

## Beschlussvorlage

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

**Drucksachennummer:** 18/318  
**Beschlussvorlage vom:** 24.08.2018  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich

---

**Beratungsfolge:**  
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bau-  
wesen, Umwelt und Verkehr

**TOP-Nr.:** 4

**Sitzungsdatum:**  
13.09.2018

---

### **Betreff:**

- Bebauungsplan „In der Monau“ (Nr. 9/9);
- a. Aufstellungsbeschluss
  - b. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
  - c. Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau mit Mietpreisbindung
- 

### **Beschlussvorschlag:**

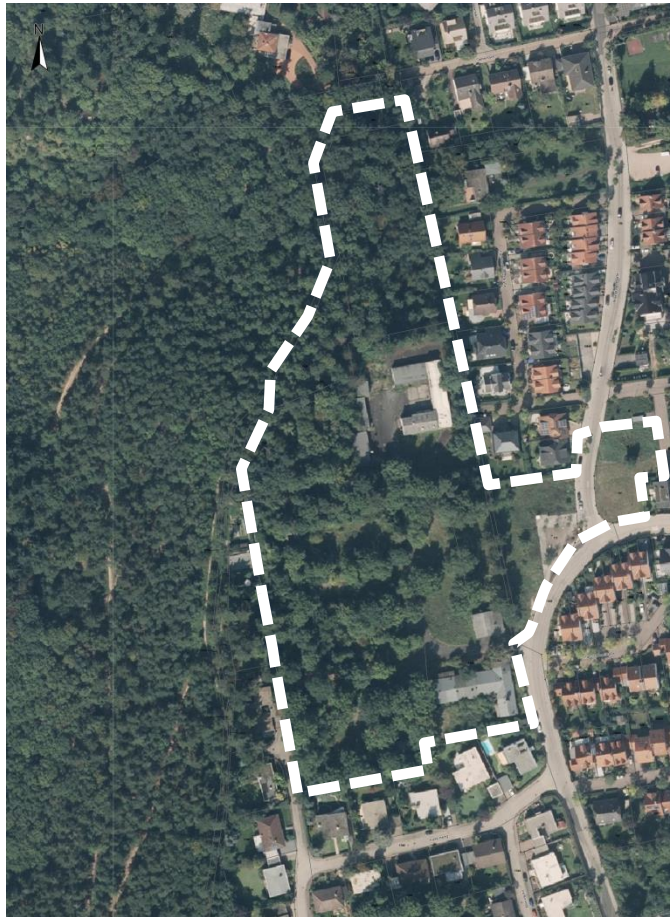
Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat

- a. den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „In der Monau“ (Nr. 9/9) gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Gebietsabgrenzung (Anlage 1).
  - b. die Verwaltung zu beauftragen, das Verfahren weiter voranzutreiben und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping-Verfahren) zu beschließen.
  - c. für das Plangebiet einen Anteil von 20% der Gesamtwohnfläche für öffentlich geförderten Wohnungsbau mit Mietpreisbindung festzulegen.
-

## Erläuterungen

### **Ist-Situation**

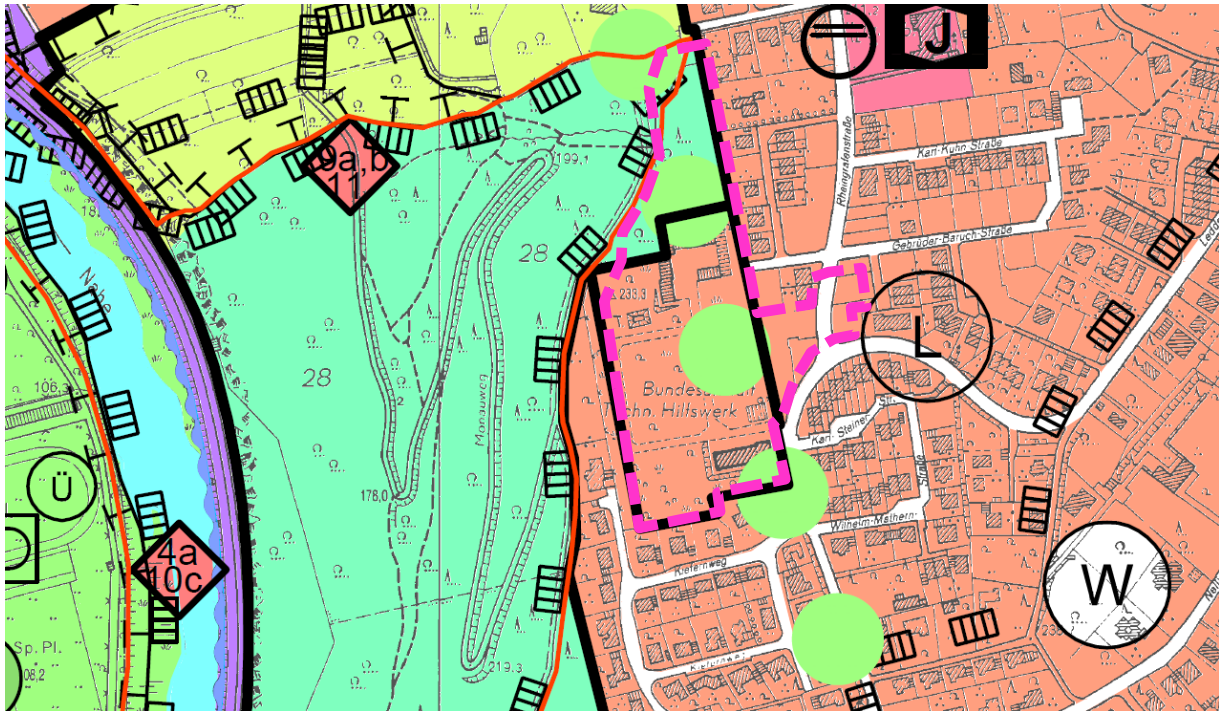
Das in Rede stehende Gebiet wurde vor geraumer Zeit vom Technischen Hilfswerk (THW) genutzt und liegt bereits seit mehreren Jahren brach. Die Fläche stand bisher nicht zur Disposition, soll aber nun vermarktet werden.



*Auszug aus dem Luftbild ( markiert ungefährer Planbereich als weiße Strichlinie)*

### **Flächennutzungsplan 2005**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach stellt für die Fläche eine Wohnbaufläche dar. Es war also bereits mit dem FNP von 2005 Ziel die Fläche, sobald sie zur Verfügung steht, für eine wohnbauliche Nutzung heranzuziehen.



*Auszug aus dem FNP 2005 – pink markierter Bereich ungefährer Planbereich ( - - - )*

#### **Zu Beschlussvorschlag a: Aufstellungsbeschluss**

Zur Entwicklung der Fläche gemäß Flächennutzungsplan und zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.

#### **Ziel und Zweck der Planung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf der brachliegenden Fläche des THW zu erreichen und dabei die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang zu bringen. Eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung soll dabei gewährleistet werden.

Es soll ein attraktives Gebiet für junges, urbanes Wohnen entstehen. Ziel ist es eine verkehrsfreies Wohngebiet zu entwickeln, welches im vorderen Bereich eine zentrale Parkieranlage umfasst (Anlieferung innerhalb möglich). Hierdurch kann eine verdichtete Wohnbebauung (2-3 Geschosse und Staffelgeschoss) realisiert werden, die gleichzeitig eine Durchgrünung und Verkehrsbefreiung ermöglicht, da keine dezentralen Stellplätze im Wohngebiet zur Versiegelung beitragen. Carsharing und eine gute ÖPNV-Anbindung (direkte Lage an der Bushaltestelle) sowie Ladestationen für E-Autos und E-Bikes sollen integriert werden.

Ein weiterer Planungsaspekt wird das Thema „Smart city sein (digitale Vernetzung, etc.). Der Standort soll effizienter, technologisch fortschrittlicher, grüner und sozial inklusiver sein und Konzepte beinhalten die technische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Innovationen ermöglichen.

Auch das Thema Gemeinschaftswohnen soll aufgegriffen werden.

Ebenfalls sollen die Themen Klimaschutz und Klimawandel sowie die Themen des IVEK in den Bebauungsplan gemäß Grundsatzbeschluss Bauleitplanung (25.05.2018) einfließen und die Planung hierauf optimiert werden.

## **Zu Beschlussvorschlag b: Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

### **Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt. Es wird eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erarbeitet.

Es ist vorgesehen, nach Erarbeitung erster Planüberlegungen die Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und im Rahmen des Scoping nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden zu beteiligen.

### **Zu Beschlussvorschlag c: Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau**

Für das Plangebiet wird gemäß Beschluss des Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr vom 09.08.2018 eine Quote von 20% für öffentlich geförderten Wohnungsbau mit Mietpreisbindung (Anteil an der Gesamtwohnfläche) festgelegt.

Anlagen:

1. Grenzbeschreibung
2. Städtebaulicher Vorentwurf

---

Dr. Heike Kaster-Meurer  
Oberbürgermeisterin

# BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH

## "In der Monau "

(Nr. 9/9)

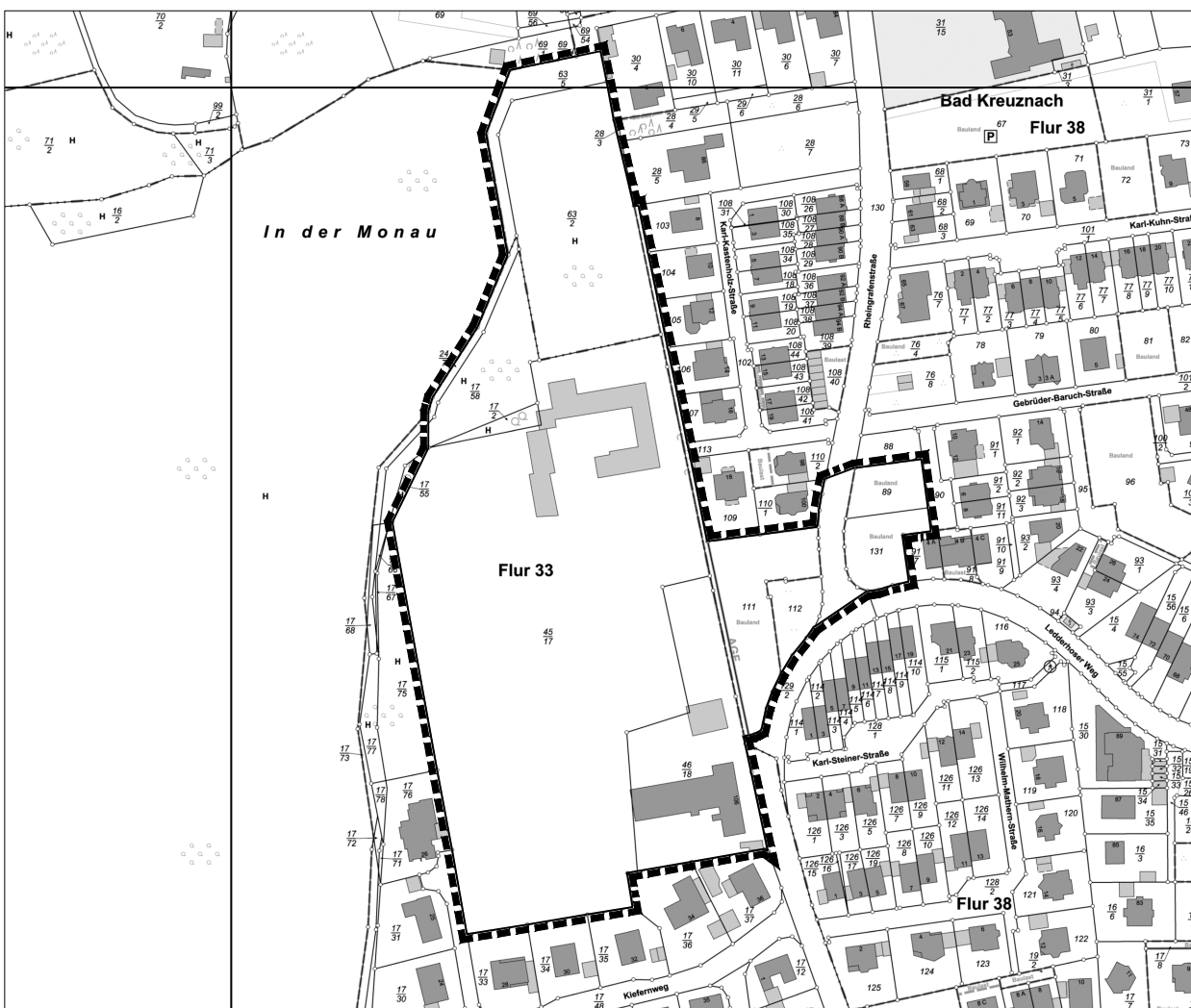


### Geltungsbereich des Bebauungsplanes

#### Grenzbeschreibung

##### Flur 33, 38

Südgrenzen Flur 33 Nr. 48/16, 45/17; Westgrenze Flur 33 Nr. 45/17; geradlinige Verbindung zur Westgrenze Flur 33 Nr. 24/7; Westgrenzen Flur 33 Nr. 24/7, Flur 38 Nr. 63/5; Nordgrenze Flur 38 Nr. 63/5; geradlinige Verlängerung der Nordgrenze Flur 38 Nr. 63/5; Ostgrenzen Flur 38 Nr. 63/5, 63/2; Nord- und Ostgrenze Flur 38 Nr. 113; Nordgrenze Flur 38 Nr. 111; Westgrenze Rheingrafenstraße; geradlinige Verbindung zur Nordwestecke Flur 38 Nr. 89; Nord- und Ostgrenze Flur 38 Nr. 89; Ost- und Südgrenze Flur 38 Nr. 131; Südgrenze Rheingrafenstraße; Ostgrenzen Flur 38 Nr. 112, 111, Flur 33 Nr. 46/18



Größe des Plangebietes ca. 3,9 ha

M. 1:3000

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Bad Kreuznach, den 27.08.2018

Im Auftrag





In der Monau

THW Gelände Bad Kreuznach

Zieldefinition:

- o Junges urbanes Wohnen
- o Autofreies Quartier (Anlieferung möglich)
- o Grünes Quartier mit Platzfolge „grüne Mitte“
- o Möglichkeit für Gemeinschaftswohnen schaffen

Projekthalte:

- o Zentrale Parksituation am Zugang des Quartiers
- o Carsharing, gute ÖPNV-Anbindung
- o E-Auto und E-Bike Ladestationen
- o Digitale Vernetzung (smart cities)



13.07.2018

HQA ARCHITECTEN / STADTBAUAMT BAD KREUZNACH

CH 13/2/16