzt zu den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung wird bestimmt, dass eine Überprüfung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis auf 7 zulässig ist.

Ausnahmeweise sind jedoch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird, bei Errichtung der zulässigen GRZ, nicht mitzurechnen, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m und eine dauerhafte Begrünung erfolgt.

#### 2.3 Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe

Eine Überschreitung der jeweils zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Technikraumf äste, Aufzüge bzw. Aufzugsüberf ähren, eingehauste Treppenläufe etc.) sowie bei technischen Aufbauten eine Abstand von mindestens 2 m zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses einzuhalten. Ausgenommen davon sind Aufzüge bzw. Aufzugsüberf ähren sowie eingehauste Treppenläufe bzw. Treppenhäuser.

Die Grundfläche für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen dürfen auf 10 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

#### 3 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltbelastungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Verkehrshemmungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenraumaufbauten im Plangebiet sind die Anforderungen von Außenraumaufbauten im Plangebiet zu berücksichtigen. Der Nachweis zur Rückhaltung ist beim Bauantrag zu führen.

### C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSKARAKTER

#### 1 Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4109, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauprojekte oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 1973 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

#### 2 Hinweise zum Schutz vor Verkehrsbelastungen

Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmminderung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungsöffnungen nicht verringert wird. Bei der Berechnung des Schalldamm-Maßes  $R_{w,ext}$  sind vorübergehende Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z. B. Lüftungsflügel und -klappen) im geschlossenen Zustand, zur dauernden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z. B. schlaggeräumte Lüftungsanlagen, auch mit maschinellem Antrieb) im Betriebszustand zu berücksichtigen.

#### 3 Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen

Die Bauweise wird für die Gebiete WA1 und WA2 gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksf lächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Gebieten WA1 und WA2 allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksf lächen sowie innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Flächen zulässig sind, nicht jedoch innerhalb des Schutzzstreifens der unterirdischen Gashochdruckleitung und der nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belasteten Flächen.

## VERFAHRENVERMERKE

### 5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 alt. 2 BauGB)

Stellplätze und Tiefgaragen sowie die Erschließung der Tiefgaragen sind in dem Gebiet WA1 nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und den überbaubaren Grundstücksf lächen zulässig.

Oberirdische Stellplätze in Form von Garagen und Carports sind in den Gebieten WA1 und WA2 nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

In dem Gebiet WA2 sind Stellplätze allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksf lächen zulässig.

### 6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit Ausnahme der Dachaufbauten für Technikräume sowie als Dachterrasse genutzte Flächen sind Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie überdachte Abstellplätze für Fräder und Müllsammler mit einer extensiven Dachgrünung mit einem Substratdurchmesser von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermixanzusaat und mit standortgerechten Stauden und Sedumsarten zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

### 7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit G/F/L gekennzeichnete Fläche ist:

- mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen zu beladen. Das Recht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung unterirdisch verlegter Versorgungsinfrastrukturen einschließlich notwendiger Schachtabweiser. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung der Versorgungsinfrastrukturen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- mit einem Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an das Recht angrenzenden Grundstücke zu beladen.

Die mit G/F gekennzeichnete Fläche ist:

- mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen zu beladen. Das Recht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung unterirdisch verlegter Versorgungsinfrastrukturen einschließlich notwendiger Schachtabweiser. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung der Versorgungsinfrastrukturen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- mit einem Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an das Recht angrenzenden Grundstücke zu beladen.

Die mit G/F gekennzeichnete Fläche ist:

- mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen zu beladen. Das Recht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung unterirdisch verlegter Versorgungsinfrastrukturen einschließlich notwendiger Schachtabweiser. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung der Versorgungsinfrastrukturen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- mit einem Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an das Recht angrenzenden Grundstücke zu beladen.

Die mit G/F gekennzeichnete Fläche ist:

- mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen zu beladen. Das Recht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung unterirdisch verlegter Versorgungsinfrastrukturen einschließlich notwendiger Schachtabweiser. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung der Versorgungsinfrastrukturen beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Die mit G/F gekennzeichnete Fläche ist:

- mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen zu beladen. Das Recht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung unterirdisch verlegter Versorgungsinfrastrukturen einschließlich notwendiger Schachtabweiser. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung der Versorgungsinfrastrukturen beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Die mit G/F gekennzeichnete Fläche ist:

- mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen zu beladen. Das Recht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung unterirdisch verlegter Versorgungsinfrastrukturen einschließlich notwendiger Schachtabweiser. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung der Versorgungsinfrastrukturen beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Die mit G/F gekennzeichnete Fläche ist:

- mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen zu beladen. Das Recht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung unterirdisch verlegter Versorgungsinfrastrukturen einschließlich notwendiger Schachtabweiser. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung der Versorgungsinfrastrukturen beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Die mit G/F gekennzeichnete Fläche ist:

- mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen zu beladen. Das Recht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung unterirdisch verlegter Versorgungsinfrastrukturen einschließlich notwendiger Schachtabweiser. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung der Versorgungsinfrastrukturen beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Die mit G/F gekennzeichnete Fläche ist:

- mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen zu beladen. Das Recht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung unterirdisch verlegter Versorgungsinfrastrukturen einschließlich notwendiger Schachtabweiser. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung der Versorgungsinfrastrukturen beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Die mit G/F gekennzeichnete Fläche ist:

</



# Stadt Bad Kreuznach

## Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung)

nach § 13 a BauGB i.V. mit § 13 BauGB

## Textliche Festsetzungen

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
Stand: 14.08.2018



**STADTPLANUNG**  
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettlering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbB  
Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 - 24  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)

Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Wohnbauflächen in der Planzeichnung und im Text als **WA1** und **WA2** bezeichnet. Wird auf diese Zweiteilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für beide Bereiche.

**Zulässig sind:**

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise zulässig sind:**

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

**Unzulässig sind (§1 Abs. 5 und 6 BauNVO):**

- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß Planeintrag über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Gebäudehöhe.

##### 2.1 Begriffsbestimmung

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Meereshöhe 0,0 m ü. NN bestimmt.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Attika.

##### 2.2 Grundflächenzahl

Ergänzend zu den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung wird bestimmt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis auf 0,7 zulässig ist.

Ausnahmsweise sind jedoch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich untermittelt wird, bei Ermittlung der zulässigen GRZ, nicht mitzurechnen, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m und eine dauerhafte Begrünung erfolgt.

## 2.3 Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe

Eine Überschreitung der jeweils zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Technikaufbauten, Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten, eingehauste Treppenausstiege bzw. Treppenhäuser und Ähnlichem) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Dabei haben technische Aufbauten eine Abstand von mindestens 2 m zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses einzuhalten. Ausgenommen davon sind Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten sowie eingehauste Treppenausstiege bzw. Treppenhäuser.

Die Grundfläche für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen dürfen 10 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

## 3 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Plangebiet sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen betragen entsprechend der DIN 4109:2018-01

$$R'_{w,ges} \geq 30 \text{ dB} \quad (S_g / S_G = 0,8)$$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 (Januar 2018) zu korrigieren.

Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Die Ein- und der Ausfahrtsrampe der Tiefgarage sind unter Beachtung der erforderlichen lichten Höhe zu überdachen.

## 4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wird für die Gebiete **WA1** und **WA2** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Gebieten **WA1** und **WA2** allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Flächen zulässig sind, nicht jedoch innerhalb des Schutzstreifens der unterirdischen Gashochdruckleitung und der nach § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB belasteten Flächen.

## 5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 alt. 2 BauGB)

Stellplätze und Tiefgaragen sowie die Erschließung der Tiefgaragen sind in dem Gebiet **WA1** nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Oberirdische Stellplätze in Form von Garagen und Carports sind in den Gebieten **WA1** und **WA2** nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

In dem Gebiet **WA2** sind Stellplätze allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit Ausnahme der Dachaufbauten für Technikräume sowie als Dachterrasse genutzte Flächen sind Flachdächer von Haupt und Nebengebäuden sowie überdachte Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelstellen mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

## 7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „G/F/L“ gekennzeichnete Fläche ist:

- mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung unterirdisch verlegter Versorgungsinfrastrukturen einschließlich notwendiger Schachtbauwerke. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung der Versorgungsinfrastrukturen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an das Recht angrenzenden Grundstücke zu belasten.

Die mit „G/F“ gekennzeichnete Fläche ist:

- mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an das Recht angrenzenden Grundstücke zu belasten.

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz und § 58 Abs. 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG).

**1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**2 Gestaltung von Stellplatzflächen (§ 88 Abs. 1 Nr.3 LBauO)**

In direkter Zuordnung zu je sechs, außerhalb von Gebäuden zu errichtenden Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge ist ein Acer platanoides (Spitz-Ahorn; kleinwachsende Sorten, z.B. Acer platanoides „Cleveland“) in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der in der Planzeichnung eingezeichnete Schutzstreifen der unterirdischen Gashochdruckleitung ist von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten

Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen. Ausfälle sind gleichartig und spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Stellplatz-Anlagen mit mehreren Stellplätzen sind in Bezug auf Material einheitlich zu gestalten.

**3 Abwasserbeseitigung (§ 58 Abs. 2 LWG)**

Bei einer Überschreitung der GRZ von 0,4 ist eine entsprechende Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück vorzusehen. Flächen mit reduzierten Abflussbeiwerten sind bei der Ermittlung der GRZ entsprechend zu berücksichtigen.

Der Nachweis zur Rückhaltung ist beim Bauantrag zu führen.

**C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSSCHARAKTER****1 Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

**2 Hinweise zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen**

Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen nicht verringert wird. Bei der Berechnung des Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  sind zur vorübergehenden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z. B. Lüftungsflügel und -klappen) im geschlossenen Zustand, zur dauernden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z. B. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, auch mit maschinellem Antrieb) im Betriebszustand zu berücksichtigen.

### 3 Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen

#### 3.1 Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Die Deutsche Telekom Technik GmbH bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie der Telekom zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter folgender Adresse

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Die Telekom bittet daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu beladen festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung"
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

### 3.2 Gashochdruckleitung

Bei Planungen und Bauausführungen ist die "Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen" der Creos Deutschland GmbH zu beachten. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Anlagen der Creos Deutschland GmbH zu gewährleisten.

Die Creos Deutschland GmbH weist darauf hin, dass die Übernahme der Leitung in den Bebauungsplan nicht davon entbindet, weitergehende Detailplanungen erneut abzustimmen.

Werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundstücke durch Umlegung neu geordnet, in denen Leitungen oder Teile des Schutzstreifens der Leitung liegen, die bisher nicht grundbuchlich gesichert sind, so bittet die Creos Deutschland GmbH im Umlegungsverfahren die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu veranlassen. Die hierfür anfallenden Kosten und ggfs. Entschädigungszahlungen werden von Creos Deutschland GmbH übernommen.

Die Gashochdruckleitung ist durch einen definierten Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel 8,0 m d. h. jeweils 4,0 m rechts und links der Leitungsachse.

Im Bereich des Schutzstreifens der Leitung sind Baumaßnahmen nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit der Creos Deutschland GmbH vorzunehmen.

Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Leitungen Erdarbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen.

Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifenbereiches mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld ebenfalls mit dem Beauftragten der Creos Deutschland GmbH abzustimmen.

Wir weisen Sie besonders darauf hin, dass die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktagen vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen ist.

Ansprechpartner für Rückfragen ist die Betriebsstelle Frankenthal, Im Spitzenbusch 11, 67227 Frankenthal, Tel.: 06233 608-0.

### 4 Archäologische Denkmäler und Funde

Aus dem betroffenen Areal sind bislang keine archäologische Funde oder Befunde bekannt geworden; ein Vorhandensein kann aber deswegen nicht ausgeschlossen werden. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor

ihrer Zerstörung von der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie Mainz wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werde, wobei das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen kommt.

## 5 Hinweise zur Oberflächenwasserbewirtschaftung

- Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Grundwassererneubildung bei der Rückhaltung des Oberflächenwassers, z. B. in abflusslosen Mulden oder bei dezentralen Versickerungen (bei geeignetem Untergrund bzw. geeigneten topografischen Voraussetzungen) weitgehend erhalten bleibt.
- Können bei Maßnahmen mit abflussrelevanten Auswirkungen Beeinträchtigungen der Wasserführung weder vermieden, noch als nur unerheblich eingestuft werden, so sind sie im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme auszugleichen (s. § 28 LWG).
- Nähere Hinweise können den entsprechenden Merkblättern entnommen werden, wie z. B. dem rheinlandpfälzischen Leitfaden Starkregen „Was können die Kommunen tun?“, erschienen Februar 2013, einsehbar unter <http://www.ibh.rlp.de/serviceUis/8892/>.

Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen und wird von der Unteren Wasserbehörde ausdrücklich empfohlen.

- Maßnahmen zur Wasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung stellen nach § 9 WHG Benutzungen dar, für die rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme entsprechende Erlaubnisse gem. § 8 WHG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen sind.
- Soweit das anfallende Niederschlagswasser (NW) nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. die hydrogeologische Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten erwarten lassen, wie z. B.
  - Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden.
  - Profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.

Als Vorflut soll ein Mischwasserkanal erst dann verwendet werden, wenn keine anderen Möglichkeiten zur Verfügung stehen, wie z. B. Gewässer, Regenwasserkanäle.

Für potentiell verunreinigtes NW (z. B. aus Gewerbegebieten) ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 zu ermitteln.

- Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten (siehe hierzu auch die Ausführungen im erstellten Baugrundgutachten).

## 6 Bergbau / Altbergbau

Die Prüfung der Planunterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bereich des Bebauungsplanes von dem unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetrieb „Karlshalle/Theodorshalle“ sowie dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Theodorshalle V“ überdeckt wird.

Der Betreiber des Solegewinnungsbetriebes "Karlshalle/Theodorshalle" ist die Firma GuT Gesundheit und Tourismus -für Bad Kreuznach GmbH. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld „Theodorshalle V“ wird durch die Stadtgemeinde Bad Kreuznach, Hochstraße 48 in 55545 Bad Kreuznach aufrechterhalten.

Im Bereich der Bergwerksfelder sollten grundsätzlich die wesentlichen Schutzkriterien von äußeren Zonen eines Heilquellenschutzgebietes angewendet werden (so v.a. keine tieferen Eingriffe in den Untergrund über 20 m Tiefe und Veränderungen der Grundwasseroberfläche über 3 m Tiefe).

Im Bereich des Plangebietes ist kein Altbergbau dokumentiert.

## 7 Hinweise zur Radonvorsorge

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für der Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet darum die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);

- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@ifu.rlp.de).

## 8 Hinweise zum Vollzug der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Mit der Gesetzesänderung der Landesbauordnung (LBauO) wurden die Bestimmungen zu den notwendigen Stellplätzen nicht geändert. Bezüglich der Zahl der notwendigen Stellplätze bei Wohnungsbauvorhaben, die durch die soziale Wohnraumförderung unterstützt werden, ist daher das Schreiben des Ministeriums der Finanzen vom 12. Juni 1996 angepasst an die aktuellen Förderbedingungen weiterhin anwendbar.

Die Bewilligung von zinsgünstigen Darlehen ist an bestimmte soziale Kriterien sowie an die Beachtung von Planungsvorhaben gebunden. Aufgrund dieser Einschränkungen ist auf Antrag einer Bauherrin bzw. eines Bauherrn sachgerecht, die Anzahl notwendiger Stellplätze in Ausführung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. S. 231) wie folgt zu berechnen:

In Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden ist je Wohnung, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung gefördert wird, unabhängig von der Wohnfläche ein Stellplatz ausreichend, wenn die Wohnungen Haushalten zur Verfügung gestellt werden, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht übersteigt.

Sofern die soziale Wohnraumförderung zu Gunsten von Haushalten erfolgt, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG um nicht mehr als 60 v.H. übersteigt, ist ein Stellplatz ausreichend, sofern die zuständige Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass dies aufgrund der örtlichen Möglichkeiten zur Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsmittel angemessen ist.



# Stadt Bad Kreuznach

## Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung)

nach § 13 a BauGB i.V. mit § 13 BauGB

## Begründung

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
Stand: 14.08.2018



STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettlering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbB  
Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 - 24  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

**INHALT**

<b>A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB .....</b>	<b>3</b>
<b>B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....</b>	<b>3</b>
<b>C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB .....</b>	<b>3</b>
<b>D. GRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
1 <b>Zugrundeliegende Unterlagen.....</b>	<b>4</b>
2 <b>Lage und Größe des Plangebiets / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs .....</b>	<b>5</b>
<b>E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN .....</b>	<b>5</b>
1 <b>Landesplanung.....</b>	<b>5</b>
2 <b>Regionalplanung .....</b>	<b>6</b>
3 <b>Flächennutzungsplanung .....</b>	<b>6</b>
<b>F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>6</b>
1 <b>Bergbau / Altbergbau.....</b>	<b>6</b>
2 <b>Sonstiges.....</b>	<b>7</b>
<b>G. ÄNDERUNG BESTEHENDER REchtsVERHÄLTNISSE.....</b>	<b>7</b>
<b>H. LANDESPFLGERISCHE BEWERTUNG DER ÄNDERUNGSPLANUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>I. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT.....</b>	<b>7</b>
1 <b>Städtebauliche Zielvorgaben.....</b>	<b>7</b>
2 <b>Erläuterung der Planung / Bebauungsvorschlag.....</b>	<b>8</b>
3 <b>Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets.....</b>	<b>9</b>
4 <b>Ver- und Entsorgung des Plangebiets.....</b>	<b>9</b>
<b>J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>10</b>
1 <b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
2 <b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>13</b>
<b>K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>15</b>

1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) .....	15
2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) .....	16
3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....	16
4	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) .....	16
5	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) .....	16
6	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	17
7	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	18
8	Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) .....	18
L.	PLANVERWIRKLICHUNG .....	18

**ANLAGEN**

- ❖ Verkehrsgutachten Wohnquartier an der Alten Gärtnerei in Bad Kreuznach, Ingeneurbüro Giloy & Löser GbR (09/2017),
- ❖ Naturschutzfachlicher Beitrag zur geplanten Aufstellung eines Bebauungsplans im Stadtgebiet von Bad Kreuznach im Bereich der Gartenbaubetriebe Dürerstraße und Matthias-Grünwald-Straße, Dipl Ing. Rolf Raible Ingenieurbüro für Landschaftsarchitektur (02/2018 und 06/2018),
- ❖ Ergänzung zum Naturschutzfachlichen Beitrag vom 10.04.2018, Dipl Ing. Rolf Raible Ingenieurbüro für Landschaftsarchitektur
- ❖ Der Schutz des Baugebietes und der Nachbarschaft vor Verkehrslärm und Stellplatzgeräuschen, Prof. Dr. P. Gordian, (01/2018),
- ❖ Abfalltechnische Untersuchung, Baugrundbüro Simon Ingeniergesellschaft mbH (05/2017),
- ❖ Baugrundkundung und Gründungsberatung, Baugrundbüro Simon Ingeniergesellschaft mbH (04/2018),
- ❖ Verschattungsstudie, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (05/2018).

## A. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die den Zielen der Stadt Bad Kreuznach entsprechende, städtebaulich nachhaltige und geordnete Entwicklung kann mit dem heutigen Stand des Planungsrechtes nicht sicher gestellt werden.

Die Stadt beabsichtigt die bisher als Gärtnerei genutzte Fläche zu einem Wohnquartier zu entwickeln. Das Plangebiet ist eine innerstädtische Potenzialfläche, durch deren Entwicklung eine Nachverdichtung ermöglicht wird. Vorgesehen ist die Bebauung des Areals mit mehreren Mehrfamilienhäusern, um entsprechend der Wohnungsnot in Bad Kreuznach neuen Wohnraum zu schaffen. Es soll dabei ein Anteil der Wohnungen im Sinne des Landeswohnraumfördergesetzes mit Mietpreisbindung errichtet werden.

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Teilgebiet Nr. 5/2) aus dem Jahr 1968 schreibt für das Plangebiet eine landwirtschaftliche Fläche (Erwerbsgärtnerei) vor.

Zur Schaffung des notwendigen Planungsrechtes und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung) erforderlich.

Der hier in Rede stehende Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung) ist der zweite Teilabschnitt einer städtebaulichen Gesamtkonzeption für die in dem Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Teilgebiet Nr. 5/2) festgesetzte landwirtschaftliche Fläche. Die Entwicklung des ersten Abschnittes (ehemalige Gärtnerei Foos) erfolgt mithilfe des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 3. Änderung).

## B. Aufstellungsbeschluss

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Stadt Bad Kreuznach für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen. Der Stadtrat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 14.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung) beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserslautern).

## C. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Innenstadt von Bad Kreuznach. Die Änderung des gegenwärtig rechtsgültigen Bebauungsplanes soll die Umnutzung eines Leerstandes ermöglichen. Die Anforderungen an die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind dabei erfüllt:

- Die voraussichtliche Größe der Grundflächen der hier relevanten und zu berechnenden Bebauungspläne (7.746 m<sup>2</sup> für den Teil Foos und ca. 10.000 m<sup>2</sup> für den Teil Rehner = ca. 18.000 m<sup>2</sup>) liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes (20.000 m<sup>2</sup>).

- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

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

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar.

## D. Grundlagen

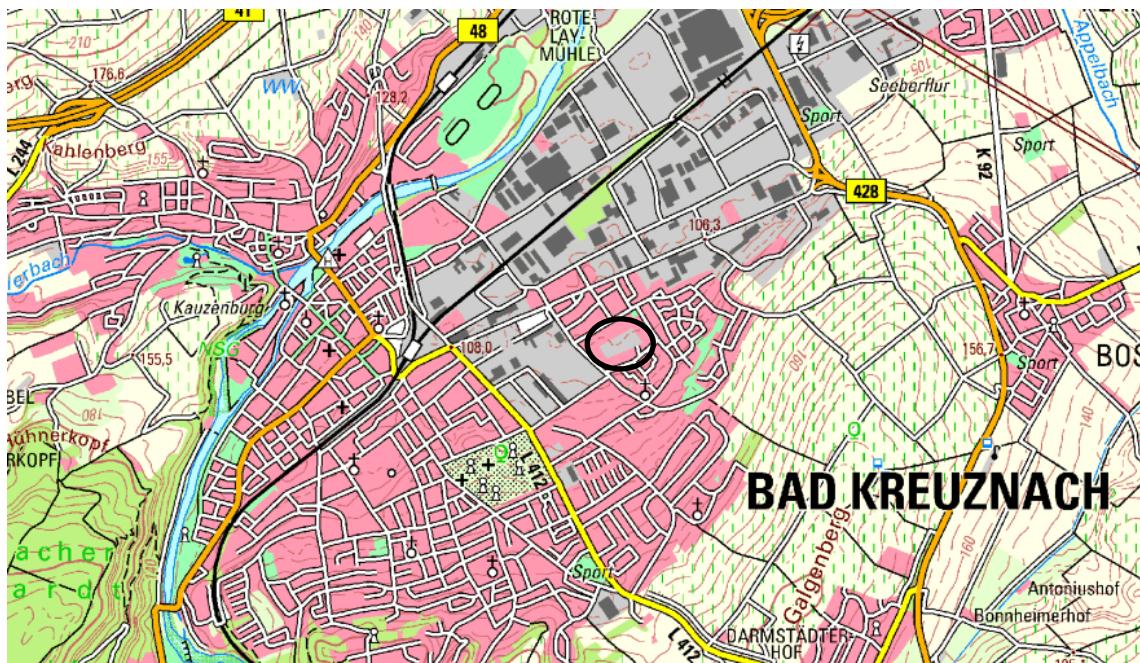
### 1 Zugrundeliegende Unterlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Verkehrsgutachten Wohnquartier an der Alten Gärtnerei in Bad Kreuznach, Ingeneurbüro Giloy & Löser GbR (09/2017),
- Naturschutzfachlicher Beitrag zur geplanten Aufstellung eines Bebauungsplans im Stadtgebiet von Bad Kreuznach im Bereich der Gartenbaubetriebe Dürerstraße und Matthias-Grünwald-Straße, Dipl. Ing. Rolf Raible Ingenieurbüro für Landschaftsarchitektur (02/2018),
- Der Schutz des Baugebietes und der Nachbarschaft vor Verkehrslärm und Stellplatzgeräuschen (01/2018),
- Luftbildauswertung und Ortsbegehung am 13.07.2017.

## 2 Lage und Größe des Plangebiets / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtgebiets von Bad Kreuznach und umfasst mit 10.670 m<sup>2</sup> Fläche das Gelände der ehemaligen Gärtnerei Rehner sowie einen kleinen Teil der angrenzenden Grundstücksflächen, um eine Verbindung zur Matthias-Grünwald-Straße zu schaffen.



Lage des Plangebiets Innerhalb des Stadt Bad Kreuznach | Quelle: LANIS | Stand: 09.04.2018

Das Plangebiet wird begrenzt von vorhandener Bebauung entlang der Hohlbeinstraße, dem Korellengarten, der Holbeinstraße sowie der Matthias-Grünwald-Straße.

Der Bebauungsplan beinhaltet die folgenden Flurstücke der Flur 52: 69/5, 69/7, 69/9, 69/10, 70/7, 70/8, 130/6 teilw. und 130/23. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

### E. Vorgaben übergeordneter Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgende Aspekte hierzu:

#### 1 Landesplanung

Die Stadt Bad Kreuznach wird im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz dem Raumstrukturtyp Verdichtungsräume zugeordnet, und zwar dem verdichten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ < 50 %). Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt.

## 2 Regionalplanung

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe aus dem Jahr 2015 stellt die Stadt Bad Kreuznach als monozentrales Mittelzentrum innerhalb eines Verdichtungsraums dar.

Der Stadt werden als zentraler Ort folgende Gemeindefunktionen zugewiesen:

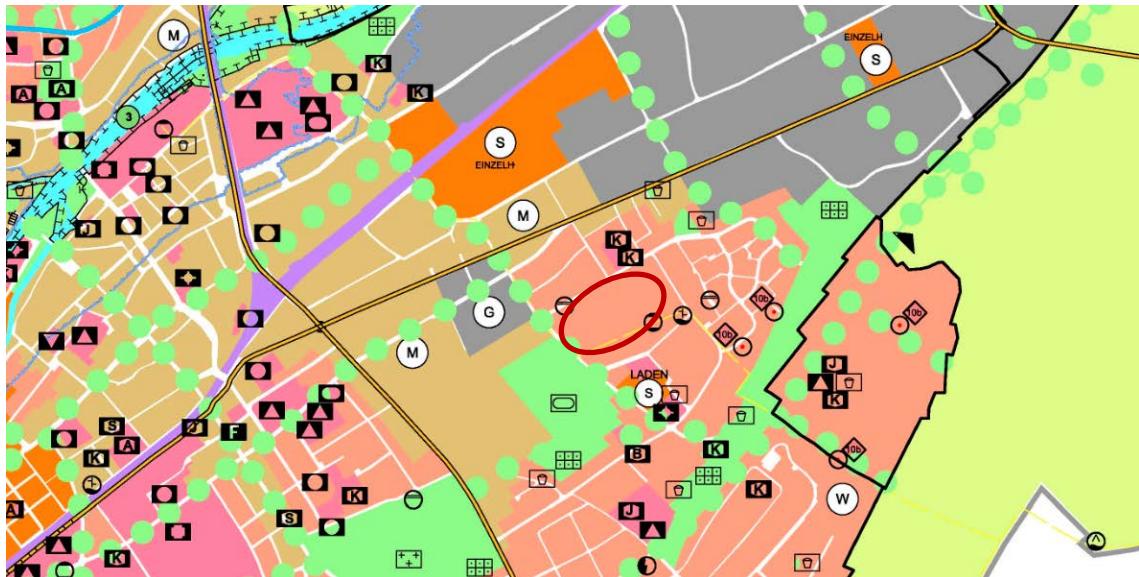
- Schwerpunkt Wohnen (Wohngemeinde, die über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen ausweisen soll).
- Schwerpunkt Gewerbe (Gemeinde, in der über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Gewerbeblächen ausgewiesen und erschlossen werden sollen, soweit nicht vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgegriffen werden soll).

Durch die Lage Bad Kreuznachs an der Bundesstraße 41 mit direktem Anschluss an die Bundesautobahn 61 ist die Stadt entsprechend des Z17 des RROP Teil einer überregional sowie regional bedeutsamen Wirtschaftsachse.

## 3 Flächennutzungsplanung

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt sieht für den in Rede stehenden Bereich eine Wohnbaufläche vor.

Somit sind die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach | Quelle: Stadtverwaltung Bad Kreuznach | Stand: 09.04.2018.

## F. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

### 1 Bergbau / Altbergbau

Das Plangebiet wird von dem unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetrieb „Karlshalle / Theodorshalle“ sowie dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Theodorshalle V“ überdeckt. Der Betreiber des Solegewinnungsbetriebes „Karlshalle / Theodors-

halle“ ist die Firma GuT Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld „Theodorshalle V“ wird durch die Stadt Bad Kreuznach aufrechterhalten. Im Bereich der Bergwerksfelder sollten grundsätzlich die wesentlichen Schutzkriterien von äußeren Zonen eines Heilquellschutzgebietes angewendet werden (so v.a. keine tieferen Eingriffe in den Untergrund über 20 m Tiefe und Veränderung der Grundwasseroberfläche über 3 m Tiefe).

## 2 Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

## G. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Der zukünftige Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung) überlagert in Teilen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Korellengarten I“ (Teilgebiet Nr. 5/2). Diesbezüglich gilt, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Teilgebiet Nr. 5/2) im Bereich, der von dem Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung) überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst wird.

## H. Landespflgerische Bewertung der Änderungsplanung

Die von der Planung betroffenen Flächen unterlagen bislang einer intensiven Nutzung durch einen Gärtnerbetrieb. Der überwiegende Teil der Fläche ist durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen versiegelt. Vegetation in Form von Gehölzen ist lediglich in den Randbereichen kleinfächig in Form von Laubgehölzen (Gebüsche und Laubbäume) vorhanden.

Als Grundlage zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde ein naturschutzfachlicher Beitrag (Ingenieurbüro für Landschaftsarchitektur Rolf Raible, Mainz im Auftrag der PEMA Projektentwicklung GmbH, April 2018) erarbeitet. Der Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund des hohen Grades der Vorbelastungen und fehlender relevanter Biotopstrukturen mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für Fauna und Flora zu erwarten sind. Es wird im Gegenteil mit der Umsetzung der Planung eine Verbesserung des Naturhaushaltes durch neu entstehende begrünte Freiflächen einhergehen.

## I. Darlegung zum städtebaulichen Konzept

### 1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung) soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, in der bereits bebauten Innenstadt ein Rahmen für bauliche Veränderungen zu schaffen, der die Eigenart und den Charakter der baulichen Strukturen im Geltungsbereich schützt, aber gleichzeitig auch Spielraum für künftige Entwicklungen bietet.

Um diese Ziele zu erreichen, wurden zur Entwicklung der Bauleitplanung für den Bebauungsplan u. a. folgende Grundsätze angewandt:

- Differenzierung der zulässigen Nutzungen im Wohngebiet zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- baurechtliche Sicherung der planerischen Vorstellungen zur zukünftigen Nutzung und Entwicklung des Gebiets,
- Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Wohnraum und vielfältigen Wohnungstypologien für eine durchmischte Einwohnerstruktur;
- Bereitstellung von sozial gefördertem Wohnraum in einem Anteil von 20 % der neu entstehenden Wohnungen,
- Funktionsgerechte und wirtschaftliche innere Erschließung,
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringst möglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen.

## 2 Erläuterung der Planung / Bebauungsvorschlag

Die städtebauliche Gesamtkonzeption sieht eine wohnbauliche Entwicklung der als Gärtnerei genutzten Flächen vor. Vorgesehen ist die Entstehung mehrerer Mehrfamilienhäuser, die auf dem in Rede stehenden Gelände ähnliche Strukturen wie auf den direkt angrenzenden Grundstücken entstehen lassen. Auch im weiteren Umfeld fügt sich die geplante Bebauung strukturell ein, da Wohnbebauung insgesamt aber auch Geschosswohnungsbau prägend sind.



Bebauungsvorschlag | rote Umgrenzung: Geltungsbereich Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung), schwarze Umgrenzung: erster Teilabschnitt | Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Stand 04/2018

### 3 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets kann ausschließlich wie bisher über die Matthias-Grünwald-Straße erfolgen. Nach Umsetzung des ersten Teilabschnittes (ehemalige Gärtnerei Foos) ist eine weitere Anbindung des Areals über die Dürerstraße möglich.

Die interne Erschließung, eine private Erschließungsstraße, wird über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an das Recht angrenzenden Grundstücke sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger geregelt. Bei Umsetzung der Gesamtkonzeption wird die interne Erschließungsstraße als Einbahnstraße von der Dürerstraße zur Matthias-Grünwald-Straße führen. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes dient jedoch die Anbindung an die Matthias-Grünwald-Straße als Zu- und Abfahrt zum Plangebiet.

Entsprechend des Bebauungsvorschlags wird der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen untergebracht. Somit wird das Plangebiet vom motorisierten Individualverkehr weitestgehend freigehalten.

Das Ingenieurbüro Giloy & Löser GbR wurde mit der Durchführung einer Verkehrsprognose beauftragt. Dabei wurden das Plangebiet (ehem. Gärtnerei Rehner), der erste Teilabschnitt (ehem. Gärtnerei Foos) sowie folgende Knotenpunkte gemeinsam betrachtet:

- Einmündung Dürerstraße / Zufahrt Garagenhof
- Einmündung Matthias-Grünwald-Straße / Zufahrt Gärtnerei Rehner.

Der Gutachter kommt mithilfe einer Verkehrszählung am 29.08.2017 zu dem Ergebnis, dass zwar mit der vollständigen Bebauung des Wohnquartiers eine starke Verkehrszunahme im Ziel- und Quellverkehr einhergeht, jedoch bei beiden Erschließungsknoten keine Leistungsfähigkeitsprobleme zu erwarten sind.

### 4 Ver- und Entsorgung des Plangebiets

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch einen Anschluss an bzw. Ausbau der bestehenden Netze durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden. Zugunsten der Versorgungsträger ist im Bebauungsplan auf der mit einem Geh- und Fahrrecht belasteten Fläche zusätzlich ein Leitungsrecht vorgesehen.

Die entwässerungstechnische Erschließung erfolgt über Anschluss an / Ausbau des vorhandene Kanalnetzes zur Kläranlage Bad Kreuznach. Jedoch ist zu erwarten, dass die anfallende Abwassermenge die Dimension des Schmutzwasserkanals überschreitet. Eine entsprechende Regenwassermenge ist auf dem Grundstück zu puffern und über eine Drossel einzuleiten.

## J. Begründung der Festsetzungen

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

### 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der Baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Dabei sind Anlagen für Verwaltung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die getroffenen Abwandlungen sind darin begründet, dass das Gebiet vorwiegende dem Wohnen vorbehalten werden soll. Der Ausschluss von Anlagen für Verwaltung sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes erfolgt, um in Anbetracht der Lage und Größe des Plangebietes das allgemeine Wohngebiet vor „inneren“ Immissionsquellen und Störpotenzialen von vornherein zu schützen. Daneben bestehen für diese Nutzungsart zudem an anderer Stelle im Stadtgebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist durch die Aufgabe der vormaligen gartenbaulichen Nutzung und den Zielvorstellungen der Stadt zur städtebaulichen Entwicklung des Geländes begründet. Der Bebauungsplan verfolgt die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartiers. Eine erneute Nutzung der in Rede stehenden Fläche als Gartenbaubetrieb würde der Realisierung der städtebaulichen Gesamtkonzeption für das Areal entgegenstehen.

Die Ansiedlung von Tankstellen wird für das allgemeine Wohngebiet ebenfalls ausgeschlossen. Tankstellen sind ähnlich wie die Gartenbaubetriebe nicht dazu geeignet, sich gestalterisch in die vorgesehene Wohnbebauung einzufügen. Zudem gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, die bei den üblichen Öffnungszeiten auch in den späten Abendstunden erfolgen. Neben zu erwartenden Lärmemissionen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr aber auch durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase). Das mit einer Tankstellennutzung einhergehende Verkehrsaufkommen kann darüber hinaus eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und der Erschließungsqualität mit sich bringen. Aus diesen Gründen werden Tankstellen als unverträglich mit der geplanten Baustruktur und Nutzung angesehen.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Baulichen Nutzung wird bestimmt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen.

##### 1.2.1 Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl

Sowohl die GRZ als auch die GFZ aller Gebiete bewegt sich im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen. Die GRZ wird entsprechend der umgebenden bestehenden Siedlungsstruktur auf 0,4 und die GFZ auf 1,2 festgesetzt werden.

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und Garagen sowie ihrer Zufahrten auf dem Baugrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

(u.a. Fahrradabstellplätze und Müllbehältnissen) darf die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 überschritten werden. Die Überschreitung ist erforderlich, da die Erschließung des Plangebietes aufgrund der Festsetzung von Geh- und Fahrrechten ebenfalls auf die GRZ anzurechnen ist. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem innerstädtischen Bereich mit verdichtetem Wohnungsbau. Ausgleichend wirken hier die Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie das Ziel samt entsprechenden Festsetzungen, z.B. von Tiefgaragen, das Plangebiet weitestgehend von Pkw-Verkehr freizuhalten. Zudem sind trotz der Überschreitung der GRZ bis auf 0,7 Freiflächen und Außenwohnbereiche innerhalb des Plangebiets realisierbar. Zudem ist auch die direkte Nähe zum Bürgerpark General Rose als ausgleichender Umstand anzusehen.

Somit ist davon auszugehen, dass sichergestellt ist, dass durch die Überschreitung der GRZ bis auf 0,7 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, mit der eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten GRZ durch unterirdische Bauteile ermöglicht wird. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind danach die Grundstücksflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage) nicht mitzurechnen, wenn eine Überdeckung von mindestens 60 cm und eine dauerhafte Begrünung erfolgt.

## 1.2.2 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste qualitätsvolle Neubebauung schaffen, wobei die Höhe der künftigen Gebäude und die Gestaltung der oberen Gebäudeabschnitte aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung von entscheidender Bedeutung für ihr stadtbildverträgliches Einfügen sind.

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der künftigen Wohngebäude soll die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt werden, um der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes sowie in den umliegenden Straßen Rechnung zu tragen und eine Anpassung der Neubebauung zu erreichen. Der Begriff „Gebäudehöhe“ wird in den Textfestsetzungen zur eindeutigen Bestimmtheit der getroffenen Vorschriften definiert. Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des höchsten Bauteils des Gebäudes, einschließlich Attika.

Um einen eindeutigen Bezugspunkt für die vorgesehenen Gebäudehöhen zu definieren erfolgen alle Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in Meter ü. NN.

Technische Anlagen auf den Dächern können allerdings dazu führen, dass die räumliche Wirkung oder die Gestaltqualität von Gebäuden negativ beeinflusst wird. Die Dachaufbauten werden daher in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Dachaufbauten im Verhältnis zum Gebäude untergeordnet sind. Technische Anlagen die ohne Ordnungsprinzip auf den Dachflächen verteilt sind oder in größerer Anzahl und/oder an den Außenkanten des Gebäudes installiert werden, stehen in der Regel im Gegensatz zu den gleichmäßig gestalteten Gebäudefassaden und fallen daher störend auf. Deshalb sollen diese Anlagen räumlich gebündelt und von der Au-

ßenwand zurückgesetzt werden. Damit wird eine Einbindung der Anlagen in die Gestaltung des Gesamtgebäudes erreicht und die Heterogenität der einzelnen Anlagen zu Gunsten eines optimierten Gesamteindrucks überdeckt.

Durch die textliche Festsetzung wird daher im Bebauungsplan geregelt, dass bei allen Gebäuden eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch einzelne untergeordnete technische Aufbauten mit einer Höhe von maximal 2 m zugelassen werden kann, wenn der Abstand der technischen Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens 2 m beträgt. Ausgenommen davon sind Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten sowie eingehauste Treppenausstiege bzw. Treppenhäuser.

### **1.3 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen**

Eines der grundlegenden Ziele der Bauleitplanung liegt darin, der Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Verhältnisse zu bieten. Aufgabe muss es deshalb sein, das Wohn- und Arbeitsumfeld so zu gestalten, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Eine Schalltechnische Immissionsprognose zur hier vorliegenden Bebauungsplanänderung in Bad Kreuznach wurde von Prof. Dr. Peter Gordan (Mainz) im Januar 2018 erstellt, in dem die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr sowie die durch die Nutzung der Stellplätze verursachten Lärmeinwirkungen untersucht wurden.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärmeinwirkungen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Der Gutachter empfiehlt in diesem Zusammenhang, den erforderlichen Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen.

Daher wurden, um den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzungen im erforderlichen Maß Rechnung tragen zu können, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird die Einhausung der Tiefgaragenzu – und Ausfahrten festgesetzt.

### **1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend der umgebenden Bebauung wurde auch für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Zugunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Mit gleicher Zielsetzung wurden vergleichsweise großzügige Festsetzungen zu Nebenanlagen getroffen, wonach sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Ausgenommen davon sind die mit nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belasteten Flächen sowie der Schutzstreifen der unterirdisch verlaufenden Gashochdruckleitung.

## 1.5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

Die Festsetzungen der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen haben den Hintergrund das neu entstehende Quartier entsprechend der städtebaulichen Konzepts weitestgehend vom motorisierten Verkehr frei zu halten. Die Ausweisung der Flächen für Stellplätze bzw. Stellplätze und die Erschließung der Tiefgarage sowie die Flächen für Tiefgaragen haben zur Folge, dass überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

## 1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan wird die Begrünung von Flachdächern festgesetzt. Damit wird der landespflegerischen Zielvorstellung zur Minimierung der Eingriffe bzw. der Verbesserung der kleinklimatischen Situation Rechnung getragen. Zudem trägt die Durchgrünung zu einer höheren Gestaltqualität bei.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen neben ihrer generellen ökologischen und landschaftsbildbezogenen Funktion besonders der NiederschlagswasserRetention und der verminderten Wärmerückstrahlung der Baukörper. Durch die Verpflichtung zur Dachbegrünung wird eine Erhöhung des Grünanteils und damit einhergehend eine Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sichergestellt.

Insgesamt werden durch die Festsetzungen der Versiegelungsgrad und damit die Auswirkungen der Bebauung auf die Bodenfunktion reduziert und gleichzeitig eine wirksame Retention des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers erreicht.

## 1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Es ist planerischer Wille der Stadt Bad Kreuznach die Grundstücke innerhalb des Gelungsbereichs privatrechtlich zu erschließen. Um die Erschließung für die verschiedenen Nutzergruppen zu sichern, werden Flächen festgesetzt, die mit Geh- und Fahrrechten sowie Leitungsrechten („G/F/L“) zu beladen sind. Davon sollen sowohl die Bewohner, ihre Besucher und die Erschließungsträger sowie die Träger der Ver- und Entsorgung profitieren.

Die in der Planzeichnung dargestellten Rechte sind ergänzend grundbuchrechtlich durch die beteiligten Parteien abzusichern und zugunsten der betroffenen Nutzergruppen einzutragen.

## 1.8 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt eine kurze Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche neu fest, um eine Anbindung an die Matthias-Grünwald-Straße zu schaffen.

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Stadt wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die

Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Zweck verfolgt zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben innerhalb des Plangebiets zu machen. Dementsprechend ist der Geltungsbereich der Satzung identisch mit dem des Bebauungsplans.

Die vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und andererseits dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld dar.

Es werden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. In diesem Fall sind es:

- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke,
- Gestaltung von Stellplatzflächen sowie
- Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung.

Insbesondere wird dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

Zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an Durchgrünung sowie auch für eine gestalterische Qualität sind die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

Die festgesetzte Begrünung von Parkplatzflächen dient ebenfalls der gestalterischen Qualität. Durch die Festsetzung der Baumpflanzungen kann zudem ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden. Außerdem tragen sie zu einer positiven Wirkung auf das Stadtbild und einem positiven subjektiven Empfinden der Umgebung bei.

Aufgrund der entwässerungstechnischen Erschließung war es notwendig in Verbindung mit § 58 Abs. 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) bauordnungsrechtliche Regelungen zur Entwässerung des Plangebietes zu treffen. Bei einer Überschreitung der GRZ von 0,4 ist eine entsprechende Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück vorzusehen. Flächen mit reduzierten Abflussbeiwerten sind bei der Ermittlung der GRZ entsprechend zu berücksichtigen. Der Nachweis zur Rückhaltung ist beim Bauantrag zu führen.

## K. Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohnbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet.

Daher ist bei der Planung darauf zu achten, dass das Plangebiet so ausgestaltet wird, dass gesunde Bedingungen herrschen. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Die nachfolgend dargelegten Nutzungseinschränkungen und -differenzierungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Stadt Bad Kreuznach und dem Entwicklungsziel, ein neues Wohnquartier für weite Kreise der Bevölkerung zu schaffen: So wird durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen des Bebauungsplanes eine Beeinträchtigung der angestrebten Wohnnutzung vermieden.

#### 1.2 Schallschutz

Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ hat die Stadt Bad Kreuznach zur Beurteilung der Belange des Schallschutzes hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen sowie Stellplatzgeräuschen eine schalltechnische Untersuchung veranlasst. Der Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans entspricht einem Teilbereich des in dem Schallgutachten zugrunde gelegten Untersuchungsbereichs.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der beiden Bebauungspläne („Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 3. Änderung) und Teilabschnitt der ehemaligen Gärtnerei Rehner) für die vorhandene Bebauung entlang der internen Erschließungsstraße gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind, da die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV unterschritten werden. Somit ist eine unzulässige Störung der Bewohner der Mehrfamilienhäuser durch den Lärm der neuen Straße auszuschließen. Ebenso gehen von den Stellplätzen, deren Emissionen als Anlagengeräusche zu werten sind, keine Beeinträchtigungen aus.

Zum Schutz der geplanten Neubebauung werden vom Gutachter bauliche Maßnahmen vorgeschlagen, die das neue Baugebiet vor Straßenverkehrslärm und Stellplatzgeräuschen schützen.

Somit können die Belange hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet grundsätzlich sichergestellt werden. Mit den aus dem schalltechnischen Gutachten übernommenen Festsetzungen wird den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzung im erforderlichen Maß Rechnung getragen.

#### 1.3 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über

Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau ist das Radonpotential für das Plangebiet lokal hoch ( $> 100 \text{ kBq/m}^3$ ).

Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

## **2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)**

Eine städtebauliche Aufgabe der Stadt Bad Kreuznach ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird den kommunalen Entwicklungsabsichten Rechnung getragen, den Ausbau und die Entwicklung der Stadt positiv zu begleiten sowie der vorhandenen Nachfrage am Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen. Besonders in Anbetracht der Bereitstellung von 20 % sozial gefördertem Wohnraum kann ein Angebot für ein breites Bevölkerungsspektrum geboten werden.

## **3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)**

Die durch das neue Baugebiet entstehende zusätzliche Nachfrage insbesondere nach sozialen Infrastrukturen kann von bereits bestehenden Einrichtungen in der Stadt abgedeckt werden. Zudem befindet sich in direkter Nähe und guter fußläufiger Erreichbarkeit der Bürgerpark General Rose, weshalb die Festsetzung eines Spielplatzes innerhalb des Plangebietes als bauplanungsrechtlich nicht erforderlich angesehen wird.

## **4 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)**

Die Planung dient der Schaffung einer Grundlage für die bauliche Fortentwicklung im Innenbereich der Stadt Bad Kreuznach und entspricht somit auch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

## **5 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz verwiesen.

## 6 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Mit der Konversion des ehemaligen Gärtnereibetriebes werden Flächen entsiegelt und es entstehen neue begrünte Freiräume. Die Umsetzung der Planung trägt zu einer Verbesserung von Natur und Landschaft bei; die Belange des Umweltschutzes werden gewahrt.

### 6.1 Planungsrelevante Vorhaben aus umwelt- und naturschutzrechtlicher Sicht

#### Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 71.061 ha großen Naturpark 'Soonwald-Nahe' (Landesverordnung vom 28.01.2006; GVBI S. 46). Allerdings gelten die Schutzbestimmungen des § 6 gem. § 7 der VO ausdrücklich nicht für „Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist“ und somit für das in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegende und darin als Wohnbaufläche ausgewiesene Änderungsgebiet.

Es ist aber auch ausgeschlossen, dass durch die vorliegende Planänderung nachhaltige oder gar erhebliche negative Auswirkungen auf den Schutzzweck bewirkt werden.

Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht betroffen.

### 6.2 Biotoptypenausstattung

Das Plangebiet wird bestimmt durch die intensive Nutzung einer Gärtnerei mit großflächigen Gewächshäusern, Lagerhallen und ein Wohngebäude. Gehölzstrukturen sind nur kleinflächig vorhanden. Weitere Aussagen werden im Verfahren ergänzt.

### 6.3 Belange des Artenschutzes

Aussagen zu Belangen des Artenschutzes werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### 6.4 Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter.

Wie bereits beschrieben handelt es sich bei dem Plangebiet um einen landespflegerisch weniger bedeutsamen Bereich mit erheblichen Vorbelastungen.

#### Auswirkungen auf den Boden:

Der Bodenhaushalt ist durch bauliche Anlagen und intensivste gärtnerische Nutzung über Jahrzehnte stark vorbelastet. Detailliertere Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### Auswirkungen auf den Wasserhaushalt:

Adäquat der Veränderung des Versiegelungsgrades ergibt sich mit der Planung eine leichte Verbesserung hinsichtlich von Versickerungsflächen. Zudem erfolgt mit der Umsetzung der Planung eine dem heutigen Stand entsprechende Wasserbewirtschaftung.

#### Auswirkungen auf das Kleinklima:

Die Reduzierung der versiegelten Flächen, die Durchgrünung sowie die Errichtung baulichen Anlagen mit extensiver Dachbegrünung tragen zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei (Reduzierung des wärmeabstrahlenden Flächen, Schattenspender und Staubbindung durch Laubgehölze) bei.

**Auswirkungen auf den Ortsbild/Naherholung:**

Das Planungsgebiet stellt sich bezüglich Ortsbild und Naherholung bislang eher negativ wirksam dar. Mit der zukünftig geordneten Bebauung und den begrünten Freiflächen ergibt sich eine deutliche Verbesserung gegenüber der Ist-Situation.

**7 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können, zum gegenwärtigen Kenntnisstand, von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden. Jedoch ist davon auszugehen, dass die anfallende Abwassermenge die Kapazität der vorhandenen Kanalisation überschreitet. Eine entsprechende Menge Regenwasser ist auf dem Grundstück zu puffern und über eine Drossel einzuleiten.

**8 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt bei Umsetzung der Gesamtkonzeption über die vorhandene Dürerstraße. Die interne Erschließung wird durch eine private Erschließung und der Festsetzung von einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an das Recht angrenzenden Grundstücke geregelt.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen wurde von dem Ingenieurbüro Giloy & Löser GbR eine Verkehrszählung an den zwei Knotenpunkten Einmündung Dürerstraße / Zufahrt Garagenhof sowie Einmündung Matthias-Grünwald-Straße / Zufahrt Gärtnerei Rehner durchgeführt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Entwicklung der Gesamtkonzeption mit einer erheblichen Verkehrszunahme im Ziel- und Quellverkehr zu rechnen ist, jedoch keine Leistungsfähigkeitsprobleme der Knotenpunkte zu erwarten sind.

**L. Planverwirklichung****1 Grundbesitz und Bodenordnung**

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist zum gegenwärtigen Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

**2 Kosten der Bauleitplanung**

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Im vorliegenden Fall haben sich die Vorhabenträger im Rahmen einer Kostenübernahmeverklärung gegenüber der Stadt Bad Kreuznach verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Die Vorhabenträger sind sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch die Kostenübernahmeverklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Stadtrates, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahmeverklärung unberührt.

Aus der „Erklärung“ können zudem keinerlei Rechte für die Vertragspartner hergeleitet werden.

Das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserslautern) wurde mit der Vorbereitung und Erstellung der Bebauungsplanänderung beauftragt.

Der Stadt Bad Kreuznach entstehen somit durch die Ausarbeitung des Bebauungsplans „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung) keine direkten Kosten. Kosten fallen allenfalls im Rahmen des erforderlichen und nicht übertragbaren verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.

**PEMA**  
Entwicklungsgesellschaft

**Verkehrsgutachten  
Wohnquartier an der Alten Gärtnerei  
in Bad Kreuznach**

**September 2017**

**Ingenieurbüro  
Giloy & Löser GbR**  
Dr.-Karl-Aschoff-Straße 17  
55543 Bad Kreuznach

**A**

**VORBEMERKUNGEN / AUFGABENSTELLUNG**

Die PEMA als Projektentwickler hat für das Wohnquartier an der Alten Gärtnerei eine Rahmenplanung aufstellen lassen. Unter Einbeziehung der geplanten Baumaßnahmen ist eine Verkehrsprognose für das gesamte Wohnquartier zu führen und auf die Erschließungsknoten im Straßennetz um zu legen. Das Wohnquartier kann ausschließlich über 2 Knoten erreicht werden. Es sind dies:

- Einmündung Dürerstraße/ Zufahrt Garagenhof
- Einmündung Matthias-Grünwald-Straße/ Zufahrt Gärtnerei Rehner

Für die beiden Einmündungen ist noch von einer ausreichenden Kapazitätsreserve für den durch das Wohnquartier entstehenden Verkehr aus zu gehen. Dies ist aber durch einen Abgleich zwischen der Prognosebelastung und den Belastungsgrenzen einer Einmündung zu bewerten.

Für die beiden Einmündungen liegen keine aktuellen Verkehrszählungen vor; sie ist aber eine wichtige Basis für die weiteren Planungsabsichten. So sind über eine Leistungsfähigkeitsberechnung für die Knoten mögliche Maßnahmen (z. B. Verkehrslenkung oder Knotenpunktumbau) zur gesicherten Ableitung des prognostizierten Verkehrs auf zu führen.

**B**

**VERKEHRSERHEBUNG**

Im August 2017 fand eine Verkehrserhebung am Knotenpunkt Dürerstraße/ Zufahrt Garagenhof sowie am Knotenpunkt Matthias-Grünwald-Straße/ Zufahrt Gärtnerei Rehner durch das Ingenieurbüro Giloy & Löser statt.

Die Verkehrszählung wurde am Dienstag, den 29.08.2017, einem Normalwerktag innerhalb einer Normalverkehrswoche ausgeführt. Die Erhebungen fanden zwischen 15.00 Uhr und 19.00 Uhr statt, um die Nachmittagsspitzenstunde im Tagesverlauf zu erhalten.

Am Erhebungstag war es trocken, die Temperaturen entsprachen der Jahreszeit.

Im Vorfeld zu den Erhebungen fand eine Abstimmung mit dem Auftraggeber sowie der Stadt Bad Kreuznach statt. Es lag keine Baustelle mit einer Umleitungsstrecke über die beiden Knotenpunkte vor.

Bei der Verkehrszählung erfolgt eine Unterscheidung der Fahrzeugarten nach dem BASt-Standard (Bundesanstalt für Straßenwesen).

**C**

**ERGEBNISSE DER ZÄHLUNGEN**

Der Erhebungszeitraum von 4 Stunden wird mit Faktoren auf 24h-Belastungen hochgerechnet. Bei den Faktoren wird zwischen Leicht- und Schwerverkehr sowie dem Straßentyp (innerstädtische Hauptstraßen bzw. innerstädtische Straßen) unterschieden. Die Faktoren sind aus Langzeitzählstellen sowie einer Vielzahl von einwöchigen Gerätezählungen abgeleitet.

Die Ergebnisse der Verkehrszählung werden als Knotenstrombelastungsplan für die Nachmittagsspitzenstunde sowie für den Tagesverkehr (DTV, Siehe Anlage 2 und 4) dargestellt.

Innerhalb des Planungsgebietes stellen sich auf den wichtigsten Strecken folgende Belastungen ein:

**Tab. 1:**

**Belastungen Planungsgebiet**

Abschnitt	Belastungen
Matthias-Grünwald-Straße	1.115
Dürerstraße	10.285

Angaben in Kfz/d, gerundet, Normalwerktag 2017

Die Maximalbelastungen treten erwartungsgemäß in der **Dürerstraße** auf. Diese stellt eine Hauptsammelstraße im Stadtgebiet von Bad Kreuznach dar. Auffällig ist auch der Verkehrswert im Verhältnis zur John-F.-Kennedy-Straße. Da die John-F.-Kennedy-Straße erst seit 2011 unter Verkehr ist und im Zuge des IVEK (Integriertes Verkehrskonzept Bad Kreuznach) ein Verkehrswert von ca. 9.800 KFZ/24h gezählt wurde, ist für diese „neue Querverbindung“ von einem sehr hohen Durchgangsverkehrsanteil aus zu gehen, d. h. der Straßenzug Dürerstraße - John-F.-Kennedy-Straße wird als Umfahrung/ Umleitungstrecke für den am stärksten im Stadtgebiet belasteten Knotenpunkt Alzeyer

Straße/ Bosenheimer Straße/ Dr. Konrad-Adenauer-Straße genutzt. Weil sich an dieser Situation auch in den kommenden Jahren nichts ändern wird, ist von einem vergleichbar hohen Durchgangsverkehrswert in der Dürerstraße aus zu gehen!

Zur Ermittlung von Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss ist die Kenntnis der **Spitzenstunde** erforderlich. Die im Zuge der Verkehrszählung am Knoten Dürerstraße/ Zufahrt Garagenhof ermittelte Spitzenstunde stellte sich zu folgender Tageszeit ein (Anlage 2):

- Nachmittagsspitze zwischen 16.00 und 17.00 Uhr.

Bezogen auf die Einfahrmengen am Knoten war während der Spitzenstunde folgende Belastung zu verzeichnen:

- Nachmittagsspitze: 911 Kfz/h

D

## **VERKEHRS PROGNOSIS UND LEISTUNGS FÄHIGKEITEN DER KNOTENPUNKTE**

Für das gesamte Wohnquartier ist eine Prognose des Verkehrs bezogen auf die geplante Bebauung laut Rahmenplanung zu bestimmen bzw. auf das Straßennetz im Wohnquartier sowie auf die 2 Erschließungsknoten um zu legen.

Zur Ermittlung der Verkehrserzeugung im Wohnquartier wurden folgende Daten erhoben:

- Geplante Baumaßnahmen gemäß Rahmenplanung
- Öffentliche Besucherstellplätze wurden gemäß Ausbauplanung berücksichtigt.

Es ergibt sich demnach bei vollständiger Bebauung im Wohnquartier eine maximale Anzahl von **ca. 388 Stellplätzen und ca. 42 oberirdischen Besucherparkplätzen**.

Zur Bestimmung des daraus sich ergebenden Verkehrswertes wurden die Mobilitätsfaktoren für die Nutzungsart Wohnungen in Ansatz gebracht. Die öffentlichen Besucherstellplätze wurden mit einem Mobilitätsfaktor von 1 pro Tag ebenfalls eingerechnet.

Es ergibt sich somit ein Verkehrswert für den Ziel- und Quellverkehr des gesamten Wohnquartiers von **ca. 952 KFZ-Fahrten pro Tag**. Da die Herkunft bzw. das Ziel der Verkehrsteilnehmer im Wohnquartier derzeit nicht bekannt ist, wurde als Verkehrsverteilung eine Aufteilung des Verkehrswertes gemäß der Verkehrszählung an den beiden Einmündungen vorgenommen. Bei diesem Ansatz liegt man „Auf der Sicherer Seite“, da der dem Wohnquartier aus der Dürerstraße zufahrende Verkehr als Linkseinbieger den größeren Verkehrswert aufweist und den Gegenverkehr beachten muß (Bewertung der Leistungsfähigkeit der Einmündung)! Eine weitere Begründung für den Ansatz ist der im IVEK ermittelte hohe Anteil an „Binnenverkehr“ im Stadtgebiet von Bad Kreuznach (Stadtteilverkehre ins Zentrum und zurück) bzw. da die

hauptsächlich genutzten Verkehrsachse im Ziel- und Quellverkehr mit der Bosenheimer Straße im Norden liegen.

Die daraus sich ergebende Belastungsprognose für den Gesamtverkehr im Erschließungsgebiet des Wohnquartiers ist der Anlage 6 zu entnehmen bzw. wurde als Knotenstrombelastungspläne in der Anlagen 3 und 5 dargestellt.

Die Überprüfung von Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss erfolgt nach dem HBS 2001 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2009).

Beim Neu-, Um- oder Ausbau von Straßen sollte die Qualitätsstufe "D" als Mindestqualität zugrunde gelegt werden (Zitat: Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 10/2002).

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit für die beiden Einmündungen wurde gemäß der prognostizierten Verkehrsbelastungen (siehe Berechnungsblätter Anlage 7 und 8) vorgenommen. Es ergibt sich demnach ein **stabiler Verkehrszustand (Qualitätsstufe C)** für den **Knotenpunkt Dürerstraße/ Zufahrt Wohnquartier** in der Nachmittags spitzenstunde (es wird immer die schleteste Qualitätsstufe eines Verkehrsstromes auf den gesamten Knoten übertragen) sowie ein sehr guter Verkehrszustand (**Qualitätsstufe A**) für den **Knotenpunkt Matthias-Grünwald-Straße/ Ausfahrt Wohnquartier**. Betrachtet man aber die Herkunft des stabilen Verkehrszustandes, sind i. W. nur die Ausfahrtströme aus dem Garagenhof in die Dürerstraße betroffen.

**Für die eigentlichen, starken Verkehrsströme auf der Dürerstraße kann die Vorgabe der Qualitätsstufe A (sehr guter Verkehrszustand) für die Spitzenstunde im Tagesverlauf eingehalten werden.**

Bezüglich der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten können grobe Abschätzung nach der folgenden Tabelle vorgenommen werden:

**Tab. 2: überschlägige Leistungsfähigkeit Knotenpunkte**

Knotenpunkt	Leistungsgrenze in KFZ/ 24h
Kreuzung	12.500
Einmündung	16.500
Kreisverkehrsplatz	25.000
Lichtsignalanlage	30.000

Leistungsgrenze: Fluss der Qualitätsstufe F (Überlastung)

Eine Einfahrmenge von ca. 16.500 KFZ/ 24h bildet die Obergrenze für nicht-signalgeregelte Kreuzungen und Einmündungen.

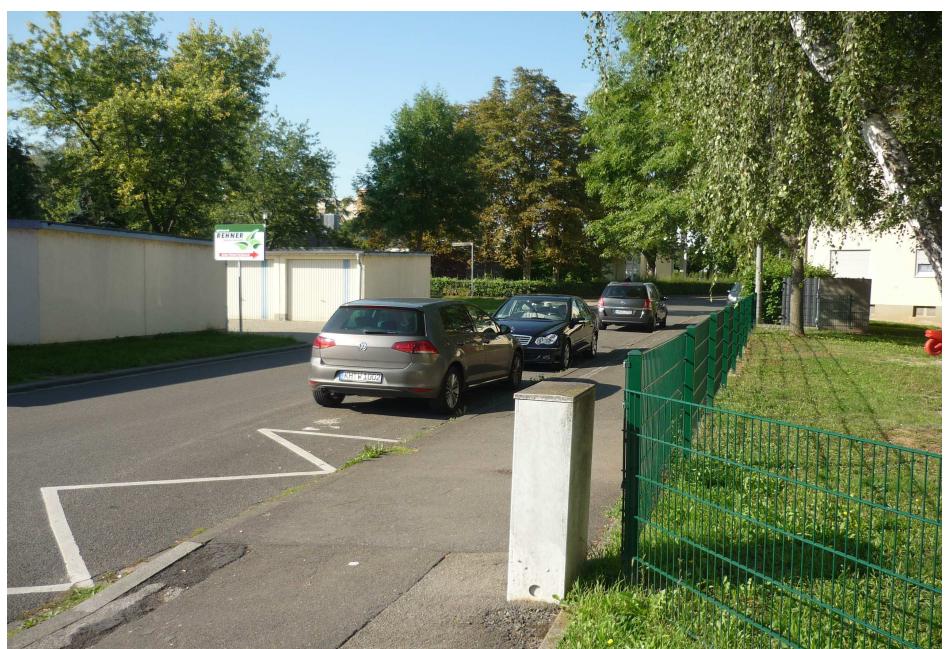
Für die beiden Einmündungen, die das Wohnquartier im Süden und Westen mit dem städtischen Straßennetz verknüpfen, würde sich demnach im Prognosejahr **keine Überschreitung der Leistungsgrenze** ergeben (Siehe Anlage 6: Summe der einfahrenden KFZ /24h: ca. 10.335 für die Einmündung Dürerstraße/ Zufahrt Wohnquartier bzw. ca. 1.144 für die Einmündung Matthias-Grünwald-Straße/ Ausfahrt Wohnquartier). Folglich wird es zu keinen Stauungen in den Aus- und Einfahrten zum Wohnquartier während der Spitzenstunden kommen!

**E**

**BEWERTUNG DER VERKEHRSSITUATION**

Mit der vollständigen Bebauung des Wohnquartiers geht eine starke Verkehrszunahme im Ziel- und Quellverkehr einher. Die Verkehrsverteilung auf die 2 Erschließungsknoten lässt **keine Leistungsfähigkeitsprobleme erwarten**.

Problematischer ist da schon eher der Bestand an öffentlichen Längsparkständen in der Matthias-Grünwald-Straße auf der Nordseite zu benennen.



Da diese Parkstände nach ca. 5 m von der Ausfahrt in die Matthias-Grünwald-Straße beginnen (Siehe Bild), kommt es zu starken Sichtbehinderungen! Hier könnte es aus sicherheitsrelevanten Aspekten sinnvoll sein, dass die ersten beiden öffentlichen Längsparkstände entfallen müssen!

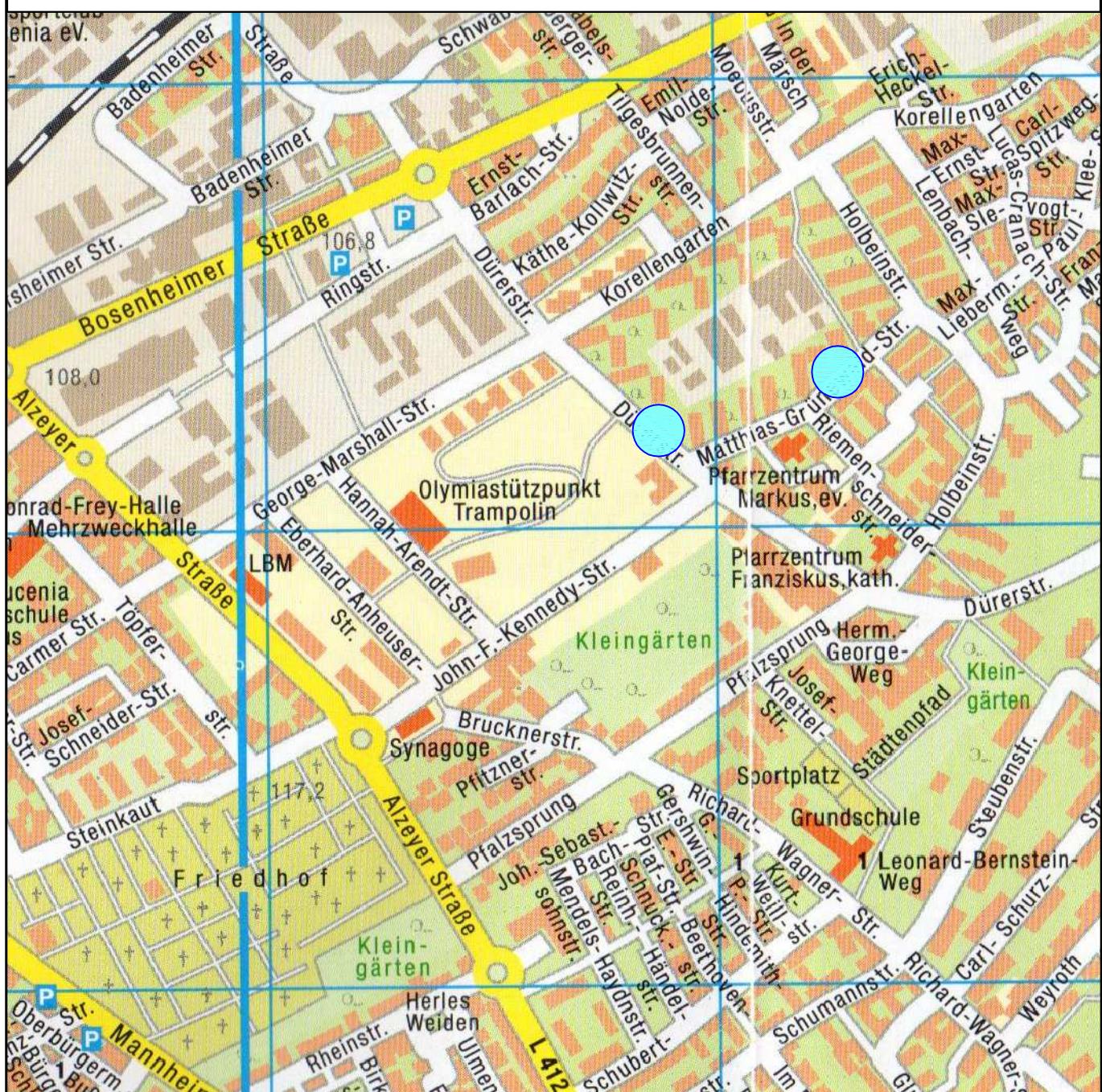
Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) müssen an Knotenpunkten Mindestsichtfelder für wartepflichtige KFZ bzw. Radfahrer zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden KFZ und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. In Tabelle 59 wird als notwendige Schenkellänge der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge bei 30 km/h auf der Vorfahrtsstraße mit 30 m vorgegeben! Dies ist im vorliegenden Fall **nicht** gegeben!



# Verkehrszählung am 29.08.2017

## Dürerstraße / Matthias-Grünwald-Straße in Bad Kreuznach

**G & L**



Zählstelle

Anlage 1:

Lage der Verkehrszählung

Verkehrszählung am 29.08.2017  
 Knoten Dürerstraße / Zufahrt Garagenhof  
 bzw. Wohnquartier an der  
 alten Gärtnerei in Bad Kreuznach



Nachmittagspitzenstunde

16.00 - 17.00 Uhr

Bosenheimer Straße

2                    1  
 $\frac{451}{453}$           $\frac{454}{455}$

Dürerstraße

0                    3  
 $\frac{451}{451}$           $\frac{454}{457}$

1  
 0  
 2  
 $\frac{3}{5}$

Zufahrt  
Garagenhof

John.-F.-Kennedy-Straße

Gesamtverkehr  
Kfz/h

Tagesbelastung

Bosenheimer Straße

30  
 $\frac{5375}{5405}$

Dürerstraße

30  
 $\frac{5375}{5405}$

30  
 $\frac{4850}{4880}$

30  
 30  
 30

30  
 30  
 $\frac{60}{60}$

Zufahrt  
Garagenhof

John.-F.-Kennedy-Straße

Gesamtverkehr  
Kfz/d

Anlage 2:

Verkehrsbelastungen  
Dürerstraße

Normalwerktag

Verkehrszählung am 29.08.2017  
 Knoten Dürerstraße / Zufahrt Garagenhof  
 bzw. Wohnquartier an der  
 alten Gärtnerei in Bad Kreuznach



Prognose  
Nachmittagspitzenstunde

16.00 - 17.00 Uhr

Bosenheimer Straße

86  
 $\frac{451}{537}$   
 1  
 $\frac{478}{479}$

Dürerstraße

0  
 $\frac{451}{451}$   
 50  
 $\frac{478}{528}$

Zufahrt Garagenhof  
 bzw. Wohnquartier an  
 der alten Gärtnerei

1  
 0  
 $\frac{86}{50}$   
 $\frac{136}{136}$

John.-F.-Kennedy-Straße

Gesamtverkehr  
 Kfz/h

Prognose  
Tagesbelastung

Bosenheimer Straße

650  
 $\frac{5375}{6025}$   
 30  
 $\frac{5150}{5180}$

Dürerstraße

30  
 $\frac{5375}{5405}$   
 362  
 $\frac{5150}{5512}$

Zufahrt Garagenhof  
 bzw. Wohnquartier an  
 der alten Gärtnerei

30  
 30  
 $\frac{650}{362}$   
 $\frac{1012}{1012}$

John.-F.-Kennedy-Straße

Gesamtverkehr  
 Kfz/d

Anlage 3:

Verkehrsbelastungen  
 Dürerstraße

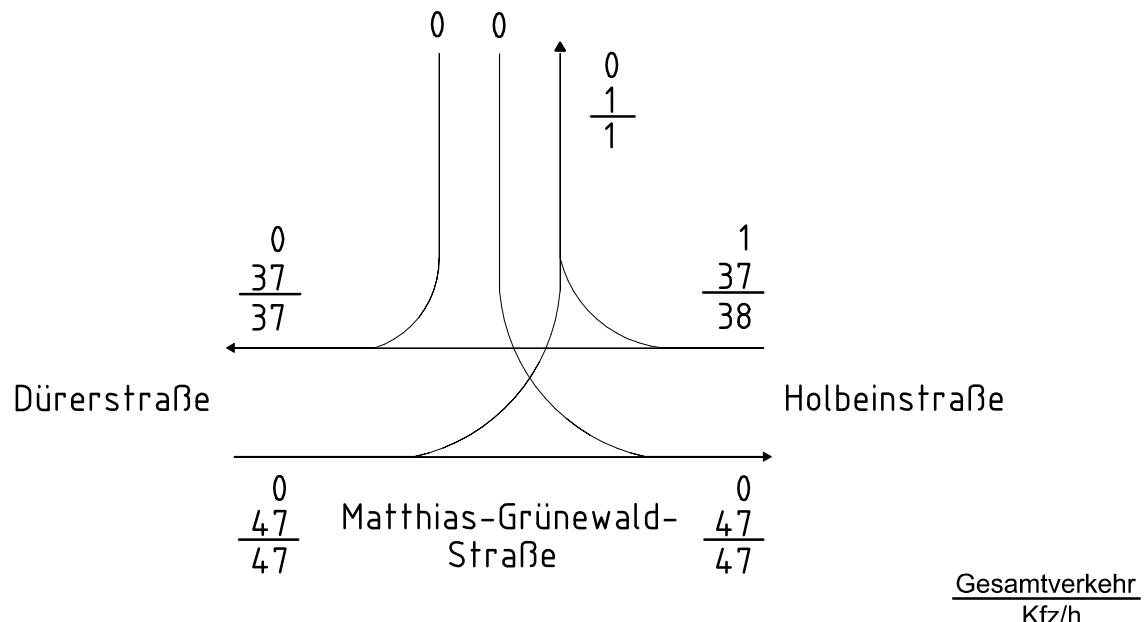
Normalwerntag Prognose

Verkehrszählung am 29.08.2017  
 Knoten Matthias-Grünwald-Straße /  
 Zufahrt Gärtnerei Rehner bzw. Wohn-  
 quartier an der alten Gärtnerei in Bad Kreuznach



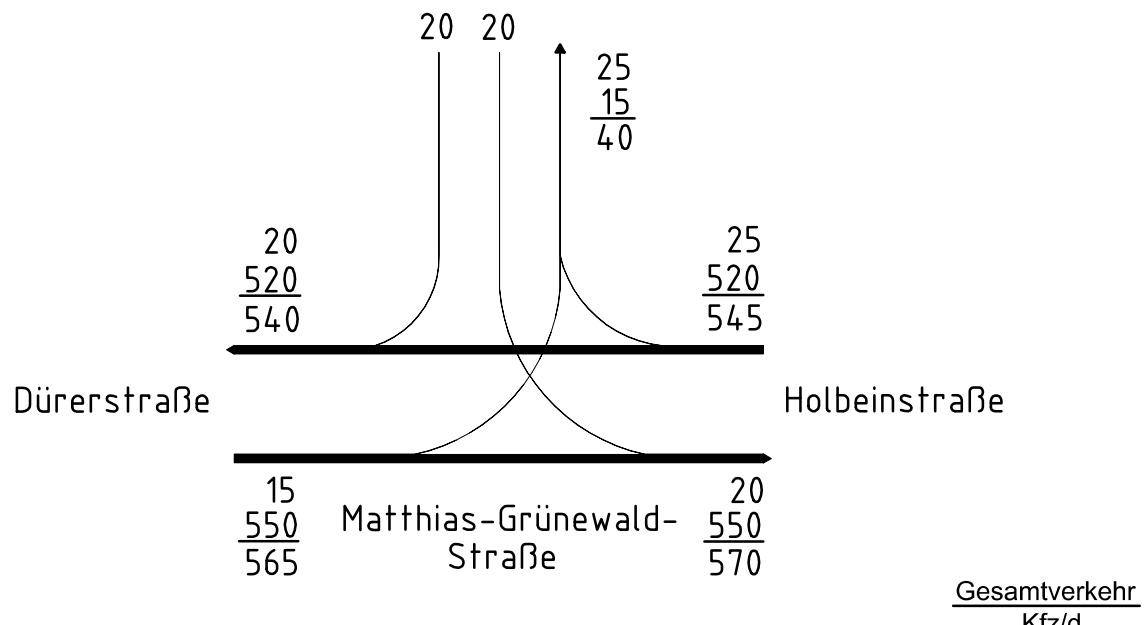
Nachmittagspitzenstunde  
 16.00 - 17.00 Uhr

Zufahrt  
 Gärtnerei Rehner



Tagesbelastung

Zufahrt  
 Gärtnerei Rehner



Anlage 4:

Verkehrsbelastungen  
 Matthias-Grünwald-Straße  
 Normalwerktag

Verkehrszählung am 29.08.2017  
 Knoten Matthias-Grünwald-Straße /  
 Zufahrt Gärtnerei Rehner bzw. Wohn-  
 quartier an der alten Gärtnerei in Bad Kreuznach

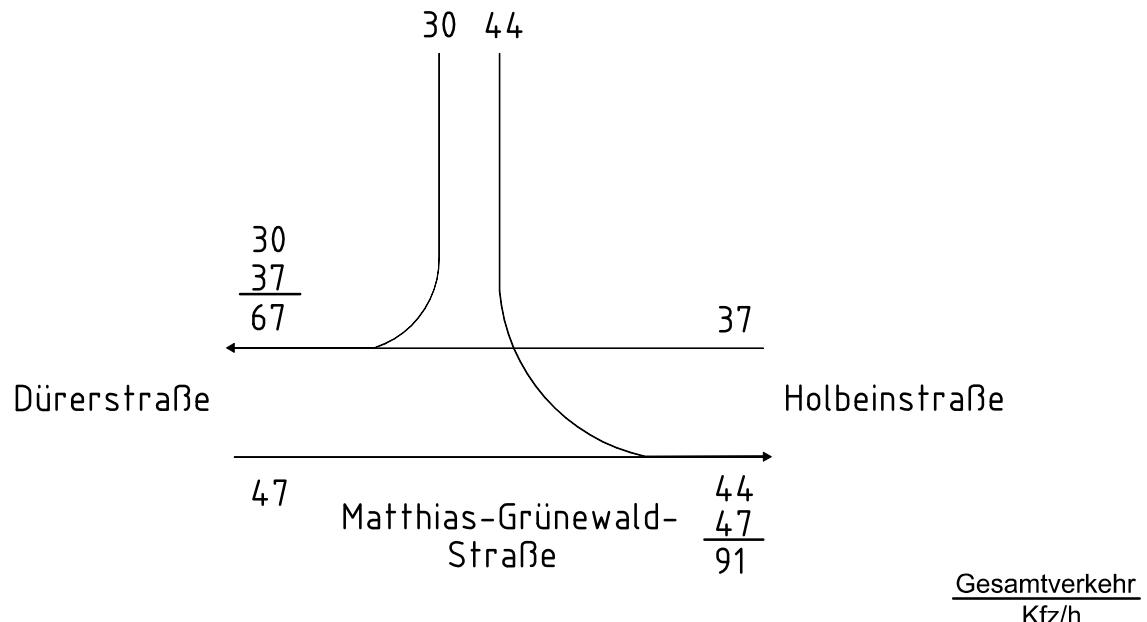


Prognose

Nachmittagspitzenstunde

16.00 - 17.00 Uhr

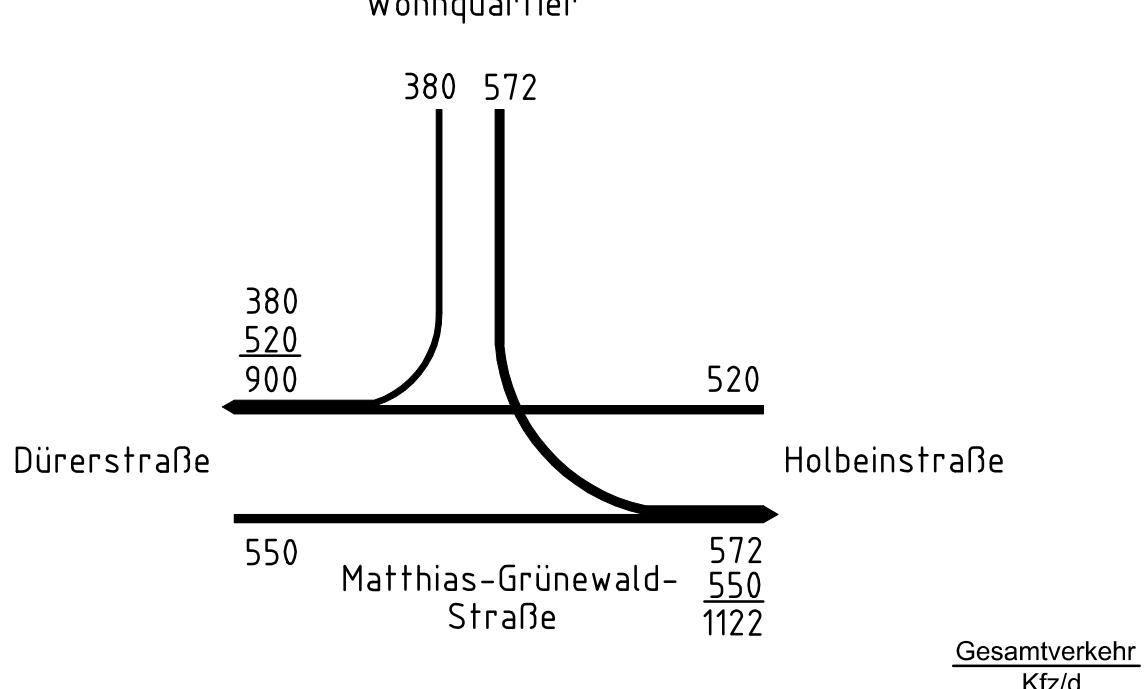
Ausfahrt  
Wohnquartier



Prognose

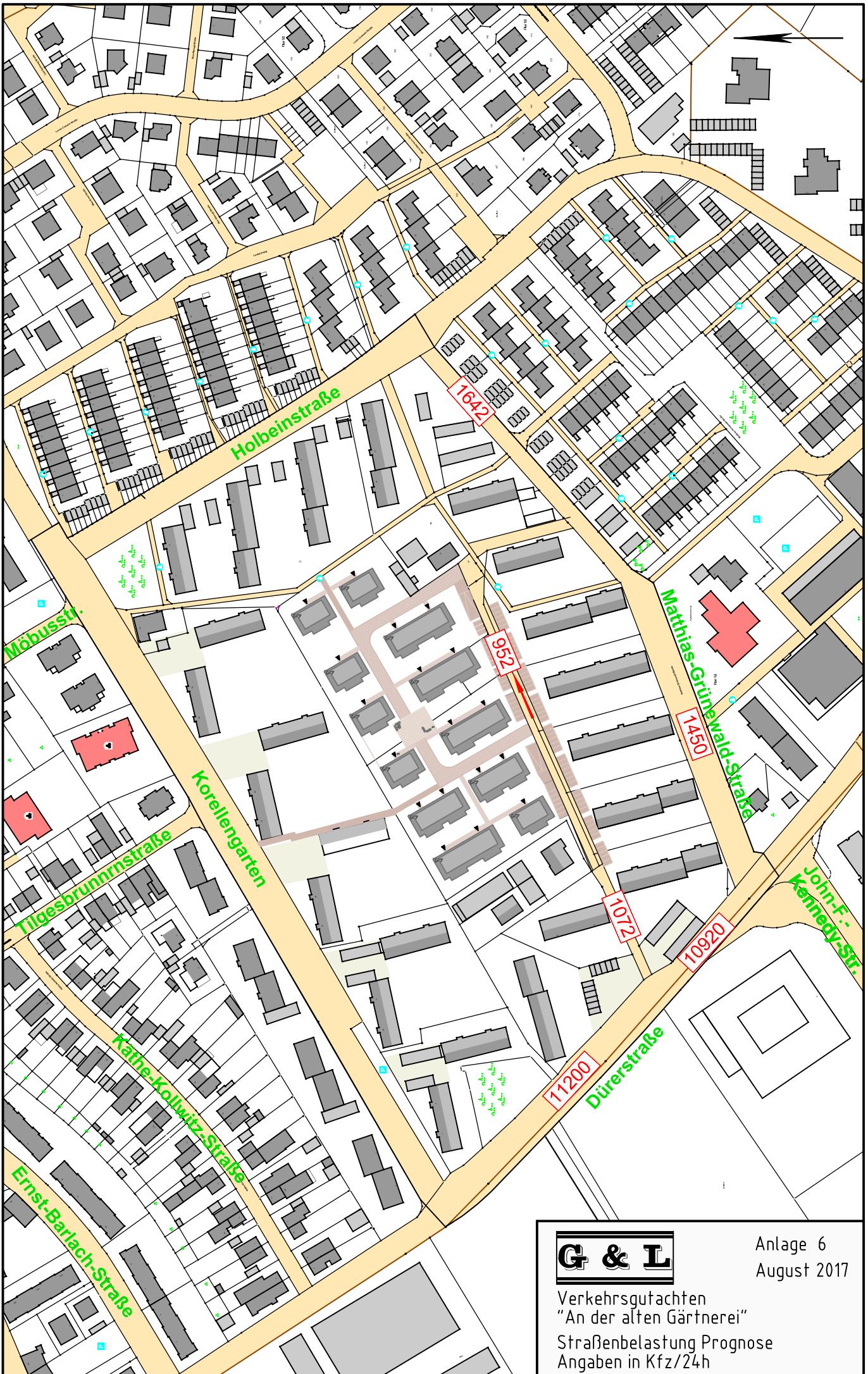
Tagesbelastung

Ausfahrt  
Wohnquartier



Anlage 5:

Verkehrsbelastungen  
Matthias-Grünwald-Straße  
Normalwerktag Prognose



**G & L**

Anlage 6  
August 2017

Verkehrsgutachten  
"An der alten Gärtnerei"  
Straßenbelastung Prognose  
Angaben in Kfz/24h

Anlage 7  
Blatt Nr.1

**Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage**

Formblatt 1a nach HBS 2001		Beurteilung einer Einmündung						
		Knotenpunkt: A-B <u>Dürerstraße</u> / C <u>Zufahrt Wohnquartier/Garagenhof</u> Verkehrsdaten: Datum <u>Spitzenstunde (Nachmittags)</u> Uhrzeit _____ <input checked="" type="checkbox"/> Planung <input type="checkbox"/> Analyse Lage: <input checked="" type="checkbox"/> innerorts außerorts <input type="checkbox"/> außerh. von Ballungsr. <input type="checkbox"/> innerh. von Ballungsr. Verkehrsregelung: <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit w = <u>45</u> s Qualitätsstufe <u>D</u>						
Geometrische Randbedingungen								
Zufahrt	Verkehrsstrom	Anzahl (0/1/2)	Fahrstreifen	Aufstelllänge n [Pkw-E]	Dreiecksinsel (ja/nein)			
		1		2	3			
A	2	1						
	3	0			Nein			
C	4	0		1				
	6	1			Nein			
B	7	0		0				
	8	1						
Zufahrt	Verkehrsstrom	$q_{\text{Pkw},i}$ [Pkw/h]	$q_{\text{Lkw},i}$ [Lkw/h]	$q_{\text{Lz},i}$ [Lz/h]	$q_{\text{Kr},i}$ [Kr/h]	$q_{\text{Rad},i}$ [Rad/h]	$q_{\text{Fz},i}$ [Fz/h]	$q_{\text{PE},i}$ [Pkw-E/h] (Tab.7-2)
		4	5	6	7	8	9	10
A	2	453	8	—	4	12	477	
	3	50					50	
C	4	0						0
	6	1						1
B	7	86						86
	8	412	3	—	5	33		455

**Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage**

Formblatt 1b nach HBS 2001		Beurteilung einer Einmündung		
		Knotenpunkt: A-B <u>Dürerstraße</u> / C <u>Zufahrt Wohnquartier/Garagenhof</u> Verkehrsdaten: Datum <u>Spitzenstunde (Nachmittags)</u> Uhrzeit _____ <input checked="" type="checkbox"/> Planung <input type="checkbox"/> Analyse Lage: <input checked="" type="checkbox"/> innerorts <input type="checkbox"/> außerorts <input type="checkbox"/> außerh. von Ballungsr. <input type="checkbox"/> innerh. von Ballungsr. Verkehrsregelung: <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit w = <u>45</u> s Qualitätsstufe <u>D</u>		
Kapazität des Verkehrsstroms ersten Ranges				
Verkehrs- strom	Verkehrsstärke $q_{PEi}$ [Pkw-E/h] (Sp.10)	Kapazität $C_i$ [Pkw-E/h]	Sättigungsgrad $g_i$ [-] (Sp.11:Sp.12)	
	11	12	13	
8	<b>455</b>	<b>1800</b>	<b>0,25</b>	
Grundkapazität der untergeordneten Verkehrsströme				
Verkehrs- strom	Verkehrsstärke $q_{PEi}$ [Pkw-E/h] (Sp.10)	maßg. Hauptstrombelastung $q_{pi}$ [Fz/h] (Tab.7-3)	Grundkapazität $G_i$ [Pkw-E/h] (Abb.7-3, 7-4 oder 7-6)	
	14	15	16	
7	<b>86</b>	<b>527</b>	<b>640</b>	
6	<b>1</b>	<b>502</b>	<b>515</b>	
4	<b>0</b>	<b>1041</b>	<b>240</b>	
Kapazität der zweitrangigen Verkehrsströme				
Verkehrs- strom	Kapazität $C_i$ [Pkw-E/h] (Gl.7-2)	Sättigungsgrad $g_i$ [-] (Sp.14:Sp.17)	95%-Staulänge $N_{95}$ [Pkw-E/h] (Abb.7-20)	Wahrscheinlichkeit des staufreien Zustands $p_{0,7} \ , \ p_{0,7}^* \ , \ p_{0,7}^{**}$ [-] (Gl.7-3, 7-16 oder 7-14)
	17	18	19	20
7	<b>640</b>	<b>0,13</b>	—	<b>0,62</b>
6	<b>515</b>	<b>0,002</b>		
Kapazität des drittrangigen Verkehrsstroms				
Verkehrs- strom	Kapazität $C_4$ [Pkw-E/h] (Gl.7-4)	Sättigungsgrad $g_4$ [-] (Sp.14: Sp.21)		
	21	22		
4	<b>149</b>	<b>0,007</b>		

Anlage 7  
Blatt Nr.3

**Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage**

Formblatt 1c nach HBS 2001			Beurteilung einer Einmündung		
			Knotenpunkt: A-B <u>Dürerstraße</u> / C <u>Zufahrt Wohnquartier/Garagenhof</u> Verkehrsdaten: Datum <u>Spitzenstunde (Nachmittags)</u> Uhrzeit _____ <input checked="" type="checkbox"/> Planung <input type="checkbox"/> Analyse Lage: <input checked="" type="checkbox"/> innerorts außerorts <input type="checkbox"/> außerh. von Ballungsr. <input type="checkbox"/> innerh. von Ballungsr. Verkehrsregelung: <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit w = <u>45</u> s Qualitätsstufe <u>D</u>		
Kapazität der Mischströme					
Zufahrt	Beteiligte Verkehrsströme	Sättigungsgrade $g_i [-]$ (Sp.13,18,22)	mögliche Aufstellplätze n [Pkw-E] (Sp.2)	Verkehrsstärken $\sum q_{PEi}$ [Pkw-E/h] (Sp.10)	Kapazität $C_{m,i}$ [Pkw-E/h] (Gl.7-8 bis 7-15)
		23		25	26
B	7	0,13	0	541	1424
	8	0,25			
C	4	0,007	1	1	111
	6	0,002			
Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufs					
Verkehrsstrom	Kapazitätsreserve $R_i$ und $R_{m,i}$ [Pkw-E/h] (Gl.7-21)	mittlere Wartezeit $w_i$ und $w_{m,i}$ [s] (Abb 7-19, Tab.7-1)	Vergleich mit der angestrebten Wartezeit w	Qualitätsstufe QSV [-]	
	27	28	29	30	
7					
6					
4					
7+8	883	<10	<<45	A	
4+6	110	28	<45	C	
erreichbare Qualitätsstufe QSV <sub>ges</sub>				C	

leistungsfähig

Anlage 8  
Blatt Nr.1

**Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage**

Formblatt 1a nach HBS 2001		Beurteilung einer Einmündung						
		Knotenpunkt: A-B <u>Matthias-Grünwald-Str.</u> / C <u>Ausfahrt Wohnquartier/Garagenhof</u> Verkehrsdaten: Datum <u>Spitzenstunde (Nachmittags)</u> Uhrzeit _____ <input checked="" type="checkbox"/> Planung <input type="checkbox"/> Analyse Lage: <input checked="" type="checkbox"/> innerorts außerorts <input type="checkbox"/> außerh. von Ballungsr. <input type="checkbox"/> innerh. von Ballungsr. Verkehrsregelung: <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit w = <u>45</u> s Qualitätsstufe <u>D</u>						
Geometrische Randbedingungen								
Zufahrt	Verkehrsstrom	Anzahl (0/1/2)	Fahrstreifen	Aufstelllänge n [Pkw-E]	Dreiecksinsel (ja/nein)			
		1		2	3			
A	2	1						
	3	—			Nein			
C	4	0		1				
	6	1			Nein			
B	7	—		—				
	8	1						
Zufahrt	Verkehrsstrom	q <sub>Pkw,i</sub> [Pkw/h]	q <sub>Lkw,i</sub> [Lkw/h]	q <sub>Lz,i</sub> [Lz/h]	q <sub>Kr,i</sub> [Kr/h]	q <sub>Rad,i</sub> [Rad/h]	q <sub>Fz,i</sub> [Fz/h]	q <sub>PE,i</sub> [Pkw-E/h] (Tab.7-2)
		4	5	6	7	8	9	10
A	2	30	—	—	4	6	36	
	3	—	—	—	—	—	—	
C	4	44						44
	6	30						30
B	7	—						—
	8	40	1	—	—	5	46	47

**Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage**

Formblatt 1b nach HBS 2001		Beurteilung einer Einmündung		
	Knotenpunkt: A-B <u>Matthias-Grünwald-Str.</u> / C <u>Ausfahrt Wohnquartier/Garagenhof</u> Verkehrsdaten: Datum <u>Spitzenstunde (Nachmittags)</u> Uhrzeit _____ <input checked="" type="checkbox"/> Planung <input type="checkbox"/> Analyse Lage: <input checked="" type="checkbox"/> innerorts <input type="checkbox"/> außerorts <input type="checkbox"/> außerh. von Ballungsr. <input type="checkbox"/> innerh. von Ballungsr. Verkehrsregelung: <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit w = <u>45</u> s Qualitätsstufe <u>D</u>			
Kapazität des Verkehrsstroms ersten Ranges				
Verkehrs- strom	Verkehrsstärke $q_{PEi}$ [Pkw-E/h] (Sp.10)	Kapazität $C_i$ [Pkw-E/h]	Sättigungsgrad $g_i$ [-] (Sp.11:Sp.12)	
	11	12	13	
8	<b>47</b>	<b>1800</b>	<b>0,03</b>	
Grundkapazität der untergeordneten Verkehrsströme				
Verkehrs- strom	Verkehrsstärke $q_{PEi}$ [Pkw-E/h] (Sp.10)	maßg. Hauptstrombelastung $q_{pi}$ [Fz/h] (Tab.7-3)	Grundkapazität $G_i$ [Pkw-E/h] (Abb.7-3, 7-4 oder 7-6)	
	14	15	16	
7	—	—	—	
6	<b>30</b>	<b>36</b>	<b>930</b>	
4	<b>44</b>	<b>82</b>	<b>840</b>	
Kapazität der zweitrangigen Verkehrsströme				
Verkehrs- strom	Kapazität $C_i$ [Pkw-E/h] (Gl.7-2)	Sättigungsgrad $g_i$ [-] (Sp.14:Sp.17)	95%-Staulänge $N_{95}$ [Pkw-E/h] (Abb.7-20)	Wahrscheinlichkeit des staufreien Zustands $p_{0,7} \text{ , } p_{0,7}^* \text{ oder } p_{0,7}^{**}$ [-] (Gl.7-3, 7-16 oder 7-14)
	17	18	19	20
7	—	—	—	—
6	<b>930</b>	<b>0,05</b>		
Kapazität des drittrangigen Verkehrsstroms				
Verkehrs- strom	Kapazität $C_4$ [Pkw-E/h] (Gl.7-4)	Sättigungsgrad $g_4$ [-] (Sp.14: Sp.21)		
	21	22		
4	<b>840</b>	<b>0,05</b>		

**Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage**

Formblatt 1c nach HBS 2001		Beurteilung einer Einmündung			
		Knotenpunkt: A-B <u>Matthias-Grünwald-Str.</u> / C <u>Ausfahrt Wohnquartier/Garagenhof</u> Verkehrsdaten: Datum <u>Spitzenstunde (Nachmittags)</u> Uhrzeit _____ <input checked="" type="checkbox"/> Planung <input type="checkbox"/> Analyse Lage: <input checked="" type="checkbox"/> innerorts außerorts <input type="checkbox"/> außerh. von Ballungsr. <input type="checkbox"/> innerh. von Ballungsr. Verkehrsregelung: <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit w = <u>45</u> s Qualitätsstufe <u>D</u>			
Kapazität der Mischströme					
Zufahrt	Beteiligte Verkehrsströme	Sättigungsgrade $g_i [-]$ (Sp.13,18,22)	mögliche Aufstellplätze n [Pkw-E] (Sp.2)	Verkehrsstärken $\sum q_{PEi}$ [Pkw-E/h] (Sp.10)	Kapazität $C_{mi}$ [Pkw-E/h] (Gl.7-8 bis 7-15)
		23		25	26
B	7	—	—	47	1567
	8	0,03			
C	4	0,05	1	74	740
	6	0,05			
Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufs					
Verkehrsstrom	Kapazitätsreserve $R_i$ und $R_{mi}$ [Pkw-E/h] (Gl.7-21)	mittlere Wartezeit $w_i$ und $w_{mi}$ [s] (Abb. 7-19, Tab. 7-1)	Vergleich mit der angestrebten Wartezeit w	Qualitätsstufe QSV [-]	
	27	28	29	30	
6					
4					
8	1520	<10	<<45	A	
4+6	666	<10	<<45	A	
erreichbare Qualitätsstufe QSV <sub>ges</sub>				A	

voll leistungsfähig



**PEMA Projektentwicklung GmbH – Gonsenheimer Straße 1 – 55126  
Mainz**

### **Projekt Korellengarten – Bad Kreuznach**

Naturschutzfachlicher Beitrag zur geplanten Aufstellung eines Bebauungsplans im Stadtgebiet von Bad Kreuznach im Bereich der Gartenbaubetriebe Dürerstraße und Matthias-Grünwald-Straße

#### **1. Zwischenbericht**

Bisher ist nicht zu erkennen und herauszubekommen, wie die Grenze des Bebauungsplanes vorgesehen ist. Gehören zum Beispiel die beiden Wohnhäuser mit den angrenzenden Freiflächen (geringfügige gärtnerische Nutzung und Pflasterflächen) mit dem Gewerbebetrieb Zuckerkönig sowie die drei Parzellen mit den dazugehörigen Gärten und Pflasterflächen an der Matthias-Grünwald-Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes? Ebenso ist nicht festzustellen, ob der Bebauungsplan nur die ehemaligen Betriebsflächen mit den Gewächshäusern beinhaltet soll oder ob er die Grundstücksgrenzen irgendwo, zum Beispiel für eine andere verbesserte Erschließung des Gebietes überschreitet oder ob Teile von Grünflächen von der angrenzenden Wohnbebauung auf der Nord- und Südseite partiell betroffen sein wird.

#### **2. Bestandsaufnahme**

##### **2.1 Methode und Umfang der Untersuchungen**

Bei drei mehrstündigen Untersuchungen wurden die Freiflächen bis in eine mittlere Tiefe von ca. 10,00 m über die Grundstücksgrenzen der Parzellen 68/5, 69/5, 69/7 und 69/8 hinaus in südlicher, westlicher und nördlicher Richtung untersucht. Dabei wurde die Nutzung der Flächen kartiert und die Vegetation erfasst. Mit zwei temporär eingesetzten Wildkameras sollte festgestellt werden, ob Säugetierarten auf den Betriebsflächen vorkommen.



## 2.2 Bisherige Ergebnisse

Ca. 97% der Gesamtfläche zwischen dem Gebäude Dürerstraße 15 und dem Verbindungsweg zwischen der Matthias-Grünwald-Straße und der Straße Korellengarten sowie zwischen der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Süden und im Norden sind versiegelt oder überdacht. Nur in ganz schmalen Flächen an den Grundstücksrändern sind offene Böden vorhanden.

Die Wildkameras haben nur Hauskatzen erfasst und keine der eventuell zu erwartenden Arten (zum Beispiel Haus- und Wanderratte, Fuchs, Baummarder). Brutvogelarten fehlen aufgrund der örtlichen Verhältnisse ganz. Lediglich einige Nahrungsgäste zeigten sich in den südlichen und nördlichen Randbereichen:

Haustaube  
Rotkehlchen  
Amsel  
Blaumeise  
Kohlmeise

Den örtlichen Verhältnissen entsprechend, während eventuell noch zu erwarten gewesen:

Haussperling  
Feldsperling  
Elster  
und als vorbeiziehende Arten z.B. Eichelhäher und Rabenkrähe

Arten, die als selten oder in ihrem Bestand bedroht gelten, sind auch bei weiterer Beobachtung weder als Brutvögel noch als Nahrungsgäste zu erwarten. Das gleiche gilt für Reptilien- und Amphibienarten.

Die Erfassung der Vegetation brachte, den örtlichen Verhältnissen entsprechend, nur wenige Arten, die zum Teil nur in Einzelexemplaren vorhanden sind. Im Einzelnen handelt es sich um:

Unbefestigte und teilbefestigte Flächen z.T. zwischen den Gewächshäusern

Acer pseudoplatanus - Sämlinge und Stockausschläge  
Acer pseudoplatanus - markanter Baum auf der Nordseite - sollte erhalten werden

Clematis vitalba  
Cornus sanguinea  
Fraxinus excelsior-Sämlinge  
Fraxinus excelsior - 8-sätämmiger, markanter Baum auf der Südseite. Sollte erhalten werden  
Hedera helix



Juglans nigra - abgängig  
Juniperus virginiana(1)\*  
Robinia pseudoacacia-Sämlinge  
Robinia pseudacacia 1)  
Rubus fruticosus-Kulturform  
Sambucus nigra

Alopecurus myosuroides  
Carduus nutans  
Cirsium vulgare  
Epilobium hirsutum  
Epilobium montanum  
Glechoma hederacea  
Lactuca serriola  
Lapsana communis  
Mercurialis annua  
Oenothera missouriensis  
Sonchus oleraceus  
Stellaria media  
Urtica dioica  
Taraxacum officinale

Ostseite - am Verbindungsweg Mathias-Grünwald-Strasse / Strasse  
Korellengärten  
Verschnittene 1-reihige Nadelgehölze durch frühere Gewinnung von  
Schnittgut. Jeweils Einzellexemplare

Abies nordmanniana  
Chamaecyparis lawsoniana  
Juniperus x media Pfitzeriana  
Photinia villosa Red Robin  
Picea pungens Glauca Koster  
Pinus cembra  
Pinus laurocerasus-Sorte  
Pinus nigra ssp.nigra  
Taxus baccata  
Thuja occidentalis

\* Einzellexemplare

### 3. Prognose

Obwohl Art und Umfang der geplanten Bebauung noch nicht bekannt sind, wird der hohe Grad der Versiegelung bei der Bebauung mit einzelnen Wohnhäusern aufgehoben werden. Es entstehen sicher begrünte Freiflächen und damit bekommen auch die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft wieder eine Bedeutung. Städtebaulich erfolgt zudem eine erhebliche Aufwertung.

  
Mainz, den 01. Februar 2018 / 8822



**PEMA Projektentwicklung GmbH – Gonsenheimer Straße 1 – 55126  
Mainz**

## **Projekt Korellengarten – Bad Kreuznach**

Naturschutzfachlicher Beitrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans im Stadtgebiet von Bad Kreuznach im Bereich der Gartenbaubetriebe Dürerstraße und Matthias-Grünwald-Straße

### **1. Bestandsaufnahme**

#### **1.1 Methode und Umfang der Untersuchungen**

In der Vegetationsperiode 2017 wurden die Freiflächen bis in eine mittlere Tiefe von ca. 10,00 m über die Grundstücksgrenzen der Parzellen 68/5, 69/5, 69/7 und 69/8 hinaus in südlicher, westlicher und nördlicher Richtung bei drei Terminen untersucht. Dabei wurde die Nutzung der Flächen kartiert und die Vegetation erfasst. Mit zwei temporär eingesetzten Wildkameras sollte festgestellt werden, ob Säugetierarten auf den Betriebsflächen vorkommen.

#### **1.2 Ergebnisse**

Ca. 97% der Gesamtfläche zwischen dem Gebäude Dürerstraße 15 und dem Verbindungsweg zwischen der Matthias-Grünwald-Straße und der Straße Korellengarten sowie zwischen der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Süden und im Norden sind versiegelt oder überdacht. Nur in ganz schmalen Flächen an den Grundstücksrändern sind offene Böden vorhanden.

Die Wildkameras haben nur Hauskatzen erfasst und keine der eventuell zu erwartenden Arten (zum Beispiel Haus- und Wanderratte, Fuchs, Baummarder). Brutvogelarten fehlen aufgrund der örtlichen Verhältnisse ganz. Lediglich einige Nahrungsgäste zeigten sich in den südlichen und nördlichen Randbereichen:



Haustaube  
Rotkehlchen  
Amsel  
Blaumeise  
Kohlmeise

Den örtlichen Verhältnissen entsprechend, während eventuell noch zu erwarten gewesen:

Haussperling  
Feldsperling  
Elster  
und als vorbeiziehende Arten z.B. Eichelhäher und Rabenkrähe

Arten, die als selten oder in ihrem Bestand bedroht gelten, sind auch bei weiterer Beobachtung weder als Brutvögel noch als Nahrungsgäste zu erwarten. Das gleiche gilt für Reptilien- und Amphibienarten.

Die Erfassung der Vegetation brachte, den örtlichen Verhältnissen entsprechend, nur wenige Arten, die zum Teil nur in Einzelexemplaren vorhanden sind. Im Einzelnen handelt es sich um:

Unbefestigte und teilbefestigte Flächen z.T. zwischen den Gewächshäusern

Acer pseudoplatanus - Sämlinge und Stockausschläge  
Acer pseudoplatanus - markanter Baum auf der Nordseite - sollte erhalten werden

Clematis vitalba  
Cornus sanguinea  
Fraxinus excelsior-Sämlinge  
Fraxinus excelsior - 8-sätämmiger, markanter Baum auf der Südseite. Sollte erhalten werden  
Hedera helix  
Juglans nigra - abgängig  
Juniperus virginiana(1)\*  
Robinia pseudoacacia-Sämlinge  
Robinia pseudacacia 1)  
Rubus fruticosus-Kulturform  
Sambucus nigra

Alopecurus myosuroides  
Carduus nutans  
Cirsium vulgare  
Epilobium hirsutum  
Epilobium montanum  
Glechoma hederacea

\* Einzelexemplare



*Lactuca serriola  
Lapsana communis  
Mercurialis annua  
Oenothera missouriensis  
Sonchus oleraceus  
Stellaria media  
Urtica dioica  
Taraxacum officinale*

Ostseite - am Verbindungsweg Mathias-Grünwald-Strasse / Strasse  
Korellengartern  
Verschnittene 1-reihige Nadelgehölze durch frühere Gewinnung von  
Schnittgut. Jeweils Einzellexemplare

*Abies nordmanniana  
Chamaecyparis lawsoniana  
Juniperus x media Pfitzeriana  
Photinia villosa Red Robin  
Picea pungens Glauca Koster  
Pinus cembra  
Pinus laurocerasus-Sorte  
Pinus nigra ssp.nigra  
Taxus baccata  
Thuja occidentalis*

## 2. Prognose

Die ungünstige Situation für das lokale Stadtklima durch den sehr hohen Versiegelungsgrad und vor allem durch die Wärmebestrahlung der reflektierenden Glas- und Kunststoffflächen der Gewächshäuser wird sich auch die Bebauung des Areals mit einzelnen Gebäuden, mit z.T. begrünten Dächern und mit den großzügig begrünten Freiflächen, erheblich verbessern. Damit bekommen auch die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft wieder eine Bedeutung. Städtebaulich erfolgt zudem eine erhebliche Aufwertung.

Mainz, den 01. Februar 2018 / 04. April 2018 / 8822

**PEMA Projektentwicklung GmbH**  
**Gonsenheimer Straße 1 – 55126 Mainz**

**Projekt Korellengarten – Bad Kreuznach**

**Naturschutzfachlicher Beitrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans  
im Stadtgebiet von Bad Kreuznach im Bereich der Gartenbaubetriebe  
Dürerstraße und Matthias-Grünwald-Straße**

**Verkehrswegeplanung 05/2018**

**Schreiben NABU-Regionalstelle Rheinhessen-Nahe vom 25.05.2018**

**Schreiben der Stadtverwaltung Bad Kreuznach-Abteilung Stadtplanung  
und Umwelt vom 28.05.2018**

Zu der o. a. Planung und dem Schreiben der NABU-Regionalstelle nehme ich wie folgt Stellung:

Die Verkehrsplanung habe ich aus meiner fachlichen Sicht geprüft, beurteilt und bewertet. Ich komme dabei zu dem Ergebnis, dass es für die Realisierung des Inhalts des Bebauungsplanes keine Minimierungsmöglichkeiten und keine Alternativen gibt. Bei der Ausführung der Zufahrtsstraßen und Parkplätze muss allerdings darauf geachtet werden, dass der angrenzende Baumbestand nicht beeinträchtigt wird. Hierzu gehören auch baubegleitende Maßnahmen bei der Ausführung der Arbeiten. Der angrenzende Baumbestand muss über die Bauzeit gemäß DIN 18 920 gegen Beeinträchtigungen jeder Art gesichert werden. Die Höhenverhältnisse werden sich zum Teil so verändern, dass zum Teil Böschungen zu der vorhandenen Wohnbebauung hin entstehen. Dadurch muss zumindest ein Teil der Kinderspielgeräte versetzt werden. Die Böschungen könnte man zum zusätzlichen Ausgleich des Eingriffs mit einer freiwachsenden ein- bis zweireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten bepflanzen und dauerhaft unterhalten.

Bei den zu entfernenden Bäumen entfallen gemäß der Verkehrswegeplanung:

- Nr. 1<sup>1</sup> Mehrstämmige Walnuss (*Juglans regia*)  
stark mit Wildem Wein (*Parthenocissus quinquefolia Engelmannii*) überwachsen
- Nr. 2 Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)  
fast vollständig mit Waldrebe (*Clematis vitalba*) überwachsen und unterdrückt
- Nr. 3 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
mindestens ca. 60% des Kronenvolumens sind Totholz
- Nr. 4 Sechsstämmige Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
- Nr. 5 Zweistämmige Walnuss (*Juglans regia*)

Im Zusammenhang mit der Bestandserfassung insgesamt, vor allem aber der vorhandenen Vegetation und damit auch den Bäumen auf den Nachbargrundstücken bis in eine Tiefe von i.M. 10,00 m und zum Teil auch darüber hinaus, habe ich alle Bäume auf ihren Zustand und auf mögliche Lebensstätten von Tierarten untersucht. Dabei konnte ich außer auf zwei Bäumen auf der Nordostseite des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Bäume mit Ast- oder Spalthöhlen oder Rindentaschen oder sonstigen Ansatzpunkten für die Besiedlung durch Tierarten feststellen. Vogelnester waren zum damaligen Zeitpunkt in keinem der Bäume vorhanden. Ebenso gab es keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermausarten oder sonstigen Tierarten und deren Lebensstätten.

Der Baumbestand auf der Nordostseite der geplanten Bebauung wird von dem Vorhaben nicht berührt. Er bleibt vollständig erhalten.

Am 06.06.2018, also mitten in der Brutzeit der Vögel und der Reproduktionszeit anderer Tierarten, habe ich die zur Entfernung vorgesehenen o. a. Bäume auf das Vorkommen von Tierarten untersucht. Vogelnester, auch von bodenbrütenden Arten, sind nicht vorhanden. Ebenso fehlen Hinweise auf Lebensstätten von anderen Tierarten, wie zum Beispiel von Eichhörnchen oder Bilcharten.

---

<sup>1</sup> Die Ziffern beziehen sich auf den Verkehrswegeplan  
Seite 2 von 3

Unmittelbar vor der Entfernung der Bäume und der Sträucher entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze sollte allerdings eine nochmalige Überprüfung auf das Vorkommen von Tierarten erfolgen.

Mainz, den 08.06.2018 /BSS 8999

Anlage: Verkehrswegeplan

## **Fwd: Markierungsarbeiten im Korellengarten / Bebauungsplan ehem. Gärtnerei Foos und Rehner**

**Von:** "Architekten Koch&Estenfeld" <mail@a-ke.de>  
**An:** "Rolf Raible" <rolf-raible@gmx.de>  
**Datum:** 28.05.2018 09:13:17



Sehr geehrter Herr Raible,

anbei zur Info.

Wir haben den Bereich der Straße und der Stellplätze abstecken lassen.  
Hierbei haben wir empfohlen die Bäume und die Kinderspielplätze in unsere Planung (soweit es möglich ist) zu übernehmen.  
Auf der Ausfahrt müssen jedoch 3-4 Bäume gefällt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Evaggelos Melachrinos

---

Architekten Koch & Estenfeld  
Inhaber Wolfgang Koch  
Jean-Pierre-Jungelsstr. 26  
55126 Mainz

Tel.: 06131 - 47 57 58  
Fax: 06131 - 47 17 17

[www.a-ke.de](http://www.a-ke.de)

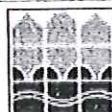
Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

**Von:** <talke.herrmann@bad-kreuznach.de>  
**Betreff:** WG: Markierungsarbeiten im Korellengarten / Bebauungsplan ehem. Gärtnerei Foos und Rehner  
**Datum:** 28. Mai 2018 um 08:43:17 MESZ  
**An:** <r.bachtler@bbp-kl.de>, <mail@a-ke.de>, <r.markovic@pema-projektentwicklung.de>  
**Kopie:** <KH.Seeger@gewobau.net>

Guten Tag,

zur Info und mit der Bitte um Weiterleitung an die entsprechenden Kollegen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
Talke Herrmann



Stadtverwaltung Bad Kreuznach  
Abteilung Stadtplanung und Umwelt  
Talke Herrmann - Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung (TU) -  
Stadt-/Bebauungs-/Flächennutzungsplanung, stv. Abteilungsleiterin  
Viktoriastraße 13  
55543 Bad Kreuznach  
Tel. 0671 800-735  
Fax 0671 800-728

[talke.herrmann@bad-kreuznach.de](mailto:talke.herrmann@bad-kreuznach.de)  
[www.bad-kreuznach.de](http://www.bad-kreuznach.de)

---

**Von:** Rainer Michalski [mailto:[rainer.michalski@nabu-rlp.de](mailto:rainer.michalski@nabu-rlp.de)]

**Gesendet:** Freitag, 25. Mai 2018 13:21

**An:** Herrmann 610; Blagojevic 610; Schittko 610

**Betreff:** Markierungsarbeiten im Korellengarten / Bebauungsplan ehem. Gärtnerei Foos und Rehner

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie mir mitgeteilt wurde, wurden im Bereich der Zufahrt zur ehemaligen Gärtnerei Foos im Korellengarten Markierungsarbeiten durchgeführt. Die durch Pflöcke umgrenzte Fläche enthält mehrere ca. 50 Jahre alte Bäume sowie diverse Sträucher. Falls dort aktuell schon Rodungsarbeiten geplant sind, möchte ich darauf hinweisen, dass sowohl in den Bäumen als auch in den Sträuchern mit zahlreichen Vogelbrüten zu rechnen ist. Die Bäume können zudem beim Vorhandensein von Baumhöhlen Fledermausquartier sein – auch wenn der Gutachter darauf anscheinend nicht geachtet hat. Ebenso ist nach Auskunft von Anwohnern mit zahlreichen Igeln zu rechnen.

Von daher müssen Rodungsarbeiten nach BNatschG § 44 vorerst unterbleiben und es sollte eine genauere Prüfung erfolgen. Ältere Baumbestände in der Stadt sollten zum Wohl von Mensch und Natur generell erhalten werden!

Für einen entsprechenden Hinweis an die potentiellen Bauherren und auch an die ausführenden Baufirmen wären wir dankbar. Wie sich an anderer Stelle im Stadtgebiet schon mehrfach gezeigt hat, sind manche Leute sehr schnell dabei, mit der Säge Fakten zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen

Rainer Michalski

---

NABU-Regionalstelle Rheinhessen-Nahe

Langgasse 91

55234 Albig

Tel. 06731 547566

Fax 06731 547565

Mo-Fr 10-16 Uhr (falls nicht im Außendienst)

[info@NABU-Rheinhessen.de](mailto:info@NABU-Rheinhessen.de)

---

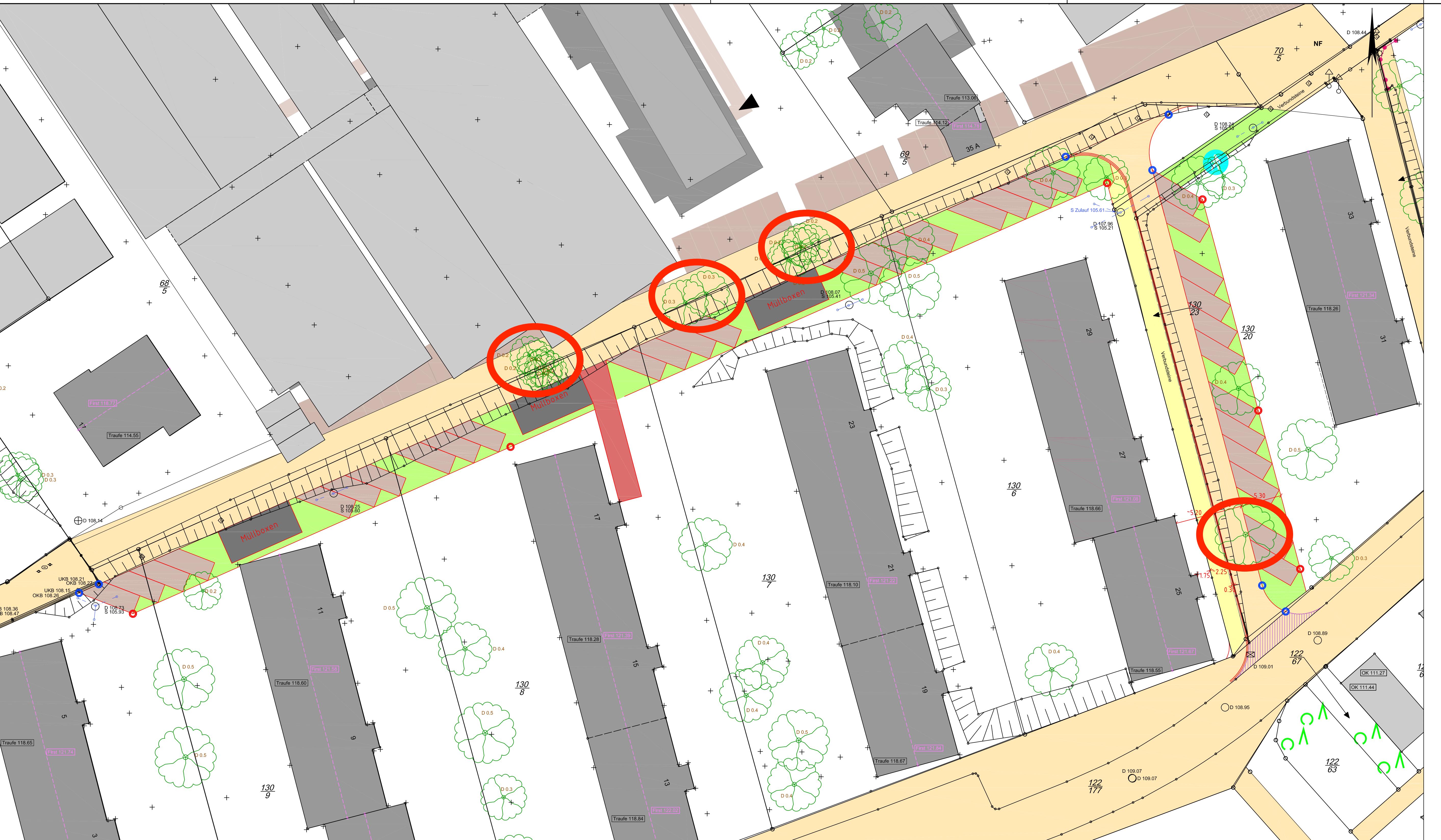
Diese E-Mail kann vertrauliche oder sonst rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, informieren Sie bitte den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.

Bitte prüfen Sie im Sinne der Umweltschonung, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!

---

#### Dateianhänge

- [image001.jpg](#)



markierte  
Bäume werden  
zur Herstellung  
der Straße  
entfernt werden  
müssen

# Entwurfsplanung

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
	 Ingenieurbüro Giloy & Löser		Bearbeitet: Name: <b>05/2018</b> Löser Gezeichnet: Name: <b>05/2018</b> Westermann Geprüft: Name:
<b>PEMA</b> Entwicklungsgesellschaft			Anlage Blatt Nr.  Blatt Gr. 0,95x0,74m
Wohnquartier an der Alten Gärtnerei		Lageplan  Maßstab : <b>1 : 250</b>	
Aufgestellt _____ , den _____ 20 _____			

**Prof. Dr. Peter Gordan**  
**Bauphysik, Schall- und Immissionsschutz**

---

P. Gordan \* Zeisigweg 6 \* 55126 Mainz

Architekten Koch & Estenfeld  
Jean-Pierre-Jungels-Str. 26  
55126 Mainz

Zeisigweg 6  
55126 Mainz  
Telefon: 06131-472909  
Telefax: 06131-6221898  
Sparkasse Mainz  
IBAN: DE61 5505 0120 1012 1245 64  
BIC: MALADE51MNZ  
St-Nr.: 26/220/00054  
peter-gordan@online.de

---

Datum  
09.01.2018

BP Alte Gärtnerei, Bad Kreuznach, Schalltechnisches Gutachten

Sehr geehrter Herr Koch,

in der Anlage erhalten Sie das schalltechnische Gutachten „BP Alte Gärtnerei, Bad Kreuznach. Der Schutz des Baugebietes und der Nachbarschaft vor Verkehrslärm und Stellplatzgeräuschen“. Für etwaige Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung. Die Rechnung für den Bauherrn ist beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

*Gordan*

**PEMA Projektentwicklung**

**BP Alte Gärtnerei, Bad Kreuznach**

**Der Schutz des Baugebietes und der Nachbarschaft vor**

**Verkehrslärm und Stellplatzgeräuschen**

2018

Prof. Dr. Peter Gordan  
Zeisigweg 6, 55126 Mainz  
Tel: 06131-472909 Fax: 06131-6221898

## 1. Einleitung und Aufgabenstellung.

Die PEMA Projektentwicklung, vertreten durch Herrn Radenko Markovic, Gonsenheimer Straße 1, 55126 Mainz, plant in Bad Kreuznach auf einem ca. 15000 m<sup>2</sup> großen, ehemaligen Gärtnergrundstück ein neues Wohngebiet. Westlich dieses neuen Baugebietes verläuft die Dürerstraße, südlich die Matthias-Grünwald-Straße. Die für das neue Baugebiet notwendige öffentliche Erschließungsstraße ist als Einbahnstraße geplant, die zwischen Dürerstraße und Matthias-Grünwald-Straße verläuft. Für die Pkw der künftigen Bewohner sind die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage geplant. Weitere Stellplätze für die künftigen Bewohner sind längs der Erschließungsstraße angeordnet.

Für die Pkw der Bewohner der vorhandenen Mehrfamilienhäuser Matthias-Grünwaldt-Straße 1 bis 31 werden längs der neuen Erschließungsstraße ebenfalls neue Stellplätze zur Verfügung stehen. Damit wird die vorhandene und die neue Wohnbebauung längs der öffentlichen Erschließungsstraße durch Kfz-Geräusche belastet werden, die von der Erschließungsstraße sowie den oberirdischen Stellplätzen ausgehen werden.

Das vorliegende Gutachten wurde durch Herrn Markovic in Auftrag gegeben. Es sind Vorschläge auszuarbeiten, bei deren Realisierung eine unzulässige Belastung der Bewohner der vorhandenen Bebauung in der Matthias-Grünwald-Straße und des geplanten Wohngebietes durch Kfz-Geräusche auszuschließen ist.

## 2. Örtliche Gegebenheiten und bauliche Planung.

Der Lageplan der Anlage 1 enthält im Maßstab 1 : 1000 das neue Wohngebiet sowie die südlich gelegene Wohnbebauung in der Matthias-Grünwald-Straße. Der Lageplan/West der Anlage 2 enthält den Bereich zwischen Dürerstraße und neuem Wohngebiet. Weitere Informationen bezüglich der derzeitigen Situation bietet die Fotodokumentation der Anlage 3. Von der Dürerstraße kommend biegt man in die als Einbahnstraße geplante, 5 m breite Erschließungsstraße ein. Die Erschließungsstraße verläuft auf einer Länge von ca. 100 m auf der derzeitigen Grundstückszufahrt zu dem zur Gärtnerei gehörenden Wohnhaus Dürerstraße Nr. 17 und dem Gärtnereingang. Die vorhandene Grundstückszufahrt besitzt ein Betonsteinpflaster.

In der Fortsetzung verläuft die Erschließungsstraße auf einer Länge von ca. 120 m auf der Grundstücksgrenze zwischen Gärtnerei und der vorhandenen Wohnbebauung. Nach 30 m erreicht man auf der linken Straßenseite die Tiefgarageneinfahrt mit den Stellplätzen für die Pkw der Bewohner des neuen Wohngebiets. Auf der linken Straßenseite werden zusätzlich 28 oberirdische Pkw-Stellplätze angelegt, die den Bewohnern des neuen Wohngebietes und ihren Gästen vorbehalten sind. Auf der rechten Seite der Erschließungsstraße (in Fahrtrichtung betrachtet) werden für die Bewohner der Häuser Matthias-Grünwald-Straße 48 Pkw-Stellplätze angelegt in Ergänzung zu den vorhandenen öffentlichen Stellplätzen in der Matthias-Grünwald-Straße

Fährt man auf der Erschließungsstraße an der Tiefgarageneinfahrt vorbei, passiert man nach weiteren 80 m die Tiefgaragenausfahrt. Wenige Meter weiter biegt die neue Erschließungsstraße nach rechts ab, und verläuft bis zur Einmündung in die Matthias-Grünwald-Straße zwischen den Mehrfamilienhäusern Matthias-Grünwald-Straße 29-25 und 33-31. In diesem Abschnitt der Neubaustrecke werden weitere 19 oberirdische

Pkw-Stellplätze längs der Straße angelegt, deren Nutzung den Bewohnern der vorhandenen Wohnbebauung vorbehalten ist. Insgesamt werden damit 95 oberirdische Pkw-Stellplätze für die Bewohner der vorhandenen Mehrfamilienhäuser und die Bewohner des neuen Wohngebiets längs der neuen Erschließungsstraße angelegt.

Die Anlage 4 enthält den Vorentwurf 01 vom 07.08.2017 bezüglich der Stellplatzanordnung in der Tiefgarage. Insgesamt sind 388 Stellplätze vorgesehen. Sie sind so angeordnet und können so verteilt werden, dass der Abstand zwischen dem jeweiligen Stellplatz und dem Hauszugang zu der Tiefgarage sehr gering ist. Be- und Entladung ihrer Pkw und der Transport zwischen Pkw und Hauszugang werden deshalb in der Tiefgarage erfolgen und nicht im Freien.

Die in dem Lageplan der Anlage 1 dargestellte Umfahrung ist im Gegensatz zu der Erschließungsstraße nicht als öffentlicher Verkehrsweg gedacht. Diese Umfahrung wird von der Müllabfuhr, den Paketdiensten, im Brandfall von der Feuerwehr und im Falle eines Umzuges von den Umzugsfirmen genutzt werden, sofern das aufzusuchende Gebäude nicht in der Nachbarschaft der Erschließungsstraße liegt. Da längs dieser Umfahrung keine Stellplätze angelegt werden, ist davon auszugehen, dass diese Umfahrung außer durch die genannten Dienstleister nur sehr selten genutzt wird, sie würde sich als Spielstraße für die Kinder des neuen Wohngebietes eignen.

Wegen der begrenzten Breite der Erschließungsstraße und der beidseitig angelegten Stellplätze geht der Unterzeichner davon aus, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der neuen Erschließungstraße auf 30 km/h begrenzt wird.

### 3. Kriterien zur Bewertung des Verkehrslärms.

Die 16. BImSchV zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Verkehrslärmschutzverordnung, gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen. Sie gilt damit auch für den Bau der öffentlichen Erschließungsstraße des Wohngebietes.

Kenngrößen der Belastung eines Immissionsortes durch Verkehrslärm sind die Beurteilungspegel für Tag und Nacht,  $L_{T,T}$  und  $L_{T,N}$ . Sie werden aus dem DTV-Wert, der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstäre, gemittelt über alle Tage des Jahres, bestimmt.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet:

An Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen:

Tag, 06.00 - 22.00 Uhr: 57 dB(A)	Nacht, 22.00 - 06.00 Uhr: 47 dB(A)
----------------------------------	------------------------------------

In reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten:

Tag, 06.00 - 22.00 Uhr: 59 dB(A)	Nacht, 22.00 - 06.00 Uhr: 49 dB(A)
----------------------------------	------------------------------------

In Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten:

Tag, 06.00 - 22.00 Uhr: 64 dB(A)	Nacht, 22.00 - 06.00 Uhr: 54 dB(A)
----------------------------------	------------------------------------

**Die vorhandene Wohnbebauung** längs der neuen, öffentlichen Erschließungsstraße befindet sich in einem Bereich, der mit Ausnahme des Hauses Dürerstraße 17 als allgemeines Wohngebiet einzustufen ist. Auf der Basis der 16. BImSchV ergibt sich damit:

Der Beurteilungspegel des von der Erschließungsstraße ausgehenden Verkehrslärms ist an der nahe der Erschließungsstraße gelegenen, vorhandenen Wohnbebauung tags auf maximal 59 dB(A), nacht auf 49 dB(A) zu begrenzen, mit einer Ausnahme, dem Haus Dürerstraße Nr. 17: Hier ist der Beurteilungspegel des von der Erschließungsstraße ausgehenden Verkehrslärms auf maximal 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts zu begrenzen, da dieses Wohnhaus in einem Mischgebiet liegt.

Zur Errichtung der **Wohngebäude in dem neuen Wohngebiet** ist es erforderlich, dass zuerst die Erschließungsstraße gebaut wird und dann erst die Wohngebäude. Dann gilt nicht unmittelbar die 16. BImSchV.

Die DIN 18005-1: : 2002-07, Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung, sie sind keine Grenzwerte. In vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten.

Unter Berücksichtigung der Forderung des Baugesetzbuches bezüglich der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 17. März 2005 - 4 A 18.04 bezüglich Abwägung und der Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen ausdrücklich festgestellt: „Für die Abwägung (bezüglich der Geräuschbelastung durch Verkehrslärm) bieten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eine Orientierung. Werden die in § 2 Abs. 1 Nr. 3 der 16. BImSchV für Dorf- und Mischgebiete festgelegten Werte eingehalten, sind in angrenzenden Wohngebieten regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1. BauGB a.F./ § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB n. F. ) gewahrt und vermittelt das Abwägungsgebot keinen Rechtsanspruch auf die Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen.“

In § 2 der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sind die folgenden, durch die Beurteilungspegel einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte angegeben:

Für Immissionsorte in einem Mischgebiet:	Tags 64 dB(A)	nachts 54 dB(A)
--	---------------	-----------------

Insbesondere für den Außenwohnbereich von Wohnungen, Balkone und Dachterrassen, die während der warmen Jahreszeit einem längeren Aufenthalt zur Erholung dienen, ist von Bedeutung, dass der Beurteilungspegel für den Tageszeitraum in dem entsprechenden Maße begrenzt ist.

Zum Schutz der Bewohner innerhalb ihrer Häuser in dem neuen Wohngebiet sind in der DIN 4109-1: 2018-01, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, in Abschnitt „7.5 Anforderungen an die Luftschalldämmung“ von Außenbauteilen festgelegt. Diese Anforderungen sind unabhängig von der Gebietsart, in der das Bauvorhaben gelegen ist.

Kenngröße der mittleren Luftschalldämmung der Außenbauteile eines Raumes ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Fassadenfläche.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm werden verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel"  $L_a$  zuzuordnen sind. Der maßgebliche Außenlärmpegel wird bei Verkehrslärm aus dem Beurteilungspegel  $L_{t,T}$  für den Tageszeitraum berechnet:

$$L_a = L_{t,T} + 3 \text{ dB(A)}$$

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachschlafs aus dem Beurteilungspegel  $L_{t,N}$  für den Nachtzeitraum:

$$L_a = L_{t,N} + 10 \text{ dB(A)} + 3 \text{ dB(A)} = L_{t,N} + 13 \text{ dB(A)}$$

Die Anforderung an das gesamte bewertete Bauschalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten für alle Geräuscharten aus:

$$\text{erf.R}'_{w,ges} = L_a - K_{raumart} + K_{AL}$$

$K_{Raumart}$  entspricht dem einzuhaltenden Beurteilungspegel/innen  $L_{t,i}$  des von außen eintretenden Schalls. Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB(A)}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB(A)}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB(A)}$  für Büroräume und Ähnliches

$$K_{AL} = 10 * \lg(1,25 * S_g / S_G)$$

$S_g$  = die vom Raum aus gesehene gesamte Fassadenfläche in  $\text{m}^2$ ,

$S_G$  = die Grundfläche des Raumes in  $\text{m}^2$ .

Für gesamte bewertete Bauschalldämm-Maße von  $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$  sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Mindestens sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches einzuhalten:

$$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$$

Sofern ausschließlich Lärmpegelbereiche vorliegen, ist der Maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  für die Berechnung von  $R'_{w,ges}$  wie folgt festgelegt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80

Für Maßgebliche Außenlärmpegel >80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Auf eine ausreichende Belüftung der der Nachtruhe dienenden Aufenthaltsräume ist neben dem Schutz gegen den Außenlärm zu achten. Hierzu ist aus DIN 4109-1: 2018-01, Abschnitt 7.4, zu entnehmen:

„Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen nicht verringert wird. Bei der Berechnung des Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  sind zur vorübergehenden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z. B. Lüftungsflügel und -klappen) im geschlossenen Zustand, zur dauernden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z. B. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, auch mit maschinellem Antrieb) im Betriebszustand zu berücksichtigen.“ 7.3

Die Bestimmung, dass bei der Planung des Schutzes gegen Außenlärm nicht nur die schalltechnischen Belange sondern auch die Raumbelüftung zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse zu berücksichtigen ist, ergibt sich aus gesetzlichen Vorgaben, Verordnungen und DIN-Normen. Beispielsweise werden genannt:

#### Energieeinsparverordnung - ENEV 2016:

Aus §6, Dichtheit, Mindestluftwechsel ist zu entnehmen:

Zu errichtende Gebäude sind so auszuführen, dass der zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderliche Mindestluftwechsel sichergestellt ist.

Aus Tabelle 1, Ausführung des Referenzgebäudes, 8 Lüftung, ist zu entnehmen:  
Zentrale Abluftanlage, bedarfsgeführt mit geregeltem DC-Ventilator.

#### DIN 1946-6: 2009-05, Raumlufttechnik - Teil 6, Lüftung von Wohnungen.

Für neu zu errichtende Gebäude ist ein Lüftungskonzept zu erstellen. Das Lüftungskonzept umfasst die Feststellung der Notwendigkeit von lüftungstechnischen Maßnahmen und die Auswahl des Lüftungssystems. Lüftungstechnische Maßnahmen sind erforderlich, wenn der notwendige Luftvolumenstrom zum Feuchteschutz den Volumenstrom durch Infiltration überschreitet. In Anhang A der DIN 1946-6 sind in den Bildern A1 bis A14 verschiedene Lüftungssysteme dargestellt, von der freien Lüftung bis zum Zu-/Abluftsystem mit Einzelraum-Lüftungsgerät.

In DIN 1946-6 findet man die folgenden Erläuterungen:

Abluftsystem: Lüftungsanlage oder Lüftungsgerät einschließlich Luftleitungsnetz mit ventilatorgestützt geförderter Abluft, die Zuluft strömt als unbehandelte Außenluft über ALD bzw. Undichtigkeiten in der Gebäudehülle in die Nutzungseinheiten nach.

Zulufräume: Gesamtheit der Räume, in die thermisch unbehandelte Außenluft über Außenluftdurchlässe einströmt oder behandelte Außenluft (Zuluft) mittels ventilatorgestützter Lüftung zugeführt wird.

Bgeispiele: Wohn-, Schlaf-, Gäste-, Arbeits- und Kinderzimmer.

Die längs der neuen **Erschließungsstraße** vorgesehenen **Pkw-Stellplätze** dienen zum einen den Bewohnern der vorhandenen, benachbarten Bebauung in der Matthias-Grünwald-Straße, zum anderen den Bewohnern des neuen Baugebietes. Es sind damit keine öffentlichen

Stellplätze. Durch diese Einschränkung sind die von diesen Stellplätzen ausgehenden Geräuschemissionen nicht als von öffentlichen Verkehrswegen ausgehender Verkehrslärm einzustufen sondern als Anlagengeräusche.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes unterliegen, wobei einige spezielle Anlagen ausdrücklich ausgenommen sind.

Kenngrößen der Belastung eines zu schützenden Immissionspunktes vor dem von einer Anlage ausgehenden Lärm sind die entsprechenden Beurteilungspegel für Tag und Nacht,  $L_{T,T}$  und  $L_{T,N}$ . Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Geräusche einer nicht genehmigungsbedürftigen Anlage ist sichergestellt, wenn der Beurteilungspegel des Anlagenlärms am zu schützenden Immissionspunkt nicht den entsprechenden Immissionsrichtwert überschreitet. In der TA-Lärm sind die folgenden Immissionsrichtwerte angegeben:

Immissionsorte in MI-Gebieten:	Tags 60 dB(A)	nachts 45 dB(A)
Immissionsorte in WA-Gebieten:	Tags 55 dB(A)	nachts 40 dB(A)

Die von der zu beurteilenden Anlage ausgehenden Geräuschemissionen sind nicht relevant, wenn ihr Beurteilungspegel am maßgebenden Immissionsort den entsprechenden Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die folgenden Zeiten:

Tags:	06.00 - 22.00 Uhr
Nachts:	22.00 - 06.00 Uhr

Die Immissionsrichtwerte gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Für die Teilzeiten von 06.00 Uhr bis 07.00 Uhr und von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr wird für Immissionsorte in WA-Gebieten die erhöhte Störwirkung bei der Berechnung des Beurteilungspegels/Tag durch einen Zuschlag von 6 dB berücksichtigt.

Maßgebend für die Beurteilung in der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.

Bei Stellplätzen von Wohnanlagen ist dies in der Regel die volle Stunde von 22 Uhr bis 23 Uhr.

Das Spitzpegelkriterium gilt für die Stellplatzgeräusche von Anlagen, die einer gewerblichen Nutzung dienen. Anders sieht das die Rechtssprechung für Stellplatzgeräusche von Wohnanlagen.

Beispielweise werden bei in Wohngebieten allgemein üblicher, relativ dichter Bauweise - Grenzabstand der Wohnbebauung von der Grundstücksgrenze 3 m, Pkw-Stellfläche auf der Fläche zwischen Wohngebäude und Grundstücksgrenze - die Anforderungen der TA-Lärm bezüglich der Begrenzung der Spitzpegel am Nachbarhaus nicht eingehalten. Erst recht gilt das, wenn eine Pkw-Tür auf dem eigenen Stellplatz, unmittelbar vor einem Fenster geschlossen wird. Entsprechend hat sich die Rechtssprechung mehrfach mit der Bewertung von Stellplatzlärm auseinandergesetzt und dabei folgendes festgestellt:

BVerwG, Beschl. v. 19.09.1995 - 4 NB 24/94:

Die Zufahrt zu einer Garage ist bauplanungsmäßig dieser zuzuordnen und dehalb gemäß § 12 II BauNVO ohne besondere Festsetzung in einem allgemeinen Wohngebiet unzulässig, wenn die Garage nicht nur "für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf" bestimmt ist.

VGH Mannheim, Beschuß vom 20.07.1995 - 3 S 3538/94:

Das in der TA-Lärm und der VDI-Richtlinie 2058 enthaltene Spitzenpegelkriterium (Vermeidung von Überschreitungen der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte um mehr als 20 dB(A) durch einzelne nächtliche Spitzenpegel) findet jedenfalls auf den durch die zugelassene Wohnnutzung in allgemeinen und reinen Wohngebieten verursachten Parklärm keine Anwendung.

Jedenfalls hinsichtlich der aufgrund der zugelassenen Wohnnutzung bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze muß das Spitzenpegelkriterium außer Betracht bleiben. Diese Einschätzung liegt auch der Regelung des § 12 II BauNVO zugrunde, der Bewohner von reinen und allgemeinen Wohngebieten lediglich insoweit schützt, als er Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf für zulässig erklärt.

OVG Rheinland-Pfalz, Beschuß vom 27.06.2002 - 1 A 11669/99:

Ob der mit der Nutzung von Stellplätzen verbundene Fahrzeuglärm von den betroffenen Grundstücksnachbarn hingenommen werden muß oder diese unzumutbar beeinträchtigt, ist nach den konkreten Umständen des jeweiligen Einzelfalles zu entscheiden.

Ein Anhaltspunkt dafür, daß die Grenze zur Unzumutbarkeit überschritten wird, ist dann gegeben, wenn der nach der TA-Lärm ermittelte Beurteilungspegel den in der TA-Lärm festgelegten Immissionsrichtwert überschreitet. Andererseits kann an einer lärmvorbelasteten Gebäudefront die Einhaltung des Immissionsrichtwertes nicht gefordert werden.

§ 12 Abs. 2 BauNVO beinhaltet insoweit eine Duldungspflicht, die auch dann gilt, wenn in der Nachbarschaft eines Wohngrundstücks ein Mehrfamilienhaus bauplanungsmäßig zulässig ist. Daraus kann allerdings nicht gefolgert werden, daß die jeweilige Nachbarschaft den mit der Nutzung der nach § 12 Abs. 2 BauNVO zulässigen Stellplätze einhergehenden Immissionen schrankenlos ausgesetzt werden darf. Eine besondere Schutzwürdigkeit ergibt sich jeweils für die **straßenabgewandte Seite eines Wohnhauses**, die rückwärtige Ruhezone, wenn sie nicht durch andere Geräuscharten vorbelastet ist.

Weiterhin ist zu berücksichtigen:

Die der vorhandenen Wohnbebauung zugeordneten Stellplätze längs der Erschließungsstraße haben einen wesentlich geringeren Abstand zu dieser Wohnbebauung als die auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen, fremden Stellplätze. Damit dominiert für die vorhandene Wohnbebauung der Lärm der eigenen Stellplätze. Der Schutz vor eigenen Stellplatzgeräuschen liegt nicht im Bereich des Interesses der Allgemeinheit. Die TA Lärm schützt die Allgemeinheit und die Nachbarschaft, nicht dagegen den Betreiber der Stellplatzanlage selbst.

#### 4. Der Schutz vor dem Straßenverkehrslärm der neuen Erschließungsstraße.

##### 4.1 Verkehrstechnische Daten.

Die Höhe des Pkw-Verkehrsaufkommens auf der neuen Erschließungsstraße wird entscheidend durch den Ziel- und Quellverkehr zu den Stellplätzen in der Tiefgarage des neuen Wohngebietes und zu den oberirdischen Stellplätzen längs der Erschließungsstraße bestimmt. Diese Verkehrszahlen können auf der Basis der Parkplatzlärmstudie, 6. Auflagee, herausgegeben von dem Bayrischen Landesamt für Umwelt, abgeschätzt werden.

In Tabelle 6 der Parkplatzlärmstudie sind Erhebungsergebnisse an Tiefgaragen und Parkplätzen von Wohnanlagen angegeben. Aus dieser Tabelle 6 werden die folgenden Mittelwerte  $N_m$  und Maximalwerte  $N_{sp}$  der Bewegungen je Stellplatz und Stunde, bezogen auf die maximale Belegung, entnommen:

##### Mittelwerte $N_m$ :

	Oberirdische Stellplätze	Tiefgaragen
Tag, 06.00 - 22.00 Uhr	0,22	0,09
Nacht, 22.00 - 06.00 Uhr	0,03	0,01
22.00 - 23.00 Uhr	0,10	0,05

##### Maximalwerte $N_{sp}$ :

	Oberirdische Stellplätze	Tiefgarage:
Tag, 06.00 - 23.00 Uhr	0,38	0,13
Nacht, 22.00 - 06.00 Uhr	0,05	0,02
22.00 - 23.00 Uhr	0,14	0,09

Entsprechend der TA-Lärm ist bei Anlagengeräuschen während der Nacht von der ungünstigsten vollen Nachtstunde auszugehen, also von der Zeit von 22.00 Uhr bis 23.00 Uhr.

Zum Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße während des Tageszeitraumes zählt auch der bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehr, wie Müllabfuhr, Post- und Paketdienste. Da die Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke Basis für die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms ist, wird für die Berechnung des Verkehrsaufkommens auf der Erschließungsstraße von den Mittelwerten  $N_m$  der Zahl der Bewegungen je Stellplatz und Stunde ausgegangen. Wegen der Einbahnstraßenregelung entfallen 50% der Bewegungszahlen auf die Einfahrt von der Dürerstraße, 50% auf die Ausfahrt zu der Matthias-Grünwald-Straße. Bezüglich des Wirtschaftsverkehrs wird davon ausgegangen, dass in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr (gemittelt über alle 365 Tage des Jahres) 20 Lkw ( $>3,5$  t) von der Dürerstraße kommend in die Erschließungsstraße einfahren und ebensoviele während des Tageszeiraums wieder zur Matthias-Grünwald-Straße ausfahren.

Die Erschließungsstraße gliedert sich in drei Teilabschnitte. Teilabschnitt 1 erstreckt sich von der Dürerstraße bis zur Tiefgarageneinfahrt des neuen Wohngebietes. Für diesen Abschnitt beträgt der DTV-Wert

$$DTV = 520 \text{ Kfz/24h}$$

Die maßgebenden Verkehrsstärken M(Kfz/h) und Lkw-Anteile p(%) betragen:

Tag, 06.00 - 22.00 Uhr:	$M_T = 32 \text{ Kfz/h}$	$p_T = 4\%$
Nacht, 22.00 - 06.00 Uhr:	$M_N = 6 \text{ Kfz/h}$	$p_N = 0\%$

Teilabschnitt 2 der Erschließungsstraße erstreckt sich von der Tiefgarageneinfahrt bis zur Tiefgaragenausfahrt des neuen Wohngebietes. Für diesen Abschnitt beträgt der DTV-Wert

$$DTV = 220 \text{ Kfz/24h}$$

Die maßgebenden Verkehrsstärken M(Kfz/h) und Lkw-Anteile p(%) betragen:

Tag, 06.00 - 22.00 Uhr:	$M_T = 14 \text{ Kfz/h}$	$p_T = 9\%$
Nacht, 22.00 - 06.00 Uhr:	$M_N = 3 \text{ Kfz/h}$	$p_N = 0\%$

Teilabschnitt 3 der Erschließungsstraße erstreckt sich von der Tiefgaragenausfahrt bis zur Matthias-Grünwald-Straße. Für diesen Abschnitt beträgt der DTV-Wert

$$DTV = 520 \text{ Kfz/24h}$$

Die maßgebenden Verkehrsstärken M(Kfz/h) und Lkw-Anteile p(%) betragen:

Tag, 06.00 - 22.00 Uhr:	$M_T = 32 \text{ Kfz/h}$	$p_T = 4\%$
Nacht, 22.00 - 06.00 Uhr:	$M_N = 6 \text{ Kfz/h}$	$p_N = 0\%$

Als zulässige Höchstgeschwindigkeit werden auf der Erschließungsstraße 30 km/h angesetzt.

## 4.2 Schalltechnische Berechnungen.

### 4.2.1 Grundlagen des Berechnungsverfahrens.

Kenngrößen der Geräuschbelastung eines Immissionspunktes durch Straßenverkehrslärm sind dessen Beurteilungspegel für Tag und Nacht,  $L_{T,T}$  und  $L_{T,N}$ . Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt entsprechend den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 90".

Aus den verkehrstechnischen Daten werden zunächst die Emissionspegel für Tag und Nacht,  $L_{m,E,T}$  und  $L_{m,E,N}$ , berechnet. Der jeweilige Fahrstreifen wird in Teilstücke zerlegt. Der Teilpegel am Immissionsort, verursacht durch die Emissionen des Teilstücks, wird unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsbedingungen berechnet.

Die Zusammenfassung der Teilpegel ergibt den Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms. Der Beurteilungspegel wird auf ganze dB(A) aufgerundet

### 4.2.2 Die Emissionspegel.

Auf der Basis des Abschnittes 4.1 ergeben sich die folgenden Emissionspegel für Tag und Nacht,  $L_{m,E,T}$  und  $L_{m,E,N}$ , des Verkehrsaufkommens auf der Erschließungsstraße:

### Fahrbahnbelag: Asphaltbeton

	$L_{m,E,T}(\text{dB(A)})$	$L_{m,E,N}(\text{dB(A)})$
Teilabschnitt 1	46,1	36,3
Teilabschnitt 2	44,3	33,3
Teilabschnitt 3	46,1	36,3

### Fahrbahnbelag: ebenes Pflaster:

	$L_{m,E,T}(\text{dB(A)})$	$L_{m,E,N}(\text{dB(A)})$
Teilabschnitt 1	48,1	38,3
Teilabschnitt 2	46,3	35,3
Teilabschnitt 3	48,1	38,3

#### 4.2.3 Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms.

Die Berechnung der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms erfolgt geschossweise für 4 Immissionsorte IP längs der Erschließungsstraße. Die Lage der Immissionsorte ist aus dem Lageplan der Anlage 1 zu entnehmen.

IP1 befindet sich an der Seitenfront (Ostseite) des Mehrfamilienhauses Matthias-Grünwald-Straße Nr. 11 nahe der Erschließungsstraße im Teilabschnitt 1. In der stärker durch den Verkehrslärm belasteten Nordfront des Hauses befinden sich keine Fenster von Aufenthaltsräumen. Die hier vorhandenen Fenster belichten nicht zu schützende Aufenthaltsräume.

IP2 befindet sich an der Seitenfront (Ostseite) des Mehrfamilienhauses Matthias-Grünwald-Straße 23 nahe der Erschließungsstraße im Teilabschnitt 2. In der stärker durch den Verkehrslärm belasteten Nordfront des Hauses befinden sich keine Fenster von Aufenthaltsräumen. Die hier vorhandenen Fenster gehören nicht zu zu schützenden Aufenthaltsräumen.

IP3 befindet sich an der Straßenfront (Ostseite) des Mehrfamilienhauses Matthias-Grünwald-Straße 27 nahe der Erschließungsstraße im Teilabschnitt 3.

IP4 befindet sich an der Straßenfront (Südseite) eines nahe der Erschließungsstraße im Teilabschnitt 2 gelegenen Wohnhauses N3 in dem neuen Wohngebiet. Die Straßenseite des Gebäudes ist deutlich stärker durch den Straßenverkehrslärm belastet als die Seitenfronten.

In Tabelle 1 sind in den Spalten 2 und 3 die auf ganze dB(A) aufgerundeten Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms geschossweise für die 4 Immissionsorte angegeben, falls es sich bei dem Fahrbahnbelag um nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone oder Splittmastixasphalte handelt. Die Beurteilungspegel in den Spalten 4 und 5 entsprechen der Lärmbelastung für den Fall, dass es sich auf der Erschließungsstraße um Pflaster mit „ebener Oberfläche“ handelt. Bei „sonstigem Pflaster“ erhöhen sich die Beurteilungspegel gegenüber dem Planungsfall „ebenes Pflaster“ um 1 dB(A)..

Am höchsten ist die Belastung durch den von der neuen Straße ausgehenden Straßenverkehrslärm an den Immissionsorten 3 und 4, den nahe der Erschließungsstraße gelegenen Straßenfronten. Aber auch hier unterschreiten die Beurteilungspegel des

Straßenverkehrslärms die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) für den Tageszeitraum und 45 dB(A) für den Nachtzeitraum und liegen weit unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59 dB(A) bzw 49 dB(A), die im vorliegenden Fall zu berücksichtigen sind.

## 5. Die Belastung der Nachbarschaft der Erschließungsstraße durch Stellplatzgeräusche.

### 5.1 Grundlagen des Berechnungsverfahrens.

Wie in Abschnitt 3 erläutert, dienen die längs der neuen Erschließungsstraße vorgesehenen Pkw-Stellplätze zum einen den Bewohnern der vorhandenen, benachbarten Bebauung in der Matthias-Grünwald-Straße, zum anderen den Bewohnern des neuen Baugebietes. Es sind damit keine öffentlichen Stellplätze und die mit ihrer Nutzung in Zusammenhang stehenden Geräuschemissionen sind deshalb als Anlagenlärm einzustufen und zu bewerten.

Diese Stellplätze sind rechnerisch als Flächenschallquellen zu behandeln, die sich teilweise in geringem Abstand von der zu schützenden Bebauung befinden. Die Stärke der von diesen Stellplätzen ausgehenden Emissionen wird entsprechend der Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage, berechnet. Dabei wird von den Maximalwerten der Bewegungen je Stellplatz und Stunde,  $N_{sp}$ , ausgegangen und nicht den Mittelwerten des Abschnittes 3, die für die Ermittlung des DTV-Wertes der Erschließungsstraße berücksichtigt werden und damit für die Berechnung der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms.

Dies wird wie folgt begründet:

Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms entsprechen der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke, gemittelt über alle 365 Tage des Jahres. Bei der Ermittlung des Beurteilungspegels der Geräusche von Stellplatzanlagen ist von einer Bewegungshäufigkeit N je Stellplatz und Stunde auszugehen, die nur an maximal 10 Tagen oder Nächten überschritten wird (ein seltes Ereignis), an den übrigen Tagen oder Nächten dagegen eingehalten wird. Außerdem bezieht sich beim Straßenverkehrslärm der Beurteilungspegel/Nacht auf das mittlere Verkehrsaufkommen des gesamten Nachtzeitraums von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr. Bei Anlagengeräuschen bezieht sich der Beurteilungspegel/Nacht auf die ungünstigste volle Nachtstunde. Im vorliegenden Fall ist dies der Zeitraum von 22 Uhr bis 23 Uhr. Es wird deshalb bei der Berechnung des äquivalenten Schallleistungspegels der von den Stellplätzen ausgehenden Geräusche von dem  $N_{sp}$  - Wert entsprechend Abschnitt 3 von

06.00 - 22.00 Uhr:  $N_{sp} = 0,38$  Bewegungen je Stellplatz und Stunde

22.00 - 23.00 Uhr:  $N_{sp} = 0,14$  Bewegungen je Stellplatz und Stunde

ausgegangen.

Für die Berechnung des äquivalenten Schallleistungspegels der jeweiligen Stellplatzgruppen wird entsprechend der Parkplatzlärmstudie von den folgenden Korrekturwerten ausgegangen:

$$K_{PA} = 0 \text{ dB} \quad K_I = 4 \text{ dB}$$

Da der Abstand zwischen der vorhandenen und der geplanten neuen Wohnbebauung zu den benachbarten Stellplatzgruppen nur gering ist, werden deren Flächen rechnerisch in kleinere Teilflächen zerlegt, so dass diese wie Punktschallquellen zu behandeln sind. Unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsbedingungen zwischen Teilfläche und Immissionsort wird dann der Immissionspegel, verursacht durch die Emissionen dieser Teilfläche, berechnet.

Die Zusammenfassung dieser Teilpegel ergibt dann den Beurteilungspegel der Stellplatzgeräusche für Tag bzw. Nacht,  $L_{r,T}$  und  $L_{r,N}$ .

### 5.2 Die Beurteilungspegel der Stellplatzgeräusche.

Die Berechnung der Beurteilungspegel durch von den Stellplätzen längs der Erschließungsstraße ausgehenden Geräuschen erfolgt geschossweise für fünf Immissionsorte IP1 bis IP5. In der Tabelle 2 sind die Beurteilungspegel dieser Stellplatzgeräusche für Tag und Nacht (ungünstigste Nachtstunde) zusammengestellt. Tags liegen die Beurteilungspegel zwischen 42 dB(A) und 49 dB(A), für die ungünstigste volle Nachtstunde zwischen 34 dB(A) und 41 dB(A). Die Spitzenbelastung von 41 dB(A) am IP4 ist wie folgt zu erklären:

Der Immissionsort IP4 liegt an der Südfront, der Straßenfront, des Wohnhauses N3 in dem neuen Wohngebiet. Die zwischen der Erschließungsstraße und der Gebäudefront des Hauses N3 gelegenen Stellplätze besitzen nur einen sehr geringen Abstand zu diesem Immissionsort. An den Gebäudefronten der bestehenden Bebauung mit Fenstern zu Aufenthaltsräumen unterschreitet der Beurteilungspegel/Nacht deutlich 40 dB(A), den Immissionsrichtwert/Nacht der TA Lärm für Immissionsorte in WA-Gebieten. Die Beurteilungspegel der Stellplatzgeräusche für den Tageszeitraum liegen weit unter 55 dB(A); die Belastung durch Stellplatzgeräusche während des Tageszeitraums ist unerheblich.

### 5.3 Die Gesamtbelastung durch Verkehrslärm und Stellplatzgeräusche.

Die Zusammenfassung der Beurteilungspegel der Tabelle 1 (Straßenverkehrslärm) und der Tabelle 2 (Stellplatzgeräusche) und ihre Rundung auf ganze dB(A) ergibt die Beurteilungspegel der Gesamtbelastung, zusammengestellt in der Tabelle 3 dieses Gutachtens. Die Spalten 2 und 3 enthalten Die Tag- bzw. Nachtpegel, wenn die Erschließungsstraße einen Fahrbahnbelag aus Asphaltbeton oder einem ähnlichen Material besitzt. Die Spalten 4 und 5 enthalten die entsprechenden Beurteilungspegel des Gesamtgeräuschs, wenn ein „Ebenes Pflaster“ als Fahrbahnbelag verlegt ist. Bei ebenem Pflaster sind die entsprechenden Gesamtbeurteilungspegel um 1 dB bis 2 dB höher. Der maßgebliche Außenlärmpegel des Gesamtgeräuschs erreicht maximal 57 dB(A).

## 6. Bewertung und Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen.

Zusammenfassend ergibt sich die folgende Bewertung der Geräuschsituation, zunächst für die vorhandene Wohnbebauung längs der neuen Erschließungsstraße.

Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms (Tabelle 1) liegen tags weit unter 59 dB(A), nachts 49 dB(A), den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV. Es sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet, eine unzulässige Störung der Bewohner der Mehrfamilienhäuser durch den Lärm der neuen Straße ist auszuschließen.

Die Nutzung der Stellplätze längs der beiden Teilabschnitte 1 und 2 ist den Bewohnern der vorhandenen Wohnbebauung und den künftigen Bewohnern des neuen Wohngebiets vorbehalten. Damit handelt es sich nicht um öffentliche Stellplätze. Die von diesen Stellplätzen ausgehenden Emissionen sind als Anlagengeräusche einzustufen. Die Beurteilungspegel dieser Stellplatzgeräusche unterschreiten tags ganz erheblich den Immissionsrichtwert von 55 dB(A) und nachts (ungünstigste volle Nachtstunde) den Immissionsrichtwert von 40 dB(A).

Die vorhandene Wohnbebauung wird nach dem Bau der Erschließungsstraße lärmvorbelastet sein. Es entfällt damit entsprechend der Rechtssprechung die besondere Schutzwürdigkeit, wie sie einem nicht vorbelasteten Bereich zugestanden wird, und damit die Berücksichtigung des Spitzenpegelkriteriums. Im übrigen wird sie insbesondere durch die von den eigenen Stellplätzen ausgehenden Anlagengeräusche belastet.

Weitergehende Maßnahmen, um die vorhandene Wohnbebauung längs der neuen Erschließungsstraße vor deren Straßenverkehrslärm und den Stellplatzgeräuschen zu schützen, sind damit nicht erforderlich.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung in dem neuen Baugebiet vor dem Straßenverkehrslärm und den Stellplatzgeräuschen werden die folgenden baulichen Maßnahmen vorgeschlagen:

Keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen an den Straßenfronten der neuen Wohngebäude längs der Erschließungsstraße.

Eine Überdeckung der Ein- und der Ausfahrtsrampe der Tiefgarage unter Beachtung der erforderlichen lichten Höhe, zur Reduzierung der aus dem Innern der Tiefgarage austretenden Geräusche.

Auf der Basis der Gesamtbeurteilungspegel der Tabelle 3 wird entsprechend der DIN 4109: 2018-01 bezüglich des gesamten bewerteten Schalldämmmaßes der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen:

$$R'_{w,ges} \geq 30 \text{ dB} \quad (S_g / S_G = 0,8)$$

Dabei gilt diese erforderliche Luftschalldämmung der Außenfassade von Aufenthaltsräumen bei durch bauliche Maßnahmen gesicherte Außenluftzufuhr entsprechend DIN 1946-6:

„Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen nicht verringert wird. Bei der Berechnung des Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  sind zur vorübergehenden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z. B. Lüftungsflügel und -klappen) im geschlossenen Zustand, zur dauernden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z. B. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, auch mit maschinellem Antrieb) im Betriebszustand zu berücksichtigen.“

Mainz, 09.01.2018

Prof. Dr. P. Gordan

Tabelle 1: Beurteilungspegel Tag und Nacht des Straßenverkehrslärms

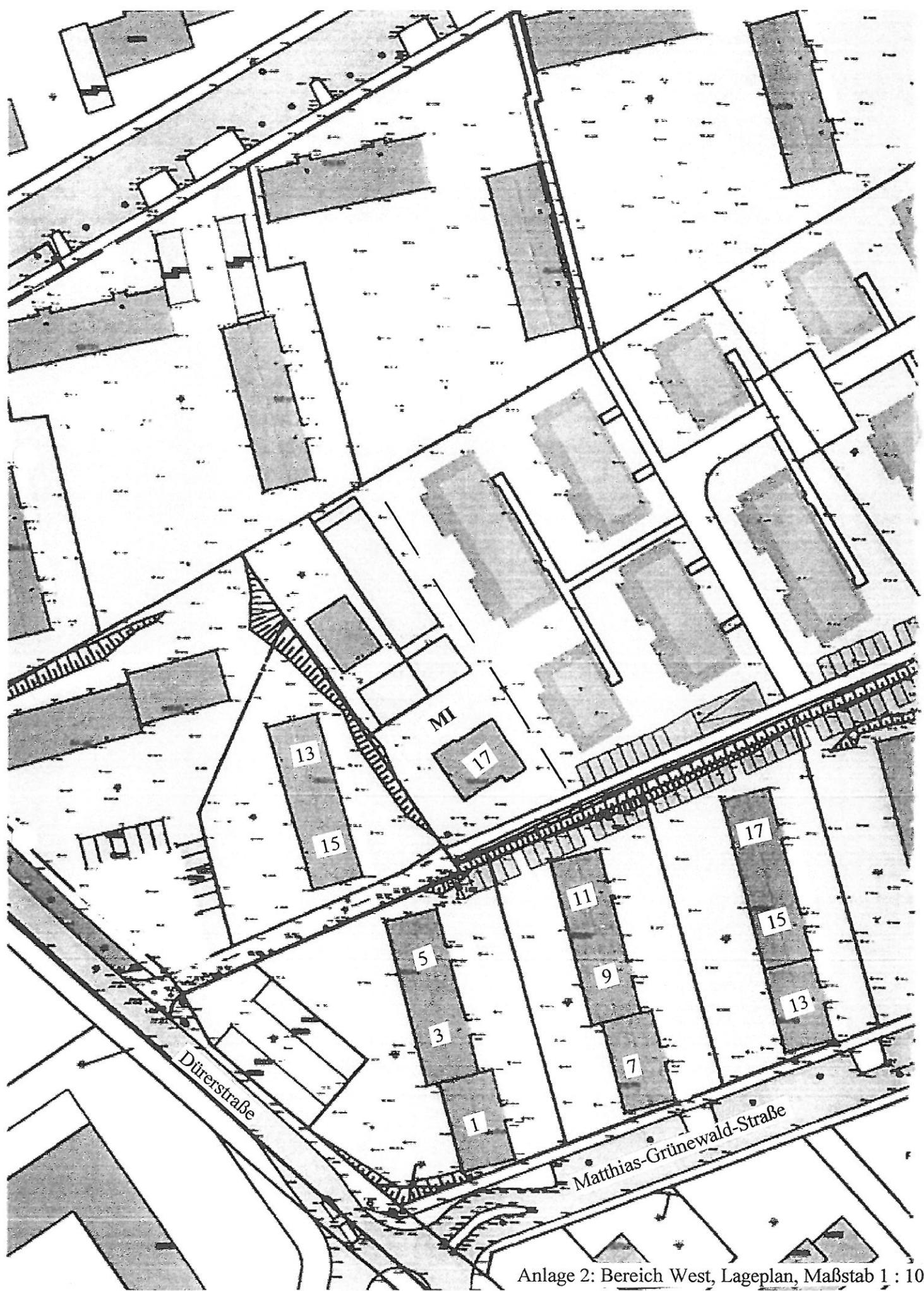
IP	Asphaltbeton		Ebenes Pflaster	
	Lr,T(dB(A))	Lr,N(dB(A))	Lr,T(dB(A))	Lr,N(dB(A))
1, Haus Nr. 11, O-Front				
EG	47	37	49	39
OG	47	37	49	39
DG	47	37	49	39
2, Haus Nr. 23, O-Front				
EG	44	34	46	36
OG	44	34	46	36
DG	44	34	46	36
3, Haus Nr. 27, O-Front				
EG	51	41	53	43
OG	51	41	53	43
DG	50	41	52	42
4, Haus N1, S-Front				
EG	50	39	52	41
OG	49	38	51	40
DG	49	38	51	40

Tabelle 2: Beurteilungspegel Tag und Nacht der Stellplatzgeräusche

IP	Lr,T(dB(A))	Lr,N(dB(A))
1, Haus Nr. 11, O-Front		
EG	45	37
OG	44	36
DG	44	35
2, Haus Nr. 23, O-Front		
EG	42	34
OG	42	34
DG	42	34
3, Haus Nr. 27, O-Front		
EG	44	35
OG	43	35
DG	43	35
4, Haus N1, S-Front		
EG	49	41
OG	48	40
DG	46	38
5, Haus Nr. 31/33, W-Front		
EG	46	38
1.OG	45	37
2.OG	45	37

Tabelle 3: Gesamtbeurteilungspegel Tag und Nacht von Straßenverkehrslärm und Stellplatzgeräuschen

IP	Asphaltbeton		Ebenes Pflaster	
	Lr,T(dB(A))	Lr,N(dB(A))	Lr,T(dB(A))	Lr,N(dB(A))
1, Haus Nr. 11, O-Front				
EG	49	40	51	41
OG	49	40	50	40
DG	48	39	50	40
2, Haus Nr. 23, O-Front				
EG	46	37	48	38
OG	46	37	48	38
DG	46	37	48	38
3, Haus Nr. 27, O-Front				
EG	52	42	54	44
OG	52	42	53	44
DG	51	42	53	43
4, Haus N1, S-Front				
EG	53	43	54	44
OG	52	42	53	43
DG	51	41	52	42



Anlage 2: Bereich West, Lageplan, Maßstab 1 : 1000



Zufahrtsstraße, Blick in Richtung Dürerstraße,  
Matthias-Grünwald-Straße Nr. 5, Ost- und Nordfront



Mattias-Grünwald-Straße Nr. 11, W-Front, dahinter die Häuser Nr. 17  
und Nr. 23

Anlage 3.1: Fotodokumentation

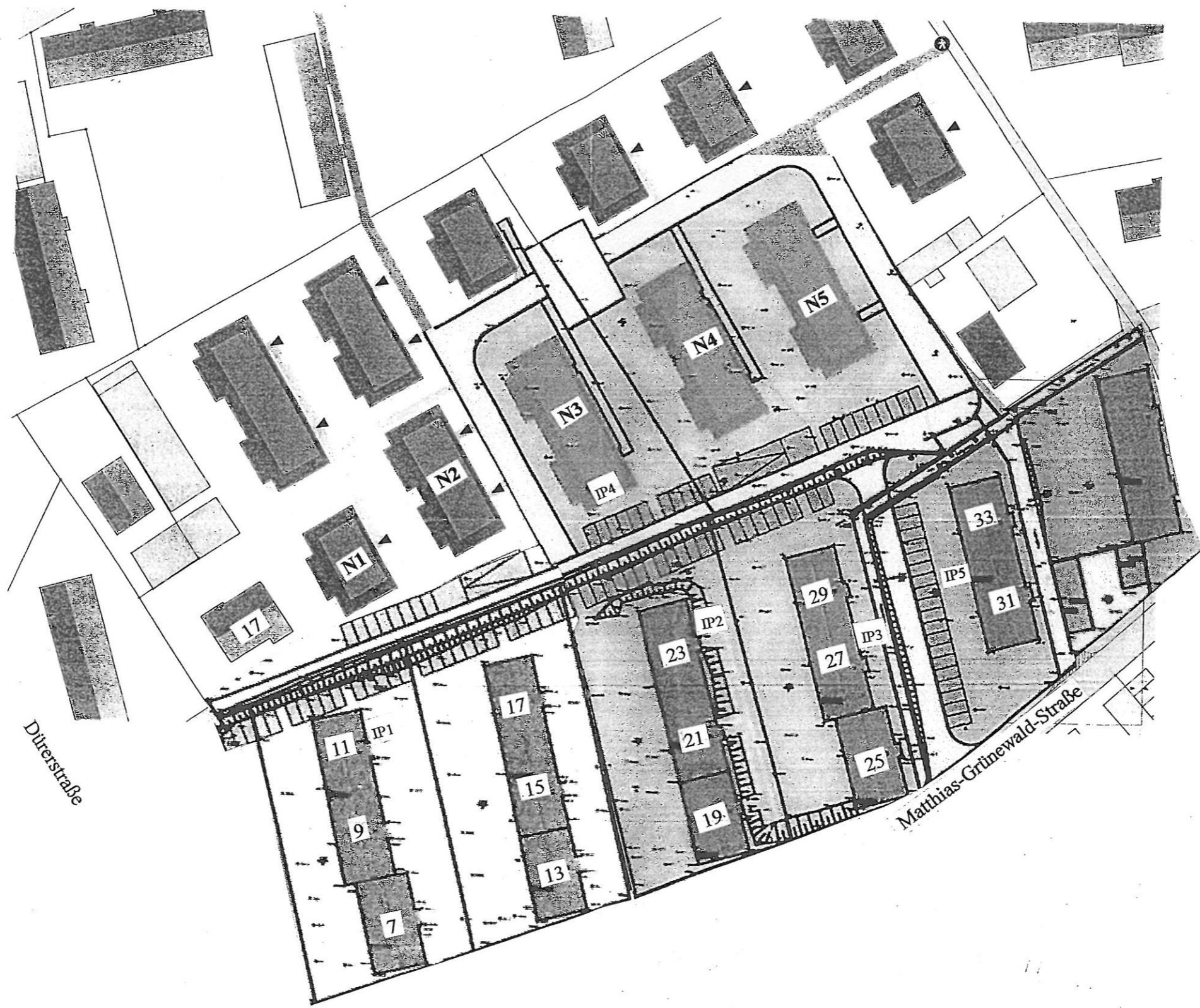


Dürerstraße Nr. 17, Süd- und Westseite



Blick von der Matthias-Grünewald-Straße in Richtung Baugebiet.  
Links Ostseite, Haus Nr. 25 - 29, rechts Westseite, Haus Nr. 31 - 33

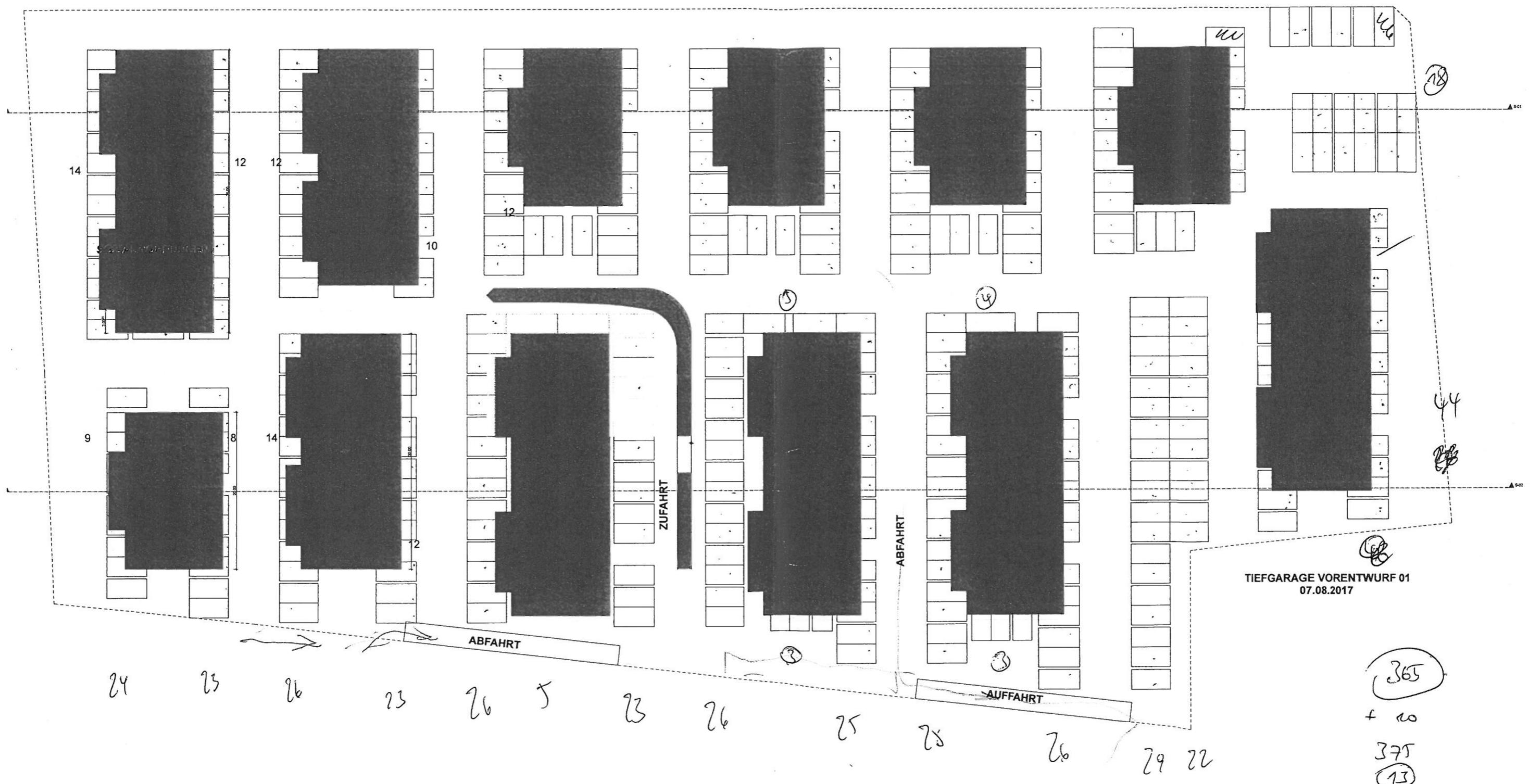
Anlage 3.2: Fotodokumentation



Anlage 1: Lageplan, Maßstab 1 : 1000

**ARCHITEKTEN  
KOCHE &  
ESTENFELD**  
INHABER WOLFGANG KOCH

JEAN-PIERRE-JUNGELS-STRASSE 26 55126 MAINZ  
TEL 06131-47 57 58 FAX 06131-47 17 17



Anlage 4: Tiefgarage/ Vorentwurf, Maßstab 1 : 500

$$\begin{aligned}
 & 5 \times 21 = 105 \\
 & 2 \times 38 = 76 \\
 & 5 \times 41 = 205
 \end{aligned}$$

10.500



Pema Projektentwicklung GmbH  
Gonsenheimer Straße 1  
  
55126 Mainz

vorab per E-Mail: r.markovic@pema-projektentwicklung.de  
Ø mail@a-ke.de

**Baugrubenbüro Simon**  
Ingenieurgesellschaft mbH

Postfach 14 66  
65004 Wiesbaden  
Telefon (06 11) 8 63 04  
Telefax (06 11) 8 63 89

Gründungsgutachten  
Baugrunduntersuchungen  
Altlastenerkundung  
Verdichtungskontrollen  
Laborarbeiten

### **BVH Bad Kreuznach, Flurstück 68/5, Dürerstraße 17**

– Abfalltechnische Untersuchung von 4 Auffüllungsmischproben und von  
4 Mischproben des gewachsenen Bodens jeweils gemäß Parameterliste  
der LAGA –

Anlagen:      1 Bl. Lageskizze  
                      1 Bl. Untergrundprofilen  
                      1 Bl. Legende  
                      8 Bl. Probennahmeprotokolle  
                      14 Bl. Wessling Prüfbericht Nr. CRM17-0003932-1 vom 28.04.2017

### Vorgang

Entsprechend bauseitigen Informationen und den zur Verfügung gestellten Planunterlagen soll in Bad Kreuznach, auf dem Flurstück 68/5 nordöstlich der Dürerstraße, auf dem Gelände der Gärtnerei Foos, eine unterkellerte Wohnanlage, bestehend aus unterkellerten Mehrfamilienwohnhäusern mit in den Untergeschossen der Häuser integrierten und den Hochbauten zwischenliegenden nicht überbauten Einfachparkertiefgaragen errichtet werden (s. Lageskizze).

Bei dem Baugelände handelt es sich um ein Abrissgrundstück mit noch vorhandener Bebauung (Gewächshäuser).

Zwecks abfalltechnischer Untersuchung/Einstufung des im Zuge der Erdarbeiten für die Wohnanlage nebst Tiefgaragen anfallenden Aushubmaterials wurde unser Büro mit der Durchführung von Deklarationsanalysen (4x Auffüllungen u. 4x gewachsener Boden) beauftragt.



Die Untergrundbeprobung (Zusammenstellung charakteristischen Mischproben der Auffüllungen aus den Aufschläßen BS 1 – 3, BS 4 – 6, BS 7 – 9 und BS 10 – 12 und des gewachsenen Bodens aus v.g. Aufschläßen) erfolgte zeitgleich mit der Untergrunderkundung für das ebenfalls beauftragte Baugrund-/Gründungsgutachten.

Unmittelbar anschließend wurden die Mischproben der Wessling GmbH zur Durchführung der Analytik angedient.

Zur Beschreibung der Untergrundverhältnisse verweisen wir auf die zeichnerischen Anlagen Untergrundprofile und Legende, die Probennahmeprotokolle sowie unser Baugrund-/Gründungsgutachten.

#### Chemische Analyseergebnisse und Beurteilung

Der Bewertung der Analyseergebnisse wurden die Richtwerte (Z 0\* Auffüllungen, Z 0 Lehm/Schluff) gemäß den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)" für Boden/Aushubmaterial (Stand 11/2004) zugrunde gelegt.

Die Analyseergebnisse mit Überschreitungen der Zuordnungswerte des Merkblattes sowie mit Z 0-Einstufung sind in nachstehender Tabelle zusammengestellt.

Beprobungsstandort (s. Lageskizze) Probenmaterial/- bezeichnung	Analysenergebnisse		Abfalltechnische Einstufung
MP Auffüllungen aus BS 1 – 3		<b>Z 0</b>	
MP Auffüllungen aus BS 4 – 6	Sulfat	30 mg/l	<b>Z 1.2</b>
MP Auffüllungen aus BS 7 – 9	Sulfat	21 mg/l	<b>Z 1.2</b>
MP Auffüllungen aus BS 10 – 12	TOC	1,5 M. %	<b>Z 1</b>
MP gewachsener Boden aus BS 1 – 3		<b>Z 0</b>	
MP gewachsener Boden aus BS 4 – 6		<b>Z 0</b>	
MP gewachsener Boden aus BS 7 – 9		<b>Z 0</b>	
MP gewachsener Boden aus BS 10 – 12		<b>Z 0</b>	



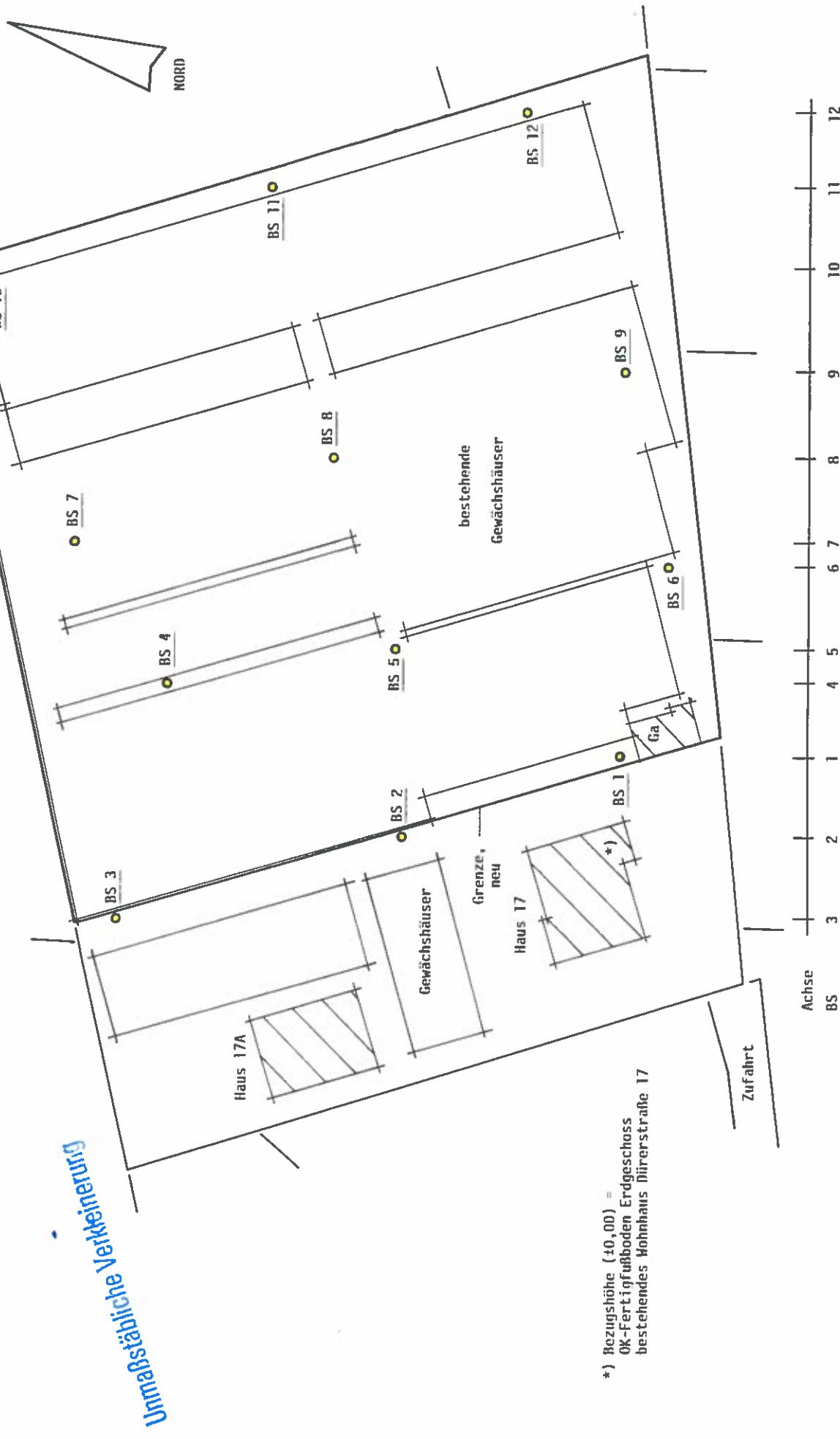
Die Auffüllungen können gemäß vorstehenden Deklarationen unter der Abfallschlüsselnummer 170504 entsorgt bzw. entsprechend verwertet werden.

Der gewachsene Boden ist uneingeschränkt verwertbar.

Dipl.-Ing. Karl Simon



L A G E S K I Z Z E  
H ~ 1 : 500

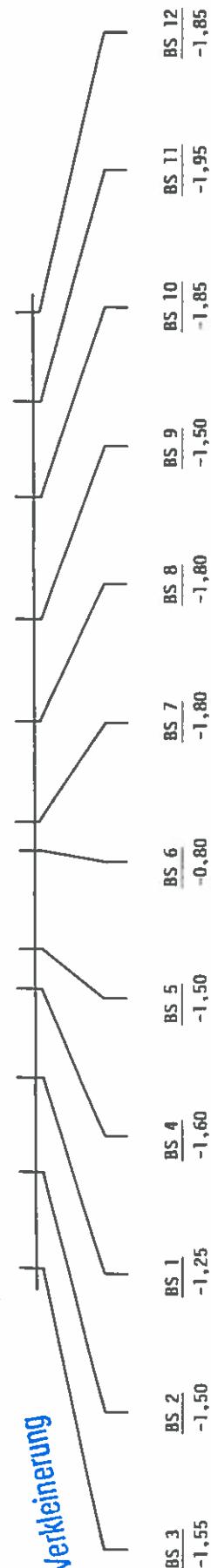


Ummaßfähige Verkleinerung

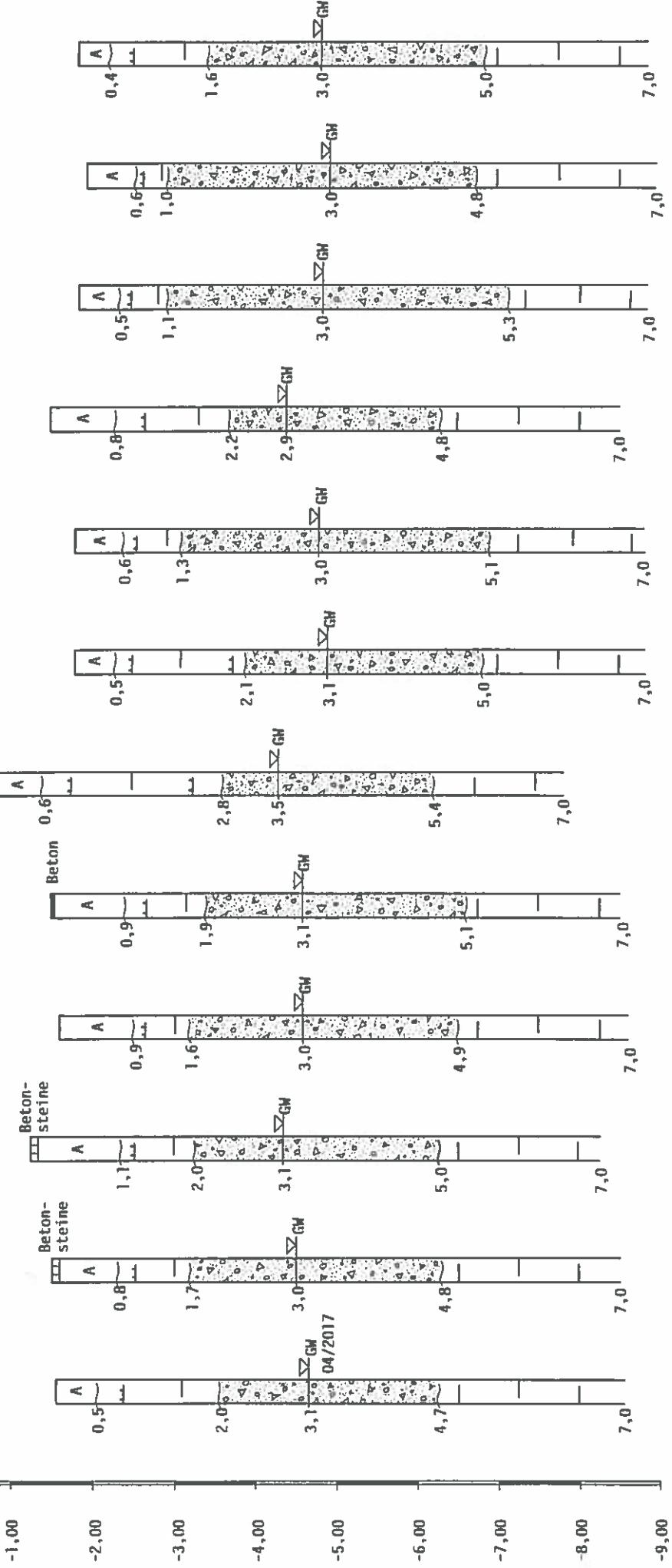
UNDERGROUND PROFILE

1 : 50

## Ummaßstäbliche Verkleinerung



**OK-FFB Erdgeschoss**  
**Wohnhaus Dürerstraße 17 (verbleibender Bestand)**



L E G E N D E

Zeichen in Anlehnung an DIN 4023  
Bodenklassen nach VOB DIN 18 300

5      A

Auffüllung

(bereichsweise oberflächig humos sowie  
organisch durchsetzt)  
tonig/ schluffig/ sandig/ kiesig/ steinig,  
vereinzelt Bauschutt  
braun, hellbraun, rosabrown, dunkelbraun,  
dunkelgraubraun, graubrown

4+5

Gemisch aus Ton u. Schluff

vereinzelt sandig/ kiesig/ steinig  
weich bis steif  
braun, rotbraun, rosabrown, hellrotbraun

3

Sande/ Kiese/ Steine

lokal mit tonigen/ schluffigen Horizonten/  
-Bändern/-Linsen durchsetzt  
mitteldicht bis locker  
braun, rosabrown, hellrosa, rotbraun

5

Ton

oberflächig z.T. kiesig/ steinig durchsetzt  
steif/ steifplastisch  
dunkeloliv, dunkelgraugrün



Grundwasser

L E G E N D E

Zeichen in Anlehnung an DIN 4023  
Bodenklassen nach VOB DIN 18 300

5      A

Auffüllung

(bereichsweise oberflächig humos sowie  
organisch durchsetzt)  
tonig/ schluffig/ sandig/ kiesig/ steinig,  
vereinzelt Bauschutt  
braun, hellbraun, rosabraun, dunkelbraun,  
dunkelgraubraun, graubraun

4+5      

Gemisch aus Ton u. Schluff

vereinzelt sandig/ kiesig/ steinig  
weich bis steif  
braun, rotbraun, rosabraun, hellrotbraun

3      

Sande/ Kiese/ Steine

lokal mit tonigen/ schluffigen Horizonten/  
-Bändern/-Linsen durchsetzt  
mitteldicht bis locker  
braun, rosabraun, hellrosa, rotbraun

5      

Ton

oberflächig z.T. kiesig/ steinig durchsetzt  
steif/ steifplastisch  
dunkeloliv, dunkelgraugrün



Grundwasser

L E G E N D E

Zeichen in Anlehnung an DIN 4023  
Bodenklassen nach VOB DIN 18 300

5      A

Auffüllung

(bereichsweise oberflächig humos sowie  
organisch durchsetzt)  
tonig/ schluffig/ sandig/ kiesig/ steinig,  
vereinzelt Bauschutt  
braun, hellbraun, rosabrown, dunkelbraun,  
dunkelgraubrown, graubrown

4+5

Gemisch aus Ton u. Schluff

vereinzelt sandig/ kiesig/ steinig  
weich bis steif  
braun, rotbraun, rosabrown, hellrotbraun

3

Sande/ Kiese/ Steine

lokal mit tonigen/ schluffigen Horizonten/  
-Bändern/-Linsen durchsetzt  
mitteldicht bis locker  
braun, rosabrown, hellrosa, rotbraun

5

Ton

oberflächig z.T. kiesig/ steinig durchsetzt  
steif/ steifplastisch  
dunkeloliv, dunkelgraugrün



Grundwasser

## Altlasten- und Gründungsgutachten Sanierungs-/Entsorgungsmanagement

## **PROTOKOLL gemäß PN 98**

## FESTSTOFFPROBENNAHME vom 13.04.2017

1. **BVH Bad Kreuznach, Flurstück 68/5, Dürerstraße 17**  
Deklarationsanalytik gemäß LAGA 11/2004

2. **Probenahmestelle: s. Lageskizze** Haufwerk  Schurf   
Baugrube  BS/RKS

Bezeichnung: MP Auffüllungen aus BS 10 – 12

3. **Art der Probe:** (s. Pkt. 7) Auffüllung  Gewachsenes  Bauschutt

4. **Entnahmegerät:** Bagger  Sonde  Schaufel

5. **Art der Probenahme:** Einzelprobe  Mischprobe  Sammelprobe   
bei MP Anzahl der EP: 3 bei SP Anzahl der MP:

6. **Entnahmedaten:**  
Entnahmetiefe: 0 – 0,6 m uGOK  
Farbe: braun, hellbraun, dunkelgraubraun, graubraun, dunkelbraun, rosabraun  
Geruch neutral  erdig  s. Pkt. 8.   
Probenmenge ca. kg 0,5  1  2  3  5  10   
Probenbehälter Braunglas 0,5 l  1 l  Eimer 5 l  Eimer 10 l   
Probenkonservierung Labor Temperatur: 14°

7. **Bodenart/Zusammensetzung/Beimengungen:**  
Auffüllung/Boden → Darstellung: tonig/schluffig/sandig/kiesig/steinig  
Beimengungen %  
Bauschutt  < 5 RC-Material (aufbereiteter Bauschutt)   
Schlacke  Kulturschutt   
Asphalt  Glas   
Asbest  Kunststoffe   
Metalle  Hausmüll   
KMF  Holz/Wurzelwerk

8. **Sonstiges/Bemerkungen:**

Altlasten- und Gründungsgutachten  
Sanierungs-/Entsorgungsmanagement

**PROTOKOLL gemäß PN 98**

**FESTSTOFFPROBENNAHME vom 13.04.2017**

**1. BVH Bad Kreuznach, Flurstück 68/5, Dürerstraße 17**

Deklarationsanalytik gemäß LAGA 11/2004

**2. Probenahmestelle: s. Lageskizze**

Haufwerk

Schurf

Baugrube

BS/RKS

Bezeichnung: MP Auffüllungen aus BS 7 – 9

**3. Art der Probe: (s. Pkt. 7) Auffüllung  Gewachsenes  Bauschutt**

**4. Entnahmegerät: Bagger  Sonde  Schaufel**

**5. Art der Probenahme: Einzelprobe  Mischprobe  Sammelprobe**

bei MP Anzahl der EP: 3 bei SP Anzahl der MP:

**6. Entnahmedaten:**

Entnahmetiefe: 0 – 0,8 m uGOK

Farbe: braun, hellbraun, graubraun, dunkelbraun, rosabraun

Geruch	neutral <input checked="" type="checkbox"/>	erdig <input type="checkbox"/>	s. Pkt. 8. <input type="checkbox"/>
Probenmenge ca. kg	0,5 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>
Probenbehälter	Braunglas 0,5 l <input type="checkbox"/>	1 l <input type="checkbox"/>	Eimer 5 l <input checked="" type="checkbox"/> Eimer 10 l <input type="checkbox"/>
Probenkonservierung	Labor	Temperatur: 14°	

**7. Bodenart/Zusammensetzung/Beimengungen:**

Auffüllung/Boden → Darstellung: tonig/schluffig/sandig/kiesig/steinig

Beimengungen %

Bauschutt <input checked="" type="checkbox"/>	< 5	RC-Material (aufbereiteter Bauschutt) <input type="checkbox"/>
Schlacke <input type="checkbox"/>		Kulturschutt <input type="checkbox"/>
Asphalt <input type="checkbox"/>		Glas <input type="checkbox"/>
Asbest <input type="checkbox"/>		Kunststoffe <input type="checkbox"/>
Metalle <input type="checkbox"/>		Hausmüll <input type="checkbox"/>
KMF <input type="checkbox"/>		Holz/Wurzelwerk <input type="checkbox"/>

**8. Sonstiges/Bemerkungen:**

Probennehmer: M.W. / H.S.

Unterschrift: BAUGRUND BüRO SIMON  
Ingenieurgesellschaft mbH

Altlasten- und Gründungsgutachten  
Sanierungs-/Entsorgungsmanagement

**PROTOKOLL gemäß PN 98**

**FESTSTOFFPROBENNAHME vom 24.04.2017**

**1. BVH Bad Kreuznach, Flurstück 68/5, Dürerstraße 17**

Deklarationsanalytik gemäß LAGA 11/2004

**2. Probenahmestelle: s. Lageskizze**

Haufwerk

Schurf

Baugrube

BS/RKS

Bezeichnung: MP Auffüllungen aus BS 4 – 6

**3. Art der Probe: (s. Pkt. 7) Auffüllung  Gewachsenes  Bauschutt**

**4. Entnahmegerät: Bagger  Sonde  Schaufel**

**5. Art der Probenahme: Einzelprobe  Mischprobe  Sammelprobe**

bei MP Anzahl der EP: 3 bei SP Anzahl der MP:

**6. Entnahmedaten:**

Entnahmetiefe: 0 – 0,9 m uGOK

Farbe: braun, hellbraun, dunkelbraun, dunkelgrau braun, rosabraun

Geruch	neutral <input checked="" type="checkbox"/>	erdig <input type="checkbox"/>	s. Pkt. 8. <input type="checkbox"/>
Probenmenge ca. kg	0,5 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>
Probenbehälter	Braunglas 0,5 l <input type="checkbox"/>	1 l <input type="checkbox"/>	Eimer 5 l <input checked="" type="checkbox"/> Eimer 10 l <input type="checkbox"/>
Probenkonservierung	Labor		Temperatur: 5°

**7. Bodenart/Zusammensetzung/Beimengungen:**

Auffüllung/Boden → Darstellung: tonig/schluffig/sandig/kiesig/steinig

Beimengungen %

Bauschutt	<input checked="" type="checkbox"/> < 5	RC-Material (aufbereiteter Bauschutt)	<input type="checkbox"/>
Schlacke	<input type="checkbox"/>	Kulturschutt	<input type="checkbox"/>
Asphalt	<input type="checkbox"/>	Glas	<input type="checkbox"/>
Asbest	<input type="checkbox"/>	Kunststoffe	<input type="checkbox"/>
Metalle	<input type="checkbox"/>	Hausmüll	<input type="checkbox"/>
KMF	<input type="checkbox"/>	Holz/Wurzelwerk	<input type="checkbox"/>

**8. Sonstiges/Bemerkungen:**

Probennehmer: M.W. / H.S.

Unterschrift: BAUGRUND BüRO SIMON  
Ingenieurgesellschaft mbH

Altlasten- und Gründungsgutachten  
Sanierungs-/Entsorgungsmanagement

**PROTOKOLL gemäß PN 98**

**FESTSTOFFPROBENNAHME vom 12.04.2017**

**1. BVH Bad Kreuznach, Flurstück 68/5, Dürerstraße 17**

Deklarationsanalytik gemäß LAGA 11/2004

**2. Probenahmestelle: s. Lageskizze**

Haufwerk  Schurf   
Baugrube  BS/RKS

Bezeichnung: MP Auffüllungen aus BS 1 – 3

**3. Art der Probe: (s. Pkt. 7) Auffüllung  Gewachsenes  Bauschutt**

**4. Entnahmegerät: Bagger  Sonde  Schaufel**

**5. Art der Probenahme: Einzelprobe  Mischprobe  Sammelprobe**   
bei MP Anzahl der EP: 3 bei SP Anzahl der MP:

**6. Entnahmedaten:**

Entnahmetiefe: 0,1 – 1,0 m uGOK

Farbe: braun, hellbraun, rosabraun, dunkelbraun, dunkelgrau braun

Geruch	neutral <input checked="" type="checkbox"/>	erdig <input type="checkbox"/>	s. Pkt. 8. <input type="checkbox"/>
Probenmenge ca. kg	0,5 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>
Probenbehälter	Braunglas 0,5 l <input type="checkbox"/>	1 l <input type="checkbox"/>	Eimer 5 l <input checked="" type="checkbox"/> Eimer 10 l <input type="checkbox"/>
Probenkonservierung	Labor		Temperatur: 16°

**7. Bodenart/Zusammensetzung/Beimengungen:**

Auffüllung/Boden → Darstellung: tonig/schluffig/sandig/kiesig/steinig

Beimengungen %

Bauschutt	<input checked="" type="checkbox"/> < 5	RC-Material (aufbereiteter Bauschutt)	<input type="checkbox"/>
Schlacke	<input type="checkbox"/>	Kulturschutt	<input type="checkbox"/>
Asphalt	<input type="checkbox"/>	Glas	<input type="checkbox"/>
Asbest	<input type="checkbox"/>	Kunststoffe	<input type="checkbox"/>
Metalle	<input type="checkbox"/>	Hausmüll	<input type="checkbox"/>
KMF	<input type="checkbox"/>	Holz/Wurzelwerk	<input type="checkbox"/>

**8. Sonstiges/Bemerkungen:**

Probennehmer: M.W. / H.S.

Unterschrift: BAUGRUND BüRO SIMON  
Ingenieurgesellschaft mbH

# Altlasten- und Gründungsgutachten Sanierungs-/Entsorgungsmanagement

**PROTOKOLL gemäß PN 98**  
**FESTSTOFFPROBENNAHME vom 12.04.2017**

1. **BVH Bad Kreuznach, Flurstück 68/5, Dürerstraße 17**  
Deklarationsanalytik gemäß LAGA 11/2004

2. **Probenahmestelle: s. Lageskizze** Haufwerk  Schurf   
Baugrube  BS/RKS

Bezeichnung: MP gewachsener Boden aus BS 1 – 3

3. **Art der Probe:** (s. Pkt. 7) Auffüllung  Gewachsenes  Bauschutt

4. **Entnahmegerät:** Bagger  Sonde  Schaufel

5. **Art der Probenahme:** Einzelprobe  Mischprobe  Sammelprobe   
bei MP Anzahl der EP: 3 bei SP Anzahl der MP:

6. **Entnahmedaten:**  
Entnahmetiefe: 0,5 – 2,0 m uGOK  
Farbe: braun, rotbraun, rosabraun, hellrotbraun

Geruch	neutral <input type="checkbox"/>	erdig <input checked="" type="checkbox"/>	s. Pkt. 8. <input type="checkbox"/>			
Probenmenge ca. kg	0,5 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	10 <input type="checkbox"/>
Probenbehälter	Braunglas 0,5 l <input type="checkbox"/> 1 l <input type="checkbox"/> Eimer 5 l <input checked="" type="checkbox"/> Eimer 10 l <input type="checkbox"/>					
Probenkonservierung	Labor	Temperatur: 16°				

7. **Bodenart/Zusammensetzung/Beimengungen:**  
Gemisch aus Ton u. Schluff  
Beimengungen %

Bauschutt <input type="checkbox"/>	RC-Material (aufbereiteter Bauschutt) <input type="checkbox"/>
Schlacke <input type="checkbox"/>	Kulturschutt <input type="checkbox"/>
Asphalt <input type="checkbox"/>	Glas <input type="checkbox"/>
Asbest <input type="checkbox"/>	Kunststoffe <input type="checkbox"/>
Metalle <input type="checkbox"/>	Hausmüll <input type="checkbox"/>
KMF <input type="checkbox"/>	Holz/Wurzelwerk <input type="checkbox"/>

8. **Sonstiges/Bemerkungen:**

## **Altlasten- und Gründungsgutachten Sanierungs-/Entsorgungsmanagement**

**PROTOKOLL gemäß PN 98**  
**FESTSTOFFPROBENNAHME vom 24.04.2017**

1. **BVH Bad Kreuznach, Flurstück 68/5, Dürerstraße 17**  
Deklarationsanalytik gemäß LAGA 11/2004

2. **Probenahmestelle: s. Lageskizze** Haufwerk  Schurf   
Baugrube  BS/RKS

Bezeichnung: MP gewachsener Boden aus BS 4 – 6

3. **Art der Probe:** (s. Pkt. 7) Auffüllung  Gewachsenes  Bauschutt

4. **Entnahmegerät:** Bagger  Sonde  Schaufel

5. **Art der Probenahme:** Einzelprobe  Mischprobe  Sammelprobe   
bei MP Anzahl der EP: 3 bei SP Anzahl der MP:

6. **Entnahmedaten:**  
Entnahmetiefe: 0,6 – 2,8 m uGOK  
Farbe: hellrotbraun, braun, rotbraun, rosabraun

Geruch	neutral <input type="checkbox"/>	erdig <input checked="" type="checkbox"/>	s. Pkt. 8. <input type="checkbox"/>			
Probenmenge ca. kg	0,5 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	10 <input type="checkbox"/>
Probenbehälter	Braunglas 0,5 l <input type="checkbox"/> 1 l <input type="checkbox"/> Eimer 5 l <input checked="" type="checkbox"/> Eimer 10 l <input type="checkbox"/>					
Probenkonservierung	Labor	Temperatur: 5°				

7. **Bodenart/Zusammensetzung/Beimengungen:**  
Gemisch aus Ton u. Schluff  
Beimengungen %

Bauschutt <input type="checkbox"/>	RC-Material (aufbereiteter Bauschutt) <input type="checkbox"/>
Schlacke <input type="checkbox"/>	Kulturschutt <input type="checkbox"/>
Asphalt <input type="checkbox"/>	Glas <input type="checkbox"/>
Asbest <input type="checkbox"/>	Kunststoffe <input type="checkbox"/>
Metalle <input type="checkbox"/>	Hausmüll <input type="checkbox"/>
KMF <input type="checkbox"/>	Holz/Wurzelwerk <input type="checkbox"/>

8. **Sonstiges/Bemerkungen:**

## Altlasten- und Gründungsgutachten Sanierungs-/Entsorgungsmanagement

## **PROTOKOLL gemäß PN 98**

FESTSTOFFPROBENNAHME vom 13.04.2017

Altlasten- und Gründungsgutachten  
Sanierungs-/Entsorgungsmanagement

PROTOKOLL gemäß PN 98  
FESTSTOFFPROBENNAHME vom 13.04.2017

1. BVH Bad Kreuznach, Flurstück 68/5, Dürerstraße 17

Deklarationsanalytik gemäß LAGA 11/2004

2. Probenahmestelle: s. Lageskizze      Haufwerk       Schurf   
   Baugruben       BS/RKS

Bezeichnung: MP gewachsener Boden aus BS 10 – 12

3. Art der Probe: (s. Pkt. 7) Auffüllung     Gewachsenes     Bauschutt

4. Entnahmegerät:      Bagger       Sonde       Schaufel

5. Art der Probenahme:      Einzelprobe       Mischprobe       Sammelprobe   
bei MP Anzahl der EP: 3      bei SP Anzahl der MP:

6. Entnahmedaten:

Entnahmetiefe: 0,4 – 1,6 m uGOK

Farbe: hellrotbraun, braun, rotbraun, rosabraun

Geruch	neutral <input type="checkbox"/>	erdig <input checked="" type="checkbox"/>	s. Pkt. 8. <input type="checkbox"/>			
Probenmenge ca. kg	0,5 <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	10 <input type="checkbox"/>
Probenbehälter	Braunglas 0,5 l <input type="checkbox"/>	1 l <input type="checkbox"/>	Eimer 5 l <input checked="" type="checkbox"/>	Eimer 10 l <input type="checkbox"/>		
Probenkonservierung	Labor		Temperatur: 14°			

7. Bodenart/Zusammensetzung/Beimengungen:

Gemisch aus Ton u. Schluff

Beimengungen %

Bauschutt <input type="checkbox"/>	RC-Material (aufbereiteter Bauschutt) <input type="checkbox"/>
Schlacke <input type="checkbox"/>	Kulturschutt <input type="checkbox"/>
Asphalt <input type="checkbox"/>	Glas <input type="checkbox"/>
Asbest <input type="checkbox"/>	Kunststoffe <input type="checkbox"/>
Metalle <input type="checkbox"/>	Hausmüll <input type="checkbox"/>
KMF <input type="checkbox"/>	Holz/Wurzelwerk <input type="checkbox"/>

8. Sonstiges/Bemerkungen:

Probennehmer: M.W. / H.S.

Unterschrift: BAUGRUND BÜRO SIMON  
Ingenieurgesellschaft mbH

WESSLING GmbH, Rudolf-Diesel-Str. 23, 64331 Weiterstadt

Baugrundbüro Simon Ingenieurgesellschaft mbH  
Herr Karl Simon  
Kreuzberger Ring 20  
65205 Wiesbaden

Geschäftsfeld:	Umwelt
Ansprechpartner:	M. Javan
Durchwahl:	+49 6151 3 636 30
Fax:	+49 6151 3 636 20
E-Mail:	Mehdi.Javan @wessling.de

## Prüfbericht

**Projekt: BVH Bad Kreuznach, Dürerstraße 17**

**Probenahme: 12., 13., und 24.04.2017**

Prüfbericht Nr.	CRM17-003932-1	Auftrag Nr.	CRM-01448-17	Datum	28.04.2017
Probe Nr.		17-064644-01	17-064644-02	17-064644-03	
Eingangsdatum		24.04.2017	24.04.2017	24.04.2017	
Bezeichnung		MP Auffüllungen aus BS 1-3	MP Auffüllungen aus BS 4-6	MP Auffüllungen aus BS 7-9	
Probenart		Boden	Boden	Boden	
Probenahme durch		Auftraggeber	Auftraggeber	Auftraggeber	
Probenmenge		2,0 kg	2,4 kg	2,0 kg	
Probengefäß		PE-Beutel	PE-Beutel	PE-Beutel	
Untersuchungsbeginn		25.04.2017	25.04.2017	25.04.2017	
Untersuchungsende		28.04.2017	28.04.2017	28.04.2017	

### Probenvorbereitung

Probe Nr.	17-064644-01	17-064644-02	17-064644-03
Bezeichnung	MP Auffüllungen aus BS 1-3	MP Auffüllungen aus BS 4-6	MP Auffüllungen aus BS 7-9
Feuchtegehalt % OS	7,7	8,3	9,3
Volumen des Auslaugungsmittel ml OS	250	250	250
Frischmasse der Messprobe g OS	27,1	27,3	27,6
Königswasser-Extrakt TS	26.04.17	26.04.17	26.04.17

### Physikalische Untersuchung

Probe Nr.	17-064644-01	17-064644-02	17-064644-03
Bezeichnung	MP Auffüllungen aus BS 1-3	MP Auffüllungen aus BS 4-6	MP Auffüllungen aus BS 7-9
Trockensubstanz Gew% OS	92,3	91,7	90,7

Prüfbericht Nr. CRM17-003932-1 Auftrag Nr. CRM-01448-17 Datum 28.04.2017

**Leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX)**

Probe Nr.		17-064644-01	17-064644-02	17-064644-03
Bezeichnung		MP Auffüllungen aus BS 1-3	MP Auffüllungen aus BS 4-6	MP Auffüllungen aus BS 7-9
Benzol	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
Toluol	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
Ethylbenzol	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
m-, p-Xylool	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
o-Xylool	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
Summe nachgewiesener BTEX	mg/kg TS	-/-	-/-	-/-

**Summenparameter**

Probe Nr.		17-064644-01	17-064644-02	17-064644-03
Bezeichnung		MP Auffüllungen aus BS 1-3	MP Auffüllungen aus BS 4-6	MP Auffüllungen aus BS 7-9
Cyanid (CN), ges.	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
EOX	mg/kg TS	<0,5	<0,5	<0,5
Kohlenwasserstoff-Index > C10-C22	mg/kg TS	<10	<10	<10
Kohlenwasserstoff-Index	mg/kg TS	<10	11	12
TOC	Gew%	0,38	0,29	0,47

**Polychlorierte Biphenyle (PCB)**

Probe Nr.		17-064644-01	17-064644-02	17-064644-03
Bezeichnung		MP Auffüllungen aus BS 1-3	MP Auffüllungen aus BS 4-6	MP Auffüllungen aus BS 7-9
PCB Nr. 28	mg/kg TS	<0,01	<0,01	<0,01
PCB Nr. 52	mg/kg TS	<0,01	<0,01	<0,01
PCB Nr. 101	mg/kg TS	<0,01	<0,01	<0,01
PCB Nr. 138	mg/kg TS	<0,01	<0,01	<0,01
PCB Nr. 153	mg/kg TS	<0,01	<0,01	<0,01
PCB Nr. 180	mg/kg TS	<0,01	<0,01	<0,01
Summe der 6 PCB	mg/kg TS	-/-	-/-	-/-
PCB gesamt (Summe 6 PCB x 5 )	mg/kg TS	-/-	-/-	-/-


 Deutsche  
Akkreditierungsstelle  
D-PL-14162-01-00

Durch die DAkkS nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium. Die Akkreditierung gilt für die mit <sup>A</sup> markierten Prüfverfahren. Eine detaillierte Auflistung unserer akkreditierten Prüfverfahren befindet sich in der Urkundenanlage der DAkkS auf unserer Internetseite unter [www.wessling.de](http://www.wessling.de). Messergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die uns vorliegenden Prüfobjekte. Prüfberichte dürfen ohne Genehmigung der WESSLING GmbH nicht auszugsweise vervielfältigt werden.

Geschäftsführer:  
Julia Weßling, Florian Weßling  
AG Steinfurt HRB 1953

Prüfbericht Nr.	CRM17-003932-1	Auftrag Nr.	CRM-01448-17	Datum	28.04.2017
-----------------	----------------	-------------	--------------	-------	------------

#### Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW)

Probe Nr.		17-064644-01	17-064644-02	17-064644-03
Bezeichnung		MP Auffüllungen aus BS 1-3	MP Auffüllungen aus BS 4-6	MP Auffüllungen aus BS 7-9
Dichlormethan	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
Tetrachlorethen	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
1,1,1-Trichlorethan	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
Tetrachlormethan	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
Trichlormethan	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
Trichlorethen	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
cis-1,2-Dichlorethen	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
Summe nachgewiesener LHKW	mg/kg TS	-/-	-/-	-/-

#### Im Königswasser-Extrakt

##### Elemente

Probe Nr.		17-064644-01	17-064644-02	17-064644-03
Bezeichnung		MP Auffüllungen aus BS 1-3	MP Auffüllungen aus BS 4-6	MP Auffüllungen aus BS 7-9
Arsen (As)	mg/kg TS	5,0	6,0	7,0
Blei (Pb)	mg/kg TS	14	12	21
Cadmium (Cd)	mg/kg TS	<0,2	<0,2	<0,2
Chrom (Cr)	mg/kg TS	21	7,0	9,0
Kupfer (Cu)	mg/kg TS	15	11	16
Nickel (Ni)	mg/kg TS	30	13	15
Quecksilber (Hg)	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
Thallium (Tl)	mg/kg TS	<0,2	<0,2	<0,2
Zink (Zn)	mg/kg TS	52	57	33



Prüfbericht Nr.	CRM17-003932-1	Auftrag Nr.	CRM-01448-17	Datum	28.04.2017
-----------------	----------------	-------------	--------------	-------	------------

**Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)**

Probe Nr.			17-064644-01	17-064644-02	17-064644-03
Bezeichnung			MP Auffüllungen aus BS 1-3	MP Auffüllungen aus BS 4-6	MP Auffüllungen aus BS 7-9
Naphthalin	mg/kg	TS	<0,01	<0,01	<0,01
Acenaphthylen	mg/kg	TS	<0,01	<0,01	<0,01
Acenaphthen	mg/kg	TS	<0,01	<0,01	<0,01
Fluoren	mg/kg	TS	<0,01	<0,01	<0,01
Phenanthren	mg/kg	TS	<0,01	<0,01	0,04
Anthracen	mg/kg	TS	<0,01	<0,01	<0,01
Fluoranthen	mg/kg	TS	<0,01	0,05	0,1
Pyren	mg/kg	TS	<0,01	0,03	0,06
Benzo(a)anthracen	mg/kg	TS	<0,01	0,03	0,06
Chrysen	mg/kg	TS	<0,01	0,02	0,06
Benzo(b)fluoranthen	mg/kg	TS	<0,01	0,03	0,06
Benzo(k)fluoranthen	mg/kg	TS	<0,01	0,02	0,02
Benzo(a)pyren	mg/kg	TS	<0,01	0,04	0,06
Dibenz(ah)anthracen	mg/kg	TS	<0,01	0,02	0,02
Benzo(ghi)perlylen	mg/kg	TS	<0,01	0,03	0,04
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg	TS	<0,01	0,02	0,03
Summe nachgewiesener PAK	mg/kg	TS	-/-	0,316	0,540

**Im Eluat**
**Physikalische Untersuchung**

Probe Nr.		17-064644-01	17-064644-02	17-064644-03
Bezeichnung		MP Auffüllungen aus BS 1-3	MP Auffüllungen aus BS 4-6	MP Auffüllungen aus BS 7-9
pH-Wert	W/E	7,2	7,2	7,2
Leitfähigkeit [25°C], elektrische	µS/cm	W/E	130	220

Deutsche  
Akreditierungsstelle  
D-PL-14162-01-00

Durch die DAkkS nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium. Die Akkreditierung gilt für die mit <sup>A</sup> markierten Prüfverfahren. Eine detaillierte Auflistung unserer akkreditierten Prüfverfahren befindet sich in der Urkundenanlage der DAkkS auf unserer Internetseite unter [www.wessling.de](http://www.wessling.de). Messergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die uns vorliegenden Prüfobjekte. Prüfberichte dürfen ohne Genehmigung der WESSLING GmbH nicht auszugsweise vervielfältigt werden.

Geschäftsführer:  
Julia Weßling, Florian Weßling  
AG Steinfurt HRB 1953

Prüfbericht Nr.	CRM17-003932-1	Auftrag Nr.	CRM-01448-17	Datum	28.04.2017
-----------------	----------------	-------------	--------------	-------	------------

**Kationen, Anionen und Nichtmetalle**

Probe Nr.	17-064644-01	17-064644-02	17-064644-03
Bezeichnung	MP Auffüllungen aus BS 1-3	MP Auffüllungen aus BS 4-6	MP Auffüllungen aus BS 7-9
Chlorid (Cl)	mg/l W/E	<1,0	2,0
Cyanid (CN), ges.	mg/l W/E	<0,005	<0,005
Sulfat (SO <sub>4</sub> )	mg/l W/E	1,0	30
			21

**Elemente**

Probe Nr.	17-064644-01	17-064644-02	17-064644-03
Bezeichnung	MP Auffüllungen aus BS 1-3	MP Auffüllungen aus BS 4-6	MP Auffüllungen aus BS 7-9
Arsen (As)	µg/l W/E	<5,0	<5,0
Blei (Pb)	µg/l W/E	<2,0	<2,0
Cadmium (Cd)	µg/l W/E	<0,2	<0,2
Chrom (Cr)	µg/l W/E	<5,0	<5,0
Kupfer (Cu)	µg/l W/E	<5,0	<5,0
Nickel (Ni)	µg/l W/E	<5,0	<5,0
Quecksilber (Hg)	µg/l W/E	<0,2	<0,2
Thallium (Tl)	µg/l W/E	<0,2	<0,2
Zink (Zn)	µg/l W/E	<5,0	<5,0

**Summenparameter**

Probe Nr.	17-064644-01	17-064644-02	17-064644-03
Bezeichnung	MP Auffüllungen aus BS 1-3	MP Auffüllungen aus BS 4-6	MP Auffüllungen aus BS 7-9
Phenol-Index nach Destillation	µg/l W/E	<10	<10



Prüfbericht Nr.	CRM17-003932-1	Auftrag Nr.	CRM-01448-17	Datum	28.04.2017
Probe Nr.		17-064644-04	17-064644-05	17-064644-06	
Eingangsdatum		24.04.2017	24.04.2017	24.04.2017	
Bezeichnung		MP Auffüllungen aus BS 10-12	MP gewachsener Boden aus BS 1-3	MP gewachsener Boden aus BS 4-6	
Probenart		Boden	Boden	Boden	
Probenahme durch		Auftraggeber	Auftraggeber	Auftraggeber	
Probenmenge		1,8 kg	1,6 kg	2,2 kg	
Probengefäß		PE-Beutel	PE-Beutel	PE-Beutel	
Untersuchungsbeginn		25.04.2017	25.04.2017	25.04.2017	
Untersuchungsende		28.04.2017	28.04.2017	28.04.2017	

**Probenvorbereitung**

Probe Nr.	17-064644-04	17-064644-05	17-064644-06
Bezeichnung	MP Auffüllungen aus BS 10-12	MP gewachsener Boden aus BS 1-3	MP gewachsener Boden aus BS 4-6
Feuchtegehalt % OS	16,8	12,8	5
Volumen des Auslaugungsmittel ml OS	250	250	250
Frischmasse der Messprobe g OS	30	28,7	26,3
Königswasser-Extrakt TS	26.04.17	26.04.17	26.04.17

**Physikalische Untersuchung**

Probe Nr.	17-064644-04	17-064644-05	17-064644-06
Bezeichnung	MP Auffüllungen aus BS 10-12	MP gewachsener Boden aus BS 1-3	MP gewachsener Boden aus BS 4-6
Trockensubstanz Gew% OS	83,2	87,2	95,0

**Leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX)**

Probe Nr.	17-064644-04	17-064644-05	17-064644-06
Bezeichnung	MP Auffüllungen aus BS 10-12	MP gewachsener Boden aus BS 1-3	MP gewachsener Boden aus BS 4-6
Benzol mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
Toluol mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
Ethylbenzol mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
m-, p-Xylol mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
o-Xylol mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
Summe nachgewiesener BTEX mg/kg TS	-/-	-/-	-/-


 Deutsche  
Akkreditierungsstelle  
D-PL-14162-01-00

Durch die DAkkS nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium. Die Akkreditierung gilt für die mit <sup>A</sup> markierten Prüfverfahren. Eine detaillierte Auflistung unserer akkreditierten Prüfverfahren befindet sich in der Urkundenanlage der DAkkS auf unserer Internetsseite unter [www.wessling.de](http://www.wessling.de). Messergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die uns vorliegenden Prüfobjekte. Prüfberichte dürfen ohne Genehmigung der WESSLING GmbH nicht auszugweisen vervielfältigt werden.

Geschäftsführer:  
Julia Weßling, Florian Weßling  
AG Steinfurt HRB 1953

Prüfbericht Nr. CRM17-003932-1 Auftrag Nr. CRM-01448-17 Datum 28.04.2017

**Summenparameter**

Probe Nr.		17-064644-04	17-064644-05	17-064644-06
Bezeichnung		MP Auffüllungen aus BS 10-12	MP gewachsener Boden aus BS 1-3	MP gewachsener Boden aus BS 4-6
Cyanid (CN), ges.	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
EOX	mg/kg TS	<0,5	<0,5	<0,5
Kohlenwasserstoff-Index > C10-C22	mg/kg TS	<10	<10	<10
Kohlenwasserstoff-Index	mg/kg TS	<10	<10	<10
TOC	Gew% TS	1,5	0,23	<0,1

**Polychlorierte Biphenyle (PCB)**

Probe Nr.		17-064644-04	17-064644-05	17-064644-06
Bezeichnung		MP Auffüllungen aus BS 10-12	MP gewachsener Boden aus BS 1-3	MP gewachsener Boden aus BS 4-6
PCB Nr. 28	mg/kg TS	<0,01	<0,01	<0,01
PCB Nr. 52	mg/kg TS	<0,01	<0,01	<0,01
PCB Nr. 101	mg/kg TS	<0,01	<0,01	<0,01
PCB Nr. 138	mg/kg TS	<0,01	<0,01	<0,01
PCB Nr. 153	mg/kg TS	<0,01	<0,01	<0,01
PCB Nr. 180	mg/kg TS	<0,01	<0,01	<0,01
Summe der 6 PCB	mg/kg TS	-/-	-/-	-/-
PCB gesamt (Summe 6 PCB x 5 )	mg/kg TS	-/-	-/-	-/-

**Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW)**

Probe Nr.		17-064644-04	17-064644-05	17-064644-06
Bezeichnung		MP Auffüllungen aus BS 10-12	MP gewachsener Boden aus BS 1-3	MP gewachsener Boden aus BS 4-6
Dichlormethan	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
Tetrachlorethen	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
1,1,1-Trichlorethan	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
Tetrachlormethan	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
Trichlormethan	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
Trichlorethen	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
cis-1,2-Dichlorethen	mg/kg TS	<0,1	<0,1	<0,1
Summe nachgewiesener LHKW	mg/kg TS	-/-	-/-	-/-


 Deutsche  
Akreditierungsstelle  
D-PL-14162-01-00

Durch die DAkkS nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium. Die Akkreditierung gilt für die mit <sup>A</sup> markierten Prüfverfahren. Eine detaillierte Auflistung unserer akkreditierten Prüfverfahren befindet sich in der Urkundenanlage der DAkkS auf unserer Internetseite unter [www.wessling.de](http://www.wessling.de). Messergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die uns vorliegenden Prüfobjekte. Prüfberichte dürfen ohne Genehmigung der WESSLING GmbH nicht auszugsweise vervielfältigt werden.

 Geschäftsführer:  
 Julia Weßling, Florian Weßling  
 AG Steinfurt HRB 1953

Prüfbericht Nr. CRM17-003932-1 Auftrag Nr. CRM-01448-17 Datum 28.04.2017

### Im Königswasser-Extrakt

#### Elemente

Probe Nr.	17-064644-04	17-064644-05	17-064644-06
Bezeichnung	MP Auffüllungen aus BS 10-12	MP gewachsener Boden aus BS 1-3	MP gewachsener Boden aus BS 4-6
Arsen (As)	mg/kg TS	<5,0	6,0
Blei (Pb)	mg/kg TS	21	10
Cadmium (Cd)	mg/kg TS	<0,2	<0,2
Chrom (Cr)	mg/kg TS	17	14
Kupfer (Cu)	mg/kg TS	15	11
Nickel (Ni)	mg/kg TS	26	25
Quecksilber (Hg)	mg/kg TS	<0,1	<0,1
Thallium (Tl)	mg/kg TS	<0,2	<0,2
Zink (Zn)	mg/kg TS	64	34

#### Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)

Probe Nr.	17-064644-04	17-064644-05	17-064644-06
Bezeichnung	MP Auffüllungen aus BS 10-12	MP gewachsener Boden aus BS 1-3	MP gewachsener Boden aus BS 4-6
Naphthalin	mg/kg TS	<0,01	<0,01
Acenaphthylen	mg/kg TS	<0,01	<0,01
Acenaphthen	mg/kg TS	<0,01	<0,01
Fluoren	mg/kg TS	<0,01	<0,01
Phenanthren	mg/kg TS	0,08	<0,01
Anthracen	mg/kg TS	<0,01	<0,01
Fluoranthren	mg/kg TS	0,11	<0,01
Pyren	mg/kg TS	0,07	<0,01
Benzo(a)anthracen	mg/kg TS	0,04	<0,01
Chrysen	mg/kg TS	0,05	<0,01
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg TS	0,04	<0,01
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg TS	0,02	<0,01
Benzo(a)pyren	mg/kg TS	0,05	<0,01
Dibenz(ah)anthracen	mg/kg TS	<0,01	<0,01
Benzo(ghi)perylen	mg/kg TS	0,04	<0,01
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg TS	0,02	<0,01
Summe nachgewiesener PAK	mg/kg TS	0,517	-/-

Prüfbericht Nr. CRM17-003932-1 Auftrag Nr. CRM-01448-17 Datum 28.04.2017

## Im Eluat

## Physikalische Untersuchung

Probe Nr.		17-064644-04	17-064644-05	17-064644-06
Bezeichnung		MP Auffüllungen aus BS 10-12	MP gewachsener Boden aus BS 1-3	MP gewachsener Boden aus BS 4-6
pH-Wert	W/E	7,2	7,2	7,3
Leitfähigkeit [25°C], elektrische	µS/cm W/E	140	160	140

## Kationen, Anionen und Nichtmetalle

Probe Nr.		17-064644-04	17-064644-05	17-064644-06
Bezeichnung		MP Auffüllungen aus BS 10-12	MP gewachsener Boden aus BS 1-3	MP gewachsener Boden aus BS 4-6
Chlorid (Cl)	mg/l W/E	<1,0	<1,0	1,0
Cyanid (CN), ges.	mg/l W/E	<0,005	<0,005	<0,005
Sulfat (SO4)	mg/l W/E	2,0	9,0	4,0

## Elemente

Probe Nr.		17-064644-04	17-064644-05	17-064644-06
Bezeichnung		MP Auffüllungen aus BS 10-12	MP gewachsener Boden aus BS 1-3	MP gewachsener Boden aus BS 4-6
Arsen (As)	µg/l W/E	<5,0	<5,0	<5,0
Blei (Pb)	µg/l W/E	<2,0	<2,0	<2,0
Cadmium (Cd)	µg/l W/E	<0,2	<0,2	<0,2
Chrom (Cr)	µg/l W/E	<5,0	<5,0	<5,0
Kupfer (Cu)	µg/l W/E	<5,0	<5,0	<5,0
Nickel (Ni)	µg/l W/E	<5,0	<5,0	<5,0
Quecksilber (Hg)	µg/l W/E	<0,2	<0,2	<0,2
Thallium (Tl)	µg/l W/E	<0,2	<0,2	<0,2
Zink (Zn)	µg/l W/E	<5,0	<5,0	<5,0

## Summenparameter

Probe Nr.		17-064644-04	17-064644-05	17-064644-06
Bezeichnung		MP Auffüllungen aus BS 10-12	MP gewachsener Boden aus BS 1-3	MP gewachsener Boden aus BS 4-6
Phenol-Index nach Destillation	µg/l W/E	<10	<10	<10



Prüfbericht Nr.	<b>CRM17-003932-1</b>	Auftrag Nr.	<b>CRM-01448-17</b>	Datum	<b>28.04.2017</b>
-----------------	-----------------------	-------------	---------------------	-------	-------------------

Probe Nr.	<b>17-064644-07</b>	<b>17-064644-08</b>
Eingangsdatum	<b>24.04.2017</b>	<b>24.04.2017</b>
Bezeichnung	<b>MP gewachsener Boden aus BS 7-9</b>	<b>MP gewachsener Boden aus BS 10-12</b>
Probenart	<b>Boden</b>	<b>Boden</b>
Probenahme durch	<b>Auftraggeber</b>	<b>Auftraggeber</b>
Probenmenge	<b>2,1 kg</b>	<b>1,9 kg</b>
Probengefäß	<b>PE-Beutel</b>	<b>PE-Beutel</b>
Untersuchungsbeginn	<b>25.04.2017</b>	<b>25.04.2017</b>
Untersuchungsende	<b>28.04.2017</b>	<b>28.04.2017</b>

**Probenvorbereitung**

Probe Nr.	<b>17-064644-07</b>	<b>17-064644-08</b>
Bezeichnung	<b>MP gewachsener Boden aus BS 7-9</b>	<b>MP gewachsener Boden aus BS 10-12</b>
<b>Feuchtegehalt</b>	<b>% OS</b>	<b>12,6</b>
<b>Volumen des Auslaugungsmittel</b>	<b>ml OS</b>	<b>250</b>
<b>Frischmasse der Messprobe</b>	<b>g OS</b>	<b>28,6</b>
<b>Königswasser-Extrakt</b>	<b>TS</b>	<b>26.04.17</b>
		<b>26.04.17</b>

**Physikalische Untersuchung**

Probe Nr.	<b>17-064644-07</b>	<b>17-064644-08</b>
Bezeichnung	<b>MP gewachsener Boden aus BS 7-9</b>	<b>MP gewachsener Boden aus BS 10-12</b>
<b>Trockensubstanz</b>	<b>Gew% OS</b>	<b>87,4</b>
		<b>84,5</b>

**Leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX)**

Probe Nr.	<b>17-064644-07</b>	<b>17-064644-08</b>
Bezeichnung	<b>MP gewachsener Boden aus BS 7-9</b>	<b>MP gewachsener Boden aus BS 10-12</b>
<b>Benzol</b>	<b>mg/kg TS</b>	<b>&lt;0,1</b>
<b>Toluol</b>	<b>mg/kg TS</b>	<b>&lt;0,1</b>
<b>Ethylbenzol</b>	<b>mg/kg TS</b>	<b>&lt;0,1</b>
<b>m-, p-Xylool</b>	<b>mg/kg TS</b>	<b>&lt;0,1</b>
<b>o-Xylool</b>	<b>mg/kg TS</b>	<b>&lt;0,1</b>
<b>Summe nachgewiesener BTEX</b>	<b>mg/kg TS</b>	<b>-/-</b>


 Deutsche  
Akkreditierungsstelle  
D-PL-14162-01-00

Durch die DAkkS nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium. Die Akkreditierung gilt für die mit <sup>A</sup> markierten Prüfverfahren. Eine detaillierte Auflistung unserer akkreditierten Prüfverfahren befindet sich in der Urkundenanlage der DAkkS auf unserer Internetseite unter [www.wessling.de](http://www.wessling.de). Messergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die uns vorliegenden Prüfobjekte. Prüfberichte dürfen ohne Genehmigung der WESSLING GmbH nicht auszugsweise vervielfältigt werden.

Geschäftsführer:  
Julia Weßling, Florian Weßling  
AG Steinfurt HRB 1953



Prüfbericht Nr. CRM17-003932-1      Auftrag Nr. CRM-01448-17      Datum 28.04.2017

#### Summenparameter

Probe Nr.	17-064644-07	17-064644-08
Bezeichnung	MP gewachsener Boden aus BS 7-9	MP gewachsener Boden aus BS 10-12
Cyanid (CN), ges.	mg/kg TS	<0,1
EOX	mg/kg TS	<0,5
Kohlenwasserstoff-Index > C10-C22	mg/kg TS	<10
Kohlenwasserstoff-Index	mg/kg TS	<10
TOC	Gew%	0,21
		0,36

#### Polychlorierte Biphenyle (PCB)

Probe Nr.	17-064644-07	17-064644-08
Bezeichnung	MP gewachsener Boden aus BS 7-9	MP gewachsener Boden aus BS 10-12
PCB Nr. 28	mg/kg TS	<0,01
PCB Nr. 52	mg/kg TS	<0,01
PCB Nr. 101	mg/kg TS	<0,01
PCB Nr. 138	mg/kg TS	<0,01
PCB Nr. 153	mg/kg TS	<0,01
PCB Nr. 180	mg/kg TS	<0,01
Summe der 6 PCB	mg/kg TS	-/-
PCB gesamt (Summe 6 PCB x 5 )	mg/kg TS	-/-

#### Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW)

Probe Nr.	17-064644-07	17-064644-08
Bezeichnung	MP gewachsener Boden aus BS 7-9	MP gewachsener Boden aus BS 10-12
Dichlormethan	mg/kg TS	<0,1
Tetrachlorethen	mg/kg TS	<0,1
1,1,1-Trichlorethan	mg/kg TS	<0,1
Tetrachlormethan	mg/kg TS	<0,1
Trichlormethan	mg/kg TS	<0,1
Trichlorethen	mg/kg TS	<0,1
cis-1,2-Dichlorethen	mg/kg TS	<0,1
Summe nachgewiesener LHKW	mg/kg TS	-/-



Prüfbericht Nr. CRM17-003932-1 Auftrag Nr. CRM-01448-17 Datum 28.04.2017

**Im Königswasser-Extrakt**
**Elemente**

Probe Nr.			17-064644-07	17-064644-08
Bezeichnung			MP gewachsener Boden aus BS 7-9	MP gewachsener Boden aus BS 10-12
Arsen (As)	mg/kg	TS	6,0	7,0
Blei (Pb)	mg/kg	TS	8,0	15
Cadmium (Cd)	mg/kg	TS	<0,2	<0,2
Chrom (Cr)	mg/kg	TS	14	20
Kupfer (Cu)	mg/kg	TS	9,0	14
Nickel (Ni)	mg/kg	TS	20	25
Quecksilber (Hg)	mg/kg	TS	<0,1	<0,1
Thallium (Tl)	mg/kg	TS	<0,2	<0,2
Zink (Zn)	mg/kg	TS	28	45

**Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)**

Probe Nr.		17-064644-07	17-064644-08
Bezeichnung		MP gewachsener Boden aus BS 7-9	MP gewachsener Boden aus BS 10-12
Naphthalin	mg/kg	TS	<0,01
Acenaphthylen	mg/kg	TS	<0,01
Acenaphthen	mg/kg	TS	<0,01
Fluoren	mg/kg	TS	<0,01
Phenanthren	mg/kg	TS	<0,01
Anthracen	mg/kg	TS	<0,01
Fluoranthen	mg/kg	TS	<0,01
Pyren	mg/kg	TS	<0,01
Benzo(a)anthracen	mg/kg	TS	<0,01
Chrysen	mg/kg	TS	<0,01
Benzo(b)fluoranthen	mg/kg	TS	<0,01
Benzo(k)fluoranthen	mg/kg	TS	<0,01
Benzo(a)pyren	mg/kg	TS	<0,01
Dibenz(ah)anthracen	mg/kg	TS	<0,01
Benzo(ghi)perylen	mg/kg	TS	<0,01
Indeno(1,2,3-cd)pyren	mg/kg	TS	<0,01
Summe nachgewiesener PAK	mg/kg	TS	-/-



Prüfbericht Nr. CRM17-003932-1 Auftrag Nr. CRM-01448-17 Datum 28.04.2017

## Im Eluat

## Physikalische Untersuchung

Probe Nr.		17-064644-07	17-064644-08
Bezeichnung		MP gewachsener Boden aus BS 7-9	MP gewachsener Boden aus BS 10-12
pH-Wert	W/E	7,3	7,3
Leitfähigkeit [25°C], elektrische	µS/cm W/E	160	150

## Kationen, Anionen und Nichtmetalle

Probe Nr.		17-064644-07	17-064644-08
Bezeichnung		MP gewachsener Boden aus BS 7-9	MP gewachsener Boden aus BS 10-12
Chlorid (Cl)	mg/l W/E	2,0	<1,0
Cyanid (CN), ges.	mg/l W/E	<0,005	<0,005
Sulfat (SO <sub>4</sub> )	mg/l W/E	7,0	6,0

## Elemente

Probe Nr.		17-064644-07	17-064644-08
Bezeichnung		MP gewachsener Boden aus BS 7-9	MP gewachsener Boden aus BS 10-12
Arsen (As)	µg/l W/E	<5,0	<5,0
Blei (Pb)	µg/l W/E	<2,0	<2,0
Cadmium (Cd)	µg/l W/E	<0,2	<0,2
Chrom (Cr)	µg/l W/E	<5,0	<5,0
Kupfer (Cu)	µg/l W/E	<5,0	<5,0
Nickel (Ni)	µg/l W/E	<5,0	<5,0
Quecksilber (Hg)	µg/l W/E	<0,2	<0,2
Thallium (Tl)	µg/l W/E	<0,2	<0,2
Zink (Zn)	µg/l W/E	<5,0	<5,0





Prüfbericht Nr. CRM17-003932-1 Auftrag Nr. CRM-01448-17 Datum 28.04.2017

**Summenparameter**

Probe Nr.	17-064644-07	17-064644-08
Bezeichnung	MP gewachsener Boden aus BS 7-9	MP gewachsener Boden aus BS 10-12
Phenol-Index nach Destillation	µg/l W/E	<10 <10

**Abkürzungen und Methoden**

	ausführender Standort
Trockenkörperstand / Wassergehalt im Feststoff	Umweltanalytik Rhein-Main
Königswasser-Extrakt vom Feststoff (Abfälle)	Umweltanalytik Rhein-Main
Metalle/Elemente in Feststoff	Umweltanalytik Rhein-Main
Extrahierbare organische Halogenverbindungen (EOX)	Umweltanalytik Rhein-Main
BTEX (leichtfl. aromat. Kohlenwasserst.)	Umweltanalytik Rhein-Main
LHKW (leichtfl. halogen. Kohlenwasserst.)	Umweltanalytik Rhein-Main
Cyanide gesamt und leichtfreisetbar im Boden (CFA)	Umweltanalytik Altenberge
Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)	Umweltanalytik Rhein-Main
Kohlenwasserstoffe in Abfall (GC)	Umweltanalytik Rhein-Main
Polychlorierte Biphenyle (PCB)	Umweltanalytik Rhein-Main
Gesamter organischer Kohlenstoff (TOC) in Abfall	Umweltanalytik Walldorf
Auslaugung, Schüttelverfahren W/F-10 mg	Umweltanalytik Rhein-Main
pH-Wert in Wasser/Eluat	Umweltanalytik Rhein-Main
Leitfähigkeit, elektrisch	Umweltanalytik Rhein-Main
Gelöste Anionen, Chlorid in Wasser/Eluat	Umweltanalytik Rhein-Main
Gelöste Anionen, Sulfat in Wasser/Eluat	Umweltanalytik Rhein-Main
Metalle/Elemente in Wasser/Eluat	Umweltanalytik Rhein-Main
Phenol-Index in Wasser/Eluat	Umweltanalytik Altenberge
Cyanide in Wasser/Eluat	Umweltanalytik Altenberge
OS	Originalsubstanz
TS	Trockensubstanz
WE	Wasser/Eluat

Mehdi Javan  
Dipl.-Ing. Chemie  
Kundenberater Umwelt

Deutsche  
Akkreditierungsstelle  
D-PL-14162-01-00

Durch die DAkkS nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium. Die Akkreditierung gilt für die mit <sup>A</sup> markierten Prüfverfahren. Eine detaillierte Auflistung unserer akkreditierten Prüfverfahren befindet sich in der Urkundenanlage der DAkkS auf unserer Internetseite unter [www.wessling.de](http://www.wessling.de). Messergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die uns vorliegenden Prüfobjekte. Prüfberichte dürfen ohne Genehmigung der WESSLING GmbH nicht auszugsweise vervielfältigt werden.

Geschäftsführer:  
Julia Weßling, Florian Weßling  
AG Steinfurt HRB 1953

Pema Projektentwicklung GmbH  
Gonsenheimer Straße 1  
  
55126 Mainz

vorab per E-Mail: r.markovic@pema-projektentwicklung.de  
Ø mail@a-ke.de

## Baugrubbüro Simon

Ingenieurgesellschaft mbH

Postfach 14 66  
65004 Wiesbaden  
Telefon (06 11) 8 63 04  
Telefax (06 11) 8 63 89

Gründungsgutachten  
Baugrubuntersuchungen  
Altlastenerkundung  
Verdichtungskontrollen  
Laborarbeiten

### BVH Bad Kreuznach, Flurstück 68/5, Dürerstraße 17

- Baugrundkundung und Gründungsberatung -

Anlagen: 1 Bl. Bebauungsplan (unmaßstäblicher Vorabzug Variante B  
vom 28.03.2018)  
1 Bl. Lageskizze  
1 Bl. Untergrundprofile  
1 Bl. Legende  
1 x Allgemeine technische Hinweise

### 1. Vorbemerkungen und Beschreibung des Bauvorhabens

Entsprechend bauseitigen Informationen und den zur Verfügung gestellten Planunterlagen soll in Bad Kreuznach, auf dem Flurstück 68/5 nordöstlich der Dürerstraße, auf dem Gelände der Gärtnerei Foos, eine unterkellerte Wohnanlage, bestehend aus unterkellerten Mehrfamilienwohnhäusern mit in den Untergeschossen der Häuser integrierten und den Hochbauten zwischenliegenden nicht überbauten Einfachparkertiefgaragen errichtet werden (s. Lageskizze).

Bei dem Baugelände handelt es sich um ein Abrissgrundstück mit noch vorhandener Bebauung (Gewächshäuser).

Zwecks Ermittlung der für die Wohnanlage relevanten gründungs- und grundbau-technischen Parameter wurde unser Büro mit der Durchführung einer Baugrubuntersuchung und der Erstellung eines geotechnischen Gutachtens beauftragt.

Im vorliegenden Gutachten, welches die im als Anlage beigefügten Bebauungsplan rot angelegte Fläche betrifft, werden die ermittelten Ergebnisse aus geotechnischer Sicht zusammenfassend beschrieben, dargestellt und bewertet.



## 2. Durchgeführte Untersuchungen

Zur Erkundung der örtlichen Untergrundverhältnisse wurden in der 15. + 17. KW 2017 im v.g. Untersuchungsgebiet 12 Sondierbohrungen nach DIN 4021 mit Endteufen von 7,0 m unter derzeitiges Gelände niedergebracht.

Die Ansatzpunkte der Bodenaufschlüsse wurden nach Lage und Höhe vermessen und in die Lageskizze eingetragen (s. Anlage). Die Höheneinmessung wurde auf OK-Fertigfußboden Erdgeschoss bestehendes Wohnhaus Dürerstraße 17 (Bezugs-höhe: ±0,00) vorgenommen.

## 3. Untergrundaufbau

### Örtliche Untergrundverhältnisse (s. Untergrundprofile u. Legende)

Der Schichtenaufbau ist im Bereich des Baugeländes wie folgt zu beschreiben:

- **Oberflächenbefestigung**
- **Künstliche Auffüllungen**
- **Ton-/Schluffgemisch (Quartär)**
- **Sande/Kiese/Steine (Quartär)**
- **Tone (Tertiär)**

Im Baufeld wurden unterhalb der partiellen Oberflächenbefestigung (s. BS 1+2: Betonsteine, BS 5: Beton) gemischtkörnige bereichsweise oberflächig humose **Auffüllungen** mit Mächtigkeiten von bis zu 1,1 m erbohrt. Unter erdbauspezifischen Gesichtspunkten – nach DIN 18 300 – sind die vereinzelt mit Bauschutt durchsetzten Auffüllungen in die Bodenklasse 5 einzustufen.

Unterhalb der Auffüllungen wurde ein quartäres **Ton-/Schluffgemisch** festgestellt. Das Ton-/Schluffgemisch weicher bis steifer Zustandsform stellt sich vereinzelt sandig/kiesig/steinig durchsetzt dar und ist im Hinblick auf seine Lösbarkeit in die Bodenklassen 4 + 5 einzuordnen.

Unterhalb des Ton-/Schluffgemisches wurden bei den niedergebrachten Aufschlässen lokal schluffig/tonig durchsetzte quartäre **Sande/Kiese/Steine** aufgeschlossen. Die Sande/Kiese/Steine liegen primär in mitteldichter Lagerung vor und sind in die Bodenklasse 3 einzustufen.

Das Liegende bilden **tertiäre Tone**, welche bis zur Endteufe sämtlicher Aufschlüsse nachgewiesen wurden. Die Tone weisen eine steife Zustandsform auf und sind in die Bodenklasse 5 einzustufen.



### Baugrundbeurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die im Baufeld anstehenden Auffüllungen aufgrund ihrer Beschaffenheit (Kornzusammensetzung, Zustandsform/Lagerungsdichte) zur Abtragung von Bauwerkslasten nicht geeignet sind.

Das Ton-/Schluffgemisch und die Tone sind als hinreichend tragfähig bei prinzipieller Setzungsfähigkeit zu bewerten, während die quartären Sande/Kiese/Steine als gut tragfähig einzustufen sind.

### Bodenkennwerte und -klassen

Den vorstehend beschriebenen Böden können auf Grundlage der Bohrgutansprache und von Erfahrungswerten die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten charakteristischen Bodenkennwerte zugeordnet werden:

Bodenschicht	Bodenklasse DIN 18 300	Bodenkennwerte	
Auffüllungen gemischtkörnig	5	Wichte $\gamma/\gamma'$ Reibungswinkel $\varphi_E'$ Kohäsion $c'$	18/10 kN/m <sup>3</sup> 30° 0 kN/m <sup>2</sup>
Ton-/Schluffgemisch weich bis steif (Quartär)	4 + 5	Wichte $\gamma/\gamma'$ Reibungswinkel $\varphi'$ Kohäsion $c'$ Steifemodul $E_s$	20/10 kN/m <sup>3</sup> 22,5° – 25°* 2 – 10 kN/m <sup>2*</sup> 3 – 10 MN/m <sup>2*</sup>
Sande/Kiese/Steine mitteldicht bis dicht (Quartär)	3	Wichte $\gamma/\gamma'$ Reibungswinkel $\varphi'$ Kohäsion $c'$ Steifemodul $E_s$	19/10 kN/m <sup>3</sup> 35° – 40°* 0 kN/m <sup>2</sup> 20 – 60 MN/m <sup>2*</sup>
Tone steif (Tertiär)	5	Wichte $\gamma/\gamma'$ Reibungswinkel $\varphi'$ Kohäsion $c'$ Steifemodul $E_s$	21/11 kN/m <sup>3</sup> 17,5° – 22,5°* 10 – 15 kN/m <sup>2*</sup> 10 – 15 MN/m <sup>2*</sup>

(\* abhängig von jeweiliger Zusammensetzung und Lagerungsdichte/Zustandsform)

Tab. 1: Charakteristische Bodenkennwerte

DIN 4149: Erdbebenzone 0 (Bad Kreuznach), Untergrund: S

### 4. Grundwasserverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Erkundungsarbeiten im April 2017 wurde bei den Aufschlüssen Grundwasser bei/zwischen 2,9 m und 3,5 m unter Gelände (bei/zwischen 4,3 m und 4,95 m unter Bezugshöhe) angetroffen.

Die generellen hydrogeologischen Verhältnisse im Bereich des Untersuchungsgebietes sind gekennzeichnet durch den oberflächennah anstehenden quartären Grundwasserleiter, der primär von den Sanden/Kiesen/Steinen aufgebaut wird. Diese grobkörnigeren Bodenschichten stellen den sog. oberen Porengrundwasserleiter



dar, in dem generell mit erheblichen jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen der Wasserspiegellagen zu rechnen ist.

Es ist ferner davon auszugehen, dass der Grundwasserleiter in hydraulischer Verbindung mit der Nahe [nordwestlich des Baufeldes] als natürlicher (Haupt-)Vorfluter steht. In der Folge muss mit zusätzlicher Beeinflussung der Wasserspiegellagen im Projektgebiet insbesondere bei Hochwasserereignissen gerechnet werden.

Auf der Basis der durchgeföhrten Untergrunderkundung, von Erfahrungswerten zur hydrogeologischen Situation aus eigenen Baugrunduntersuchungen in der Umgebung muss im Baugebiet – insbesondere bei Hochwasserlagen der Nahe und des damit verbundenen Rückstaus der zu diesem natürlichen Hauptvorfluter drängenden Wässer – mit einem erheblichen Grundwasseranstieg gerechnet werden.

Zur Festsetzung eines **Bemessungswasserstandes (GW<sub>max</sub>)** für das Baugelände sollte nach unserer Bewertung der Sachstände ein Grundwasserspiegel bis auf eine Höhe von 2,5 unter Bezugsniveau berücksichtigt werden.

## **5. Empfehlungen zur Gründung**

### **Gründung**

Für die unterkellerten Mehrfamilienwohnhäuser wird eine Geländeeinbindung von ca. 3,5 m unter Bezugshöhe angenommen. Auf v.g. Niveau stehen die gut tragfähigen Sande/Kiese/Steine (ggf. in Restmächtigkeit das Ton-/Schluffgemisch) an.

Für die unterkellerten Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgaragen empfehlen sich – aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten – zur Abtragung der Bauwerkslasten tragende geschlossene **Stahlbetonplatten** (Platten-Wannengründungen), wobei die Gründungen im gewachsenen Baugrund, d.h. den gut tragfähigen Sanden/Kiesen/Steinen abzusetzen sind.

Zur Bemessung der Gründungsplatten kann für die Hochbauten ein rechnerisch abgeschätzter Bettungsmodul von  $k_s \approx 10 \text{ MN/m}^3$  und von  $15 \text{ MN/m}^3$  für die nicht überbauten Tiefgaragenbauteile angesetzt werden.

Die Bodenpressungen sollten hierbei auf  $200 \text{ kN/m}^2$  begrenzt werden.

Etwaige Gründungsabtreppungen sind unter  $30^\circ$  herzustellen.

Des Weiteren wird im Hinblick auf die hydrogeologischen Verhältnisse angeraten, sämtliche erdberührenden Bauteile in Stahlbeton herzustellen.

Etwaige auf planmäßigem Gründungsniveau und/oder darüber hinaus anstehende Restauffüllungen, das Ton-/Schluffgemisch und ggf. Sande/Kiese/Steine lockerer Lagerung sind bis auf den gewachsenen tragfähigen Baugrund (Sande/Kiese/Steine mitteldichter Lagerung) auszuräumen und durch Füllbeton zu ersetzen.

Alternativ kann erforderlicher Bodenaustausch auch mit rolligen kornstabilen formbeständigen Erdstoffen/Materialien hoher Scherfestigkeit ohne organische/quell-



fähige Bestandteile (z.B. Schotter oder unbelastetes gütegeprüftes Recyclingmaterial; Körnung 0/56 mm o.ä., Feinkornanteil max. 5 %), welche lagenweise bei gleichzeitiger Verdichtung einzubauen sind, vorgenommen werden.

### Setzungen

Bei Abtragung der Bauwerkslasten über Plattengründungen sind nach überschlägigen Setzungsberechnungen, Bauwerkssetzungen bis zu  $s = 2$  cm und Setzungsdifferenzen – zwischen den Hochbauten und den nicht überbauten Tiefgaragenbauteilen – in etwa ähnlicher Größenordnung zu erwarten.

Zur Vermeidung von bauwerksschädigenden Setzungen/Setzungsdifferenzen sind – sofern konstruktionsbedingt möglich – zwischen den nicht überbauten Tiefgaragenbauteilen und den anschließenden Hochbauten Bewegungsfugen vorzusehen.

Genauere Aussagen über Setzungen/Setzungsdifferenzen nach DIN 4018 und 4019 sind erst nach Vorlage detaillierter Planunterlagen (Fundament-/Lastenpläne) zur Gründung der Wohnanlage nebst Tiefgaragen möglich.

Nach Fertigstellung der Statik empfiehlt sich die Heraingabe der entsprechenden Unterlagen zwecks weitergehender rechnerischer Ermittlung der Setzungen und hieraus resultierend möglicher Setzungsdifferenzen.

### 6. Empfehlungen zur Abdichtung

Im Hinblick auf die erkundeten Grundwasserverhältnisse ist eine Grundwasserbeaufschlagung auf die erdberührenden Bauteile der Wohnanlage nebst Tiefgaragen bis auf die Höhe (unterhalb) des in Kap. 4. genannten **Bemessungswasserstandes (2,5 m unter Bezugsniveau)** zu berücksichtigen.

Für die erdberührenden Bauteile **oberhalb des Bemessungswasserstandes** ist nach DIN 18 195, Teil 1, der **Lastfall "temporär aufstauendes Sickerwasser"** maßgebend.

Im Hinblick auf die angeratenen Herstellung der erdberührenden Bauteile in Stahlbeton bietet sich die Ausbildung der erdberührenden Bauteile (unterhalb 2,5 m unter Bezugsniveau druckwasserdicht) in **WU-Beton** mit entsprechender Rissbreitenbeschränkung gemäß DIN EN 1991-1 in Verbindung mit DIN EN 1992-1 bzw. den einschlägigen Richtlinien an.

Alternativ zur Herstellung sämtlicher erdberührender Bauteile in WU-Beton mit Rissbreitenbeschränkung können die erdberührenden Bauteile nach DIN 18 195, **Teil 6, Abschnitt 8 (unterhalb 2,5 m unter Bezugsniveau)** bzw. nach **Abschnitt 9 (oberhalb 2,5 m unter Bezugsniveau)** abgedichtet werden.



Hierbei ist insbesondere auf eine der Wasserbeanspruchung Rechnung tragende – u.U. druckwasserdichte (s.o.) – Ausbildung von Arbeits-/Bauwerksfugen usw. und auf eine ordnungsgemäße Abdichtung bzw. rückstaufreie Entwässerung von Lichtschächten, Rampen o.ä. zu achten.

## **7. Empfehlungen zur Baudurchführung und weiteren Planung**

### **Radonprävention**

Zur Vermeidung von Radoneintritten in die Untergeschosse der Häuser und in die Tiefgarage sind sämtliche erdberührenden Bauteile, d.h. Bodenplatten und aufgehende Wände bis Erdgleiche, allseitig mit gasdichten Folien zu ummanteln. Entsprechende Folien sind der Tabelle 4.1 des Radon-Handbuchs zu entnehmen, wobei auf die Dichtigkeit der Anschlüsse von Rohrdurchdringungen zu achten ist.

### **Baugrubensicherung**

Für die Herstellung der **Baugrube(n)** ist grundsätzlich nach DIN 4124, "Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau" in Verbindung mit DIN 4123, "Gebäudesicherung im Bereich von Ausschachtungen, Gründungen und Unterfangungen" sowie nach den Empfehlungen des Arbeitskreises "Baugruben" (E-AB) zu verfahren.

**Böschungen** können in den Auffüllungen und in den Sanden/Kiesen/Steinen unter  $\beta \leq 45^\circ$  und im Ton-/Schluffgemisch unter  $\beta \leq 60^\circ$  ohne rechnerischen Nachweis angelegt werden, wenn die Kriterien nach DIN 4124 (u.a. Böschungshöhe < 5 m) erfüllt sind.

Für Böschungen außerhalb DIN 4124 werden gesonderte Standsicherheitsberechnungen (s. DIN 4084) erforderlich.

In geringer standsicheren Böschungsbereichen (z.B. bei Wasseraustritt) können ergänzende Sicherungsmaßnahmen (Abflachung, Filterkies-/Magerbetonvorschüttung, Verbaumaßnahmen o.ä.) erforderlich werden.

Zum Schutz unverbauter Böschungen vor Erosion in Folge von Witterungseinflüssen (Niederschlag, Frost, Sonneneinstrahlung) sind diese mit sturmfest zu fixierenden Planen abzudecken.

V.g. Ausführungen beziehen sich auf eine temporäre Standzeit von Baugrubenböschungen von max. 8 KW. Bei längeren Standzeiten ist unser Büro zur Beurteilung der Standsicherheit der Baugrubenböschungen hinzuzuziehen.

Werden zur Sicherung des baulichen Umfeldes und der Baugrube selbst, z.B. aus Platzgründen oder sonstigen bauseitigen Erfordernissen, **Verbaumaßnahmen** erforderlich, wird für zu verbauende Bereiche eine Trägerbohlwand mit Holzausfachung ("Berliner Verbau") angeraten.

Der Verbau kann generell außerhalb des Einflussbereiches von Bauwerken, Verkehrsflächen und empfindlichen Leitungen unter Ansatz aktiven Erddrucks bemes-



sen werden. Wird ein verformungsarmer Verbau erforderlich, muss dieser u. U. rückverankert und mind. auf erhöhten aktiven Erddruck, ggf. auch auf Erdruhedruck, ausgelegt werden.

Zur Bemessung des Verbaus können die in Kap. 3. „Untergrundaufbau“ genannten charakteristischen Bodenkennwerte zugrunde gelegt werden.

Zum Nachweis der Lastabtragung für betonierte Trägerbohlfüße, welche nach statischer Erfordernis einzubinden sind, kann mit einem Spitzendruck von  $400 \text{ kN/m}^2$  sowie einer Mantelreibung von  $80 \text{ kN/m}^2$  gerechnet werden.

Aufgrund von Rammwiderständen müssen die Bohlträger zur Schonung des Umfeldes (Erschütterungen) im Bohrverfahren eingebracht werden.

[Der Vollständigkeit halber möchten wir zu geböscht angelegten Baugruben und vorstehender wasser durchlässiger Verbaulösung anmerken, dass bei entsprechend hohem Grundwasserspiegel Überflutungen der Baugrube, Stillstandszeiten und Reinigungsarbeiten nach Absinken des Grundwasserspiegels bauseits toleriert werden müssen, da – zur Vermeidung von Schäden am bebauten/unbebauten Umfeld – nur eine geringe Absenkung des Grundwasserspiegels durchgeführt werden darf.]

### Erd- und Aushubarbeiten

Sämtliche **Erdarbeiten** im Zusammenhang mit der Errichtung der unterkellerten Wohnanlage einschl. Tiefgaragen müssen mit besonderer Sorgfalt nach DIN 18 300 u. ATV DIN 18 299 ausgeführt werden.

Auf Grundlage der "Allgemeinen Regeln für Bauarbeiten jeder Art" (ATV DIN 18 299) ist zu fordern, dass die unmittelbare Gründungsfläche von Bauwerken gegen Befahren, Aufwühlen, Ausspülen, Auffrieren und vor Niederschlagswässern geschützt wird.

Wird der im Gründungsbereich der Wohnanlage anstehende Untergrund trotzdem gestört, muss – im Hinblick auf deren Schadensfreiheit – sämtliches gestörtes Bodenmaterial ausgeräumt und durch Füllbeton oder rolliges Material (Beschaffenheit s. Kap. 5.) ersetzt werden.

Zum anstehenden Untergrund ist anzumerken, dass dieser nach seiner Kornverteilung (Bohrgutansprache gem. DIN 18 123/18 196) partiell im Schlämmkornbereich liegt und bei Wasseraufnahme resp. Wassersättigung zur Verbreitung neigt.

Die Gründungen sind daher verzögerungslos nach Beendigung der entsprechenden Erd-/Aushubarbeiten sowie nach Abnahme der Baugruben-/Gründungssohlen einzubauen, um die ordnungsgemäß errichteten Erdplanums vor negativen Einflüssen (Witterung, mechanische Beanspruchung etc.) wirksam zu schützen.

Das mit den Erdarbeiten betraute Unternehmen sollte mit Nachdruck auf die baubetrieblichen Belange hingewiesen werden, damit nicht durch unsachgemäße Behandlung des Untergrundes Mehraufwendungen, Verzögerungen und/oder später Schäden an der Wohnanlage entstehen.



Bei den **Aushubarbeiten** fallen überwiegend Böden der Bodenklassen 3 – 5 an. Für das Leistungsverzeichnis (Erdarbeiten) wird angeraten, die Bodenklassen 2 – 5 zusammengefasst pauschal auszuschreiben, den Abtrag humoser Auffüllungen, die Bodenklassen 6 + 7 (für das Lösen von Steinen mit über 0,01/0,1 m<sup>3</sup> Rauminhalt) sowie sämtliche im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung erforderlichen Rückbau-/Aufbrucharbeiten (einschl. dem Ausräumen von im Untergrund befindlicher Bauwerke/Bauwerksreste) gesondert auszuweisen/abzurechnen.

#### Wasserhaltung

Während der gesamten Erd-/Gründungsarbeiten und Herstellung der erdberührenden Bauteile der Wohnanlage ist eine leistungsfähige **Wasserhaltung** zur Annahme/Abführung den verbauten/unverbauten Baugrubenböschungen austretender Sicker- und Stauwässer sowie ggf. zur temporären Grundwasserabsenkung vorzuhalten/zu betreiben.

Bei etwaigen Grundwasserabsenkungsmaßnahmen ist entsprechend vorsichtig zu verfahren, d.h. bei Grundwasserabsenkungsmaßnahmen ist zu gewährleisten, dass der Grundwasserspiegel außerhalb des Baufeldes nahezu unverändert bleibt, um schädigende Einwirkungen (Sackungen/Nachsetzungen) am bebauten/unbebauten Umfeld zu vermeiden.

Können – abhängig von der Höhenlage des Grundwasserspiegels zum Zeitpunkt der Bauausführung resp. dem sich hieraus ergebenden Absenkziel (gemäß DIN 4123 muss der Grundwasserspiegel während der Erd-/Gründungsarbeiten bis 0,5 m unter tiefste Schachtsohle und anschließend bis zur Auftriebssicherheit entsprechend geringer abgesenkt werden) – schädigende Einflüsse aus der Wasserhaltung/Grundwasserabsenkung auf das bebaute/unbebaute Umfeld nicht sicher ausgeschlossen werden, so wird der Einsatz eines wasserundurchlässigen Verbaus (z. B. Spundwandverbau mit Einbindung im Ton) erforderlich.

Des Weiteren ist in jedem Fall das Grundwasser vor dem Aushub der Baugrube ausreichend tief abzusenken, da der anstehende rollig geprägte Untergrund partiell eine enggestufte Kornzusammensetzung aufweist und dann in Verbindung mit Wasser zum Ausfließen neigt. Ein einmal in Gang gekommenes Ausfließen ist nur schwerlich wieder zum Stillstand zu bringen und mit Bodenentzug (Setzungen) verbunden. Ein Aushub unter Wasser bzw. ohne vorhergehende ausreichende Absenkung ist zwingend zu vermeiden.

Um die Wasserhaltungs-/Grundwasserabsenkungsmaßnahmen zu reduzieren oder auf ein Mindestmaß zu beschränken wird angeraten, die Erd-/Gründungsarbeiten in den Sommer-/Herbstmonaten – mit im Regelfall niedrigerem Grundwasserspiegel – durchzuführen.



Grundsätzlich sind Wasserhaltungsmaßnahmen (z.B. offen, Vakuumverfahren) den zum Zeitpunkt der Bauausführung gegebenen Grundwasserverhältnissen anzupassen.

#### Auftriebssicherung

Auftriebssicherheit ist für den Endzustand und alle Bauzustände zu gewährleisten.

#### 8. Schlussbemerkungen

Auf Grundlage der durchgeführten Erkundung wurden die Untergrundverhältnisse im Bereich des Baugeländes Bad Kreuznach, Dürerstraße 17, beschrieben und dargestellt sowie u.a. Empfehlungen zur Gründung, Abdichtung und Baudurchführung aufgezeigt.

Ergänzend verweisen wir zur Durchführung der Erd- und Gründungsarbeiten auf die einschlägigen **Normen und Richtlinien** jeweils in ihren neuesten Fassungen, vorrangig DIN 18 300, ATV DIN 18 299 sowie DIN 18 305, 4123, 4124, 18 195, DIN EN 1991-1 in Verbindung mit DIN EN 1992-1, 1054, 1055, 4149 und unsere Allgemeinen technischen Hinweise.

Die Untergrundverhältnisse sind – aus Haftungsgründen bzw. gemäß DIN 4020 gefordert – nach Aushub der Baugruben durch den Gutachter überprüfen zu lassen (Abnahme Baugruben-/Gründungssohlen).

Die vorliegende urheberrechtlich geschützte Begutachtung besitzt nur für das projektierte Bauvorhaben bzw. den beschriebenen Vorgang sowie in ihrer Gesamtheit Gültigkeit. Das Gutachten dient ausschließlich zur Verwendung für den Auftraggeber. Gegenüber Dritten besteht Haftungsausschluss.

Im Hinblick auf unsere Kenntnisse bezüglich des Planungsstandes (lediglich fernmündliche Angaben von Herrn Markovic) besitzt das vorliegende Gutachten ggf. bereichsweise orientierenden Charakter. Wir bitten um Einbindung in den weiteren Planungsprozess, um im Bedarfsfall das vorliegende Gutachten anzupassen bzw. zu modifizieren.

Dipl.-Ing. Karl Simon

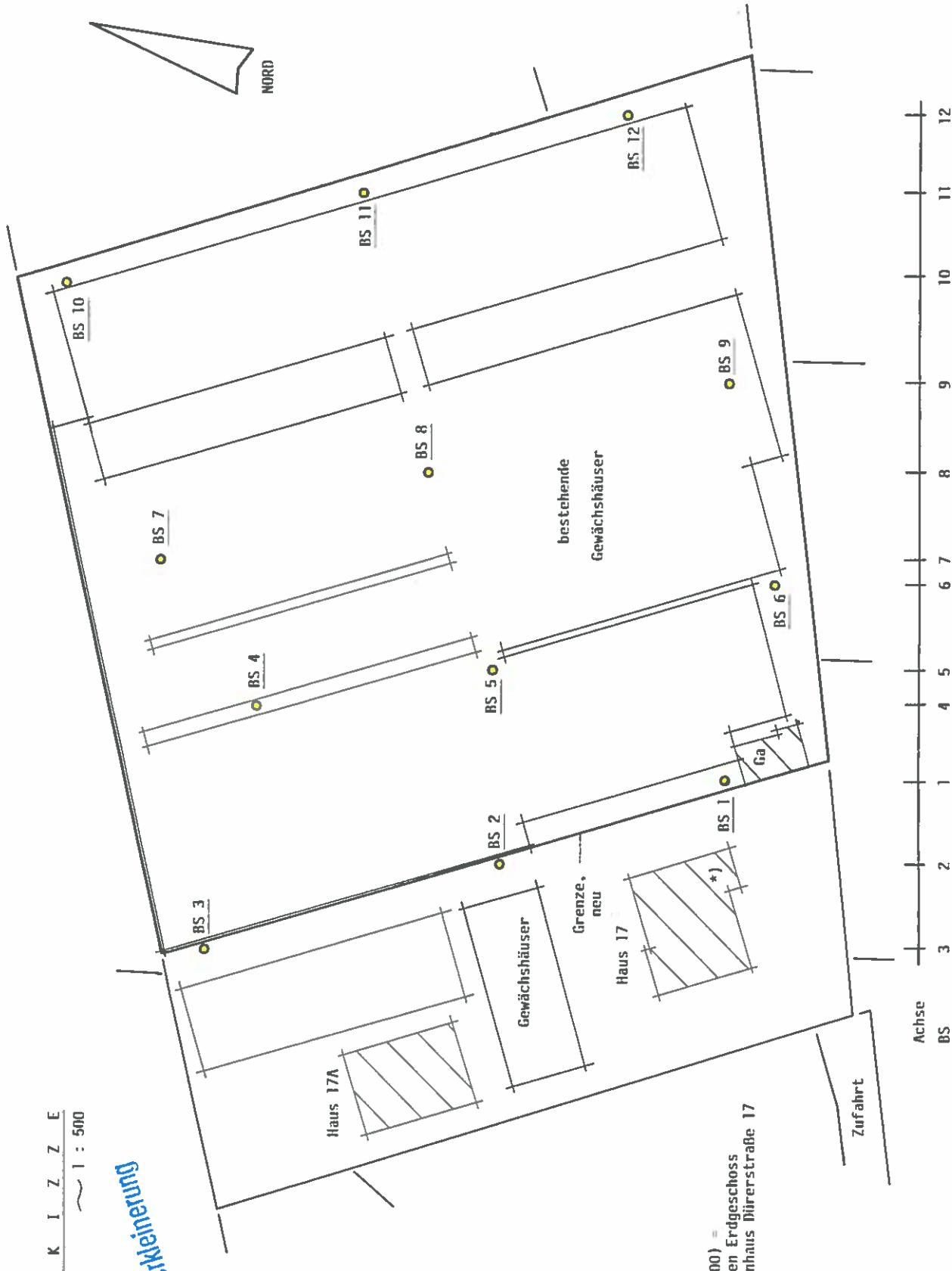
Dipl.-Ing. Michael Bräutigam  
(Projektbearbeiter)





M A G E S K I Z Z E  
1 : 500

## Unmaßstäbliche Verkleinerung



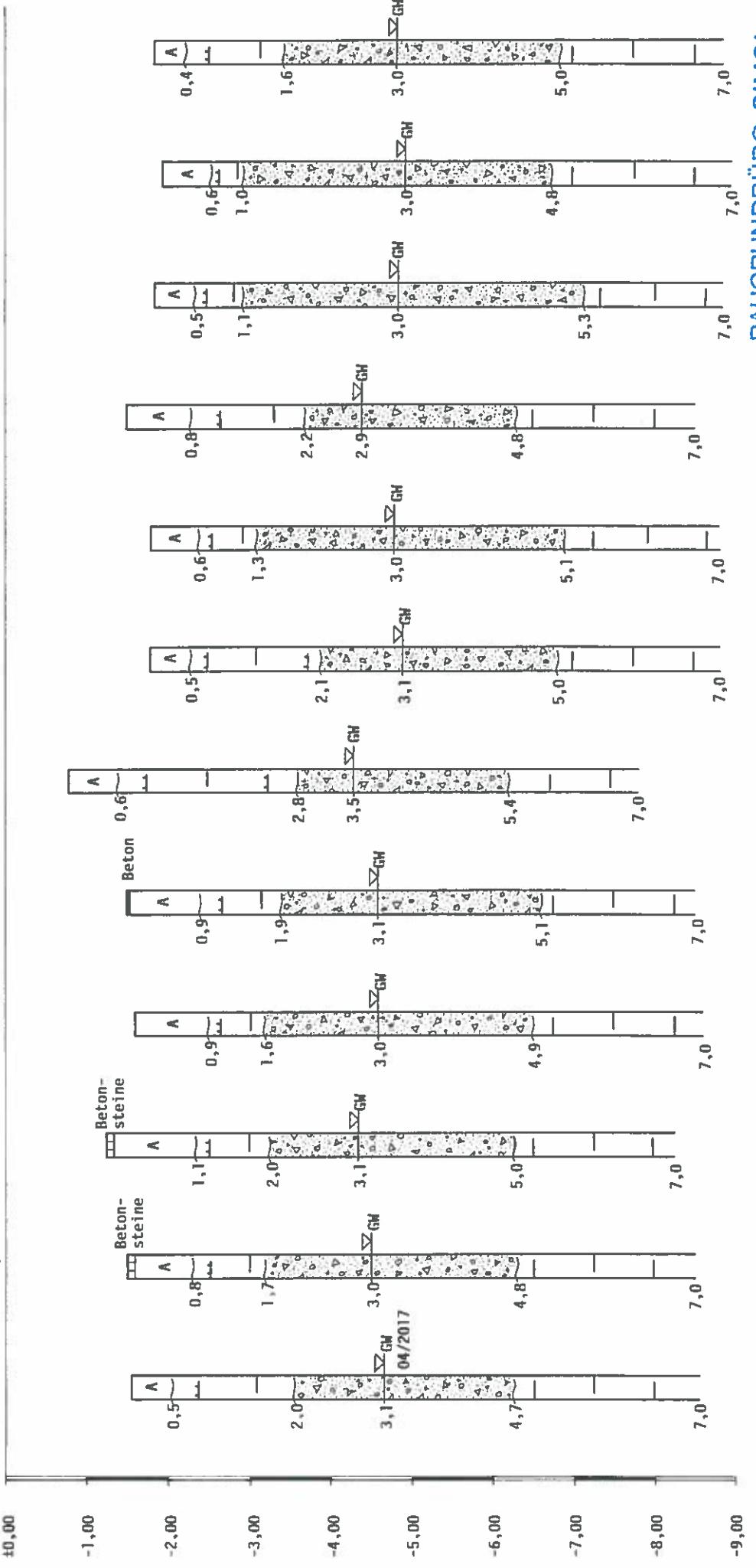
\* ) Bezugshöhe ( $\pm 0,00$ ) =  
OK-Fertigfußboden Erdgeschoss  
bestehendes Wohnhaus Dürerstraße 17

UNTERGRUNDPROFIL E  
H : 50

**Ummaßstäbliche Verkleinerung**

<u>BS 3</u>	<u>BS 2</u>	<u>BS 1</u>	<u>BS 4</u>	<u>BS 5</u>	<u>BS 6</u>	<u>BS 7</u>	<u>BS 8</u>	<u>BS 9</u>	<u>BS 10</u>	<u>BS 11</u>	<u>BS 12</u>
-1,55	-1,50	-1,25	-1,60	-1,50	-0,80	-1,80	-1,80	-1,50	-1,85	-1,95	-1,85

OK-FFB Erdgeschoss  
Mohnhaus Dürerstraße 17 (verbleibender Bestand)



**L E G E N D E**

**Zeichen in Anlehnung an DIN 4023  
Bodenklassen nach VOB DIN 18 300**

5  **Auffüllung**  
(bereichsweise oberflächig humos sowie  
organisch durchsetzt)  
tonig/ schluffig/ sandig/ kiesig/ steinig,  
vereinzelt Bauschutt  
braun, hellbraun, rosabraun, dunkelbraun,  
dunkelgraubraun, graubraun

4+5  **Gemisch aus Ton u. Schluff**  
vereinzelt sandig/ kiesig/ steinig  
weich bis steif  
braun, rotbraun, rosabraun, hellrotbraun

3  **Sande/ Kiese/ Steine**  
lokal mit tonigen/ schluffigen Horizonten/  
-Bändern/-Linsen durchsetzt  
mitteldicht bis locker  
braun, rosabraun, hellrosa, rotbraun

5  **Ton**  
oberflächig z.T. kiesig/ steinig durchsetzt  
steif/ steifplastisch  
dunkeloliv, dunkelgraugrün

 **Grundwasser**

## Allgemeine technische Hinweise

- Baugrunduntersuchungen und ihre Ergebnisse -

### Baugrunderkundung

Das Ziel von Baugrunderkundungen ist ein möglichst repräsentatives Bild der Untergrundsituation mit Hilfe der durchgeführten Aufschlüsse herzustellen.

Zur Baugrundbeurteilung werden die Schichtenabfolgen der Aufschlüsse zum wahrscheinlichen Bild des Untergrundaufbaus koordiniert.

Gemäß DIN 1054 (Feststellen der Schichtenfolge und Beschaffenheit des Baugrundes) und DIN 4020 (Art und Umfang der geotechnischen Untersuchungen) sollte der Abstand der Bohrungen bzw. Aufschlüsse nicht größer als 25 m sein. Die Bohrungen sind bis mindestens 6 m unter Fundamentsohle bzw. so tief zu führen, dass alle durch die Bauwerkslasten beeinflussten Schichten erfasst werden.

Abweichungen sind zulässig bei felsigem Untergrund sowie bei nachweislich regelmäßigem Schichtenverlauf (eindeutige Angaben über den geologischen Aufbau). Im Bedarfsfall können weitergehende Untersuchungen erforderlich werden, die u.U. Fremdleistungen (Aufschlüsse in größere Tiefen, z.B. mittels Rotationskernbohrungen) erfordern.

Erläuternd ist anzumerken, dass Aufschlüsse unabhängig des Erkundungsverfahrens lediglich eine punktuelle Ansicht der Untergrundschichtung am jeweiligen Standort vermitteln. Die "punktformig" niedergebrachten Aufschlüsse untereinander zu einer "geschlossenen" Ansicht zu verbinden, kann in der Folge mit Unzulänglichkeiten verbunden sein.

Bohrungen, Sondierbohrungen und Schürfungen punktieren nur den Schacht- und Lastboden und zeigen, selbst wenn sie in optimaler, vom Gutachter angeordneter Verteilung, Anzahl und Tiefe vorliegen, weit weniger als das freigelegte "Operationsfeld".

Die Aufdeckung unbekannter, durch die Aufschlüsse nicht erkannter Objekte oder im Rahmen der Aushubarbeiten festgestellte Unregelmäßigkeiten im Untergrundaufbau können in der Folge dem Gutachter nicht angelastet werden.

Jeden Verdacht auf Bomben oder Munitionsblindgänger, Gas-, Starkstrom- u. sonstige Grundleitungen hat der Auftraggeber mitzuteilen.

Grundsätzlich sind nach Aushub der Baugruben Kontrollbegehungen zur Überprüfung der Untergrundverhältnisse angezeigt.

### Einmessung

Lage und Höhe der Ansatzpunkte der Aufschlüsse werden im Gelände auf einen Festpunkt - auf Grundlage bauseits zur Verfügung gestellter Planunterlagen - einnivelliert. Die Einmessung der Aufschlüsse dient zur niveaugerechten Darstellung des Untergrundaufbaus. Dabei sind Höhendifferenzen von  $\pm 0,1$  m und Lageabweichungen von bis zu 2 m im Allgemeinen noch zu tolerieren. Zur Baugrunderkundung umfangreicher Objekte sollte möglichst ein Höhenplan zur Verfügung gestellt werden.

### Ansprache der Erdstoffe

Die Erdstoffe werden in Anlehnung an DIN 4022 angesprochen und den Bodengruppen nach DIN 18 196 sowie Bodenklassen nach DIN 18 300 zugeordnet.

Alle Bodenklassen nach DIN 18 300 gelten nur für das Gewinnen der Erdstoffe, sei es *in situ* oder auf Halde. Sie werden also nach ihrem Lösungswiderstand beschrieben und geordnet, nicht nach geologischen, bodenmechanischen oder sonstigen bautechnischen Gesichtspunkten.

Vielfach können keine scharfen Grenzen angegeben werden, z.B. zwischen Fels (Bodenklasse 6 und 7) oder Felszersatz (5). Auch kann grober Kies (3) und Geröll (5) in Wechsellagerung oftmals nicht eindeutig den entsprechenden Bodenklassen zugeordnet werden.

Einzelne Findlinge (Steine/Felsblöcke über 0,01/0,1 m<sup>3</sup>) in Schichten homogener oder unterschiedlicher Ausprägung führen zur Bodenklasse 6 (Gew.-Anteil > 30 %) + 7. Solche jedoch beim Bohren exakt zu erschließen und vor allem hinsichtlich des Volumens zu erfassen, ist praktisch unmöglich.

Untergrundaufschlüsse (auch mit großem Durchmesser) können volumnäßig Mächtigkeit, Klüftung, Einfallen und andere wesentliche Umstände von Felsstrukturen nur eingeschränkt erfassen.

Entsprechend v.g. Sachstände ist die Untergrundansprache mit resultierender bodenmechanischer Einstufung nur nach bestem Wissen innerhalb der Grenzen, die durch das Aufschlussverfahren gegeben sind, durchführbar. Eine präzisiertere Ansprache/Einstufung der Locker- und Festgesteine nach DIN 18 196 und DIN 18 300 ist im Bedarfsfall nach Aushub der Baugruben (am großen Aufschluss) angezeigt.

Zusammenfassend können u.a. folgende Empfehlungen zwecks Einstufung der Böden in

Bodenklassen im Leistungsverzeichnis abgegeben werden.

Künstliche Auffüllungen sollten generell in die Bodenklasse 5 eingestuft werden.

Bei Ausschreibungen sollte man Einheitspreise für alle Bodenklassen verlangen. Empfohlen wird eine Zusammenfassung der Bodenklassen von 2 - 5 und Zulagen für Fels/Steine mit über 0,01/ 0,1 m<sup>3</sup> Rauminhalt der Bodenklassen 6 + 7.

Auf der Basis der vorliegenden Aufschlüsse, im Einzelfall durchgeföhrter Laborversuche und von Erfahrungswerten werden zusammenfassend Bodenkennwerte, ggf. in Bandbreiten, angegeben.

## Grundwasser

Angaben über Wässer im Untergrund werden mit dem Datum (Monat und Jahr) versehen. In der Regel wird nur das Niveau angegeben, auf dem das 'Grundwasser` erbohrt wurde.

Als "Grundwasserleiter" im hydrogeologischen Sinne wird jeder dauernd wassergesättigte Bereich mit spannungsfreiem Porenvolumen bezeichnet.

Insbesondere in bindig geprägten Erdstoffen, z.B. in schluffigen oder tonigen Sedimenten, ist Wasser zeitweilig im Jahr in unterschiedlichen Tiefen zum Vorfluter unterwegs (temporär aufstauendes Schichten-/Sickerwasser und Vernässungszonen).

Sollten gespannte Wasserverhältnisse aus den Aufschlüssen hervorgehen, werden entsprechende Angaben gemacht.

## Gründung

Die Wahl der Gründung hängt im Wesentlichen von den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen ab.

Mögliche Gründungsvarianten stellen grundsätzlich bei ausreichend tragfähigem Baugrund Flachgründungen (Einzel-/Streifenfundamente, Plattengründung) bzw. bei unzureichend tragfähigem Baugrund Sondergründungen, z.B. in Form von Baugrundverbesserungsmaßnahmen, oder Tiefgründungen (z.B. Pfähle) dar.

Zur Dimensionierung von Flachgründungen wird i.d.R. die zulässige Bodenpressung und ein rechnerisch abgeschätzter Bettungsmodul angegeben.

Hierbei wird - im Rahmen der Wechselwirkung zwischen Bauwerk und Baugrund - die Vertretbarkeit eintretender Setzungen/Setzungsdifferenzen berücksichtigt.

Gemäß DIN 1054 dürfen Bemessungsbodenpressungen für Kanten- und Eckpressungen nicht erhöht werden, d.h., dass sämtliche Lasten einzurechnen sind.

Zu beachten ist auch, dass kurzfristig oder vorübergehend wirkende Lasten (wechselnde Verkehrslasten, Wind und Schnee) entweder keine oder nur einen kleinen Bruchteil der Setzungen

erwirken, die bei dauernder Belastung derselben Größe zu erwarten wären. Für eine möglichst genaue Setzungsberechnung sollten also die Lasten entsprechend getrennt angegeben werden.

Sondergründungsmaßnahmen werden bei außergewöhnlich ungünstigen Baugrundverhältnissen erforderlich und sind im Einzelfall für das projektierte Bauvorhaben festzulegen.

Für bauseits herzustellende Tragschichten sind zur Überprüfung der erreichten Verdichtungsleistungen (z.B. gem. ZTVE-StB 94) geeignete Verdichtungskontrollen zwecks Abnahme/Freigabe der entsprechenden Planums zum weiteren Aufbau durchzuführen.

## Abdichtung

Unabhängig von der notwendigen Entwässerung der Baugrube muss das Bauwerk gegen Feuchtigkeit, Nässe und Grundwasser bzw. aufstauende Wässer geschützt werden.

### Abdichtung mit Dränung

Eine Abdichtung mit Dränung kommt in Untergrundgegebenheiten mit verhältnismäßig geringem Wasserandrang (oberhalb des Grundwasserspiegels) in Frage.

Z.B. ist in bindigen Böden zur Fernhaltung der Wässer vom Gebäude eine Dränage nach DIN 4095 zu empfehlen. Dränagen sind zwingend an eine dauerhaft rückstaufreie Vorflut anzuschließen.

Die Sammlung und Abführung tropfbaren Wassers beseitigt nicht die wasserdampfsatte Durchlüftung des Erdreiches bzw. die Erdfeuchtigkeit. Dränage und Feuchtigkeitsisolierung der erdberührender Bauteile (u.a. nach DIN 18 195, Teil 4) müssen sich ergänzen.

### Abdichtung ohne Dränung

Abdichtungen gegen 'drückende Wässer' und "aufstauende Sickerwässer" sind normgerecht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 (Bauwerks-geländeeinbindung > 3 m) bzw. Abschnitt 9 (Bau-werksgeländeeinbindung < 3 m) herzustellen.

Sinnvoll sind auch sog. "Weiße Wannen", deren erdberührende Bauteile mittels Betontechnologie, insbesondere in der Wahl der zulässigen Rissbreitenbeschränkung (WU-Beton, Bemessung nach DIN 1045-1 in Verbindung mit DIN EN 206-1 sowie sonstigen einschlägigen Richtlinien), ausreichend wasserundurchlässig ausgebildet werden.

## Hinweise zur Planung/Baudurchführung

### Baugruben-/Bestandssicherung

Im Baugrundgutachten werden aus den Ergebnissen der Baugrundkundung und ggf. Mes-

sungen im Laboratorium u.a. Bodenkennwerte, Gründungsart/-ebene und erforderliche Abdichtungsmaßnahmen abgeleitet.

In welcher Weise der Auftragnehmer die Baugrube ausheben und sichern will, ist dabei meistens noch nicht sicher. Wenn er (nach der VOB für die Sicherung der Baugrube verantwortlich) dabei unterstützt werden will, muss ein entsprechender Auftrag erteilt werden. Bei größeren und tiefer in den Untergrund einbindenden Bauwerken muss der Ausschachtung und Sicherung der Baugrube gegen Erd-, Wasser- und Gebäudedruck besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Für die Herstellung von Baugruben gilt DIN 4124 (Baugruben und Gräben, Böschungen, Arbeitsraumbreiten, Verbau) bzw. DIN EN 1610 (Kanalgräben).

Z.B. bei Baugruben von über 5 m Tiefe, bei unmittelbar anschließender Randbebauung oder an Verkehrswegen sind im Bedarfsfall erforderliche Verbaumethoden (u.a. Spundwand, Berliner- oder Hamburger Verbau, Schlitzwände, Pfahlwände, verankert und unverankert, abgestützt oder gegeneinander verstrebte) zweckmäßigsterweise zu gegebener Zeit unter den Beteiligten zu erörtern.

Bei Baumaßnahmen, welche Nachbarbebauungen beeinflussen können oder bei direkter Anschlussbebauung ist zusätzlich DIN 4123 (Gebäudesicherung im Bereich von Ausschachtungen, Gründungen und Unterfangungen) zu berücksichtigen. Für Unterfangungen sind grundsätzlich erdstatistische Nachweise zu erbringen.

#### Erd- und Aushubarbeiten

Sämtliche Erdarbeiten im Zusammenhang mit der Errichtung von Bauwerken müssen mit besonderer Sorgfalt nach DIN 18 300 und ATV DIN 18 299 ausgeführt werden. Auf Grundlage der 'Allgemeinen Regeln für Bauarbeiten jeder Art' (ATV DIN 18 299) ist zu fordern, dass die unmittelbare Gründungsfläche von Bauwerken gegen Befahren, Aufwühlen, Ausspülen, Auffrieren und vor Niederschlagswässern geschützt wird. Treten trotzdem Untergrundstörungen ein, muss - zur Gewährleistung der Schadensfreiheit der Baumaßnahme - sämtliches gestört Bodenmaterial ausgeräumt und durch Füllbeton oder kornstabile Erdstoffe ersetzt werden.

Anthropogene (Alt-)Auffüllungen sind i.d.R. mehr oder weniger kontaminiert. Aus Gründen der Kosten- und Planungssicherheit sollten daher abfalltechnische Untersuchungen (Deklarationsanalysen gemäß Parameterliste der LAGA) - nach Möglichkeit im Vorfeld einer Baumaßnahme - durchgeführt werden.

#### Wasserhaltung

Auftretende bzw. der Baugrube zufließende Wässer können mit einer offenen oder ge-

schlossenen Wasserhaltung angenommen und abgeführt werden.

Wasserhaltungsmaßnahmen sind grundsätzlich den hydrogeologischen Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Bauausführung anzupassen.

Bei Grundwasserabsenkungsmaßnahmen sind schädigende Einwirkungen am bebauten/unbebauten Umfeld zu vermeiden. Kann dies nicht sicher ausgeschlossen werden, sind ggf. wasserundurchlässige Verbaulösungen einzusetzen.

Wasserhaltungs- und Grundwasserabsenkungsmaßnahmen sind nach dem Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig und müssen bei der zuständigen Behörde beantragt/angezeigt werden. Meist ist auch eine Genehmigung (Kommune) zur Einleitung des abzupumpenden Wassers (Kanal) erforderlich.

#### **Gutachten**

Die Begutachtung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen.

Unabhängig der Formulierung, ob eine Maßnahme "gefordert", "vorgeschlagen", "empfohlen", "angeraten", "notwendig", "zweckmäßig", "sinnvoll", "angebracht" oder als "angezeigt" bezeichnet wird, ordnet der Gutachter keine Planungs- oder Bauarbeiten an, er erteilt also keine Aufträge am Bau, an wen auch immer.

Wenn ausreichende Wirkungen nur mit speziellen Maßnahmen oder Maschinen erzielt werden können, z.B. bei Verdichtungsarbeiten, wird darauf hingewiesen. Die Verantwortung für Planung und Kontrolle von Bauausführungen kann nur dann zu Lasten des Gutachters gehen, wenn im Einzelfalle ein besonderer abgegrenzter Auftrag erteilt wird.

Beweislast und Regresspflicht für Schäden oder Mehrkosten aus fehlerhafter, unvollständiger, unterlassener oder missverständner Planung, Ausschreibung und Bauausführung muss im Allgemeinen abgelehnt werden.

#### **Auskünfte**

Da bei einer Baugrundbeurteilung mitunter nicht alle "Probleme" vorauszusehen sind, die sich mit fortschreitender Planung und den Erdarbeiten ergeben können, ist der Gutachter stets bereit, weitere Auskünfte zu geben.

Bei größeren Projekten ist es sinnvoll, dass nach der Gutachtenerstattung eine gemeinsame Besprechung mit den an der Planung Beteiligten stattfindet, bei der u.a. Vor-/Nachteile der Gründungslösung und die Verfahren zur Baugrubensicherung erläutert/diskutiert werden können.

#### **Beim Bauherrn verbleibende Risiken**

Auch bei sorgfältigster Baugrunduntersuchung und anhand vorliegender umfassender Informa-

tionen können nicht alle Risiken abgedeckt werden.

Grundsätzlich kann der Baugrundgutachter den Untergrund nur nach den bekannten Untergrundaufschlüssen beschreiben. Er ist also nicht verantwortlich für Schäden aus unentdeckt blei-benden Hohlräumen, verdeckten Kavernen, Brunnen, Gräbern, Siedlungsresten, Stollen oder sonstigen durch menschliche Eingriffe oder natürliche Einflüsse entstandenen Unregelmäßigkeiten des Untergrundes. Analog versteht sich dies auch für Kontaminationen von Boden, Bodenwasser und -luft.

Bomben/Munitionsblindgänger und Subrosionen durch Wasser sind Fälle höherer Gewalt ebenso wie durch Erdbeben, Flutwellen, vulkanische Ausbrüche, Erdgas, Öl usw. verursachte Schäden.

## **ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN „KORELLENGARTEN I (NR. 5/2, 4. ÄNDERUNG)“ VERSCHATTUNGSSTUDIE**

### **1 Ausgangssituation**

Eine positive städtebauliche Situation verlangt eine gute Abstimmung von besonnten und beschatteten Bereichen, wobei ein besonderes Augenmerk auf den Wohnungsbau, sowie den Grün- und Freiflächen im Innenbereich zu legen ist. Nach DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen) ist die Besonnungsdauer von Wohnräumen ein wichtiges Qualitätsmerkmal.

Bei einer Beurteilung in diesem Bereich ist zu beachten, dass der Begriff der Besonnung nicht mit der Tagesbelichtung gleichgesetzt werden kann, da die Besonnung die tatsächliche direkte Sonneneinstrahlung darstellt, während die Tagesbelichtung die Versorgung der Gebäude und des städtischen Gefüges ohne solare Einstrahlung beschreibt und somit eine diffuse, ungerichtete Lichtquelle darstellt.

Die Stadt beabsichtigt die bisher als Gärtnerei genutzte Fläche zu einem Wohnquartier zu entwickeln. Das Plangebiet ist eine innerstädtische Potenzialfläche, durch deren Entwicklung eine Nachverdichtung ermöglicht wird. Vorgesehen ist die Bebauung des Areals mit mehreren Mehrfamilienhäusern, um entsprechend der Wohnungsnachfrage in Bad-Kreuznach neuen Wohnraum zu schaffen. Es soll dabei ein Anteil der Wohnungen im Sinne des Landeswohnraumfördergesetzes mit Mietpreisbindung errichtet werden.

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan „Korellengarten I (Teilgebiet Nr. 5/2)“ aus dem Jahr 1968 schreibt für das Plangebiet eine landwirtschaftliche Fläche (Erwerbsgärtnerei) vor.

Zur Schaffung des notwendigen Planungsrechtes und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Korellengarten I (Teilgebiet Nr. 5/2, 4. Änderung)“ erforderlich.

Der hier in Rede stehende Bebauungsplan „Korellengarten I (Nr. 5/2, 4. Änderung)“ ist der zweite Teilabschnitt einer städtebaulichen Gesamtkonzeption für die in dem Bebauungsplan „Korellengarten I (Teilgebiet Nr. 5/2)“ festgesetzte landwirtschaftliche Fläche.

### **2 Untersuchungsmethodik**

Als Grundlagen zur Beschreibung der Verschattungsverhältnisse dienen Sonnenstandsdiagramme, welche die Darstellung der Himmelshalbkugel mit den Sonnenbahnen für die verschiedenen Monate in stereografischer Projektion zeigen.

Anhand dieser Darstellung können Verschattungsverhältnisse für das gesamte Jahr ermittelt werden. Die einzelnen Sonnenbahnen beziehen sich jeweils auf die Monatsmitte, sowie die Sommer- und Winteranfänge.

Zur Visualisierung verwenden wir im Folgenden ein 3D Modell.

Grundlagen der nachfolgenden dreidimensionalen Visualisierung sind:

- die seitens der Stadtverwaltung Bad Kreuznach für das Plangebiet zur Verfügung gestellten Daten der Höhenvermessung,

- eine Darstellung von Baukörpern, wie sie auf Basis des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Korellengarten I (Nr. 5/2 4. Änderung)“ zukünftig errichtet werden können sowie
- ergänzend die Planung des Investors.

Als Prüfungszeitraum für die Ermittlung der Schattenwürfe wurden die Herbst- und Wintermonate gewählt, da in den Sommermonaten keine Veränderung der Belichtungssituation zu erwarten ist. Folgende Zeiträume wurden überprüft:

- 21. November (9.00 Uhr, 10.00 Uhr, 11.00 Uhr und 12.00 Uhr)
- 21. Dezember (9.00 Uhr, 10.00 Uhr, 11.00 Uhr, 12.00 Uhr und 13.00 Uhr)  
*der 21.12. ist der Tag der Wintersonnenwende zu diesem Zeitpunkt empfängt die Nordhalbkugel das wenigste Sonnenlicht*
- 21. Januar (9.00 Uhr, 10.00 Uhr, 11.00 Uhr, 12.00 Uhr und 13.00 Uhr)
- 21. Februar (8.00 Uhr, 9.00 Uhr, 10.00 Uhr, 11.00 Uhr, 12.00 Uhr und 13.00 Uhr)
- 21. März (8.00 Uhr, 9.00 Uhr, 10.00 Uhr, 11.00 Uhr, 12.00 Uhr und 13.00 Uhr)  
*der 21.03. ist der Tag der Tag-Nacht-Gleiche im Frühling*
- 21. April (8.00 Uhr, 9.00 Uhr und 10.00 Uhr)
- 21. August (8.00 Uhr, 9.00 Uhr und 10.00 Uhr)
- 21. September (8.00 Uhr, 9.00 Uhr und 10.00 Uhr)  
*der 21.09. ist der Tag der Tag-Nacht-Gleiche im Herbst*
- 21. Oktober (8.00 Uhr, 9.00 Uhr und 10.00 Uhr)

Zudem wurde berücksichtigt, dass im Winterhalbjahr für Deutschland die Mitteleuropäische Zeit gilt (MEZ UTC+1) und mit der Uhrumstellung, die in der Regel am letzten Märzwochenende vollzogen wird, die Mitteleuropäische Sommerzeit (MEZ UTC+2) gilt. Die Mitteleuropäische Sommerzeit gilt in der Regel bis zum letzten Oktoberwochenende.

Zum besseren Verständnis werden jeweils die bestehende bauliche Situation gemäß derzeitigem rechtskräftigem Bebauungsplan sowie die Planung mit Angabe der Uhrzeit gegenübergestellt.

### 3 Verschattung / 3D Modelle



21. November 09:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. November 10:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. November 11:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. November 12:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. Dezember 09:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. Dezember 10:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. Dezember 11:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. Dezember 12:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. Dezember 13:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. Januar 09:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. Januar 10:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. Januar 11:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. Januar 12:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. Januar 13:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. Februar 08:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. Februar 09:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. Februar 10:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. Februar 11:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. Februar 12:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. Februar 13:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



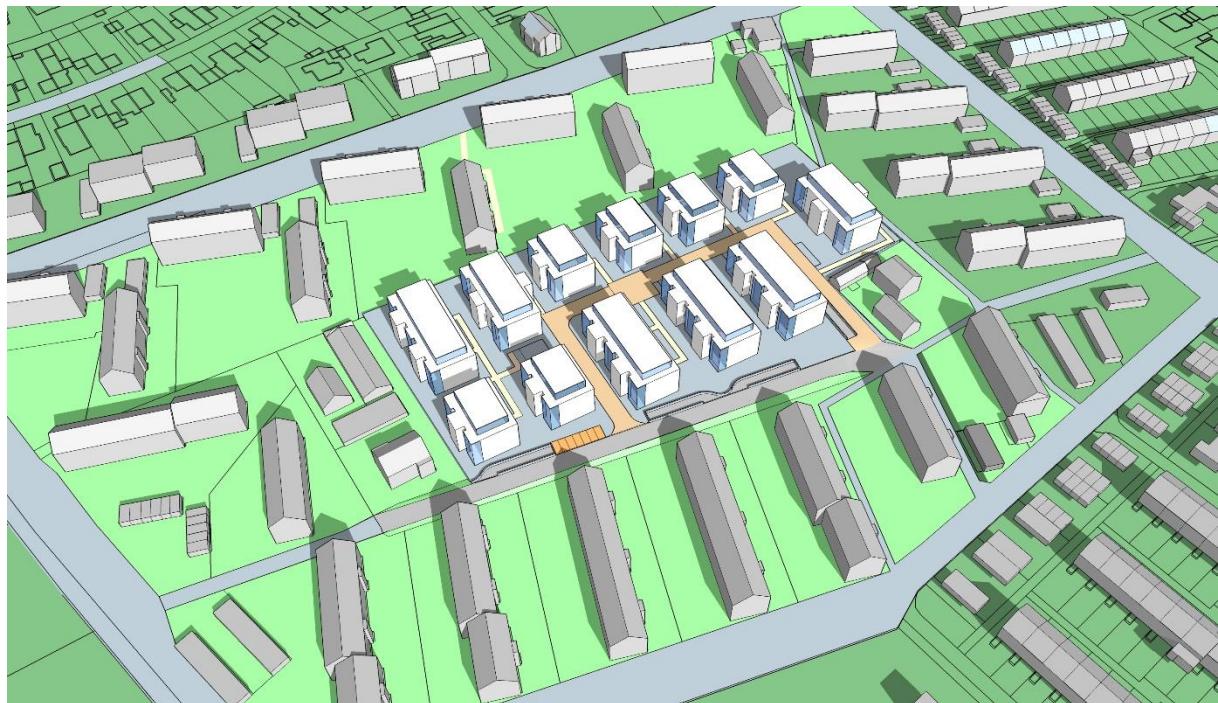
21. März 08:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. März 09:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. März 10:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. März 11:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. März 12:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. März 13:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)



21. April 08:00 Uhr (MEZ UTC +2:00)



21. April 09:00 Uhr (MEZ UTC +2:00)



21. April 10:00 Uhr (MEZ UTC +2:00)



21. August 08:00 Uhr (MEZ UTC +2:00)



21. August 09:00 Uhr (MEZ UTC +2:00)



21. August 10:00 Uhr (MEZ UTC +2:00)



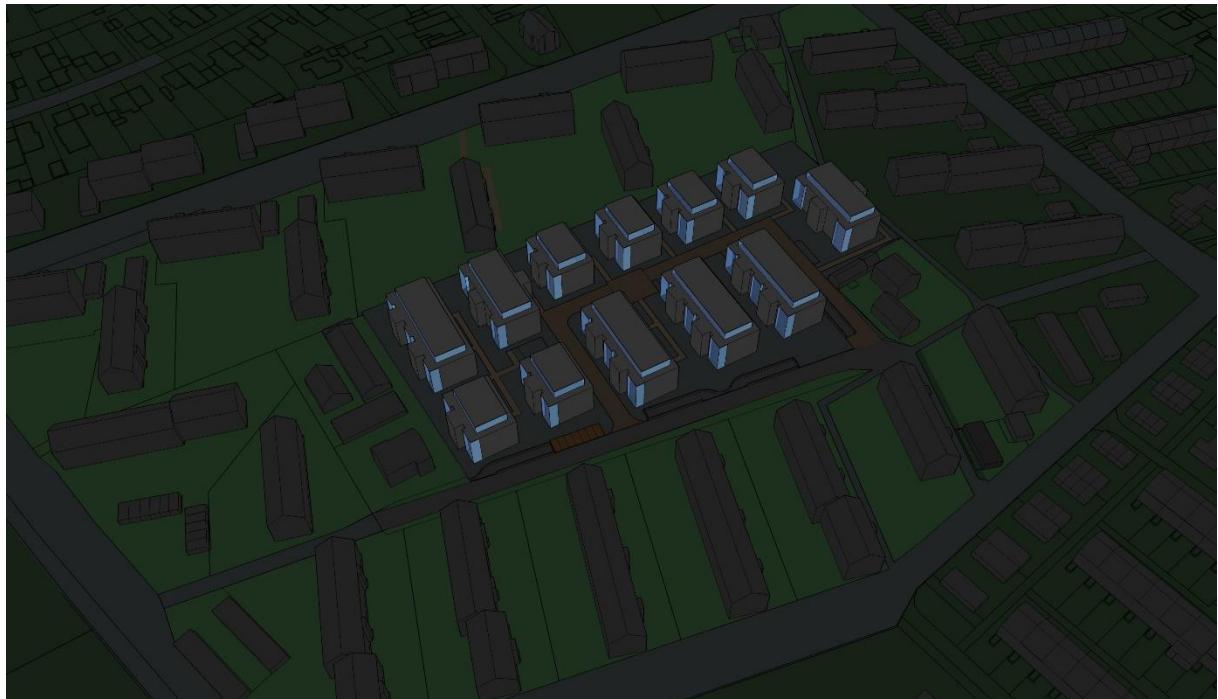
21. September 08:00 Uhr (MEZ UTC +2:00)



21. September 09:00 Uhr (MEZ UTC +2:00)



21. September 10:00 Uhr (MEZ UTC +2:00)



21. Oktober 08:00 Uhr (MEZ UTC +2:00) Sonnenaufgangszeit liegt üblicherweise zu dieser Jahreszeit nach 8:00Uhr



21. Oktober 09:00 Uhr (MEZ UTC +2:00)



21. Oktober 10:00 Uhr (MEZ UTC +2:00)

#### **4 Beurteilung**

Die in den Wintermonaten verursachte Verschattung ist, insbesondere in der Erdgeschosszone gegeben, jedoch nicht problematisch. Aus den vorangegangenen Bildern des 3D Modells geht hervor, dass die Besonnungsdauer von mindestens drei Stunden am Tag in dieser Zeit, obgleich der Winkel der solaren Strahlung gering ist, nicht unterschritten wird. Dementsprechend stellt die verdichtete urbane Bebauung in diesem Bereich keine negative Beeinträchtigung für die Bewohner oder die umgebende Bebauung dar.

In den Sommermonaten ist die Bebauungsdichte durch den üblicherweise hohen Sonnenstand unproblematisch. Die Erdgeschosszone erfährt eine minimale Verschattungsdauer.



# **Bad-Kreuznach**

## **ERGÄNZUNG DER VERSCHATTUNGSSTUDIE**

### **ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN „KORELLENGARTEN I (5/2, 4. ÄNDERUNG)“**

**28.08.2018**



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

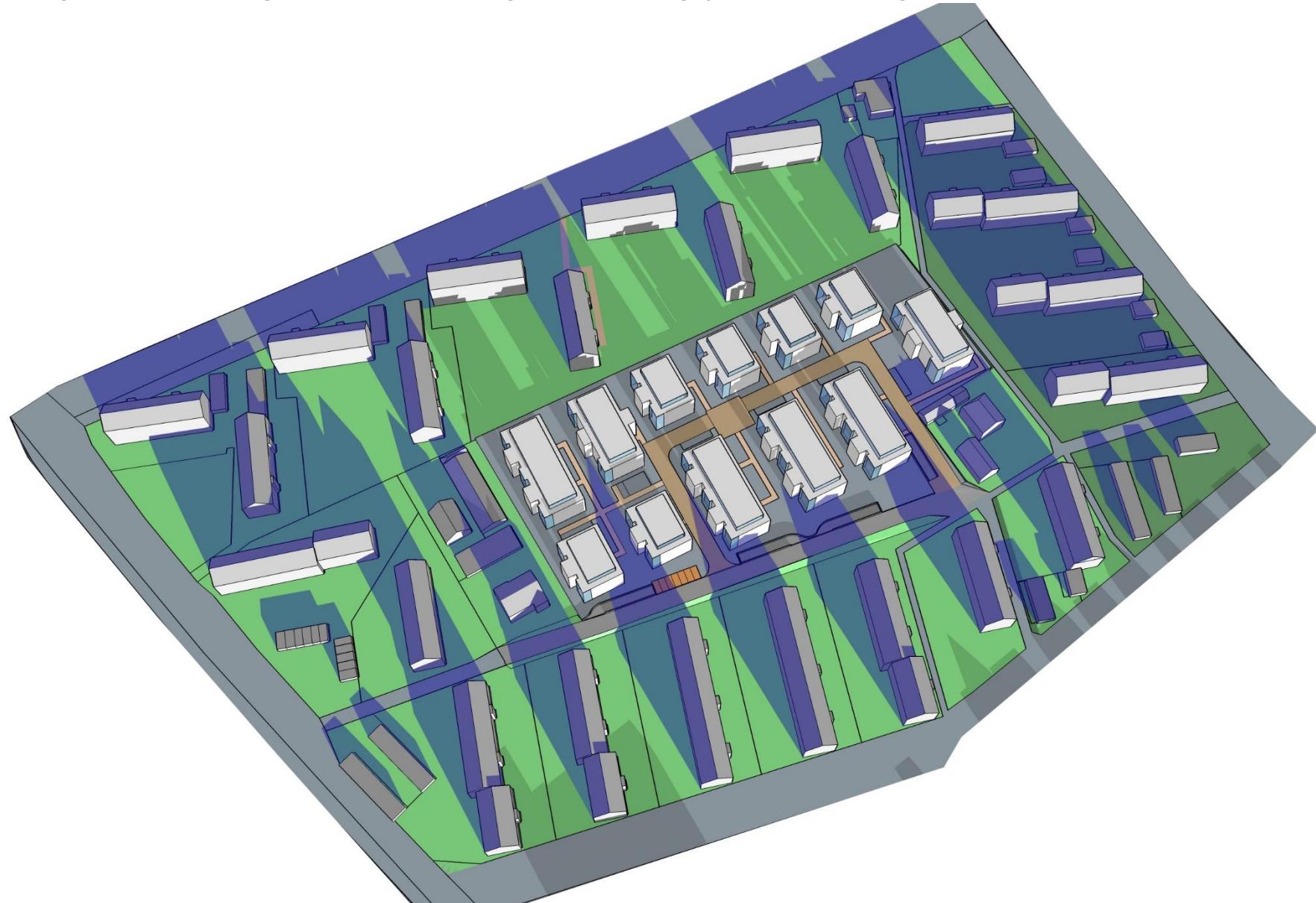
Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

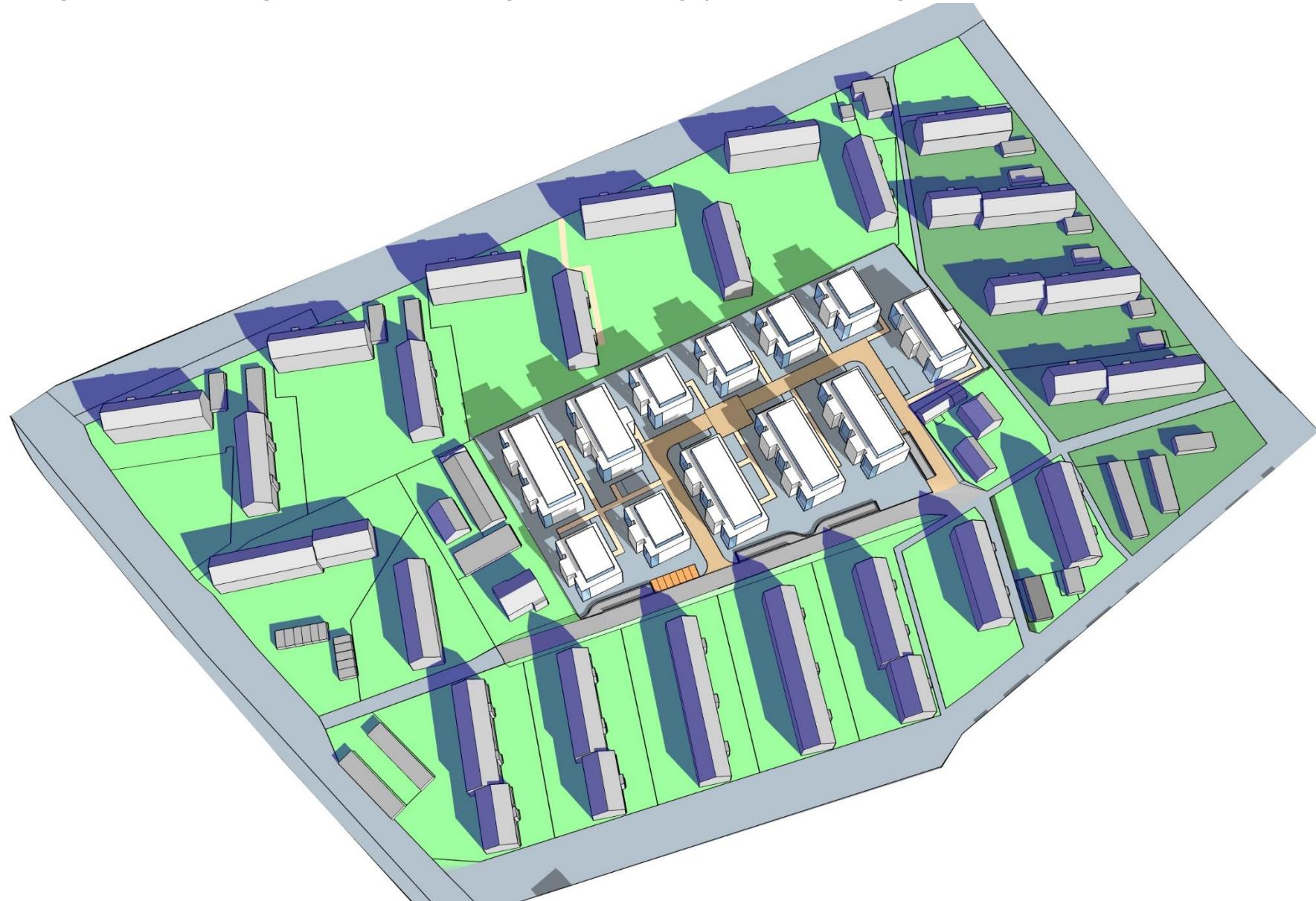
Freie Stadtplaner PartGmbB  
Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 - 24  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

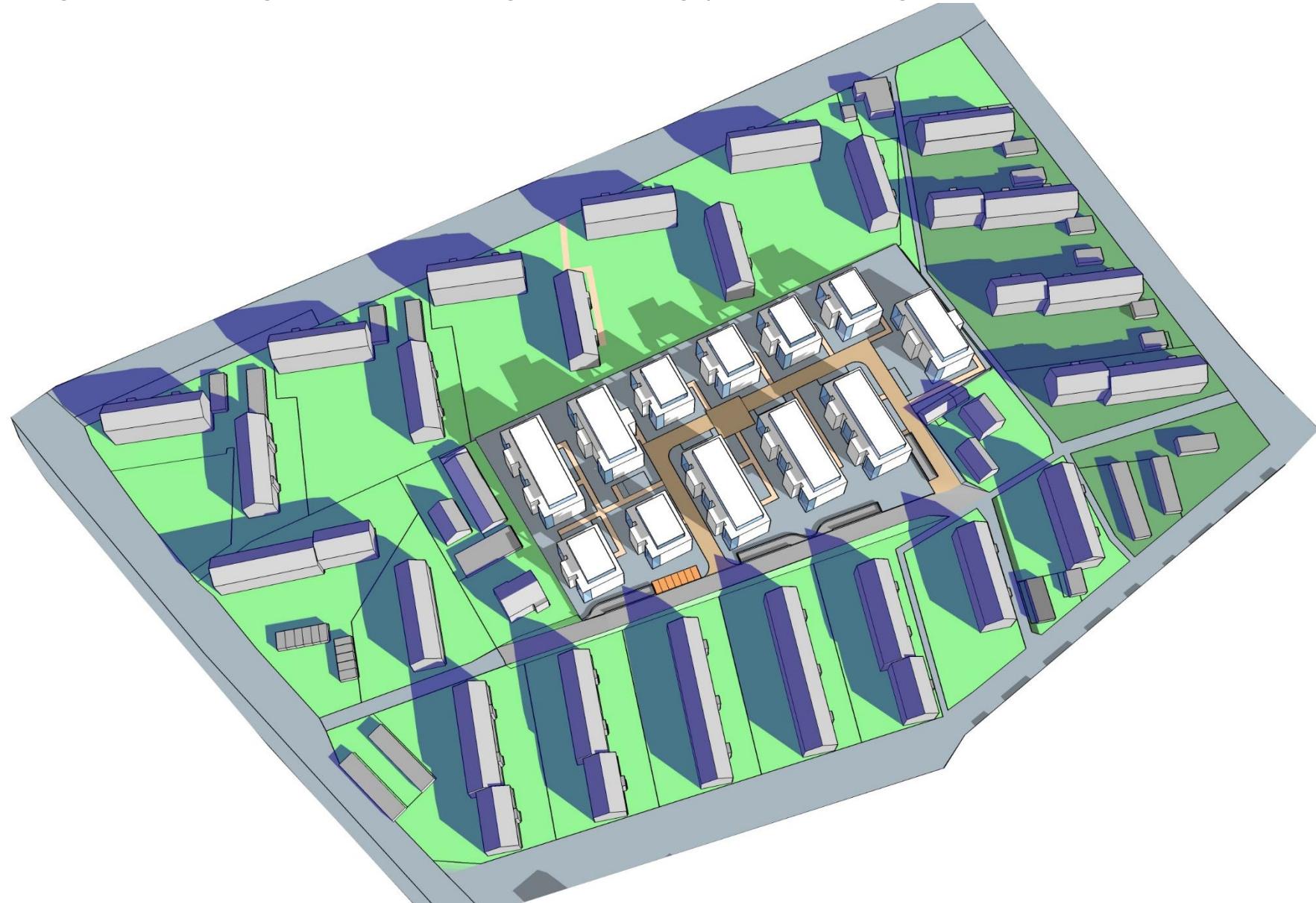
Anlage zum Bebauungsplan „Korellengarten I (5/2, 4. Änderung)“

Wintersonnenwende

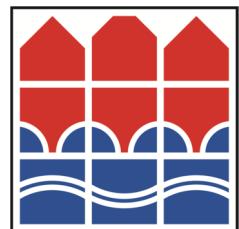
Differenzierung der Verschattung zwischen Bestandsgebäuden und geplanter Bebauung







# **STÄDTEBAULICHER VERTRAG**



---

**Gemäß § 11 BauGB**

**Entwurf 08/2018**

## STÄDTEBAULICHER VERTRAG

zwischen der Stadt Bad Kreuznach, vertreten durch die Oberbürgermeisterin Heike Kaster-Meurer

- nachfolgend **Stadt** genannt -

und

BMND Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Hirschgraben 18  
65183 Wiesbaden

- nachfolgend **Vorhabenträger** genannt –

wird folgendes vereinbart:

### Vorbemerkung

Der Vorhabenträger ist Käufer der Grundstücke, Gemarkung Bad Kreuznach Flur 52, Flurstück 70/7 (21qm), 70/8 (101qm), 69/9 (277qm), 69/10 (7.046qm), 69/5 (709qm) mit einer Gesamtfläche von ca. 7.855qm und wird von Herr Mladen Duronic vertreten

Die Stadt beabsichtigt für die Grundstücke (gemäß **Anlage 1**) die 4. Änderung des Bebauungsplans „Korellengarten I (Nr. 5/2)“. Auf dessen Grundlage soll ein durchgrüntes allgemeines Wohngebiet mit einem Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau festgesetzt werden. Der geänderte Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Korellengarten I (Nr. 5/2, 4. Änderung)“.

Der Bebauungsplan Korellengarten I (Nr. 5/2, 4. Änderung) soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung aufgestellt werden. Zur Beschleunigung des Verfahrens und zur Kostenentlastung der Stadt soll durch die nachfolgende Vereinbarung dem Vorhabenträger die Kosten sowie die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie aller erforderlichen Gutachten, Untersuchungen etc. übertragen werden.

Der Vorhabenträger ist bereit, sich durch die vorliegende Vereinbarung zur Übernahme der in der Vereinbarung im Einzelnen aufgelisteten Kosten zu verpflichten.

## § 1

### Ausarbeitung der städtebaulichen Planung

Der Vorhabenträger übernimmt entsprechend der mit ihm abgestimmten planerischen Vorgaben der Stadt die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des vorgesehenen Bebauungsplans inklusive aller erforderlichen Gutachten, Untersuchungen, etc.

Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass sowohl für die städtebauliche Planung als auch für alle Gutachten, Untersuchungen, etc. die Berechtigung zur Veröffentlichung im Internet durch die Stadt besteht. Büros und Gutachter, die dieser Veröffentlichung nicht zustimmen, können für ein Bauleitplanverfahren nicht herangezogen werden.

## § 2

### Ausführende Büros

Mit der Planung ist in Abstimmung mit der Stadt ein fachkundiges, leistungsfähiges und zuverlässiges Planungsbüro, sowie weitere fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Fachgutachter beauftragt.

## § 3

### Kostentragung

1. Die Stadt trägt die durch die Planung verursachten internen Verwaltungskosten selbst. Der Vorhabenträger beteiligt sich an diesen Kosten mit einer Pauschale von 5.000€, zahlbar nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages.
2. Der Vorhabenträger übernimmt auf seine Kosten entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt die vollständige Ausarbeitung der Planunterlagen, die zur Änderung des Bebauungsplanes und –falls erforderlich zur Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich sind.
3. Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für die erforderlichen öffentlichen Bekanntmachungen im Rahmen des Planungsverfahrens nach BauGB.
4. Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für die erforderlichen Druckexemplare des Vorentwurfs und Entwurfs des Bebauungsplans sowie aller im Zusammenhang mit dem Verfahren erforderlichen erarbeiteten Gutachten.
5. Die erforderlichen Planungsleistungen umfassen das gesamte Leistungsbild welches im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gegeben ist.
6. Das Planungsbüro steht in enger Abstimmung mit der Stadt über den Stand der Planungen. Die Stadt behält sich vor, eigene Vorgaben der Planung zu korrigieren, wenn sich dies im Laufe des Planverfahrens als erforderlich herausstellt. Diese Änderungen sind zwingend in die Planunterlagen aufzunehmen. Die Kosten eventueller Planänderungen trägt der Vorhabenträger. Die Stadt ist darüber

hinaus berechtigt dem Planungsbüro Weisungen zu erteilen, soweit dies für eine sachgerechte Ausarbeitung der Planung erforderlich ist.

7. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die vom Vorhabenträger initiierte Ausarbeitung der Planung die Planungshoheit der Stadt in keiner Weise einschränkt. Auch bei Scheitern der Planung verbleiben die Kosten der Planung beim Vorhabenträger; eine Erstattung der Planungskosten durch die Stadt ist ausgeschlossen. Der Vorhabenträger verzichtet schon jetzt unwiderruflich auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Schadenersatzansprüche; die Stadt nimmt diesen Verzicht an.
8. Die gesamten Planunterlagen sind nach Abschluss der Planverfahren der Stadt zu Eigentum zu übergeben. Dabei sind die Planunterlagen sowohl als PDF-Dateien als auch als dwg/dxf-Dateien und Word-Dateien (in bearbeitbarem Format) nach Aufforderung zu übergeben.

## § 4

### Weitergehende Untersuchungen

Die Stadt ist berechtigt weitergehende Ausarbeitungen, Gutachten, Untersuchungen und andere Leistungen zu fordern, soweit diese im Laufe der Planung für eine sachgerechte Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB, Abwägungsprinzip) notwendig werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten auch diese Leistungen zu erbringen oder die Kosten für diese Leistungen zu übernehmen; insoweit gelten die §§ 1 bis 3 entsprechend.

# ENTWURF

§ 5

### Durchführung des Planungsverfahrens

1. Dieser Vertrag lässt die Verantwortung der Stadt für die Durchführung des gesetzlich vorgesehenen Planaufstellungsverfahrens unberührt. Die Durchführung des Planvorhabens obliegt der Stadt.
2. Die Übertragung der Ausarbeitung der Planung auf den Vorhabenträger und von ihm beauftragte Dritte ist keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten im Sinne des § 4b BauGB.

## § 6

### Planungshoheit und Haftung der Stadt

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des zur Projektverwirklichung erforderlichen Bebauungsplans. Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht.
2. Die gemeindliche Planungshoheit wird durch die mit diesem Vertrag vorgenommene Übertragung der Ausarbeitung der Planung auf den Vorhabenträger nicht eingeschränkt. Der Stadtrat bleibt in der Abwägung der Belange und in seiner

Entscheidung zum Satzungsbeschluss ungebunden. Deshalb verbleibt es bei den Kostenregelungen auch dann, wenn die beabsichtigte Planung scheitert.

3. Die Stadt unterrichtet den Vorhabenträger über den Fortgang dieses Bebauungsplanverfahrens.

## § 7 **Zusammenarbeit**

Die Stadt und der Vorhabenträger verpflichten sich im Rahmen des Planverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies beinhaltet rechtzeitige und umfassende Information des Vertragspartners über bedeutungsvolle Umstände sowie erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung. Zu diesem Zwecke bestellen beide Vertragspartner jeweils einen Projektbeauftragten.

## § 8 **Vertragsgebiet**

Die in der Vorbemerkung bezeichneten Grundstücke bilden den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes und zugleich das Vertragsgebiet. Sie sind in dem anliegenden Lageplan – Anlage 1) umrandet dargestellt.

## § 9 **Öffentlich geförderter Wohnungsbau mit Mietpreisbindung**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Schaffung von öffentlich gefördertem Mietwohnraum gemäß dem Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) (RLP) vom 22. November 2013, rechtskräftig seit 01.01.2014.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, von der im Rahmen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplanten Wohnfläche **20 Prozent** im Standard und mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nach der o.g. Landeswohnraumfördergesetz mit Mietpreisbindung innerhalb von 6 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu errichten und zu belegen. Der geförderte Wohnraum erhält eine Belegungsbindung.
3. Als geplante Wohnfläche im Sinne des §10 Absatz 2 gelten **8.272,15 Quadratmeter**. Dieser Ansatz kann gemindert werden, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass rechtlich oder tatsächlich eine Wohnfläche von 8.272,15 Quadratmetern im Sinne des §10 Abs. 3 Satz 1 nicht realisiert werden konnten und dies nicht vom Vorhabenträger zu vertreten war. Ebenso wird dieser Ansatz entsprechend erhöht, wenn baurechtlich mehr Wohnfläche beantragt und genehmigt wird.
4. Für die Unterschreitung des Anteils an gemäß § 10 Absatz 2 und 3 festgesetzten im Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hergestellten Wohnraums und/ oder von dem Landeswohnraumfördergesetz abweichende Belegungsbindung, zahlt der Vorhabenträger an die Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von

844€ je gem. § 10 Absatz 2 und 3 nicht hergestelltem Quadratmeter gebundenen Wohnraumes. Der nicht hergestellte gebundener Wohnraum entspricht bei **20 Prozent** somit **1.654,43 Quadratmetern** gebundener Wohnfläche im Sinne des §10 Absatz 2 und des LWoFG, und beträgt folglich bei vollständiger Nichterfüllung 1.350.000 €. Eine abweichende Belegung gilt, ebenso wie eine abweichende Belegungsbindung, als nicht hergestellte Wohnfläche. Nach Abnahme entsteht im Zeitraum der Mietpreisbindung ein Anspruch der Stadt gegen den Vorhabenträger auf eine Ausgleichszahlung in Höhe von 4,6875€ pro Monat und Quadratmeter, wenn und soweit der Wohnraum nicht im Sinne des Vertrages belegt wird; alternativ hat die Stadt ein Belegungsrecht nach §10 Abs. 1.

5. Es können anteilig bis zu 7,5% (620,41qm) des öffentlich geförderten Mietwohnraumanteils von 20% (von der geplanten Wohnfläche) außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. 12,5% (1034,02qm) öffentlich gefördertem Mietwohnraum sind mindestens im Plangebiet zu errichten und zu sichern.
6. Der geförderte Wohnraum ist innerhalb von 5 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplans herzustellen.

## § 10 **Sicherheitsleistung**

Zur Sicherung der in § 9 aufgeführten Festlegungen zur Schaffung von öffentlich gefördertem Mietwohnraum wird folgendes vereinbart:

1. Der Vorhabenträger hat vor Rechtskraft des Bebauungsplans auf seine Kosten zugunsten der Stadt Bad Kreuznach im Grundbuch eine befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) gem. § 1093 BGB wie folgt einzutragen:

- Es wird bewilligt und beantragt, zu Lasten der Grundstücke Gemarkung Bad Kreuznach Flur 52, Flurstück 70/7, 70/8, 69/9, 69/10, 69/5 und zu Gunsten der Stadt Bad Kreuznach eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) mit folgendem Inhalt in das Grundbuch einzutragen:  
„1.654,43 qm Wohnfläche dürfen auf die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigstellung nur von Personen genutzt werden, die vom Dienstbarkeitsberechtigten benannt werden.“

Diese Benennung gilt als erteilt für Personen, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) Rheinland-Pfalz nicht bzw. bis maximal 60% überschreitet und die ihre Wohnberechtigung durch einen Wohnberechtigungsschein (§ 17 LWoFG) nachweisen. Sollten die genannten %-Sätze aufgrund einer Änderung der einschlägigen Rechtsvorschriften erhöht oder gemindert werden, gelten diese entsprechend.“

2. Sobald die Teilung nach WEG erfolgt ist, wird die Eintragung durch den Vorhabenträger auf die Grundbuchblätter der konkret betroffenen Wohnseinheiten nach Wahl des Vorhabenträgers vorgenommen und vom Gesamtgrundstück gelöscht. Dabei können dann anteilig von den 20% bis zu 7,5% der vorgenannten Wohnfläche über ein externes Grundstück nach Wahl des Vorhabenträgers gesichert werden.
3. Die Eintragung der befristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, sowie die Übertragung auf die konkreten Wohnseinheiten (mit Nennung der Wohnfläche in qm, so dass die ursprünglich festgelegte Quadratmeterzahl gleich bleibt) nach Wahl des Eigentümers ist der Stadt schriftlich unverzüglich mitzuteilen.
4. Die Verpflichtung hinsichtlich des Wohnungsbesetzungsrechts ist außerdem für die Dauer der Bindung vom Vorhabenträger und eventuellen Rechtsnachfolgern in die Kaufverträge zur Veräußerung der vorgenannten Wohnseinheiten aufzunehmen.

## **§ 11 Rechtsnachfolge**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die nach diesem Vertrag bestehenden Rechte und Pflichten etwaigen Rechtsnachfolgern nur mit Zustimmung der Stadt zu übertragen. Die Zustimmung wird nur erteilt, wenn die Rechtsnachfolger sich gegenüber der Stadt schriftlich zur Einhaltung dieses Vertrages verpflichten. Der Vorhabenträger haftet für alle Pflichten aus diesem Vertrag neben etwaigen Rechtsnachfolgern.

## **§12 Schlussklausel**

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Die eventuelle Ungültigkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Für die Stadt Bad Kreuznach

Für den Vorhabenträger

Bad Kreuznach,

Bad Kreuznach,

---

Oberbürgermeisterin  
Heike Kaster-Meurer



## Anlage 1 Grenzbeschreibung

BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH  
"Korellengarten I "  
(Nr. 5/2, 4.Änderung)

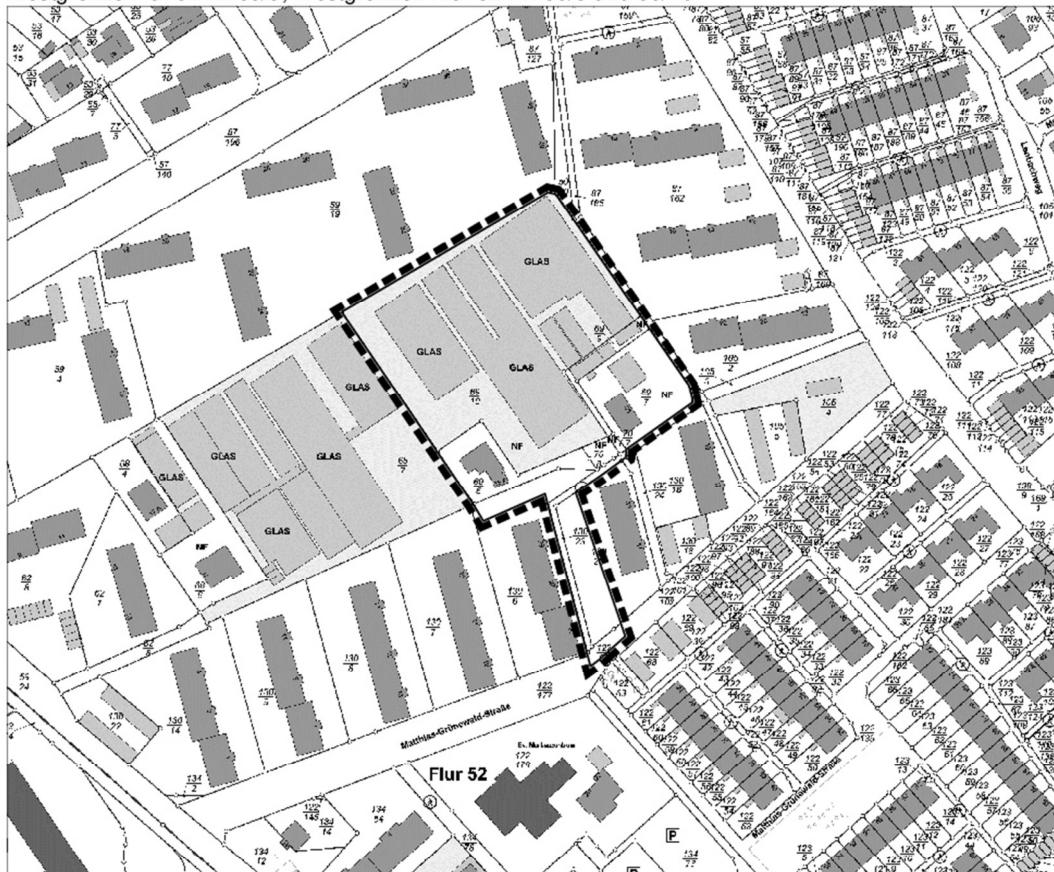


### Geltungsbereich des Bebauungsplanes

#### Grenzbeschreibung

##### Flur 52

Nordgrenze Flur 52 Nr. 69/10; Ostgrenzen Flur 52 Nr. 69/10, 69/9, 69/7; Südgrenze Flur 52 Nr. 69/7; geradlinige Verbindung zur Südgrenze Flur 52 Nr.130/23; 24 m entlang der Südgrenze Flur 52 Nr. 130/23 ; geradlinige Verbindung in südlicher Richtung bis zur Straßenmitte Matthias-Grünewald-Straße; Straßenmitte Matthias-Grünewald-Straße bis Schnitt mit der Verlängerung der Westgrenze Flur 52 Nr. 130/23; Westgrenze Flur 52 Nr. 130/23 bis zum Schnitt mit einer 7m Parallelen zur Südgrenze Flur 52 Nr. 69/5; entlang der 7m Parallelen in westlicher Richtung bis zum Schnitt mit der Verlängerung der Westgrenze Flur 52 Nr.69/5; Westgrenzen Flur 52 Nr. 69/5 und 69/10



Größe des Plangebietes ca. 1,6 ha

M. 1:2500

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Bad Kreuznach, den 27.08.2018

Im Auftrag