

Gremium	Sitzung am	Sitzung-Nr.
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	15.03.2018	03/2018
Sitzungsort	Sitzungsdauer (von - bis)	
Sitzungszimmer im Else-Liebler-Haus, Stromberger Straße 1	17:35 bis 19:55	

1. Laut Einladung öffentliche Sitzung TOP 1 bis 10, nicht öffentliche Sitzung TOP 11.
2. Sitzungsteilnehmer siehe beiliegendes Teilnehmerverzeichnis.
3. Die Vorsitzende, Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer, eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde. Außerdem stellt sie die Beschlussfähigkeit fest.
4. Vor dem Eintritt in die Tagesordnung bittet die Vorsitzende darum, den Tagesordnungspunkt 9 vorzuziehen. Der alte Tagesordnungspunkt 9 soll zu Tagesordnungspunkt 3 neu werden. Die alten Tagesordnungspunkte 3 - 8 sollen zu Tagesordnungspunkten 4 - 9 neu werden.

Die Abstimmung über die Änderung der Tagesordnung erfolgt einstimmig.

5. Vor Eintritt in den Tagesordnungspunkt 2 verpflichtet Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer das erstmalig teilnehmende Ausschussmitglied im Verhinderungsfalle, Herrn Jens Wichmann, zur Verschwiegenheit.
6. Das Ergebnis der Beratungen ergibt sich aus den Anlagen, die Bestandteil des Protokolls sind.

  
(Vorsitzende)  
Oberbürgermeisterin

  
(Schriftführer) 23.03.08

(SPD-Fraktion)

(CDU-Fraktion)

(Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

(Fraktion Die Linke)

(FDP-Fraktion)

(Freie Fraktion)

(Liste Faires Bad Kreuznach e.V.  
und BüFEP)

(abwesend)  
(Fraktion FWG)

### Teilnehmerverzeichnis

Gremium <b>Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr</b>		Sitzungstag <b>15.03.2018</b>	Sitzungs-Nr. <b>03/2018</b>
Vorsitzende:			
<b>Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer</b>			
Teilnehmer	anwesend <input checked="" type="checkbox"/>	von TOP bis TOP (nur wenn nicht gesamte Sitzung)	es fehlten entsch. <input type="checkbox"/> unentsch. <input type="checkbox"/>
RM Henschel, Andreas			x
RM Boos, Michael	x	Bis TOP 10, 19:45 Uhr	
RM Meurer, Günter	x		
Dindorf, Jörg	x		
RM Lessmann, Wolfgang	x		
Glöckner, Anette	x		
RM Mayer, Rik Ulrich	x		
RM Wirz, Rainer	x		
RM Rapp, Manfred	x		
Hübner, Michael	x		
RM Klopfer, Werner	x		
RM Sassenroth, Alfons	x		
RM Bläsius, Hermann	x		
Henke, Michael	x		
Kämpf, Robert	x	Bis TOP 2, 18:56 Uhr	
Eitel-Hertmanni, Karin Wichmann, Jens	x		x
RM Dr. Drumm, Herbert	x		
Schnorrenberger, Jeanette Haas, Franz Josef	x		x
RM Delaveaux, Karl-Heinz			x

Gremium <b>Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr</b>	Sitzungstag <b>15.03.2018</b>	Sitzungsnummer <b>03/2018</b>
Vorsitzende:		
<b>Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer</b>		
<b>Teilnehmer</b>		
<b>Sonstige</b>		
Herr Dickmeis (Basalt AG), Herr Bürgermeister Lüttger (VG Rüdesheim), Herr Ortsbürgermeister Kress (Traisen) und Herr Dr. Vesper (GuT) zu TOP 1		
Herr Löser (Giloy und Löser) zu TOP 3 neu		
<b>Stadtbauamt</b>		
Herr Christ		X
Herr Eckes (Schriftführer)		X
Herr Gagliani		X
Herr Gnam (bis ca. 19:05 Uhr)		X
Herr Pollok (bis ca. 19:15 Uhr)		X
<b>Einladungsverteiler: Verwaltung</b>		
Bürgermeister Heinrich		
Amt 30 (Frau Häußermann)		
Hauptamt (Pressestelle)		
Hauptamt (Herr Heidenreich)		
<b>Einladungsverteiler: Ortsvorsteher</b>		
Kohl, Mirko Helmut		
Gaul-Roßkopf, Dirk		
Dr. Hertel, Volker		
Dr. Mackeprang, Bettina		
Burghardt, Bernd		
<b>Einladungsverteiler: Zur Kenntnis</b>		
Grüßner, Peter		
Menger, Erich		
Flühr, Karl-Josef		
Dr. Dierks, Silke		
Kreis, Helmut		
Franzmann, Tina		
Manz, Andrea		
Locher, Jürgen		
Schneider, Barbara		
Eitel, Jürgen		
Steinbrecher, Peter		
Zimmerlin, Wilhelm		
Dr. Drumm, Herbert		



## Einladung

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

**Donnerstag, den 15. März 2018, um 17:30 Uhr**

in das Sitzungszimmer im Else-Liebler-Haus, Stromberger Straße 1 ein.

Ab 17:00 Uhr bitten wir die Fraktionsvorsitzenden zu einem Vorgespräch.

**Tagesordnung:**

**Drucksache Nr.**

**Öffentliche Sitzung**

1. Probebohrungen im Stadtwald 18/091
2. Mitteilungsvorlage: Sachstand Prüfung der Brückenbauwerke und deren Zustand 18/047
3. Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“;
  - a. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
  - b. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung sowie die Behördenbeteiligung2017/358
4. Bebauungsplan „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“ (Nr. 5/16);
  - a. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
  - b. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung sowie die Behördenbeteiligung2017/357
5. Bebauungsplan „westlich Bingerbrücker Bahnlinie zwischen Bahnhofsplatz und Viktoriastraße“ (Nr. 1A/10, 2. Änderung)
  - a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
  - b. Beschluss zur Offenlage und Zustimmung zum vorliegenden Entwurf
  - c. Anpassung des Flächennutzungsplans2017/359
6. Bebauungsplan „Gewerbegebiet beiderseits der B 41 westlich von Planig“ (Nr. P6, 3. Änderung);
  - a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
  - b. Beschluss zur Satzung2017/360

7. Erweiterung des Sanierungsgebietes „Kreuznacher Neustadt-historischer Stadtkern“; Beschluss über den Beginn ergänzender vorbereitender Untersuchungen sowie die Beteiligung der Betroffenen **2017/361**
8. Bebauungsplan "Schlossgartenstraße, 6, Änderung" (Vorlage wird nachgereicht) **2017/362**
9. Ausbau der Bosenheimer Straße zwischen KVP Riegelgrube und KVP B 428; Ausbauprogramm **18/090**
10. Mitteilungen und Anfragen
- a) Mitteilungsvorlage: Folgekosten Mobil- und Infopunkt Bad Kreuznach

öffentlich  nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 60 / 660	Datum 06.03.2018	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 18/091
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		15.03.2018

Betreff

**Probebohrungen im Stadtwald**

## Beschlussvorschlag

Der Ausschuss beschließt die Durchführung von Probebohrungen auf Bad Kreuznacher Gemarkung zur Untersuchung der Wertigkeit des Gesteins.

## Beratung/Beratungsergebnis

Gremium

Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr

Sitzung am  
15.03.2018TOP  
1

Beratung

Siehe besonderes Blatt.

## Beratungsergebnis

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

Problembeschreibung / Begründung

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 15.03.2018	Sitzung-Nr. 03/2018
Sitzungsort Else-Liebler-Haus, Stromberger Straße 1	Sitzungsdauer (von - bis) 17:35 Uhr bis 19:55 Uhr	

**Beratung/Beratungsergebnis:**

**Zu TOP 1: Probebohrungen im Stadtwald  
Drucksache Nr. 18/091**

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer führt in die Thematik ein. Die Vorsitzende begrüßt Herrn Dickmeis (Basalt AG), Herrn Bürgermeister Lüttger (VG Rüdesheim), Herrn Ortsbürgermeister Kress (Traisen) und Herrn Dr. Vesper (GuT).

Herr Dickmeis erläutert das Interesse der Basalt AG an der Durchführung von Probebohrungen im Stadtwald von Bad Kreuznach.

Herr Kress und Herr Lüttger schildern die wirtschaftlichen Interessen der Ortsgemeinde Traisen an der Erweiterung des Steinbruchs (insbesondere die Verlängerung des bestehenden Pachtvertrages) und thematisieren die Zu- und Abfahrtsproblematik.

Herr Dr. Vesper weist darauf hin, dass das Erweiterungsgebiet im Heilquellschutzgebiet liege und dem Bergrecht unterstehe. Er erläutert, dass die Erweiterung um 6 Hektar einen massiven Eingriff in die Landschaft darstelle, den es zu untersuchen gilt (hydrogeologisches Gutachten). Abschließend weist er auf das bereits bestehende Missverhältnis von Siedlungs- und Erhöhungsfäche hin.

Frau Dr. Kaster-Meurer erkundigt sich nach der Notwendigkeit eines hydrogeologischen Gutachtens, die ihr von Herrn Dr. Vesper erläutert wird.

Herr Kiopfer möchte wissen, welche Auswirkungen der Eingriff in die Natur für den Tourismus und den Wald habe. In einem Vor-Ort-Termin mit dem Unternehmer und mit Fachleuten solle die Angelegenheit erneut behandelt werden.

Herr Meurer erkundigt sich nach der Laufzeit des Pachtvertrages und danach, wie lange noch im derzeitigen Bereich des Steinbruchs ergiebig geschürft werden könne. Auch er spricht sich für einen Ortstermin aus.

Herr Kress erklärt, dass der Pachtvertrag noch bis zum Jahre 2022 laufe.

Herr Dickmeis verweist auf die lange Dauer des Genehmigungsverfahrens und die Beteiligung der verschiedenen Behörden, weshalb man bereits jetzt Probebohrungen durchführen wolle. Derzeit könne noch Material in Traisen abgebaut werden.

Herr Wirz fragt nach der Rentabilität des Steinbruchs und möchte wissen, welchen Pachtbetrag die Gemeinde Traisen erhalte und welchen Betrag die Stadt Bad Kreuznach im Falle einer Zustimmung erhalten würde.

Herr Dickmeis und Herr Kress beantworten die Fragen. Herr Dickmeis führt aus, dass die Höhe des Pachtbetrages erst nach erfolgter Probebohrung beziffert werden könne, da noch unklar sei, wie hoch die Rentabilität des Gesteins ist.

Herr Bläsius bemängelt, dass ausschließlich die Wirtschaftlichkeit betrachtet werde, immerhin gehe es um ökologisch wichtige Aspekte und den Tourismus. Er spricht sich gegen Probebohrungen aus, da der Stadtwald erhalten bleiben solle.

Eine Frage bezüglich der Rechtsstellung des Bergrechtes von Frau Glöckner beantwortet Herr Dr. Vesper.

Herr Dr. Drumm spricht sich gegen Probebohrungen aus, da damit das Genehmigungsverfahren des Steinbruchs begonnen werde. Er sieht im Tourismus eine zentrale Bedeutung für die Stadt, die durch den Steinbruch eingeschränkt werden könnte.

Herr Rapp stellt eine Frage bezüglich der Ergiebigkeit des Gesteins.

Herr Dickmeis beantwortet diese. Zudem möchte Herr Rapp wissen, ob die Probebohrungen auf bis zu 100 m Tiefe erfolgen. Herr Dickmeis bejaht dies und erklärt, dass man bereits jetzt Schürfrechte bis zu 100 m Tiefe erteilt bekommen habe.

Herr Boss bittet um Zustimmung zu den Probebohrungen. Erst im Anschluss könne eine Rentabilität beurteilt werden.

Herr Henke bittet um die Einschätzung eines Fachmannes, der die Eingriffe bewerten solle.

Herr Menger beantragt einen Vor-Ort-Termin und die Vertagung des Beschlusses über die Probebohrungen.

**Der Ausschuss beantragt einen Vor-Ort-Termin mit den notwenigen Akteuren (dem Unternehmer, einem Geologen, dem Revierförster sowie Herrn Dr. Vesper) und die Vertagung des Tagesordnungspunktes auf eine Sitzung nach dem Ortstermin.**

Abstimmungsergebnis: einstimmig 17 Jastimmen, 0 Neinstimmen, 0 Enthaltungen

Ausfertigungen:

Amt 60

Abt. 600

Abt. 610

Problembeschreibung / Begründung

Die Beschlussvorlage wird in der Sitzung erläutert.

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:  Kämmereiamt
		<i>deutsche Postes - Reunis</i>

## Stadtverwaltung Bad Kreuznach

## Mitteilungsvorlage

öffentlich  nichtöffentliche

Amt/Aktenzeichen 60 / 660	Datum 26.02.2018	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 18/047
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		15.03.2018

## Betreff

**Sachstand Prüfung der Brückenbauwerke und deren Zustand**

## Inhalt der Mitteilung:

Die Mitteilung knüpft an und erweitert die Mitteilung Drucksache 16/185 aus der Sitzung vom 15.06.2016 sowie an TOP 10 aus der Sitzung vom 07.12.2017.

In dieser informierte die geschaffene zuständige Stelle, in Person von Herr Gnam, den Sachstand der Bauwerksprüfung sowie den Zustand des Brückenbestandes.

Im Zuge der weiteren Aufarbeitung und der Durchführung von Bauwerksprüfungen wurde ein Bedarfsplan zum Prüfturnus, Sanierungsbedarf, Investitionsbedarfs mit zugehörigen Kosten und Personal bis 2032 erstellt.

Dieser Bedarfsplan wird nunmehr dem Ausschuss dargestellt.

Im Rahmen dieser Darstellung werden der Kostenbedarf für 2018 und Folgejahre für die verpflichtende Bauwerksprüfung dargestellt, erläutert und kritische Bauwerke ausgewiesen sowie der Instandsetzungsbedarf und mögliche Investitionsbedarf für die kommenden Jahre skizziert. Des Weiteren wird der personelle Bedarf anhand eines Personalschlüssels erläutert und verschiedene Varianten zum Umgang mit den in den kommenden Jahren anstehenden Aufgaben dargelegt und zur Diskussion gestellt.

Umfang und Geltungsbereich der hier einzuhaltenden Regelwerke und gesetzlichen Vorgaben werden auf Rückfrage umrissen und erläutert, so dass die Aufgabenstellung der Verwaltung und der politischen Gremien hergeleitet und dargestellt werden kann.

Weitere Erläuterungen erfolgen im und orientieren sich am Verlauf der Ausschusssitzung.

*Ch*

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 15.03.2018	Sitzung-Nr. 03/2018
Sitzungsort Else-Liebler-Haus, Stromberger Straße 1	Sitzungsdauer (von - bis) 17:35 Uhr bis 19:55 Uhr	

**Beratung/Beratungsergebnis:**

**Zu TOP 2: Sachstand Prüfung der Brückenbauwerke und deren Zustand  
Drucksache Nr. 18/047**

Herr Gnam von der Verwaltung erläutert den Sanierungsbedarf der Brückenbauwerke anhand einer Präsentation.

Er stellte bei seinen Berechnungen einen jährlichen Finanzbedarf für die Begutachtung, Sanierung und Unterhaltung der Brückenbauwerke von rund 170.000,00 € fest. Im Haushaltsplan sind derzeit nur 40.000,00 € hierfür vorgesehen.

Zudem zeigt Herr Gnam im Rahmen seiner Präsentation den Bedarf an Neu- und Ersatzbau- maßnahmen auf. Er weist ausdrücklich darauf hin, dass nur die Brückenbauwerke in seine Berechnungen mit eingeflossen seien. Die Neubau- und Instandsetzungskosten für Ingenieurbau- werke (Stützmauern, etc.) wurden von der Verwaltung noch nicht kalkuliert.

Herr Menger bittet die Verwaltung um Aufstellung einer Maßnahmenliste, die den kurz-, mittel und langfristigen Bedarf nebst den anfallenden Kosten für die Sanierung, Instandhaltung und den Neubau der Brückenbauwerke abbildet. Diese solle dem Ausschuss vorgelegt werden. Herr Menger bittet darum, den festgestellten Stellenmehrbedarf für die Untersuchung der Brücken- und Ingenieurbauwerke im Rahmen der Aufstellung des Haushaltplanes 2019 mit aufzunehmen. Ergänzend solle die Verwaltung einen Empfehlungsbeschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr an den Finanzausschuss für die nächste Sitzung fertigen, die den benötigten Finanzmittelmehrbedarf in Höhe von 130.000,00 € abdecke.

Herr Boss weist auf Rissbildungen an einer Mauer in der Klappergasse hin.

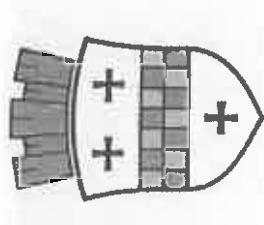
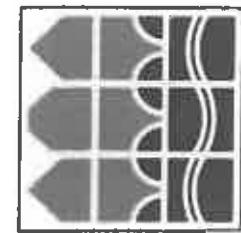
Herr Christ erklärt, dass in einer der kommenden Ausschusssitzungen eine Planung von der Verwaltung vorgelegt werde, die die Neugestaltung der Klappergasse vorsehe.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer sagt zu, dem Ausschuss eine entsprechende Vorlage vorzulegen, die den Finanzmittelmehrbedarf abbilde.

**Ausfertigungen:**

Amt 60  
Abt. 600  
Abt. 610  
Abt. 660

# -Stadtbaumamt-

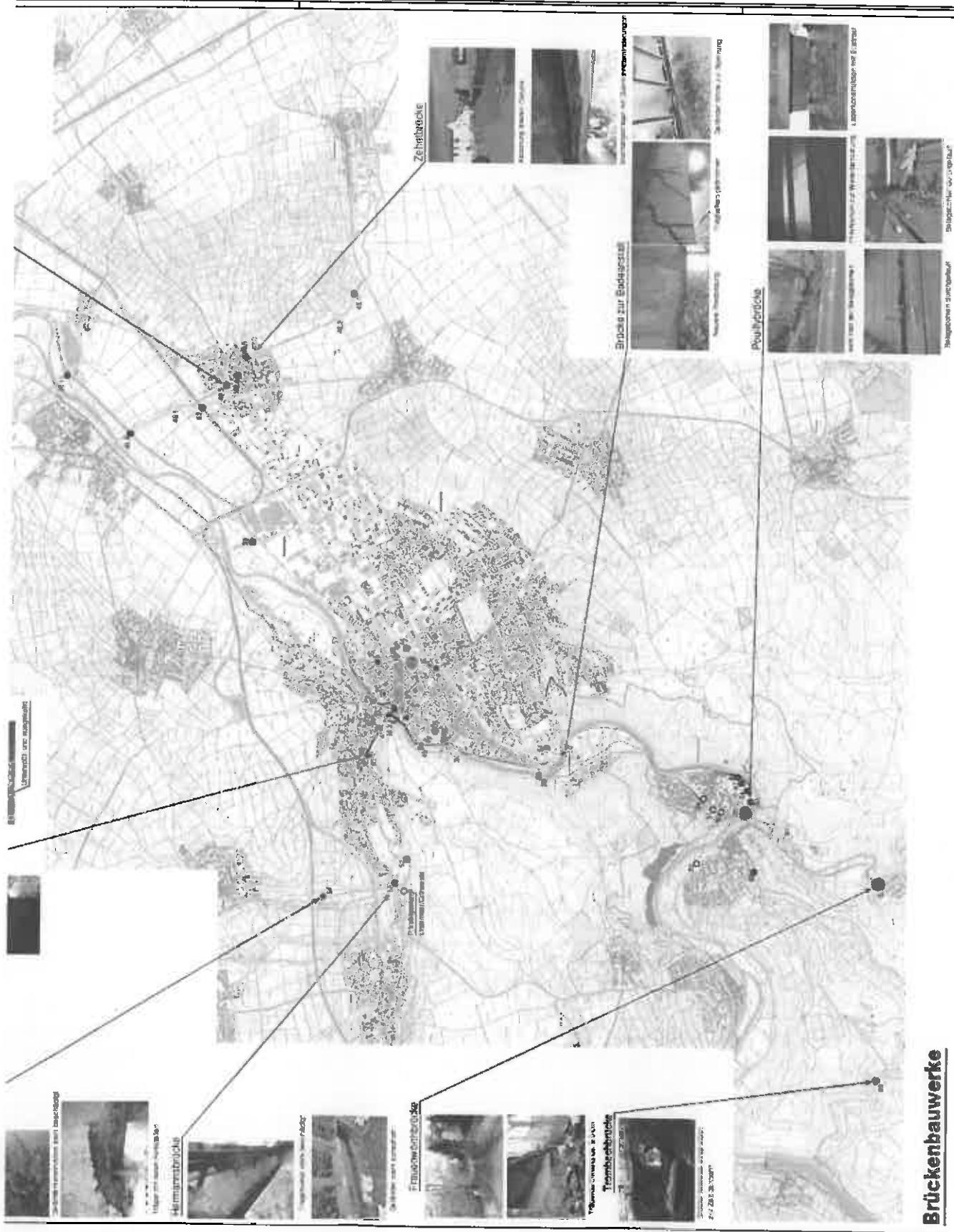


07.03.2018

Brücken und Ingenieurbauwerke

Bad Kreuznach

## Brückenbauwerke



# Bauwerksbestand

- Regelstandzeit etwa 70 Jahre
- 10 % der Bauwerke Baujahr 1996 bis 2012
- 5 % der Bauwerke Baujahr 1980 bis 1987
- 45 % der Bauwerke Baujahr 1954 bis 1979
- Rest der Bauwerke Baujahr vor 1945 bzw. vor 1900

Bauwerk mit Standzeit 49 Jahre

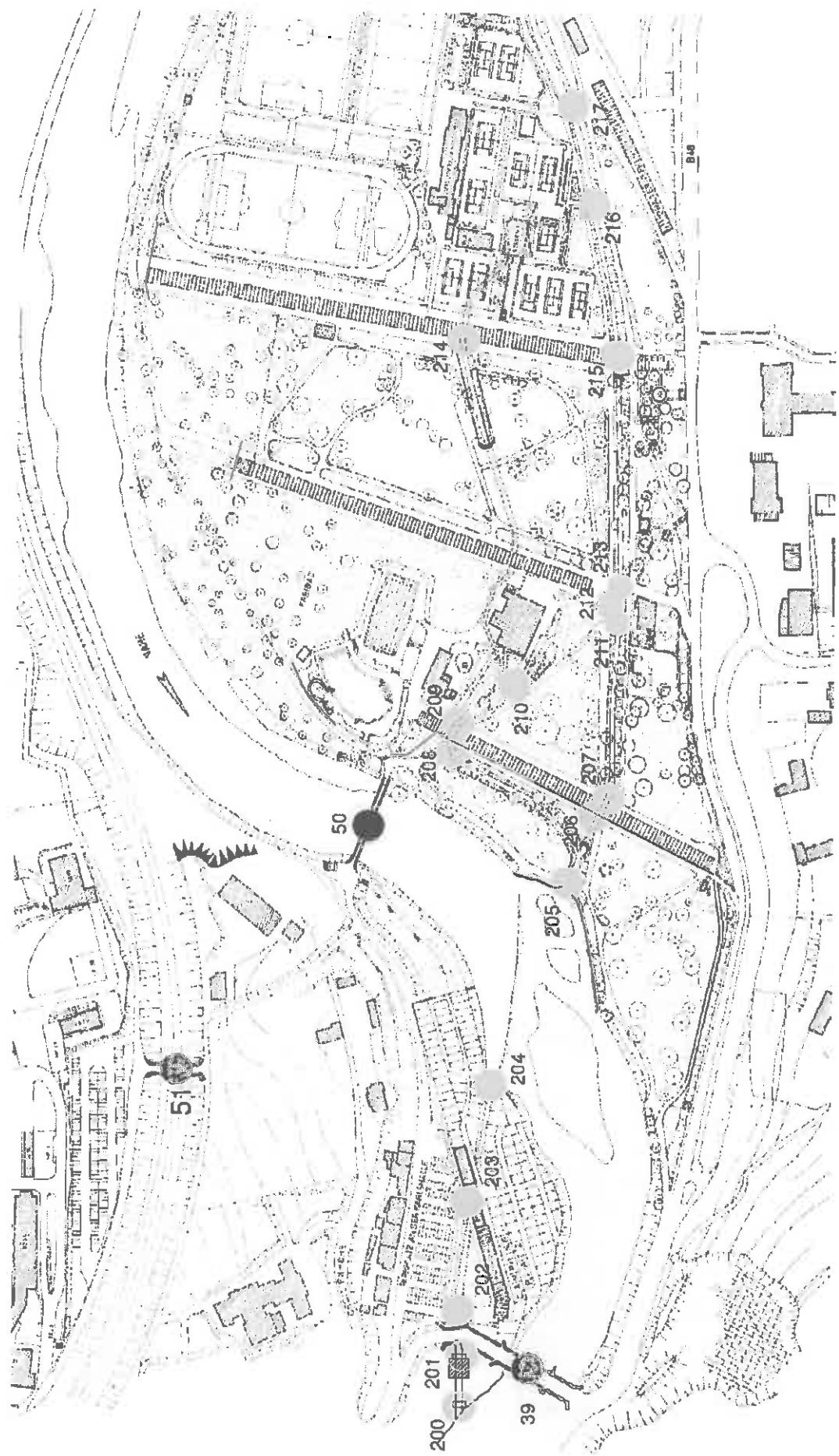


# Bauwerk mit Standzeit >100 Jahre



# Finanzbedarf bis 2032

- 190.000,- € wiederkehrender Prüfbedarf  
davon jährlich ca. 60.000,- €
- 1.600.000,- € Sanierungsbedarf
- 79.000.000,- € Ersatz/Neubauten



# Personalbedarf Brücken und Ingenieurbauwerke

- Personalschlüssel / Jahr
  - 52 Kalenderwochen x 39 Std. abzgl. 30 Tage Urlaub x 8 Std. = 1788 mögliche Arbeitsstd.
  - 76 Brückenbauwerke x 3 Tage x 8 Std = **1824 Std. reine Prüfung und Dokumentation !**
- Gleicher Ansatz für Stützbauwerke sowie Instandhaltung und Neubaubetreuung machen insgesamt 4 Stellen in diesem Resort erforderlich.



# Neubauten / Sanierungen

- Quellenhofbrücke
- Brücke zum Schwimmbad
- Hermannsbrücke
- Landfuhrbrücke
- Pouillybrücke
- Frauenwörthbrücke
- Kappen Martinsbergbrücke / Winzenheimer Str.
- Zehntbrücke
- Brücke am Römerdorf
- Jahrmarktsbrücke
- Innerstädtische Entlastungsstraße

# Quellenhofbrücke

**Schadhafte Vorlandbrücken**

**Haltebolzen -30% Querschnitt**



# Brücke zum Schwimmbad

Rissanierung aus 2012

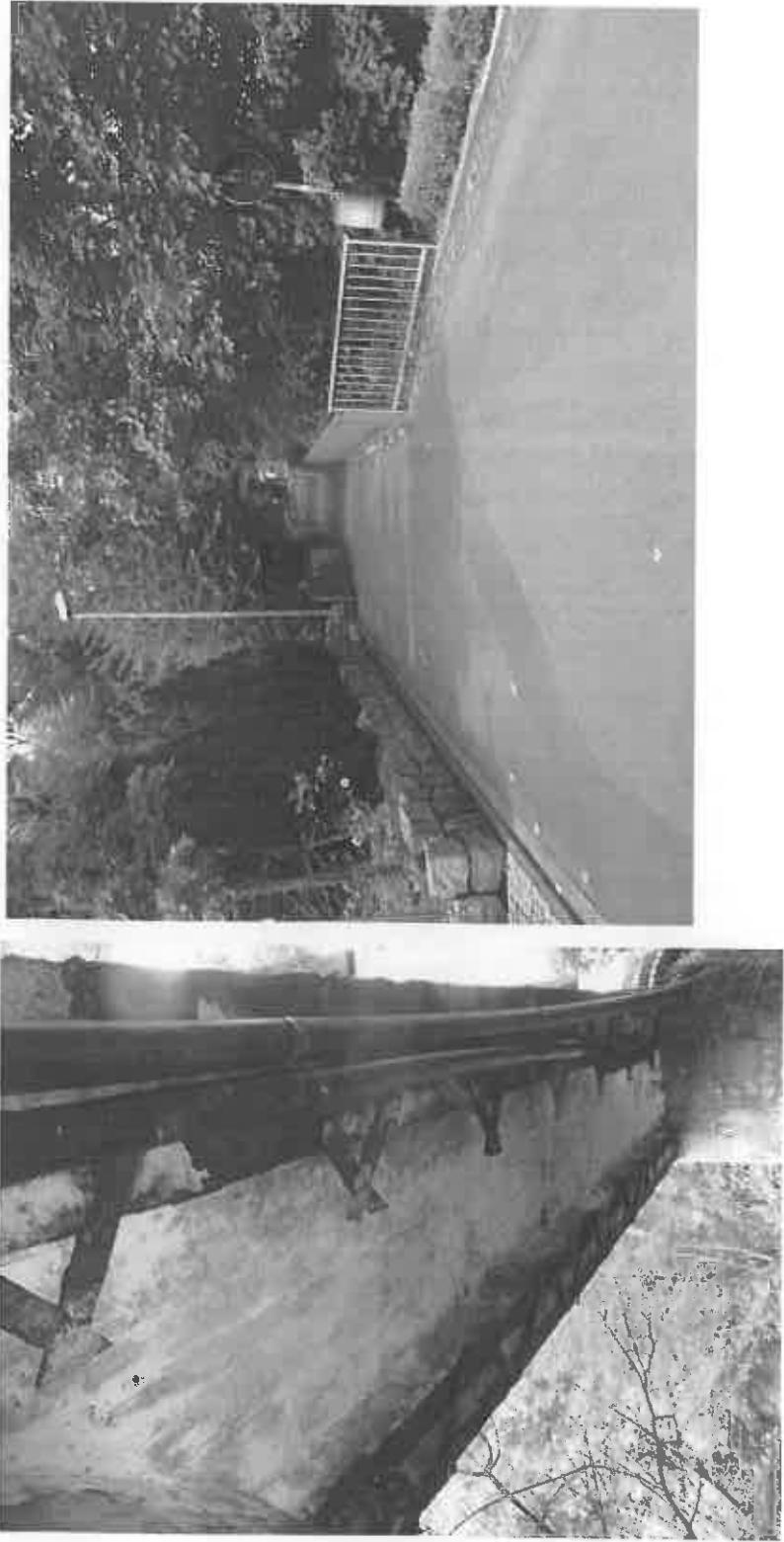
Neue Rissbildung



# Hermannsbrücke/Lohrer Mühle

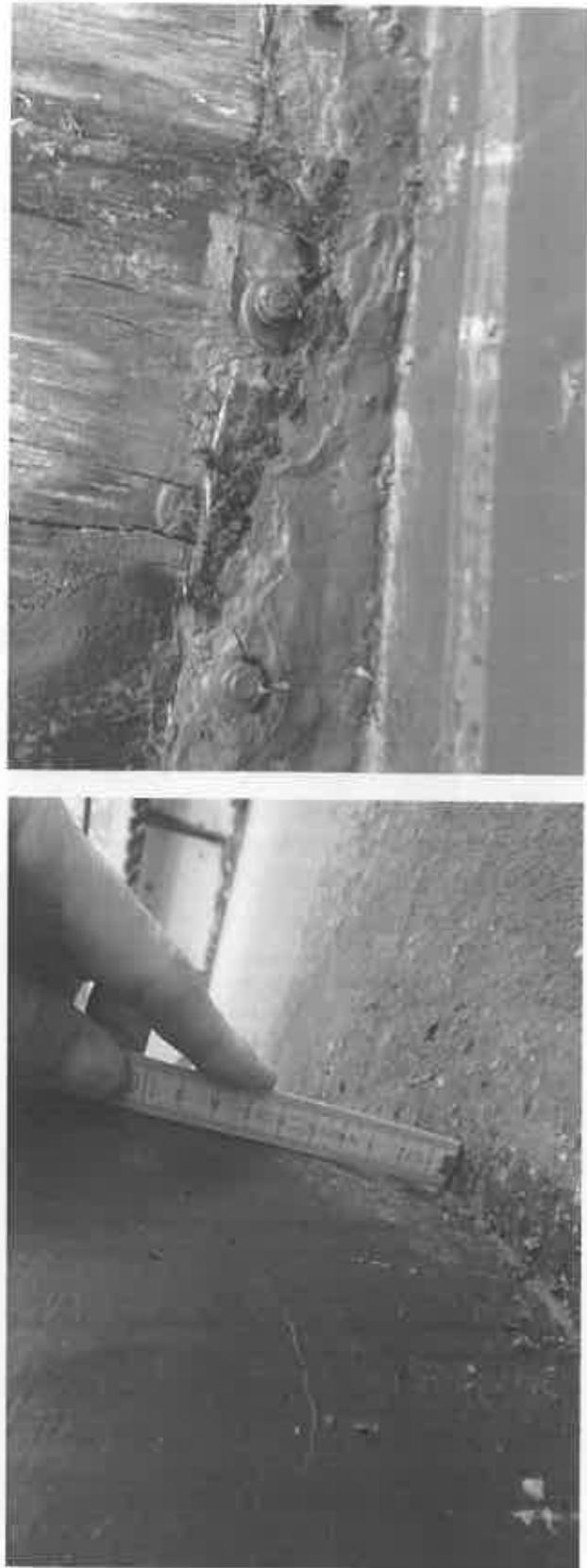
**Längsträger  
Querschnittsgemindert**

**Zu schmal / Geländer zu niedrig**



# Pouillybrücke

Querschnittsminderung Pylon Belag und Unterkonstruktion



öffentlich  nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 60 / 660	Datum 01.03.2018	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 18/090
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		15.03.2018

## Betreff

**Ausbau der Bosenheimer Straße zwischen KVP Riegelgrube und KVP B 428;  
Ausbauprogramm**

## Beschlussvorschlag

Der Ausschuss beschließt das Ausbauprogramm entsprechend der vorliegenden Planung.

## Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 15.03.2018	TOP 3 neu
Beratung		

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer begrüßt Herrn Löser (Ingenieurbüro Giloy und Löser) und Herrn Pollok (Verwaltung), die das Ausbauprogramm anhand der Planunterlagen erläutern.

Herr Boos fragt, ob die Dimensionierung des Kanals ausreichend sei, wenn die neuen Baugebiete im Süden der Stadt an das Kanalnetz angebunden werden. Herr Löser bejaht dies.

Eine Frage von Herrn Klopfer zur Radverkehrsführung beantwortet Herr Löser:

Herr Meyer möchte wissen, ob die Zufahrt (Linksabbiegespur) zum EDEKA-Markt bei der Planung mit Berücksichtigt wurde. Herr Löser zeigt die vorgesehene Linksabbiegespur in der Planung.

Bezüglich einer Anfrage zu den Grundstücksverhältnissen verweist die Vorsitzende auf den nichtöffentlichen Teil der Sitzung.

Herr Henke erfragt, wie viele Bäume gefällt und wie viele gepflanzt werden. Herr Löser erläutert, dass ein Baum gefällt werden müsse und die Planung 18 neue Bäume vorsehe.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

## Beratungsergebnis

<input checked="" type="checkbox"/> Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Ja 17	Nein 0	Enthaltung 0	<input checked="" type="checkbox"/> Lauf.Bes- schluss- vorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichen- der Beschluss (Rückseite)
Beschlussausfertigungen an:						

Problembeschreibung / Begründung

Die Bosenheimer Straße zwischen KVP Riegelgrube und B 428 soll entsprechend der Strecke zwischen der Gabelsberger Straße und dem KVP Riegelgrube ausgebaut werden. Die Kompletterneuerung erfolgt im Vollausbau. Der vorhandene Straßenaufbau wird aufgenommen, es wird auf die erforderliche Tiefe ausgekoffert und ein frostsicherer Aufbau gemäß RStO 12 hergestellt. Die Fahrbahn erhält eine Gesamtaufbaustärke von 60 cm (Belastungsklasse 3,2), für die Gehwege ist eine Aufbaustärke von 40 cm vorgesehen.

Die Straße erhält eine Fahrbahnbreite von 2\*3,25 m und eine mittige, 3 m breite Linksabbiegespur, die - wie in der bereits ausgebauten Strecke der Bosenheimer Straße zwischen Gabelsberger Straße und KVP Riegelgrube - wechselseitig die Anlieger und die einmündende Straße erschließt. Auf beiden Seiten verläuft neben der Fahrbahn ein 50 cm breiter Sicherheitsstreifen, dieser wird durch Hochbordsteine von der Fahrbahn getrennt. Daran schließt sich ein 1,50 m breiter Einrichtungsradweg an. Der verbleibende Straßenraum erlaubt Gehwegbreiten zwischen 1,03 m und 1,25 m. Auf einer Länge von ca. 90 m, ab Station 300, muss aufgrund der nicht ausreichenden Parzellenbreiten der getrennte Fuß- und Radweg aufgegeben werden. Hier wird ein gemeinsamer Fuß- und Radweg ausgewiesen.

Die mittlere Linksabbiegespur wird durch Querungshilfen und Inseln für Baumpflanzungen unterbrochen.

Die Fahrbahn wird asphaltiert, die Geh-/ Radwege und der Sicherheitsstreifen werden mit Betonpflaster in Doppel-T-Form befestigt. Die Farbe des Pflasters ist analog der bereits ausgebauten Strecke der Bosenheimer Straße grau, rot und anthrazit.

Im Ausbaubereich müssen auf der gesamten Länge der Mischwasserkanal sowie die Kanalhausanschlussleitungen erneuert werden, wobei der Hauptkanal aus hydraulischen Gründen größer dimensioniert wird.

Die Straßenbeleuchtung muss aufgrund ihres Alters erneuert werden. Die Standorte der Masten werden optimiert.

Die Gas-, Wasser- und Stromleitungen werden durch die Stadtwerke ebenfalls erneuert.

Es wird von einer Bauzeit von ca. 16 Monaten ausgegangen.

Die Bauabwicklung ist in zwei Abschnitte gegliedert.

Im 1. Abschnitt erfolgen die Arbeiten auf der Südseite. Hier wird als erstes der Kanal erneuert, daran anschließend die hier liegenden Versorgungsleitungen. Danach wird der Straßenraum mit Ausnahme der Deckschicht fertig hergestellt. Im 2. Abschnitt werden sämtliche Arbeiten auf der Nordseite durchgeführt, abschließend wird die Deckschicht auf die gesamte Fahrbahn aufgebracht.

Die Arbeiten sollen unter halbseitiger Sperrung der Bosenheimer Straße ausgeführt werden.

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:  Kämmereiamt
		

Problembeschreibung / Begründung (Fortsetzung)

Der stadteinwärts fließende Verkehr wird ab dem KVP B 428 über den Schwabenheimer Weg bis zum KVP Ludwig-Kientzler-Straße geführt und von dort auf die Bosenheimer Straße zurück. Der stadtauswärts fließende Verkehr wird einspurig über die nicht beanspruchte Fahrbahn der Bosenheimer Straße geführt.

Die Maßnahme soll im Frühjahr 2018 öffentlich ausgeschrieben werden.

Die Ausbauplanung soll im April in einer Anliegerversammlung den Anliegern und Anwohnern vorgestellt werden.

Für den Ausbau der Straße besteht aufgrund eines rechtsgültigen Bebauungsplans Baurecht. Momentan befinden sich noch nicht alle benötigten Grundstücke im Eigentum der Stadt, die Stadt steht in Verhandlungen mit den Eigentümern.

Die Gesamtmaßnahme ist im Haushaltsplan mit 1.750.000 € veranschlagt. Diese Kosten gliedern sich in 89.000 € für Grunderwerb, 116.000 € für Ingenieur- und Bauverwaltungsleistungen, 1.473.000 € Baukosten und 72.000 € für den Straßenentwässerungsanteil.

Die Finanzierung der Maßnahme ist gesichert, die erforderlichen Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan 2018 als Auszahlungsmittel bzw. im Rahmen von VEs für 2019 und 2020 zur Verfügung.

Die Maßnahme wird vom Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau mit einer Förderquote in Höhe von 65 % der zuwendungsfähigen Kosten, ca. 694.200 €, gefördert (Bewilligungsbescheid vom 15.11.2016).

In der Sitzung wird der Ausbauplan vorgestellt und es erfolgen weitere Erläuterungen.

Anlagen: Lageplan und Querschnitte

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

**Beschlussvorlage**

öffentlich

nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen <b>Stadtplanung und Umwelt</b>	Datum <b>21.02.2018</b>	Drucksache Nr. (gg. Nachträge) <b>2017/358</b>
--	----------------------------	---

Beratungsfolge <b>Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr</b>	Sitzungstermin <b>15.03.2018</b>
---	-------------------------------------

**Betreff:**

**Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“**

**a. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen**

**b. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung sowie die Behördenbeteiligung**

Beschlussvorschlag:

**Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat**

- a. die Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag (Anlage 1) zu beschließen.
- b. dem vorliegenden Entwurf einschließlich Begründung zuzustimmen und die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §4a Abs.3 BauGB (erneute Offenl. lage) zu beschließen.

Berichterstatter: Herr Kloper

**Beratung/Beratungsergebnis**

Gremium <b>Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr</b>	Sitzung am <b>15.03.2018</b>	Top <b>TOP 4 neu</b>
--	---------------------------------	-------------------------

**Beratung** Herr Gagliani erläutert die Vorlage. Herr Henke bittet bei der künftigen Planung von Gewerbegebieten darum Flächen zu beplanen, auf denen schlechte/unfruchtbare Bodenverhältnisse vorzufinden sind.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

**Beratungs-/Beschlussergebnis:**

	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthal- tungen	Laut Beratungs-/ Beschluss- vorschlag	Abweichende Empfehlung/ abweichender Beschluss
Einstimmig	X	14	1	1	X	

Beschlussaufertigung an:  
Amt 60, Abt. 600, Abt. 610, Abt. 660

**Problembeschreibung/Begründung:**

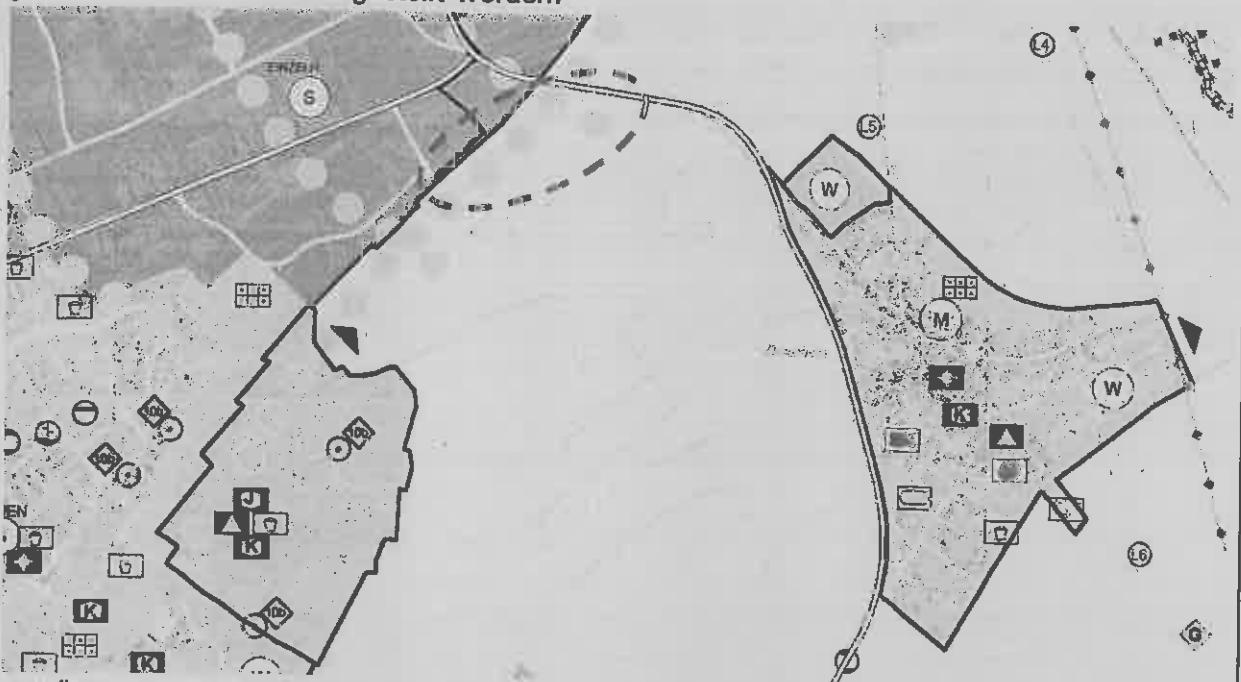
**FNP-Änderung**

Die geplante 7. Änderung des Flächennutzungsplanes hat das Ziel die rechtlichen Grundlagen für die Planung der Entwässerungstrasse für das Baugebiet „In den Weingärten“, 2. Bauabschnitt zu schaffen. In diesem Zusammenhang soll auch die Möglichkeit einer Bebauung geschaffen werden. Aufgrund der exponierten Lage sowie der sehr guten verkehrlichen Anbindung soll hier gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Um den Bebauungsplan „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“ (Nr. 5/16) zu verwirklichen muss der FNP geändert werden um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

**bisherige Darstellung des FNP**

Derzeit stellt der FNP beim in Rede stehenden Bereich teilweise landwirtschaftliche Fläche dar. Teilweise ist der Bereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Künftig soll hier gewerbliche Baufläche dargestellt werden.



Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht die gegen die vorgelegte Planung sprechen. Die Verwaltung empfiehlt daher die vorgelegte Abwägung zu beschließen.

**Zu Beschlussvorschlag b. Beschluss über die 7. Änderung des Flächennutzungsplan**

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen werden dem Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr die Unterlagen (siehe Anlagen 1-9) vorgelegt.

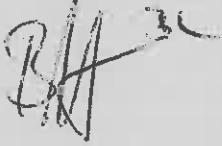
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“ (Nr. 5/16) wurde der Grünstreifen entlang der B 428 von 40m auf 20m reduziert. Um

dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen muss der im FNP dargestellte Grünstreifen entsprechend verringert werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher die erneute Offenlage für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen.

Anlagen:

1. Abwägung
2. Grenzbeschreibung
3. Planzeichnung
4. Begründung mit Umweltbericht
5. Artenschutzgutachten
6. Bodenuntersuchung
7. Verkehrsuntersuchung
8. Straßenplanung
9. Entwässerung

Sichtvermerke der Dezernenten 	Sichtvermerk der Oberbürgermeisterin 	Sichtvermerke Rechtsamt
Sichtvermerke Kämmerei		

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

**Beschlussvorlage**

öffentlich

nichtöffentliche

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (gg. Nachträge)
Stadtplanung und Umwelt	20.02.2018	2017/357

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	15.03.2018

**Betreff:**

**Bebauungsplan „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“ (Nr. 5/16);**

**a. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen**

**b. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung sowie die Behördenbeteiligung**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat

- die Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag (Anlage 1) zu beschließen.
- dem vorliegenden Entwurf einschließlich Begründung zuzustimmen und die formliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §4a Abs.3 BauGB (erneute Offenlage) zu beschließen.

Berichterstatter: Herr Klopfer

**Beratung/Beratungsergebnis**

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 15.03.2018	Top TOP 5 neu
---	--------------------------	------------------

**Beratung**

Herr Gagliani erläutert die Vorlage.  
Es erfolgen keine Wortmeldungen.

**Beratungs-/Beschlussergebnis:**

Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthal- tungen	Laut Beratungs-/ Beschluss- vorschlag	Abweichende Empfehlung/ abweichender Beschluss
	X	14	1	1	X	

Beschlussaufertigung an:  
Amt 60, Abt. 600, Abt. 610, Abt. 660

#### Problembeschreibung/Begründung:

##### Status Quo

Das Plangebiet (Anlage 1) befindet sich derzeit in einer Randlage der Stadt Bad Kreuznach und grenzt an die bestehenden Bebauungspläne Nr. 5/10 Änderung „In den Weingärten“ sowie Nr. 5/6 „südöstlich der äußeren Bosenheimer Straße – beidseitig des letzten Galgenberger Weges“ an. Das in Rede stehende Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich bzw. für den Weinanbau genutzt und befindet sich teilweise in der Gemarkung von Bad Kreuznach sowie Bosenheim.

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat am 30.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung gefasst.

#### Ziel und Zweck der Planung

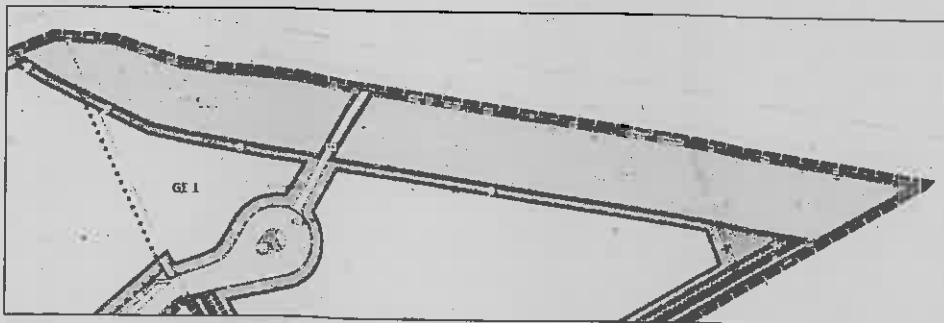
Die Planung verfolgt vorrangig zwei Ziele:

- Im Rahmen der Bebauung des Baugebiets in den Weingärten muss die Entwässerungsproblematik abschließend geklärt sein, bevor das Gebiet im 2. Bauabschnitt weiter bebaut werden kann. Der westliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/16 soll daher keiner klassischen Bebauung zugeführt werden, sondern dient vielmehr der Trassensicherung für den Entwässerungskanal sowie das Regenrückhaltebecken für die weitere Bebauung des Baugebiets „In den Weingärten“. Dies schafft die Möglichkeit, die Oberflächenwässer in das Regenrückhaltebecken (im Bebauungsplan Nr. P 7/1) oberhalb der Firma Rehner zu leiten.
- Im östlichen Planbereich soll, neben der Sicherung der Trasse, auch eine Bebauungsmöglichkeit gesichert werden. Aufgrund der exponierten Lage sowie der sehr guten verkehrlichen Anbindung wird hier ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Ziel ist es die bauliche und sonstige Nutzung des Gebietes zu steuern, da dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Neben der geplanten Entwässerungsstrasse muss und soll die Fortentwicklung dieses Gebietes maßvoll erfolgen und bedingt daher ebenfalls der bauleitplanerischen Steuerung.

#### geänderte Planinhalte zur erneuten Offenlage

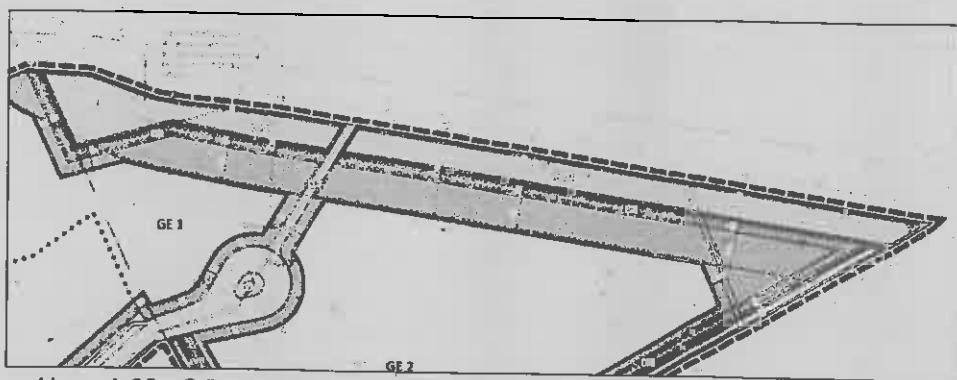
1. Aufgrund der durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am Nordrand des Plangebietes entlang der Bundesstraße B 428 die öffentliche Grünfläche ÖG 1 festgesetzt. Zusätzlich wird diese Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsfläche) in der Planzeichnung festgesetzt. Diese Fläche ist in Abstimmung mit dem LBM von 40 m auf 20 m reduziert worden.



vorher: mit 40m Grünstreifen

Somit wird zusätzlich ein 20m breiter Streifen Gewerbegebäuden gewonnen. In diesem Bereich dürfen keine Hochbauten errichtet werden, jedoch darf die Fläche als Park- und Lagerfläche genutzt werden. Somit wird der strassenrechtlichen Baubeschrän-

kungszone, die durch den Landesbetrieb Mobilität im Rahmen der Trägerbeteiligung gefordert wurde, weiterhin Rechnung getragen.



2. Teilbereiche des Plangebietes liegen im bislang unbebauten Außenbereich für den die Eingriffsregelung gilt. Dementsprechend wird den Eingriffen in Natur und Landschaft in diesem Teilbereich des Bebauungsplans neben innergebietslichen Ausgleichsflächen noch extern gelegene Ausgleichsflächen in der Gemarkung Planig zugeordnet. Aufgrund der unter Punkt 1 erläuterten Verringerung der internen Ausgleichsfläche muss nun extern entsprechend mehr Ausgleich erfolgen. Die Ausgleichsflächen in der Gemarkung Planig wurden daher entsprechend erweitert.
3. Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert erhalten.

#### Flächennutzungsplan

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes muss der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel geändert werden. Derzeit stellt der Flächennutzungsplan in Teilbereichen gewerbliche Bauflächen sowie landwirtschaftliche Fläche fest. Im Rahmen der vorgelegten Planung wird die 7. Änderung des FNP mit dem Ziel „gewerbliche Baufläche“ durchgeführt. Der Beschluss wurde am 19.02.2015 bereits im Stadtrat gefasst.

#### Zu Beschlussvorschlag a. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen

In der Zeit vom 12.10.2017 bis einschließlich 16.11.2017 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 31 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die ausführlichen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Hauptthemen aus der Beteiligung der Behörden waren:

- Hinweise zur Zuordnungsfestsetzung (Ausgleichsmaßnahmen)
- Hinweise zu den externen Kompensationsflächen im regionalen Raumordnungsplan
- Hinweise zu Altablagerungs- und Kupferproblematik
- Hinweise zur Entwässerung
- Hinweise zu bestehenden Ausgleichsflächen der Straßenbauverwaltung (LBM)
- Hinweis und Stellungnahme zur Festsetzung von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

#### Zu Beschlussvorschlag b. Beschluss über die erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 2 BauGB

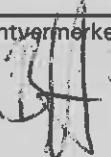
Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen werden dem Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr die überarbeiteten Unterlagen zum Bebauungsplan (siehe Anlagen 1-10) vorgelegt.

Es wird vorgeschlagen, dem Stadtrat zu empfehlen dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen,

und den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO bestehend aus der Planzeichnung mit Textfestsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie Anlagen erneut offenzulegen.

Anlagen:

1. Abwägung der Stellungnahmen
2. Grenzbeschreibung
3. Planzeichnung
4. Textliche Festsetzung, Begründung mit Umweltbericht
5. Gutachten Artenschutz
6. Bodengutachten
7. Verkehrsuntersuchung
8. Entwurf Verkehrsanlage
9. Entwurf Regenwasserkanal/Entwässerungstrasse mit Berechnung
10. Ergänzende Untersuchung Altlast

Sichtvermerke der Dezernaten 	Sichtvermerk der Oberbürgermeisterin 	Sichtvermerke Rechtsamt
		Sichtvermerke Kämmerei

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

**Beschlussvorlage**

öffentlich

nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (gg. Nachträge)
Stadtplanung und Umwelt	21.02.2018	2017/359

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	15.03.2018

**Betreff:**

**Bebauungsplan „westlich Bingerbrücker Bahnlinie zwischen Bahnhofsplatz und Viktoriastraße“ (Nr. 1A/10, 2. Änderung)**

- a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
- b. Beschluss zur Offenlage und Zustimmung zum vorliegenden Entwurf
- c. Anpassung des Flächennutzungsplans

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden nach §4 Abs.1 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag (Anlage 2) zu beschließen und zur Kenntnis zu nehmen, dass keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB eingegangen sind.
- 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.
- c. den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

**Berichterstatter:** Herr Bläsius

**Beratung/Beratungsergebnis**

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 15.03.2018	Top TOP 6 neu
---	--------------------------	------------------

**Beratung** Herr Gagliani erläutert die Vorlage. Eine Frage des Herrn Henke bezüglich der Anpassung der Höhe des Bauvorhabens an die Umgebungsbebauung beantwortet Herr Gagliani. Herr Christ weist ergänzend auf den zu beachtenden Schallschutz hin. Hierzu spricht Herr Dr. Drumm. Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

**Beratungs-/Beschlussergebnis:**

Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthal- tungen	Laut Beratungs-/ Beschluss- vorschlag	Abweichende Empfehlung/ abweichender Beschluss
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	16	1	0	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beschlussaufertigung an:  
Amt 60, Abt. 610

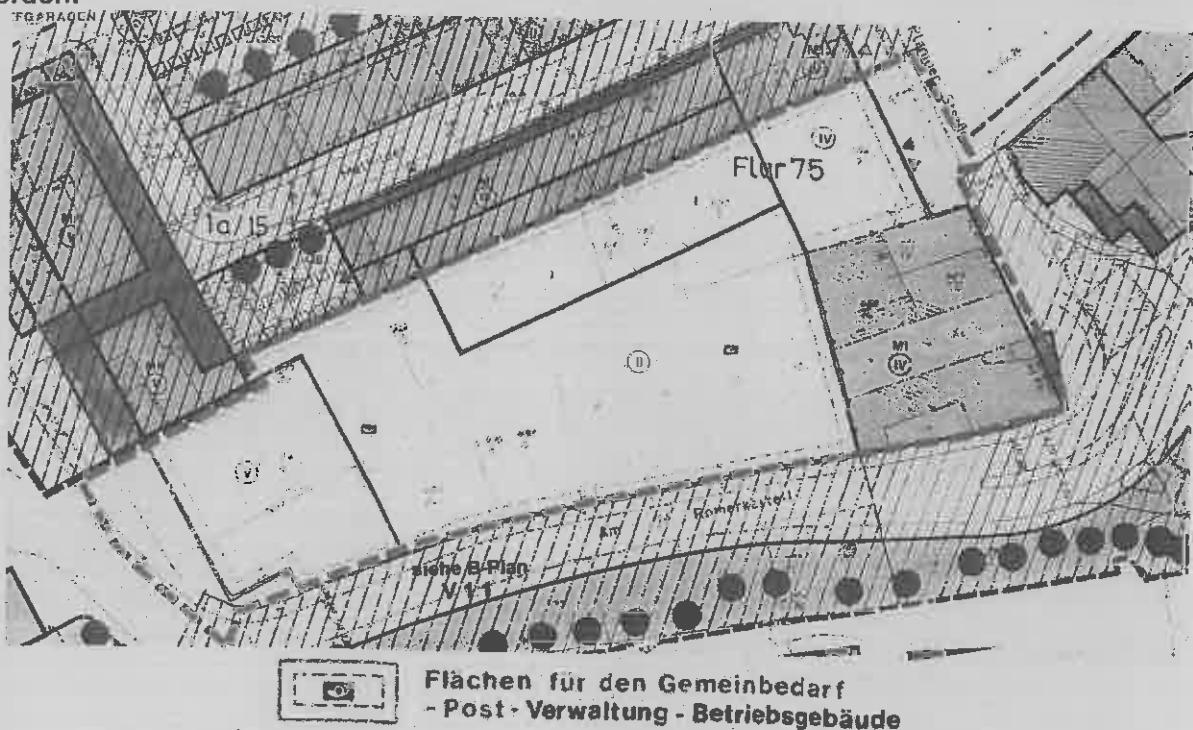
Problembeschreibung/Begründung:

**Bebauungsplan „westlich Bingerbrücker Bahnlinie zwischen Bahnhofsplatz und Viktoriastraße“ (Nr. 1A/10)**

Der Bebauungsplan ist seit 16.03.1994 rechtsverbindlich. Es ist planerisches Ziel des Bebauungsplans gewesen, die damals vorhandene Nutzung der Post als Gemeinbedarfsfläche „Post“ im Bebauungsplan zu fassen.

Das Vordergebäude zum Europaplatz ist ein reines Bürogebäude und wird im EG weiterhin von der Post genutzt.

Das dahinterliegende, zurzeit 2-geschossige, langgestreckte Bürogebäude entlang der Straße Römerkastell hingegen wurde von der Post aufgegeben und steht leer. Im hinteren Bereich war bis vor einiger Zeit noch die Paketverteilung, diese ist jedoch am Standort aufgegeben worden.



**Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1A/10 (ungefähre Abgrenzung BP-Änderung ...)**

**Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a/10**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung einer Gemeinbedarfsfläche entspricht nicht mehr der aktuellen Nutzung. Auch ist nicht zu erwarten, dass die Nutzung wieder aufgenommen wird. Das 2-geschossige Gebäude steht bereits seit geraumer Zeit leer und bedarf einer Nachnutzung.

Es ist ein Investor an die Stadt herangetreten, der das 2-geschossige Gebäude aufstocken und insgesamt preisgünstigen Wohnraum mit kleinen Wohnungen errichten möchte. Weiterhin soll die Lücke in der Planiger Straße geschlossen und auch dort ein Wohngebäude errichtet werden.

Die Stellplätze sollen in der vorhandenen Tiefgarage sowie im Innenhof errichtet werden.

Die Planungen wurden seit dem Aufstellungsbeschluss intensiv überarbeitet.

**Verfahren**

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

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

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

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

**Zu Beschlussvorschlag a.: Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**  
 Der Vorentwurf wurde im Rahmen einer Bürgererörterung am 09.01.2018 vorgestellt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 10.01.2018-25.01.2018 ausgelegt sowie den Behörden mit Schreiben vom 20.12.2017 vorgelegt.

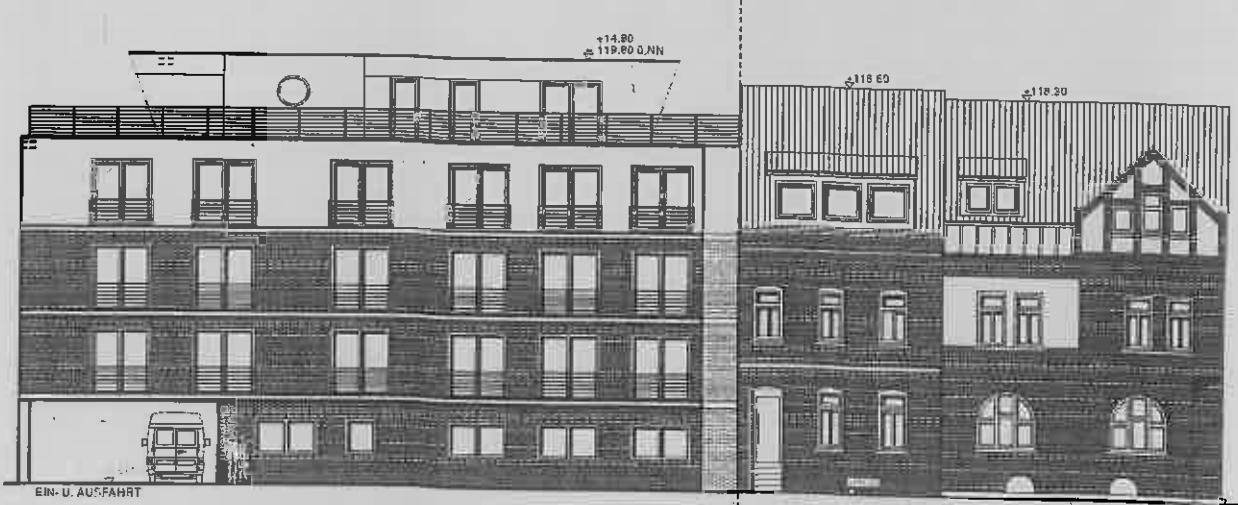
Im Rahmen der Bürgererörterung erschienen keine Bürger, es wurden keine Anregungen zum Verfahren vorgebracht.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Es wurden außerdem 45 Behörden um Stellungnahme gebeten, 5 hatten keine Bedenken, 11 haben Hinweise gegeben. Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge siehe Anlage 2.

**Zu Beschlussvorschlag b.: Beschluss zur Offenlage und Zustimmung zum vorliegenden Entwurf**

Im Rahmen des Verfahrens gingen keine Stellungnahmen ein, die zu grundlegenden Änderungen des Vorentwurfs geführt haben. Der Vorentwurf wurde weiter ausdetailliert. Dabei soll entlang der Straße Europaplatz (parallel zur Dr.-Konrad-Adenauer-Straße) eine Bebauung von IV-Vollgeschossen plus Staffelgeschoss (max. Höhe 124,5m ü.NN) ermöglicht werden. Für eine zukünftige Entwicklung soll im Eckbereich eine Geschossigkeit von V-Vollgeschossen ermöglicht werden (max. Höhe 128m ü.NN).

In der Planiger Straße soll die Baulücke geschlossen werden. Hierzu wurde mit dem Denkmalschutz eine Bebauungshöhe von IV-Vollgeschossen plus Staffelgeschoss (max. Höhe 120m ü.NN) abgestimmt. Weiterhin wurde eine schmale bauliche Fuge (Rücksprung) zwischen Bestand und Neubau abgestimmt und in den Bebauungsplan übernommen.



Es sollen weitgehend kleinere Wohnungen im preisgünstigen Segment entstehen. Die erforderlichen Stellplätze sollen in der Tiefgarage und im Hofbereich nachgewiesen werden.

Teilweise soll eine Entsiegelung des Hofes erfolgen, um kleine private Freibereiche für die zukünftigen Bewohner zu schaffen.

Die Grundflächenzahl wird, analog zur bereits vorhandenen Bebauung, über dem üblichen Maß eines Allgemeinen Wohngebietes liegen. Dies ist der innerstädtischen Lage und dem städtebaulichen Ziel geschuldet, preisgünstigen Wohnraum in zentraler Lage auch zum öffentlichen Nahverkehr und der Innenstadt zu schaffen.

Es wurde eine schalltechnische Beurteilung vorgenommen und zur Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse Maßnahmen getroffen, die in den Bebauungsplan Eingang gefunden haben.

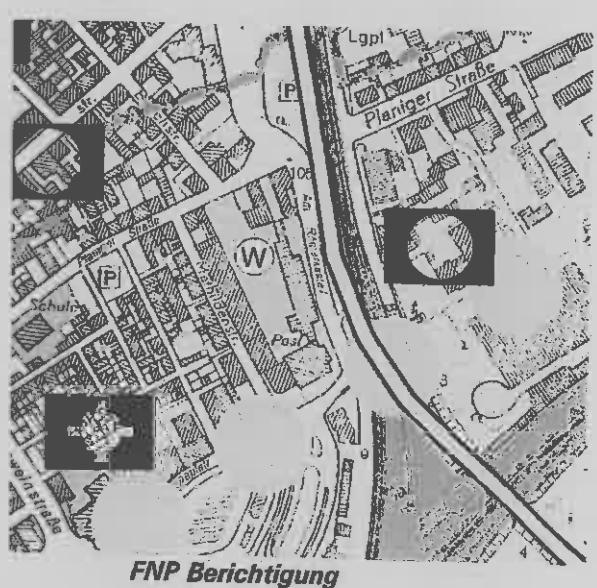
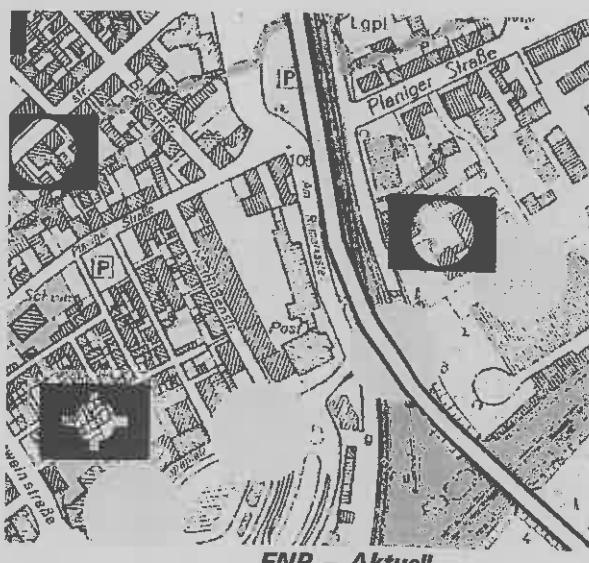
Das Thema Verkehr wurde ebenfalls betrachtet. Die entstehenden Verkehre können über das vorhandene Netz abgewickelt werden.

Es wird empfohlen, dass der Ausschuss dem Stadtrat empfiehlt dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen und die Offenlage zu beschließen.

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

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Dann ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen. Damit entfällt ein förmliches Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans komplett.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt, einer Anpassung im Wege der Berichtigung steht daher nichts im Wege. Der Flächennutzungsplan stellt zurzeit Mischbaufläche dar. Der Bebauungsplan sieht zukünftig eine überwiegende Wohnbaunutzung vor – daher ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.



### **Kostenübernahme**

Der Investor hat sich zur Beschleunigung des Verfahrens und zur Kostenentlastung der Stadt bereit erklärt, die Kosten für die Planung zu übernehmen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

### **Anlagen**

1. Grenzbeschreibung
2. Eingegangene Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen
3. Planzeichnung – Entwurf
4. Textfestsetzungen – Entwurf in A4
5. Begründung mit Umweltbelangen
6. Verkehrsplanerische Begleituntersuchung
7. Schalltechnische Immissionsprognose zur Nutzungsänderung

Sichtvermerke der Dezernenten 	Sichtvermerk der Oberbürgermeisterin 	Sichtvermerke Rechtsamt
		Sichtvermerke Kämmerei

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

## Beschlussvorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (gg. Nachträge)
Stadtplanung und Umwelt	22.02.2018	2017/360

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	15.03.2018

**Betreff:**

## **Bebauungsplan „Gewerbegebiet beiderseits der B 41 westlich von Planig“ (Nr. P6, 3. Änderung):**

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

### **Beschlussvorschlag:**

#### **Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat**

- a. die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag (Anlage 2) zu beschließen und zur Kenntnis zu nehmen, dass keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB eingegangen sind.
  - b. dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO bestehend aus der Planzeichnung mit Textfestsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

**Berichterstatter:**

## Beratung/Beratungsergebnis

<b>Gremium</b> <b>Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr</b>	<b>Sitzung am</b> <b>15.03.2018</b>	<b>Top</b> <b>TOP 7 neu</b>
---	--	--------------------------------

## Beratung

Herr Gagliani erläutert die Vorlage. Es erfolgen keine Wortmeldungen

## Berichterstatter im Stadtrat: Herr Meurer

### Beratungs-/Beschlussergebnis:

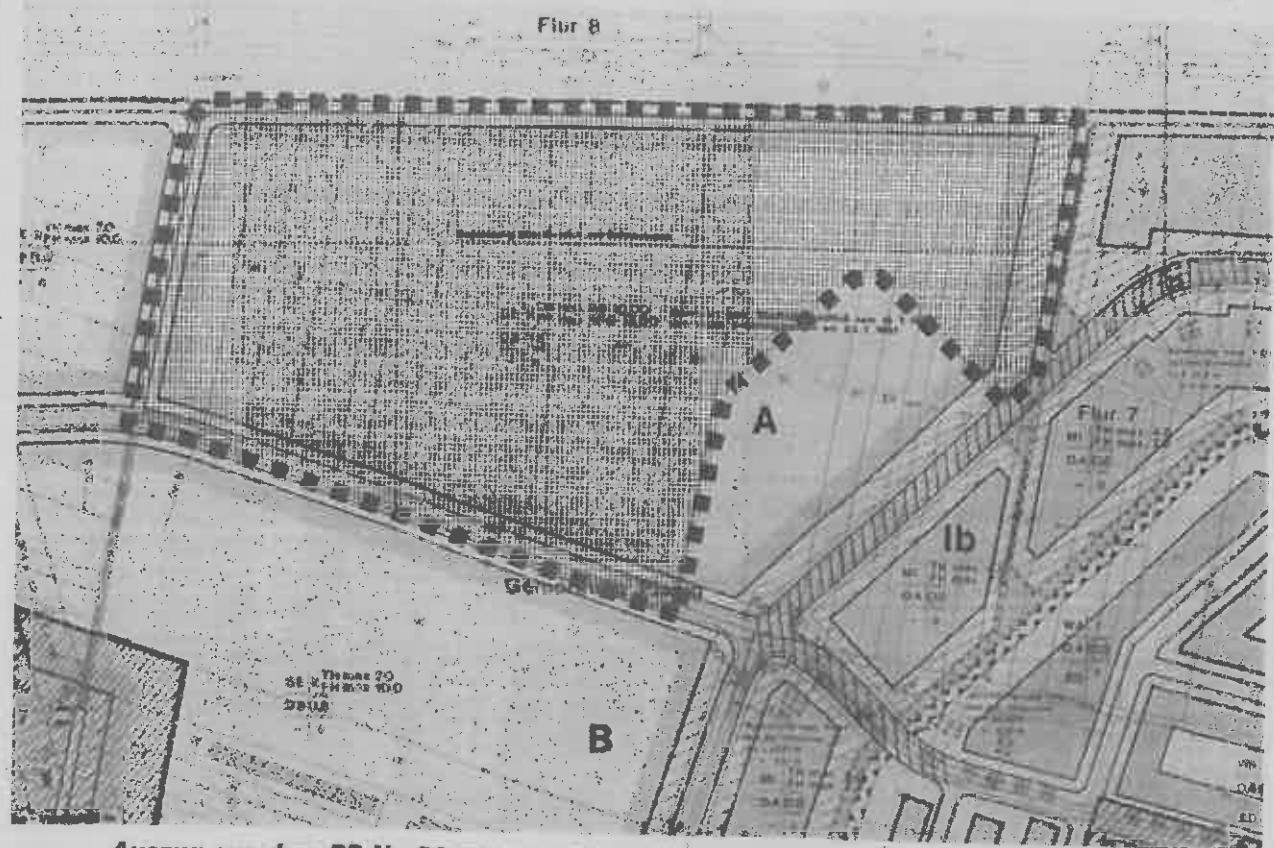
	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthal- tungen	Laut Beratungs-/ Beschluss-	Abweichende Empfehlung/ abweichender
X Einstimmig	17	0	0			

Beschlussauffertigung an:  
Amt 60, Abt. 610

Problembeschreibung/Begründung:

**Ist-Zustand**

Der Bebauungsplan Nr. P6 ist seit 1992 rechtsverbindlich und setzt für den Bereich ein Gewerbegebiet fest. Die maximale Traufhöhe liegt bei 10m, die maximale Firsthöhe bei 15m.



*Auszug aus dem BP Nr. P6 mit ungefährer Abgrenzung des Änderungsbereichs (blau)*

**Ziel der Bebauungsplanänderung**

Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich, da im Rahmen des bisher gültigen Bebauungsplans die benötigte Gebäudehöhe nicht zulässig ist.

Für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt ist die Sicherung des Wirtschaftsstandortes Bad Kreuznach ein wichtiges Entwicklungskriterium. Der vorhandene Standort liegt in einem bestehenden Gewerbegebiet und erfordert somit, im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, keine neuen, bisher im Außenbereich gelegenen, Flächen. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht wurde erstellt.

Die Grenzbeschreibung ist als **Anlage 1** beigefügt.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung erstellt, die in einem Umweltbericht mündete (siehe Anlage).

Zum Thema Mauereidechsen wurde eine Artenschutzrechtliche Beurteilung sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Hier wurden Maßnahmen zum Schutz der Tiere erstellt und diese in den Bebauungsplan übernommen.

**Zu Beschlussvorschlag a:**

**Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage**

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden 45 Behörden beteiligt, 4 hatten keine Bedenken, 7 gaben Hinweise, keine Behörde hatte Bedenken.

Die ausführlichen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind als Anlage 2 beigelegt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß Abwägungsvorschlag in den Entwurf eingearbeitet.

#### **Zu Beschlussvorschlagb: Beschluss zur Satzung**

Dem Ausschuss wird empfohlen, dem Stadtrat vorzuschlagen den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO bestehend aus der Planzeichnung mit Textfestsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung zum Bebauungsplan sowie die zugehörigen Unterlagen (Umweltbericht, Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP) und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse) zu billigen.

#### **Anlage**

1. Grenzbeschreibung
2. Eingegangene Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlag
3. Entwurf Planzeichnung
4. Entwurf Textfestsetzungen
5. Entwurf Begründung
6. Umweltbericht
7. Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP) und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse

Sichtvermerke der Dezernenten 	Sichtvermerk der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke Rechtsamt
		Sichtvermerke Kämmerei

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

## **Beschlussvorlage**

öffentlich

nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (gg. Nachträge)
Stadtplanung und Umwelt	23.02.2018	2017/361

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	15.03.2018

**Betreff:**

Erweiterung des Sanierungsgebietes „Kreuznacher Neustadt-historischer Stadtkern“

## **Beschluss über den Beginn ergänzender vorbereitender Untersuchungen sowie die Beteiligung der Betroffenen**

### **Beschlussvorschlag:**

### Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat

- a. eine ergänzende vorbereitende Untersuchung gem. § 141 Abs.3 BauGB zu beschließen.
  - b. die Betroffenen gem. § 137 BauGB zu beteiligen

Berichterstatter: Herr Meurer

## Beratung/Beratungsergebnis

<b>Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Ver- kehr</b>	<b>Sitzung am 15.03.2018</b>	<b>Top TOP 8 neu</b>
---	----------------------------------	--------------------------

## Beratung

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer führt in den Tagesordnungspunkt ein. Herr Gagliani erläutert die Vorlage. Herr Bläsius erfragt, ob das Vorhaben auch den angrenzenden Parkplatz umfasse. Herr Gagliani bejaht dies. Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

### **Beratungs-/Beschlussergebnis:**

	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthal- tungen	Laut Beratungs-/ Beschluss- vorschlag	Abweichende Empfehlung/ abweichender Beschluss
X Einstimmig		17	0	0	X	

Beschlussauffertigung an:  
Amt 23, Amt 60, Abt. 610

#### Problembeschreibung/Begründung:

##### Status Quo

Die Stadt Bad Kreuznach wurde 2009 in das Bund-Länderprogramm "Aktive Stadtzentren" aufgenommen. Nach umfangreichen Untersuchungen mit umfassender Öffentlichkeitsbeteiligung wurde für die Innenstadt ein Entwicklungskonzept und darauf aufbauend das Städtebaufördergebiet "Aktive Stadt Bad Kreuznach" abgegrenzt. Begründet wurde der Förderbedarf mit den im Untersuchungsbereich vorhandenen vielschichtigen Defiziten, die sowohl die Standortsicherung einzelner Funktionen als auch die Sicherung der strukturellen Zusammenhänge gefährden. Neben funktionalen Schwächen wurde ein schleichender Imageverfall konstatiert, der durch Sanierungsstau an Gebäuden, Leerständen sowie Gestaltungsdefiziten im öffentlichen Raum gekennzeichnet ist.

Auf Grund der speziellen Problematik im Teilbereich Historische Altstadt und dem damit verbundenen Sanierungs- und Modernisierungserfordernis im Bereich privater Bausubstanz, wurde zudem für diesen Bereich die Anwendung des besonderen Städtebaurechts als sinnvoll und notwendig erachtet. Als notwendige Konsequenz wurde im Oktober 2014 das Sanierungsgebiet (im vereinfachten Verfahren gem. § 142 BauGB) "Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern" beschlossen. In Abstimmung mit der ADD orientierte sich seine Abgrenzung im nordwestlichen Bereich im Wesentlichen am Grundriss der historischen Altstadt. Demnach wurde die Gerbergasse, mit Ausnahme der Neubebauung im Bereich der Metzgergasse, als Begrenzung gewählt. Der Bereich Holzmarkt wurde mit untersucht – jedoch bei der Abgrenzung des Sanierungsgebietes nicht mehr berücksichtigt.

##### Planungsanlass

Das mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshaus "Holzmarkt 16" wird/wurde zum Verkauf angeboten. Es prägt mit seiner unattraktiven Brandwand die südliche Raumkante des Holzmarkts, welcher mit dem repräsentativ gestalteten Kreisel (Rüdesheimer Straße / Hochstraße) den westlichen Eingang zur historischen Kernstadt markiert. Es ist Bestandteil des Fördergebiets "Aktive Stadt" und grenzt direkt an das Sanierungsgebiet "Kreuznacher Neustadt – his-

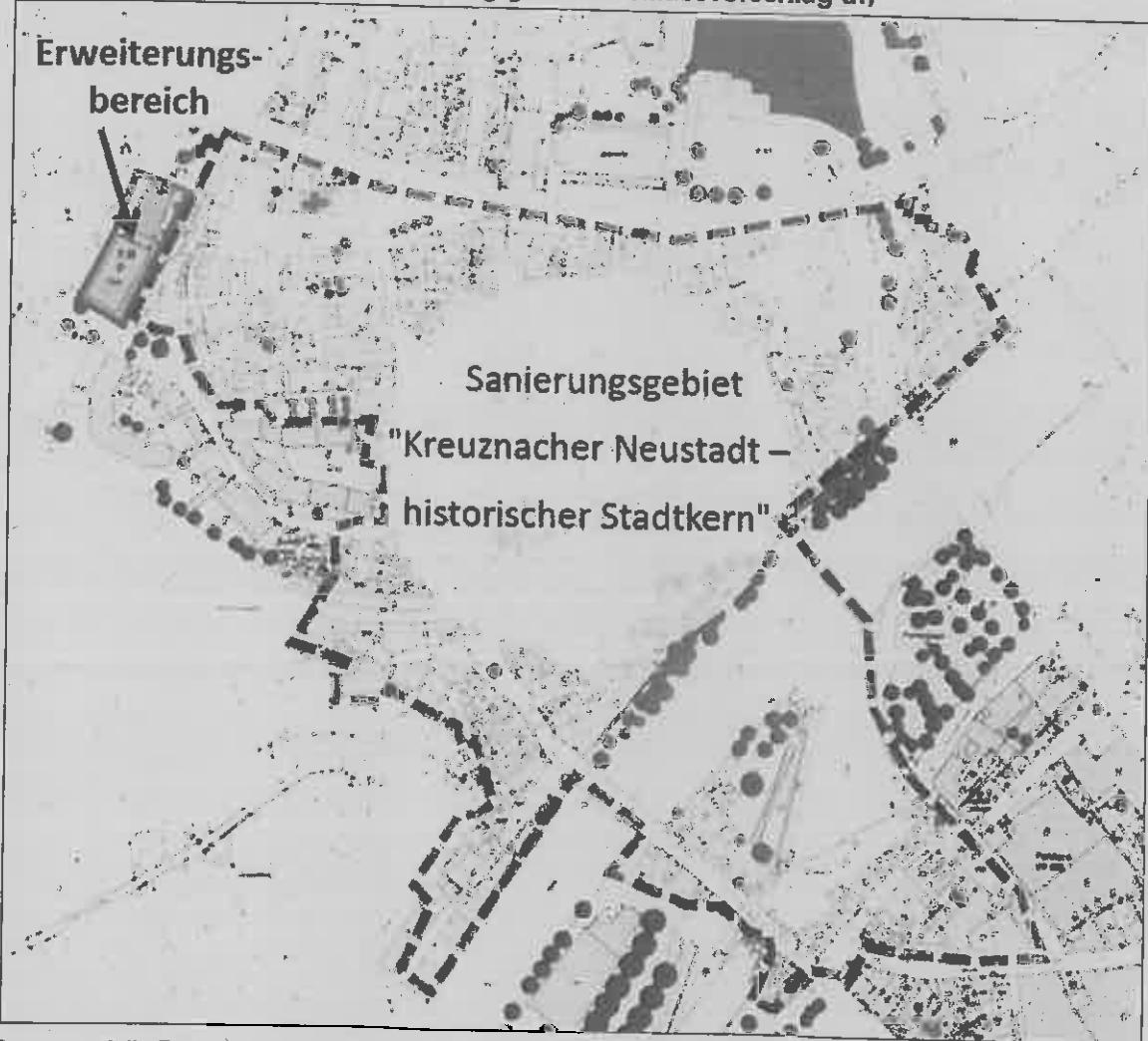


Gebäude Holzmarkt 16

torischer Stadtkern". Das Areal befindet sich somit am Rand eines städtebaulich sensiblen und für die Stadtentwicklung bedeutsamen Bereichs. Der Verkauf der Immobilie bietet einerseits die Chance einer dringend notwendigen Aufwertung und andererseits die Gefahr einer städtebaulichen Fehlentwicklung, die den übergeordneten Zielen der Innenstadtentwicklung entgegenstehen würde.

Es liegt daher im öffentlichen Interesse, dass die zukünftige Nutzung und Gestaltung des Areals auf die Ziele und Maßnahmen des Sanierungs- und des Fördergebiets abgestimmt werden. Hierzu bedarf es wirksamer baurechtlicher und förderrechtlicher Steuerungsinstru-

mente. Deshalb beabsichtigt die Stadt Bad Kreuznach das Sanierungsgebiet um die entsprechenden Grundstücke 231/2, 34/4 und 231/9 zu erweitern und diese entsprechend zu untersuchen (ergänzende Voruntersuchung gem. Beschlussvorschlag a.)



Der potentielle Erweiterungsbereich liegt außerhalb, jedoch direkt an der Grenze des Sanierungsgebiets.

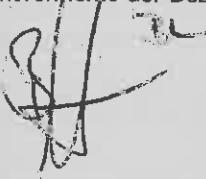
#### Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger

Im Rahmen der Erarbeitung des Innenstadtentwicklungskonzepts und der Voruntersuchungen zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets "Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtteil" wurde im Jahr 2014 bereits eine Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger i.S.d. § 139 BauGB durchgeführt. In keiner der eingegangenen Antworten wurden in Bezug auf die Grundstücke 231/2, 34/4 und 231/9 Äußerungen getroffen, welche die vorliegend geplante Erweiterung des Sanierungsgebiets "Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtteil" in Frage stellen könnten. Daher wird im Rahmen der geplanten ergänzenden Untersuchung auf eine erneute Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger verzichtet.

#### Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Im Rahmen der Erarbeitung des Innenstadtentwicklungskonzepts und der Voruntersuchungen zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets "Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtteil" wurden im Jahr 2014 ebenfalls die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffenen sowie alle interessierten Bürger des gesamten VU-Bereichs i.S.d. § 136 BauGB i.V.m. § 3 BauGB frühzeitig beteiligt. Die Grundstücke 231/2, 34/4 und 231/9 waren Bestandteil dieses Untersuchungsbereichs und dementsprechend Bestandteil des Beteiligungsverfahrens. Bei diesen Beteiligungsverfahren wurden keine Bedenken vorgebracht, welche der hier vorgesehenen Erweiterung des Sanierungsgebiets entgegenstehen. Daher werden im Rahmen der

ergänzenden Untersuchung nur die Betroffenen Eigentümer der drei Grundstücke gemäß **Beschluesvorschlag b.** erneut schriftlich beteiligt und bei Bedarf in einem persönlichen Termin über die Absicht der Stadt Bad Kreuznach unterrichtet.

Sichtvermerke der Dezerneten 	Sichtvermerk der Oberbürgermeisterin 	Sichtvermerke Rechtsamt
		Sichtvermerke Kämmerei

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

**Beschlussvorlage**

öffentlich

nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen  Stadtplanung und Umwelt	Datum  07.03.2018	Drucksache Nr. (gg. Nachträge)  2017/362
---	-------------------------	--

Beratungsfolge  Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzungstermin  15.03.2018
--	----------------------------------

**Betreff:**

**Bebauungsplan "Schlossgartenstraße, 6. Änderung"**

- a. Ergänzung örtliche Bauvorschrift „Balkone“
- b. Ergänzung örtliche Bauvorschrift „Müllsammelanlagen“
- c. Beschluss zur erneuten Offenlage

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. die am 22.02.2018 vom Stadtrat zur erneuten Offenlage beschlossenen Festsetzungen um eine örtliche Bauvorschrift gem § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO zu „Balkonverkleidungen“ gem. Festsetzungsentwurf zu ergänzen.
- b. die am 22.02.2018 vom Stadtrat zur erneuten Offenlage beschlossenen Festsetzungen um eine örtliche Bauvorschrift gem § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO zu „Müllsammelanlagen“ gem. Festsetzungsentwurf zu ergänzen.
- c. die Durchführung der erneuten Offenlage mit den oben angeführten Ergänzungen zu beschließen.

**Berichterstatter:** Herr Menger

**Beratung/Beratungsergebnis**

Gremium  Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am  15.03.2018	Top  TOP 9 neu
---	------------------------------	----------------------

**Beratung**

Siehe besonderes Blatt.

**Beratungs-/Beschlussergebnis:**

	Mit Stimmen- mehrheit	Ja  17	Nein  0	Enthal- tungen  0	Laut Beratungs-/ Beschluss- vorschlag  <input checked="" type="checkbox"/>	Abweichende Empfehlung/ abweichender Beschluss  <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Einstimmig						

Beschlussaufertigung an:  
Amt 60, Abt. 600, Abt. 610

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 15.03.2018	Sitzung-Nr. 03/2018
Sitzungsort Else-Liebler-Haus, Stromberger Straße 1	Sitzungsdauer (von - bis) 17:35 Uhr bis 19:55 Uhr	

**Beratung/Beratungsergebnis:**

**Zu TOP 9: Bebauungsplan "Schlossgartenstraße, 6. Änderung"**

- a. Ergänzung örtliche Bauvorschrift „Balkone“
- b. Ergänzung örtliche Bauvorschrift „Müllsammelanlagen“
- c. Beschluss zur erneuten Offenlage

Drucksache Nr. 2017/362

Herr Gagliani erläutert die Vorlage.

Herr Rapp dankt der Verwaltung für die schnelle Aufnahme der vorgebrachten Anregungen zur Verbesserung des Bebauungsplanes.

Er schlägt vor, die vom Bauträger für die Realisierung des Vorhaben nicht benötigten Stellplätze durch den Eintrag einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt zu sichern, um für Veranstaltungen in Bad Münster am Stein-Ebernburg ausreichend Parkmöglichkeiten für Gäste vorhalten zu können.

Herr Menger gibt zur Geschäftsordnung, dass dies einer Enteignung gleich komme. Er schlägt vor, die Nutzung der Parkplätze über einen Pachtvertrag mit dem Eigentümer zu sichern.

Herr Gagliani erläutert, dass diesbezüglich bereits Gespräche mit dem Amt 23 geführt werden und verweist auf die Problembeschreibung in der Beschlussvorlage.

Herr Hübner bittet um Prüfung, wie viele Stellplätze für das Bauvorhaben benötigt werden und wie viele Stellplätze von der Stadt im Rahmen eines Pachtvertrages für die Sicherstellung des Stellplatzbedarfes bei Veranstaltungen in Bad Münster am Stein-Ebernburg benötigt werden würden.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig 17 Jastimmen, 0 Neinstimmen, 0 Enthaltungen

Berichterstatter im Stadtrat: Herr Menger

Ausfertigungen:

Amt 60  
Abt. 600  
Abt. 610

#### Problembeschreibung/Begründung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 22.02.2018 die erneute Offenlage des Bebauungsplanes „Schloßgartenstraße, 6. Änderung“ beschlossen. In gleicher Sitzung wurden Anregungen zum Festsetzungskatalog an die Verwaltung mit der Bitte um Prüfung herangetragen. Es handelt sich hierbei um folgende Anregungen:

#### 1. Balkone

Zur Attraktivitätssteigerung der geplanten Wohnungen ist es vorgesehen Balkone dem Gebäude vorzusetzen. Es wurde angeregt, dass Balkone oftmals als Abstellflächen genutzt werden, was sich bei einer offenen Gestaltung der Balkonbrüstung negativ auf das gesamtstädtische Erscheinungsbild auswirken kann.

Aus stadtplanerischer Sicht kann dieser Anregung gefolgt werden (vgl. Beschlussvorschlag a).

#### 2. Müllsammelanlagen

Das Grundstück ist von mehreren Seiten gut einsehbar. Um einer ungeordneten Ansammlung von Mülltonnen und dessen Negativwirkung auf das örtliche Erscheinungsbild vorzubeugen soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Müllsammelanlagen nicht uneingeschränkt vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind.

Aus stadtplanerischer Sicht kann dieser Anregung gefolgt werden (vgl. Beschlussvorschlag b).

#### 3. Dachform und -neigung des Treppenhauses

In der Vorlage zur Bebauungsplanänderung wurde ein Entwurfsstand des geplanten Treppenhausanbaus darlegt. Das Treppenhaus zeigt ein sehr flach geneigtes Pultdacht. Es wurde angeregt, hier eine gleiche Dachform wie beim Hauptgebäude (Satteldach) festzusetzen.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 30-45° zulässig sind. Diese Festsetzung orientiert sich am Bestandsgebäude. Somit muss auch das Dach des Treppenhauses ein geneigtes Dach mit einer Neigung von 30-45° aufweisen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausnahme zur Dachform und -neigung gilt nur für untergeordnete Bauteile. Beim Treppenhaus handelt es sich jedoch nicht um ein untergeordnetes Bauteil, so dass auch hier ein geneigtes Dach mit einer Neigung von 30-45° errichtet werden muss. Eine weitere Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten ist aus stadtplanerischer Sicht nicht erforderlich.

Grundsätzlich dienen die den Vorlagen beigefügten Entwürfen der Veranschaulichung der Planung. Die Gebäude werden in der Regel nicht eins zu eins nach den ersten Entwürfen gebaut. Die Zulässigkeit der Bauvorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den einschlägigen Gesetzestexten.

Ein weiterer Regelungsbedarf auf Bebauungsplanebene besteht nicht, da die Festsetzung der Anregung entspricht.

#### 4. Abstandsflächen

Es wurde angeregt, dass die Bebauung nicht zu nah an die Nachbarbebauung heranrücken sollte.

Der Bebauungsplan setzt einen Abstand von 3,00 m zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze fest. Diese 3,00 m stellen den nach Landesbauordnung mindestens zu erfüllenden Grenzabstand dar. Grundsätzlich ist die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Landesbauord-

nung im Bauantrag nachzuweisen. Sollte gemäß Vorgaben der Landesbauordnung ein größerer Abstand zur Grundstücksfläche erforderlich sein, so ist auch dieser im Bauantrag nachzuweisen.

Ein weiterer Regelungsbedarf besteht auf der Ebene der Bauleitplanung nicht.

## 5. Überschwemmungsgebiet

Die Erweiterung des Baufensters liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets, aber im überschwemmungsgefährdeten Bereich. Im Gegensatz zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist im überschwemmungsgefährdeten Bereich die Errichtung von baulichen Anlagen auch ohne Ausnahmegenehmigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zulässig. Die Festsetzungen zum Bebauungsplan beinhalten bereits den Hinweis, dass eine hochwasserangepasste Bauweise im überschwemmungsgefährdeten Bereich empfohlen wird.

Ein weiterer Regelungsbedarf besteht auf Ebene der Bebauungsplanung nicht.

## 6. Stellplätze

Die Stellplätze befinden sich in Privatbesitz. Seitens des Stadtrates wurde auf eine vertragliche Regelung zwischen der Firma ALDI und der ehemaligen Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg zur Nutzung des Parkplatzes außerhalb der geschäftlichen Öffnungszeiten hingewiesen. Dieser Vertrag wurde zwischen den oben genannten Parteien geschlossen und ist nicht auf die Rechtsnachfolger über gegangen. Eine Sicherung über das Grundbuch ist nicht erfolgt.

Die vorhandenen Stellplätze werden zum Teil den geplanten Wohnungen sowie dem vorhandenen Getränkemarkt zugeordnet werden müssen. Dies erfolgt über einen Stellplatznachweis im Bauantrag. Nach Eingang des Bauantrages wird die Verwaltung einen Vertragsentwurf zur Nutzung der nicht benötigten Stellplätze und zur Nutzung der Stellplätze des Getränkemarktes außerhalb der Ladenöffnungszeiten mit den Grundstückseigentümern abstimmen.

### Zu Beschlussvorschlag a. Ergänzung örtliche Bauvorschrift „Balkone“

Aufgrund der exponierten Lage des Gebäudes am Ortseingang Ebernburg soll durch die Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 sicher gestellt werden, dass die Balkone von außen nicht eingesehen werden können, um somit ein harmonisches Gesamtbild herzustellen. Der Festsetzungsvorschlag lautet wie folgt:

*„Balkone und Wintergärten sind so herzustellen oder zu gestalten, dass ein einheitlicher, bau seitiger und dauerhafter Sichtschutz bis zur erforderlichen Brüstungshöhe eines Balkons gegeben ist. Gewebeplanen, Stoffbahnen und Bambus- bzw. Strohmatten sind als Sichtschutz nicht zulässig.“*

Die am 22.02.2018 zur erneuten Offenlage vom Stadtrat beschlossenen textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Schlossgartenstraße, 6. Änderung“ sollen vor der erneuten Offenlage um den oben stehenden Festsetzungsvorschlag ergänzt werden. Des Weiteren wird eine Begründung der Festsetzung gemäß obiger Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die erneute Offenlage wird erst nach Ergänzung dieser örtlichen Bauvorschrift (mit Begründung) durchgeführt.

### **Zu Beschlussvorschlag b. Ergänzung örtliche Bauvorschrift „Müllsammelanlagen“**

Ebenfalls soll aufgrund der exponierten Lage des Grundstücks festgesetzt werden, dass private Müllbehälter in Gebäude oder andere bauliche Anlagen zu integrieren sind. Die Festsetzung der örtlichen Bauvorschrift erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Durch diese Ergänzung soll negativen Einflüssen auf das Gesamterscheinungsbildes des Ortsteileingangs durch mehrere Mülltonnen vorgebeugt werden. Der Festsetzungsvorschlag lautet wie folgt:

*„Private Müllbehälter müssen so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum oder von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude bzw. in andere bauliche Anlagen zu integrieren.“*

Die am 22.02.2018 zur erneuten Offenlage vom Stadtrat beschlossenen textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Schlossgartenstraße, 6. Änderung“ sollen vor der erneuten Offenlage um den oben stehenden Festsetzungsvorschlag ergänzt werden. Des Weiteren wird eine Begründung der Festsetzung gemäß obiger Ausführung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die erneute Offenlage wird erst nach Ergänzung dieser örtlichen Bauvorschrift (mit Begründung) durchgeführt.

### **Zu Beschlussvorschlag c. Beschluss zur erneuten Offenlage**

Nach Beschluss der zu ergänzenden Festsetzungen (Beschlussvorschlag a. und b.) werden diese in die textlichen Festsetzungen sowie in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Zusammen mit den bereits am 22.02.2018 beschlossenen und nicht geänderten Unterlagen (Planzeichnung, schalltechnische Untersuchung und Anpassung des FNP) werden die ergänzten textlichen Festsetzungen und die um die textlichen Festsetzungen ergänzte Begründung erneut offengelegt. Eine Änderung oder Ergänzung der bereits am 22.02.2018 beschlossenen Abwägung eingegangenen Stellungnahmen ist nicht erforderlich. Auf eine erneute Beilage der bereits beschlossenen Unterlagen wurde verzichtet.

#### **Anlage:**

##### **1. Grenzbeschreibung**

Sichtvermerke der Dezernenten 08/07/18 R Slin	Sichtvermerk der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke Rechtsamt
		Sichtvermerke Kämmerei

Gremium		Sitzung am	Sitzung-Nr.
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		15.03.2018	03/2018
Sitzungsort		Sitzungsdauer (von - bis)	
Else-Liebler-Haus, Strombergerstraße 1		17:35 Uhr bis 19:55 Uhr	

### **Beratung/Beratungsergebnis:**

#### **Zu TOP 10: Mitteilungen und Anfragen öffentlicher Teil**

##### **Mitteilungen**

###### **Mitteilungsvorlage: Folgekosten Mobil- und Infopunkt Bad Kreuznach**

**Es erfolgen keine Wortmeldungen**

##### **Anfragen**

###### **Baumschutzsatzung**

Herr Henke fragt an, wann mit dem Erlass einer Baumschutzsatzung gerechnet werden könne.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer führt aus, dass eine Baumschutzsatzung erst nach Erfassung des Bestandes und der Identifikation der wertvollen Bäume auf privatem Grund durch ein externes Unternehmen erfolgen könne. Innerhalb der Verwaltung seien hierfür derzeit keine Personalkapazitäten gegeben.

Herr Bläsius regt an, die Musterbaumschutzsatzung des Landes zu verwenden.

###### **Bushaltestellen Büttenweg**

Herr Meyer fragt an, wann mit einer Befestigung der Bushaltestellen im Büttenweg gerechnet werden könne.

Die Verwaltung wird diesbezüglich eine Mitteilung in der kommenden Ausschusssitzung vorbereiten.

###### **Sanierung Dienstgebäude Brückes 1**

Herr Klopfer möchte wissen, wann dies Sanierung des Dienstgebäudes Brückes 1 wieder im Ausschuss behandelt werde.

Herr Christ erklärt, dass die Angelegenheit im nächsten oder übernächsten Ausschuss erneut behandelt werden solle.

###### **Parkplätze im Bereich der Neustadt**

Herr Klopfer fragt an, wie der Parkproblematik im Bereich der Neustadt entgegengewirkt werden könne.

Herr Christ erläutert, dass einige Lösungsansätze u. a. durch Parkplatzoptimierungen vorgenommen werden können. Die Verwaltung werde nach Fertigstellung eines Konzeptes hierüber berichten.

###### **Sanierungsgesellschaft für die Neustadt**

Herr Klopfer erfragt, wann die Anträge der einzelnen Fraktionen bezüglich der Errichtung einer Sanierungsgesellschaft für die Neustadt im Ausschuss behandelt werden sollen.

**Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer erklärt, dass die Angelegenheit nach verwaltungsinterner Prüfung in einer der kommenden Sitzungen des Ausschusses behandelt werden solle.**

**Verkehrsregelung Hofgartenschule**

Herr Wirz erläutert, dass sich die Anwohner im Bereich der Hofgartenschule aufgrund der neuen Verkehrsregelungen vermehrt beschweren und sich durch die Beeinträchtigungen eingeschränkt fühlen.

**Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer verweist auf einen erneuten Termin mit den Anliegern, in dessen Mittelpunkt die Themen Sicherheit und Schutz der Schulkinder stehen werden.**

**Ausfertigungen:**

Amt 60

Abt. 600

Abt. 610

Abt. 660

öffentlich  nichtöffentliche

Amt/Aktenzeichen 60/650	Datum 05.03.2018	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	15.03.2018	

## Betreff

**Folgekosten Mobil- und Infopunkt Europaplatz**

## Inhalt der Mitteilung:

Gemäß Gemeindeverordnung ist für Neubauprojekte eine Folgekostenberechnung erforderlich. Bisher wurde diese Berechnung lediglich für das Haus der Stadtgeschichte erstellt. Als Grundlage wurde in Abstimmung mit der SGD Nord eine Vorlage der Stadtverwaltung Koblenz verwendet. Hierin werden Vergleichswerte zu Kapitalkosten, Objektmanagementkosten, Betriebskosten und Instandsetzungskosten in einer vorgegebenen Tabelle eingetragen. Die Folgekosten werden auf dieser Grundlage ausgeworfen. Im Vergleich liegen die Werte der Mobilitätsstation in ähnlicher Dimension wie bei Vergleichsobjekten.

Die Haustechnik ist auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt:

## 1. Wärmeerzeugungsanlagen:

Geplant ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung. Der Vorteil ist eine niedrige Vorlauftemperatur, die für die Fußbodenheizung aber völlig ausreicht.

## 2. Lüftungsanlage

Geplant ist eine Be- und Entlüftung für den Kundenraum und die Fahrradwerkstatt und den Fahrradverleih. Die innenliegenden Sanitärräume werden lediglich entlüftet. Die Zuluft erfolgt über Türluftgitter.

## 3. Elektroinstallation

Geplant ist eine Standardinstallation für Elektro und EDV, sowie eine Trafostation für die Ladestationen. Die Verkabelung erfolgt in den abgehängten Decken bzw. mittels Leerrohren für spätere Ergänzung oder Erweiterung.

## 4. Warmwassererzeugung

Geplant ist eine Warmwassererzeugung mittels Durchlauferhitzern an den Waschbecken in den WCs und der Teeküche. Somit ist keine Dauervorhaltung von Warmwasser und auch keine vorbeugende Maßnahme wegen Legionellen erforderlich.

## Auszug aus

Allgemeine Zeitung

vom: 15.03.2018

Öffentlicher Anzeiger

### Amtliche Bekanntmachungen und Versteigerungen

Tagesordnung der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr am Donnerstag, den 15.03.2018, um 17:30 Uhr im Sitzungszimmer des Else-Liebler-Hauses, Stromberger Straße 1

#### Öffentliche Sitzung

1. Probebohrungen im Stadtwald
2. Mitteilungsvorlage: Sachstand Prüfung der Brückenbauwerke und deren Zustand
3. Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“;
  - a. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
  - b. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung sowie die Behördenbeteiligung
4. Bebauungsplan „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“ (Nr. 5/16);
  - a. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
  - b. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung sowie die Behördenbeteiligung
5. Bebauungsplan „westlich Bingerbrücker Bahnhlinie zwischen Bahnhofplatz und Viktoriastraße“ (Nr. 1A/10, 2. Änderung)
  - a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
  - b. Beschluss zur Offenlage und Zustimmung zum vorliegenden Entwurf
  - c. Anpassung des Flächennutzungsplans
6. Bebauungsplan „Gewerbegebiet beiderseits der B 41 westlich von Pfändig“ (Nr. P6, 3. Änderung);
  - a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
  - b. Beschluss zur Satzung
7. Erweiterung des Sanierungsgebietes „Kreuznacher Neustadt-historischer Stadt kern“; Beschluss über den Beginn ergänzender vorbereitender Untersuchungen sowie die Beteiligung der Betroffenen
8. Bebauungsplan „Schlossgartenstraße, 6. Änderung“
9. Ausbau der Bosenheimer Straße zwischen KVP Riegelgrube und KVP B 428; Ausbauprogramm
10. Mitteilungen und Anfragen
  - a) Mitteilungsvorlage, Folgekosten Mobil- und Infopunkt Bad Kreuznach

#### Nichtöffentliche Sitzung

11. Mitteilungen und Anfragen

Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Stadtbauamt  
Dr. Heike Kaster-Meurer, Oberbürgermeisterin

## Auszug aus

- Allgemeine Zeitung  
 Öffentlicher Anzeiger

vom: 10.05.2018

Tagesordnung der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr am Donnerstag, den 15.05.2018, um 17:30 Uhr im Sitzungszimmer des Else-Liebler-Hauses, Stromberger Straße 1

### Öffentliche Sitzung

1. Probebohrungen im Stadtwald
2. Mitteilungsvorlage: Sachstand Prüfung der Brückenbauwerke und deren Zustand
3. Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“;
  - a. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
  - b. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung sowie die Behördenbeteiligung
4. Bebauungsplan „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“ (Nr. 5/16);
  - a. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
  - b. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung sowie die Behördenbeteiligung
5. Bebauungsplan „westlich Bingerbrücker Bahnlinie zwischen Bahnhofplatz und Viktoriastraße“ (Nr. 1A/10, 2. Änderung)
  - a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
  - b. Beschluss zur Offenlage und Zustimmung zum vorliegenden Entwurf
  - c. Anpassung des Flächennutzungsplans
6. Bebauungsplan „Gewerbegebiet beiderseits der B 41 westlich von Planig“ (Nr. P6, 3. Änderung);
  - a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
  - b. Beschluss zur Satzung
7. Erweiterung des Sanierungsgebietes „Kreuznacher Neustadt-historischer Stadtteil“;  
Beschluss über den Beginn ergänzender vorbereitender Untersuchungen sowie die Beteiligung der Betroffenen
8. Bebauungsplan „Schlossgartenstraße, 6, Änderung“
9. Ausbau der Bosenheimer Straße zwischen KVP Riegelgrube und KVP B 428; Ausbauprogramm
10. Mitteilungen und Anfragen
  - a) Mitteilungsvorlage: Folgekosten Mobil- und Infopunkt Bad Kreuznach

### Nichtöffentliche Sitzung

11. Mitteilungen und Anfragen  
Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Stadtbauamt  
Dr. Heike Kaster-Maurer, Oberbürgermeisterin