

☒ öffentlich☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (gg. Nachträge)
Stadtplanung und Umwelt 610	25.05.2018	18/174

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	17.05.2018
Stadtrat	24.05.2018
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	12.06.2018

Betreff:**Bebauungsplan „Korellengarten I, “ (Nr. 5/2);****a. Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung****b. Beschleunigtes Verfahren sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Korellengarten I,“ (Nr. 5/2) zu fassen. Die Änderung erhält die Bezeichnung „Korellengarten I, “ (Nr. 5/2, 4. Änderung).
- b. dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und dem Verzicht auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht (§ 2 Abs.4 BauGB) zuzustimmen und die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beauftragen.

Berichterstatte:

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 12.06.2018	Top 7
Beratung		

Beratungs-/Beschlussergebnis:

	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthal- tungen	Laut Beratungs-/ Beschluss- vorschlag	Abweichende Empfehlung/ abweichender Beschluss
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beschlussaufertigung an:

Problembeschreibung/Begründung:

Erneute Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr

Der Stadtrat hat am 24.05.2018 die Vorlage an den Ausschuss zurück überwiesen. Es soll nochmals über die vorgesehene Quotierung des sozialen Wohnraums in Höhe von 12,5% beraten werden.

Für das Gesamtgebiet wurde durch den Stadtrat am 28.09.2017 der städtebauliche Rahmenplan für das gesamte Gebiet beschlossen. In gleicher Sitzung und gleicher Vorlage war für den ersten Bauabschnitt (ehemalige Gärtnerei Foos) am 28.09.2017 eine Quote von 12,5% durch Beschluss über den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages festgelegt und im November 2017 durch Unterschrift des Vertrages gesichert worden. Der städtebauliche Vertrag konnte zunächst nur für den 1. Bauabschnitt geschlossen werden, da zu dieser Zeit noch Verhandlungen mit den bisherigen Grundstückseigentümern des Teilbereich 2 geführt wurden.

Zur Sitzung wird der Vorhabenträger eingeladen. Die Anlagen (wie in der Vorlage erwähnt) wurden bereits mit der letzten Vorlage verteilt. Auf eine erneute Verteilung wird verzichtet.

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

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



Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr.5/2
(Bereich 3. Änderung: Schwarz Bereich 4. Änderung: rot)

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 (Siehe **Anlage 1**).



Auszug aus dem Städtebaulichen Rahmenplan (Baustruktur)



Auszug aus dem Städtebaulichen Rahmenplan (Geschossigkeit)

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.



Wohnstraße



Quartiersstraße

Zu Beschlussvorschlag a.: Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung

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 Gewobau, die der Erschließung des Gebietes dienen. Siehe hierzu Grenzbeschreibung **Anlage 2**.

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 Wohnraum ist bei steigendem Wohnraumdruck und knappem Flächenbestand im innerstädtischen Bereich kaum verfügbar. Es wird eine Quote von 12,5 % sozialem Wohnraum umgesetzt.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke, die im Bebauungsplan umfasst sind, mit der Gewobau ist der Vorhabenträger bereits im Gespräch bzgl. der neuen Erschließung und es besteht hier bereits Einigkeit über dieses Thema. Ziel ist es ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Hierdurch werden die Ziele „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“, sowie „Schaffung von Wohnraum“ gefördert.

Zu Beschlussvorschlag b: Beschleunigtes Verfahren und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

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

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

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

Auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie den Angaben nach § 2a und 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB werden daher im vorliegenden Verfahren verzichtet.

Beteiligung

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

Kosten

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

Anlagen:

1. Städtebaulicher Rahmenplan vom 20.09.2017
2. Grenzbeschreibung

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerk der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke Rechtsamt
		Sichtvermerke Kämmerei

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; Südgrenze Flur 52 Nr. 130/23 bis zum Schnitt mit einer 6m Parallelen zur Ostgrenze Flur 52 Nr. 130/23; entlang der 6m Parallelen in südlicher Richtung; Südgrenzen Flur 52 Nr. 130/20 und 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. 1,2 ha

M. 1:2500

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Bad Kreuznach, den 24.04.2018

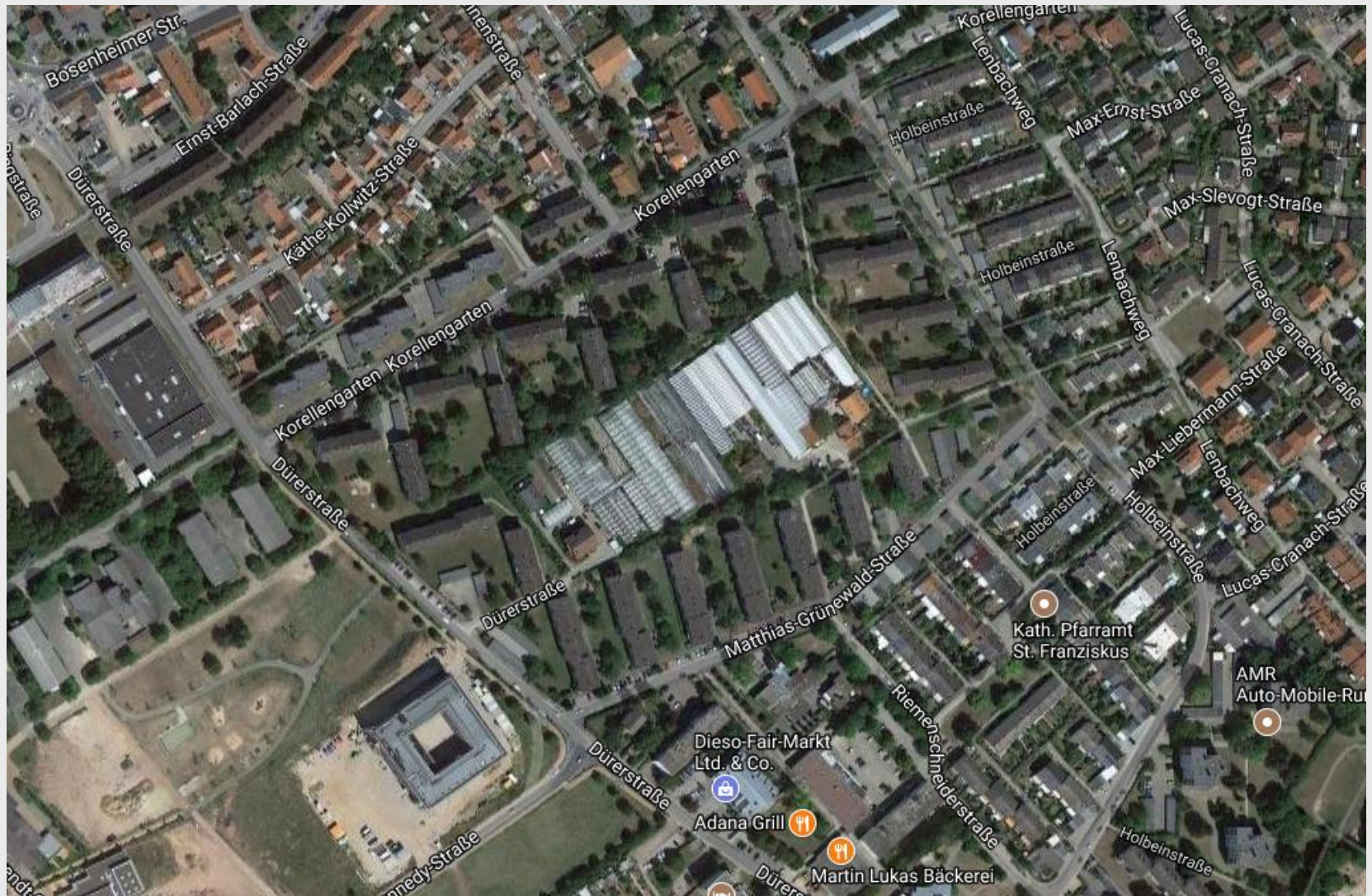
Im Auftrag

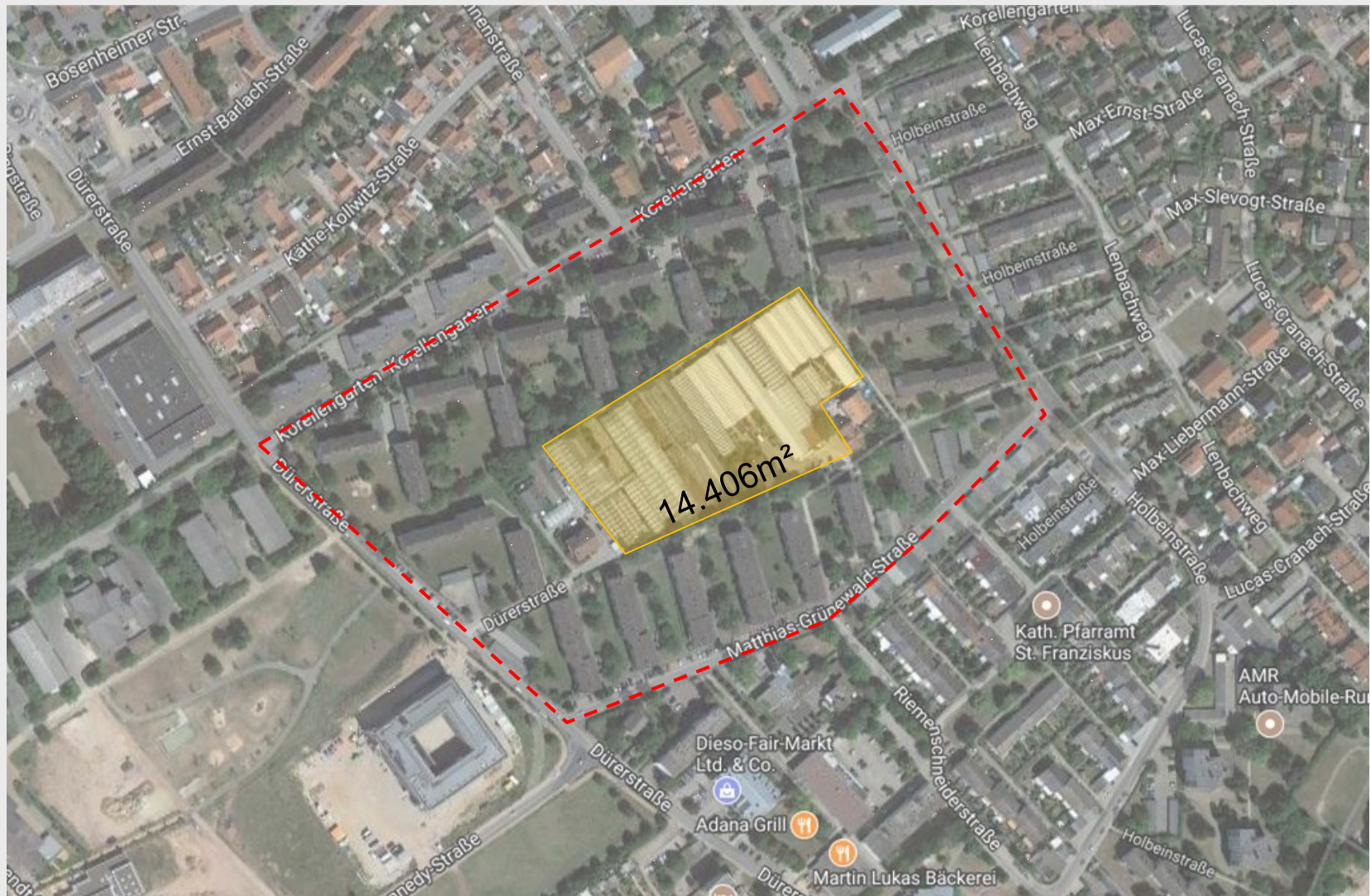
Bad Kreuznach

**Städtebauliches Entwicklungskonzept
ehemalige Gärtnerei zwischen Korellengarten/
Holbeinstr./ Matthias-Grünewald-Str./ Dürerstr.**



20.09.2017 | Entwurfsvorstellung











Grundstück der Fa. Foos

Fläche für die
Erschließungsstraße:
 $84,7\text{m} \times 3\text{m} = 254\text{m}^2$

Nettogesamtfläche:
 $6.785 - 254 = 6.531\text{m}^2$

Vorabstimmung im Mai 2017
Investor - Stadtverwaltung
Bad Kreuznach

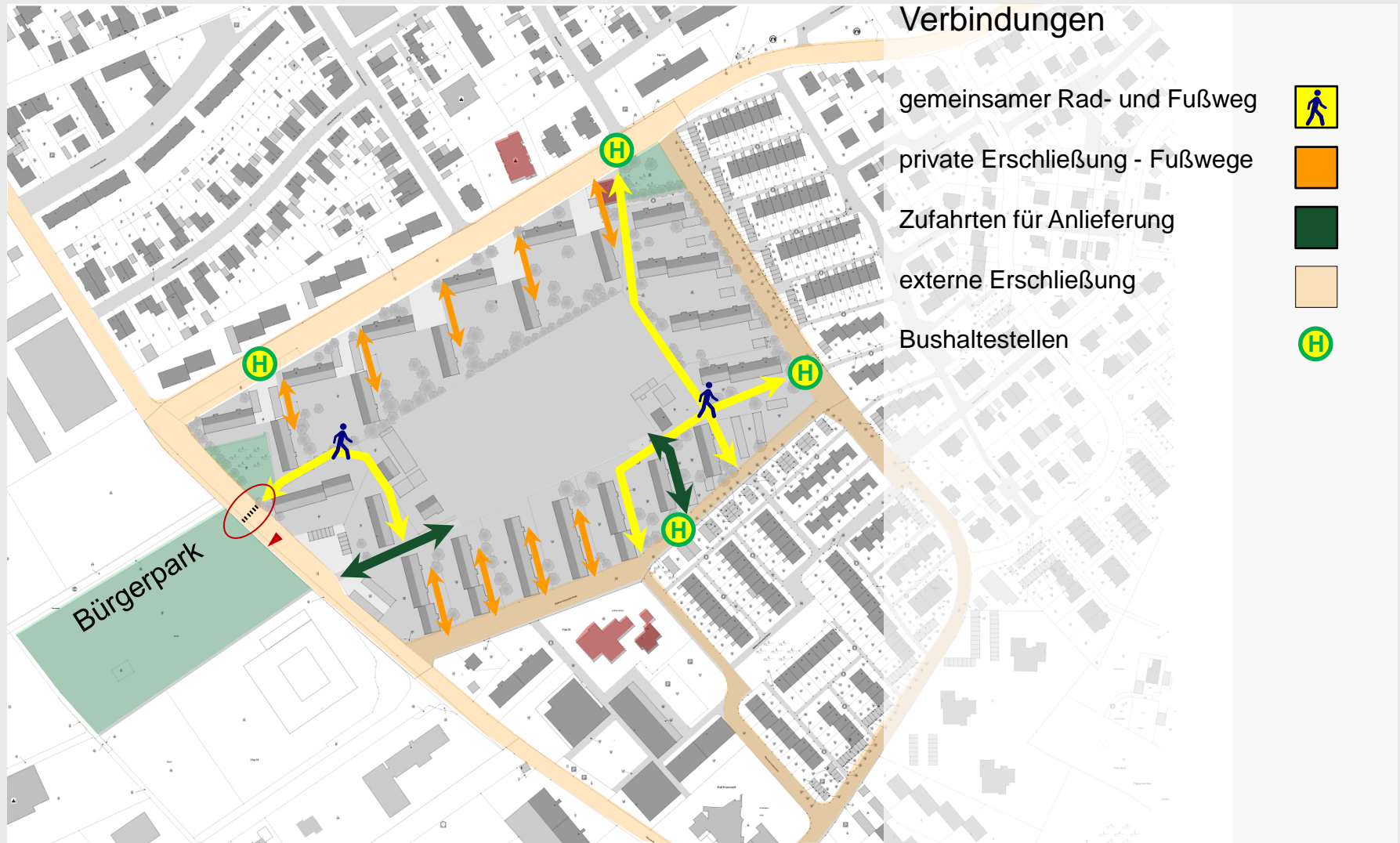
NGF inkl. geförderttem
Wohnungsbau 8.350m^2



Grundstück der Fa. Foos und Fa. Rehner

Fläche für die Erschließungsstraße
(50% liegen auf dem Grundstück der GeWoBau):
 $140\text{m} \times 3\text{m} = 420\text{m}^2$

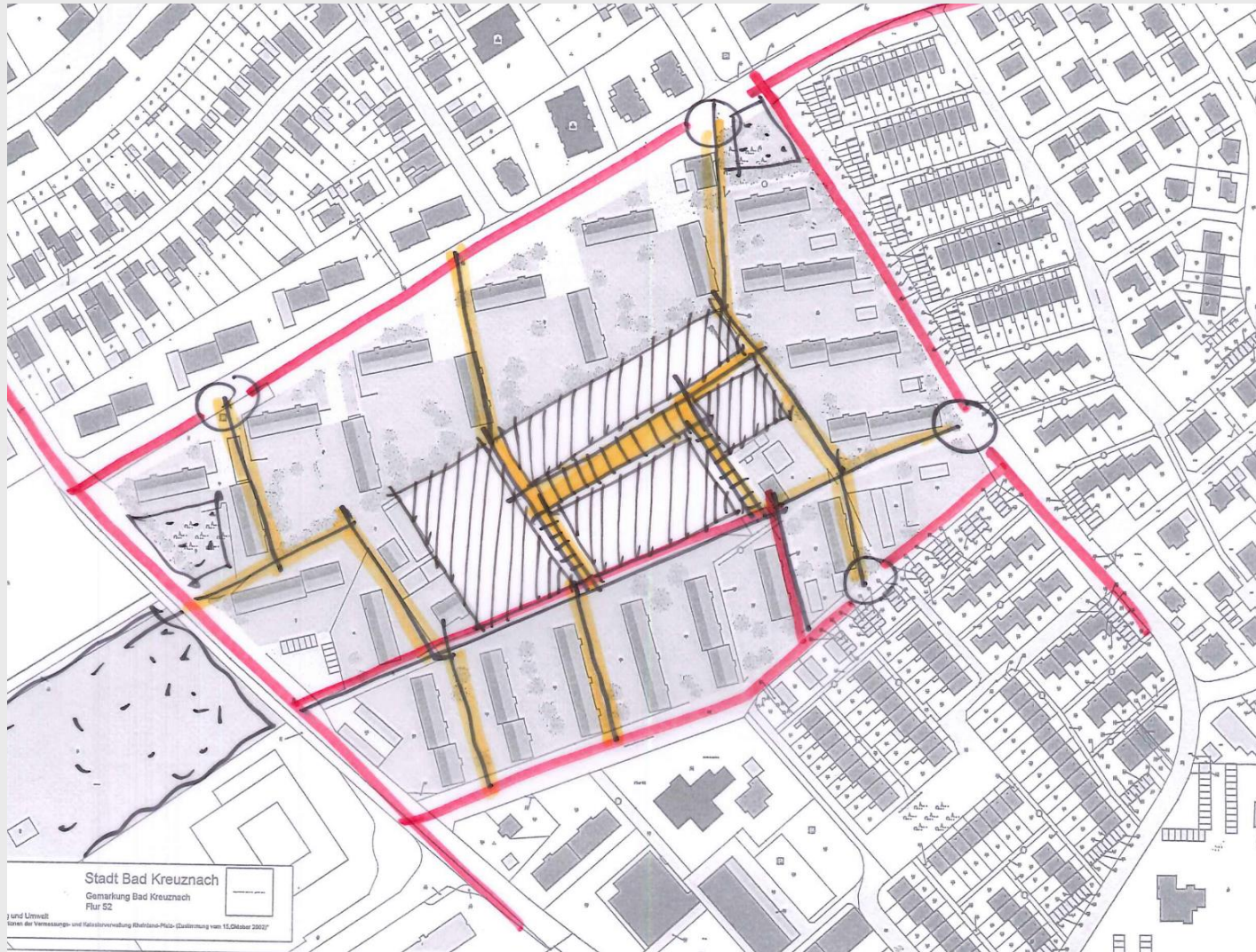
Nettogesamtfläche:
 $14.406 - 420 = 13.986\text{m}^2$



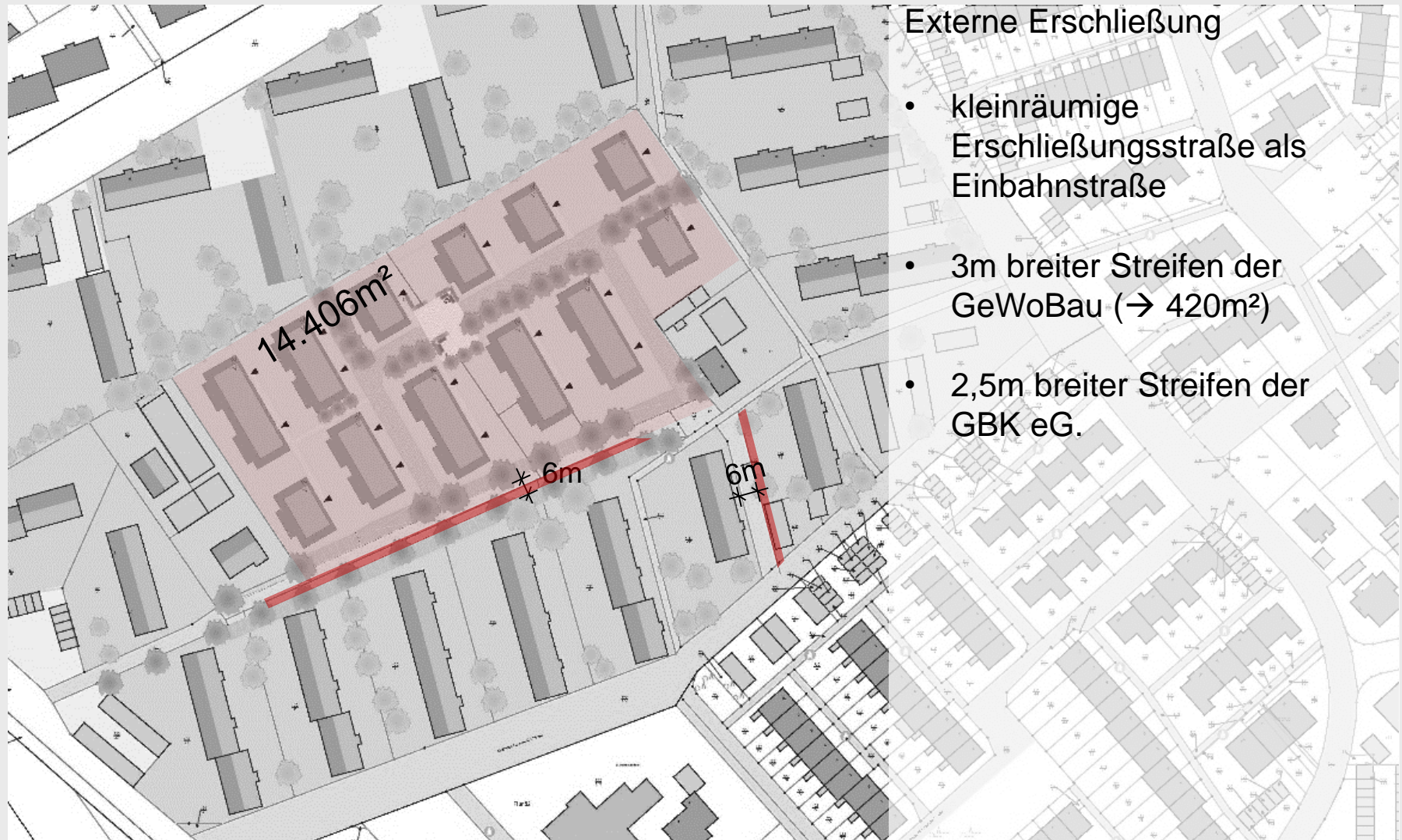


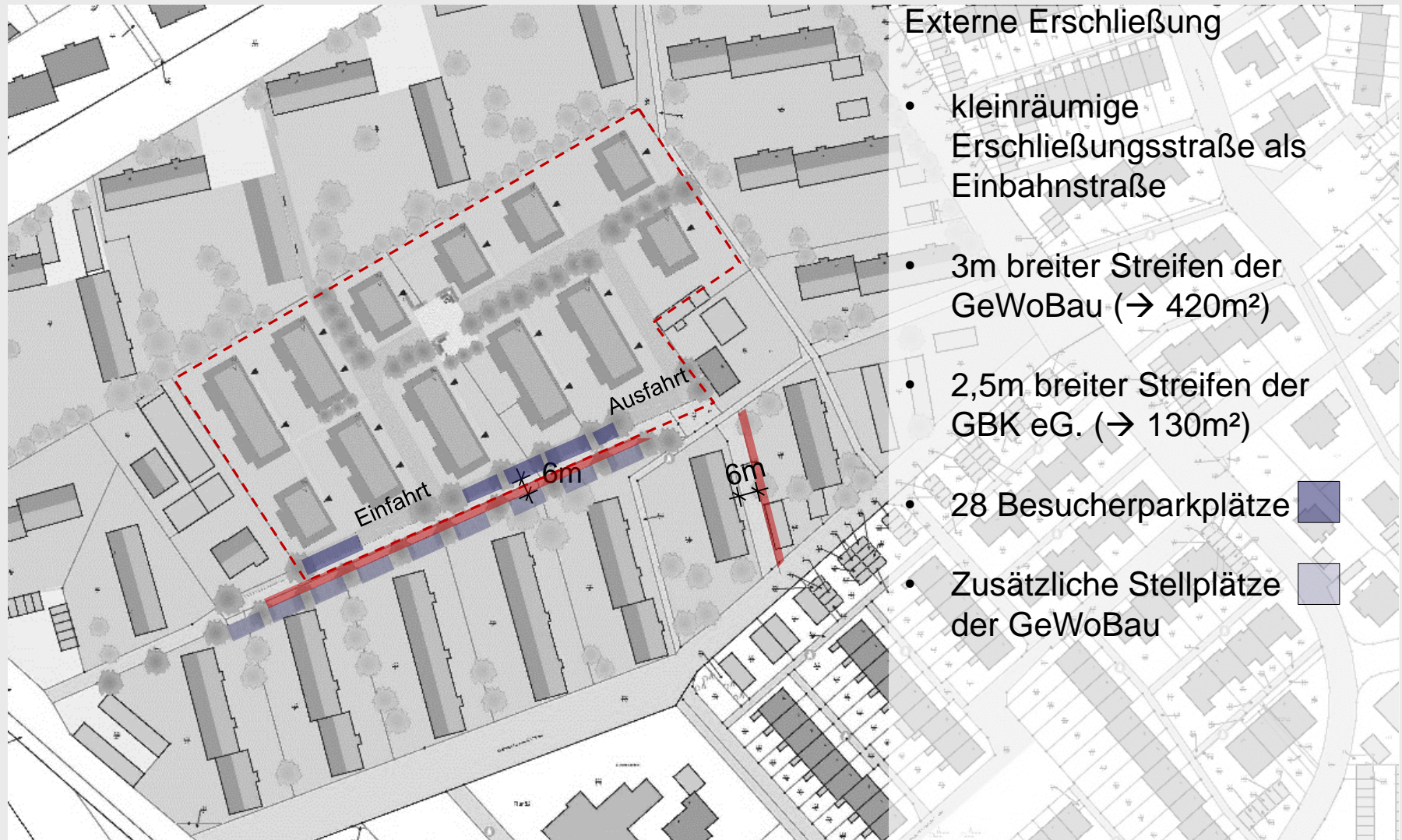


















Quartiersplatz

- kein motorisierter Verkehr
 - ruhiges Wohnumfeld
- Begegnungsraum für Jung und Alt
- lebendiges Wohnumfeld
- natürliches Wohnumfeld
- barrierefrei
- Sitzgelegenheiten
- Spielgelegenheiten
- Wasser denkbar
- Verschattungselemente →
mikroklimatisch optimale Bedingungen
 - Schutz vor Wind, Sonne







Wir danken für Ihre Aufmerksamkeit



STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36158-0
WEB www.bbp-kl.de
