

TOP 1



Beschlussvorlage

Federführung: Stadtplanung und Umwelt
Aktenzeichen: 17/081
Beteiligungen:

Drucksachennummer: 19/090 (17/081)
Erstellungsdatum: 12.03.2019
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beratungsfolge:
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr

Sitzungsdatum:
03.04.2019

Betreff:

Bebauungsplan „Eiermarkt, zwischen Schuhgasse, Alte Poststraße, Mannheimer Straße und Poststraße“ (Nr. 1c/7, 1. Ä)
a. Ergebnis der erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
b. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat

- a. das Ergebnis der erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs.3 BauGB zur Kenntnis zu nehmen.
- b. dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen und den Bebauungsplan „Eiermarkt, zwischen Schuhgasse, Alte Poststraße, Mannheimer Straße und Poststraße“ (Nr. 1c/7, 1. Ä) mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO, bestehend aus Planzeichnung mit Textfestsetzungen gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen

Ausgangssituation - bisherige Rechtssituation

Der Flächennutzungsplan 2005 sieht für den Planbereich gemischte Baufläche mit kirchlicher Einrichtung vor.

Der Bebauungsplan „Eiermarkt, zwischen Schuhgasse, Alte Poststraße, Mannheimer Straße und Poststraße“ (Nr. 1c/7) ist am 24.11.1994 rechtsverbindlich geworden. Für den Planbereich wird festgesetzt:

- Gestaltungsfestsetzungen zu Dachform, Fassadengestaltung und Werbeanlagen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“



Ausschnitt rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 1c/7 mit vorgesehenem Änderungsbereich



Luftbild mit vorgesehenem Änderungsbereich (rot markiert)

Planungsanlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der laufenden Förderung aus dem städtebaulichen Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ ist die Kreuznacher Neustadt als Sanierungsgebiet beschlossen worden. Neben privater Modernisierung liegt der Focus in einem Sanierungsgebiet auch auf der Beseitigung städtebaulicher Missstände im öffentlichen Raum. Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan in folgenden zwei Punkten geändert werden:

Punkt 1: Gestaltungsfestsetzungen

Die Stadt Bad Kreuznach hat im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadtzentren“ (ASZ) eine Gestaltungssatzung für die Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern im Dezember 2015 beschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält Gestaltungsfestsetzungen, die nicht mit den Festsetzungen aus der Gestaltungssatzung korrespondieren. Die Gestaltungssatzung ist für die städtebauliche Sicherung und Entwicklung der Kreuznacher Neustadt vorrangig zu berücksichtigen. Um mögliche Konflikte zwischen dem gültigen Bebauungsplan und der Gestaltungssatzung in Zukunft zu vermeiden, sollen die Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes entfallen. Die Gestaltungssatzung wird die entfallenen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Gestaltung der Gebäude ersetzen.

Punkt 2: Verkehrsflächen

Zur Stärkung und Sicherung der Neustadt als attraktives historisch geprägtes Zentrum soll der innerhalb einer Denkmalzone liegende Eiermarkt in seiner Nutzung und Gestalt aufgewertet werden.

Oberste Priorität für eine Wiederbelebung des Platzes bildet die Schaffung einer Aufenthaltsqualität für Fußgänger, Touristen und Radfahrer. Neue Veranstaltungsangebote, aber auch Sitzmöglichkeiten, die zum Verweilen einladen sowie ein neues Beleuchtungskonzept sollen

zu Drucksachennummer: 19/090 (17/081)

TOP 1

das volle Potenzial des Platzes als öffentlicher Aufenthaltsort sowie Stadtteilzentrum aus schöpfen und die städtebauliche Bedeutung für den historischen Stadtteil hervorheben. Des Weiteren soll auch das Wohnumfeld in der Neustadt und die Sicherheit der Fußgänger verbessert werden. Neben der Beruhigung des Verkehrs in diesem Bereich können damit Emissionen wie Lärm und Abgase reduziert werden. Darüber hinaus soll durch die Fußgängerzone die Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern geschäftlich und kulturell attraktiver werden.

Das Ziel der Wiederbelebung kann nur mit einer Zulassung ausschließlich von nicht motorisiertem Verkehr erreicht werden. Dazu ist jedoch eine Einziehung der Verkehrsfläche notwendig. Eine Teileinziehung (Widmungsbeschränkung) der Verkehrsfläche nach § 37 des Landesstraßen gesetzes mit dem Ziel, den Kfz.-Verkehr auszuschließen, würde im Widerspruch zu der Festsetzung „verkehrsberuhigter Bereich“ im B-Plan Nr. 1c/7 stehen. Zur Sicherung des öffentlichen Platzes und seiner Attraktivität und Aufenthaltsqualität soll deshalb der Bereich Eiermarkt von „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich“ in „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerzone“ geändert werden. Eine solche Festsetzung wurde im Bereich der Neustadt im Bebauungsplan „Zwischen Ellerbach und Poststraße“ (Nr. 1c/10) bereits festgesetzt.

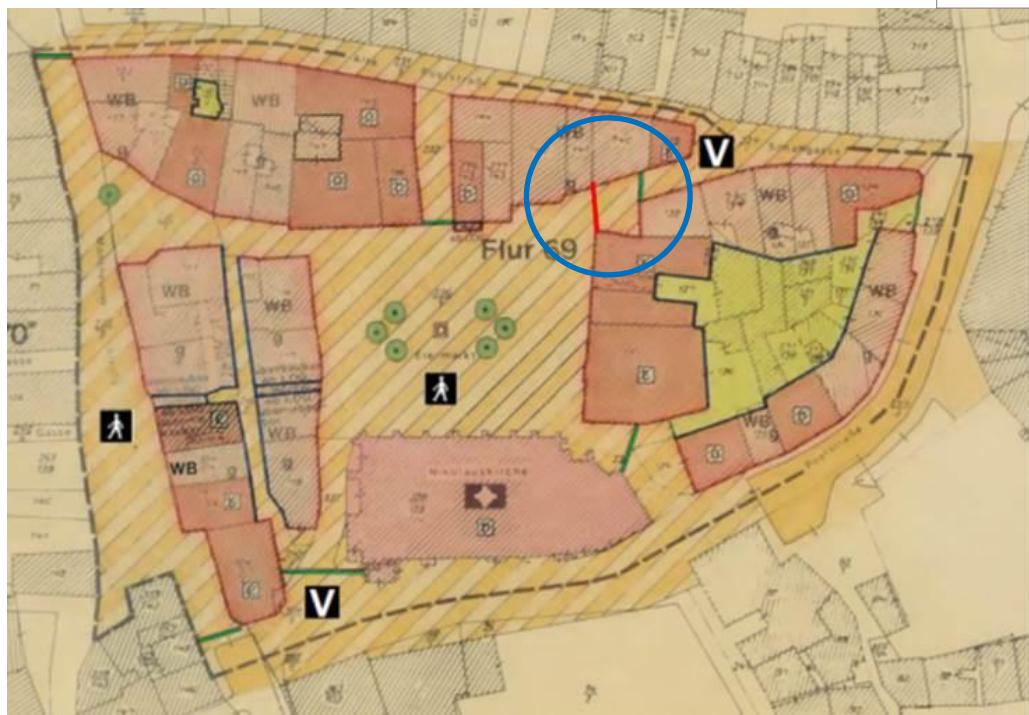
Sachstand

Der Stadtrat hat am 30.03.2017 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans 1c/7 gefasst. Im Zeitraum vom 19.05.2017 bis 06.06.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Am 26.09.2017 hat der Stadtrat die Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB beschlossen. Die Offenlage wurde in der Zeit vom 02.11.2017 bis 04.12.2017 durchgeführt. Nach Eingang und Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen wurde eine Planänderung erforderlich. Der Bereich des Eiermarktes, der im Bebauungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen war, wurde in eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerzone“ geändert.

Darüber hinaus wurde nach interner Abstimmung die Begrenzung der Fußgängerzone Eiermarkt im nordöstlichen Bereich (Zugang Schuhgasse) verlegt. Hierbei handelt es sich um eine rein zeichnerische Änderung (siehe Ausschnitt aus Planzeichnung unten). Grund der Änderung ist die sinnvollere beitragsrechtliche Zuordnung. Dieser Bereich wird aus beitragsrechtlicher Sicht im Sinne einer „natürlichen Betrachtungsweise“, nach der eine Verkehrs anlage grundsätzlich abzugrenzen (Straßenführung, -breite, -oberfläche etc.) ist, als Teil des Platzes Eiermarkt wahrgenommen und wird somit der Fußgängerzone zugeordnet. Diese Änderung regelt und erleichtert nicht nur die beitragsrechtliche Zuordnung von beitragspflichtigen Maßnahmen, sondern schafft auch ordnungsrechtlich bessere Möglichkeiten beim Vorgehen gegen Falschparker.

Weiterhin wurde die Planzeichnung gemäß Stellungnahme der Abt. 600 bezüglich der rechts gültigen Teileinziehung in der Mannheimer Straße angepasst.



Ausschnitt aus Planzeichnung zur BP-Änderung (1c/7, 1. Änd.), Stand Abwägung erneute Offenlage – blaue Umrandung: Grenze rot: bisherige Abgrenzung; Grenze grün: neue Abgrenzung

Aufgrund der dargelegten Planänderungen wurde eine erneute Offenlage gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erforderlich. Der Stadtrat hat diese in seiner Sitzung am 25.01.2018 beschlossen. Die erneute Offenlage wurde in der Zeit vom 28.02.2018 bis 29.03.2018 durchgeführt.

Zu Beschlussvorschlag a: Ergebnis der erneuten Offenlage

Im Rahmen der erneuten Offenlage gingen keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein. Weiterhin wurden 20 Behörden beteiligt. 17 davon gaben keine Stellungnahme ab. Von 3 Behörden (Stadtwerke Bad Kreuznach, IHK Koblenz und Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) ging eine Rückmeldung ein, es wurden jedoch keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Eine erneute Abwägungsentscheidung ist daher nicht erforderlich. Die Stellungnahmen sind als Anlage 2 beigefügt.

Zu Beschlussvorschlag b: Satzungsbeschluss

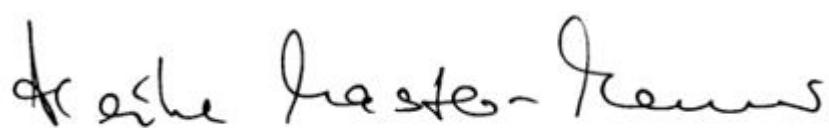
Da nach der erneuten Offenlage nun ein abgestimmter Entwurf vorliegt und keine weitere Abwägungsentscheidung mehr erforderlich ist, wird vorgeschlagen, dem Stadtrat zu empfehlen dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen und den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO, bestehend aus Planzeichnung mit Textfestsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung zum Bebauungsplan zu billigen.

Anlagen:

1. Grenzbeschreibung
2. Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen
3. Planzeichnung
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung zum Bebauungsplan

zu Drucksachennummer: 19/090 (17/081)

TOP 1



Dr. Heike Kaster-Meurer
Oberbürgermeisterin

Anlage TOP 1: ANLAGE 1 Grenzbeschreibung 1c7-1Ä

TOP 1

BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH

"Für den Bereich "Eiermarkt" zwischen Schuhgasse, Alte Poststraße, Mannheimer Straße und Poststraße"

(Nr. 1c7, 1.Änderung)

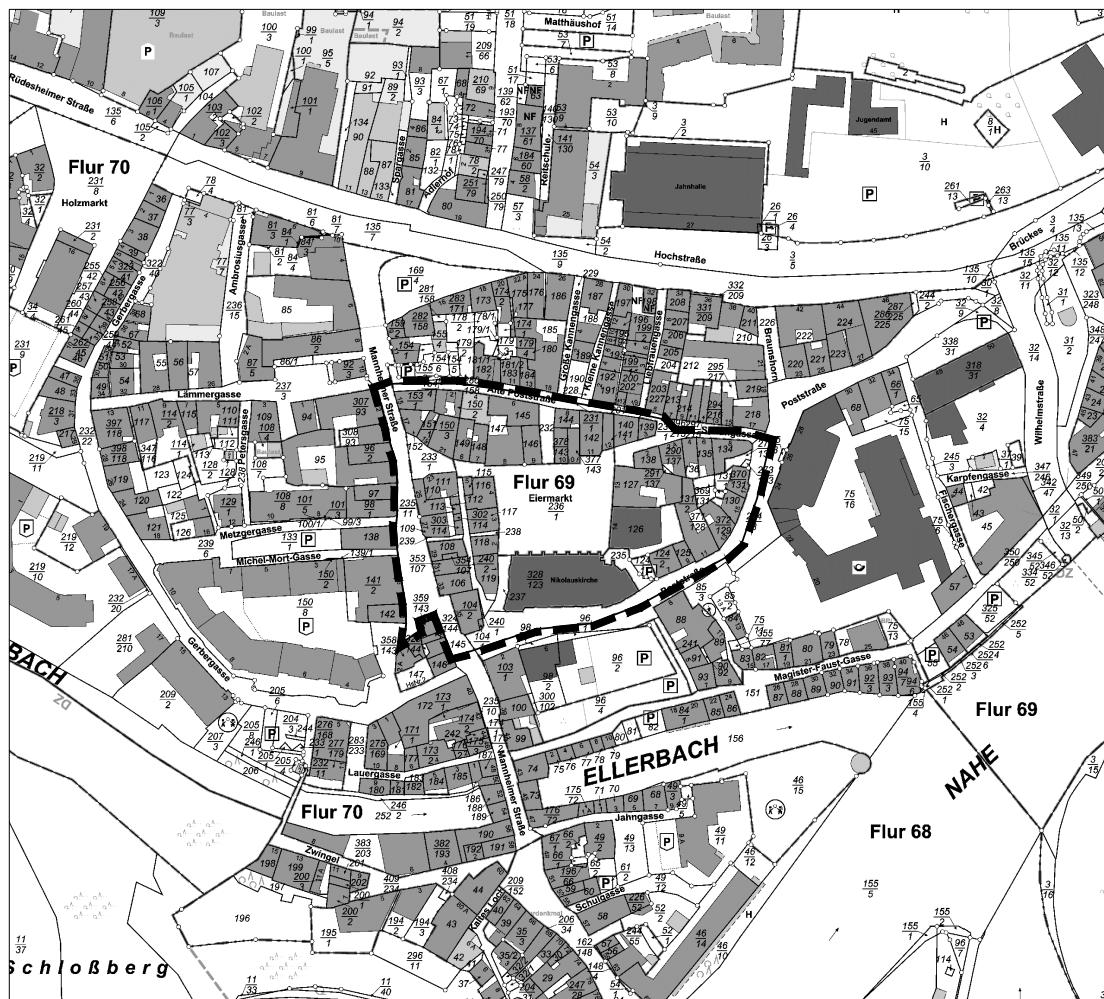


Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Grenzbeschreibung

Flur 69, 70

Straßenmitte Alte Poststraße, Straßenmitte Schuhgasse, Straßenmitte Poststraße, Westgrenze und Südgrenze Mannheimer Straße



Größe des Plangebietes ca. 1,0ha

M. 1:2500

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Bad Kreuznach, den 01.02.2017

Im Auftrag

TOP 1

Bebauungsplan 1c7 1.Ä.
Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 4 a Abs.3 BauGB

S. 1

BEBAUUNGSPLAN „Eiermarkt, zwischen Schuhgasse, Alte Poststraße, Mannheimer Straße und Poststraße“ (Nr. 1c/7, 1. Ä.)

ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN



Anlage TOP 1: ANLAGE 2 Abwägung erneute Offenlage 1c7-1Ä

TOP 1

Bebauungsplan 1c7 1.Ä.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 4 a Abs.3 BauGB

S. 2

Erneute Offenlage gemäß § 4 a Abs. 3;**a) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB****Bebauungsplan Nr. 1c 7, 1.Ä.****Planstand Januar 2018**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum von 28.02.2018 bis 29.03.2018 gingen keine Anregungen und Bedenken von Bürgerinnen und Bürger ein.

b) Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**Bebauungsplan Nr. 1c 7, 1.Ä.****Planstand Januar 2018**

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.02.2018 am Verfahren beteiligt:

Lfd. Nr.	Behörde/Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregung
Kreisverwaltung			
1.	Kreisverwaltung Büro des Landrates Brand- und Katastrophenschutz Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach		
2.	Kreisverwaltung Untere Denkmalschutzbehörde Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach		
Obere Landesbehörden			
3.	SGD Nord Regionalst. Gewerbeaufsicht Hauptstraße 238 55743 Idar-Oberstein	28.02.18	o.B.
4.	Generaldirektion kulturelles Erbe Abt. Bau- und Kunstdenkmalflege Schillerplatz 44 55116 Mainz		



Anlage TOP 1: ANLAGE 2 Abwägung erneute Offenlage 1c7-1Ä

TOP 1

Bebauungsplan 1c7 1.Ä.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 4 a Abs.3 BauGB

S. 3

Lfd. Nr.	Behörde/Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregung
5.	Generaldirektion kulturelles-Erbe Direktion Landesarchäologie Festung Ehrenbreitstein 56088 Koblenz		
Polizei/Bundeswehr			
6.	Polizeiinspektion Ringstraße 3 55543 Bad Kreuznach		
Vermessung / Kataster / Grundstücke			
7.	Vermessungs- und Katasteramt Ostdeutsche Straße 28 55232 Alzey		
Industrie / Gewerbe			
8.	Industrie- u. Handelskammer Koblenz - Außenstelle KH Hochstraße 5-7 55545 Bad Kreuznach	23.03.18	o.B.
9.	Handwerkskammer Koblenz über Kreishandwerkerschaft Rüdesheimer Straße 34 55545 Bad Kreuznach		
Verkehr			
10.	Verkehrsgesellschaft Bad Kreuznach mbH Ringstraße 128a 55543 Bad Kreuznach		
Leitungsträger			
11.	Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach Kilianstraße 9 55543 Bad Kreuznach	20.03.18	o.B.
Kirche			
12.	Stadtpfarrei Heilig Kreuz Zentrales Pfarrbüro Wilhelmstraße 37 55543 Bad Kreuznach		
Verwaltung KH			
13.	23 Grundstücks- und Gebäudewirtschaft		
14.	30 Amt für Recht und Ordnung		



Anlage TOP 1: ANLAGE 2 Abwägung erneute Offenlage 1c7-1Ä

TOP 1

Bebauungsplan 1c7 1.Ä.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 4 a Abs.3 BauGB

S. 4

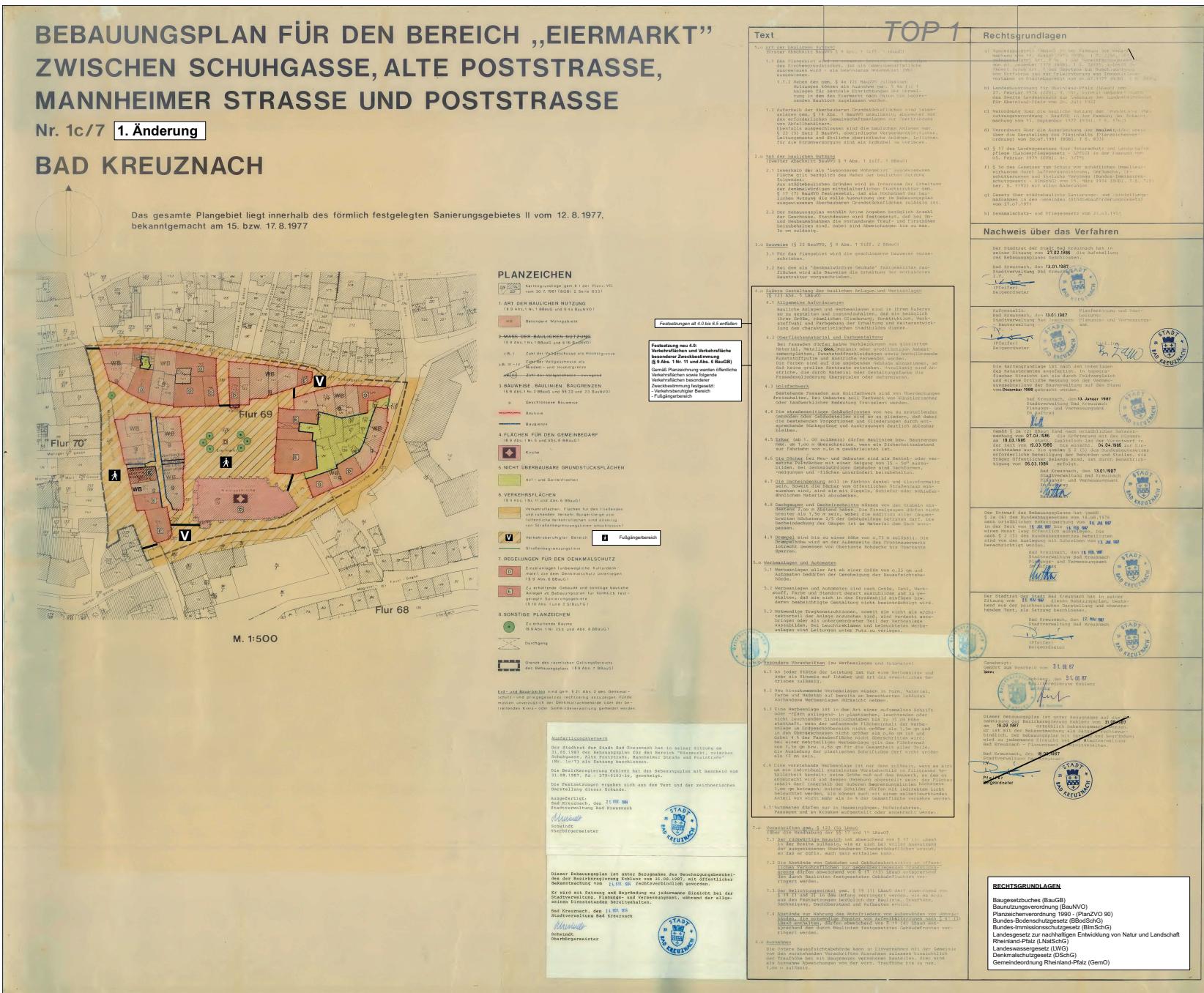
Lfd. Nr.	Behörde/Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregung
15.	37 Amt für Brand- und Katastrophenschutz		
16.	40 Amt für Schulen, Kultur u. Sport		
17.	51 Amt für Kinder u. Jugend		
18.	600 Bauverwaltung		
19.	600 Bauaufsicht		
20.	660 Tiefbau- und Grünflächen		
21.	ABW Abwasserbeseitigungseinrichtung		

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der erneuten Offenlage eine Stellungnahme abgegeben:

Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Stellungnahme	Äußerung und Erörterung der Verwaltung	Abwägungsvorschlag
3	SGD Nord Regionalst. Gewerbeaufsicht	28.02.18	Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die vorgenannte Planung bestehen vonseiten der SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Idar-Oberstein keine Bedenken.	Keine	Keine Abwägungsent- scheidung erforderlich
8	Industrie- u. Handelskammer Koblenz	23.03.18	Sehr geehrte Frau Blagojevic, vielen Dank für die Einbindung in o. g. Planung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt haben wir keinerlei Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Keine	Keine Abwägungsent- scheidung erforderlich
11	Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach	20.03.18	Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Blagojevic, wir bedanken uns für die Möglichkeit zu einer Stellungnahme und teilen Ihnen mit, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes im oben genannten Bereich seitens der Kreuznacher Stadtwerke keine Anregungen oder Bedenken bestehen.	Keine	Keine Abwägungsent- scheidung erforderlich



Anlage TOP 1: ANLAGE 3 Planzeichnung 1c7-1Ä



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**1. Art der baulichen Nutzung**

(Erster Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

- 1.1. Das Plangebiet wird im gesamten Bereich – mit Ausnahme des Kirchengrundstücks, das als Gemeindebedarfsfläche ausgewiesen wird – als besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen.
- 1.1.1. Neben den gem. § 4a (2) BauNVO zulässigen Nutzungen können als Ausnahme gem. § 4a (3) 1 Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung in dem den Eiermarkt nach Osten hin begrenzenden Baublock zugelassen werden.
- 1.2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig, abgesehen von den erforderlichen Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern.
Ebenfalls ausgeschlossen sind die baulichen Anlagen gem. § 23 (5) Satz 2 BauNVO, oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen. Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(Zweiter Abschnitt BauNVO § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

- 2.1. Innerhalb der als „besonderes Wohngebiet“ ausgewiesenen Fläche gilt bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung folgendes:
Aus städtebaulichen Gründen wird im Interesse der Erhaltung der denkmalwürdigen mittelalterlichen Stadtstruktur gem. § 17 (7) BauNVO festgesetzt, dass als Höchstmaß der baulichen Nutzung die volle Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.
- 2.2. Der Bebauungsplan enthält keine Angaben bezüglich Anzahl der Geschosse. Stattdessen wird festgesetzt, dass bei Um- und Neubaumaßnahmen die vorhandenen Trauf- und Firsthöhen beizubehalten sind. Dabei sind Abweichungen bis zu max. 30 cm zulässig.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 2. BBauG)

3.1. Für das Plangebiet wird die geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

3.2. Bei den als „denkmalwürdige Gebäude“ festgesetzten Bauflächen wird als Bauweise die Erhaltung der vorhandenen Baustuktur vorgeschrieben.

4. Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (NEU)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Gemäß Planzeichnung werden öffentliche Verkehrsflächen sowie folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

- 4.1. Für den Bereich Mannheimer Str., südwestlicher Teilbereich Poststraße sowie Alte Poststraße wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich und
- 4.2. für den Bereich „Eiermarkt“ wird gemäß § 9 Abs 1. Nr. 11 BauGB die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Eine Abgrenzung zur Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung sowie zu den jeweiligen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen ist durch eine Stra-

Anlage TOP 1: ANLAGE 4 Textl. Festsetzungen 1c7-1Ä

TOP 1

Bebauungsplan (Nr. 1c/7, 1. Ä.)

- 1/2 -

ßenbegrenzungslinie und entsprechendes Symbol in der Planzeichnung gekennzeichnet.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen (ALT) - ENTFALLEN

Die textlichen Festsetzungen Punkt 4 (ALT)- Punkt 6.5 entfallen und werden von der Gestaltungssatzung „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtteil“ der Stadt Bad Kreuznach vom 18.01.2016 ersetzt. Die Satzung zur Gestaltung von Bau- und Werbeanlagen ist als nachrichtliche Übernahme zu beachten.

5. Werbeanlagen und Automaten - ENTFALLEN

Die textlichen Festsetzungen Punkt 4 (ALT)- Punkt 6.5 entfallen und werden von der Gestaltungssatzung „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtteil“ der Stadt Bad Kreuznach vom 18.01.2016 ersetzt. Die Satzung zur Gestaltung von Bau- und Werbeanlagen ist als nachrichtliche Übernahme zu beachten.

6. Besondere Vorschriften - ENTFALLEN

Die textlichen Festsetzungen Punkt 4 (ALT)- Punkt 6.5 entfallen und werden von der Gestaltungssatzung „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtteil“ der Stadt Bad Kreuznach vom 18.01.2016 ersetzt. Die Satzung zur Gestaltung von Bau- und Werbeanlagen ist als nachrichtliche Übernahme zu beachten.

7. Vorschriften gem. § 123 (5) LBauO

(über die Handhabung der §§ 17 und 19 LBauO)

7.1. Der rückwärtige Bauwich ist abweichen von § 17 (3) LBauO in der Breite zulässig, wie er sich bei voller Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ergibt, so dass er ggfls. auch ganz entfallen kann.

7.2. Die Abstände von Gebäuden und Gebäudeabschnitten an öffentlichen verkehrsflächen zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze dürfen abweichend von § 17 (13) LBauO entsprechend, den durch Baulinien festgesetzten Gebäudefluchten verringert werden.

7.3. Der Belichtungswinkel gen § 19 (3) LBauO darf abweichend von § 19 (1 und 2) in dem Umfang verringert werden, wie es sich aus den Festsetzungen bezüglich der Baulinie, Traufhöhe, Dachneigung, Dachüberstand und Aufbauten ergibt.

7.4. Abstände zur Wahrung des Wohnfriedens von Außenwänden von Wohngebäuden, die notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nach § 67 (3) LBauO enthalten, dürfen abweichend von § 19 (4) LBauO entsprechend den durch Baulinien festgesetzten Gebäudefronten verringert werden.

8. Ausnahmen

Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich der Traufhöhe bei mit Baugrenzen versehenen Bauteilen. Hier sind als Ausnahme Abweichungen von der vorh. Traufhöhe bis zu max. 1,00 m zulässig.

Oberbürgermeisterin
Frau Kaster-Meurer

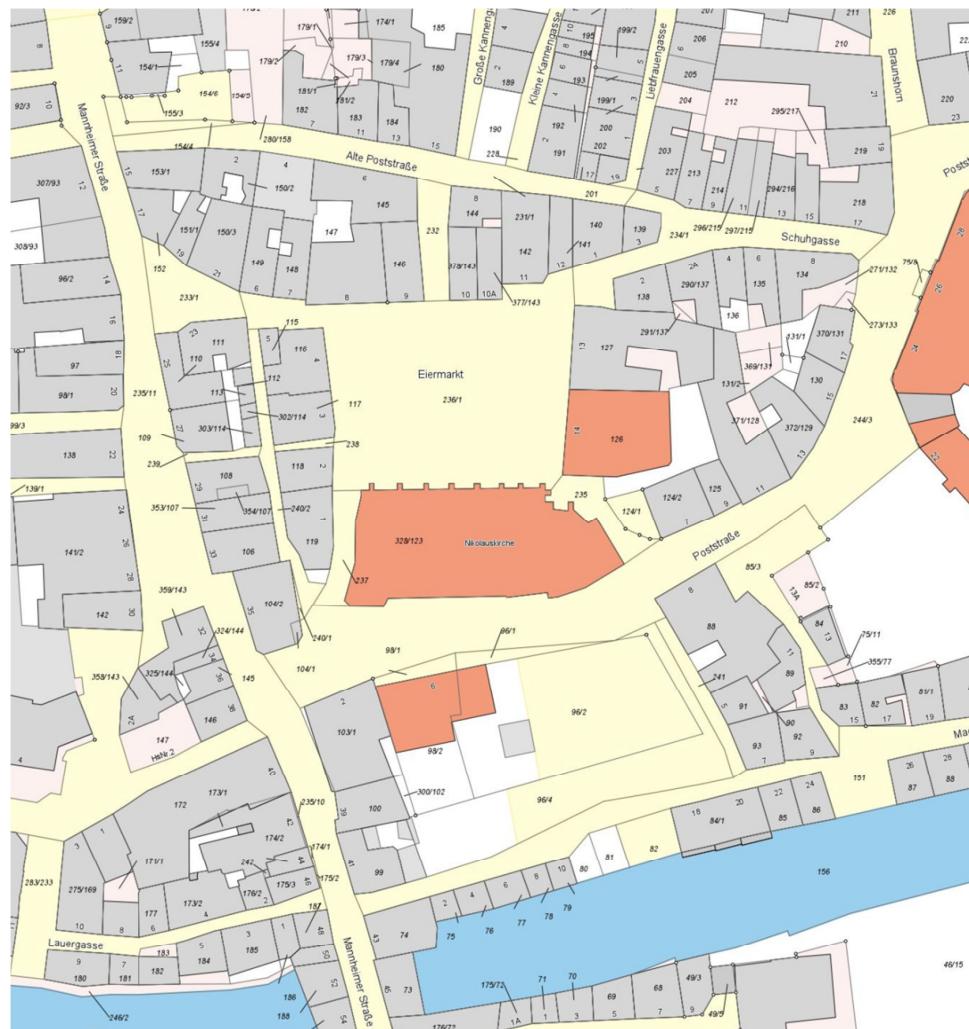
..... Bad Kreuznach, den



Stadt Bad Kreuznach

Stand Entwurf Satzungsbeschluss, 12.03.2019

Bebauungsplan
„Eiermarkt, zwischen Schuhgasse, Alte Poststraße, Mannheimer Straße und Poststraße“
(Nr. 1c/7, 1. Änderung)



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Anlage TOP 1: ANLAGE 5 Begruendung 1c7-1Ä

TOP 1

Bebauungsplan Nr. 1c/ 7, 1.Ä

Inhalt

I. Allgemeines	1
I.I. Rechtsgrundlagen	1
I.II. Lage des Plangebietes und verkehrliche Anbindung	1
I.III. Geltungsbereich	2
II. Erfordernis der Planung, Planungsziele (§1 Abs. 3 BauGB)	3
II.I. Planungsanlass - Beschreibung der Maßnahmen	3
II.II. In Betracht kommende anderweitige Lösungen	4
II.III. Ziele und Zwecke der Planung	4
III. Das Verfahren	5
III.I. Aufstellungsbeschluss	6
III.II. Beteiligung	6
III.II.1. Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB) und Beteiligung der Behörden (§4 Abs.1 BauGB)	6
III.II.2. Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB) und Beteiligung der Behörden (§4 Abs.2 BauGB) - Offenlage	6
III.II.3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB) und Beteiligung der Behörden (§4 Abs.2 BauGB) – Erneute Offenlage	7
IV. Planinhalte (§ 9 BauGB)	8
IV.I. Festsetzungen	8
IV.I.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)	8
IV.I.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)	8
IV.I.3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	8
IV.I.4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen (ALT) ENTFALLEN	9
IV.I.4. (NEU) Verkehrsflächen	9
IV.I.5. Werbeanlagen und Automaten - ENTFALLEN	10
IV.I.6. Besondere Vorschriften - ENTFALLEN	10
IV.I.7. Vorschriften gem. § 123 (5) LBauO	10
V. Einfügen in die räumliche Gesamtplanung - Bauleitplanung	12
VI. Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
VII. Bodenordnung - Statistik	14
VII.I. Bodenordnende Maßnahmen und Kosten	14

Abbildungen

Abb. 1	Lage des Plangebietes	1
Abb. 2	Auszug aus der Grenzbeschreibung des Bebauungsplanes Nr. 1c/7, 1.Änderung	2
Abb. 3	Auszug aus dem LEP IV	12
Abb. 4	Auszug aus dem RROP 2014	12
Abb. 5	Auszug aus dem FNP 2005	13



I. Allgemeines

I.I. Rechtsgrundlagen¹

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

I.II. Lage des Plangebietes und verkehrliche Anbindung



Abb. 1 Lage des Plangebietes²

Das Plangebiet befindet sich in der Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern. Es befindet sich nördlich des Ellerbachs am zentralen Platz „Eiermarkt“ und nordöstlich des Schloßparks. Westlich wird das Plangebiet durch die Mannheimer Straße mit dem Salzmarkt und Süden und Süd-Osten durch die Poststraße begrenzt, im Norden grenzt die Schuhgasse das Gebiet ab. Das Gebiet wird durch die Mannheimer Straße sowie Poststraße für Anwohner

¹ Jeweils in der aktuellen Fassung falls nichts anderes genannt

² Luftbild 2010, ohne Maßstab.

Anlage TOP 1: ANLAGE 5 Begruendung 1c7-1Ä

TOP 1

Bebauungsplan Nr. 1c/7., 1. Änderung

-2/15-

erschlossen. Im Zentrum befindet sich der zentrale Platz „Eiermarkt“ sowie die St. Nikolaus Kirche.

I.III. Geltungsbereich

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1c/7, 1.Änderung

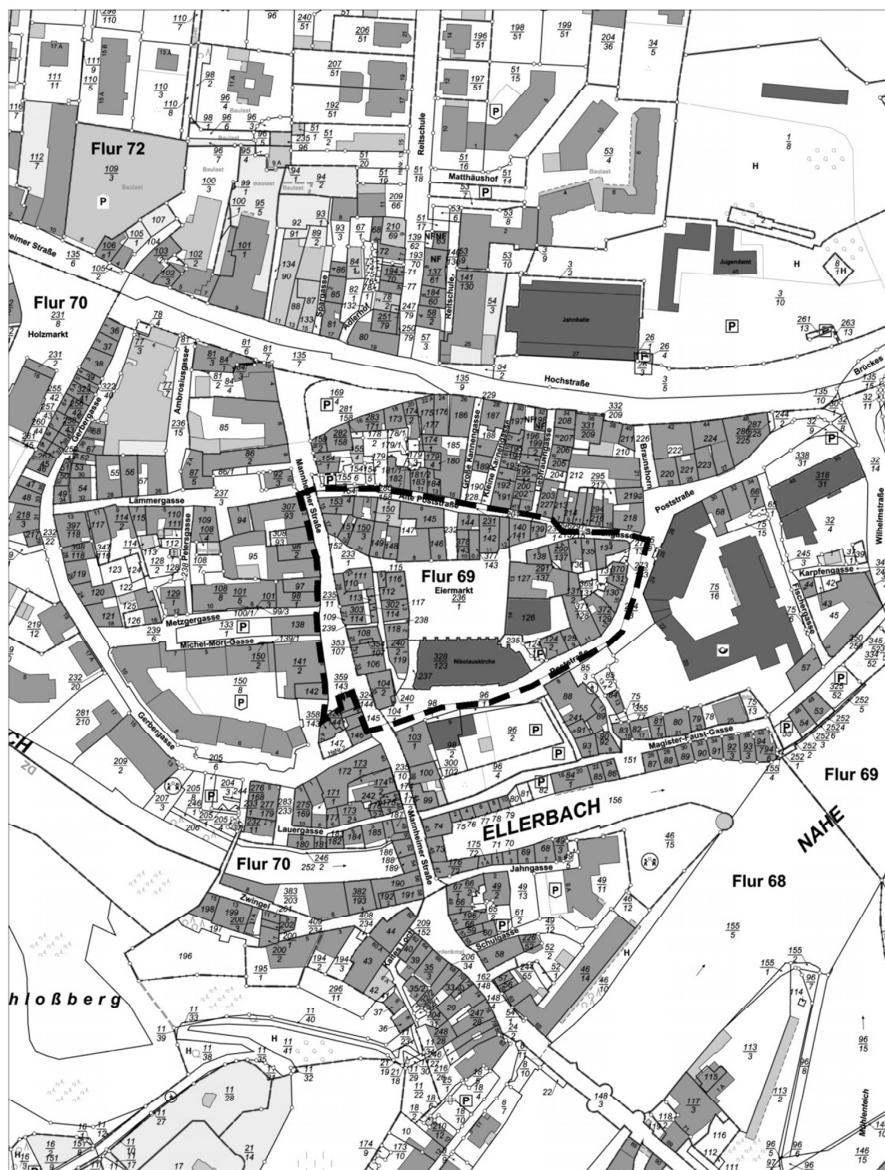


Abb. 2 Auszug aus der Grenzbeschreibung des Bebauungsplanes Nr. 1c/7, 1.Änderung ³

Grenzbeschreibung

Flur 69, 70

Straßenmitte Alte Poststraße, Straßenmitte Schuhgasse, Straßenmitte Poststraße, Westgrenze und Südgrenze Mannheimer Straße.

³ Auszug aus der Grenzbeschreibung - Stadtverwaltung Bad Kreuznach, ohne Maßstab.



II. Erfordernis der Planung, Planungsziele (§ 1 Abs. 3 BauGB)

II.I. Planungsanlass - Beschreibung der Maßnahmen

A. Gestaltungsfestsetzungen

Mit dem Beschluss vom 18.01.2016 des Stadtrats tritt die Gestaltungssatzung „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtteil“, der Stadt Bad Kreuznach, in Kraft. Sie dient dem Schutz und der Sicherung der historisch geprägten Stadtgestalt und mittelalterlichen städtebaulichen Strukturen der Kreuznacher Neustadt. Die veralteten Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes werden zur Förderung eines harmonischen Stadtbildes durch die Gestaltungssatzung ersetzt.

Die Gestaltungssatzung stellt eine zentrale Standardregelung zum Erhalt des städtebaulichen Charakters der Kreuznacher Neustadt dar. Ein harmonisches Stadtbild soll sowohl durch optische als auch durch bauliche Aufwertung entstehen. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sollen mit Gestaltungsmaßnahmen aus Neu- und Umbauprojekten in ihrer Ausgestaltung korrespondieren. Durch zentrale Festsetzungen zur Gliederung der Baukörper und Dachlandschaften, zu Fassaden, zu Materialien und Farben, Ausgestaltung der Schaufenster, Fenster, Türen, Rollläden und Fensterläden, Werbeanlagen, Gestaltung der Fassaden, Podeste sowie Festsetzungen zu Markisen und Nebenanlagen fungiert die Gestaltungssatzung als zentrales Regelwerk zum Erhalt des städtebaulichen Charakters der Kreuznacher Neustadt. Die Gestaltungssatzung mit ihren detaillierten Regelungen löst die bisher generalisierenden textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.0 – 6.5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen ab.

Begründung zu § 1 Gestaltungssatzung (Stand 18.01.2016):

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die „Kreuznacher Neustadt- historischer Stadtteil“, in dem die historische Baustuktur prägend und am Stadtbild ablesbar ist.

Für das Gebiet der Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtteil bieten sich gemeinsame Gestaltungsvorschriften an, da der Bereich kulturell, historisch und auch städtebaulich eine Einheit darstellt.

Durch die Aufnahme der Stadt Bad Kreuznach in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadtzentren“ im Jahr 2012 wurde vorab ein integriertes Innenstadtkonzept, das sogenannte ISEK, erarbeitet. Für den Bereich der Kreuznacher Neustadt wurde schon in diesem Zusammenhang eine Bestandsaufnahme durchgeführt, die u.a. auch die Siedlungsentwicklung / Historische Struktur der Neustadt darstellt und entsprechende städtebauliche Missstände, funktionale und gestalterische Mängel sowie Qualitäten, Potenziale und Handlungsansätze identifiziert. Aufgrund der umfassenden Bestandsaufnahme und –Analyse wurden Handlungsempfehlungen bzw. Maßnahmen vorgeschlagen – darunter auch das Erstellen einer Gestaltungssatzung (vgl. Maßnahme A 02).

In der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz, Kreis Bad Kreuznach, Stadt Bad Kreuznach befindet sich nahezu das gesamte Plangebiet innerhalb einer Denkmalzone (kennzeichnendes Straßen-, Platz- oder Ortsbild gem. § 3, § 5 Abs. 3 DSchPflG). Des Weiteren befindet sich eine Vielzahl an Einzeldenkmälern, die das Stadtbild positiv prägen, im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

Begründung zu § 2 Gestaltungssatzung (Stand 18.01.2016):

Ziel der Satzung ist es, städtebauliche Ensembles, Einzelgebäude aber auch Straßenräume und Freiflächen zu erhalten und fort zu entwickeln. Die Gestaltungssatzung dient dabei der Steuerung von Neubaumaßnahmen, Umbauten sowie Sanierungen für das sensible „Herzstück“ „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtteil“. Die Satzung soll auf diesem Weg der Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses dienen und zur Weiterentwicklung einer vielfältigen, aber harmonischen Stadtgestalt beitragen.

Neubaumaßnahmen, bauliche Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen sowie Werbeanlagen müssen in Maßstab, Form, Gliederung, Material und Farbe das Stadtbild und die Eigenart des Straßenraumes berücksichtigen und sich dabei in die ihre Umgebung prägenden Bebauungsstrukturen

Anlage TOP 1: ANLAGE 5 Begruendung 1c7-1Ä

TOP 1

-4/15-

Bebauungsplan Nr. 1c7/., 1. Änderung

einfügen. Daher werden die in der vorliegenden Gestaltungssatzung bezeichneten öffentlichkeitswirksamen Veränderungen nun genehmigungspflichtig.

Durch die Gestaltungssatzung wird nun eine über die der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vorgeschriebene Genehmigungspflicht hinaus in der Kreuznacher Neustadt eingeführt.

Die Anbringung von z.B. einer Werbeanlage oder auch ein Bauvorhaben sind durch die untere Bauaufsichtsbehörde vorab zu genehmigen. Hierzu ist vor der Ausführung ein Antrag zu stellen und die Erteilung einer Genehmigung abzuwarten.

Antragsformulare erhalten Sie auf der Internetseite der Stadtverwaltung Bad Kreuznach oder direkt in der Fachabteilung Bauordnung und Gebäudewirtschaft in der Viktoriastraße 13 in Bad Kreuznach. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach durch den Bauherren zu beantragen.

B. Verkehrsflächen

Zur Sicherung des öffentlichen Raumes für den nicht motorisierten Verkehr ist eine Ergänzung der baurechtlichen Festsetzung „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich“ notwendig. Der Bebauungsplan Nr. 1c7 setzt lediglich „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich“ sowie „Verkehrsfläche für den fließenden und ruhenden Verkehr“ fest.

Die Bebauungsplanänderung dient der Stärkung und Sicherung der Neustadt als attraktives historisch geprägtes Zentrum. Insbesondere soll damit der innerhalb einer Denkmalzone liegende Eiermarkt in seiner Nutzung und Gestalt aufgewertet werden.

II.II. In Betracht kommende anderweitige Lösungen

Eine Alternative zur unter II.I. A. vorgestellten Maßnahme kommt nicht in Frage. Die bestehenden Bebauungspläne in der Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtteil decken nicht die gesamte Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtteil ab. Dies führte in der Vergangenheit immer wieder zu Problemen, da keine einheitlichen Regelungen im gesamten Plangebiet angewendet werden konnten. In Teilbereichen gab es gestalterische Regelungen, die jedoch nicht hinreichend konkret waren. In anderen Teilen gab es keinerlei Regelungen, so dass der Bürger sich ungerecht behandelt fühlte aufgrund der inhomogenen Regelungen. Mit Aufhebung der textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.0 – 5.2.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen sind die Regelungen der Gestaltungssatzung anzuwenden, die einheitlich für das gesamte Gebiet der Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtteil gelten.

Eine Alternative zur unter II.I. B. vorgestellter Maßnahme kommt nicht in Frage. Nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1c7 und seinen Festsetzungen zur Verkehrsflächen ist eine Umwidmung des Platzes Eiermarkt zum Fußgängerbereich und der geplanten Aufwertung des Platzes nicht möglich. Eine Teileinziehung gemäß § 37 Landesstraßenengesetzes erfolgt nach dem kommunalen Baurecht. Ist eine Fläche bzw. Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche ohne Nutzungseinschränkungen festgesetzt kann diese der Öffentlichkeit nicht entzogen werden.

II.III. Ziele und Zwecke der Planung

1. Gestaltungsfestsetzungen



Anlage TOP 1: ANLAGE 5 Begruendung 1c7-1Ä

TOP 1

-5/15-

Bebauungsplan Nr. 1c/7., 1. Änderung

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es die Grundlage für einheitliche Regelungen bzgl. Gestaltung in der Kreuznacher Neustadt - historischer Stadtteil zu schaffen. Es werden lediglich die textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.0 – 5.2.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen gestrichen. Alle anderen textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen gelten unverändert fort.

2. Verkehrsflächen

Zur Stärkung und Sicherung der Neustadt als attraktives historisch geprägtes Zentrum soll der innerhalb einer Denkmalzone liegende Eiermarkt in seiner Nutzung und Gestalt aufgewertet werden. Das Ziel der Wiederbelebung kann nur mit einer Zulassung ausschließlich von nicht motorisiertem Verkehr erreicht werden. Dazu ist jedoch eine Einziehung der Verkehrsfläche notwendig. Eine Teileinziehung (Widmungsbeschränkung) der Verkehrsfläche nach § 37 des Landesstraßengesetzes mit dem Ziel, den Kfz.-Verkehr auszuschließen, würde im Widerspruch zu der Festsetzung „verkehrsberuhigter Bereich“ im B-Plan Nr. 1c/7 stehen. Zur Sicherung des öffentlichen Platzes und seiner Attraktivität und Aufenthaltsqualität soll deshalb der Bereich Eiermarkt von „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich“ in „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerzone“ geändert werden. Eine solche Festsetzung wurde im Bereich der Neustadt im Bebauungsplan „Zwischen Ellerbach und Poststraße“ (Nr. 1c/10) bereits festgesetzt.

III. Das Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Nach Vorliegen der Entwurfsplanung für die 1. Änderung des Bebauungsplans und Prüfung durch die Verwaltung sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt, da

- der Bebauungsplan Nr. 1 c/7 1. Änderung eine innerhalb des Siedlungskörpers gelegene Fläche umfasst und damit die Innenentwicklung - einheitliche Regelungen bzgl. Gestaltung in der Kreuznacher Neustadt - historischer Stadtteil - zum Ziel hat,
- die nach § 19 BauNVO zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² umfasst,
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen,
- keine im Rahmen der Natura 2000-Gebietskulisse benannten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld vorhanden sind und somit durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

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.



Anlage TOP 1: ANLAGE 5 Begründung 1c7-1Ä

TOP 1

Bebauungsplan Nr. 1c/7., 1. Änderung

-6/15-

III.I. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr am 23.03.2017 vorbereitet und am 30.03.2017 im Stadtrat gemäß § 2 Abs.1 BauGB gefasst.

III.II. Beteiligung**III.II.1. Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB) und
Beteiligung der Behörden (§4 Abs.1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung wird im Zeitraum vom 19.05.2017 -06.06.2017 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben 0 Bürger Anregungen vorgebracht.

Mangels Anregungen von den Bürgern ist eine Abwägung nicht erforderlich.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden 19 Behörden zur Stellungnahme aufgefordert. 3 haben eine Stellungnahme abgegeben, 1 hatten keine Anregungen, 16 haben nicht geantwortet.

Die SGD Nord Regionalstelle Gewerbeaufsicht empfiehlt vor dem Hintergrund der bekannten Probleme, die Planung zum Anlass zu nehmen, die Lärmsituation mittels Gutachten umfassend zu bewerten.

Die Generaldirektion kulturelles Erbe, Abt. Bau- und Kunstdenkmalflege weist auf die im Planungsgebiet sich befindende Denkmalzone „Neustadt“ sowie zahlreiche Einzeldenkmäler. Die Einzeldenkmäler sowie Denkmalzonen genießen Erhaltungs- und Umgebungsschutz.

Im Rahmen der Abwägung werden alle Anregungen zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist in beiden Fällen nicht erforderlich.

**III.II.2. Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB) und
Beteiligung der Behörden (§4 Abs.2 BauGB) - Offenlage**

Die Offenlage wurde am 26.09.2017 durch den Stadtrat beschlossen und am 25.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die Offenlage fand vom 02.11.2017 bis 04.12.2017 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Anregungen ein. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden mit Schreiben vom 19.10.2017 20 Behörden zur Stellungnahme aufgefordert. Drei beteiligte Behörden haben keine Bedenken und 15 Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben. Es gingen 2 abwägungsrelevante Stellungnahmen ein.

Die Generaldirektion kulturelles Erbe weist auf die im Plangebiet befindlichen Denkmalschutzzonen sowie zahlreiche Einzeldenkmäler, die Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießen. Die Schutzwürdigkeit der im Änderungsbereich befindlichen Denkmalzonen sowie Einzeldenkmäler ist bekannt. Diese werden durch die mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmte Gestaltungssatzung gesichert. Aus diesem Grund ist eine Abwägung nicht erforderlich.

Die Abteilung Bauverwaltung der Stadtverwaltung Bad Kreuznach weist auf das Vorliegen einer im Jahr 1988 vom Stadtrat beschlossene Teileinziehung der Mannheimer Straße mit



Anlage TOP 1: ANLAGE 5 Begruendung 1c7-1Ä

TOP 1

Bebauungsplan Nr. 1c/7., 1. Änderung

-7/15-

der bitte um Berücksichtigung. Die Stellungnahme lautet wie folgt: „(...) Im Entwurf des B-Planes ist die Mannheimer Straße, soweit sie im Bereich des B-Planes verläuft, als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Mannheimer Straße zwischen der früheren Einmündung der Bockgasse und bis zur Einmündung der Poststraße wurde durch Beschluss des Stadtrates teilein gezogen. Die Teileinziehung (Umwidmung zur Fußgängerzone) wurde am 04.11.1988 öffentlich bekannt gemacht, s. Anlagen. Daher sollte der B-Plan bei seiner jetzigen Änderung auch diese Teileinziehung übernehmen, da ansonsten die Teileinziehung wieder Rückgängig gemacht würde. (...). Das Vorliegen einer Teileinziehung des o.g. Teilbereichs wurde erst im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bekannt gegeben und wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung berücksichtigt. Da es sich hierbei um eine planungsrelevante Änderung im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3/4 Abs. 2 BauGB handelt ist mit der Änderung der Planzeichnung einer erneute Offenlage erforderlich.

Des Weiteren wird nach interner Abstimmung die Begrenzung der Fußgängerzone Eiermarkt im nord-östlichen Bereich (Zugang Schuhgasse) verlegt. Hierbei handelt es sich um eine rein zeichnerische Änderung. Grund der Änderung ist die sinnvollere beitragsrechtliche Zuordnung.

Aus beitragsrechtlicher Sicht im Sinne einer „natürlichen Betrachtungsweise“, nach der eine Verkehrsanlage grundsätzlich abzugrenzen (Straßenführung, -breite, -oberfläche etc.) ist, wird der Teilbereich im nord-östlichen Zugang Schuhgasse als Teil des Platzes Eiermarkt wahrgenommen und ist somit der Fußgängerzone zugeordnet. Die Änderung regelt und erleichtert nicht nur die beitragsrechtliche Zuordnung von beitragspflichtigen Maßnahmen, sondern schafft auch ordnungsrechtlich bessere Möglichkeiten beim Vorgehen gegen Falschparker.

III.II.3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB) und Beteiligung der Behörden (§4 Abs.2 BauGB) – Erneute Offenlage

Aufgrund der dargelegten Planänderungen wurde eine erneute Offenlage gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erforderlich. Der Stadtrat hat diese in seiner Sitzung am 25.01.2018 beschlossen. Die erneute Offenlage wurde in der Zeit vom 28.02.2018 bis 29.03.2018 durchgeführt. Im Rahmen der erneuten Offenlage gingen keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein. Weiterhin wurden 20 Behörden beteiligt. 17 davon gaben keine Stellungnahme ab. Von 3 Behörden (Stadtwerke Bad Kreuznach, IHK Koblenz und Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) ging eine Rückmeldung ein, es wurden jedoch keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Eine erneute Abwägungsentscheidung ist daher nicht erforderlich.



IV. Planinhalte (§ 9 BauGB)

Bestandteile der Satzung sind die Bebauungsplanurkunde sowie die textlichen Festsetzungen gemäß §9 BauGB. Die Planzeichnung wird ergänzt sowie alle textlichen Festsetzungen bleiben unverändert erhalten. Es werden lediglich die textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.0 – 6.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen aufgehoben. Eine neue Festsetzung unter Punkt 4 Verkehrsflächen wird ergänzt.

IV.I. Festsetzungen

IV.I.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan Nr. 1c/7 unter Punkt 1.0 -1.2 bleiben unverändert erhalten:

1. Art der baulichen Nutzung

(Erster Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

- 1.1. *Das Plangebiet wird im gesamten Bereich – mit Ausnahme des Kirchengrundstücks, das als Gemeindebedarfsfläche ausgewiesen wird – als besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen.*
- 1.1.1. *Neben den gem. § 4a (2) BauNVO zulässigen Nutzungen können als Ausnahme gem. §4a (3) 1 Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung in dem den Eiermarkt nach Osten hin begrenzenden Baublock zugelassen werden.*
- 1.2. *Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig, abgesehen von den erforderlichen Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern.*
Ebenfalls ausgeschlossen sind die baulichen Anlagen gem. § 23 (5) Satz 2 BauNVO, oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen. Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

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

Die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan Nr. 1c/7 unter Punkt 2.0 -2.2 bleiben unverändert erhalten:

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. *Innerhalb der als „besonderes Wohngebiet“ ausgewiesenen Fläche gilt bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung folgendes:*
Aus städtebaulichen Gründen wird im Interesse der Erhaltung der denkmalwürdigen mittelalterlichen Stadtstruktur gem. § 17 (7) BauNVO festgesetzt, dass als Höchstmaß der baulichen Nutzung die volle Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.
- 2.2. *Der Bebauungsplan enthält keine Angaben bezüglich Anzahl der Geschosse. Stattdessen wird festgesetzt, dass bei Um- und Neubaumaßnahmen die vorhandenen Trauf- und Firsthöhen beizubehalten sind. Dabei sind Abweichungen bis zu max. 30 cm zulässig.*

IV.I.3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die textlichen Festsetzungen zur Bauweise aus dem Bebauungsplan Nr. 1c/7 unter Punkt 3.0 bleiben unverändert erhalten:



Anlage TOP 1: ANLAGE 5 Begründung 1c7-1Ä

TOP 1

-9/15-

Bebauungsplan Nr. 1c/7., 1. Änderung**3. Bauweise**

(§ 22 BauNVO), § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG

3.1. Für das Plangebiet wird die geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

3.2. Bei den als „denkmalwürdige Gebäude“ festgesetzten Bauflächen wird als Bauweise die Erhaltung der vorhandenen Baustruktur vorgeschrieben.

IV.I.4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen (ALT) ENTFALLEN**Festsetzungen Bebauungsplan 1c7**

Der rechtgültige Bebauungsplan Nr. 1c7 setzt in seinen textlichen Festsetzungen Nr. 4 Regelungen zur Äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen fest.

Festsetzungen 1. Änderung

Die textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 1c7 Punkt 4.0 (ALT) entfallen und werden von der Gestaltungssatzung „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern“ der Stadt Bad Kreuznach vom 18.01.2016 ersetzt.

Begründung zur Änderung

Mit dem Beschluss vom 18.01.2016 des Stadtrats tritt die Gestaltungssatzung „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern“, der Stadt Bad Kreuznach, in Kraft. Sie dient dem Schutz und der Sicherung der historisch geprägten Stadtgestalt und mittelalterlichen städtebaulichen Strukturen der Kreuznacher Neustadt. Die veralteten Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes werden zur Förderung eines harmonischen Stadtbildes durch die Gestaltungssatzung ersetzt.

IV.I.4. (NEU) Verkehrsflächen**Festsetzungen Bebauungsplan 1c7**

Der rechtgültige Bebauungsplan Nr. 1c7 setzt in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB Verkehrsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich fest.

Festsetzungen 1. Änderung

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1c7 in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen werden in der 1. Änderung ergänzt und textlich festgesetzt. Die neue Festsetzung Nr. 4 setzt folgendes fest:

4. Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Gemäß Planzeichnung werden öffentliche Verkehrsflächen sowie folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

- 4.1. Für den Bereich Mannheimer Str., südwestlicher Teilbereich Poststraße sowie Alte Poststraße wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich und
- 4.2. für den Bereich „Eiermarkt“ wird gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 11 BauGB die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich“ festgesetzt.



Anlage TOP 1: ANLAGE 5 Begründung 1c7-1Ä

TOP 1

Bebauungsplan Nr. 1c/7., 1. Änderung

-10/15-

Eine Abgrenzung zur Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung sowie zu den jeweiligen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen ist durch eine Straßenbegrenzungslinie gekennzeichnet.

Begründung zur Änderung

Eine Wiederbelebung des Eiermarkts kann nur mit einer Zulassung ausschließlich von nicht motorisiertem Verkehr auf dem Eiermarkt erreicht werden. Dazu ist jedoch eine Einziehung der Verkehrsfläche notwendig. Eine Teileinziehung (Widmungsbeschränkung) der Verkehrsfläche nach § 37 des Landesstraßengesetzes mit dem Ziel, den Kfz.-Verkehr auszuschließen, würde im Widerspruch zu der Festsetzung „verkehrsberuhigter Bereich“ im Bebauungsplan Nr. 1c/7 stehen. Für eine Widmungsbeschränkung im Bereich des Eiermarkts wird deshalb die Festsetzung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich“ in „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerzone“ geändert und textlich wie zeichnerisch ergänzt.

IV.I.5. Werbeanlagen und Automaten - ENTFALLEN

Festsetzungen Bebauungsplan 1c7

Der rechtgültige Bebauungsplan Nr. 1c7 setzt in seinen textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 -5.3 Regelungen zu Werbeanlagen und Automaten fest.

Festsetzungen 1. Änderung

Die textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 1c/7 Punkt 5.1-5.3 entfallen und werden von der Gestaltungssatzung „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtteil“ der Stadt Bad Kreuznach vom 18.01.2016 ersetzt.

Begründung zur Änderung

Mit dem Beschluss vom 18.01.2016 des Stadtrats tritt die Gestaltungssatzung „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtteil“, der Stadt Bad Kreuznach, in Kraft. Sie dient dem Schutz und der Sicherung der historisch geprägten Stadtgestalt und mittelalterlichen städtebaulichen Strukturen der Kreuznacher Neustadt. Die veralteten Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes werden zur Förderung eines harmonischen Stadtbildes durch die Gestaltungssatzung ersetzt.

IV.I.6. Besondere Vorschriften - ENTFALLEN

IV.I.7. Vorschriften gem. § 123 (5) LBauO

Die textlichen Festsetzungen zu den Vorschriften gem. § 123 (%) LBO aus dem Bebauungsplan Nr. 1c/7 unter Punkt 7.1 -7.4 bleiben unverändert erhalten:

7. Vorschriften (über die Handhabung der §§ 17 und 19 LBauO)

- 7.1. *Der rückwärtige Bauwich ist abweichen von § 17 (3) LBauO in der Breite zulässig, wie er sich bei voller Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ergibt, so dass er ggfls. auch ganz entfallen kann.*
- 7.2. *Die Abstände von Gebäuden und Gebäudeabschnitten an öffentlichen Verkehrsflächen zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze dürfen abweichend von § 17 (13) LBauO entsprechend, den durch Baulinien festgesetzten Gebäudefluchten verringert werden.*



Anlage TOP 1: ANLAGE 5 Begruendung 1c7-1Ä

TOP 1

-11/15-

Bebauungsplan Nr. 1c/7., 1. Änderung

7.3. Der Belichtungswinkel gen § 19 (3) LBauO darf abweichend von § 19 (1 und 2) in dem Umfang verringert werden, wie es sich aus den Festsetzungen bezüglich der Baulinie, Traufhöhe, Dachneigung, Dachüberstand und Aufbauten ergibt.

7.4. Abstände zur Wahrung des Wohnfriedens von Außenwänden von Wohngebäuden, die notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nach § 67 (3) LBauO enthalten, dürfen abweichend von § 19 (4) LBauO entsprechend den durch Baulinien festgesetzten Gebäudefronten verringert werden.

8. Ausnahmen

Die textlichen Festsetzungen zu Ausnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 1c/7 unter Punkt 8.0 bleiben unverändert erhalten.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich der Traufhöhe bei mit Baugrenzen versehenen Bauteilen. Hier sind als Ausnahme Abweichungen von der vorh. Traufhöhe bis zu max. 1,00 m zulässig.



V. Einfügen in die räumliche Gesamtplanung - Bauleitplanung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes steht im Einklang mit den Aussagen des Landesentwicklungsprogramms **LEP IV**⁴, das Bad Kreuznach als Mittelzentrum ausweist. Bad Kreuznach leistet dabei für den Verflechtungsbereich eine vollständige Versorgung mit allen mittelzentralen Funktionen.

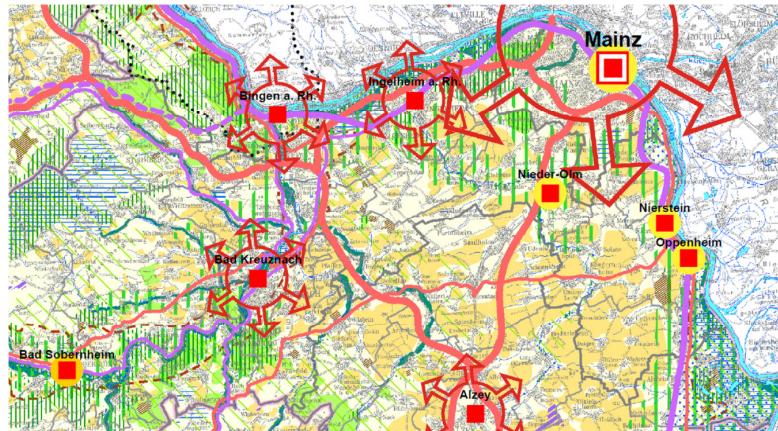


Abb. 3 Auszug aus dem LEP IV

Der regionale Raumordnungsplan **RROP**⁵ weist die Stadt als Mittelzentrum im Grundnetz aus und ist dabei als landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt sowie sonstiger projektbezogener Entwicklungsschwerpunkt ausgewiesen. Folgende drei besondere Funktionen werden zugeordnet:

- **Gewerbe:** Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Ausweisung u. Entwicklung der Gewerbeflächen.
- **Wohnen:** Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Ausweisung von Wohnbauflächen.
- **Fremdenverkehr:** Als anerkannter Kur und Erholungsort und Fremdenverkehrsgemeinde, verstärkter Ausbau der Erholungsinfrastruktur.



Abb. 4 Auszug aus dem RROP 2014

Im RROP 2014 wird die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

⁴ Beschluss der Rechtsverordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) durch den Ministerrat am 7.10.2008. Gemäß § 8 Abs. 1 S. 7 LPIG durch Rechtsverordnung vom 14.10.2008 rechtsverbindlich erklärt.

⁵ Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe; Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, Mainz 2014, genehmigt durch Genehmigungsbescheid des Ministers des Innern und für Sport - Oberste Landesplanungsbehörde - vom 21.10.2015; Darstellung ohne Maßstab.

Anlage TOP 1: ANLAGE 5 Begruendung 1c7-1Ä

TOP 1

Bebauungsplan Nr. 1c/7., 1. Änderung

-13/15-

Der **Flächennutzungsplan 2005⁶** stellt für den Bereich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar.

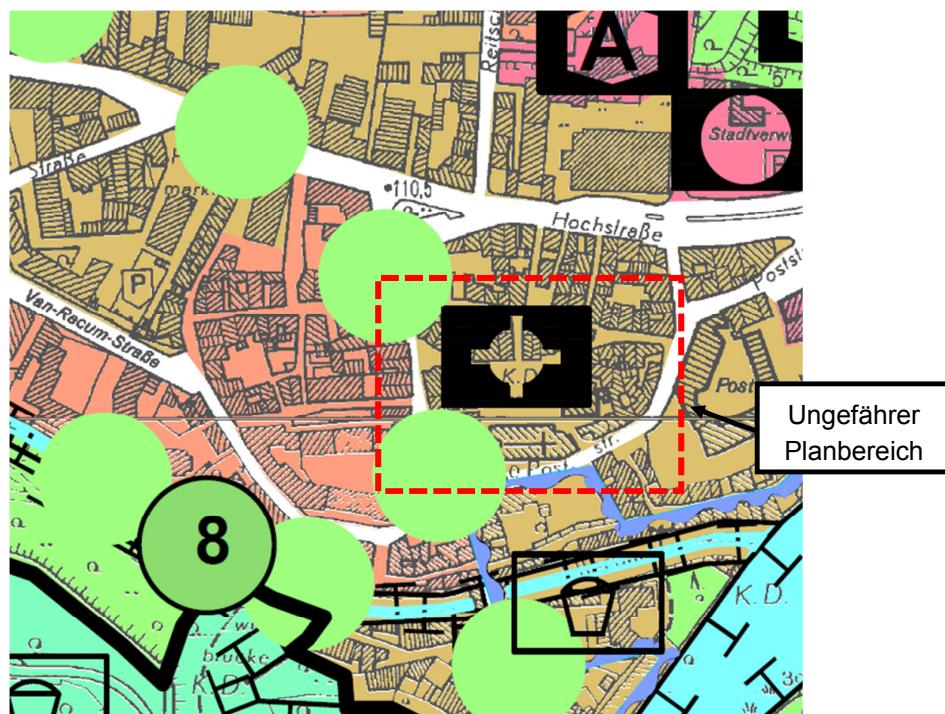


Abb. 5 Auszug aus dem FNP 2005⁷

Für den in Rede stehenden Bereich besteht seit 1983 der rechtsverbindliche **Bebauungsplan⁸** „Eiermarkt, zwischen Schuhgasse, Alte Poststraße, Mannheimer Straße und Poststraße“ (Nr. 1c/7).

Der Bebauungsplan Nr. 1c/7 wird textlich geändert und die Planzeichnung ergänzt.

Die übergeordneten Planungen sind davon nicht berührt und eine Übereinstimmung bleibt damit gegeben.

⁶ Beschluss des Stadtrates am 24.02.2005; Genehmigung der Oberen Landesplanungsbehörde am 27.06.2005; Bekanntmachung am 20.07.2005.

⁷ FNP 2005 Stadt Bad Kreuznach; Darstellung ohne Maßstab.

⁸ Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 21.05.1987; öffentliche Bekanntmachung am 24.11.1994.

VI. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Umweltschützende Belange sind nach § 1a BauGB für die Abwägung zu benennen. Für Bebauungspläne nach § 13a ist jedoch kein Umweltbericht/-prüfung erforderlich. Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die Streichung der gestalterischen Festsetzungen ergeben sich keinerlei Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden umweltschützenden Belange wie

- Boden
- Klima
- Wasser
- Natur, Landschaft, Flora und Fauna
- Artenschutz
- Mensch
- Sach- und Kulturgüter

Es handelt sich um eine nahezu vollständig versiegelte Fläche in einem stark verdichteten, historisch gewachsenen Gebiet. Aufgrund der Kleingliedrigkeit und der vorhandenen Nutzung mit hoher Versiegelung hat sie eine geringe Bedeutung für umweltrelevante Belange.

VII. Bodenordnung - Statistik

VII.I. Bodenordnende Maßnahmen und Kosten

Das Plangebiet, mit einer Größe von ca. 1,0 ha, befindet sich in Teilen im Eigentum der Stadt Bad Kreuznach sowie im Besitz von vielen privaten Einzelpersonen. Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Änderungsplanung nicht erforderlich.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1c/7 1. Änderung.

Bad Kreuznach, den _____

Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer