Stadtbus
Bad Kreuznach

Stadtbus Bad Kreuznach GmbH • Ringstraße 128a • D- 55543 Bad Kreuznach

Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer
Hochstraße 48
55545 Bad Kreuznach

Stadtverwaltung
Bad Kreuznach
Eing.: 23. Mai 2017

Bad Kreuznach, 19.05.2017

Es schreibt Ihnen:

Rolf Tödtmann
Tel: 0160/7019771

toedtmann@rhenus-veniro.de
www.stadtbus-KH.de

Stadtbus Bad Kreuznach GmbH
Ringstraße 128a
D-55543 Bad Kreuznach

Rechnungsanschrift:

Stadtbus Bad Kreuznach GmbH
Postfach 10 12 67
47402 Moers

Rechnung@stadtbus-kreuznach.de

Sitz der Gesellschaft:
Bad Kreuznach

Amtsgericht Bad Kreuznach
HRB 21926

Geschäftsführer:
Henrik Behrens
Rolf Tödtmann
David Konradi

Bankverbindung:
DKB Deutsche
Kreditbank AG Berlin

IBAN: DE60120300001020237390
BIC: BYLADEM1001

Finanzamt Dortmund-Unna
Steuer-Nummer:
316/5950/1454

USt-Id.-Nr.:
DE XXX

ÖPNV Konzept für das Gebiet des ZRNN – hier: Auswirkungen auf den eigenwirtschaftlichen Stadtverkehr in Bad Kreuznach

Sehr geehrte Frau Dr. Kaster-Meurer,

zunächst möchten wir uns für Ihren Hinweis und unsere Einbeziehung herzlich bedanken. Gerne nehmen wir dazu wie folgt Stellung:

Im Rahmen der Planungen der neuen regionalen Buslinie 440 (Direktverbindung von Alzey nach Bad Kreuznach) ist angedacht, die heutige Linie 226 der SBK in die neue Regionalbuslinie 440 zu integrieren. Somit wird vsl. eine eigenwirtschaftliche Verlängerung der Konzession der Linie 226 (KH – Hackenheim – Volxheim – Wöllstein – Siefersheim – Stein Bockenheim) über den 31.07.2019 nicht möglich sein. Eine ähnliche Vorgehensweise ist offenbar mit allen Umlandlinien der SBK geplant.

Die Linie 226 der SBK befördert von und nach Bad Kreuznach einen nicht unerheblichen Anteil Schüler und Berufstätige. Gerade die Regionale Schule in Wöllstein wird seit Jahren von Schülern in Bad Kreuznach in hohem Maße besucht. Ebenso ist festzustellen, dass die Nachfrage im restlichen Verkehrsraum der Linie 226, der räumlich von Bad Kreuznach aus gesehen hinter Wöllstein liegt, deutlich geringer ist und stagniert.

Somit liegt die Vermutung nahe, dass die neue regionale Buslinie 440 des Landkreises Alzey-Worms mit den guten Erlösen der jetzigen Linie 226 finanziell gestützt werden soll. Es entsteht quasi eine „Quersubventionierung" aus dem (heute) kostendeckenden Stadtverkehr in die Überlandlinie.

Das derzeitige Fahrtangebot der SBK auf der Linie 226 ist bereits heute über den tatsächlichen Bedarf dimensioniert. Eine weitere Verdichtung durch die neue regionale Linie 440 erscheint wenig sinnvoll und nicht attraktiv, da sich die Anzahl der Fahrgäste nicht drastisch mehren wird.

Auch auf dem Stadtgebiet KH wird sich aus betrieblicher Sicht keine sinnvolle Verbesserung ergeben, da die SBK den städtischen Bereich der neuen regionalen Linie 440 bereits heute im 30 Minuten Takt bedient.

Neben dem Effekt der „Quersubventionierung Stadt-Land", gegen den bei rein gemeinwirtschaftlichen Verkehren grundsätzlich nichts einzuwenden wäre, birgt dieses Konzept jedoch eine andere Gefahr: Wenn aus der eigenwirtschaftlichen Verkehrserbringung nunmehr Fahrgelderlöse (von denen ein eigenwirtschaftlicher Betrieb ausschließlich lebt) in die Region abfließen, liegt auf der Hand, dass die Eigenwirtschaftlichkeit des heutigen Verkehres ein schnelles Ende finden wird.

Dann wäre die Stadt Bad Kreuznach als Aufgabenträger gezwungen, zur Sicherung der Daseinsvorsorge „Mobilität und Schülerbeförderung" den Stadtverkehr komplett auszuschreiben, was erfahrungsgemäß zu einer nicht unerheblichen (und aus unserer Sicht unnötigen) Belastung des städtischen Haushaltes führen wird.

Nach hiesigem Kenntnisstand und Erfahrungen aus anderen Gebietskörperschaften wird die ADD die Mittel für den ÖPNV nicht blockieren können, in der Regel wird jedoch die Auflage erteilt, die gesamten Mittel an anderer Stelle im Haushalt einzusparen. Ganz davon abgesehen, dass dann Steuermittel für eine Leistung eingesetzt werden müssen, welche die Stadt Bad Kreuznach und ihre Bürger seit vielen Jahren ohne Zuschüsse aus dem städtischen Haushalt erhalten.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtbus Bad Kreuznach GmbH

Rolf Tödtmann

-Geschäftsführer-

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Beschlussvorlage

[x] öffentlich [ ] nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/61	06.06.2017	17/182

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	20.06.2017
Stadtrat	29.06.2017

Betreff

ÖPNV-Konzept des ZRNN - Änderungen im Linienbündel „Stadtverkehr Bad Kreuznach" (Linie 226 bzw. 440)

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat stimmt der Herauslösung der Buslinie 226 (Bad Kreuznach-Wöllstein-Stein-Bockenheim) aus dem Linienbündel „Stadtverkehr Bad Kreuznach" (Stadt-Umland-Verkehr) und ihrer Integration in die neue regionale Hauptlinie 440 (Bad Kreuznach-Wöllstein-Alzey) zum 01.08.2019 zu.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Stadtrat	29.06.2017	

Beratung

Beratungsergebnis

[ ] Einstimmig	[ ] Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	[ ] Laut Beschlussvorschlag	[ ] Abweichender Beschluss (Rückseite)

Beschlussausfertigungen an:

Problembeschreibung / Begründung

ÖPNV-Konzept Zweckverband Rhein-Nahe-Nahverkehrsverbund (ZRNN)
Verschiedene Aspekte wie der demografische Wandel und der Rückgang von Einwohnerzahlen, vor allem in ländlichen Gebieten, wirken sich auf die Zukunft des ÖPNV aus. Insbesondere aber trägt der Rückgang von Schüler- und Auszubildendenzahlen, der größten Kundengruppe im Busverkehr, dazu bei, dass eine wesentliche Finanzierungssäule des Bus- und Schienenverkehrs deutlich schrumpfen wird.

Vor diesem Hintergrund hat der Zweckverband Rhein-Nahe Nahverkehrsverbund (ZRNN) , dem die Landkreise Birkenfeld, Bad Kreuznach, Mainz-Bingen und Alzey-Worms sowie die Stadt Mainz angehören, gemeinsam mit dem rheinlandpfälzischen Verkehrsministerium und dem Zweckverband Schienenpersonennahverkehr Rheinland-Pfalz (SPNV) die Erarbeitung eines **ÖPNV-Konzeptes** für das gesamte Verbandsgebiet in Auftrag gegeben.

Mit diesem Konzept soll eine Umstrukturierung der Busverkehre erfolgen. Es ist vorgesehen, alle Orte des Verbandsgebietes mit einem abgestuften Angebot aus Bahn- und Buslinien sowie Bedarfsverkehren mit attraktiven Fahrzeiten anzubinden, wobei die Busverkehre auf den erfolgreichen Rheinland-Pfalz-Takt der Nahverkehrszüge abgestimmt werden sollen. Auf diese Weise sollen neue Kunden gewonnen und der ÖPNV zukunftsfähig ausgestaltet werden.

Ziele des ÖPNV-Konzeptes sind im Wesentlichen:

- Direkte und bessere Anbindung von Grundzentren an das nächstgelegene Mittelzentrum bzw. Oberzentrum mit regionalen Bushauptlinien (Stärkung des Stadt-Umland-Verkehrs, auch durch neue Direktverbindungen)
- erweitertes Angebot mit regelmäßiger Bedienung abends und am Wochenende
- Abstimmung der Fahrpläne untereinander, auch mit jenen der Stadtbusse
- verstärkte Einbindung touristischer Ziele,
- dauerhafte Wirtschaftlichkeit aller Busverkehre durch einen Mix aus Angebotsorientierung auf den Hauptlinien und ergänzenden bedarfsgesteuerter Bedienungsformen,
- Sicherstellung einer dauerhaften Finanzierung

Mit dem neuen Hauptliniennetz sollen erstmals auch die Grundzentren eingebunden werden. Damit ergibt sich ein dichteres Hauptnetz als heute, das an allen Wochentagen im dichteren Takt bedient wird. Gleichzeitig bietet es kurze Reisezeiten, neue Direktverbindungen mit systematischen Verknüpfungen zwischen Bus/ Schiene und Bus/ Bus sowie die Anschlusssicherung an den Netzknoten.

Geplante Änderungen im Linienbündel „Stadtverkehr Bad Kreuznach“
Das Verkehrsangebot im zukünftigen Linienbündel **„Stadtverkehr Bad Kreuznach“,** das zur Zeit von der **SBK** eigenwirtschaftlich erbracht wird, umfasst folgende Linien:

- Stadtverkehrslinien (Linien 201- 206 und 209)
- Stadt-Umland-Linien für den Ausbildungs- und Jedermann-Verkehr (Linien 221- 226).

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

Im Rahmen des ÖPNV-Konzeptes ist eine neue regionale Hauptlinie 440 (Direktverbindung Bad Kreuznach-Wöllstein-Alzey) geplant. Diese soll die bisherige Stadt-Umland-Linie 226 (Bad Kreuznach-Wöllstein-Stein-Bockenheim) zum 01.08.2019 ablösen. Das heißt, die Linie 226 (Konzessionsende 31.07.2019) soll in die neue Buslinie 440 integriert werden. Mit der neuen Linie wird sich im Kernstadtgebiet von Bad Kreuznach entlang der Alzeyer Straße an Werktagen (Mo-Fr) ein durchgehender 30-Minuten-Takt ergeben. Die Finanzierung der Linie 440 erfolgt durch das Land.

Die Entscheidung über die Herauslösung der Stadt-Umland-Linie 226 aus dem Linienbündel „Stadtverkehr Bad Kreuznach“ ist mit den Aufgabenträgern des Busverkehrs abzustimmen. Das bedeutet, innerhalb des Stadtgebietes ist die Stadt als Aufgabenträgerin und außerhalb der Stadt ist der Kreis Aufgabenträger zuständig für diese Entscheidung.

In dem als Anlage beigefügten Schreiben vom 19.05.2017 hat die SBK zu der geplanten Änderung ihre Bedenken geäußert. Aus diesem Grunde hat die Oberbürgermeisterin am Donnerstag, den 08.06.2017 ein Gespräch mit Vertretern des RNN, des Landkreises Bad Kreuznach und dem Verkehrsministerium zur Klärung noch offener Fragen geführt. Über das Ergebnis wurde in der Sitzung des Ausschusses berichtet. Die Argumente für oder gegen die Herauslösung der Linie 226 werden von Vertretern beider Seiten, also der SBK und des ZRNN, in der Sitzung erörtert.

Das ÖPNV-Konzept mit der geplanten Änderung des Linienbündels wurde in der Sitzung des Ausschusses von einem Vertreter des ZRNN erläutert.

Anlage: Schreiben der Stadtbusgesellschaft Bad Kreuznach GmbH vom 19.05.2017

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Beschlussvorlage

[x] öffentlich [ ] nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/610	29.05.2017	16/266

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	20.06.2017
Stadtrat	29.06.2017

Betreff

Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ (Nr. BM 1, 14.Änderung);

a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

b. Beschluss zur Offenlage

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat,

a. beschließt die Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.1 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag (Anlage 2).

b. stimmt dem vorliegenden Entwurf zu und beschließt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.2 BauGB (Offenlage) und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Stadtrat	29.06.2017	

Beratung

Beratungsergebnis

[ ] Einstimmig	[ ] Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	[ ] Laut Beschlussvorschlag	[ ] Abweichender Beschluss (Rückseite)

Beschlussausfertigungen an:

Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“

Der seit 22.04.1980 rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet und ein Sondergebiet „Klinische Sanatorien“ vor. Die Baufenster orientierten sich hierbei an den Bestandsgebäuden, so dass eine weitere bauliche Entwicklung nicht möglich ist. Des Weiteren ist noch eine Tiefgarage festgesetzt, welche bis auf das Grundstück der ehemaligen LVA reicht. Die Tiefgarage wurde nicht realisiert.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser, maximal drei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig. Für das Sondergebiet wurde eine offene Bauweise, maximal 8 Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

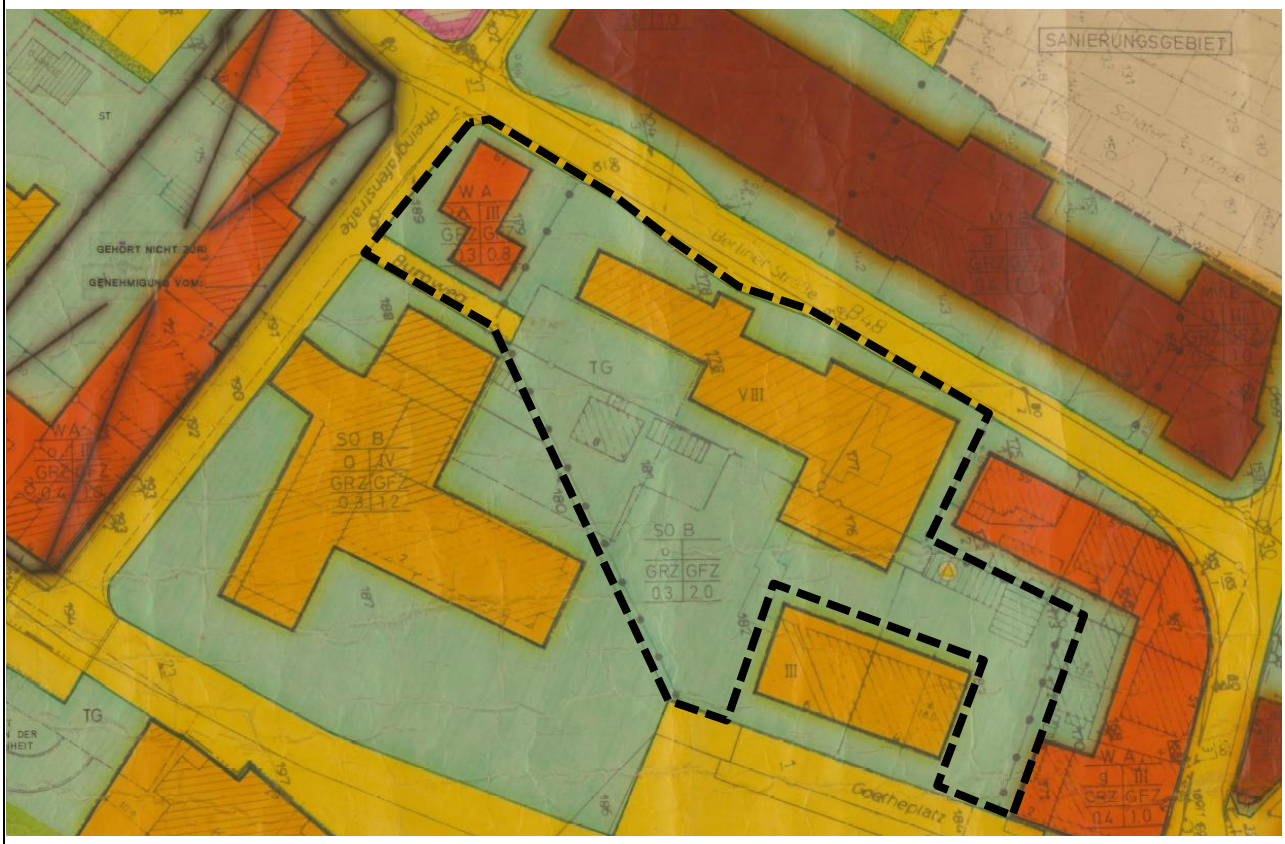


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Zwischen Bundesbahn und Nahe" mit ungefährer Abgrenzung des Plangebietes

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht für den Änderungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet „Kurgebiet“ vor. Somit entspricht die Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist aus diesem entwickelt.

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit ungefährer Abgrenzung des Plangebietes

Beschreibung des Vorhabens / Problembeschreibung

Die Geriatrische Fachklinik Rheinhessen-Nahe in Bad Münster am Stein-Ebernburg ist eine Fachklinik für geriatrische Akutbehandlung und Rehabilitation in der Trägerschaft des Landeskrankenhauses (Anstalt des öffentlichen Rechts). Die Klinik verfügt über 100 Rehabilitationsbetten sowie fünf tagesklinische Plätze. Mit ca. 250 Arbeitsplätzen am Standort Bad Münster am Stein-Ebernburg stellt die Fachklinik für den Stadtteil einen wichtigen Arbeitgeber dar.

Um dem wachsenden Bedarf an Rehabilitationsbetten gerecht zu werden, plant das Landeskrankenhaus in Bad Münster am Stein-Ebernburg einen Anbau mit ca. 52 zusätzlichen Betten. Der Anbau soll auf den rückwärtigen Grundstücken der Fachklinik entstehen und grenzt damit an die Fußwegeverbindung zwischen Fachklinik und der ehemaligen LVA (Burgweg). Die bestehenden Gebäude in diesem Bereich sollen zurückgebaut werden.

Der Anbau erstreckt sich über zwei Vollgeschosse entlang des Burgwegs und nimmt eine Fläche von ca. 1.400 m² in Anspruch. Um einem zu massiven Erscheinungsbild des Anbaus entgegenzuwirken sind zum einen ein Versprung im Gebäude sowie zum anderen eine transparente Gestaltung des Gebäudemittelteils vorgesehen. Mit dieser Zäsur entstehen optisch zwei Baukörper, wodurch das Gebäude kleinteiliger wirkt und sich somit besser in die Umgebungsbebauung einfügt.

Durch die schräge Anordnung des Anbaus parallel zum Burgweg bilden sich Innenhöfe zwischen dem Bestand und dem Neubau, welche ebenso wie die Abstandsfläche zum Burgweg gärtnerisch gestaltet werden.

Abbildung 3: Volumenmodell der vorgesehenen Planung

Die vorhandene Freifläche an der Berliner Straße wird weiterhin als Parkplatz genutzt, jedoch zusätzlich begrünt und geordnet.

Das Vorhaben stellt ein wichtiges Projekt hinsichtlich der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen dar, weil durch den Anbau der Standort der Fachklinik in Bad Münster am Stein-Ebernburg langfristig gesichert werden kann. Des Weiteren handelt es sich hierbei um eine kuraffine Nutzung, wodurch der Kurort Bad Münster am Stein-Ebernburg gestärkt werden kann.

Durch den Gebäudeversprung und eine transparente Gestaltung des Mitteltraktes wird sichergestellt, dass der Anbau kleinteiliger wirkt und sich städtebaulich besser in die Umgebung einfügt. Hierbei wird sich an der Bebauung der ehemaligen LVA-Klinik orientiert, welche ebenfalls eine Gliederung der einzelnen Baukörper vorsieht. Im weiteren Verfahren werden dann die Gestaltungsdetails (Fassadengliederung, Dachbegrünung etc.) erarbeitet und mit dem Ausschuss abgestimmt.

Erforderliche Änderungen des Bebauungsplanes

Es ist vorgesehen, das gesamte Plangebiet als Sondergebiet „Klinische Sanatorien“ festzusetzen. Das allgemeine Wohngebiet entfällt gänzlich. Stattdessen wird in diesem Bereich ein Stellplatz für Pkw ermöglicht. Das Baufenster wird dem Anbau entsprechend angepasst.

Neben den Festsetzungen zur Geschossigkeit (im Bestand max. acht Vollgeschosse und im Anbau max. zwei Vollgeschosse) wird eine maximale Höhe für die Baukörper (getrennte Werte für Bestand und Anbau) festgesetzt. Durch diese ergänzende Regelung kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden.

In Anbetracht des zusätzlichen Baukörpers ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl erforderlich. Es soll eine Grundflächenzahl von max. 0,5 festgesetzt werden, wobei eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. 0,75 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche zulässig ist. Die Änderung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, durch welche vorhandene, innerörtliche Flächenpotentiale zur Nachverdichtung genutzt werden. Somit ist diese Erhöhung der Grundflächenzahl städtebaulich zu vertreten. Zum Vergleich weisen die weiteren Sondergebiete „Klinische Sanatorien“ Grundflächenzahlen von 0,5 und 0,6 auf.

Außerdem wird festgesetzt, dass für die Flächen, welche die alte GRZ von 0,3 übersteigen eine Rückhaltung auf dem Grundstück erforderlich ist. Zusätzlich soll eine Dachbegrünung sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Gestaltung von Parkplätzen, Zuwegen und Zufahrten festgesetzt und somit zur Reduzierung des Abflussbeiwertes beitragen. Zusätzlich soll in diesem Verfahren die bestehende Fußwegeverbindung zwischen Goetheplatz und Burgweg planungsrechtlich gesichert werden. Aufgrund der Verdichtung werden zusätzliche Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen etc.) gefordert.

Zu Beschlussvorschlag a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der Beteiligung ging keine Stellungnahme von Bürgern ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden 45 Behörden beteiligt, davon gaben 8 Hinwiese, 10 hatten keine Bedenken und 27 gaben keine Rückmeldung.

Hauptthemen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange waren:

- Hinweis zu einem Einzeldenkmal in der Umgebung
- Hinweise zur Entwässerung und Heilquellenschutzgebieten
- Hinweise bzgl. der Geologie und des Bergbaus
- Hinweise zum Lärmschutz
- Hinweise auf Leitungen

Die ausführlichen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind als **Anlage 2** beigefügt.

Zu Beschlussvorschlag b. Offenlage

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird die Offenlage beschlossen und mit den überarbeiteten Unterlagen (siehe **Anlagen 3-5**) gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowohl der Öffentlichkeit als auch den Behörden vorgelegt.

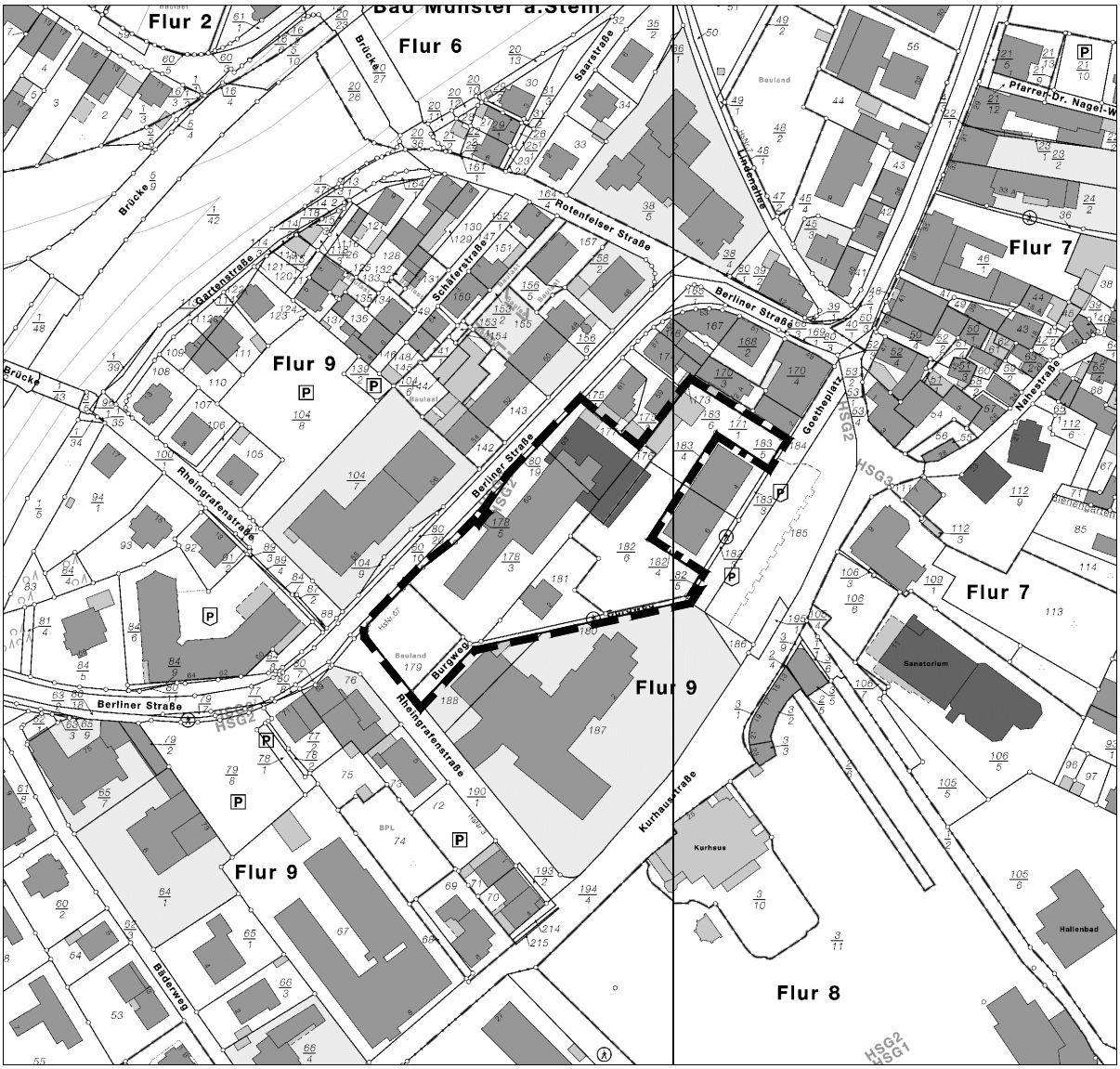
Anlagen:

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

BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH
"Zwischen Bundesbahn und Nahe"
(Nr. BM 1, 14. Änderung)

Geltungsbereich des Bebaungsplanes

Grenzbeschreibung
Gemarkung Bad Münster Flur 9
Nordwestgrenzen Flur 9 Nr.179, 178/3, 177; Nordostgrenze Flur 9 Nr. 177; Nordwestgrenzen Flur 9 Nr.176, 183/6; Nordost-, Südost- und Südwestgrenze Flur 9 Nr. 183/6; Südostgrenze Flur 9 Nr.182/6; Süd- und Südwestgrenze Burgweg; Südwestgrenze Flur 9 Nr.179



Größe des Plangebietes ca. 6620 qm

M. 1:2500

Stadtverwaltung Bad Kreuznach — Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Bad Kreuznach, den 19.08.2016 — Im Auftrag

H:\FA61\Amt61\Vermessung\Bebauungspläne\B-Plan BME Zwischen Bundesbahn und Nahe_14Aenderung\Planung\Uebersicht.DWG

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Einige der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden, haben keine Stellungnahme abgegeben bzw. teilen mit, dass ihre Belange nicht berührt werden, dass Bedenken nicht vorgebracht werden oder dass Planungen und Maßnahmen im betreffenden Bereich nicht vorgesehen sind.

Darüber hinaus wurden seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange folgende Hinweise und Anregungen vorgebracht:

Keine Bedenken oder Anregungen:

- Amprion GmbH (23.03.2017)
- Creos Deutschland GmbH (21.03.2017)
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie (20.03.2017)
- IHK Koblenz, Regionalgeschäftsstelle Bad Kreuznach (06.03.2017)
- Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Ref. 62 (17.04.2017)
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Idar-Oberstein (24.04.2017)
- Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (23.03.2017)
- Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach (06.04.2017)
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht (29.03.2017)

Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 30.03.2017

… die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege

Stellungnahme vom 13.04.2017

… soweit aus den vorgelegten Unterlagen erkennbar, sind denkmalpflegerische Belange insofern betroffen, als sich das ehern. Kurhaus, Goetheplatz 4/6, in unmittelbarer Nähe vom Planungsgebiet befindet.

Es ist als Einzeldenkmal (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 DSchG) Bestandteil der Denkmalliste (www.gdkerlp.de/kulturdenkmäler) und genießt infolgedessen Umgebungsschutz lt. § 4 Abs. 1 DSchG, der sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche zusammenhänge beziehen kann.

Eine genaue Prüfung im Einzelfall ist bei dem jetzigen Planungs- und Verfahrensstand noch nicht möglich. Deshalb gehen wir davon aus, im weiteren Verfahrensablauf beteiligt zu werden.

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen.

Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag

Aus der Stellungnahme der Landesdenkmalpflege geht hervor, dass ich das ehern. Kurhaus, Goetheplatz 4/6, ein Einzeldenkmal in unmittelbarer Nähe vom Planungsgebiet befindet und Umgebungsschutz genießt.

Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe und der geplanten Gebäudekubatur ist mit keiner Beeinträchtigung des Einzeldenkmales zu rechnen und Sichtachsen werden nicht gestört. Der Hinweis sollte zur Kenntnis genommen werden.

Die Direktion Landesarchäologie wurde separat beteiligt. Es bestehen aus Sicht der Direktion Landesarchäologie keine Bedenken und eine erneute Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht notwendig.

<u>Beschlussvorschlag</u>

Der Hinweis bzgl. des unter Umgebungsschutz stehenden Einzeldenkmales, Goetheplatz 4/6, wird zur Kenntnis genommen.

Kreisverwaltung Bad Kreuznach
Amt Umweltschutz und Veterinärwesen, Untere Wasserbehörde

Stellungnahme vom 30.03.2017

… zu dem o.g. Bebauungsplan nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Das Gebiet liegt innerhalb der Zone II eines Heilquellenschutzgebietes zugunsten der damals noch eigenständigen Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg. Die Geltungsdauer der Rechtsverordnung (RVO) ist zwischenzeitlich abgelaufen.

   Da an dem Schutzgebiet aber nach *Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz*, auch zukünftig festgehalten werden soll, sind bis zu einer Neuregelung des Heilquellenschutzgebiets die Schutzbestimmungen der bisherigen RVO der Bezirksregierung Koblenz vom 04.10.1985, Az: 56-62-7-1-79 zu beachten.

2. Desweiteren befindet sich die Fläche innerhalb der Zone B eines abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes zugunsten der *Gesellschaft Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH*. In der zukünftigen Rechtsverordnung sollen vor allem Maßnahmen verboten werden, die Auswirkungen in die Tiefe haben wie z. B. Bohrungen oder Erdaufschlüsse von mehr als 1 m Tiefe in der Zone A und 20 m Tiefe in der Zone B oder Maßnahmen zur Beeinflussung der Grundwasserstände von mehr als 3 m in der Zone B.

3. Durch die Überplanung des Gebiets (Klinikerweiterung) erfolgt eine Beeinträchtigung der natürlichen Wasserführung. Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

4. Wir weisen darauf hin, dass die Grundwasserneubildung bei der Rückhaltung des Oberflächenwassers, z. B. in abflusslosen Mulden oder bei dezentralen Versickerungen (bei geeignetem Untergrund bzw. geeigneten topografischen Voraussetzungen) weitgehend erhalten bleibt.

5. Bei einer zentralen Ableitung des Oberflächenwassers, die zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen der Flüsse führt und die Grundwasserneubildung einschränkt, sind vom Verursacher grundsätzlich Ausgleichsmaßnahmen (§ 62 LWG) vorzunehmen.

Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag

Die Untere Wasserbehörde stimmt der Planung zu, jedoch ergehen zahlreiche Hinweise zu denen wie folgt Stellung genommen wird:

zu 1.

<u>Beschlussvorschlag</u>

Der Hinweis, dass bis zu einer Neuregelung des Heilquellenschutzgebiets die Schutzbestimmungen der bisherigen RVO der Bezirksregierung Koblenz vom 04.10.1985, Az: 56-62-7-1-79 zu beachten ist wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu 2.

Die genannten Maßnahmen, die durch die künftige Rechtsverordnung verboten werden sollen, können aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt werden.

<u>Beschlussvorschlag</u>

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Lage des Heilquellenschutzgebietes wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

zu 3. bis 5.

<u>Beschlussvorschlag</u>

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu 6.

Bei einer Überschreitung der GRZ von 0,3 ist eine entsprechende Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück vorzunehmen und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Um die Auswirkungen der Versiegelung

6. Um die vorgenannten Auswirkungen zu minimieren, ist der Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten. Gemäss § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

7. Wir verweisen hinsichtlich der Versickerungsthematik innerhalb des Heilquellenschutzgebietes auf die Stellungnahme der SGD Nord RegWAB zum vorliegenden Beteiligungsverfahren.

8. Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.

9. Die Anlage von unbefestigten und nicht entwässerten Parkplätzen (mit mehr als fünf Abstellplätzen) bedarf nach §3 der RVO der Genehmigung durch die SGD Nord RegWAB. Ebenso stellen Bodeneingriffe mit mehr als 2 m Tiefe eine genehmigungspflichtige Handlung dar, die von der gleichen Dienststelle zu genehmigen ist.

Unter Beachtung vorgenannter Stellungnahme kann der Bebauungsplanänderung zugestimmt werden.

möglichst gering zu halten wurden festgesetzt, dass bei der Belagswahl zur Befestigung von Stellplätzen nur versickerungsfähige Materialien mit einem wasserdurchlässigen Unterbau zulässig sind. Zudem dient die Festsetzung der Dachbegrünung der Niederschlagswasserretention.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 7. bis 9.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kreisverwaltung Bad Kreuznach
Bauamt

Stellungnahme vom 27.04.2017

… unter Bezugnahme auf unser Schreiben vom 12.09.2016 teilen wir mit, dass gegen die Planänderung des Bebauungsplanes im Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg, „ zwischen Bundesbahn und Nahe" im Bereich der Berliner Straße, Geriatrische Fachklink Rheinhessen-Nahe Flur 9 (gem. dem Ausdruck des beigefügten Geltungsbereiches) seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde keine Bedenken bestehen. Wie wir bereits darauf hingewiesen haben, bedarf eine zukünftige Bebauung wegen des Kulturdenkmals Goethestraße 4/6 im Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg im Rahmen des Umgebungsschutzes der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Diese Stellungnahme ersetzt nicht eine Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege als Fachbehörde in Mainz. Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden.

Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag

Aus der Stellungnahme geht hervor, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen, jedoch wird auf das Kulturdenkmals Goethestraße 4/6 hingewiesen.

Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe und der geplanten Gebäudekubatur ist mit keiner Beeinträchtigung des Einzeldenkmales zu rechnen. Der Hinweis sollte zur Kenntnis genommen werden.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege wurde separat beteiligt.

<u>Beschlussvorschlag</u>

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Kreisverwaltung Bad Kreuznach
Gesundheitsamt

Stellungnahme vom 10.04.2017

… zu dem Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Nach Durchsicht der Unterlagen und Überprüfung der Trinkwasserversorgung, Abfallentsorgung, Umwelthygiene, Freizeit, Erholung gibt es keine Hygienischen Bedenken oder Anregungen.

Im 4. Vorentwurf bei: J Begründung der Festsetzung ist der Punkt 2.4 Abwasserbeseitigung zu beachten.

Wir erwarten, dass die Hygienischen Vorschriften sowie die Emissions- und Immissionswerte eingehalten werden.

Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

Stellungnahme vom 11.04.2017

… aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau I Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes "Zwischen Bundesbahn und Nahe" (Anbau an die geriatrische Fachklinik Rheinhessen-Nahe) von dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Münster am Stein" sowie dem unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetrieb "Münster am Stein" überdeckt wird. Die Eigentümerin des Bergwerkfeldes sowie der Betreiber ist die Verbandsgemeindeverwaltung Bad Münster am Stein-Ebernburg, Rheingrafenstraße 11 in 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg.

Ferner liegt die ausgewiesene Fläche im Bereich des auf Kupfer verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Rheingrafenberg".

Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der Bergwerkseigentümerin bzw. der Betreiberin haben, empfehlen wir Ihnen, sich hinsichtlich der weiteren Planung mit der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Münster am Stein-Ebernburg in Verbindung zu setzen.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Neben dem in den Textlichen Festsetzungen unter C.2 bereits enthaltenen Hinweis zur Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund wird empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag

Zu den Ausführungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz wird wie folgt Stellung genommen:

zu *Bergbau / Altbergbau:*

Es ist nicht zu erwarten, dass sich durch die Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes innerhalb der Bergwerkfelder planungsrechtliche Konflikte ergeben. Der Hinweis sollte zur Kenntnis genommen und in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ aufgenommen werden.

<u>Beschlussvorschlag</u>

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ aufgenommen.

zu Boden und Baugrund:

<u>Beschlussvorschlag</u>

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Die in den Textlichen Festsetzungen unter C.7 getroffene Aussage zu Radonmessungen wird fachlich bestätigt.

Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach

Stellungnahme vom 10.04.2017

… zu den durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, vorgelegten Unterlagen (Planzeichnung des Bebauungsplanes, textliche Festsetzung sowie Begründung aus Februar 2017) können wir Ihnen mitteilen, dass aus Sicht unseres LBM Bad Kreuznach gegen die vorgesehene Erweiterung der Geriatrischen Klinik zum jetzigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Vom räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Planungsprojekte unseres Hauses sowie keine klassifizierten Straßen im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung betroffen; somit werden unsere Interessen nicht tangiert.

Anmerken möchten wir, dass die eingereichten Unterlagen keine Aussagen zum Lärmschutz bezüglich der B 48 aufweisen.

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen ist.

Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B 48 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag

Aus der Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität Bad Kreuznach geht hervor, dass gegenüber der Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Jedoch ergeht der Hinweis, dass keine Aussagen zum Lärmschutz bezüglich der B 48 getroffen wurden.

Aufgrund der Tatsache, dass die B48 in einem Abstand von über 150 Metern Luftlinie zum Plangebiet verläuft und sich zudem weite Bereiche der Ortslage zwischen dem Plangebiet und der klassifizierten Straße befinden, wird vorliegend kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen zu dieser Straße gesehen.

Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans sind demzufolge nicht erforderlich.

<u>Beschlussvorschlag</u>

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der Planung resultiert aus der Stellungnahme nicht.

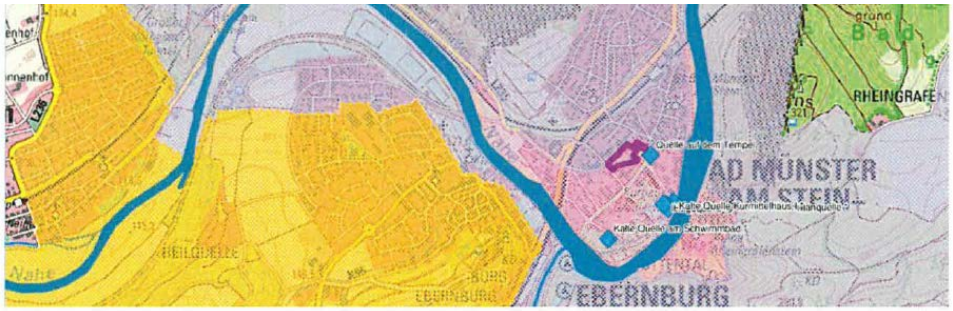
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Stellungnahme vom 04.04.2017

die Stadt Bad Kreuznach beabsichtigt, im Rahmen der o. g. 14. Änderung des Teilgebietes „Zwischen Bundesbahn und Nahe" der dort bestehenden Fachklinik eine Möglichkeit zur Fortentwicklung zu bieten.

Der betreffende Bereich liegt in der Zone II des zugunsten der Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg mit Rechtsverordnung vom 04.10.1985, Az. 56-62-7-1/79 (EDV-Nr. 401328010) für die Dauer von 30 Jahren festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Bad Münster am Stein-Ebernburg" und in der Zone B des zugunsten der GuT Gesundheit u. Tourismus f. Bad Kreuznach GmbH abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes „Theodorshalle“ (EDV-Nr. 401200198).

Die Rechtsverordnung ist zwar seit 2015 außer Kraft, das Einzugsgebiet der genutzten Heilquellen ist aber weiterhin zu schützen.



gelbe Fläche:	Zone IV HQSG „Bad Münster am Stein-Ebernburg“
lila Fläche:	Zone III HQSG „Bad Münster am Stein-Ebernburg“
hellrote Fläche:	Zone II HQSG „Bad Münster am Stein-Ebernburg“
lila umrandete Fläche:	Bereich Bebauungsplan

Analog den Regelungen der zurzeit außerkraftgetretenen Heilquellenschutzgebietsverordnung dürfen in der Zone II keine wassergefährdenden Stoffe unterirdisch gelagert werden. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (auch als Treib- und Betriebsstoffe in Baumaschinen oder in Baustoffen wie z. B. Schalöle, Anstriche, Beschichtungen, Kleber, Dichtstoffe, Schlacke oder recycelte Baustoffe) ist besonders darauf zu achten, dass diese Stoffe nicht in den Boden oder Grundwasser gelangen. Bei der Beheizung ist Gas den

Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag

Aus der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz geht hervor, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Der Hinweis Bezüglich der Lage des Plangebietes innerhalb der Zone II des zugunsten der Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Bad Münster am Stein-Ebernburg" sollte informativ in Planung übernommen werden, da die Rechtsverordnung seit 2015 außer Kraft ist. Der Hinweis bzgl. der Zone B des zugunsten der GuT Gesundheit u. Tourismus f. Bad Kreuznach GmbH abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes „Theodorshalle“ sollte nachrichtlich in die Planung übernommen werden.

Im Zusammenhang mit den genannten Heilquellenschutzgebieten werden zahlreiche Handlungen aufgeführt die unzulässig sind. Auf Ebene des Bebauungsplanes können diese Handlungen allerdings aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht geregelt werden. Die genannten Hinweise sollten daher in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ aufgenommen werden.

<u>Beschlussvorschlag</u>

Die Heilquellenschutzgebiete werden nachrichtlich bzw. informativ in die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen übernommen.

Die weiteren genannten Hinweise werden in das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ aufgenommen.

wassergefährdenden Stoffen vorzuziehen. Für die Beheizung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind zudem die gesetzlichen Vorgaben der VAwS zu beachten.

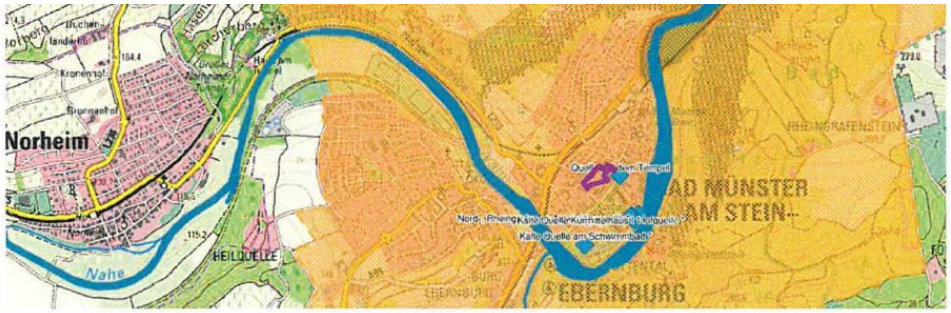
Es darf kein Abwasser (auch das von Hofflächen abfließende Niederschlagswasser) versickert werden (auch nicht über undichte Rohrleitungen). Bestehende Abwasserleitungen sind auf ihre Dichtheit hin zu überprüfen oder ggfs. einer optischen Überprüfung zu unterziehen, die in bestimmten Zeitintervallen zu wiederholen ist. Hierfür sind an die Rohrleitungen ggf. höhere Anforderungen zu stellen (siehe Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 „Abwasserkanäle und - leitungen in Wassergewinnungsgebieten" und DIN 1986 T 30). Bodeneingriffe über 2 m Tiefe sind nicht zulässig und dürfen nur mit Zustimmung der Struktur- und Genehmigungsdirektion, als Rechtsnachfolger der Bezirksregierung Koblenz durchgeführt werden. Diese Vorgaben sind im Bebauungsplan als Hinweise aufzuführen.

Eine Entnahme von Grundwasser oder Erdwärme ist nicht zulässig.

Auf die Lage des Vorhabens in der Zone II des Heilquellenschutzgebietes und auf die Beachtung der Vorgaben ist in dem Bebauungsplan im Text und Zeichnung hinzuweisen.

Eine Befreiung von den Bestimmungen des Heilquellenschutzgebietes „Bad Münster am Stein-Ebernburg" ist nicht erforderlich, da die Rechtsverordnung zurzeit außer Kraft ist. Die Festsetzung wird neu beantragt.

Das Baugebiet liegt auch in der Zone B im abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet „Theodorshalle" Bad Kreuznach EDV-Nr. 401200198.



hellbraune Linie/Fläche:	Zone B des HQSG „Theodorshaller Brunnen“
dunkelbraune Linie/Fläche:	Zone A des HQSG „Theodorshaller Brunnen“
lila umrandete Fläche:	Bereich des Bebauungsplanes

Hinsichtlich des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) „Theodorshalle" ist Folgendes zu beachten:

Folgende Handlungen sind wasserwirtschaftlich in Zone B des HQSG nicht zulässig:

Zone B

- Bohrungen jeder Art über 20 m Tiefe
- Bergbau jeder Art über 20 m Tiefe
- Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers
- Zutageleiten oder Zutagefördern von Grundwasser aus Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände (ausgenommen davon ist die Soleforderung aus dem Theodorshaller Brunnen sowie der umliegenden genutzten Heilquellen von Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein-Ebernburg);
- Absenken oder Aufstauen der natürlichen Grundwasserober- oder Grundwasserdruckfläche um mehr als 3 m;
- Einleiten von flüssigen Stoffen in den Untergrund in Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände, ausgenommen in den Kureinrichtungen verwendete Sole oder verwendetes anderes Grundwasser, soweit verträglich mit den Heilquellenschutzbelangen;
- Sprengungen im Untergrund mit Auswirkungen bis in Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände
- Erdaufschlüsse mit einer Tiefe bis unterhalb der natürlichen mittleren Grundwasseroberfläche oder Grundwasserdruckfläche (insbesondere Anlagen zur Kies-, Sand- und Tongewinnung, Steinbrüche, Gruben mit freiliegendem Grundwasser, Baugruben für Tiefgaragen und Hochhäuser) und Tunnelbauwerke. Baugruben für zeitlich befristete Baumaßnahmen von über 1 Jahr soweit die notwendige Grundwasserhaltung eine Absenkung der natürlichen Grundwasseroberfläche oder Grundwasserdruckfläche von mehr als 3 m erzeugt bedürfen der Prüfung im Einzelfall.

Die v. g. Anforderungen, die später als Verbote einer künftigen Rechtsverordnung festgesetzt werden, sind im Bebauungsplan einzuhalten. Eine Befreiung von den Bestimmungen des Heilquellenschutzgebietes „Bad Münster am Stein-Ebernburg" ist zurzeit nicht erforderlich, da eine Rechtsverordnung noch nicht erlassen ist.

Bei der Beheizung mit wassergefährdenden Stoffen sind die gesetzlichen Vorgaben VAwS und für die Ausführung der Abwasserleitung die Vorgaben zur Herstellung der dauerhaft dichten Ausführung (Anlehnung an ATV A 142 sowie DIN EN 1610 und DIN 1986 T30) zu berücksichtigen.

Mit den Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes sind die v. g. Anforderungen zu beachten. Die geltenden technischen Regeln und gesetzlichen Anforderungen für die Herstellung dichter Abwasserleitungen sowie für die Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen beachtet werden. Diese zu beachtenden Anforderungen und der Hinweis auf die zu berücksichtigenden Vorschriften VAwS für die Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie auf die Herstellung der Abwasserleitungen in Anlehnung an die ATV A 142, DIN EN 1610 und DIN 1986 T30 müssen im Bebauungsplan mit Hinweis auf „zu beachtende Handlungen im HQSG" und „Hinweis" einsehbar sein. Bei Beachtung dieser Vorgaben steht dem Vorhaben im Hinblick auf die Lage im HQSG „Theodorshalle" aus wasserwirtschaftlicher Sicht nichts entgegen. Die Lage im Heilquellenschutzgebiet ist im Bebauungsplan im Text und Plan darzustellen.

Der beabsichtigten Bebauungsplanänderung wird zugestimmt, wenn die vorgenannten Vorgaben zur Lage in den Heilquellenschutzgebieten in den Bebauungsplan aufgenommen und die Ge- und Verbote der künftigen Rechtsverordnung so beachtet werden.

Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die 14. Bebauungsplanänderung für das Teilgebiet „Zwischen Bundesbahn und Nahe" der Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburgaus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält einen Abdruck dieses Schreibens zur Kenntnisnahme.

Die Planunterlagen haben wir zu den Akten genommen.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Stellungnahme vom 13.04.2017

… wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 16.03.2017.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Erstellt im Auftrag der Stadt Bad Kreuznach

durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

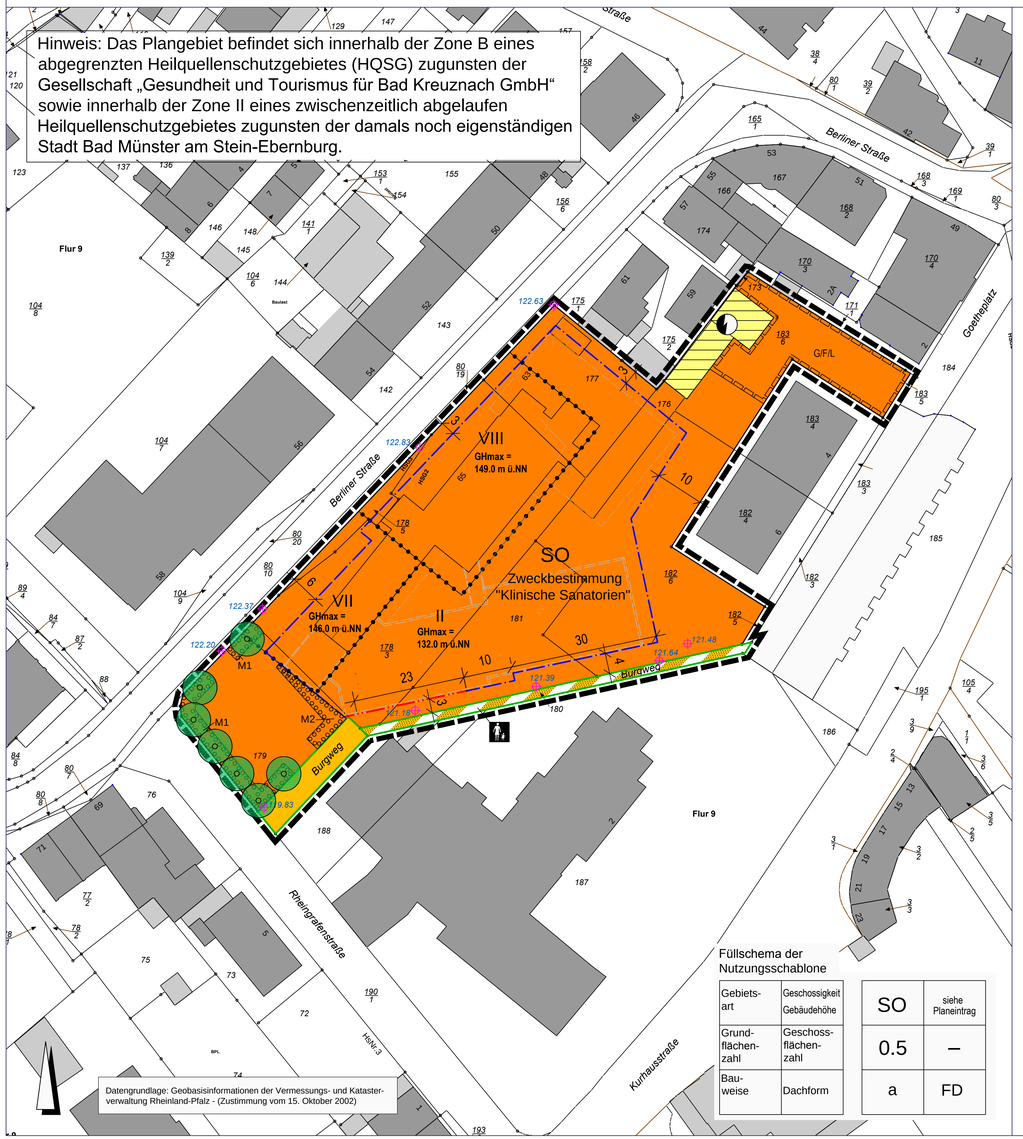
Dipl. Ing. Reinhard Bachtler, Stadtplaner

Christine Guth M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Kaiserslautern, den 22.05.2017

STADT BAD KREUZNACH

BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN BUNDESBAHN UND NAHE, 14. ÄNDERUNG"



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO — sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung "Klinische Sanatorien"

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,5 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)

GHmax= 132,0 m üNN — maximale Gebäudehöhe in Meter üNN -Beispiel-

II — Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 20 BauNVO) -Beispiel-

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Zweckbestimmung: Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen,

Zweckbestimmung: Trafoanlage / Notstromagregat

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

M1/M2 — Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu pflanzender Baum

SONSTIGES

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

FD — Flachdach

G/F/L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr 21 BauGB)

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

geplantes Gebäude

bestehende Geländehöhen gemäß Planeinschrieb

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde ..... hat in seiner Sitzung am..... beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufzustellen

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs.1Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich aus.

3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BauGB

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs.2 BauGB am ..... eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am .....

4. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Der Gemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am ..... über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beschlossen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen , bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Satzung, stimmt mit seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Ort: ..... Datum .....

(Bürgermeister/in)

7. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am .....

(Bürgermeister/in)

Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen im gesonderten Beiheft sind Bestandteil des Bebauungsplans, die Begründung liegt bei.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991.I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258).
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).
6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749).
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749).
9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Drittes Landesgesetz vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).
10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).
11. Landeswassergesetz (LWG) für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383).
12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
13. Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 477).

STADT BAD KREUZNACH

BEBAUUNGSPLAN
"ZWISCHEN BUNDESBAHN UND NAHE,
14. ÄNDERUNG"

gem. §13a i.V. mit §13 BauGB

M 1 : 500

06/2017

STADTPLANUNG ▪ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36158-0
TELEFAX (0631) 36158-24
EMAIL buero@bbp-kl.de
WEB www.bbp-kl.de

BBP

Stadt Bad Kreuznach

Bebauungsplan
„Zwischen Bundesbahn und Nahe,
Nr. BM 1, 14. Änderung“

nach § 13 a BauGB i.v. mit § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 01.06.2017

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0
Telefax: 0631 . 361 58 -24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Zur Planverwirklichung, insbesondere um die nachfolgend getroffenen Festsetzungen realisieren zu können, sind sämtliche Grundstücke im geplanten Mischgebiet mit einer Vereinigungsbaulast zu belasten bzw. diese sind zu einer Fläche zu vereinen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO = „Klinische Sanatorien“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO beinhaltet die klinischen Einrichtungen der Klinik Rheinhessen-Nahe.

Zulässig im Rahmen der vorstehenden Zweckbestimmung sind:

- Einrichtungen zur medizinischen Versorgung,
- die für den Zweck der Klinik notwendigen therapeutischen und betriebstechnischen Ergänzungseinrichtungen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, soweit sie den vorstehend genannten und im Sondergebiet zulässigen Einrichtungen dienen,
- Aufgrund des Betriebs der Klinik notwendige Stellplätze.

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

2.1 Begriffsbestimmung

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Meereshöhe 0,0 m ü. NN bestimmt.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika).

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl

Ergänzend wird bestimmt, dass eine Überschreitung der maximalen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 75 von Hundert zulässig ist.

2.3 Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe

Eine Überschreitung der jeweils zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Technikaufbauten, Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten, eingehauste Treppenausstiege bzw. Treppenhäuser und Ähnlichem) bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Sondergebiet festgesetzte abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird wie folgt definiert: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten jedoch wird keine Längenbegrenzung der Gebäude festgesetzt.

4 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)Dachbegrünung

Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten vorzunehmen. Alle neu gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu bewässern, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

4.1 Dachbegrünung

Im Sondergebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung von Hauptgebäuden mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Die Dachbegrünung ist mit einer Vegetationsschicht von mind. 8 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden (Siehe Pflanzliste „Extensive Dachbegrünung“ im Anhang) erfolgen und ist so auszubilden, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist.

4.2 Begrünung von Parkplatzflächen

Die Parkplatzfläche ist entsprechend der Planzeichnung mit einem durchgehenden Pflanzstreifen von 3,0 m Breite randlich einzugrünen und wie folgt zu bepflanzen:

<u>Pflanzstreifen M1</u>

Im Abstand von 5,50 m sind 7 hochstämmige trockenresistente Laubbäume mit Stammumfang von 16-18 cm mit Drahtballierung zu pflanzen.

<u>Pflanzstreifen M2</u>

Der Pflanzstreifen ist mit einheimischen Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 2 m² Pflanzfläche ist 1 Strauch zu pflanzen.

5 Mit Leitungsrechten belastete Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Geh- und Fahrrecht (ohne Planeintrag)

Zugunsten der Eigentümer und sonstiger Nutzungsberechtigter (Mieter, Besucher) sind die Parzellen Flur 9 Nr. 182/6 und Nr. 183/6 mit einem Geh- und Fahrrecht zur Erschließung der Grundstücke Flur 9 Nr. 182/3 und Nr. 182/4 sowie Flur 9 Nr. 183/3 und Nr. 183/4 belastet. Innerhalb der mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen ist die Anlage von Verkehrsflächen sowie von Stellplätzen zulässig.

5.2 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Das Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Ver- und Entsorgung umfasst die Befugnis zur erstmaligen Herstellung und dauerhaften Unterhaltung von unterirdischen Ver- und

Entsorgungsanlagen zur Erschließung des Sondergebiets sowie die Befugnis, die belasteten Grundstücksflächen zu diesem Zweck zu betreten und zu befahren bzw. betreten und befahren zu lassen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz und § 58 Abs. 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG).

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachformen

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10°.

Die festgesetzte maximale Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen.

1.2 Materialien im Dachbereich

Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig.

2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Befestigung von Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Stellplatz-Anlagen mit mehreren Stellplätzen sind in Bezug auf Material einheitlich zu gestalten.

3 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist im Plangebiet unzulässig.

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamer) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

4 Abwasserbeseitigung (§ 58 Abs. 2 LWG)

Bei einer Überschreitung der GRZ von 0,3 ist eine entsprechende Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück vorzusehen. Flächen mit reduzierten Abflussbeiwerten sind bei der Ermittlung der GRZ entsprechend zu berücksichtigen.

Der Nachweis zur Rückhaltung ist beim Bauantrag zu führen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENER FESTETZUNGEN

D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARKTER

1 Schutz des Mutterbodens

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

2 Baugrund

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

3 Hinweise zum Umgang mit Oberflächenwasser

- Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.
- Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach weist darauf hin, dass die Grundwasserneubildung bei der Rückhaltung des Oberflächenwassers, z. B. in abflusslosen Mulden oder bei dezentralen Versickerungen (bei geeignetem Untergrund bzw. geeigneten topografischen Voraussetzungen) weitgehend erhalten bleibt.
- Bei einer zentralen Ableitung des Oberflächenwassers, die zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen der Flüsse führt und die Grundwasserneubildung einschränkt, sind vom Verursacher grundsätzlich Ausgleichsmaßnahmen (§ 62 LWG) vorzunehmen.

  Um die vorgenannten Auswirkungen zu minimieren, ist der Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.

4 Hinweise zu Nutzungseinschränkungen sowie Duldungs- und Handlungspflichten aufgrund der Lage in Heilquellenschutzgebieten

- Das Gebiet liegt innerhalb der Zone II eines Heilquellenschutzgebietes zugunsten der damals noch eigenständigen Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg. Die Geltungsdauer der Rechtsverordnung (RVO) ist zwischenzeitlich abgelaufen.

  Da an dem Schutzgebiet aber nach Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz, auch zukünftig festgehalten werden soll, sind bis zu einer Neuregelung des Heilquellenschutzgebiets die Schutzbestimmungen der bisherigen RVO der Bezirksregierung Koblenz vom 04.10.1985, Az: 56-62-7-1-79 zu beachten.

  Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass die Anlage von unbefestigten und nicht entwässerten Parkplätzen (mit mehr als fünf Abstellplätzen) nach § 3 der RVO der Genehmigung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz bedarf. Ebenso stellen Bodeneingriffe mit mehr als 2 m Tiefe eine genehmigungspflichtige Handlung dar, die von der gleichen Dienststelle zu genehmigen ist.

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone B eines abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes (HQSG) zugunsten der Gesellschaft „Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH“. In der zukünftigen Rechtsverordnung sollen vor allem Maßnahmen verboten werden, die Auswirkungen in die Tiefe haben wie z. B. Bohrungen oder Erdaufschlüsse von mehr als 1 m Tiefe in der Zone A und 20 m Tiefe in der Zone B oder Maßnahmen zur Beeinflussung der Grundwasserstände von mehr als 3 m in der Zone B.

  Folgende Handlungen sind wasserwirtschaftlich in Zone B des HQSG nicht zulässig:

  - Bohrungen jeder Art über 20 m Tiefe
  - Bergbau jeder Art über 20 m Tiefe
  - Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers
  - Zutageleiten oder Zutagefördern von Grundwasser aus Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände (ausgenommen davon ist die Soleforderung aus dem Theodorshaller Brunnen sowie der umliegenden genutzten Heilquellen von Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein-Ebernburg);
  - Absenken oder Aufstauen der natürlichen Grundwasserober- oder Grundwasserdruckfläche um mehr als 3 m;
  - Einleiten von flüssigen Stoffen in den Untergrund in Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände, ausgenommen in den Kureinrichtungen verwendete Sole oder verwendetes anderes Grundwasser, soweit verträglich mit den Heilquellenschutzbelangen;
  - Sprengungen im Untergrund mit Auswirkungen bis in Tiefen von mehr als 20 m unter Gelände
  - Erdaufschlüsse mit einer Tiefe bis unterhalb der natürlichen mittleren Grundwaseroberfläche oder Grundwasserdruckfläche (insbesondere Anlagen zur Kies-, Sand- und Tongewinnung, Steinbrüche, Gruben mit freiliegendem Grundwasser, Baugruben für Tiefgaragen und Hochhäuser) und Tunnelbauwerke. Baugruben für zeitlich befristete Baumaßnahmen von über 1 Jahr soweit die notwendige

Grundwasserhaltung eine Absenkung der natürlichen Grundwasseroberfläche oder Grundwasserdruckfläche von mehr als 3 m erzeugt bedürfen der Prüfung im Einzelfall.

5 Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten

Folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit besteht für den Geltungsbereich entsprechend dem Planeintrag:

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der RWE Energie AG in Essen (Flur 9 Nr. 183/6).Die bereits errichtete Transformatorenstation ist zu halten und zu unterhalten.

Folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten bestehen für den Geltungsbereich ohne Planeintrag:

- Wasserleitungsrecht zugunsten der Städtischen Betriebs- und Verkehrs GmbH Bad Kreuznach (Flur 9 Nr. 183/6 und Nr. 182/6),
- Gas- und Stromleitungsrecht zugunsten RWE Energie AG in Essen (Flur 9 Nr. 183/6 und Nr. 182/6),
- Einrichtung und Unterhaltung von Fernmeldeanlagen Deutsche Telekom AG in Bonn (Flur 9 Nr. 183/6 und Nr. 182/6).

6 Rodung von Gehölzen

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG auf den Zeitraum von (jeweils einschließlich) 01. Oktober bis 28. Februar zu beschränken. Die Rodungsgenehmigung ist rechtzeitig zu beantragen.

7 Bergbau / Altbergbau

Das Plangebiet wird von dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Münster am Stein“ sowie dem unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetrieb „Münster am Stein“ überdeckt. Die Eigentümerin des Bergwerkfeldes sowie der Betreiber ist die Verbandsgemeindeverwaltung Bad Münster am Stein-Ebernburg (Hinweis: Die Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein wurde im Rahmen der Verwaltungsreform aufgelöst. Die Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg ist seit dem Jahr 2014 ein Stadtteil der Stadt Bad Kreuznach).

Ferner liegt die ausgewiesene Fläche im Bereich des auf Kupfer verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Rheingrafenberg“. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

Da das Landesamt für Geologie und Bergbau keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der Bergwerkseigentümerin bzw. der Betreiberin haben, empfiehlt das Landesamt, sich hinsichtlich der weiteren Planung mit der Rechteinhaberin in Verbindung zu setzen.

Daher wird darauf hingewiesen, dass sollten bei geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

8 Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt, die diesbezügliche weitergehende Untersuchungen erforderlich machen würden.

9 DIN-Normen und technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen auf DIN-Normen und sonstige technische Regelwerke Bezug genommen wird, können diese bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Abt. Stadtplanung und Umwelt, Viktoriastraße 13, 55543 Bad Kreuznach eingesehen werden.

Die aufgeführten DIN-Normen sind zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

10 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich jedoch am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen. Eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes ist daher empfehlenswert. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Gemäß Radon-Prognosekarte Rheinland-Pfalz, Stand November 2016 ist im Plangebiet mit einem erhöhten Radonpotential (40-100 kBq/cbm) zu rechnen.

E. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kreuznach, ...

.....

Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer

Anhang:

Extensive Dachbegrünung

Die extensive Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden Gräser-/Kräutermischung für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis.

Alternativ können auch „Sedumteppiche“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten angelegt werden: entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung erfolgen.

Sedum album in Sorten -	Weißer Mauerpfeffer
Sedum cauticola	September Fetthenne
Sedum floriferum „Weihenst. Gold”	Weihenstephaner Fetthenne
Sedum hybridum „Immergrünchen”	Mongolen Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spectabile „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
Sedum spurium in Sorten	Kaukasus Fetthenne
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz-Hybriden

Einzelbäume

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn „Elsrijk“
Acer platanoides „Cleveland“	Spitz-Ahorn „Cleveland“

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Rosa spec.	Strauchrosen
Ribes alpinum	Zierjohannisbeere

Stadt Bad Kreuznach

Bebauungsplan
„Zwischen Bundesbahn und Nahe,
Nr. BM 1, 14. Änderung“

nach § 13 a BauGB i.v. mit § 13 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 01.06.2017

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0
Telefax: 0631 . 361 58 -24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der

Stadt Bad Kreuznach

durch

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631. 361 58- 0
Telefax: 0631. 361 58-24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

Kaiserslautern, Juni 2017

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

A ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Der seit dem Jahr 1980 rechtskräftige Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ sieht ein allgemeines Wohngebiet und ein Sondergebiet „Klinische Sanatorien“ vor. Die Festsetzungen orientieren sich an den Bestandsgebäuden, weshalb eine weitere bauliche Entwicklung nicht ermöglicht wird.

Um dem wachsenden Bedarf an Rehabilitationsbetten in Zukunft gerecht werden zu können plant das Landeskrankenhaus Bad Münster am Stein-Ebernburg einen Anbau im Süden des Grundstücks, parallel zum Burgweg. Zusätzlich zu dem achtgeschossigen Bestandsgebäude soll ein zweigeschossiger Neubau entstehen.

Durch das Vorhaben mit der kuraffinen Nutzung kann einerseits der Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg als Kurort gestärkt werden. Andererseits wird ein Beitrag zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen geleistet, da der Standort der Fachklinik in Bad Münster langfristig gesichert werden kann.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern.

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.09.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ (Nr. BM 1, 14. Änderung) beschlossen.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

C ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

D GRUNDLAGEN

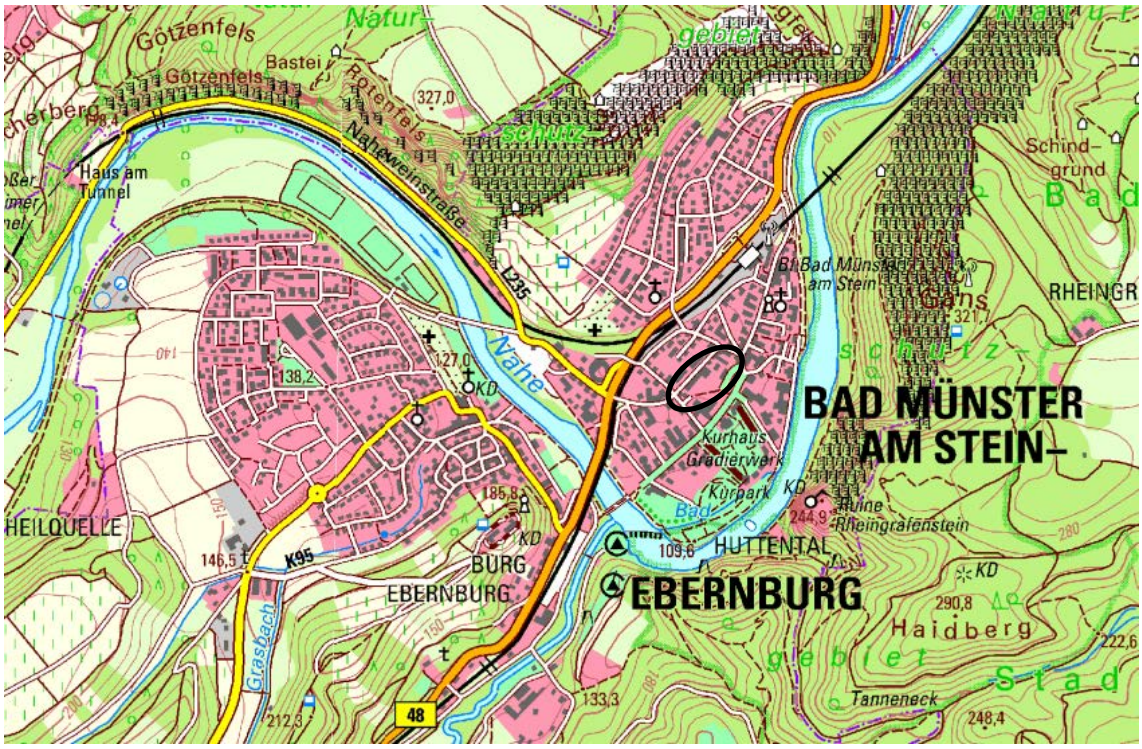
1 Planungsgrundlagen

Wesentliche Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- der rechtskräftige Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“
- der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach
- Abfrage des LANIS, www.lanis.rlp.de, Stand Oktober 2016, sowie
- eine Ortsbegehung am 04.04.2016.

2 Lage und Größe des Plangebiets / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Bad Kreuznach, im Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg. Innerhalb des Stadtteils liegt das Plangebiet relativ zentral innerhalb des Siedlungskörpers linksseitig der Nahe.



Lage des Plangebiets Innerhalb des Stadtteils Bad Münster | Quelle: LANIS | Stand: 16.11.2016

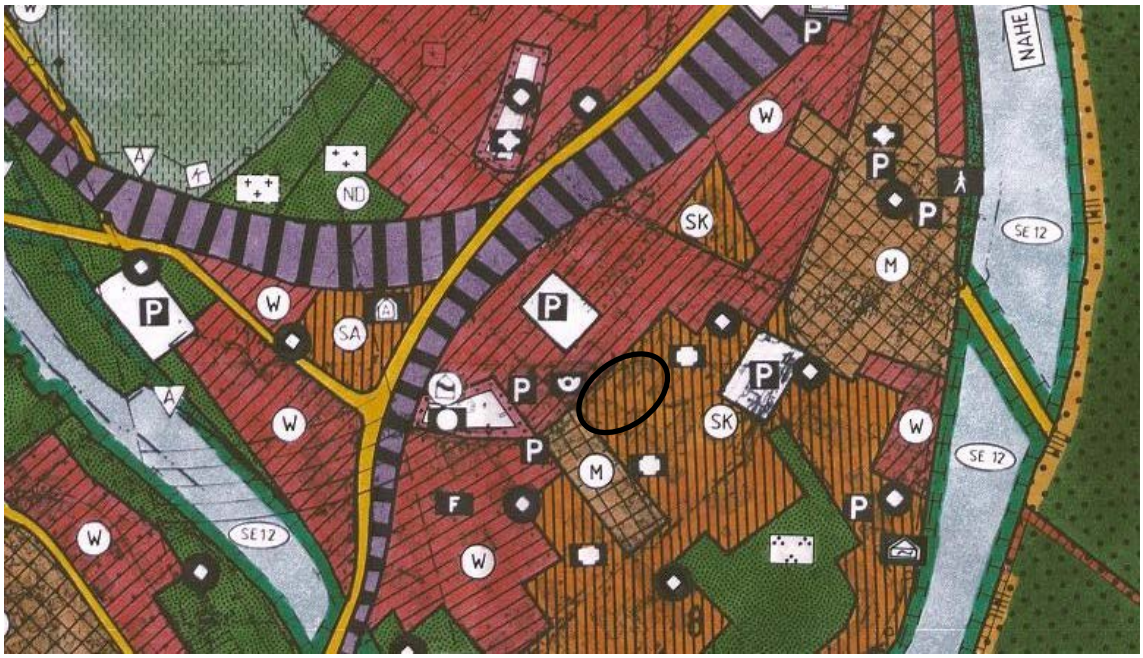
Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 6.620 m².

E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgend dargestellte Aspekte dazu.

1 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan Stellt die in Rede stehende Fläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ dar. Somit ist die Festsetzung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



Derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan für Bad Münster am Stein | Quelle: Stadtverwaltung Bad Kreuznach

F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Heilquellenschutzgebiete

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Zone II eines Heilquellenschutzgebietes zugunsten der damals noch eigenständigen Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg. Die Geltungsdauer der Rechtsverordnung (RVO) ist zwischenzeitlich abgelaufen.

  Da an dem Schutzgebiet aber nach Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz, auch zukünftig festgehalten werden soll, sind bis zu einer Neuregelung des Heilquellenschutzgebiets die Schutzbestimmungen der bisherigen RVO der Bezirksregierung Koblenz vom 04.10.1985, Az: 56-62-7-1-79 zu beachten.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone B eines abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes (HQSG) zugunsten der Gesellschaft „Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH“.

  Die seitens der Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilten Beschränkungen und Hinweise sind daher grundsätzlich bei der vorliegenden Planung zu beachten.

G ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

1 Der zukünftige Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe, 14. Änderung“ überlagert in Teilen den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Bundesbahn und Nahe“.

Diesbezüglich gilt, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ in dem Bereich, der von dem Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe, 14. Änderung“ überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst wird.

H LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht.

1 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Bad Münster am Stein und wird maßgeblich durch den mehrstöckigen Bau der geriatrischen Klinik geprägt.

Das Gebiet ist zu ca. 75% mit Gebäuden und Verkehrsflächen überbaut.

Die verbleibenden Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch intensiv genutzt und mit Ziergehölzen, Staudenbeeten und vereinzelten Bäumen (Laubbäume und Koniferen) bestanden.

2 Bewertung des Plangebiets

<u>Schutzgut Arten- und Biotopschutz</u>

Die Nutzungsstrukturen sind überwiegend naturfern und werden intensiv gepflegt. Hieraus ergeben sich nur wenig bedeutsame Biotopstrukturen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

<u>Schutzgut: Boden</u>

Im Plangebiet sind keine natürlichen Bodenstrukturen vorhanden. Die Bodenfunktionen sind durch Überbauung stark eingeschränkt. Der Boden hat im Plangebiet eine geringe Funktionsbedeutung.

<u>Schutzgut: Grundwasser und Gewässer</u>

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht direkt betroffen. Die Nahe fließt in ca. 300 m östlicher Entfernung Richtung Norden, hat aber auf Grund der höhenmäßigen Lage keinen direkten Einfluss auf das Plangebiet.

<u>Schutzgut: Klima / Luft</u>

Das Plangebiet liegt innerhalb einer geschlossenen Siedlungsfläche. Die Strukturen haben keine kleinklimatischen Funktionen bzw. es bestehen Beeinträchtigungen durch Wärmeabstrahlungen von Gebäuden und Straßen.

Schutzgut: Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld von Anlagen für den Kurbetrieb mit Anschluss an den Kurpark an der Nahe. Das Bild wird von Gebäudekomplexen unterschiedlicher Erbauungszeiten und Höhen geprägt.

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter

Für das unmittelbare Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt. Sachgüter in Form der der Gebäude werden in der Planung berücksichtigt.

Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich ein Denkmal (Goetheplatz 4/6, ehem. Kurhaus). Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes und der geplanten Erweiterung des Klinikgebäudes besteht keine Beeinträchtigung des genannten Denkmales. Durch den zweigeschossigen Neubau wird die Höhenentwicklung des Dankmales nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassende Beurteilung

Die Planung erfolgt innerhalb der geschlossenen Siedlung von Bad Münster am Stein. In Bezug auf landespflegerische Belange stellt sich der Planungsraum als wenig empfindlich dar.

3 Landespflegerische Zielvorstellung

Auf Grundlage der o.g. Randbedingungen ergeben sich aus landespflegerischer Sicht folgende Zielvorstellungen:

- Einbindung der Baukörper in die Umgebung
- Minimierung des Versiegelungsgrades oder zumindest keine Erhöhung der Versiegelung
- Verbesserung der Grünstrukturen im Hinblick auf Gestaltqualität und Verbesserung der kleinklimatischen Situation
- Auf Flachdächern Dachbegrünung zur Minimierung der Auswirkungen auf das Kleinklima

4 Vorschlag von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet

- Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern
- Randeingrünung von Stellplatzfläche

5 Hinweis zur Anwendung des § 13a BauGB

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass, unabhängig von der Anwendung des § 13 a BauGB, die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

Für den hier in Rede stehenden Planungsfall sind keine über die Bestandsituation hinausgehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange durch Vorkommen streng geschützter Tierarten sind nicht betroffen.

I DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe, 14. Änderung“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Es soll eine weitere bauliche Entwicklung im Geltungsbereich und damit eine Erweiterung der bereits bestehenden Geriatrischen Klinik ermöglicht werden. Durch die Bebauungsplanänderung wird ein wichtiger Beitrag hinsichtlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen geleistet, da einerseits der Standort der Fachklinik langfristig gesichert wird und andererseits durch die die Erweiterung der kur-affinen Nutzung der Kurort Bad Münster am Stein-Ebernburg gestärkt wird.

Um diese Ziele zu erreichen, wurden zur Entwicklung der Bauleitplanung für den Bebauungsplan u. a. folgende Grundsätze angewandt:

- baurechtliche Sicherung der planerischen Vorstellungen zur zukünftigen Nutzung und Entwicklung des Gebiets
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringst möglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen.

1.1 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt, wie bisher über die Berliner Straße bzw. über den Burgweg an die Rheingrafenstraße sowie über den Goetheplatz an die Berliner Straße. Eine Regelung der internen Erschließung ist nicht notwendig.

1.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch einen Anschluss an bzw. Ausbau der bestehenden Netze durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Die entwässerungstechnische Erschließung erfolgt über Anschluss an das vorhandene Kanalnetzes zur Kläranlage Bad Kreuznach. Jedoch ist bei Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 eine Pufferung und gedrosselte Abgabe des Oberflächenwassers im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.

J BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geschilderten Zielsetzung wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet „Klinische Sanatorien“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzung und im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen wird die Grundlage geschaffen den Standort der Fachklinik langfristig zu sichern und zu stärken.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Baulichen Nutzung wird bestimmt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Höhe baulicher Anlagen sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,5 mit der Zulässigkeit der Überschreitung bis auf 0,75 ermöglicht die geplante bauliche Erweiterung der geriatrischen Klinik ohne jedoch zu einer für diesen Bereich untypischen Bebauungsdichte zu führen. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der umliegenden Bebauung und liegt deutlich unterhalb der in der BauNVO empfohlenen Obergrenze. Auch bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Überschreitung der GRZ wird die durch die BauNVO ermöglichte Obergrenze nicht erreicht.

Die zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen soll insbesondere die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und ihrer Zufahrten auf dem Baugrundstück sowie die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (u.a. Fahrradabstellplätze und Müllbehältnissen) ermöglichen.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen durch bestimmte notwendige technische Aufbauten wird das Ziel einer möglichst ruhig gestalteten Dachlandschaft unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen verfolgt.

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse erfolgt entsprechend der Bestandbebauung und der Neuplanung zur Erweiterung der geriatrischen Klinik. Zudem sollen durch die Festsetzung unmaßstäbliche Kubaturen vermieden werden.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der keine Längenbegrenzung der Gebäude, wohl aber ein Grenzabstand einzuhalten ist. Die Aufhebung der Längenbeschränkung berücksichtigt die betrieblichen Anforderungen der Klinik und ermöglicht Gebäude mit mehr als 50 m Länge. Durch die Einhaltung der Grenzabstände sind aber dennoch nachbarschaftsschützende Belange gewahrt.

1.4 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

Im Bebauungsplan werden die Begrünung von Flachdächern und die Begrünung von Parkplatzflächen festgesetzt. Damit wird der landespflegerischen Zielvorstellung zur Minimierung der Eingriffe bzw. der Verbesserung der kleinklimatischen Situation Rechnung getragen. Zudem trägt die Durchgrünung zu einer höheren Gestaltqualität bei.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen neben ihrer generellen ökologischen und landschaftsbildbezogenen Funktion besonders der Niederschlagswasserretention und der verminderten Wärmerückstrahlung der Baukörper. Durch die Verpflichtung zur Dachbegrünung wird eine Erhöhung des Grünanteils und damit einhergehend eine Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sichergestellt.

Die festgesetzte Begrünung von Parkplatzflächen dient der gestalterischen Qualität. Bei der als Parkplatz nutzbaren Fläche zwischen der Berliner Straße und dem Burgweg handelt es sich um einen stark verdichteten Bereich an einer Straßenkreuzung. Durch die Festsetzung der Pflanzstreifen und der Baumpflanzungen kann ebenfalls ein Beitrag zur

Verbesserung des Mikroklimas (hier: Staubbindung) geleistet werden. Zudem tragen sie zu einer positiven Wirkung auf das Stadtbild und einem positiven subjektiven Empfinden der Umgebung bei. Zur Gewährleistung einer qualitätsvollen Bepflanzung gibt der Bebauungsplan eine Pflanzenauswahlliste sowie Mindestpflanzqualitäten vor.

Insgesamt werden durch die Festsetzungen der Versiegelungsgrad und damit die Auswirkungen der Bebauung auf die Bodenfunktion reduziert und gleichzeitig eine wirksame Retention des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers erreicht.

1.5 Versorgungsflächen

Bestehende Anlagen der Ver- und Entsorgung (Trafo-Station und Stromaggregat) werden durch Planeintrag dauerhaft gesichert.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen hier: Örtliche Bauvorschriften der Stadt Bad Kreuznach

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Zweck verfolgt zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben innerhalb des Plangebiets zu machen.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Diese sind hier:

- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen,
- die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sowie
- Werbeanlagen.

Die örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld dar.

2.1 Gestaltung der Dächer

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachform und -neigung ist deshalb Voraussetzung für die gestalterische Akzeptanz des Gebietes durch die künftigen Nutzer und die Bevölkerung allgemein.

Mit der Beschränkung auf Flachdächer und flach geneigte Pultdächer soll ein möglichst einheitliches Gesamterscheinungsbild des Baugebiets erreicht werden. Im Hinblick auf die festgesetzte Begrünung der Dachflächen und als Grundelement für ein harmonisches Gesamtbild werden als Dachform ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis zu max. 10° Neigung zugelassen.

Durch die relativ enge Festsetzung von Dachneigung und Dachform wird die klare Struktur des Städtebaus unterstrichen und ein unkoordiniertes und städtebaulich unharmonisch wirkendes Nebeneinander unterschiedlichster Dachformen verhindert. Die Festsetzung der Dachform reagiert auf die auch auf die vorhandene Umgebungsbebauung.

Untergeordnete technische Aufbauten auf den Dächern wie z. B. Klimaanlagen und Belüftungseinrichtungen sind insbesondere bei gewerblich genutzten Gebäuden üblicherweise erforderlich. Mit den getroffenen Festsetzungen wonach die vorgeschriebenen

maximalen Gebäudehöhen durch solche Anlagen überschritten werden dürfen, wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die betrieblich bedingte Gebäudehöhe tatsächlich erreicht werden kann, auch wenn aufgrund der technischen Anforderungen an eine Nutzung Geräte auf den Dachflächen erforderlich sind. Andernfalls könnten technische Anlagen aufgrund der Höhenfestsetzungen niedrigere Gebäude(teile) erforderlich machen, was die Verwirklichung des städtebaulichen Konzepts einschränken würde.

Technische Anlagen auf den Dächern können allerdings dazu führen, dass die räumliche Wirkung oder die Gestaltqualität von Gebäuden negativ beeinflusst wird. Die Dachaufbauten werden daher in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Dachaufbauten im Verhältnis zum Gebäude untergeordnet sind.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen auch das erklärte Ziel der sparsamen, umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Verwendung von Energie, indem der Spielraum für eine energiegerechte Gebäudeplanung nicht unnötig eingeengt wird. Die Vorschriften zur Dachgestaltung erlauben eine sinnvolle Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen und behindern auch nicht die Errichtung anderer technischer Anlagen zur Wärmegewinnung oder zum Wärmeschutz.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Um die Auswirkungen der Versiegelung möglichst gering zu halten wird festgesetzt, dass bei der Belagswahl zur Befestigung von Stellplätzen nur versickerungsfähige Materialien mit einem wasserdurchlässigen Unterbau zulässig sind.

Zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an Durchgrünung sowie auch für eine gestalterische Qualität sind die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

2.3 Werbeanlagen

Grundsätzlich sind Werbeanlagen erforderlicher Bestandteil bestimmter Nutzungen und Ausdruck eines lebhaften Stadtquartiers. Eine Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen steht dem Interesse an einer hohen Gestaltqualität entgegen. Um eine unangemessene Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen und eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums zu verhindern, erscheint es daher erforderlich, gewisse Rahmenvorgaben hinsichtlich Größe, Gestaltung und Anbringungsort von Werbeanlagen zu treffen.

Für das Sondergebiet werden aufgrund der zentralen Lage nur zurückhaltende Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung von Werbeanlagen gemacht. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen störempfindlicher Nutzungen, z. B. durch Lichteffekte möglich werden Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Displays) sowie akustische Werbung ausgeschlossen.

2.4 Abwasserbeseitigung

Aufgrund der entwässerungstechnischen Erschließung war es notwendig in Verbindung mit § 58 Abs. 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) bauordnungsrechtliche Regelungen zur Entwässerung des Plangebietes zu treffen. Bei einer Überschreitung der GRZ von 0,3 ist eine entsprechende Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück vorzusehen. Flächen mit reduzierten Abflussbeiwerten sind bei der Ermittlung der GRZ entsprechend zu berücksichtigen. Der Nachweis zur Rückhaltung ist beim Bauantrag zu führen.

K HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund einer mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

L WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauGB) sind, entsprechend dem Stand des Verfahrens, wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden bislang ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

1.1 Nutzungen

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist besonders von Bedeutung, dass Baugebiete und Nutzungen einander so zugeordnet sind, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Die getroffenen Nutzungseinschränkungen und -differenzierungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Stadt und dem Entwicklungsziel, das Plangebiet als Klinikstandort zu erhalten, zu sicheren und fortzuentwickeln.

Eine Beeinträchtigung der angestrebten Qualität des Plangebiets ist auch durch die umliegenden Nutzungen nicht zu erwarten.

1.2 Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen bei der Stadt Bad Kreuznach nicht vor.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz umgehend zu informieren ist.

1.3 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von

Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß Radon-Prognosekarte Rheinland-Pfalz, Stand November 2016, ist im Plangebiet mit einem Erhöhten (40-100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotential (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen. Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

2 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude im direkten Umfeld des Geltungsbereichs wird aufgrund der Gebäudehöhe und Kubatur der geplanten Erweiterung der Klinik nicht beeinträchtigt. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz verwiesen.

3 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Ergänzend wird zudem darauf verwiesen, dass, unabhängig von der Anwendung des § 13 a BauGB, die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

4 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können, zum gegenwärtigen Kenntnisstand, von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

In diesem Zusammenhang wurde im Bebauungsplan darauf verwiesen, dass die Träger der Ver- und Entsorgung frühzeitig über den Beginn von Erschließungs- und/oder Baumaßnahmen zu unterrichten sind. Des Weiteren sind beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

5 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Belange des Verkehrs werden, unter Berücksichtigung des aktuellen Sachstands, nicht wesentlich beeinträchtigt, die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Berliner Straße sowie über den Burgweg bzw. den Goetheplatz.

M PLANVERWIRKLICHUNG

1 Grundbesitz und Bodenordnung

Zur Planverwirklichung, insbesondere um die nachfolgend getroffenen Festsetzungen realisieren zu können, sind sämtliche Grundstücke im geplanten Mischgebiet mit einer Vereinigungsbaulast zu belasten bzw. diese sind zu einer Fläche zu vereinen.

2 Kosten der Bauleitplanung

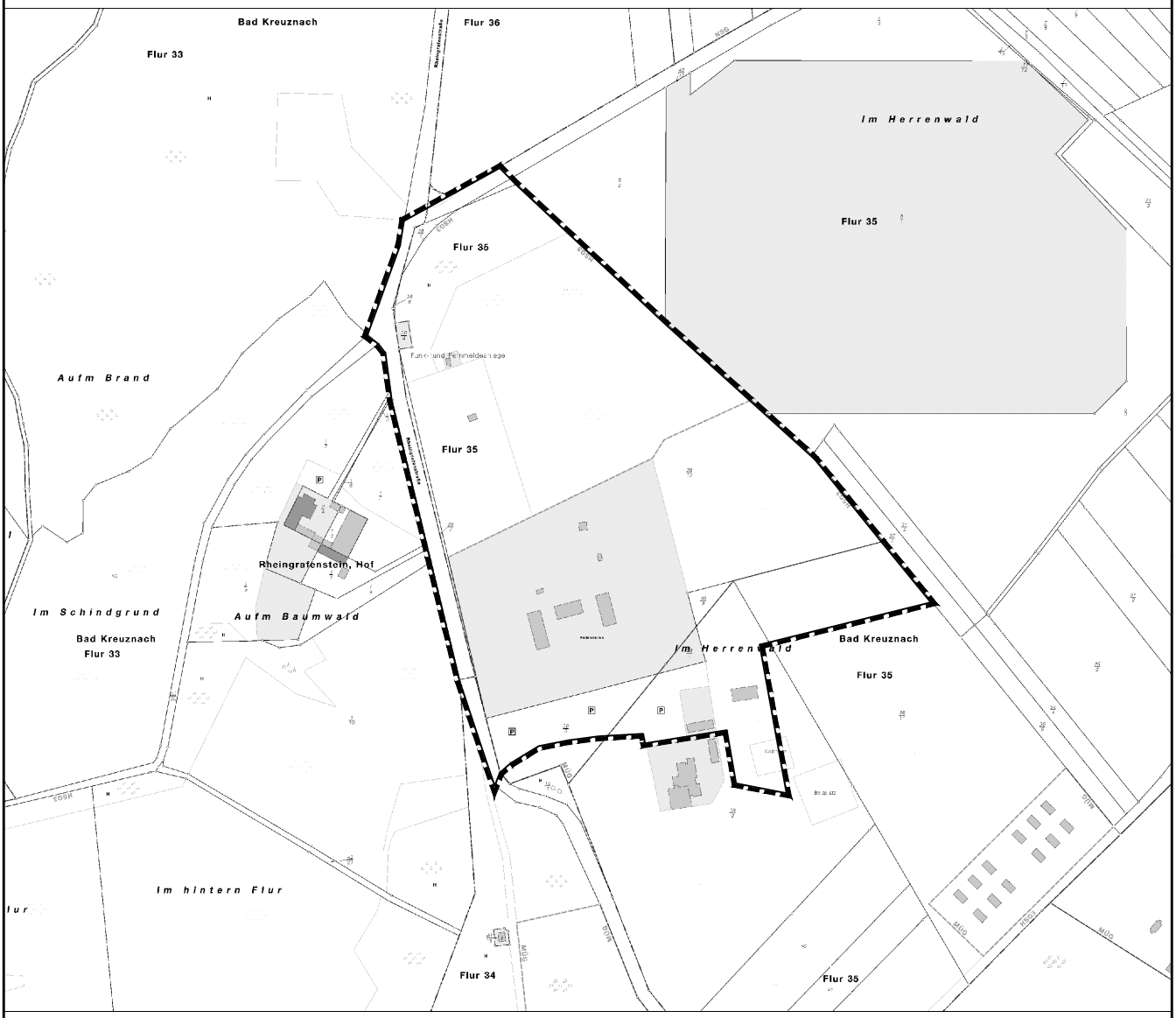
Zwischen der Stadt Bad Kreuznach und dem Vorhabenträger wurde ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt.

Auf der Grundlage des Bebauungsplans ergeben sich keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen; es sind keine Entschädigungen, Übernahmeverlangen o.ä. durch Festsetzungen zu erwarten.

1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Konversionsfläche Kuhberg/ Rheingrafenstein

Geltungsbereich der Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Grenzbeschreibung
Gemarkung Bad Kreuznach Flur 34
Flurstücke 44/19 teilweise, 22/2 teilweise
Gemarkung Bad Kreuznach Flur 35
Flurstücke 9/4 teilweise, 38/1, 38/4, 38/6, 38/7, 38/8 teilweise, 38/9, 38/10, 38/11 teilweise, 39/1, 39/2 teilweise



Größe des Plangebietes ca. 10,7 ha

M. 1:5000

Stadtverwaltung Bad Kreuznach — Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Bad Kreuznach, den 06.06.2017 — Im Auftrag

K:\fb6\FA61\Amt61\Vermessung\Bebauungspläne\F-Plan_1-Ergaenzung\Planung\2017-06-06_Uebersicht.DWG

Stadtverwaltung Bad Kreuznach **Beschlussvorlage**

[x] öffentlich [ ] nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/610	01.06.2017	17/184

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	20.06.2017
Stadtrat	29.06.2017

Betreff

Flächennutzungsplan „Konversionsfläche Kuhberg/ Rheingrafenstein“
Änderung des Geltungsbereichs der 1. Ergänzung

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereichs der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes im Bereich der „Konversionsfläche Kuhberg/ Rheingrafenstein“ gemäß der Grenzbeschreibung aus Anlage 1.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Stadtrat	29.06.2017	

Beratung

Beratungsergebnis

[ ] Einstimmig	[ ] Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	[ ] Laut Beschlussvorschlag	[ ] Abweichender Beschluss (Rückseite)

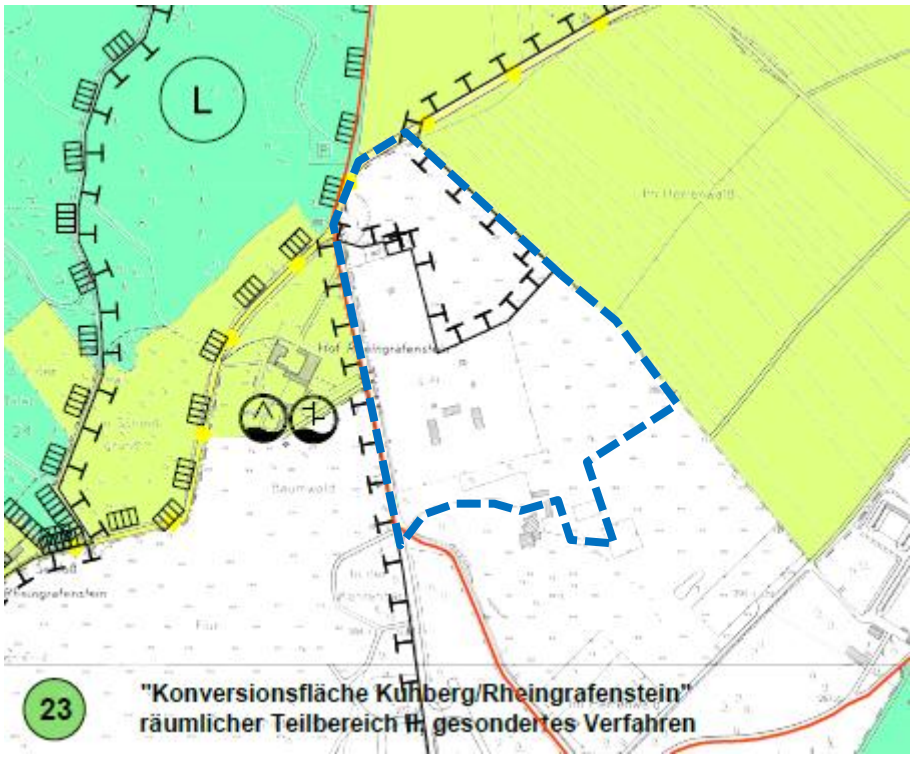
Beschlussausfertigungen an:

Zum Beschlussvorschlag

Bisherige Rechtssituation

Die in Rede stehende Fläche wird aktuell nicht durch den Flächennutzungsplan abgedeckt. Der Flächennutzungsplan stellt hier eine „weiße Fläche“ dar, da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans noch keine adäquate Nutzung für die Konversionsfläche auf dem Kuhberg gefunden wurde.

Um eine bauliche Nutzung auf dem Kuhberg zu ermöglichen ist parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes die Ergänzung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



Ausschnitt aktueller Flächennutzungsplan mit vorgesehenem Plangebiet (blau markiert)

Sichtvermerke der Dezernenten:	Sichtvermerk der Oberbürgermeisterin:	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt:

Problembeschreibung

Der Förderverein „Lernen für das Leben e.V.“ möchte in Bad Kreuznach eine Waldorfschule gründen. Hierzu wird ab dem Schuljahr 2018/2019 ein geeigneter Standort benötigt, um erforderlichen Schul- und Nebengebäude zu errichten. Aufgrund der Lage am Kuhberg bietet der Standort ein hohes Potential im Bereich der Umweltbildung. Somit stellt eine Schule eine gute Ergänzung zum grünen Klassenzimmer sowie einen städtebaulich sinnvollen Ausbau des Kuhbergs zum Standort für Umweltbildung in Bad Kreuznach dar. Durch die Ansiedlung einer Schule auf dem Kuhberg können Synergieeffekte zu den bereits bestehenden Nutzungen (Multifunktionsfeld, grünes Klassenzimmer, Freizeitnutzungen) erzeugt werden und eine Belebung und bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur erzielt werden.

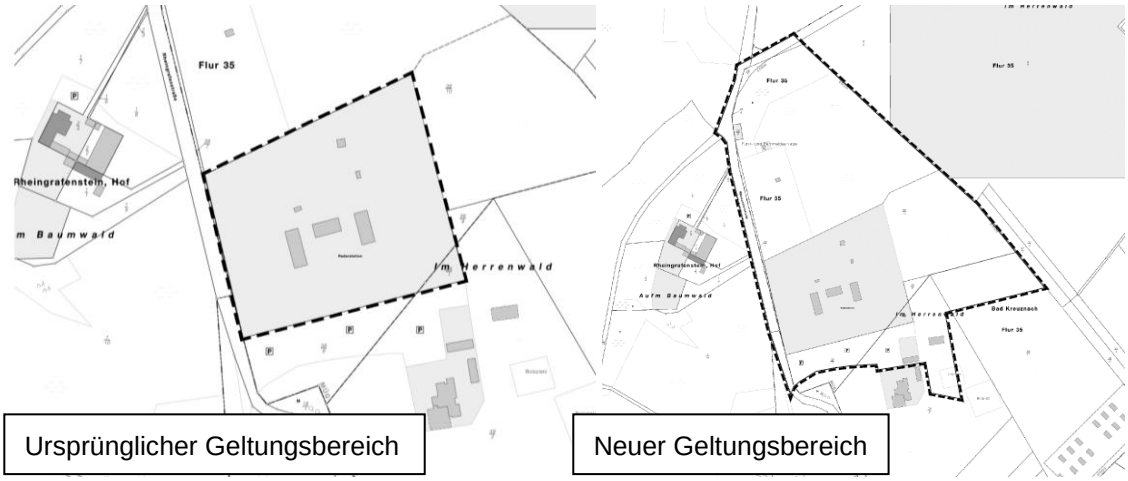
Ziel der Änderung

Ziel des Verfahrens ist es, die städtebauliche Situation auf dem Kuhberg zu ordnen, sowie Entwicklungsimpulse zu setzen. Weiter trägt die Änderung des Flächennutzungsplanes den Belangen des Bildungswesens Rechnung, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein breit gefächertes Bildungsnagebot in Bad Kreuznach geschaffen werden.

Auf der Fläche (siehe Anlage 1) soll eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden. Als Zweckbestimmung soll eine Nutzung als Schule und Kindertagesstätte festgelegt werden.

Zu Beschlussvorschlag a: Änderung des Geltungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Stadtgebiet (Kuhberg). Gegenüber der der Plangebietsabgrenzung zum Aufstellungsbeschluss muss das Plangebiet erweitert werden. Die ursprüngliche Abgrenzung wird um die angrenzende Verkehrsfläche, den Parkplatz des Freizeitgeländes und das grüne Klassenzimmer, sowie das Multifunktionsfeld, die angrenzende „Drachenwiese“ und die angrenzenden Straßenverkehrsflächen erweitert.



Gegenüberstellung des ursprünglichen und neuen Geltungsbereichs

Diese Änderung ist erforderlich, um das grüne Klassenzimmer planungsrechtlich zu sichern und der Walddorfschule die Möglichkeit zu eröffnen, die Flächen am grünen Klassenzimmer für den Lehrbetrieb vorübergehend zu nutzen. Durch den Einbezug des Multifunktionsfeldes und der Drachenwiese werden diese Flächen im Flächennutzungsplan in ihrem Bestand gesichert. Nur durch diese Vergrößerung des Plangebietes ist es möglich, den Bebauungsplan vollständig aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Anlagen:

1. Abgrenzung des neuen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Stadtverwaltung Bad Kreuznach **Beschlussvorlage**

[x] öffentlich [ ] nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/610	01.06.2017	

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	20.06.2017
Stadtrat	29.06.2017

Betreff

Bebauungsplan „Konversionsfläche Kuhberg/ Rheingrafenstein“ (Nr. 9/11);

a. Aufstellungsbeschluss

b. Durchführung des Regelverfahrens nach § 2 BauGB

c. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat,

a. fasst den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich der Konversionsfläche Kuhberg/ Rheingrafenstein gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan „Konversionsfläche Kuhberg/ Rheingrafenstein“ (Nr. 9/11). Die Plangebietsabgrenzung und -beschreibung ist dem als Anlage beigefügten Lageplan zu entnehmen.

b. beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Planung und mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Stadtrat	29.06.2017	

Beratung

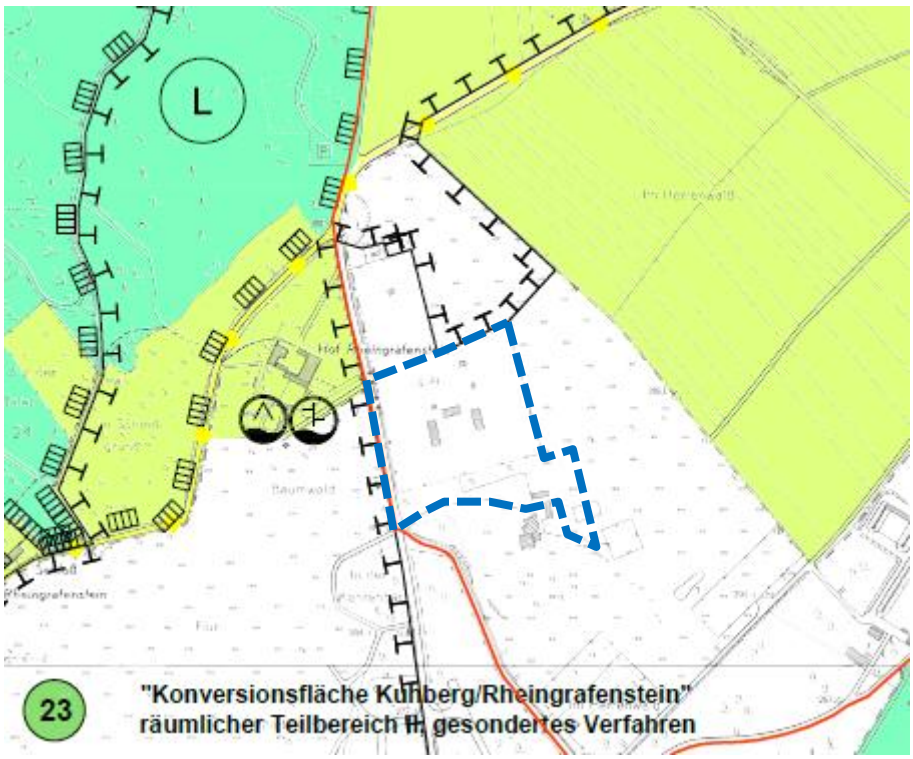
Beratungsergebnis

[ ] Einstimmig	[ ] Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	[ ] Laut Beschlussvorschlag	[ ] Abweichender Beschluss (Rückseite)

Beschlussausfertigungen an:

Bisherige Rechtssituation

Der Flächennutzungsplan 2005 sieht für den Planbereich eine „weiße Fläche“ vor. Die Ausweisung einer Nutzung sollte im Rahmen einer Teilfortschreibung erfolgen, was bis heute allerdings noch nicht geschehen ist. Der Aufstellungsbeschluss für eine Ergänzung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung am 18.05.2017 durch den Stadtrat gefasst.



Ausschnitt aktueller Flächennutzungsplan mit vorgesehenem Plangebiet (blau markiert)

Ein rechtkräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor.

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

Luftbild mit vorgesehenem Plangebiet (rot markiert)

Zu Beschlussvorschlag a: Aufstellungsbeschluss

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet (Kuhberg) und wird westlich durch die Rheingrafenstraße, im Norden durch das Multifunktionsfeld, im Osten durch eine Freifläche und im Süden durch das Freizeitgelände Kuhberg begrenzt. Die Stadt Bad Kreuznach ist Eigentümerin der Flächen. Die darauf befindlichen Gebäude sind verpachtet. Des Weiteren wird die Fläche vom Bauhof und dem Forst genutzt, welche dort unter anderen Maschinen lagern. Auch befindet sich das „Grüne Klassenzimmer“ innerhalb des Plangebietes, welches durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden soll. Die Grenzbeschreibung ergeht aus der Anlage 1.

Des Weiteren möchte der Förderverein „Lernen für das Leben e.V.“ in Bad Kreuznach eine Waldorfschule gründen. Hierzu wird ein geeigneter Standort benötigt, um erforderliche Schul- und Nebengebäude zu errichten. Aufgrund der Lage am Kuhberg bietet der Standort ein hohes Potential im Bereich der Umweltbildung. Somit stellt eine Schule eine gute Ergänzung zum grünen Klassenzimmer sowie einen städtebaulich sinnvollen Ausbau des Kuhbergs zum Standort für Umweltbildung in Bad Kreuznach dar. Durch die Ansiedlung einer Schule auf dem Kuhberg können Synergieeffekte zu den bereits bestehenden Nutzungen (Multifunktionsfeld, grünes Klassenzimmer, Freizeitnutzungen) erzeugt werden und eine Belebung und bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur erzielt werden.

Dementsprechend ist es Ziel des Verfahrens, die städtebauliche Situation auf dem Kuhberg zu ordnen, sowie Entwicklungsimpulse zu setzen. Weiter trägt der Bebauungsplan den Belangen des

Bildungswesens Rechnung, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein breit gefächertes Bildungsangebot in Bad Kreuznach geschaffen werden.
Aufgrund der formulierten Ziele soll eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Als Zweckbestimmung dieser Fläche ist eine Nutzung als Schule und Kindergarten vorgesehen.

Nach Prüfung durch die Verwaltung ist der Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufzustellen.
Für Bebauungspläne im Regelverfahren ist eine Umweltprüfung (§ 2 Abs.4 BauGB), ein Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Angabe umweltbezogener Informationen (§ 3 Abs. 2, S. 2 BauGB) sowie die zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) zu erarbeiten.
Das Planverfahren unterliegt der Eingriffsregelung. Somit sind Ausgleichsmaßnahmen innerhalb oder außerhalb des Plangebiets durchzuführen.

Flächennutzungsplan 2005:
Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB im Parallelverfahren ergänzt werden.

Zu Beschlussvorschlag b: 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.

Kosten

Die Stadt Bad Kreuznach führt die Planung selbst durch. Die Planungskosten werden durch den städtischen Haushalt getragen.

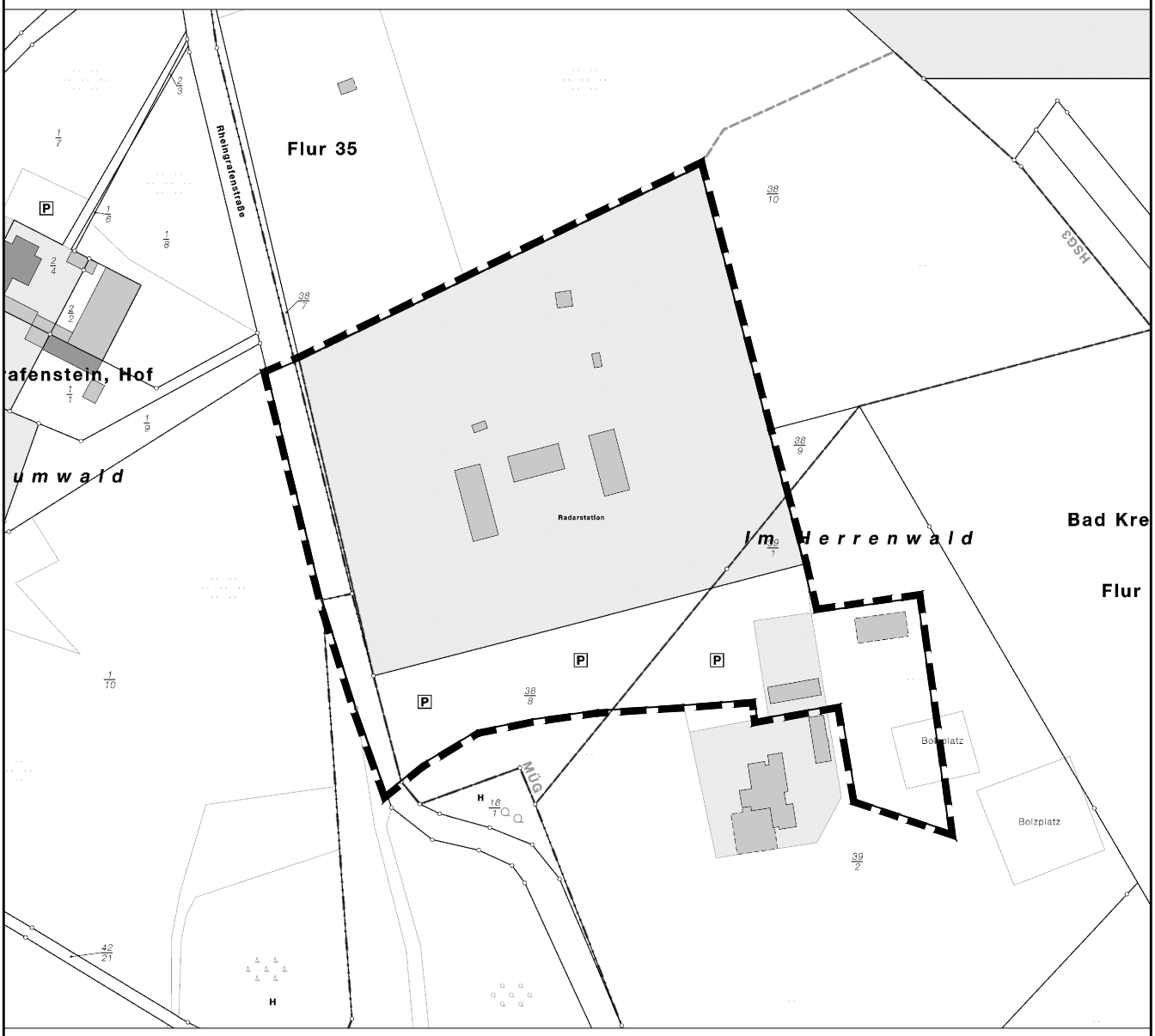
<u>Anlagen:</u>

1. Grenzbeschreibung

BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH
für den Bereich Konversionsfläche Kuhberg/ Rheingrafenstein (Nr. 9/11)

Geltungsbereich des Bebauungplanes

Grenzbeschreibung
Gemarkung Bad Kreuznach Flur 33, Flurstück 44/19 teilweise
Flur 34 Flurstück 22/2 teilweise
Flur 35 Flurstücke 38/7 teilweise, 38/8 teilweise, 38/10 teilweise, 39/1, 39/2 teilweise



Größe des Plangebietes ca. 3,56 ha

M. 1:2500

Stadtverwaltung Bad Kreuznach — Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Bad Kreuznach, den 06.06.2017 — Im Auftrag

H:\FA61\Amt61\Vermessung\Bebauungspläne\B-Plan_9-11\Planung\Uebersicht.DWG