



## Beschlussvorlage

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

**Drucksachennummer:** 18/349-3  
**Erstellungsdatum:** 30.01.2019  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich

---

### **Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr  
Ortsbeirat Bad Münster am Stein-Ebernburg  
Stadtrat  
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr

### **Sitzungsdatum:**

17.10.2018  
29.10.2018  
29.11.2018  
13.02.2019

---

### **Betreff:**

Bebauungsplan „Unterdorf, 1. Änderung“ (Nr. BM 2, 1. Änderung);  
a. Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung  
b. Beschleunigtes Verfahren  
c. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung  
d. Anpassung des Flächennutzungsplanes

---

### **Beschlussvorschlag:**

---

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans für den Bereich „Unterdorf“ (Nr. BM 2, 1. Änderung) zu fassen. Die Änderung erhält die Bezeichnung Bebauungsplan für den Bereich „Unterdorf“ (Nr. BM 2, 2. Änderung). Die Grenzbeschreibung ist als Anlage beigefügt.
- b. dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zuzustimmen. Somit wird von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe umweltbezogener Informationen (§ 3 Abs. 2, S. 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

zu Drucksachennummer: 18/349-3

*TOP 2*

- c. die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beauftragen.
  - d. den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2, Nr. 2 BauGB).
-

## Erläuterungen

### **Ist-Situation**

Auf der vom Vorhaben betroffenen Fläche steht seit geraumer Zeit das sogenannte „Deutsche Haus“, welches bis vor einigen Jahren als Pension und Restaurant genutzt wurde. Aufgrund vorhandener baulicher Mängel steht das Gebäude seit mehreren Jahren leer. Nun besteht seitens eines Projektentwicklers ein Interesse zum Kauf und zur Entwicklung der Fläche.



*Auszug aus dem Luftbild (ungefährer Planbereich als orangefarbene Strichlinie)*

### **Flächennutzungsplan 1998**

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1998 sieht für den Planbereich ein Mischgebiet vor.

### **Bebauungsplan mit 1. Änderung**

Der Bebauungsplan Unterdorf ist am 14.05.1985 rechtsverbindlich geworden und erfuhr am 20.11.1991 die 1. Änderung. Für den Planbereich ist ein Mischgebiet mit maximal drei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Es gilt die geschlossene Bauweise. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan ein Satteldach fest.



*Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1991 (ungefährer Planbereich als rote Strichlinie)*

### **Zu Beschlussvorschlag a: Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung**

Zur Umnutzung der Fläche und zur städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, da der Bedarf an neuem Wohnraum gegeben ist und es nicht absehbar ist, dass eine ausgewogene Nutzungsmischung geschaffen werden kann, so wie es in einem Mischgebiet erforderlich ist.

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

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf einer innerstädtischen, nicht mehr genutzten Fläche zu ermöglichen. Die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen, sollen unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch diese innerstädtische Nachnutzung in Einklang gebracht werden. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sollen erhalten und weiterentwickelt werden.

Das geplante Gebiet soll Platz für neuen Wohnraum sowie bei Bedarf auch für nicht störende Gewerbebetriebe etc. bieten und sich gestalterisch an seiner Umgebung orientieren. Architektonische Merkmale der Nachbarhäuser und der „historischen Bebauung“ sollen in der Planung aufgegriffen werden, sodass sich diese gut in die Umgebung einfügt.

Aufgrund der zentralen Lage und der sehr guten Erreichbarkeit von Bus und Bahn soll insbesondere für Berufspendler attraktiver Wohnraum geschaffen werden. Für die Pkw der Bewohner ist der Bau einer Tiefgarage vorgesehen. Daraus ergibt sich der Vorteil, dass der ruhende Verkehr aus dem Straßenraum verschwindet und die Freiräume zum Wohle der Wohnqualität attraktiv gestaltet werden können.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen ÖPNV-Anbindung soll in Anbetracht der dichten Bebauung im Umfeld die bisher festgesetzte GRZ von 0,6 beibehalten werden.

Auch die Errichtung eines Satteldaches soll weiterhin gelten, um die Dachform der umliegenden Häuser aufzugreifen. Es sollen maximale First- und Gebäudehöhen festgesetzt werden, die sich an der umliegenden Bebauung orientieren, um zu gewährleisten, dass sich ein Bauvorhaben in die Umgebung einfügt. Zudem sollen gemäß Stadtratsbeschluss vom 30.08.2018 mindestens 20 % geförderter Wohnraum geschaffen werden.

zu Drucksachennummer: 18/349-3

TOP 2

**Flächennutzungsplan 1998**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich eine gemischte Bebauung dar. Die Planung ist somit nicht konform zu den Festlegungen des FNP. Der FNP ist im Wege der Berichtigung nach § 13a, Abs. 2, Nr. 2 BauGB anzupassen (s. Beschlussvorschlag d). Durch die Anpassung wird für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dargestellt.

**Zu Beschlussvorschlag b: Beschleunigtes 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 „Unterdorf“ (Nr. BM 2, 2. Änderung) 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 wird von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs.4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe umweltbezogener Informationen (§ 3 Abs. 2, S. 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

Das Planverfahren unterliegt nicht der Eingriffsregelung. Somit sind keine Ausgleichsmaßnahmen innerhalb oder außerhalb des Plangebiets erforderlich.

**Zu Beschlussvorschlag c: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung wird erarbeitet. Die Verwaltung führt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Bürgererörterung und Auslegung) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Aufforderung zur Äußerung -Scoping) durch.

**Zu Beschlussvorschlag d: Anpassung des Flächennutzungsplanes**

Wie bereits erläutert, ist die Planung nicht konform zu den Festlegungen des FNP. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, wird der FNP im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB).

**Bisherige Beratung**

Bereits am 17.10.2018 empfahl der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr mehrheitlich ohne Gegenstimmen bei einer Enthaltung dem Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Unterdorf“ (Nr. BM 2, 2.Änderung) zu fassen.

Der Ortsbeirat Bad Münster am Stein behandelte den Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am 29.10.2018. Der Ortsbeirat empfahl dem Stadtrat einstimmig den Aufstellungsbeschluss zu fassen (Der Durchführung des beschleunigten Verfahrens und der Anpassung des Flächennutzungsplans wurde mehrheitlich zugestimmt und der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde einheitlich zugestimmt).

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung am 29.11.2018 die Vorlage beraten und die Entscheidung vertagt, bis das Ergebnis der denkmalschutzrechtlichen Überprüfung vorliegt. Des Weiteren wurde die Verwaltung beauftragt das Gespräch mit dem Investor zu suchen und über den Erhalt und/ oder die Gestaltung zu sprechen.

### **Denkmalschutz**

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Landesdenkmalpflege hat die Schutzwürdigkeit des Gebäudes „Berliner Straße 29“ im Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg abschließend geprüft.

Mit Schreiben vom 08.01.2019 teilte die Generaldirektion Kulturelles Erbe mit, dass die Einschätzung der Landesdenkmalpflege zum Objekt aus dem Jahr 1998/1999 aus heutiger Sicht bestätigt werden kann und der historische Zeugniswert des heute erhaltenen Hauses Berliner Straße 29 nicht zur Einstufung als Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes ausreichend ist (Anlage 2).

### **Überarbeitung des Entwurfs**

Aufgrund der hohen baulichen Mängel des Gebäudes Berliner Straße 29 ist ein Einbezug des bestehenden Gebäudes nicht wirtschaftlich.

Der Projektentwickler und sein Architekt haben jedoch die Gestaltung des Neubauvorhabens überarbeitet und sich hierbei (neben der Umgebungsbebauung) im neuen Entwurf stärker an den architektonischen Gestaltungsmerkmalen des Hauses Berliner Straße 29 sowie der bereits ersetzten Bebauung des Grundstücks Berliner Straße 31 orientiert (Anlage 3). Somit werden im neuen Entwurf historische Gestaltungsmerkmale aufgenommen.

Die Fassaden der Berliner Straße in Bad Münster am Stein zeichnen sich durch ihre vielfältige Formsprache und differenzierte Höhenentwicklung aus. Vertikale Elemente wie der Kirchturm der St. Martinskirche, der historische Giebel der benachbarten ehemaligen Post oder der imposante Hausgiebel im weiteren Verlauf der Straße stehen im Wechselspiel zur traufständigen Restbebauung und bilden einen ortstypisch gewachsenen Straßenraum.

Die neu geplanten Wohnhäuser fügen sich mit ihren Satteldächern homogen in diese ortstypische Gliederung der Straßenfassaden ein.

Sie setzen einen gestalterischen Schwerpunkt auf die traditionelle Formsprache von Giebel und Traufe und nehmen Bezug zur lokalen Baugeschichte.

Der denkmalwürdige Charakter des örtlichen Straßenbildes mit seinen hochformatigen Fensterproportionen wird im Neubau aufgenommen und gestalterisch durch eine zeitgemäße Bauweise modern interpretiert.

Der überarbeitete Entwurf ist als Anlage 4 der Vorlage beigelegt. Eine öffentliche Vorstellung des Entwurfs ist für den 12.02.2019 vorgesehen. Bürger und Interessierte sollen über die Planung informiert werden.

### **Kosten des Verfahrens, Sicherung zur Schaffung von gefördertem Wohnraum, Gestalterische Ziele**

Die Planungskosten werden gemäß noch abzuschließendem städtebaulichem Vertrag vom Vorhabenträger getragen, der Auftraggeber der städtebaulichen Planung sowie aller Fachbeiträge ist bzw. wird. Unbeschadet dieser Auftragssituation wird die Planungshoheit für das Bauleitplanverfahren ausschließlich beim Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach liegen.

Auch wird im städtebaulichen Vertrag die Schaffung von gefördertem Wohnraum sowie Gestaltungsziele gem. aktuellem Entwurf vertraglich festgehalten und geregelt.

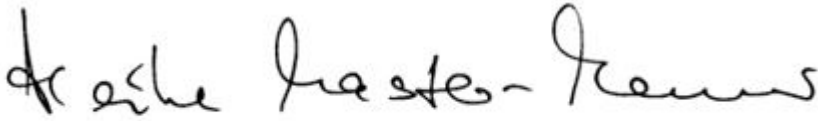
### **Anlagen:**

1. Grenzbeschreibung
2. Schreiben der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Landesdenkmalpflege
3. Historische Bebauung Berliner Straße
4. Entwurf zum Neubauvorhaben

zu Drucksachennummer: 18/349-3

TOP 2

---



Dr. Heike Kaster-Meurer  
Oberbürgermeisterin

Anlage TOP 2: Anlage1\_Grenzbeschreibung

TOP 2

**BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH**  
**"Unterdorf"**  
**(Nr. BM 2, 2.Änderung)**



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Grenzbeschreibung

Gemarkung Bad Münster am Stein

Flur 7

Nordgrenze Pfarrer-Dr. Nagel-Weg bis Schnitt mit der Ostgrenze der Verlängerung Flur 7 Nr. 23/4;  
 Ostgrenze Flur 7 Nr. 23/4; Südgrenzen Flur 7 Nr. 23/4, 23/2; Westgrenzen Flur 7 Nr. 23/2, 22/1, 21/12,  
 21/5



Größe des Plangebietes ca. 0,2 ha

M. 1:2000

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Bad Kreuznach, den 01.10.2018

Im Auftrag

H:\FA61\Amt61\Vermessung\Bebauungspläne\B-Plan\_BM2\_2Aenderung\Planung\Uebersicht.DWG

## Anlage TOP 2: Anlage2\_Schreiben der GDKE

TOP 2

- 1) Schreiben an Hr. Christ u. Weidhagen & Bauherr  
 2) Schreiben an Hr. Blau + Hr. Gagliardi: 1. Kern Schriftk  
 3) Frau Dietrich im Volkshaus



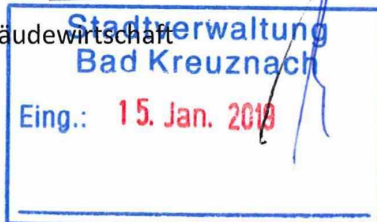
**Kreisverwaltung  
Bad Kreuznach**

Postanschrift: Kreisverwaltung • Postfach • 55508 Bad Kreuznach

Stadtverwaltung Bad Kreuznach  
 17. JAN. 2019

**AMT BAUEN UND  
UMWELT**

Stadtverwaltung Bad Kreuznach  
 Planen und Bauen  
 Abt. Bauordnung- und Gebäudewirtschaft  
 Viktoriastr. 13  
 55543 Bad Kreuznach



**Salinenstraße 47  
55543 Bad Kreuznach**  
 Telefon: 0671 803-0  
 Telefax: 0671 803-1669  
 E-Mail: [post@kreis-badkreuznach.de](mailto:post@kreis-badkreuznach.de)  
[www.kreis-badkreuznach.de](http://www.kreis-badkreuznach.de)

Unser Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom/ Az.	Ansprechpartner/in / E-Mail	Zimmer	Telefon/Fax persönlich	Datum
363-10		Michael Viehl <a href="mailto:michael.viehl@kreis-badkreuznach.de">michael.viehl@kreis-badkreuznach.de</a>	311	0671 803-1617 0671 803-2617	14.01.2019

### Bad Kreuznach, Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg, Berliner Str. 29

Sehr geehrter Herr Christ,

unter Bezugnahme auf das Telefonat vom Freitag, 11.01.2019 übersenden wir das Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Frau Dr. Alexandra Fink, Leiterin des Fachbereiches Inventarisierung vom 08.01.2019 zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

M. Viehl

**HINWEIS:** Die rechtsverbindliche elektronische Kommunikation ist ausschließlich über die unter <http://www.kreis-badkreuznach.de/impressum> erläuterten Verfahren möglich. Die im Briefkopf genannten E-Mail-Adressen sind nur für eine formfreie Kommunikation mit uns vorgesehen.

**Öffnungszeiten der Kreisverwaltung:**  
 Mo bis Fr 8.00 bis 12.00 Uhr  
 Mo u. Di 14.00 bis 16.00 Uhr  
 (nach vorh. Terminabsprache)  
 Do 14.00 bis 18.00 Uhr

**Öffnungszeiten Bürgerbüro:**  
 Mo u. Di 7.15 bis 17.00 Uhr  
 Mi u. Fr 7.15 bis 12.00 Uhr  
 Do 7.15 bis 18.00 Uhr

**Bankverbindungen:**  
 Sparkasse Rhein-Nahe IBAN: DE86 5605 0180 0000 0000 26 • BIC: MALADE51KRE

Postbank Köln IBAN: DE95 3701 0050 0002 2715 07 • BIC: PBNKDEFF

**Parkmöglichkeiten:** Tiefgarage und Parkhaus Badeallee

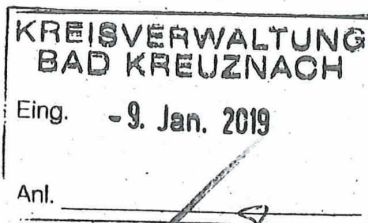
Gläubiger-Identifikationsnummer: DE29ZZZ00000061624

## Anlage TOP 2: Anlage2\_Schreiben der GDKE

TOP 2



Rheinland-Pfalz

GENERALDIREKTION  
KULTURELLES ERBEGeneraldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz  
Landesdenkmalpflege  
Erthaler Hof | Schillerstraße 44 | 55116 MainzKreisverwaltung Bad Kreuznach  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Herrn Michael Viehl  
Postfach 1861  
55508 Bad KreuznachDIREKTION  
LANDESDENKMAL-  
PFLEGEFachbereichsleitung  
InventarisierungErthaler Hof  
Schillerstraße 44  
55116 Mainz  
Telefon 06131 2016-0  
landesdenkmalpflege  
@gdke.rlp.de  
www.gdke.rlp.deMein Aktenzeichen  
Fk/bei  
II - K

Ihr Schreiben vom

Ansprechpartner/-in / E-Mail  
Dr. Alexandra Fink  
alexandra.fink@gdke.rlp.deTelefon / Fax  
06131 2016-211  
06131 2016-111

08.01.2019

**Bad Kreuznach, OT Bad Münster am Stein, Berliner Straße 29**

Sehr geehrter Herr Viehl,

aufgrund der uns vorliegenden Fotos des Außenbaus sowie den Innenräumen des Objekts und der daraus gewonnenen Erkenntnisse haben wir den Denkmalwert des Anwesens Berliner Straße 29 in Bad Kreuznach / OT Bad Münster am Stein in unserer Besprechung am 18.12. 2018 abschließend geprüft.

Das Gebäude befindet sich nach Auskunft der Kreisverwaltung in einem schlechten baulichen Zustand. Das zweigeschossige Fachwerkgebäude aus der Zeit um 1747 erhebt sich an der Berliner Straße Ecke Pfarrer-Dr. Nagel-Weg und erhält damit eine gewisse städtebauliche Betonung.

Die Fassaden gliedern sich in ein in Bruchstein gemauertes Erdgeschoss und in Fachwerkkonstruktion errichtetes Obergeschoss mit Krüppelwalmdach über dem Hauptteil des Gebäudes und einem Satteldach über dem Seitenteil, der um 1880 angefügt wurde. 1893 erfolgte der Anbau des Speisesaals. Entgegen der im Kern vermutlich noch in die Zeit um 1750 datierende, jedoch später veränderten Bruchstein- und Fachwerkfassade zeigen sich die rückwärtigen Fassaden des Gebäudes durch zahlreiche Zubauten und massive bauliche Eingriffe stark verändert und in ihrem historischen Bestand massiv reduziert. Darüber hinaus verfügen die zur Pfarrer-Dr. Nagel-Straße gelegenen Bauteile des Anwesens über keine herausgehobenen baukünstlerischen Besonderheiten.

Auch im Inneren hat sich durch umfangreiche bauliche Veränderungen der letzten Jahrzehnte kaum denkmalwerte historische Innenausstattung erhalten. So sind z.B. die ursprünglichen Türen, Fenster, Böden in jüngerer Zeit erneuert worden. Zudem sind die Kellerräume durch nachträgliche bauliche Eingriffe stark verändert und nur noch in reduzierten bauzeitlichen Bestand erhalten.

1/2

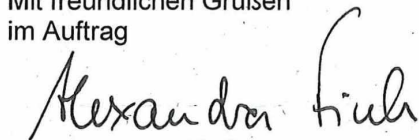
Kernarbeitszeiten  
09.00-12.00 Uhr  
14.00-15.30 Uhr  
Fr.: 09.00-12.00 UhrVerkehrsanbindung  
Ab Hbf. Mainz Buslinie 61/62 oder  
Straßenbahn Linie 51/52 jeweils  
Hst. Münsterplatz oder SchillerplatzParkmöglichkeiten  
Parkhaus Proviantmagazin,  
öffentliche Parkplätze  
Schillerstr.

LANDESDENKMALPFLEGE

Die Einschätzung der Landesdenkmalpflege zum Objekt aus dem Jahr 1998/99, die damals aufgrund der schon zu dieser Zeit durchgeführten umfangreicher Umbauten von einer Unterschutzstellung als Kulturdenkmal absah, wird somit aus heutiger Sicht bestätigt.

Der historische Zeugniswert des heute erhaltenen Hauses Berliner Straße 29 reicht nicht zur Einstufung als Kulturdenkmal im Sinne des DSchG aus.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



(Dr. Alexandra Fink)  
Leiterin Fachbereich Inventarisierung

Anlage TOP 2:     Anlage3\_Historische Bebauung Berliner Str 29-31

TOP 2



Anlage TOP 2:     Anlage4\_Entwurf zum Neubauvorhaben (1)

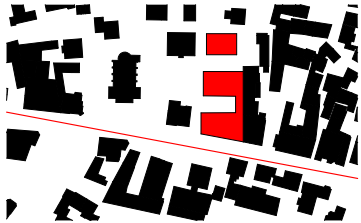


HINWEIS:

Diese Zeichnung ist gesetzlich geschützt und unser Eigentum. Sie darf ohne Zustimmung weder kopiert noch vervielfältigt, gewerblich genutzt oder Dritten zugänglich gemacht werden.

LEGENDE

- Bestand
- Neubau
- Abbruch



Ausschnitt Schwarzplan



Straßenabwicklung Berliner Straße 1:500

**Wohnquartier**  
**DREI KLANG BAD MÜNSTER**

Entwurf

PROJEKTNAME

Bad Münster  
Berliner Straße  
55583 Bad Münster a. Stein

BAUHERR

Arthur Prediger  
Goldbachstraße 61  
54470 Bernkastel-Kues

PLANUNG

ELLERTMANN · SCHMITZ  
Architekten BDA  
Prinzipalmarkt 39  
48143 Münster  
Telefon: 0251 7779111 0  
kontakt@eps-architekten.de

Maßstab Gezeichnet Datum  
1:200 u sa 25.01.2019  
1:500

Format Plannummer  
DIN A2 000-4-

Ansicht Berliner Straße (V2)

VORABZUG