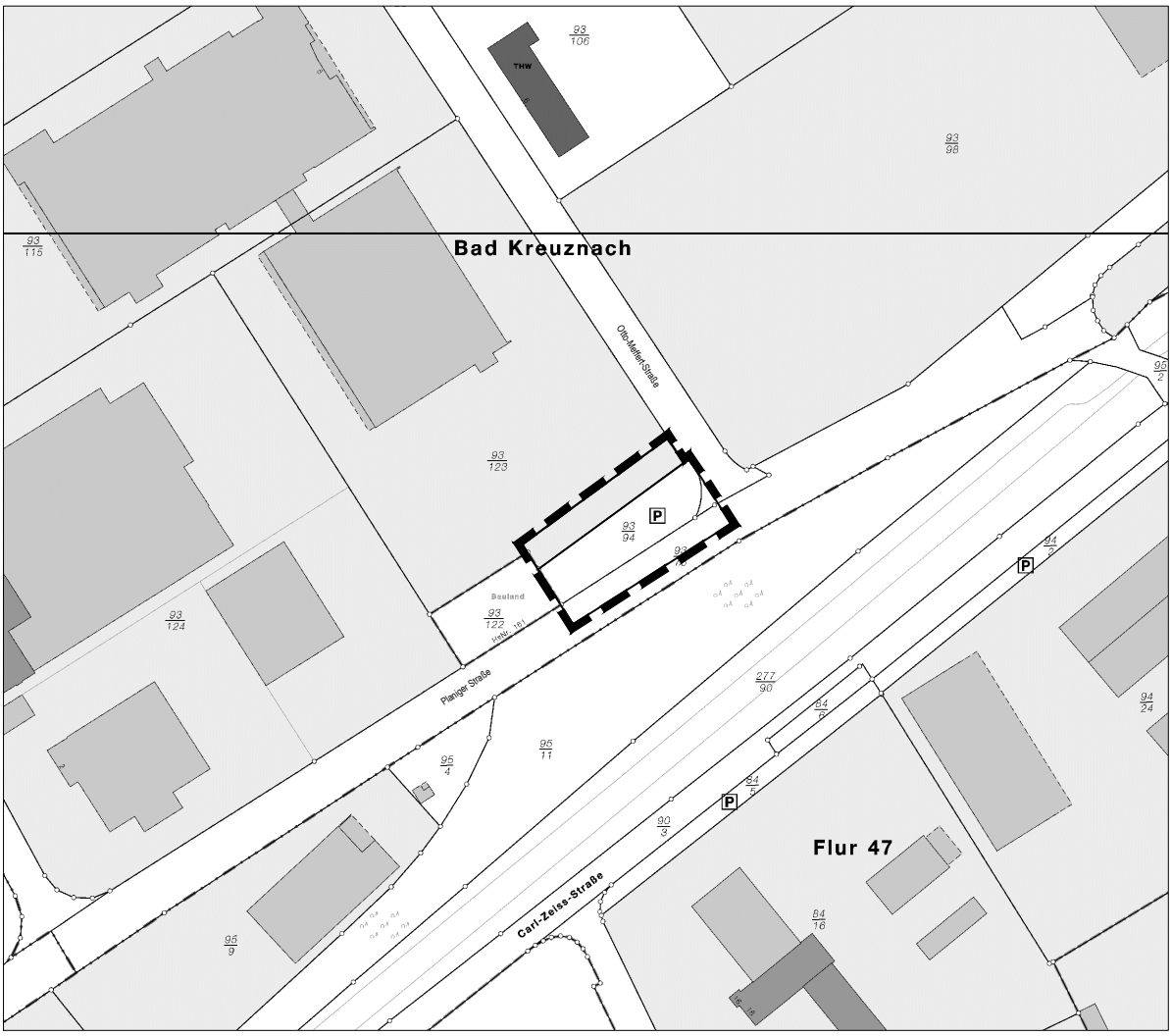
BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH
"Zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg "
(Nr. 4/9 2.Änderung)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Grenzbeschreibung
Flur 78

Straßenmitte Planiger Straße bis zum Schnitt mit der Verlängerung der Westgrenze Flur 78 Nr. 93/94, Westgrenze Flur 78 Nr. 93/94, Verlängerung der Westgrenze bis zum Schnitt mit einer 10m Parallelen zur Nordgrenze Flur 78 Nr. 93/94, entlang der 10m Parallelen bis zur Westgrenze Otto-Meffert-Straße, Westgrenze Otto-Meffert-Straße bis zur Straßenmitte Planiger Straße



Größe des Plangebietes ca. 0,21 ha

M. 1:2500

Stadtverwaltung Bad Kreuznach — Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Bad Kreuznach, den 15.08.2016 — Im Auftrag

H:\FA61\Amt61\Vermessung\Bebauungspläne\B-Plan_4-9_2Aenderung\Planung\Uebersicht.DWG

BEBAUUNGSPLAN

„ZWISCHEN GENSINGER STRAßE, MICHELINSTRAßE, PLANIGER STRAßE UND SANDWEG“

(Nr. 4/9, 2. Änderung)

Stadt Bad Kreuznach

AUSWERTUNG / ABWÄGUNG

Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan „Zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg“ (Nr. 4/9, 2. Änderung)

Planstand 20.02.2017

Die Entwurfs-Unterlagen (Planzeichnung, Satzungstext, Begründung mit Anlagen etc.) wurden – nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 10.04.2017 - im Zeitraum

vom 18.05.2017 bis zum 19.05.2017 (einschließlich)

zu jedermanns Einsicht in zwei Verwaltungsgebäuden der Stadtverwaltung Bad Kreuznach öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen dieser Offenlage hat sich lediglich der im Folgenden aufgeführte Eingabesteller am Verfahren beteiligt und / oder schriftlich geäußert.

Lfd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Anregung
1	RS Plan AG Bretzenheimer Straße 16 55545 Bad Kreuznach	16.05.2017	**ja**

Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Stellungnahme	Äußerung und Erörterung der Verwaltung	Abwägungs-vorschlag
1	RS Plan AG Bretzenheimer Straße 16 55545 Bad Kreuznach	16.05.2017	(…) wir haben geplant, Pkw-Stellplätze für Gäste des Hotels und des geplanten Restaurant auch in dem 2m breiten Streifen zwischen der Baugrenze und dem Pflanzstreifen zu platzieren (in Längsaufstellung). Um aber Missverständnisse bzw. Konflikten im Baugenehmigungsverfahren vorzubeugen, möchten wir anregen, die aus dem Ursprungs-Bebauungsplan stammende, nun weiterhin gültige textliche Festsetzung unter Ziffer 1.5.1 *„Notwendige Stellplätze für Lkw usw. sowie Garagen und sonstige oberirdische Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig“* so zu konkretisieren, dass der Terminus *„Notwendige Stellplätze für Lkw usw.*“ aus dem alten B-plan durch „*Notwendige Stellplätze für Lkw und sonstige Schwerlast- bzw. Großfahrzeuge*“ ersetzt wird, um den planerischen Willen (höhere bauliche Anlagen sowie große Fahrzeuge hier auszuschließen) eindeutiger zu formulieren und Missverständnissen im Baugenehmigungsverfahren vorzubeugen. Ein Abstellen von Pkw unmittelbar vor der 5m breiten Eingrünungsfläche zwischen dem Industriegebiet und der Planiger Straße (die vermutlich sogar auch mit der bisherigen Festsetzung zulässig ist, die jedoch nicht eindeutig formuliert ist) hat sicherlich keine stadtbildästhetischen oder sonstige Nachteile zur Folge. Auch die Versiegelbarkeit kann sich dadurch nicht erhöhen, da die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und deren zulässige Überschreitung für Nebenanlagen etc. ja unverändert bleiben. Ein Vorteil ist ja auch, dass ein höheres Stellplatz-Angebot wildes Abstellen von Pkw im öffentlichen Raum vermeidet bzw. vermindert – aus diesem Grund möchte der Bauherr das Angebot an Stellplätzen auf dem Privatgrundstück auch über den ermittelten Bedarf hinaus erhöhen. (…).	Der nachvollziehbaren Anregung sollte aus den genannten Gründen entsprochen und die besagte textliche Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan entsprechend konkretisiert werden (*redaktionelle Änderung, keine Änderung eines beschlossenen bzw. abwägungsrelevanten Planinhaltes*).	Der Anregung, die in Rede stehende textliche Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan klarzustellen, wird entsprochen.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan „Zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg“ (Nr. 4/9, 2. Änderung)

Planstand 20.02.2017

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 05.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt
(Auflistung in der Reihenfolge des Datums des Schreibens):

Lfd. Nr.	Behörde/Träger öffentlicher Belange	Datum Stellungnahme	Anregung
1.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte - Niederberger Höhe 1 56077 Koblenz	10.04.2017	**keine**
2.	Creos Deutschland GmbH Am Halberg 4 66121 Saarbrücken	18.04.2017	**keine**
3.	Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund	21.04.2017	**keine**
4.	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz Emy-Roeder-Straße 5 55129 Mainz	28.04.2017	**Hinweise**
5.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesdenkmalpflege Erthaler Hof – Schillerstraße 44 55116 Mainz	28.04.2017	**keine**
6.	Landesbetrieb Mobilität (LBM) Bad Kreuznach Eberhard-Anheuser-Straße 4 55543 Bad Kreuznach	04.05.2017	**keine**
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH Poststraße 20-28 55545 Bad Kreuznach	08.05.2017	**Hinweis auf Leitungen**
8.	SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kurfürstenstraße 12-14 56068 Koblenz	08.05.2017	**Hinweise**
9.	Die Kreuznacher Stadtwerke GmbH Kilianstraße 9 55543 Bad Kreuznach	15.05.2017	**keine**
10.	Kreisverwaltung Bad Kreuznach Untere Denkmalschutzbehörde Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach	19.05.2017	**keine**
11.	Kreisverwaltung Bad Kreuznach Ref. 62 – Planung / Untere Landesplanungsbehörde Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach	19.05.2017	**keine**
12.	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe Ernst-Ludwig-Straße 2 55116 Mainz	÷	÷

Lfd. Nr.	Behörde/Träger öffentlicher Belange	Datum Stellungnahme	Anregung
13.	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück Hauptstraße 189 55743 Idar-Oberstein	÷	÷
14.	EWR Netze GmbH Klosterstraße 16 67547 Worms	÷	÷
15.	Kreisverwaltung Bad Kreuznach Gesundheitsamt Ringstraße 4 55543 Bad Kreuznach	÷	÷
16.	SGD Nord - Regionalstelle Gewerbeaufsicht Hauptstraße 238 55743 Idar-Oberstein	÷	÷
17.	Kreisverwaltung Bad Kreuznach Ref. 62 - Untere Naturschutzbehörde Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach	÷	÷
18.	Kreisverwaltung Bad Kreuznach Untere Wasserbehörde Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach	÷	÷
19.	Kreisverwaltung Bad Kreuznach – Büro des Landrates – Brand- und Katastrophenschutz Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach	÷	÷
20.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Mainz - Große Langgasse 29 55116 Mainz	÷	÷
21.	Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen Ostdeutsche Straße 28 55232 Alzey	÷	÷
22.	Landesamt für Steuern Ferdinand-Sauerbruch-Str. 17 56073 Koblenz	÷	÷
23.	Finanzamt Ringstraße 10 55543 Bad Kreuznach	÷	÷
24.	Industrie- und Handelskammer, Außenstelle Bad Kreuznach Hochstraße 5-7 55545 Bad Kreuznach	÷	÷
25.	Handwerkskammer Koblenz über Kreishandwerkerschaft Rüdesheimer Straße 34 55545 Bad Kreuznach	÷	÷
26.	Stadtbus Bad Kreuznach GmbH Ringstraße 128a 55543 Bad Kreuznach	÷	÷
27.	Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb u. Service GmbH, Planung NE 3 Zurmaienerstraße 175 54292 Trier	÷	÷
28.	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Amt für Grundstückswirtschaft, Wirtschaftsförderung, Konversion und Beschäftigung (Amt 23)	÷	÷
29.	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Rechtsamt (Amt 30)	÷	÷
30.	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Ordnungsamt (Amt 32)	÷	÷

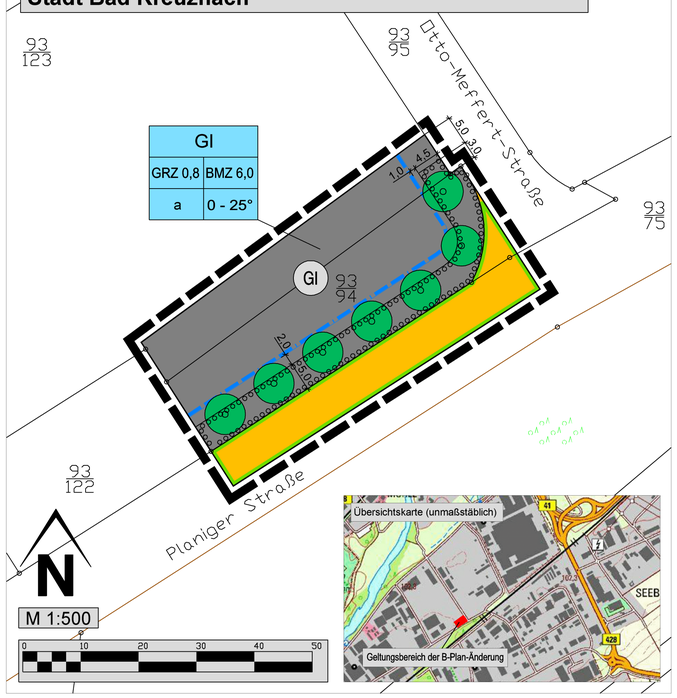
Lfd. Nr.	Behörde/Träger öffentlicher Belange	Datum Stel-lungnahme	Anregung
31.	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Amt für Brand- und Katastrophenschutz (Amt 37)	÷	÷
32.	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Amt für Schulen, Kultur und Sport (Amt 40)	÷	÷
33.	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Fachabteilung Bauverwaltung (6/60)	÷	÷
34.	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Fachabteilung Bauordnung (6/65)	÷	÷
35.	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Fachabteilung Tiefbau und Grünflächen (6/66)	÷	÷
36.	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Abwasserbeseitigungseinrichtung	÷	÷
37.	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Bauhof (68)	÷	÷
38.	Naturschutzbund Deutschland (NABU)– Landesverband Rhld.-Pfalz e.V. Frauenlobstraße 15-19 55118 Mainz	÷	÷
39.	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) – Landesverband Rheinland-Pfalz e.V., Hindenburgplatz 3 55118 Mainz	÷	÷
40.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie (GNOR) Rheinland-Pfalz e.V. Osteinstraße 7-9 55118 Mainz	÷	÷
41.	Pollichia – Verein für Naturforschung und Landespflege e.V. Bismarckstraße 33 67433 Neustadt a. d. Weinstraße	÷	÷
42.	Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt Rhld.-Pfalz e.V., Richard-Müller-Straße 11 67823 Obermoschel	÷	÷

Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Stellungnahme	Äußerung und Erörterung der Verwaltung	Abwägungsvorschlag
1	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte - Niederberger Höhe 1 56077 Koblenz	10.04.2017	(…) wir haben ihr o.a. Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus der Sicht der Direktion Landesarchäologie / **Erdgeschichte** bestehen hiermit keine Bedenken. Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege und der der Direktion Landesarchäologie / Außenstelle Mainz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen. (…)	Die Direktion Landesdenkmalpflege wurde gesondert beteiligt und hat keine Anregungen vorgetragen (dazu s.u.). Darüber hinaus keine Kommentierung erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
2	Creos Deutschland GmbH Am Halberg 4 66121 Saarbrücken	18.04.2017	(…) zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von der o.g. Maßnahme keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH betroffen sind. Die uns zur Prüfung übergebenen Unterlagen erhalten Sie mit einem Prüfungsvermerk zurück. (…).	Keine Kommentierung erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
3	Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund	21.04.2017	(…) mit Schreiben vom 03.02.2017 haben wir zur geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4/9 eine Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensschritt weiterhin ihre Gültigkeit. (…).	In besagtem Schreiben hatte der Einwender lediglich auf ein in der Planiger Straße (und somit nicht von dem Vorhaben berührtes) unterirdisch verlegtes Nachrichtenkabel hingewiesen, dessen Lage zur Kenntnis genommen und auch dem Erschließungsträger zur Kenntnis gegeben worden war. Entscheidungs- oder Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung ist unverändert nicht gegeben.	Wird erneut zur Kenntnis genommen.
4	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz)	28.04.2017	(…) aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: **Bergbau / Altbergbau:** Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg“ (Nr. 4/9, 2. Änderung) kein Altbergbau dokumentiert ist. Das ausgewiesene Plangebiet wird jedoch von dem unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetrieb „Karlshalle / Theodorshalle‘‘ sowie dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Theodorshalle III“ überdeckt. Der Betreiber des Solegewinnungsbetriebes „Karlshalle / Theodorshalle“ ist die Firma GuT Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH. Das Bergrecht für die Bergwerksfelder „Theodorshalle III“ und „Theodorshalle V“ wird durch die Stadtgemeinde Bad Kreuznach aufrechterhalten.	**Zu: Bergbau / Altbergbau:** Die Hinweise zum Bergbau / Altbergbau werden zur Kenntnis genommen. Die bergrechtlichen Belange zum Solegewinnungsbetrieb sowie zum Bergwerksfeld sind bereits im Bebauungsplan (unter Abschnitt II. des Satzungstextes - „Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen“ - sowie in Kap. 4.2 der Begründung, mit Abb. 7) berücksichtigt worden. Seitens der Betreiberin des Solegewinnungsbetriebes und der Bergrechtsinhaberin sind keine entsprechenden Aktivitäten im Bereich des Plangebietes vorgesehen.	s.u.

Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Stellungnahme	Äußerung und Erörterung der Verwaltung	Abwägungsvorschlag
			Da wir über die genaueren Vorhaben und Planungen keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Inhaberin sowie der Betreiberin in Verbindung zu setzen. **Boden und Baugrund:** **- allgemein:** Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Der entsprechende Hinweis unter III. 7 der Textlichen Festsetzungen wird fachlich bestätigt. Wir empfehlen die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten. **- mineralische Rohstoffe:** Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der Rohstoffsicherung keine Einwände. **- Radonprognose:** Die in den Textlichen Festsetzungen unter III. 12 getroffenen Aussagen zum Radonpotential und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.	**Zu: Boden und Baugrund / allgemein** Die weitere Beteiligung des bereits zu Rate gezogenen Baugrundgutachters bleibt dem Bauherrn und seinem Architekten überlassen. **Zu: Boden und Baugrund / mineralische Rohstoffe:** Keine Kommentierung erforderlich. **Zu: Boden und Baugrund / Radonprognose:** Keine Kommentierung erforderlich.	s.u. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und, soweit in der Bauleitplanung möglich bzw. erforderlich, gemäß den nebenstehenden Erläuterungen in der Planung beachtet.
5	Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesdenkmalpflege Erthaler Hof – Schillerstraße 44 55116 Mainz	28.04.2017	(…) In Bezug auf dieses Vorhaben sind aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege keine denkmalpflegerischen Belange betroffen. Die Direktion Landesarchäologie ist gesondert zu beteiligen. (…)	Die Direktion Landesarchäologie wurde gesondert beteiligt und hat keine Anregungen vorgetragen (dazu s.o.). Darüber hinaus keine Kommentierung erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
6	Landesbetrieb Mobilität (LBM) Bad Kreuznach Eberhard-Anheuser-Straße 4 55543 Bad Kreuznach	04.05.2017	(…) im Hinblick auf die o.g. Offenlegung des Be4bauungsplanentwurfes verweisen wir auf unsere am 02.02.2017 mit gleichem Aktenzeichen abgegebene Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren weitere Gültigkeit. Belange unseres LBM Bad Kreuznach sind somit im vorliegenden Fall nicht tangiert. . (..)	Wie bereits zu dem genannten Schreiben zum ersten Anhörverfahren (dort hieß es als Fazit bereits: „…. *keine Belange unseres LBM Bad Kreuznach tangiert, somit bestehen keine Einwände, die unsererseits zu berücksichtigen wären“*) ist hier erneut keine Kommentierung erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
7	Deutsche Telekom Technik GmbH Poststraße 20-28 55545 Bad Kreuznach	08.05.2017	(…) 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	Im ersten Anhörverfahren waren die darin in einem Plan gezeigten Telekommunikationslinien des Einwenderin im Umfeld des Geltungsbereiches zur Kenntnis genommen worden. Diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung vom Träger zu berücksichtigen. Entscheidungs- oder Handlungsbedarf auf Ebene der	Wird zur Kenntnis genommen und gemäß nebenstehender Erläuterung beachtet.

Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Stellungnahme	Äußerung und Erörterung der Verwaltung	Abwägungsvorschlag
			Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zu der o.g. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 14.02.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. (…).	Bebauungsplanung ist unverändert nicht gegeben.	
8	SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Kurfürstenstraße 12-14 56068 Koblenz	08.05.2017	(…) zur oben genannten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg“ (Nr. 4/9 haben wir bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren mit Schreiben vom 06.02.2017 Stellung genommen. Die in dieser Stellungnahme gemachten Aussagen behalten weiterhin Gültigkeit. Die zuständige Kreisverwaltung erhält einen Abdruck dieses Schreibens. (…)	Die in besagtem Schreiben getroffenen Aussagen waren zur Kenntnis genommen worden. Sie waren bereits, sofern in der Bauleitplanung geboten, in der Bebauungsplan-Änderung berücksichtigt worden. Entscheidungs- oder Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung ist unverändert nicht gegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
9	Stadtwerke GmbH Kilianstraße 9 55543 Bad Kreuznach	15.05.2017	(..) wir bedanken uns für die Möglichkeit zu einer erneuten Stellungnahme und teilen Ihnen mit, dass unser Schreiben vom 17.02.2017 weiterhin Bestand hat. Es bestehen seitens der Kreuznacher Stadtwerke keine weiteren Anregungen oder Bedenken (…)	Wie bereits zu besagtem Schreiben zum ersten Anhörverfahren (in dem ebenfalls lediglich festgestellt worden war, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen) ist erneut keine Kommentierung erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
10	Kreisverwaltung – Untere Denkmalschutzbehörde Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach	19.05.2017	(…) mit Schreiben vom 14.02.2017 hatten wir mitgeteilt, dass gegen die Planänderung für das Gebiet „Zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg“, Fluren 78 (gemäß dem Ausdruck des beigefügten Geltungsbereiches) seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde keine Bedenken bestehen, da keine Einzeldenkmäler noch eine Denkmalzone und Grabungsschutzgebiet betroffen ist und wir am weiteren Verfahren wir nicht mehr beteiligt werden müssen. (…)	Keine Kommentierung erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
11	Kreisverwaltung – Untere Denkmalschutzbehörde Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach	30.05.2017	(…) gegen die Errichtung eines Hotels im Gewerbe- und Industriegebiet auf einer öffentlichen Verkehrsfläche der Stadt Bad Kreuznach bestehen nach Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken. Belange der Regional- und Landesplanung werden nicht berührt. . (…)	Keine Kommentierung erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan "Zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg" (Nr. 4/9, 2. Änderung)
Stadt Bad Kreuznach



Legende

Nutzungsschablone

GI	Art der baul. Nutzung
GRZ 0,8 / BMZ 6,0	Grundflächenzahl (GRZ) / Baumassenzahl (BMZ)
a / 0 - 25°	Bauweise / zulässige Dachneigung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl

BMZ 6,0 — Baumassenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (s. Textfestsetzungen)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungs-Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Weitere Planzeichen

3.0 — Maßzahlen (Angabe in Meter)

vorhandene Gebäude gemäß Katastergrundlagen

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Änderungs-Bebauungsplanes.

I. Textliche Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des am 18.08.2003 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „*Zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg*“ (Nr. 4/9) werden für das Gebiet des Geltungsbereiches der vorliegenden 2. Änderung geändert.
In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung gelten künftig die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise für den Änderungs-Geltungsbereich.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
(siehe Plandarstellung).
Industriegebiet (**GI**) (§ 9 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (**GRZ**) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
(siehe Plandarstellung und Einschrieb in der Nutzungsschablone).
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO um 0,03 (somit bis zu einer Gesamt-GRZ von insgesamt 0,83) überschritten werden, sofern nachgewiesen werden kann, dass das Maß an zusätzlicher Überbauung durch anderweitige Maßnahmen, wie z. B. Dachbegrünungen o. ä., im Plangebiet ausgeglichen werden kann.
Eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl ist unzulässig.

1.2.2 Baumassenzahl (**BMZ**) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 21 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Abweichende Bauweise (**a**) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).
Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbegrenzung.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Diese gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Notwendige Stellplätze für Lkw und sonstige Schwerlast- bzw. Großfahrzeuge sowie Garagen und sonstige oberirdische Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.6.1 Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Bepflanzungen (3-reihig) aus Arten der in Abschnitt IV. des vorliegenden Textes beigefügten Pflanzenliste anzulegen.
Darüber hinaus sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl an den vorgegebenen Standorten jeweils Winterlinden (*Tilia cordata*) zu pflanzen. Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können ggf. den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten und höchstens 3 Meter vom dargestellten Standort abgewichen werden darf.
Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 2mal verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 10-12 cm.
Für alle in Randbereichen von versiegelten Flächen zu pflanzenden Bäume sind Pflanzscheiben mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 1,5 x 2,0 m herzustellen. Die Mindestanforderungen der DIN 18916 an den Wurzelraum sind zu beachten. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben sowie das Anfahren der Stämme wirksam verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

1.6.2 Auf den nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 500 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens 1 großkroniger Laubbaum und 5 Landschaftssträucher zu pflanzen.

1.6.3 Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1 Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28. / 29.02. eines Jahres zulässig.

1.7.2 Auch die sonstigen Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes sind, zur Vermeidung einer möglichen Beeinträchtigung von Bodenbrütern, nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28. / 29.02. eines Jahres zulässig.
Von der Einhaltung dieses Zeitfensters kann abgesehen werden, sofern auf den unversiegelten Flächen (derzeit nur Erdwall am Nordrand des Änderungs-Geltungsbereiches) ab Anfang März in vierwöchigem Turnus die dortige Vegetation durch Mähen, Mulchen, Grubbern oder Eggen beseitigt wird, um das Anlegen von Nestern durch bodenbrütende Vogelarten zu verhindern.

1.8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.8.1 Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie Stützmauern und Fundamente sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Tiefe von 1,0 m (ober- wie unterirdisch) zu dulden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes; Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

2.1.1 Dachneigung
Im Geltungsbereich sind für Hauptgebäude Dächer mit Neigungen von 0°-25° zulässig.

2.1.2 Dacheindeckung und Fassadengestaltung
Für Wand- und Dachflächen sind lediglich Materialien mit nicht glänzender Oberfläche zulässig.

2.2 Werbeanlagen
(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)
- Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie sich zu der das Grundstück erschließenden Straße orientieren.
- Die maximal zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m.
- Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.
- Unzulässig sind Blink- und Lichtwechselwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben.
- Fremdwerbung (Werbung für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind) ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

II. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke
(§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

1. Naturpark Soonwald-Nahe
Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 71.061 ha großen Naturpark ‘Soonwald-Nahe’ (Landesverordnung vom 28.01.2006; GVBl S. 46).
Allerdings gelten die Schutzbestimmungen des § 6 gemäß § 7 der VO nicht für „*Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist*“ und somit auch nicht für das in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegende Änderungsgebiet.

2. Bergrechtliche Belange
Das Plangebiet wird von dem unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetrieb "Karlshalle / Theodorshalle" sowie dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Theodorshalle III" überdeckt. Der Betreiber des Solegewinnungsbetriebes "Karlshalle / Theodorshalle" ist die Firma GuT Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld "Theodorshalle III" wird durch die Stadt Bad Kreuznach aufrechterhalten.
Im Bereich der Bergwerksfelder sollten grundsätzlich die wesentlichen Schutzkriterien von äußeren Zonen eines Heilquellenschutzgebietes angewendet werden (so v. a. keine tieferen Eingriffe in den Untergrund über 20 m Tiefe und Veränderungen der Grundwasseroberfläche über 3 m Tiefe).

3. Hochwasserschutz
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“). Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013 sowie in der Broschüre „Land unter - Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen“ des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV) Rheinland-Pfalz von 2008) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sollten im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung beachtet bzw. realisiert werden.

III. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers
Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.
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.
Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit dem Träger der Abwasserbeseitigung abzustimmen.
Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser / Drainagewasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei.
Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist allerdings nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach erforderlich. Es ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.
Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist auch stets so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

2. Nutzung von Niederschlagswasser
Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sollten möglichst Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung errichtet werden.
Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild *‘ Kein Trinkwasser’* zu kennzeichnen.
Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme der Abwasserbeseitigungseinrichtung der Stadt Bad Kreuznach anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger (Stadtwerke Bad Kreuznach) darüber zu informieren.
Schließlich ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.

3. Bauzeitliche Grundwasserhaltung
Falls eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach einzuholen.

4. Brandschutz / Löschwasserversorgung
Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.
Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 96 cbm pro Stunde bzw. 1.600 l/min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen. Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:
- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222),
- Löschwasserteiche nach DIN 142210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.

Die Hälfte der v. g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.
Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.
Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Frankfurt/Main) gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

5. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen
Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

6. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen
Im rechtskräftigen Bebauungsplan 4/9 wurden sämtliche GI-Gebiets-Flächen sowie die Otto-Meffert-Straße nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als “*Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*”, da es sich zum Zeitpunkt der Überplanung um eine Konversionsliegenschaft handelte, bei der Kontaminationen nicht auszuschließen waren.
Diese Signatur umfasste auch die nun überplante Parkplatzfläche sowie den bisherigen Grünstreifen und somit den überwiegenden Teil des vorliegenden Geltungsbereiches, mit Ausnahme eines ca. 6 m breiten Streifens am Westrand sowie der südlichen Hälfte des einbezogenen Teils der Planiger Straße.
Basierend auf den Ergebnissen genauerer Untersuchungen (dazu s. Begründung, Kap. 4.3) wurden dann einzelne Teilflächen im Ursprungs-Bebauungsplan neu eingestuft und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet (entweder als Altlast mit (teilweise dringendem) Sanierungsbedarf oder als Altablagerung / Altlast oder als „keine Verdachtsflächen“).
Das nun überplante Teilgebiet liegt aber lediglich innerhalb der großflächigen Altlasten-Umgrenzungs-Signatur für sämtliche GI-Gebiete des Ursprungs-Bebauungsplanes. Das engere Änderungsgebiet wurde aber infolge der o. g. genaueren Untersuchungen nicht als konkrete Altlastverdachts- oder Altablagerungs-Fläche aufgeführt. Die nächste derart klassifizierte Teilfläche liegt über 210 m vom Änderungs-Geltungsbereich entfernt (auf dem Parkplatz am Sandweg).
Die Fläche ist auch nicht im Bodenschutzkataster der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als Altlastenfläche erfasst.
Allerdings besteht aufgrund der zwangsläufigen Unvollkommenheit der durchgeführten Erkundungsmaßnahmen immer noch ein gewisses Restrisiko. Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass kleinräumig Bodenverunreinigungen vorhanden sein können, die sich erst später im Zuge von Baumaßnahmen ergeben.
Um dieses Restrisiko aufzufangen sowie zur Sicherstellung der bodenschutz-und abfallrechtlichen Belange sind die im Zuge der geplanten Baumaßnahmen erforderlich werdenden Aushubarbeiten, einschließlich der ordnungsgemäßen Entsorgung der Aushubmassen, durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen und dokumentieren zu lassen. Bei Verdacht auf Verunreinigungen sind Bodenproben zu entnehmen und auf die zu besorgenden Schadstoffe zu untersuchen. Dabei ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz) zu beteiligen.

7. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.
Das zu einem konkret geplanten Vorhaben im Bebauungsplangebiet erstellte geotechnische Gutachten ist Bestandteil der Begründung [Kern Geolabor (2016): *Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Hotelneubau in der Otto-Meffert-Straße in 55543 Bad Kreuznach. Projekt-Nr: B 16-1012-1. Sprendlingen, 21.07.2016].*
Die darin enthaltenen umfangreichen gründungstechnischen und die Empfehlungen zur Bauwerksabdichtung sowie zu Baugruben und zur Rückverfüllung von Arbeits]räumen (Kap. 5f.) sind im Vorfeld der Realisierung von baulichen Anlagen ebenso zu beachten wie die Hinweise zur Herstellung von Verkehrsflächen (Kap. 6f., so v.a. zum Planum, zur Entwässerung und zum Ausbau).
Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

8. Schutz und Wiederverwertung von Oberboden
Vorbehaltlich der in den vorstehenden Punkten 6 und 7 aufgeführten, abfall- und bodenschutzrechtlich begründeten Aussagen zur Behandlung vorhandenen Bodens ist im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z. B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

9. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften
Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Stadtverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.
Die vorstehenden Hinweise entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers bzw. des Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

10. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen
Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e. V., Köln) sind zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs-und Baumaßnahmen zu unterrichten.

11. Kampfmittel
Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.
Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Stadt, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

12. Radonvorsorge
Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) [s. Karte: http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte in der Bodenluft ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq / cbm) mit lokal hohem (über 100 kBq / cbm) Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinshorizonten festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.
Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Es wird daher geraten, bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern; hierzu zählen insbesondere
- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke 15 cm),
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind,
- Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien,
- Abdichten von Kellertüren,
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen, sowie
- häufiges intensives Lüften.

Grundsätzlich sind zum Schutz gegen Radon in der Bodenluft eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte zu empfehlen. Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.
Als weitergehende in die Bauvorhaben einfach zu integrierende Maßnahme wird von entsprechenden Fach-Gutachtern, die Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien empfohlen, und geraten, dafür zu sorgen, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen. Dies wird vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.
Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschürzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als hier gemessene Radonkonzentrationen einstellen.
Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz) sowie folgender Seite zu entnehmen: http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.
Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

13. Gewährleistung der genetischen Vielfalt / Verwendung autochthonen Pflanz- und Saatguts
Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzgut sowie Saatgut zum Einsatz kommt. Die Bundesrepublik Deutschland hat die Biodiversitätskonvention unterschrieben und hat sich damit verpflichtet, einheimische Arten zu erhalten. Gebietsfremdes Pflanz- und Saatgut kann hingegen die genetische Variabilität einer Region stark verändern.

14. Zeitfenster für Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen
Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, “*Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen*”; zulässig sind allenfalls “*schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen* ”.
Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot - streng genommen - nicht für infolge des Bebauungsplanes künftig zulässige Eingriffe (das Bauen bzw. ein hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gelten nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig). Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten, wonach heimische Tierarten (so bspw. in Gehölzen Vögel bzw. Fledermäuse) nicht beeinträchtigt, noch deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden dürfen. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ (d.h. somit außerhalb der o. g. Frist) ist daher der artenschutzrechtliche Tötungstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auf jeden Fall auszuschließen.

15. Beachtung der Belange der Deutschen Bahn AG
Folgende Belange der Deutschen Bahn AG sind bei der Realisierung von Vorhaben im Änderungsgebiet zu beachten:
– Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z. B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen für Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und

BEBAUUNGSPLAN

„ZWISCHEN GENSINGER STRAßE, MICHELINSTRAßE, PLANIGER STRAßE UND SANDWEG“

(Nr. 4/9, 2. Änderung)

Stadt Bad Kreuznach

Fassung zum Satzungsbeschluss

SATZUNGSTEXT

Stand: 01.06.2017

Inhalt: *Seite*

I. Textliche Festsetzungen 1
1. Planungsrechtliche Festsetzungen 1
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 4

II. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke 5

III. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter 5

IV. Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen 12

V. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse 13

VI. Rechtsgrundlagen 13

DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, *Fax*: 06130 / 91969-18

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des am 18.08.2003 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „*Zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg*“ (Nr. 4/9) werden für das Gebiet des Geltungsbereiches der vorliegenden 2. Änderung geändert.

[Hinweise zu den textlichen Festsetzungen:

- Zur Klarstellung der planerischen Änderungen im Verfahren sind diejenigen textlichen Festsetzungen aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan, die in der vorliegenden 2. Änderung **für den Änderungs-Geltungsbereich** nicht übernommen werden und somit **nicht mehr gelten**, als ~~*kursiv gesetzter und durchgestrichener Text*~~ dargestellt.
- Zur Klarstellung der planerischen Änderungen im Verfahren sind diejenigen textlichen Festsetzungen, die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan nicht enthalten waren und somit in der vorliegenden 2. Änderung **für den Änderungs-Geltungsbereich neu festgesetzt werden**, als T e x t m i t e r w e i t e r t e m B u c h s t a b e n - A b s t a n d dargestellt.
- Diejenigen textlichen Festsetzungen, die aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan in der vorliegenden 2. Änderung **für den Änderungs-Geltungsbereich unverändert übernommen werden**, sind in normaler Schriftform dargestellt.
- Nicht in besonderer Weise dargestellt sind lediglich redaktionelle oder begriffliche Änderungen der bisher rechtskräftigen textlichen Festsetzungen.]

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung gelten die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise für den Änderungs-Geltungsbereich.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
(siehe Plandarstellung).

Industriegebiet (**GI**) (§ 9 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (**GRZ**) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

~~*Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO generell zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 % für Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen ist zum Schutz des Bodens, des Kleinklimas und des Grundwasserhaushaltes nicht zulässig.*~~

~~*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 0,2 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten möglich, wenn:*~~

- ~~*im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass die Eingriffe den Naturhaushalt durch die zusätzliche Inanspruchnahme der Grundflächenzahl durch sonstige geeignete Maßnahmen innerhalb der überbaubaren Fläche ausgeglichen werden kann.*~~

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO um 0,03 (somit bis zu einer Gesamt-GRZ von insgesamt 0,83) überschritten werden, sofern nachgewiesen werden kann, dass das Maß an zusätzlicher Überbauung durch anderweitige Maßnahmen, wie z. B. Dachbegrünungen o. ä., im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl ist unzulässig.

1.2.2 Baumassenzahl (**BMZ**) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 21 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Abweichende Bauweise (**a**) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in der Nutzungsschablone).

Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbegrenzung.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Diese gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Notwendige Stellplätze für Lkw ~~*usw.*~~ für Lkw und sonstige Schwerlast- bzw. Großfahrzeuge sowie Garagen und sonstige oberirdische Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.6.1 Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Bepflanzungen ~~*nach dem beigefügten Pflanzschema*~~ (3-reihig) aus Arten der in Abschnitt IV. des vorliegenden Textes beigefügten Pflanzenliste anzulegen.

Darüber hinaus sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl an den vorgegebenen Standorten jeweils Winterlinden (*Tilia cordata*) zu pflanzen. Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können ggf. den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten und höchstens 3 Meter vom dargestellten Standort abgewichen werden darf.

Mindestqualität der Bäume:
Hochstamm, 2mal verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 10-12 cm.

Für alle in Randbereichen von versiegelten Flächen zu pflanzenden Bäume sind Pflanzscheiben mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 1,5 x 2,0 m herzustellen. Die Mindestanforderungen der DIN 18916 an den Wurzelraum sind zu beachten. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben sowie das Anfahren der Stämme wirksam verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

1.6.2 Auf den nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 500 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens 1 großkroniger Laubbaum und 5 Landschaftssträucher zu pflanzen.

1.6.3 Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1 Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28. / 29.02. eines Jahres zulässig.

1.7.2 Auch die sonstigen Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes sind, zur Vermeidung einer möglichen Beeinträchtigung von Bodenbrütern, nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28. / 29.02. eines Jahres zulässig.

Von der Einhaltung dieses Zeitfensters kann abgesehen werden, sofern auf den unversiegelten Flächen (derzeit nur Erdwall am Nordrand des Änderungs-Geltungsbereiches) ab Anfang März in

vierwöchigem Turnus die dortige Vegetation durch Mähen, Mulchen, Grubbern oder Eggen beseitigt wird, um das Anlegen von Nestern durch bodenbrütende Vogelarten zu verhindern.

1.8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.8.1 Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie Stützmauern und Fundamente sind auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Tiefe von 1,0 m (ober- wie unterirdisch) zu dulden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes; Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

~~*1.1 Dachform*~~

~~*Im Geltungsbereich sind für Hauptgebäude nur geneigte Dächer zulässig*~~

~~*1.1.1 Dachneigung: 2-25°*~~

2.1.1 Dachneigung

Im Geltungsbereich sind für Hauptgebäude Dächer mit Neigungen von 0°-25° zulässig.

2.1.2 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Für Wand- und Dachflächen sind lediglich Materialien mit nicht glänzender Oberfläche ~~*und einem Hellbezugswert > 50%*~~ zulässig.

2.2 Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

- Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie sich zu der das Grundstück erschließenden Straße orientieren.
- ~~*Werbeanlagen an Gebäuden von Grundstücken, die direkt an der Gensinger Straße liegen, können sich zusätzlich dorthin orientieren.*~~
- Die maximal zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m.
- Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.
- Unzulässig sind Blink- und Lichtwechselwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben.
- ~~*Fremdwerbungen sind ebenfalls unzulässig.*~~
- Fremdwerbung (Werbung für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind) ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

II. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

(§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

1. Naturpark Soonwald-Nahe

Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 71.061 ha großen Naturpark ´Soonwald-Nahe` (Landesverordnung vom 28.01.2006; GVBl S. 46).
Allerdings gelten die Schutzbestimmungen des § 6 gemäß § 7 der VO nicht für „*Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist*“ und somit auch nicht für das in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegende Änderungsgebiet.

2. Bergrechtliche Belange

Das Plangebiet wird von dem unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetrieb "Karlshalle / Theodorshalle'' sowie dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Theodorshalle III" überdeckt. Der Betreiber des Solegewinnungsbetriebes "Karlshalle / Theodorshalle" ist die Firma GuT Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld "Theodorshalle III" wird durch die Stadt Bad Kreuznach aufrechterhalten.

Im Bereich der Bergwerksfelder sollten grundsätzlich die wesentlichen Schutzkriterien von äußeren Zonen eines Heilquellenschutzgebietes angewendet werden (so v. a. keine tieferen Eingriffe in den Untergrund über 20 m Tiefe und Veränderungen der Grundwasseroberfläche über 3 m Tiefe).

3. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit – „HQ extrem“). Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013 sowie in der Broschüre „Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen“ des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV) Rheinland-Pfalz von 2008) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sollten im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung beachtet bzw. realisiert werden.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.
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.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standorteignung sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit dem Träger der Abwasserbeseitigung abzustimmen.

Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser / Drainagewasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist allerdings nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach erforderlich. Es ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist auch stets so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

2. Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sollten möglichst Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung errichtet werden.

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild *´Kein Trinkwasser`* zu kennzeichnen.
Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme der Abwasserbeseitigungseinrichtung der Stadt Bad Kreuznach anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger (Stadtwerke Bad Kreuznach) darüber zu informieren.
Schließlich ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.

3. Bauzeitliche Grundwasserhaltung

Falls eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach einzuholen.

4. Brandschutz / Löschwasserversorgung

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.
Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 96 m^3 pro Stunde bzw. 1.600 l/min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen. Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222),
- Löschwasserteiche nach DIN 142210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.

Die Hälfte der v. g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.
Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.
Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Frankfurt/Main) gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

5. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

6. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 4/9 wurden sämtliche GI-Gebiets-Flächen sowie die Otto-Meffert-Straße nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als "*Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*", da es sich zum Zeitpunkt der Überplanung um eine Konversionsliegenschaft handelte, bei der Kontaminationen nicht auszuschließen waren.
Diese Signatur umfasste auch die nun überplante Parkplatzfläche sowie den bisherigen Grünstreifen und somit den überwiegenden Teil des vorliegenden Geltungsbereiches, mit Ausnahme eines ca. 6 m breiten Streifens am Westrand sowie der südlichen Hälfte des einbezogenen Teils der Planiger Straße.
Basierend auf den Ergebnissen genauerer Untersuchungen (dazu s. Begründung, Kap. 4.3) wurden dann einzelne Teilflächen im Ursprungs-Bebauungsplan neu eingestuft und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet (entweder als Altlast mit (teil-

weise dringendem) Sanierungsbedarf oder als Altablagerung / Altlast oder als „keine Verdachtsflächen“).

Das nun überplante Teilgebiet liegt aber lediglich innerhalb der großflächigen Altlasten-Umgrenzungs-Signatur für sämtliche GI-Gebiete des Ursprungs-Bebauungsplanes. Das engere Änderungsgebiet wurde aber infolge der o. g. genaueren Untersuchungen nicht als konkrete Altlastenverdachts- oder Altablagerungs-Fläche aufgeführt. Die nächste derart klassifizierte Teilfläche liegt über 210 m vom Änderungs-Geltungsbereich entfernt (auf dem Parkplatz am Sandweg).
Die Fläche ist auch nicht im Bodenschutzkataster der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als Altlastenfläche erfasst.

Allerdings besteht aufgrund der zwangsläufigen Unvollkommenheit der durchgeführten Erkundungsmaßnahmen immer noch ein gewisses Restrisiko. Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass kleinräumig Bodenverunreinigungen vorhanden sein können, die sich erst später im Zuge von Baumaßnahmen ergeben.
Um dieses Restrisiko aufzufangen sowie zur Sicherstellung der bodenschutz-und abfallrechtlichen Belange sind die im Zuge der geplanten Baumaßnahmen erforderlich werdenden Aushubarbeiten, einschließlich der ordnungsgemäßen Entsorgung der Aushubmassen, durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen und dokumentieren zu lassen. Bei Verdacht auf Verunreinigungen sind Bodenproben zu entnehmen und auf die zu besorgenden Schadstoffe zu untersuchen. Dabei ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz) zu beteiligen.

7. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Das zu einem konkret geplanten Vorhaben im Bebauungsplangebiet erstellte geotechnische Gutachten ist Bestandteil der Begründung [KERN GEOLABOR (2016): *Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Hotelneubau in der Otto-Meffert-Straße in 55543 Bad Kreuznach.* Projekt-Nr. B 16-1012-1. Sprendlingen, 21.07.2016].

Die darin enthaltenen umfangreichen gründungstechnischen und die Empfehlungen zur Bauwerksabdichtung sowie zu Baugruben und zur Rückverfüllung von Arbeitsräumen (Kap. 5f.) sind im Vorfeld der Realisierung von baulichen Anlagen ebenso zu beachten wie die Hinweise zur Herstellung von Verkehrsflächen (Kap. 6f., so v. a. zum Planum, zur Entwässerung und zum Ausbau).
Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

8. Schutz und Wiederverwertung von Oberboden

Vorbehaltlich der in den vorstehenden Punkten 6 und 7 aufgeführten, abfall- und bodenschutzrechtlich begründeten Aussagen zur Behandlung vorhandenen Bodens ist im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z. B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

9. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Stadtverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.
Die vorstehenden Hinweise entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers bzw. des Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

10. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e. V., Köln) sind zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs-und Baumaßnahmen zu unterrichten.

11. Kampfmittel

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Stadt, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

12. Radonvorsorge

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) [s. Karte: http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte in der Bodenluft ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq / m^3) mit lokal hohem (über 100 kBq / m^3) Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinshorizonten festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude

errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.
Es wird daher geraten, bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern; hierzu zählen insbesondere

- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 15cm),
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind,
- Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien,
- Abdichten von Kellertüren,
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen, sowie
- häufiges intensives Lüften.

Grundsätzlich sind zum Schutz gegen Radon in der Bodenluft eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte zu empfehlen. Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Als weitergehende in die Bauvorhaben einfach zu integrierende Maßnahme wird von entsprechenden Fach-Gutachtern, die Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien empfohlen, und geraten, dafür zu sorgen, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen. Dies wird vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschürzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als hier gemessene Radonkonzentrationen einstellen.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz) sowie folgender Seite zu entnehmen: http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.
Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

13. Gewährleistung der genetischen Vielfalt / Verwendung autochthonen Pflanz- und Saatguts

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzgut sowie Saatgut zum Einsatz kommt. Die Bundesrepublik Deutschland hat die Biodiversitätskonvention unterschrieben und hat sich damit verpflichtet, einheimische Arten zu erhalten. Gebietsfremdes Pflanz- und Saatgut kann hingegen die genetische Variabilität einer Region stark verändern.

14. Zeitfenster für Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen

Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, "*Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen*"; zulässig sind allenfalls "*schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen*".
Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot - streng genommen - nicht für infolge des Bebauungsplanes künftig zulässige Eingriffe (das Bauen bzw. ein hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gelten nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig). Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten, wonach heimische Tierarten (so bspw. in Gehölzen Vögel bzw. Fledermäuse) nicht beeinträchtigt, noch deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden dürfen. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit" (d. h. somit außerhalb der o. g. Frist) ist daher der artenschutzrechtliche Tötungstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auf jeden Fall auszuschließen.

15. Beachtung der Belange der Deutschen Bahn AG

Folgende Belange der Deutschen Bahn AG sind bei der Realisierung von Vorhaben im Änderungsgebiet zu beachten:

- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z. B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen für Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen gegenüber magnetischen Feldern empfindlichen Geräten zu rechnen.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug u.s.w.). Die Bahn AG weist besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Wahrung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tylone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

16. DIN-Normen

DIN-Normen, die in den Festsetzungen und der Begründung genannt sind, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und stehen bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Abt. Stadtplanung und Umwelt, Viktoriastraße 13, zur Einsicht zur Verfügung. Ein Bezug der Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Am DIN-Platz Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bzw. http://www.beuth.de) möglich.

IV. PFLANZENLISTE FÜR PFLANZFESTSETZUNGEN

Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten).
Die im Folgenden aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.
Wichtig für eine ökologisch wertvolle Pflanzenauswahl ist die weitest mögliche Verwendung von heimischen Gehölzen. Es können aber auch Arten verwendet werden, die dieses Kriterium nicht im strengen Sinne erfüllen. In jedem Fall sollte aber darauf geachtet werden, dass möglichst robuste Arten und Sorten gepflanzt werden, die vor allem durch ihre Blüte und ihre Früchte und / oder sonstige Eigenschaften (z. B. Dornen oder Stachel als Hilfe zum Nestbau; Belaubung o.ä.) einen Teil- Lebensraum (als temporäres Jagd-(Flug- / Brut- / Nist-)Habitat für unsere heimische Fauna (v. a. für Vögel und Insekten) bieten.
Bei Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach den §§ 44-47 des Landesnachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zu achten.

a) Bäume

Bäume I. Ordnung
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bäume II. Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Mespilus germanica - Mispel
Morus nigra – Schwarzer Maulbeerbaum
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb – Weichselkirsche
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist – mit Ausnahme der heimischen Arten Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) - zu verzichten.

Ergänzend bzw. alternativ können für Pflanzungen im Randbereich von Stellplätzen, Zuwegungen und angrenzenden Straßen auch andere stadtklimatolerante Laubbaum-Arten verwendet werden, die in der GALK-Straßenbaumliste[1] zur Verwendung auf Straßen- und Parkplatz-Flächen als ´geeignet` oder ´gut geeignet` für diese Standorte empfohlen werden, sofern sie als Hochstamm erhältlich sind und eine Mindestgröße von 8 m (nach den Angaben dieser Liste) erreichen.

[1] DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK) E.V. (2012): GALK-Straßenbaumliste, Stand 01.03.2012. www.galk.de.

Mindest-Pflanzqualitäten (**falls nicht anders festgesetzt**):
- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind fachgerecht (möglichst mit Dreibock) anzupfahlen.

V. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg“ (Nr. 4/9) überdeckt mit ihrem Geltungsbereich einen Teilbereich des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes.
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes werden somit mit dem Inkrafttreten der vorliegenden 2. Änderung in diesem Teilbereich unwirksam und durch die jeweils vorliegenden ersetzt.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des übrigen Geltungsbereiches des Ursprungs-Bebauungsplanes bleiben von der vorliegenden 2. Änderung unberührt und sind weiterhin gültig.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN[2]

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (BNatSchG)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland Pfalz (LNatSchG)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)

---

2 jeweils in der aktuellen Fassung.

- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO).

Ausfertigung

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, dem vorliegenden Satzungstext und der Begründung mit integrierter Beurteilung der umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Belange sowie Anlagen, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Bad Kreuznach überein.
Das für die Bauleitplanung gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.
Die Änderungs-Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bad Kreuznach, den _____

_____
Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer

BEBAUUNGSPLAN

„ZWISCHEN GENSINGER STRAßE, MICHELINSTRAßE, PLANIGER STRAßE UND SANDWEG“

(Nr. 4/9, 2. Änderung)

Stadt Bad Kreuznach

Fassung zum Satzungsbeschluss

BEGRÜNDUNG

Stand: 01.06.2017

DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, *Fax*: 06130 / 91969-18

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

INHALT: **Seite**

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung 3

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss 5

3. Beschreibung des Geltungsbereiches 7

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen 8
4.1 Übergeordnete Planungen / Einfügen in die räumliche Gesamtplanung 8
4.2 Schutzgebiete und sonstige planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht 13
4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose 14

5. Standortalternativen 19

6. Erschließung 19
6.1 Verkehr 19
6.2 Ver- und Entsorgung 20
6.2.1 Versorgungsanlagen 20
6.2.2 Entsorgungsanlagen 20

7. Planungsrechtliche Festsetzungen 21
7.1 Art der baulichen Nutzung 22
7.2 Maß der baulichen Nutzung 22
7.3 Bauweise 23
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche 23
7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 24
7.6 Verkehrsflächen 24
7.7 Pflanzgebote 24
7.8 Sonstige Anpflanzungen 25
7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 25
7.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers 26
7.11 Immissionsschutz 26

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 26
8.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 27
8.2 Dacheindeckung und Fassadengestaltung 27
8.3 Werbeanlagen 27

9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz 28
9.1 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht 29
9.2 Beschreibung des Plangebietes (Bestand Biotoptypen und Vegetation) 31
9.3 Bilanzierung Eingriff in den Bodenhaushalt / Neuversiegelung 31
9.4 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter 33
9.5 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben 36
9.6 Abweichung von den Inhalten der Landschaftsplanung 37

10. Zusammenfassende Darstellung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung 37

11. Umsetzung der Planung 40
11.1 Eigentumsverhältnisse 40
11.2 Bodenordnung 40
11.3 Kosten, Finanzierung 40
11.4 Flächenbilanz / Statistik 40

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Foto mit Blick auf den Lkw.-Parkplatz aus ost-nordöstlicher Sicht 3
Abb. 2: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich) 7
Abb. 3: Auszug aus dem RROP 2015 8
Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Bad Kreuznach 10
Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 4/9 11
Abb. 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Nachbar-Bebauungsplan 4/7 12
Abb. 7: „Berechtsamskarte“ der GuT mit den Bergwerksfeldern 14

Anlagen:

- **Anlage 1: Geotechnisches Gutachten**

  KERN GEOLABOR (2016): *Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Hotelneubau in der Otto-Meffert-Straße in 55543 Bad Kreuznach.* Projekt-Nr. B 16-1012-1. Sprendlingen, 21.07.2016.

- **Anlage 2: Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

  GÖFA GMBH –ÖKOLOGISCHE FORSCHUNG UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE (2016): *Hotelbau Bad Kreuznach – Planiger Straße: Potenzialabschätzung zur Reptilienfauna*. Mainz, November 2016.

Begründung gemäß § 2a BauGB:
Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „*Zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg*“ (4/9) wird erforderlich, um nach dem geplanten Wegfall des dortigen Lkw-Parkplatzes für die kleine Fläche des Änderungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Nutzungen bzw. für eine kleinräumige Nachverdichtung der hier prägenden gewerblich-industriellen Nutzung zu schaffen.



Abb. 1: Foto mit Blick auf den Lkw-Parkplatz aus ost-nordöstlicher Sicht.
Links die Planiger Straße und die gehölzbestandene Böschung zur Bahntrasse hin; rechts die Einmündung in die Otto-Meffert-Straße.
Die den Parkplatz zum Gehweg hin begrenzende Laterne und die dortige Bushaltestelle sind bereits Bestandteil der Straßenparzelle.

Für die Änderungs-Fläche sollen Festsetzungen getroffen werden, welche einen städtebaulich sinnvollen Anschluss an die nord-nordwestlich folgenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 4/9, aber auch an die des unmittelbar westlich angrenzenden Bebauungsplanes 4/7 ermöglichen. Dort sind jeweils überbaubare Flächen eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO festgesetzt (dazu s. Kap. 4.1, Unterpunkt „Bebauungsplanung“), die nun auf die bisherige Lkw-Parkplatz-Fläche erweitert werden sollen. Außerdem

weist der Nachbar-Bebauungsplan 4/7 einen (unbemaßten, aber) über 7 m breiten, nicht überbaubaren privaten Grünstreifen entlang der Planiger Straße aus, der einen optischen Puffer zwischen der gewerblichen Nutzung und der Straße sichern soll (s. Kap. 4.1, Unterpunkt ´Bebauungsplanung`); auch dieser soll im Änderungsgebiet fortgeführt werden.

Anlass der Plan-Änderung ist der geplante Neubau eines Hotels durch einen Bad Kreuznacher Unternehmer an dieser Ecke Otto-Meffert-Straße / Planiger Straße, welcher südlich des neu hergestellten Baukörpers der Fa. „Dein Design“ an dieser Straßenecke errichtet werden soll.
Die Stadt Bad Kreuznach hat ein starkes Interesse an einem solchen Hotel, welches nicht nur neue Arbeitsplätze zu schaffen, sondern auch das touristische Angebot für qualitativ hochwertige Übernachtungsmöglichkeiten ergänzen vermag und dadurch zum Aufenthalt in der Kur- und Geschäftsstadt animiert.
Insbesondere in dem Segment eines „Business-Hotels“ mit angeschlossenen Seminar- und Schulungsräumen, die auch an sonstige Interessenten vermietet werden können, wird ein verstärkter Bedarf gesehen. Diese Einschätzung wurde inzwischen auch durch eine Machbarkeitsstudie des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes e. V. (DEHOGA) für diesen Standort außerhalb von Kurgebiet und Kernstadt bestätigt.

Aber auch ohne die Realisierung dieses Vorhabens kann durch die vorliegende Änderung eine Optimierung der Bauflächen (auch durch die Verlagerung einer Pflanzfläche an deren Rand zur Straße hin) und nicht zuletzt hier auch eine gestalterische Aufwertung gegenüber dem leider häufig unansehnlichen Anblick des (nicht immer ordnungsgemäß genutzten und einen unangemessen hohen Kontroll- und Pflegebedarf hervorrufenden) Lkw-Parkplatzes erzielt werden, die mit der ohnehin bereits vorgesehenen Neugestaltung der Planiger Straße in diesem Bereich einhergehen soll.

Auch die westlich angrenzende Maschinen- und Anlagenbau-Firma (Siempelkamp Logistics) plant aktuell hier einen Neubau für ein Service- und Logistikzentraum am Sandweg, sodass – mit den beiden jüngeren Gebäuden der Firmen „Dein Design“ und „ODD“ in der Otto-Meffert-Straße - in diesem Teil des Industriegebietes in absehbarer Zeit – trotz der überwiegend gewerblich-industriellen Nutzungen – ein zunehmend ansprechendes Siedlungs- und Straßenbild zu erwarten ist.

Ein Ersatz für die dadurch entfallenden Lkw-Stellplätze soll an anderer, weniger exponierter bzw. frequentierter Stelle (voraussichtlich an der Carl-Zeiss-Straße, auf der anderen Seite der südlich folgenden Bahnlinie) geschaffen werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Vorhabens muss aber der rechtskräftige Bebauungsplan für diesen Teilbereich geändert werden, da zumindest ein Teil der geplanten neuen Baufläche (beim konkreten Vorhaben die privaten Hotel-Stellplätze) die im Bebauungsplan bisher als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzte Fläche tangiert (s. Abb. 5).

Außerdem ist dort, zwischen diesem Parkplatz und den Baugebietsflächen bisher auch ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt, welcher an dieser Stelle zugunsten der baulichen Nutzung entfallen und dafür künftig in einen entsprechenden Streifen entlang der Planiger Straße verlagert werden soll, sodass er weiterhin den südlichen Abschluss der baulichen Nutzung zur Straße hin bilden wird (s. Planzeichnung).

Die südliche Baugrenze und der Grünstreifen sollen somit gemäß der Konzeption des westlich angrenzenden Bebauungsplanes 4/7 nach Osten bis zur Otto-Meffert-Straße fortgeführt werden.

Zur städtebaulich sinnvollen Neuordnung dieses Teilgebietes soll der Bebauungsplan hier – unabhängig von dem genannten Vorhaben – eine homogene Weiterführung (Arrondierung) der angrenzenden Festsetzungen der genannten Planungen und somit eine bessere Ausnutzungsmöglichkeit der Bauflächen nach dem Wegfall des Lkw-Parkplatzes sichern.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen allerdings weitestmöglich erhalten und allenfalls im Hinblick auf die Ermöglichung des Bauvorhabens überprüft und ggf. angepasst werden.

Dieser somit zunächst von privater Seite angeregte Änderungswunsch entspricht in vollem Umfang dem städtischen Willen, da …..

- …. durch die Umnutzung dieses Innenbereiches und die daraus resultierende neue (und räumlich geringfügig erweiterte) Bebaubarkeit eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in einem von Bebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebiet geschaffen werden kann, wie es inzwischen auch den aktuellen landes- und regionalpolitischen Vorgaben entspricht (z. B. des LEP IV; Stichwort *´Innenentwicklung vor Außenentwicklung`*),
- …. ein bewährter örtlicher Unternehmer die Möglichkeit erhält, seine wirtschaftlichen Aktivitäten um ein weiteres Betätigungs-Segment zu erweitern, sodass indirekt der Hauptbetrieb und die Sicherheit seiner Arbeitsplätze gestärkt wird,
- …. die Erweiterung der Baugebietsflächen zulasten des Parkplatzes – unabhängig von der aktuell geplanten Realisierung eines Hotels – dazu beiträgt, die Ausnutzbarkeit der Gewerbe- bzw. Industriegebietsflächen in diesem Gebiet zu verbessern und somit auch Arbeitsplätze zu sichern bzw. neu zu schaffen,
- …. der mit der Änderung einhergehende Rückbau des derzeitigen Lkw-Parkplatzes stadtbildästhetisch nur positive Wirkungen zeitigen kann,
- …. infolge des Rückbaus der voll versiegelten Parkplatzfläche und der Festsetzung einer Baufläche (mit teilweise beschränkter Bebaubarkeit) zumindest in diesem Teilgebiet auch ein geringerer Versiegelungsgrad, mit entsprechend positiven Wirkungen vor allem für den Boden- und den Wasserhaushalt) erzielt werden kann (insgesamt bleibt der Grad fast exakt gleich; s. Kap. 9.3),
- … keine Biotopstrukturen oder gar nicht ersetzbare stadtbildästhetisch bedeutsame Elemente nachteilig betroffen sind und somit kein nennenswerter Eingriff aus Sicht des Naturhaushaltes und des Landschafts- bzw. Stadtbildes gegeben ist,
- …. vielmehr die flächengleiche Verlagerung des im B-plan festgesetzten, jedoch noch nicht realisierten Grünstreifens zur Planiger Straße hin eine ökologische und landschaftsästhetische Aufwertung entlang der Straße bewirkt,
- …. und auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die dagegen sprechen.

Zudem kann mit der Plan-Änderung – über die oben bereits genannten Zwecke hinaus - auch ein Beitrag geleistet werden, der § 1 Abs. 6 BauGB geforderten Berücksichtigung der Belange „*der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“* (…) sowie *„der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (…)* Rechnung tragen zu können. Auch dies dient somit den Interessen des Planungsträgers.

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung liegt am südlichen Rand des am 17.07.2003 als Satzung beschlossenen und am 18.08.2003 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „*Zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg*“ (Nr. 4/9).

Ziel des Ursprungs-Bebauungsplanes war es, im Rahmen der Konversionsmaßnahmen für die betroffenen Flächen der ehemaligen Marschall-Kaserne in dem Titel gebenden Gebiet ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet zu entwickeln und damit zur Stärkung der Wirtschaft und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze beizutragen.

Aus den in Kap. 1 erläuterten Gründen hat der Rat der Stadt Bad Kreuznach – nach einer Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr am 08.09.2016 – in seiner Sitzung am 29.09.2016 die **2. Änderung des Bebauungsplanes** für den Bereich „*Zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg*“ (Nr. 4/9) beschlossen.

Da diese Bebauungsplan-Änderung eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. eine Nachverdichtung planungsrechtlich sichern soll, wurde dabei auch beschlossen, ihn als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im Sinne des § 13a BauGB im **beschleunigten Verfahren** aufzustellen.

Die dazu erforderlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gewährleistet, da

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche unter 20.000qm liegt,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach kann gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von folgenden Vorschriften bzw. Leistungen abgesehen werden:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- dem Umweltbericht nach § 2a,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen dieses Verfahrens nicht erforderlich.

Mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Da es sich, wie oben bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 qm), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich – sofern ein Kompensationsbedarf überhaupt gegeben wäre dazu s. u.) - nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten diese Vorgaben ausdrücklich auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans und somit für den vorliegenden Fall.

Um zu dieser Planung bereits in einer frühen Planungsphase Anregungen und Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfahren und berücksichtigen zu können, wurde allerdings von der Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens, auf die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, nicht Gebrauch gemacht.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung umfasst den bestehenden Lkw-Parkplatz auf Flst. 93/94 und einen Teil der Freifläche südlich des in jüngster Zeit erbauten Gewerbegebäudes der Fa. „Dein Design“, die derzeit brach liegt und von Erdablagerungen und jungen Ruderalflächen geprägt wird. Außerdem wird der Geltungsbereich - zur eindeutigen Bestimmung der Erschließung und in Anlehnung an die Definition aus dem Ursprungs-Bebauungsplan - hier bis zur Straßenmitte der Planiger Straße erweitert (s. Abb. 2).

Betroffen sind die Flurstücke 93/75 (Planiger Straße) teilweise, 93/94 vollständig und 92/123 teilweise in Flur 78 der Gemarkung Bad Kreuznach (Gesamtgröße: ca. 1.960 qm).

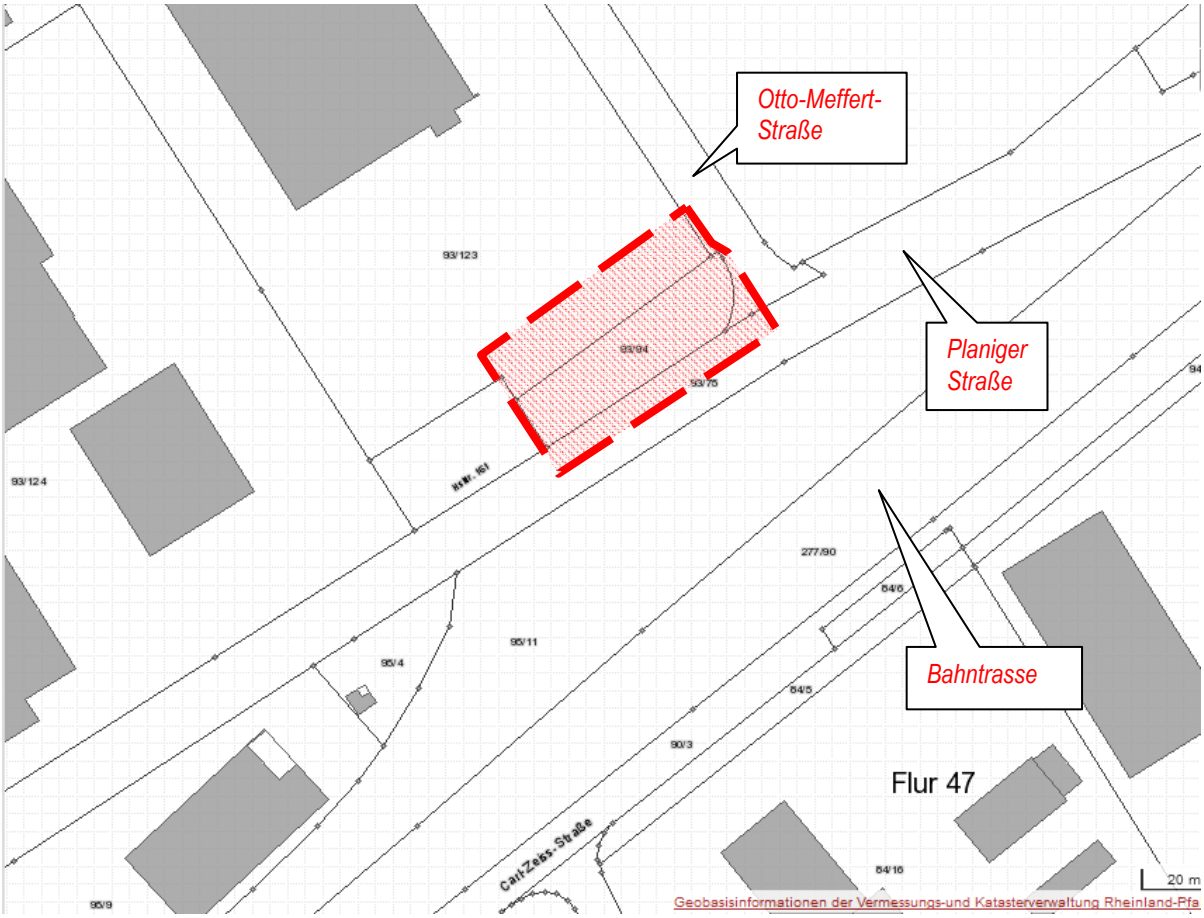


Abb. 2: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).
[Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php); Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz].

- **Grenzbeschreibung laut Aufstellungsbeschluss:**

  Grenzbeschreibung
  Flur 78

  Straßenmitte Planiger Straße bis zum Schnitt mit der Verlängerung der Westgrenze Flur 78 Nr. 93/94, Westgrenze Flur 78 Nr. 93/94, Verlängerung der Westgrenze bis zum Schnitt mit einer 10m Parallelen zur Nordgrenze Flur 78 Nr. 93/94, entlang der 10m Parallelen bis zur Westgrenze Otto-Meffert-Straße, Westgrenze Otto-Meffert-Straße bis zur Straßenmitte Planiger Straße

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete Planungen / Einfügen in die räumliche Gesamtplanung

* **Landesplanung**:

  – Raumstrukturgliederung der Landesplanung

  Die Stadt Bad Kreuznach wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) den Verdichtungsräumen, und zwar den ´verdichteten Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur` (Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren ≤ 50%), zugeordnet. Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt. Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u.a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.

  – Prognose der Bevölkerungsentwicklung

  Gemäß der Prognose des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz wird der Stadt Bad Kreuznach im Zeitraum von 2013 bis 2035 ein Bevölkerungszuwachs von 5,4 % vorhergesagt.

* **Regionalplanung**: (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2015):

  - Der neue RROP stellt das Änderungsgebiet – wie bereits der RROP 2004 – als ´Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe` dar.

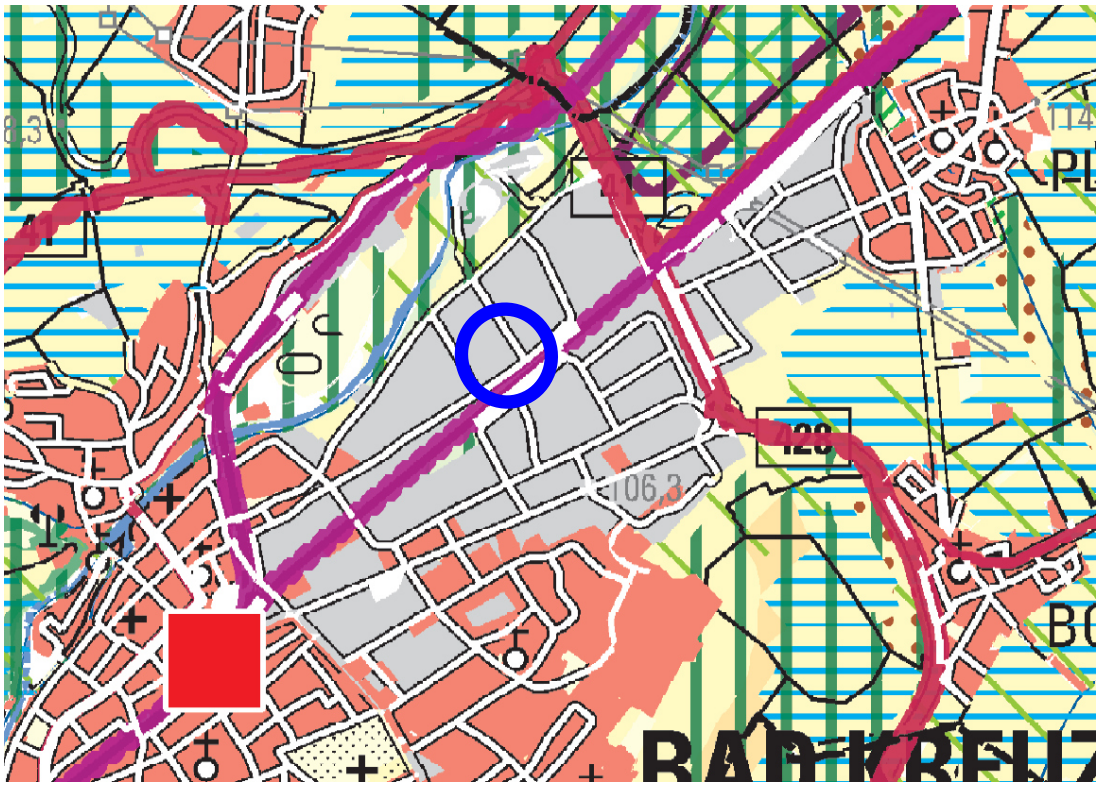


Abb. 3: Auszug aus dem RROP 2015
mit Markierung der Lage des Änderungsgebietes (unmaßstäblich).

- Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Stadt Bad Kreuznach - im RROP 2004 wie auch im neuen RROP - als *hoch verdichteter Raum* gewertet.
- Die Stadt Bad Kreuznach ist im neuen RROP *Mittelzentrum* und nimmt somit die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen auch für seinen Nahbereich wahr; sie ist Standort zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen, der aber als Versorgungsschwerpunkt ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches auch das Rückgrat dieser Versorgungsebene darstellt.
- Als Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist im RROP zudem der (inzwischen ja auch im Baugesetzbuch – u. a. in § 1 Abs. 5 und in § 1a Abs. 2 – verankerte) Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung festgesetzt worden, so u. a. in Kap. 2.2.5:
  - *"Z 23 Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i. S. des BauGB ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken“.*

  Dieser Ansatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde im neuen RROP – auf Grundlage der diesbezüglichen Vorgaben des LEP IV und des Baugesetzbuches – noch stärker in den Fokus der Entwicklung gerückt.

  Auch für gewerbliche Nutzungen gilt dieses Gebot ausdrücklich und zwar ebenfalls als verbindliches Ziel der Regionalplanung:
  - *Z 24 Soweit durch Konversion Liegenschaften frei werden, die für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind, sind diese mit Vorrang wieder zu nutzen. Das Gleiche gilt für Nutzungen von Brachflächen allgemein.“*
- Als weiterer planungsrelevanter Aspekt wird in Kap. II.1.2 (´Demographische Entwicklung`) des neuen RROP als Grundsatz (G 3) gefordert, dass „*unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden“* [soll]. *Dazu werden eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt. Dies schließt die Sicherung der Daseinsvorsorge mit ein. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungs- und sozialen Gruppen (Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen) sollen Berücksichtigung finden*“ (Hervorheb. nur hier).

  ➢ Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes trägt einerseits dem Gebot der Innentwicklung vor Außenentwicklung (regionalplanerisches Ziel, somit nicht der Abwägung zugänglich) Rechnung, indem in einem voll erschlossenen Industriegebiet die bauliche Entwicklung erweitert und somit eine Nachverdichtung zu baulichen Zwecken ermöglicht wird, wofür eine reine Parkplatzfläche verlagert werden muss. Die geplante Nutzung trägt auch dazu bei, das im RROP geforderte *breite Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen* weiter zu optimieren, und (zumindest im Fall des geplanten Hotel-Neubaus) die laut Regionalplanung anzustrebende *bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und … wohnortnahe Versorgung mit Dienstleistungen* zu verbessern. Gleichzeitig werden dadurch auch Arbeitsplätze geschaffen.

Da darüber hinaus keine sonstigen planungsrelevanten Aussagen aus übergeordneten Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung erkennbar sind, welche durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung tangiert werden könnten, und da es sich um eine räumlich und funktional sehr begrenzte Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit einer kon-

kreten Zielsetzung handelt, sind an dieser Stelle weitere (allgemeine) Aussagen zur Vereinbarkeit der Plan-Änderung mit sonstigen Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung nicht notwendig.

* **Flächennutzungsplanung**:

  Im wirksamen FNP der Stadt Bad Kreuznach ist das Änderungsgebiet als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt (s. Abb. 4); auch die rundum folgenden Bereiche sind ebenfalls so ausgewiesen. Südlich folgt die Bahnlinie Bad Kreuznach – Gensingen - Mainz, von der eine seinerzeit geplante Trasse quer durch das Industriegebiet in Richtung Kompostwerk verläuft (violette Strichellinie), wo sie an die dortige Bahnline Bad Kreuznach – Langenlonsheim - Bingen anbinden sollte.



Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Bad Kreuznach mit Markierung (roter Kreis) der Lage des Änderungsgebietes (unmaßstäblich).

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen).

Im vorliegenden Fall ist allerdings durch die Erweiterung der Industriegebiets-Fläche (GI; eine Baugebiets-Kategorie der gewerblichen Bauflächen) keine Abweichung zu konstatieren. Eine entsprechende berichtigende Anpassung der FNP-Darstellung wird somit nicht erforderlich.

* **Bebauungsplanung**:
Im rechtskräftigen Bebauungsplan für den Bereich „*Zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg*“ (Nr. 4/9) sind für das nun überplante Teilgebiet folgende zeichnerische Festsetzungen getroffen worden (*s. Abb. 5*):

  - Im engeren Änderungsgebiet sind
    - die Planiger Straße am Südrand als Straßenverkehrsfläche, dann
    - der Lkw-Stellplatz als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (eben mit der Zweckbestimmung „Lkw-Parken“) sowie
    - am nördlichen Rand eine 5 m breite private Grünfläche mit einem Pflanzgebot „G2“ (laut Textfestsetzungen für „*heckenartige Bepflanzungen … (3-reihig)*“) festgesetzt.
  - Die dann (überwiegend außerhalb des Änderungsgebietes) nordwestlich folgende Baufläche ist als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt, wobei die Baugrenze hier einen Abstand von 2,0 m zur Grünfläche wahrt.
  - Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ist darüber hinaus am Ostrand des Lkw-Parkplatzes ein Standort für einen anzupflanzenden Baum festgelegt, welcher gemeinsam mit einem weiteren Baum ost-nordöstlich ein „Baumtor“ an der Einmündung von der Planiger in die Otto-Meffert-Straße bilden sollte.
  - Ein weiterer Standort für einen zu pflanzenden Baum liegt am Ostrand der privaten Grünfläche – dieser Baum bildet den südlichen Beginn der hier laut Bebauungsplan auf beiden Seiten der Otto-Meffert-Straße bis zur Gensinger Straße zu pflanzenden Winterlinden-Allee.

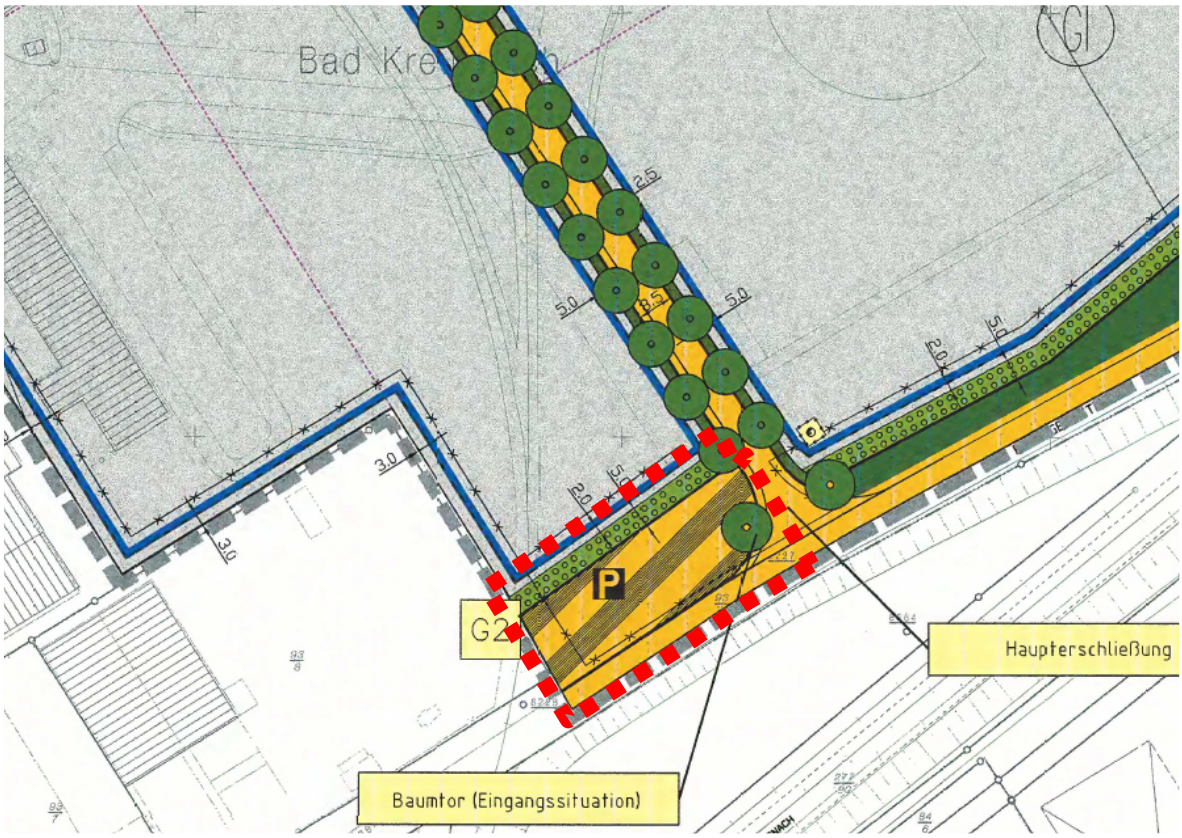


Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 4/9 mit Markierung (rote Strichellinie) des B-plan-Änderungsgebietes (unmaßstäblich).

- Der größte Teil der Parkplatzfläche ist im rechtskräftigen B-plan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" (laut Legende zum alten B-plan: „Stand Dezember 2002“). Diese Kennzeichnung wurde allerdings für sämtliche Baugebietsflächen des Bebauungsplanes, einschließlich der Otto-Meffert-Straße, getroffen.

  Sie ist im Plan allerdings nicht (wie andere Teilgebiete im Geltungsbereich) als konkrete Einzelfläche aufgeführt, sondern innerhalb der großflächigen Altlasten-Umgrenzungs-Signatur für das gesamte GI (dazu s. Erläuterungen in Kap. 4.3, Unterpunkt „Altlasten, …“).

Die Planzeichnung enthält ansonsten keine weiteren Festsetzungen, die darüber hinaus für den vorliegenden Änderungs-Geltungsbereich gelten.

Zu den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, so insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu gestalterischen Vorgaben zu den Industriegebietsflächen, sei auf die Ausführungen in Kap. 7f. verwiesen, wo die künftig gültigen Festsetzungen erläutert werden, welche sich sehr eng an den bisher rechtskräftigen Festsetzungen orientieren. Dort wird auch erläutert (und entsprechend begründet), welche bisher gültigen Festsetzungen für das Änderungsgebiet nicht mehr übernommen werden.

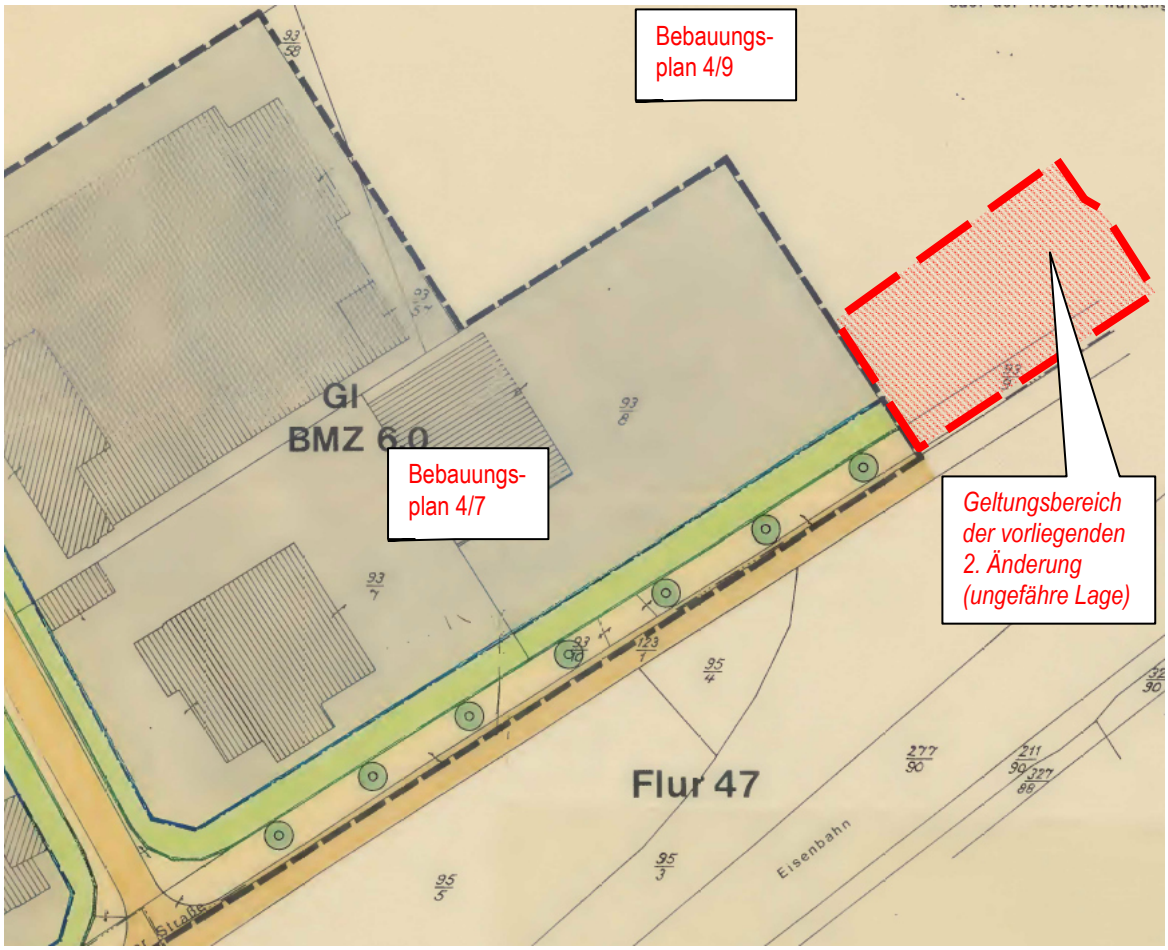


Abb. 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Nachbar-Bebauungsplan 4/7 im Bereich des unmittelbar östlich angrenzenden (hier rot markierten) Änderungsgebietes 4/9, 2. Änd. (unmaßstäblich).

Unmittelbar westlich an das Änderungsgebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet am Sandweg, zwischen Planiger Straße und Gensinger Straße“ (Nr. 4/7) (s. Abb. 6). In diesem ist an der Grenze zum Plangebiet ebenfalls ein GI-Gebiet festgesetzt, wobei die überbaubare Fläche (ohne Abstandsvorgabe) bis unmittelbar an den Geltungsbereich reicht. Die auch hier bis zur Hälfte in den Geltungsbereich einbezogene Straßenparzelle der Planiger Straße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, auf der eine zu pflanzende Baumreihe bis zum Sandweg vorgegeben ist. Außerdem ist entlang der Planiger Straße ein (unbemaßter, aber) über 7 m breiter, nicht überbaubarer privater Grünstreifen festgesetzt, der einen optischen Puffer zwischen der gewerblichen Nutzung und der Straße bilden soll.

4.2 Schutzgebiete und sonstige planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht

- **Nationale und internationale Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht**

  → Dazu s. Erläuterungen in Kap. 9.1

- **Wasserrechtliche Schutzgebiete und sonstige wasserrechtliche Vorgaben**:

  Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete von der Planung betroffen. Der Änderungsbereich liegt auch außerhalb festgestellter Überschwemmungsgebiete.
  Allerdings liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit – „HQ extrem“). Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013 sowie in der Broschüre „Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen“ des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV) Rheinland-Pfalz von 2008) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sollten im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung beachtet bzw. realisiert werden.

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht**

  Es sind keine Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht in der Umgebung des Änderungsgebietes vorhanden.

- **Sonstige planungsrelevante Vorgaben**

  Das Plangebiet wird von dem unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetrieb "Karlshalle / Theodorshalle" sowie von dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Theodorshalle III" überdeckt. Der Betreiber des Solegewinnungsbetriebes ist die GuT Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld "Theodorshalle III" wird durch die Stadt Bad Kreuznach aufrechterhalten (s. Abb. 7).

  Zum Schutz der Bad Kreuznacher Sole sollten im Bereich der Bergwerksfelder grundsätzlich die wesentlichen Schutzkriterien von äußeren Zonen eines Heilquellenschutzgebietes angewendet werden (so v. a. keine tieferen Eingriffe in den Untergrund über 20 m Tiefe und Veränderungen der Grundwasseroberfläche über 3 m Tiefe).

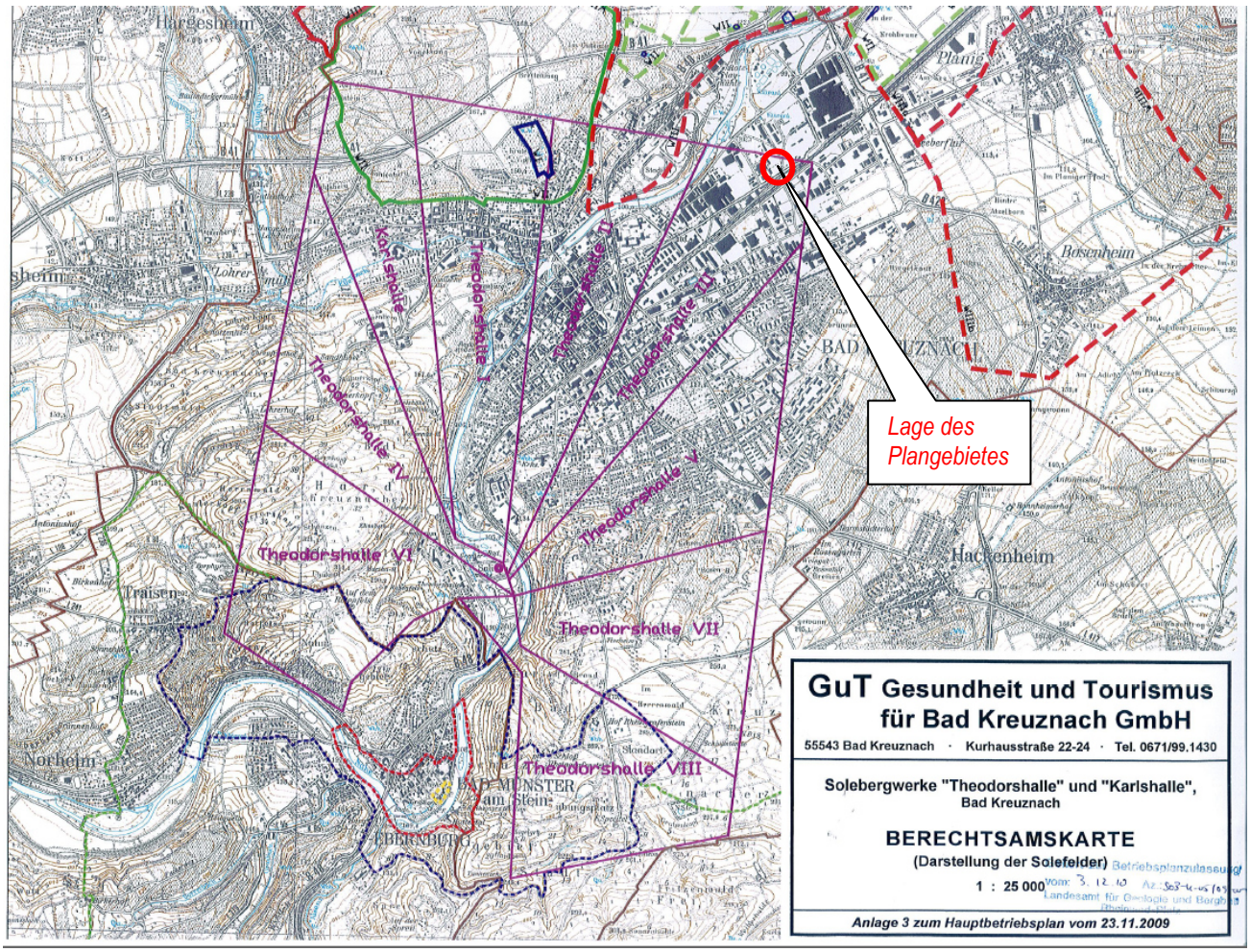


Abb. 7: „Berechtsamskarte“ der GuT mit den Bergwerksfeldern.
Der Geltungsbereich ist markiert (unmaßstäblich). [Quelle: GuT GmbH)].
[Berechtsame ist ein alter Ausdruck aus dem Bergbaurecht und bezeichnet das Nutzungsrecht an bestimmten Bergbau- bzw. Grubenfeldern].

* **Sonstige Schutzgebiete / -objekte**

  Das Plangebiet berührt darüber hinaus keine Schutzgebiete nach anderem Recht.

Weitere Erläuterungen zu planungsrelevanten Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht sind den diesbezüglichen Ausführungen in Kap. 9f. zu entnehmen.

4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose

- **Baugrund / Böden**

Im Vorfeld der Bebauungsplan-Änderung wurde ein Geotechnisches Gutachten eingeholt, welches ein im Geltungsbereich sowie nördlich und westlich davon konkret geplantes Bauvorhaben (Neubau eines Hotels) beurteilen sollte. Die Ergebnisse lassen sich (wenngleich

eingeschränkt) auch auf den engeren Änderungs-Geltungsbereich übertragen. Das Gutachten[1] wird daher als Anlage der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung beigefügt.

Die angetroffene Schichtenfolge wird vom Gutachter wie folgt beschrieben: „*Ab Geländeoberkante stehen zunächst im Mittel ca. 0,90 m dicke Auffüllungen aus sandig-kiesigen Schluffschichten mit steinigen Beimengungen aus Natursteinmaterial an. Ein Oberbodenhorizont konnte aufgrund der bestehenden Auffüllsituation im Bereich des zu bebauenden Grundstückes nicht angetroffen werden. Unterhalb der Auffüllungen sind Schwemmlehmschichten in Form feinsandiger Schluffschichten anzutreffen, die von sandig-kiesigen Terrassenschottern der nahe mit steinigen Beimengungen unterlagert werden. Im Liegenden der Terrassenschotter ist Fels in Form massig ausgebildeten Rhyolithgesteins zu erwarten, welches gemäß unseren regionalgeologischen Kenntnissen aus benachbarten Baumaßnahmen aber erst in einer Tiefe von ca. 7,00 m bis 8,00 m unter OG Gelände zu erwarten ist*“ (KERN GEOLABOR 2016, S. 7).

Das Gutachten konstatiert die grundsätzliche Bebaubarkeit des untersuchten Gebietes, wobei hier insbesondere aus den oberflächennah nicht ausreichend tragfähigen Auffüllschichten sowie der geringen Wasserdurchlässigkeit der oberflächennahen Baugrundschichten entsprechende bautechnische Erfordernisse resultieren, zumal die Bildung von Staunässe nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Die umfangreichen gründungstechnischen und die Empfehlungen zur Bauwerksabdichtung sowie zu Baugruben und zur Rückverfüllung von Arbeitsräumen (Kap. 5f.) sind im Vorfeld der Realisierung von baulichen Anlagen ebenso zu beachten wie die Hinweise zur Herstellung von Verkehrsflächen (Kap. 6f., so v a. zum Planum, zur Entwässerung und zum Ausbau).

Generell sollten aber die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

- **<u>Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen</u>**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 4/9 sind sämtliche GI-Gebiets-Flächen sowie die Otto-Meffert-Straße nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als "*Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*" (laut Legende zum alten B-plan: „Stand Dezember 2002“).

Diese Signatur umfasste auch die nun überplante Parkplatzfläche sowie den bisherigen Grünstreifen und somit den überwiegenden Teil des vorliegenden Geltungsbereiches, mit Ausnahme eines ca. 6 m breiten Streifens am Westrand sowie der südlichen Hälfte des einbezogenen Teils der Planiger Straße.

Diese sehr pauschale Darstellung resultierte aus der Tatsache, dass es sich beim Plangebiet des Ursprungs-Bebauungsplanes um eine Konversionsliegenschaft handelte, die ehemalige Marschall-Kaserne der US-Streitkräfte. Nach Rückgabe der Liegenschaft an die Bundesrepublik Deutschland wurde eine Erfassung potentieller Kontaminationen auf der Konversionsliegenschaft durchgeführt. Das Ergebnis dieser Erfassung wurde in einem Liegenschaftsbericht („Bericht zur Erhebung und Bewertung der Liegenschaft US-Marschall-Kaserne Bad Kreuznach“ vom März 2001) des Ingenieurbüros Kocks Consult GmbH, Koblenz, dargelegt. Hierin waren auch die Ergebnisse von durch

---

1 KERN GEOLABOR (2016): *Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Hotelneubau in der Otto-Meffert-Straße in 55543 Bad Kreuznach.* Projekt-Nr. B 16-1012-1. Sprendlingen, 21.07.2016.

die US-Streitkräfte beauftragten Bodenuntersuchungen auf dem Gelände, bei denen in Teilbereichen Bodenbelastungen festgestellt wurden, berücksichtigt worden.
Basierend auf den Ergebnissen dieses Liegenschaftsberichtes erfolgte dann eine Bewertung der relevanten Teilflächen des Geländes durch die KoAG (Konversionsaltlastengruppe), und es wurden weitere Untersuchungen zur Erkundung bzw. zur Gefährdungsabschätzung auf einzelnen Teilflächen durchgeführt.
Die Untersuchungsergebnisse sind in folgenden Berichten dargelegt:

- „Bericht zur orientierenden Untersuchung altlastverdächtiger Flächen in der US-Marschall-Kaserne Bad Kreuznach“; Umweltinstitut Offenbach GmbH, Mai 2002.
- „Bericht zur Detailerkundung altlastverdächtiger Flächen in der US-Marschall-Kaserne Bad Kreuznach“; Umweltinstitut Offenbach GmbH, Oktober 2002.

Basierend auf den Ergebnissen dieser Untersuchungen wurden dann einzelne Teilflächen durch die KoAG neu eingestuft. Dies hatte zur Kennzeichnung von insgesamt 6 Teilflächen im Plan (drei östlich der Otto-Meffert-Straße, auf dem heutigen Michelin-Areal, sowie drei westlich dieser Straße, in den GI-Teilbereichen im Norden und am Westrand zum Sandweg hin) geführt, die entweder als Altlast mit (teilweise dringendem) Sanierungsbedarf oder als Altablagerung / Altlast oder als „keine Verdachtsflächen“ eingestuft wurden.

Das nun überplante Teilgebiet liegt aber lediglich innerhalb der großflächigen Altlasten-Umgrenzungs-Signatur für sämtliche GI-Gebiete des Ursprungs-Bebauungsplanes. Das engere Änderungsgebiet wurde aber infolge der o. g. genaueren Untersuchungen nicht als konkrete Altlastenverdachts- oder Altablagerungs-Fläche aufgeführt. Die nächste derart klassifizierte Teilfläche liegt über 210 m vom Änderungs-Geltungsbereich entfernt (auf dem Parkplatz am Sandweg).

Die Fläche ist auch nicht im Bodenschutzkataster der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als Altlastenfläche erfasst.

Im Zuge des o. g. geotechnischen Gutachtens waren aus den 5 durchgeführten Bohrungen (die allerdings durchweg auf Flächen nördlich des engeren Änderungs-Geltungsbereiches durchgeführt wurden) insgesamt 38 Bodenproben entnommen worden, die zu 4 schichtorientierten Bodenmischproben zusammengefasst und einer umweltanalytischen Untersuchung im Hinblick auf die Einstufung gemäß LAGA TR Boden[2] unterzogen wurden. Auch aus den aufgeschütteten Wällen (etwa auf der Fläche des bisher festgesetzten, nun auch in eine GI-Fläche umgewidmeten Grünstreifens und somit am nördlichen Rand des Änderungs-Geltungsbereiches) wurden insgesamt 72 Bodenproben entnommen, die zu 2 Mischproben zusammengefasst wurden.

Das Ergebnis der umweltanalytischen Untersuchungen dieser Proben fasst der Gutachter wie folgt zusammen: „*Die (…) Böden können aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht, mit einer Deklaration in die Einbauklassen 0 bis 2 nach LAGA TR Boden, einer uneingeschränkten Verwertung zugeführt werden. Seitens des Unterzeichners wird hierbei eine Verwertung der anstehenden, wie aus den bestehenden Wallbereichen aufzunehmenden Böden in bodenähnlichen Anwendungen[3] klar favorisiert. Nur in Bezug auf die bis in eine Tiefe von 0,90 m unter OK Gelände anzutreffenden Auffüllungen ist eine bautechnische Verwendung vor Ort oder aber eine deponiebautechnische Verwertung außerhalb des Neubauvorhabens erforderlich*“ (KERN GEOLABOR 2016, S. 34-35).

---

[2] LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT ABFALL (LAGA) (2004): *Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen. Teil II: Technische Regeln für die Verwertung. 1.2 Bodenmaterial (TR Boden).* o.A.e.O..

[3] Damit ist laut Definition im Gutachten eine „*Verfüllung von Abgrabungen unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht*“ gemeint (KERN GEOLABOR 2016, S. 30).

Im engeren Geltungsbereich der vorliegenden Änderung sind von dieser Bewertung jedoch nur die Proben aus den aufgeschütteten Wallflächen betroffen – diese wurden in allen abfallrechtlichen Deklarationen im Gutachten als Z0 nach LAGA TR Boden bewertet, sind somit völlig unbedenklich und für alle Zwecke verwertbar.

Die Aussagen zu den Auffüllungen hingegen beziehen sich nicht auf das übrige Änderungsgebiet, welches derzeit völlig versiegelt ist.

Es besteht aufgrund der zwangsläufigen Unvollkommenheit der durchgeführten Erkundungsmaßnahmen immer noch ein gewisses Restrisiko. Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass kleinräumig Bodenverunreinigungen vorhanden sein können, die sich erst später im Zuge von Baumaßnahmen ergeben.

Um dieses Restrisiko aufzufangen sowie zur Sicherstellung der bodenschutz-und abfallrechtlichen Belange sind die im Zuge der geplanten Baumaßnahmen erforderlich werdenden Aushubarbeiten, einschließlich der ordnungsgemäßen Entsorgung der Aushubmassen, durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen und dokumentieren zu lassen. Bei Verdacht auf Verunreinigungen sind Bodenproben zu entnehmen und auf die zu besorgenden Schadstoffe zu untersuchen. Dabei ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz) zu beteiligen.

- **Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschgefährdeten Zonen

Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau [Quelle: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6] für das Plangebiet und die nähere Umgebung bisher nicht verzeichnet.

- **Radonprognose**

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) [s. Karte: http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte in der Bodenluft ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq / m^3) mit lokal hohem (über 100 kBq / m^3) Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinshorizonten festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Es wird daher geraten, bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern; hierzu zählen insbesondere

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 15cm),
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind,
- Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien,
- Abdichten von Kellertüren,
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen, sowie
- häufiges intensives Lüften.

Grundsätzlich sind zum Schutz gegen Radon in der Bodenluft eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte zu empfehlen. Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Als weitergehende in die Bauvorhaben einfach zu integrierende Maßnahme wird von entsprechenden Fach-Gutachtern zumeist auch die Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien empfohlen und geraten, dafür zu sorgen, dass diese Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen. Dies wird vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschürzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als hier gemessene Radonkonzentrationen einstellen.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (Oppenheim) sowie folgender Seite zu entnehmen:
http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.
Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen und eine höchst mögliche Transparenz für Architekten und Bauherren zu sichern, wurden die vorstehend aufgeführten Aussagen auch in den Satzungstext (unter ´Hinweise und Empfehlungen`) aufgenommen.

- **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.
Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Stadt, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den Hinweisen im Satzungstext entsprechend ausgeführt.

5. Standortalternativen

Es handelt sich, wie bereits erläutert, um die sehr kleinräumige Erweiterung der baulich nutzbaren Flächen aufgrund der geplanten Verlagerung des bisherigen Lkw-Stellplatzes.

Für diese Erweiterung eines voll erschlossenen Bereiches bedarf es daher keiner Prüfung von Alternativstandorten, zumal auch keine erheblichen städtebaulichen Gründe ersichtlich sind, die gegen diese Verbesserung der Ausnutzung der Baugebietsflächen sprechen.

6. Erschließung

Die Erschließung des Änderungsgebietes bzw. der neu überbaubaren Fläche ist durch verkehrliche Anbindungen sowie durch die Anbindungsmöglichkeiten aller erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen an bestehende, für die geplante Nutzung hinreichend ausgelegte Anlagen in der Planiger bzw. in der Otto-Meffert-Straße vollständig gesichert.

6.1 Verkehr

Die Lage des Änderungsgebietes sowie des übrigen Bebauungsplangebietes bewirkt grundsätzlich, dass Ziel- und Quellverkehr weiterhin weitgehend außerhalb der Innenstadt bzw. von Wohngebieten fließen wird, da eine sehr gute Anbindung über die Otto-Meffert-Straße und die Gensinger Straße an die in den letzten Jahrzehnten zunehmend optimierte Bundesstraße 41 existiert, welche ihrerseits sehr gut an die Autobahnen A 61 und A 60 angebunden ist. Somit dürfte gewerblich-industriell verursachter Ziel- und Quellverkehr (ebenso wie der durch ein Hotel verursachte Verkehr) zu einem sehr hohen Anteil diese Trassen nutzen und die weniger belastbaren Innenstadt-Netze verschonen.

Die sogar im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung (in der Parzelle der Planiger Straße) gelegene und künftig dort auch unverändert vorgesehene Bushaltestelle ermöglicht aber auch kurze Fahrten von hier Arbeitenden (sowie ggf. auch für Hotelgäste) zum Bahnhof und in die Innenstadt.

Der bereits konkret geplante Ausbau der Planiger Straße in diesem Bereich sieht zudem eine Verbesserung für den Fahrradverkehr (mit eigenen Spuren) vor, der hier eine relativ starke Frequentierung aufweist (u. a. als Trasse von den östlichen Stadtteilen in Richtung Schulzentrum / Innenstadt und zurück).

Die innere Erschließung der GI-Bauflächen (bzw. eines im Änderungsgebiet und nördlich davon konkret geplanten Hotels) ist vom jeweiligen Bauherrn zu regeln und auf Baugenehmigungsebene zu belegen. Auch die entsprechenden Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge etc. sind auf Ebene des Bauantrages nachzuweisen.

Der Nachweis ausreichender Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzungsdichte ist nach den einschlägigen Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Versorgungsanlagen

- Trinkwasser:
  Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Trinkwasser aus dem vorhandenen Netz ist gesichert. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Bad Kreuznach.
  Eine ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Erschließungsträger nachzuweisen (diese ist aber bereits für das vorhandene Industriegebiet gewährleistet).
- Elektrizität:
  Das Plangebiet wird über Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt; die evtl. neuen erforderlichen Anbindungen an das öffentliche Netz sind vom Bauherren zu konzipieren und mit dem Träger abzustimmen.
- Telekommunikation:
  Die fernmeldetechnische Versorgung der neu geplanten Gebäude ist durch entsprechende Anschlüsse an die vorhandenen Telekommunikationsanlagen des örtlichen Netzes herzustellen.

6.2.2 Entsorgungsanlagen

- Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird, wie für die bisherigen gewerblich bzw. industriellen Nutzungen im Gebiet, der vorhandenen Kanalisation in der Planiger und in der Otto-Meffert-Straße mit Anschluss an die unweit nördlich gelegene Kläranlage zuführt.

- Oberflächenwasserbewirtschaftung

(***Exkurs***: Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, dass das Oberflächenwasser nach den einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben bewirtschaftet werden kann und (gleichwohl noch undetailliert) darlegen, wie dies gelöst werden soll.
Darauf basierend, sind im Bebauungsplan ggf. entsprechende Flächen für Entwässerungsanlagen oder auch Leitungsrechte festzusetzen, um die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung und eines eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind.
Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält jedoch § 9 (1) BauGB keine Rechtsgrundlage. Die Einrichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach im Bauleitplan lediglich in Form eines Hinweises **empfohlen** werden, ist jedoch über eine entsprechend gestaltete örtliche Abwassersatzung oder aber – in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen – über privatrechtliche Verträge regelbar.)

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll generell möglichst gering gehalten werden. Die Menge des von den Dach-, Hof- und Stellplatzflächen anfallenden Niederschlagswassers sollte durch Maßnahmen wie die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung oder die Schaffung von Rückhaltungen aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen (geringere Dimensionierung von Kanälen etc., aber auch Minimierung langfristiger volkswirtschaftlicher Kosten durch Hochwasserschäden etc.) minimiert.

Bei den hydraulischen Berechnungen des örtlichen Abwassernetzes wurden die bereits seit langer Zeit baulich bzw. gewerblich genutzten Plangrundstücke, einschließlich des nun entfallenden Parkplatzes, bereits berücksichtigt.

Die vorliegende Plan-Änderung bewirkt allerdings keine nennenswerte zusätzliche Versiegelbarkeit, die einen Nachteil für den Wasserhaushalt zur Folge haben könnte.

- Vielmehr erfolgt die Erweiterung der überbaubaren Fläche - sowohl gemäß den rechtskräftigen Festsetzungen (Straßenverkehrsflächen) als auch gemäß dem tatsächlichen Bestand (vollversiegelte Parkplatzfläche) – auf bereits vollständig versiegelten Flächen, während für die nun festgesetzte GI-Nutzung nur 80 % (GRZ 0,8) versiegelt werden können.
- Die zusätzlich festgesetzte Ausnahmereglung der möglichen Überbauung für Stellplätze und Nebenanlagen etc. (bis zu einer „Gesamt-GRZ“ von maximal 83 %) wird nur zugelassen, wenn dies entsprechend ausgeglichen wird (z. B. durch Dachbegrünung), sodass hierdurch keine Nachteile für den Boden- und den Wasserhaushalt entstehen können.
- Auch der Verlust der 5 m breiten privaten Grünfläche im Norden wird durch die flächengleiche Verlagerung des Pflanzgebotsstreifens (mit Vorgaben für die flächige Bepflanzung sowie zusätzlich dem Gebot zur Pflanzung einer Hochstamm-Baumreihe) an den Südrand der Baugebietsfläche im Hinblick auf evtl. Versiegelungen 1:1 ausgeglichen.
- Lediglich die daraus resultierende Erhöhung der Bezugsfläche für die GRZ (da das Pflanzgebot nunmehr in der GI-Fläche festgesetzt wird) stellt diesbezüglich eine Verschlechterung dar.

Insgesamt ist - bei einer Ausschöpfung der maximal zulässigen Überbauung - eine Erhöhung der maximalen Versiegelbarkeit um ca. 11 qm möglich, wie die Bilanzierung in Kap. 9.3 ergibt (s. u.).

Somit ist also aus Sicht des Wasserhaushaltes durch die Bebauungsplan-Änderung im engeren Geltungsbereich keine merkliche Veränderung festzustellen.

Näheres ist im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens - auf Grundlage einer Gegenüberstellung der künftigen Versiegelungen gegenüber dem bisherigen Versiegelungsgrad, sowie einer Bilanzierung der im Plangebiet getroffenen Maßnahmen zur Reduzierung des Regenwasserabflusses (wie z. B. Anlagen zur Rückhaltung / zur Versickerung; sonstige Maßnahmen wie wasserdurchlässige Befestigung von Teilflächen oder Dachbegrünung - mit den Stadtwerken abzustimmen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Da es sich nur um eine sehr kleinräumige Änderung am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes (auf ca. 1 % des Gesamt-Geltungsbereiches) handelt, in der im Wesentlichen das sonstige Industriegebiet (GI) zulasten einer Parkplatzfläche arrondiert wird, erscheint es geboten, die bisherigen Festsetzungen weitestgehend beizubehalten, um nicht von der grundsätzlichen städtebaulichen Konzeption abzuweichen.

Daher werden im Folgenden die künftig im Änderungsgebiet gültigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erläutert und begründet, wobei jedoch die städtebaulichen Begründungen der ursprünglichen und weiterhin gültigen Festsetzungen nicht mehr ausführlich dargelegt werden müssen; dazu sei auf die Begründung im Ursprungs-Bebauungsplan verwiesen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das neu überbaubare Teilgebiet des Änderungsbereiches wird (wie bereits erläutert), analog zu den angrenzenden Flächen, ebenfalls als Industriegebiet – **GI** gemäß § 9 BauNVO – festgesetzt.

Dies entspricht auch dem in der Umgebung dominierenden und städtebaulich in diesem wohngebietsfernen Bereich unverändert erwünschten Nutzungsschwerpunkt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das GI-Gebiet der vorliegenden Änderung wird – wie für das übrige Baugebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes - mit Hilfe der Festsetzungen

- der Grundflächenzahl
- der Baumassenzahl

eindeutig und hinreichend bestimmt.

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt, welche die in § 17 Abs. 1 Spalte 2 BauNVO für ein Industriegebiet genannte Höchstgrenze darstellt.

Dies bleibt unverändert und entspricht der aktuellen sowie der künftig hier städtebaulich gebotenen Nutzung inmitten der geschlossenen, verdichteten und die verfügbaren Grundflächen maximal ausnutzenden Bebauung. In diesem für die (zumeist flächenbedarfsintensiven) industriell-gewerblichen Nutzungen ausgewiesenen Gebiet erscheint es unangebracht, Spielräume einzuschränken.

Es wird lediglich die ergänzende Festsetzung aus dem alten Bebauungsplan gestrichen, wonach „*die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO generell zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 % für Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen (…) zum Schutz des Bodens, des Kleinklimas und des Grundwasserhaushaltes nicht zulässig*“ ist, da diese Überschreitung nach dem zitierten Satz 2 des § 19 Abs. 4 BauNVO nur bis zu einem Wert von maximal 0,8 überschritten werden darf, welcher ja ohnehin bereits für die Hauptbaukörper gilt.

Außerdem wird die bisherige Festsetzung

„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 0,2 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten möglich, wenn:

- *im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass die Eingriffe den Naturhaushalt durch die zusätzliche Inanspruchnahme der Grundflächenzahl durch sonstige geeignete Maßnahmen innerhalb der überbaubaren Fläche ausgeglichen werden kann“.*

gestrichen und durch die folgende ersetzt

„Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO um 0,03 (somit bis zu einer Gesamt-GRZ von insgesamt 0,83) überschritten werden, sofern nachgewiesen werden kann, dass das Maß an zusätzlicher Überbauung durch anderweitige Maßnahmen, wie z. B. Dachbegrünungen o. ä., im Plangebiet ausgeglichen werden kann“.

Dies ist darin begründet, dass „*die Überschreitung um bis zu 0,2*“ durch die genannten Anlagen ohnehin nicht möglich (und die dann ja 100%ige Versiegelung städtebaulich auch nicht gewollt) ist; die geringfügig ermöglichte Überschreitung der festgesetzten GRZ um weitere 3 % durch Stellplätze etc. hingegen ist vertretbar, zumal sie im Hinblick auf die dadurch mglw. beeinträchtigten Schutzgüter (v. a. Boden- und Wasserhaushalt) auch aus-

geglichen werden muss. Außerdem wird die rechtliche Grundlage nunmehr korrekt angegeben und der geforderte Ausgleich „*innerhalb der überbaubaren Fläche*“ konkretisiert.

- **Baumassenzahl (BMZ)**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baumassenzahl von 6,0 wird auch für den kleinen GI-Erweiterungsbereich übernommen.

Bei hoher Auslastung der möglichen Grundflächen werden Höhenbeschränkungen des Baukörpers erforderlich; hingegen kann bei einer geringen Grundflächen-Inanspruchnahme eine höhere Gebäudehöhe realisiert ausgeschöpft werden.

Die außenwirksame Masse des Baukörpers wird somit in jedem Fall wirksam beschränkt.

Das festgesetzte Maß gewährleistet ausreichende Spielräume für verschiedenartige gewerbliche Nutzungen; gleichzeitig werden aber unverhältnismäßig „massige“ Baukörper ausgeschlossen.

7.3 Bauweise

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte abweichende Bauweise, wonach Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (wie bei der offenen Bauweise, jedoch) ohne Längenbegrenzung zulässig sind, wird ebenfalls unverändert für das Änderungsgebiet übernommen.

Dies dient der Wahrung möglichst großer Spielräume für die gewerblich-industrielle Nutzung, welche durch die Festsetzung der offenen Bauweise, in der nur Gebäudelängen von maximal 50 m zulässig sind, unangemessen eingeschränkt würde, zumal in der unmittelbaren Umgebung bereits mehrere längere Gebäude (so z. B. der Firmen Dein Design, ODD, Siempelkamp Logistics, Michelin) errichtet wurden.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die nun neu überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt. Diese orientieren sich auf zwei Seiten (zu den folgenden Verkehrsflächen hin) eng an den Baugrenzen, die in den Bebauungsplänen ost-nordöstlich (entlang der Otto-Meffert-Straße - dort in einem Abstand von 5,0 m, nun 4,50 m bis ca. 7,0 m, im Kurvenbereich sich dann verjüngend) sowie west-südwestlich (entlang der Planiger Straße - dort in einem Abstand von ca. 7,30 m (war im B-plan unbemaßt), nun 7,0 m) zu den angrenzenden Straßen hin festgesetzt sind.

Auf den beiden verbleibenden Seiten (N-NW und W-SW) hingegen werden keine Baugrenzen festgesetzt, sodass dort bis an die jeweilige Grenze des Geltungsbereiches (bzw. gemäß den angrenzend gültigen Festsetzungen eben darüber hinaus auch auf die benachbarten Flächen) gebaut werden kann. Dadurch wird die überbaubare Fläche direkt an die dort jeweils folgenden der angrenzenden Geltungsbereiche angeschlossen. So soll auch eine Bebauung über diese Grenzen hinaus ermöglicht und damit auch diesbezüglich möglichst geringe Einschränkungen für die bauliche Nutzung gesichert werden.

Soweit jedoch zwei Gebäude nebeneinander errichtet und Grundstücke neu aufgeteilt werden, gelten die landesbauordnungsrechtlichen Abstandsvorgaben, sodass die nachbarschützenden Belange gewahrt werden.

Auch die Festsetzung, dass die Baugrenzen auch unterhalb der Geländeoberfläche gelten, wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan, dass „*notwendige Stellplätze für Lkw usw*.“ nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind, wird für den Änderungs-Geltungsbereich im Wesentlichen beibehalten.

Dies ist schon darin begründet, dass die überbaubare Fläche im Plangebiet großzügig festgesetzt ist und lediglich einen Mindestabstand zu den mit Pflanzgeboten zur Eingrünung belegten privaten Grünflächen am Rand des GI zu den angrenzenden Straßen hin einhält.

Allerdings wird der etwas unbestimmte Terminus „*Notwendige Stellplätze für Lkw usw*.“ aus dem alten B-plan durch „*Notwendige Stellplätze für Lkw und sonstige Schwerlast- bzw. Großfahrzeuge*“ ersetzt wird, um den planerischen Willen (höhere bauliche Anlagen sowie große Fahrzeuge hier auszuschließen) eindeutiger zu formulieren und um Missverständnissen im Baugenehmigungsverfahren vorzubeugen. Ein Abstellen von Pkw unmittelbar vor der 5 m breiten Eingrünungsfläche zwischen dem Industriegebiet und der Planiger Straße (was wohl auch mit der bisherigen Festsetzung zulässig ist, die jedoch nicht eindeutig formuliert ist) hat hingegen keine stadtbildästhetischen oder sonstige Nachteile zur Folge. Auch die Versiegelbarkeit kann sich durch diese Klarstellung nicht erhöhen, da die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und deren zulässige Überschreitung für Nebenanlagen etc. ja unverändert bleiben. Ein Vorteil ist zudem, dass ein höheres Stellplatz-Angebot wildes Abstellen von Pkw im öffentlichen Raum vermeidet bzw. vermindert.

Über diese eher klarstellende (redaktionelle) Änderung hinaus wird die bisherige Festsetzung aber auch für Garagen und sonstige oberirdische Nebenanlagen ergänzt, für deren Anordnung ebenfalls hinreichende Spielräume in den Baugrenzen gegeben sind, und die nicht näher an die Grünstreifen heranrücken sollten, um deren Funktionen nicht einzuschränken.

7.6 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich am Südrand verbleibende Randfläche wird als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Dies stellt keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan dar, in dem die Planiger Straße bis zur Straßenmitte ebenfalls bereits als solche festgesetzt ist.

7.7 Pflanzgebote

In der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes war am Nordwestrand der nun überplanten Parkplatzfläche ein 5,0 m breiter Grünstreifen (als private Grünfläche in Verbindung mit Pflanzgeboten) festgesetzt, welcher – wie im gesamten Bebauungsplan - den abschirmenden Abschluss des GI-Gebietes bildete. Da nun auf der Parkplatzfläche eine erweiterte GI-Fläche entsteht, wird der Grünstreifen folgerichtig an deren neue Ränder zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen hin verlagert, sodass die gewünschte Funktion der Randeingrünung erhalten bleibt. Der Grünstreifen wird weiterhin als Fläche für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB (lediglich ohne die zusätzliche Festsetzung einer „privaten Grünfläche“) festgesetzt.

Auch die für diese Fläche bisher gültigen Festsetzungen bleiben weitgehend unverändert erhalten. So sind „*innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Bepflanzungen (3-reihig)*“ anzulegen.

Nur die Vorgabe nach dem alten Bebauungsplan, dass diese „*nach dem beigefügten Pflanzschema*“ vorzunehmen sind, wird gestrichen, um hier mehr gestalterische Spielräume zu gewährleisten.

Dafür wird aber ergänzt, dass die Pflanzung „*aus Arten der in Abschnitt V. des vorliegenden Textes beigefügten Pflanzenliste*“ bestehen soll, um hier die Pflanzung heimischer und somit ökologisch wertvollerer Arten zu sichern.

Außerdem wird festgesetzt, dass in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl an den vorgegebenen Standorten jeweils Winterlinden (*Tilia cordata*) zu pflanzen sind. Dabei können die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte ggf. den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten und höchstens 3 Meter vom dargestellten Standort abgewichen werden darf. Die gewählte Baumart und die festgesetzte Mindestqualität entsprechen den bisherigen Festsetzungen für die Baumpflanzungen entlang der Otto-Meffert-Straße, sodass diese Baumreihe hier fortgesetzt wird und außerdem als Lückenschluss an die festgesetzte Baumreihe des westlich benachbarten Bebauungsplanes 4/7 anknüpft.

7.8 Sonstige Anpflanzungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 4/9 ist festgesetzt, dass „*auf den nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen (…) ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen [sind], die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 500 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens 1 großkroniger Laubbaum und 5 Landschaftssträucher zu pflanzen*“.

Auch dieses Ziel einer Mindestdurchgrünung der GI-Flächen wird – aus lokalklimatischen, stadtbildästhetischen und aus biologischen Gründen - unverändert beibehalten; diese Festsetzung gilt somit künftig auch für das Änderungsgebiet.

Schließlich wird auch die Vorgabe, dass die festgesetzten Anpflanzungen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen sind, unverändert übernommen.

7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung werden neue Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB getroffen, die sich aus den inzwischen stark veränderten gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz ergeben.

Zur Gewährleistung dieser artenschutzrechtlichen Erfordernisse (die sich aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag – s. Anlage – ergeben, und die nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegen, sondern zwingend zu beachten sind) werden zum Schutz der Fauna Zeitfenster für Rodearbeiten und für den Beginn von Baumaßnahmen verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

- So ist die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 29.02. eines Jahres zulässig. Diese Auflage stellt grundsätzlich nur die Übernahme einer bereits gültigen (und somit ohnehin zu beachtenden) Rechtsgrundlage aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) dar, wird aber ausdrücklich in die Textfestsetzungen übernommen, um dieser Auflage eine bessere „Wahrnehmbarkeit“ zu sichern.
- Um auch ganz sicher auszuschließen, dass keine sonstigen streng geschützten Tiere (insbesondere bodenbrütende Vögel) von baulichen Maßnahmen beeinträchtigt werden, müssen auch die sonstigen Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes in dem genannten Zeitraum durchgeführt werden.
- Von der Einhaltung dieses Zeitfensters kann allerdings abgesehen werden, sofern auf den unversiegelten Flächen (derzeit nur Erdwall am Nordrand des Änderungs-Geltungsbereiches) ab Anfang März in vierwöchigem Turnus die dortige Vegetation durch Mähen,

Mulchen, Grubbern oder Eggen beseitigt wird, um das Anlegen von Nestern durch bodenbrütende Vogelarten zu verhindern. Damit können mit relativ geringem Aufwand unverhältnismäßige zeitliche Einschränkungen für die Realisierung von Vorhaben vermieden werden, ohne aber die zwingende Einhaltung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote zu gefährden.

7.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Schließlich gilt auch die textliche Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan für den Geltungsbereich der 2. Änderung, dass die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie Stützmauern und Fundamente auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Tiefe von 1,0 m (ober- wie unterirdisch) zu dulden sind. Damit werden die erforderlichen Mindest-Spielräume für den Straßenbau – im vorliegenden Fall erst für den Fall der Sanierung oder Erneuerung der bereits hergestellten Straßenverkehrsflächen – gesichert, ohne erheblich oder unangemessen in private Nutzungsrechte einzugreifen, die dadurch kaum eingeschränkt werden.

7.11 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes, die auf Ebene der Bauleitplanung zu regeln wären, sind von der Plan-Änderung nicht betroffen.

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um die Randfläche eines großräumigen Industriegebietes (GI). Auch bei den unmittelbar benachbarten Flächen handelt es sich entweder um GI-Flächen (auf drei Seiten, auch das westlich angrenzende B-plan-Gebiet 4/7 setzt hier ein GI fest) oder um eine Bahntrasse, die zudem auf einer hohen Böschung verläuft, welche einen wirksamen aktiven Lärmschutz darstellt. Somit sind konfliktträchtige Emissionen aus dem Plangebiet auch in südliche Richtungen (wo zudem – entlang der Carl-Zeiss-Straße etc. – auch nur Gewerbe und Industrie folgt) auszuschließen.

Sofern andererseits im Geltungsbereich und somit in einem Industriegebiet Nutzungen installiert werden sollen, die selbst eine Empfindlichkeit bzw. Schutzbedürftigkeit gegenüber Immissionen aufweisen (wie bspw. ein Hotel), so ist die Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens anhand der konkreten Objektplanungen und einer einzelfallbezogenen Prüfung ihrer immissionsschutzrechtlichen Schutzbedürftigkeit nachzuweisen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Ursprungs-Bebauungsplan waren nur wenige bauordnungsrechtliche Vorschriften definiert worden, um Gestaltungsspielräume in diesem großflächigen Industriegebiet mit sehr großen und somit bereits unvermeidbar außenwirksamen Baukörpern möglichst wenig einzuschränken.

Lediglich zur Gestaltung von Dächern (Form und Neigung sowie Materialien) und von Fassaden (Materialien) sowie von Werbeanlagen wurden Festsetzungen getroffen. Auch diese Konzeption sowie die getroffenen Vorgaben werden für das Gebiet der vorliegenden 2. Änderung weitgehend übernommen.

8.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die bisherige Festsetzung des Ursprungs-Bebauungsplanes, wonach für Hauptgebäude „*nur geneigte Dächer*“ mit Neigungen zwischen 2° und 25° zulässig sind, wird für das Gebiet des Änderungs-Geltungsbereiches nur für die Mindestneigung geändert, sodass künftig hier Neigungen zwischen 0° und 25° zugelassen werden.

Es ist städtebaulich in diesem Umfeld eines Industriegebietes kaum begründbar, weshalb Dächer mit einer Neigung von 2° zugelassen werden, nicht aber noch flachere bzw. eben flache Dächer, zumal ein um 2° geneigtes Dach von einem Flachdach optisch kaum noch zu unterschieden ist, wie es im Übrigen auch anhand der unmittelbar benachbarten Dachgestaltungen der Firmen Dein Design und ODD zu beobachten ist.

8.2 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Die Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, wonach „*für Wand- und Dachflächen (…) lediglich Materialien mit nicht glänzender Oberfläche (…) zulässig“* sind, wird allerdings beibehalten, da diese - je nach Sonneneinstrahlung – auch unerwünschte, da stark außenwirksame und die Nachbarschaft mitunter störende Reflexionen hervorrufen können.

Allerdings wird der ergänzende Einschub aus der oben zitierten Festsetzung

„…. und einem Hellbezugswert > 50% …“

ersatzlos gestrichen, da dieser Begriff zu unbestimmt erscheint und sich die Kontrolle der Einhaltung dieser Auflage (mangels geeigneter Messinstrumente) als nicht praktikabel und gar als unmöglich erwiesen hat.

8.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden (mit einer Ausnahme; s. u.) vollständig übernommen, soweit sie sich auf das Plangebiet übertragen lassen (die Festsetzung zu „*Werbeanlagen an Gebäuden von Grundstücken, die direkt an der Gensinger Straße liegen*“, entfällt naturgemäß für das fernab dieser Straße gelegene Änderungsgebiet).

Es gelten somit weiterhin die folgenden Vorschriften

- *Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie sich zu der das Grundstück erschließenden Straße orientieren.*
- *Die maximal zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m.*
- *Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.*
- *Unzulässig sind Blink- und Lichtwechselwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben.*

Diese Festsetzungen haben sich auch im übrigen Plangebiet bewährt und dienen insbesondere dem Schutz des öffentlichen Raumes vor stark außenwirksamen (Größe, Dominanz etc.) oder gar die Verkehrssicherheit gefährdenden Anlagen (Blink- und Lichtwechselwerbung).

Lediglich die bisherige Festsetzung

„Fremdwerbungen sind ebenfalls unzulässig“.

wird ersetzt durch die folgende Festsetzung

„Fremdwerbung (Werbung für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind) ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig“.

Der Verzicht auf den bisherigen Ausschluss von Fremdwerbung ist darin begründet, dass in einem Industriegebiet (in dem u. a. Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind) der kategorische Ausschluss von Fremdwerbung (die selbst eine Sonderform gewerblicher Nutzung darstellt) rechtlich kaum haltbar ist.

Die Beschränkung der Platzierung von Fremdwerbung auf die überbaubare Fläche (und somit die Gleichbehandlung mit gewerblichen Baukörpern, auch und gerade im Sinne des vorstehenden Absatzes) dient der Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf das Stadtbild, da näher an der Straße und somit am öffentlichen Raum platzierte Anlagen diesen nachteilig beeinflussen können. Außerdem sind die Baufenster hier relativ großzügig festgelegt, sodass hinreichende Spielräume für diese Nutzungen verbleiben und die mit der Vorgabe einhergehende räumliche Einschränkung tatsächlich nur sehr geringfügig ist (lediglich in einem 2 m breiten Streifen zum Pflanzstreifen hin sowie im geplanten Zufahrtsbereich sind sie nicht zulässig).

Schließlich wird der Terminus „Fremdwerbung“ - zur weitestmöglichen Vermeidung von Missverständnissen und Auslegungskonflikten – in der neuen Textfestsetzung näher definiert.

9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Da die Planung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erstellt wird, gelten die Vorgaben des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1, wonach folgende Vorschriften nicht anzuwenden sind:

- die **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB
- die **Erstellung eines Umweltberichtes** nach § 2a BauGB
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

Da es sich zudem, wie in Kap. 1 bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 qm), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, **als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig**. Somit ist **auch ein Ausgleich** – sofern ein solcher auf Grundlage einer Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung hier überhaupt erforderlich würde (dazu s. nachfolgende Erläuterungen) - **nicht erforderlich.**

Allerdings müssen auch die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die **Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange** ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen *"(…)*

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
   a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
   b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d, (…)".

Unabhängig von dem fehlenden Erfordernis, einen Ausgleich herzustellen, ist anzumerken, dass im vorliegenden Fall bei der umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Beurteilung und bei der städtebaulichen Abwägung unterschieden werden muss zwischen

1. dem (aus rechtlicher Sicht) gegebenen Eingriff, der sich aus der Gegenüberstellung der rechtskräftigen Festsetzungen der vorhandenen Bauleitplanung mit denen der aktuellen Bebauungsplan-Änderung ergibt, sowie
2. dem tatsächlichen Eingriff in die derzeit vorhandenen Biotoptypen / Strukturen.

Das Erfordernis, trotz des zulässigen rein rechtlichen Abgleichs der neuen mit der bestehenden Bauleitplanung auch die in Punkt 2 benannte Bewertung des tatsächlichen status` quo vorzunehmen, ist auch in den artenschutzrechtlichen Erfordernissen, so insbesondere in der Prüfung der Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG, begründet.

Aus der Tatsache, dass kein Ausgleichserfordernis besteht, darf auch nicht pauschal abgeleitet werden, dass jeder Eingriff, der zulässig ist (wie z. B. die Rodung eines nicht zum Erhalt festgesetzten Baumes oder Gehölzstreifens), ohne weiteres möglich ist.
Denn unabhängig davon gilt das naturschutzrechtliche, auch im Baurecht (in § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB) verankerte Gebot der weitest möglichen Vermeidung von Eingriffen, welches in die Abwägung einzustellen ist.

In Folgenden wird daher auch unterschieden zwischen diesem grundsätzlich zu beachtenden Vermeidungs- und Verminderungsgebot bei Eingriffen in den aktuellen tatsächlichen Bestand im Änderungsgebiet und dem darüber hinaus vorzunehmenden bilanzierenden Vergleich zwischen alter und neuer Planung.

9.1 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht

Im Folgenden werden zunächst Aussagen zum Plangebiet aus Verordnungen, Fachplanungen oder sonstigen Vorgaben, die aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht für die Plan-Änderung von Bedeutung sein könnten (und noch nicht bereits in Kap. 4.2 erläutert wurden), aufgeführt und im Hinblick auf die Berücksichtigung in der Planung bewertet.

- **Naturräumliche Einordnung**: Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit *229.00 Naheniederung*, welche die Aue und die untere Niederterrasse des Flusses zwischen Bad Kreuznach und dem Rochusbergdurchbruch umfasst.

- **Schutzgebiete nach internationalem Recht / Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura2000-Gebieten** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):
  Der Geltungsbereich liegt außerhalb von NATURA2000-Gebieten. Die nächst gelegenen großräumigen NATURA200-Gebiete sind das Vogelschutzgebiet ´Nahetal` (Nr. 6210-401) sowie das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet ´Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach` (Nr. 6212-303), die ca. 1,0 km nordöstlich des Plangebietes (am Nahelauf hinter der B 41) beginnen und die engere Naheaue umfassen.
  - *Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete werden durch die sehr kleinräumige Änderung des Bebauungsplanes mit den (allenfalls) äußerst geringen Änderungen hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit auf dem bereits bebauten Standort im Siedlungsinnenbereich sowie in hinreichendem Abstand zu den Schutzgebieten nicht beeinträchtigt (dazu s. auch Erläuterungen in den nachfolgenden Unterkapiteln).*

- **Nationale Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht**

  Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 71.061 ha großen Naturpark ´Soonwald-Nahe` (Landesverordnung vom 28.01.2006; GVBl S. 46).
  Allerdings gelten die Schutzbestimmungen des § 6 gemäß § 7 der VO ausdrücklich nicht für „*Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist*“ und somit auch nicht für das in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegende (und darin als Baugebiet ausgewiesene) Änderungsgebiet.
  Es ist aber auch ausgeschlossen, dass durch die vorliegende Plan-Änderung nachhaltige oder gar erhebliche negative Auswirkungen auf den Schutzzweck bewirkt werden.
  - *Es ist aber unabhängig davon auch ausgeschlossen, dass durch die vorliegende Plan-Änderung nachhaltige oder gar erhebliche negative Auswirkungen auf den Schutzzweck bewirkt werden.*

  Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete / -objekte nach nationalem oder internationalem Naturschutzrecht betroffen.

- **Schutzgebiete / -objekte nach Wasserrecht / sonstige wasserrechtliche Vorgaben:**
  (dazu siehe Erläuterungen in Kap. 4.2).

- **Biotopkataster Rheinland-Pfalz (OSIRIS):**
  Im Plangebiet liegen keine biotopkartierte oder sonstige Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz. Die nächst gelegenen Flächen des Biotopkatasters liegen im Auenbereich der Nahe und mindestens ca. 480 m entfernt.
  - *Aussagen des Biotopkatasters sind in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht zu berücksichtigen.*

- **Landschaftsplanung**: Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Planänderungs-Gebiet, wie oben bereits erläutert, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Planungsrelevante Aussagen der Landschaftsplanung für den vom Eingriff betroffenen Teilbereich sind daher auch nicht gegeben, da diese bereits von dieser baulichen Nutzung ausging.

- **Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS):**
  In der VBS wurden keine Flächen in der näheren Umgebung als Bestand erfasst. Es wurden auch keine Zielvorstellung für den Geltungsbereich und die weitere Umgebung formuliert.
  - *Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) sind in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht zu berücksichtigen.*

* **Sonstige planungsrelevante Vorgaben**:

  Das gesamte Stadtgebiet Bad Kreuznach und somit auch das Plangebiet ist, gemäß der Anlage zur Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 19.12.2006, als ´grünlandarmes Gebiet` eingestuft. In diesen Gebieten ist gemäß § 1 S. 1 Nr. 9 der Landesverordnung *"... das Umbrechen von Dauergrünland zum Zwecke der Nutzungsänderung"* in der Regel als Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG bzw. des § 9 Abs. 1 LNatSchG anzusehen. Demzufolge unterliegen diese Maßnahmen der Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung des § 15 BNatSchG.

  - *Kein Konflikt, da kein Grünland in Anspruch genommen wird.*

9.2 Beschreibung des Plangebietes (Bestand Biotoptypen und Vegetation)

Im Vorfeld des Bauleitplan-Änderungs-Verfahrens wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag eingeholt, welcher eine Potenzialabschätzung für das Vorkommen von streng geschützten Arten vornehmen sollte, um die Vereinbarkeit der B-plan-Änderung mit den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu prüfen. Dieser Beitrag ist Anlage zur vorliegenden Bauleitplanung[4].

Im Zuge dieser Prüfung erfolgte auch eine Bestandsaufnahme des Änderungs-Geltungsbereiches (vom 27.10.2016), aus der im Folgenden zitiert sei (siehe auch Abb. 1 mit Luftbild des Plangebietes in der Anlagen – GÖFA 2016, S. 4):

„Das Plangebiet ist zweigeteilt. Den Südteil bildet ein gepflasterter Lkw-Parkplatz, welcher circa zwei Drittel der Gesamtfläche einnimmt. Nach Norden wird dieser Parkplatz durch einen etwa 2,50m hohen und 8m breiten Erdwall begrenzt (s. Umschlagsbild).

Als möglicher Lebensraum für Reptilien kommt lediglich der Erdwall in Betracht. Dagegen stellt der befestigte Parkplatz eine lebensraumfeindliche Fläche dar, welche weder von Reptilien noch von anderen Tierarten bzw. Tiergruppen genutzt werden kann.

Der Erdwall zeigte sich am Begutachtungstermin als stark verbrachtes Grünlandelement, welches vollständig mit Vegetation bedeckt war. Dabei dominierten u. a. typische Brachezeiger wie Brombeere (*Rubus spec.*), Disteln (*Cirsium spec.*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Weißer Steinklee (*Melilotus albus*) oder auch Waldrebe (*Clematis vitalba*). Randlich, in Richtung Parkplatz, wuchsen am Fuße des Erdwalls zudem Gehölze der Arten Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Kirsche (*Prunus spec*).

Auf der Wallkrone und den Seitenflächen wurde dagegen kein Gehölzaufwuchs festgestellt. Auch fehlten kurzrasige oder vegetationslose Flächen. Stattdessen war der Erdboden komplett mit Vegetation bedeckt.

In unmittelbarer Umgebung des Erdwalls existieren mit der Planiger Straße und der Otto- Meffert-Straße zwei stark frequentierte Verkehrsstraßen. Gleichzeitig weist das gesamte nähere Umfeld eine hohe Dynamik aufgrund der Existenz von Gewerbe- und Industrieflächen auf.

In etwa 50m Entfernung führt die Bahnstrecke Gensingen - Bad Kreuznach südlich des Plangebietes vorbei. Zwischen der Bahnstrecke und dem Plangebiet liegt ein ca. 30m breiter dichter Gehölzsaum sowie die Planiger Straße.

Laut Aussage des Bauherrn existiert der Erdwall erst seit zwei Jahren“ (GÖFA 2016, S. 5).

9.3 Bilanzierung Eingriff in den Bodenhaushalt / Neuversiegelung

Zur sachgerechteren Bewertung des durch die Bebauungsplan-Änderung tatsächlich bewirkten Eingriffes - welcher auch ohne formalen Ausgleichsbedarf in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen ist - soll an dieser Stelle zunächst eine (grobe) Eingriffs-/

---

4 GÖFA GMBH –ÖKOLOGISCHE FORSCHUNG UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE (2016): *Hotelbau Bad Kreuznach – Planiger Straße: Potenzialabschätzung zur Reptilienfauna*. Mainz, November 2016.

Ausgleichs-Bilanzierung im Hinblick auf den Bodenhaushalt erfolgen, welche die Neuversiegelung als Maßstab ansetzt.

Wie aus Kap. 4.1 und dem dort eingefügten Auszug aus dem **rechtskräftigen Bebauungsplan** (Abbildung 5) hervorging, sind im rechtskräftigen B-plan

- die Straßenflächen am Süd- und Südostrand als Straßenverkehrsfläche,
- der Lkw-Stellplatz als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (eben mit der Zweckbestimmung „Lkw-Parken“) sowie
- am nördlichen Rand eine 5 m breite private Grünfläche mit einem Pflanzgebot „G2“ (laut Textfestsetzungen für „*heckenartige Bepflanzungen … (3-reihig)*“)

festgesetzt.

In der **vorliegenden 1. Änderung**

- bleiben die Straßenflächen am Süd- und Südostrand als Straßenverkehrsfläche festgesetzt,
- wird die 5 m breite private Pflanzgebotsfläche in gleicher Breite nach Süden bis zur Planiger Straße verschoben und darüber hinaus noch entlang der Kurve in die Otto-Meffert-Straße hinein verlängert,
- und es wird die Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Lkw-Parken“ umgewidmet in eine Baugebietsfläche (Industriegebiet - GI).

Somit wird **die zulässige Neuversiegelung** durch die vorliegende B-plan-Änderung durch folgende Faktoren beeinflusst:

- Zum einen konnte die Lkw-Parkplatz-Fläche zu 100 % versiegelt werden (und wurde auch vollständig versiegelt), während von der nun festgesetzten GI-Fläche mit der GRZ von 0,8 nur maximal 80 % versiegelt werden dürfen.
- Die festgesetzte zusätzliche Überschreitung um 0,03 für Stellplätze etc. kann hier außer Betracht gelassen werden, da dies gemäß textlicher Festsetzung ausdrücklich nur dann zulässig ist, wenn *„das Maß an zusätzlicher Überbauung durch anderweitige Maßnahmen, wie z. B. Dachbegrünungen o. ä., im Plangebiet ausgeglichen werden kann*“.
- Zum anderen vergrößert sich die Pflanzgebotsfläche, was zulasten der Baugebietsfläche und somit der überbaubaren Flächen geht.
- Dahingegen erhöht sich aber die Bezugsfläche für die GRZ, da das Pflanzgebot auf der GI-Fläche und nicht mehr auf einer privaten Grünfläche festgesetzt wird.

Es ergibt sich somit folgende Bilanzierung:

Festsetzung im Ursprungs-B-plan	**Fläche [qm]**	**Faktor Versiegelbarkeit**	**Zulässige Versiegelung [qm]**
Straßenverkehrsflächen, einschl. Lkw-Stellplatz	1.657	1,0	1.657
Private Grünfläche mit Pflanzgeboten	303	0	0
Summe Plangebiet:	**1.960**		1.657

Festsetzung in der 2. Änderung des B-planes	**Fläche [qm]**	**Faktor Versiegelbarkeit**	**Zulässige Versiegelung [qm]**
Straßenverkehrsfläche	500	1,0	500
GI-Gebiet	1.460	0,80	1.168
Fläche für Anpflanzungen (= Teil der GI-Fläche)	*378*	*0*	*0*
Summe Plangebiet:	**1.960**		**1.668**

Somit können künftig [1.668 − 1.657 =] **ca. 11 qm mehr versiegelt** werden als bisher.

9.4 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Auf Grundlage der vorstehenden Bilanzierung der Neuversiegelung wird die Betroffenheit der genannten Belange durch die Planung in folgender Tabelle stichwortartig erörtert.

Belang	**Situation im Plangebiet**
Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotenzial / <u>Vegetation</u>	Die 2. Änderung hat folgende Auswirkungen auf den Änderungs-Geltungsbereich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan: - Im Ursprungs-Bebauungsplan sind im Änderungsbereich 2 Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgesetzt (s. Abb. 5) – in der vorliegenden 2. Änderung sind es 7 (=> 5 Bäume mehr). - Im Ursprungs-Bebauungsplan ist im Änderungsbereich eine private Grünfläche mit Pflanzgeboten gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf einer Fläche von ca. 303 qm festgesetzt – in der vorliegenden 2. Änderung sind es ca. 378 qm (=> ca. 75 qm größerer Pflanzgebotsstreifen). Dies bedeutet somit eine Verbesserung gegenüber dem aktuellen planungsrechtlichen Stand. - Die Auflage, dass „*je 500 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum und 5 Landschaftssträucher zu pflanzen*“ sind, bleibt unverändert gegenüber dem aktuellen B-plan. - Da der vorliegende B-plan-Änderung gegenüber der rechtskräftigen Planung so gut wie keine keine Veränderung bei der zulässigen Versiegelbarkeit bewirkt (s. o., rechnerisch max. ca. 11 qm mehr), bleibt auch annähernd der gleiche Anteil an Flächen für Vegetationsstrukturen. Im Hinblick auf die potenziellen Auswirkungen der Plan-Änderung auf den tatsächlichen Bestand an Vegetation und Fauna ist zunächst mit dem Verlust der in Kap. 9.2 genannten Biotopstruktur (Erdwall, verbrachtes Grünlandelement, vollständig mit Vegetation bedeckt mit dominierenden typischen Brachezeigern und nur in Richtung Parkplatz mit vereinzeltem jungen Gehölz aufwuchs), welcher qualitativ und quantitativ durch die neu vorzunehmende Pflanzung mehr als ausgeglichen wird. Grundsätzlich ist somit festzustellen, dass durch die genannten Pflanzgebote somit insgesamt ausschließlich positive Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation festzustellen sind.
Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotenzial / <u>Tierwelt</u>	Die aktuelle Bedeutung des Plan-Änderungsgebietes für die Tierwelt allgemein ist angesichts der auf 2 von 4 Seiten an den Änderungsbereich angrenzenden Straßen, angesichts des aktuell bereits hohen hohen Versiegelungsgrades sowie seiner generell isolierten, innerstädtischen Lage im Umfeld von Straßen und gewerblich-industriellen baulichen Nutzungen als gering zu bewerten. Im Hinblick auf Vernetzungspotenziale stellen bereits die beiden Straßen eine kaum überwindbare Barriere dar; aber auch die in anderen Richtungen vorhandenen Strukturen (Gewerbe, allenfalls privates Ziergrün oder Ruderalfläche) stellen keine bzw. keine durchgreifenden Anknüpfungs-Biotope dar. Selbst die unversiegelte und von Vegetation bedeckte Erdwall- Fläche am Nordrand des überplanten Teilgrundstückes stellt somit allenfalls nur ein Teilhabitat, zudem auch nur für stark siedlungsangepasste Allerwelts-Arten, dar. Um trotz dieser Strukturen (sowie der Lage und Größe des bebauten Plangrundstückes inmitten von umgebender Bebauung) Rechtssicherheit hinsichtlich der strengen und nicht der Abwägung zugänglichen Belange des **Artenschutzes** zu erzielen, wurde im Vorfeld der Bauleitplanung eigens der bereits erwähnte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag in Auftrag gegeben (GÖFA GMBH 2016; siehe Anlage). *(Forts. nächste Seite)*

	(Forts.) Infolgedessen wurden die in Kap. 7.9 bereits erläuterten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen im Hinblick auf diese Belange festgesetzt, die im rechtskräftigen Bebauungsplan noch nicht berücksichtigt worden waren. (Zu diesen artenschutzrechtlichen Aspekten s. u., nachfolgendes Kap. 9.5). Auswirkungen auf NATURA2000-Gebiete und dadurch geschützte Arten, auf pauschal geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder sonstige naturschutzrechtlich begründete Gebiete sind sicher auszuschließen.
Auswirkungen auf Boden	Wie in Kap. 9.3 erläutert, kann durch die Plan-Änderung künftig annähernd exakt die gleiche Fläche versiegelt werden wie bisher (rechnerisch max. ca. 11 qm mehr). Gegenüber der bisherigen Bebauungsplanung ist somit auch im Hinblick auf das Bodenpotenzial keine nennenswerte Veränderung festzustellen.
Auswirkungen auf Wasser	Da aus den bereits genannten Gründen die Versiegelbarkeit durch die Plan-Änderung fast unverändert bleibt, wird die neue Planung auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht somit keine nennenswerte Verschlechterung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan bewirken.
Auswirkungen auf Luft / Klima	- Die neue Planung weist gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung unveränderte Grund-, Geschossflächen- sowie Baumassenzahlen auf. Somit können keine massiveren Baukörper entstehen, welche klimaökologische Nachteile zur Folge haben könnten. - Durch die B-plan-Änderung ist keine Erhöhung der Wärmebelastung (´Stadtklima`) im Plangebiet selbst und an den angrenzenden Siedlungsabschnitten (durch erhöhte Abstrahlungswerte von Wänden und Belägen) möglich. - Aus den gleichen Gründen ist auch keine Verringerung der Kaltluft produzierenden und durchlassenden Freiflächen (welche lokalklimatisch wiederum günstig wirken) gegenüber dem rechtlichen Status quo möglich. - Zudem haben die oben (unter ´Arten- und Biotoppotenzial`) bereits aufgelisteten grünordnerischen Festsetzungen (5 Bäume mehr, ca. 75 qm größerer Pflanzstreifen) lokalklimatische Gunstwirkungen zur Folge, da laubreiche Strukturen zur Anreicherung der Umgebung mit Sauerstoff, zur Förderung der Temperatur ausgleichenden Wirkung sowie der Staub- und Schadstofffilterung etc. beitragen. - Somit bewirkt die Bebauungsplan-Änderung aus den genannten Gründen keine Verschlechterung, sondern eine Verbesserung für das Schutzgut Luft / Klima. - Im Falle eines Neubaus sind aber - begrenzt auf die Bauzeit - Immissionen von Lärm, Staub und Abgasen zu erwarten (auch dies ist allerdings auch ohne Änderung des B-planes zulässig).
Auswirkungen auf Landschaft	Der Geltungsbereich stellt ein innerörtliches Grundstück dar, das auf zwei Seiten an Straßen und auf zwei Seiten an Gewerbeflächen angrenzt. Es handelt sich um eine von der aktuellen Lkw-Parkplatz-Nutzung geprägte Fläche, die nachteilig von den parkenden Großfahrzeugen, temporär von Müllablagerungen sowie von dem brach liegenden Erdwall geprägt wird. Die künftig zulässige Nutzung stellt demgegenüber keine Verschlechterung dar. Die bereits erläuterten grünordnerischen Auflagen im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung (5 Bäume mehr, ca. 75 qm größerer Pflanzstreifen) tragen auch zur Minderung des Eingriffes in das Orts- bzw. Stadtbild bei und stellen gegenüber dem rechtskräftigen B-plan eine entsprechende Verbesserung dar, zumal die neu festgesetzte Abpflanzung am Südrand zu einer Eingrünung des Gebietes zum öffentlichen Raum hin beitragen wird, was eine stadtbildästhetische Aufwertung gegenüber dem aktuellen Zustand des uneingegrünten Parkplatzes bewirken wird.

Belang	Situation im Plangebiet
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Im Hinblick auf umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ist auch hier grundsätzlich festzustellen, dass die Änderung des Bebauungsplanes diesbezüglich auch keine nennenswerten Veränderungen gegenüber der rechtskräftigen Planung bewirkt. Dazu sei auch auf die Erläuterungen in Kap. 7.11 (´Immissionsschutz`) verwiesen. Die Veränderung des Ortsbildes wird auch Auswirkungen auf den auf 2 Seiten unmittelbar angrenzenden Bau-Bestand haben, da hier Ausblicke betroffen sein könnten. Dazu sei auf die obigen Ausführungen zu den Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ verwiesen.
Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den vorstehend genannten Parametern	Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von sehr geringer, vernachlässigbarer Bedeutung.
Auswirkungen auf biologische Vielfalt	In dem innerörtlichen und auf zwei Seiten von Straßen sowie rundum von mehr oder weniger dichter Besiedlung umgebenen Gebiet dieser Größe weist der Geltungsbereich im Hinblick auf dieses Kriterium eine äußerst ungünstige Lage auf, zumal Vernetzungs- und Austauschbeziehungen stark eingeschränkt sind, sodass diesbezüglich keine (gar erheblichen) Auswirkungen zu erwarten sind. Hierzu sei auf die obigen Ausführungen zu den Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten- und Biotoppotenzial“ verwiesen sowie auf die Erläuterungen im nachfolgenden Kap. 9.5.
Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG	Von der Planung sind keine NATURA2000-Gebiete betroffen (dazu s. Kap. 9.1).
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Es befinden sich keine Kulturdenkmäler in unmittelbarer Umgebung. Darüber hinaus sind auch keine weiteren Kulturgüter und auch – abgesehen von den vorhandenen baulichen Anlagen (Parkplatz) - keine Sachgüter von der Planung betroffen.
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Erschließungsplanung des Bauherrn zu gewährleisten. Ansonsten kein Einfluss durch die Planung, der über das übliche Maß eines Vorhabens in dieser Art und Dimensionierung hinausgeht.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Ist grundsätzlich Ziel der Stadt Bad Kreuznach; kein Einfluss durch die Bauleitplanung.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Planungsrelevante Aussagen der Landschaftsplanung für den vom Eingriff betroffenen Teilbereich sind nicht gegeben, da diese bereits von einer baulichen (gewerblichen) Nutzung ausging (s. Kap. 9.6). Darüber hinaus werden keine Zielaussagen von Plänen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts oder von sonstigen Plänen tangiert.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch RVO zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europ. Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nicht betroffen.

Belang	Situation im Plangebiet
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von sehr geringer, vernachlässigbarer Bedeutung.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die vorliegende Bebauungsplan-Änderung – in deren Rahmen vor allem das Maß der zulässigen Überbaubarkeit und die zulässige Geschossfläche sowie die Baumassenzahl unverändert bleiben - keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf die untersuchten Belange bzw. Schutzgüter zur Folge hat. Es darf künftig fast exakt (rechnerisch max. ca. 11 qm mehr) die gleiche Fläche versiegelt werden wie bisher.

Dahingegen haben die grünordnerischen Festsetzungen (5 Bäume mehr, ca. 75 qm größerer Pflanzstreifen als im rechtskräftigen Bebauungsplan) nicht nur eine Eingriffsminderung zur Folge, sondern insgesamt positive Wirkungen für die Schutzgüter Vegetation / Fauna, Lokalklima und Orts- bzw. Landschaftsbild. Zudem weisen bauliche Nutzungen künftig eine abschirmende Eingrünung zu den beiden angrenzenden Straßen hin auf, während der bisherige Lkw.-Parkplatz uneingegrünt blieb.

Wie bereits in Kap. 1 erwähnt, handelt es sich um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (bereits die Größe des Geltungsbereiches und somit auch die zulässige Grundfläche bzw. die versiegelbare Fläche liegen deutlich unter 20.000 qm). Daher gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB **Eingriffe**, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB **als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig**.

Ein **umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Ausgleich** ist aufgrund dieser gesetzlichen Vorgabe des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB **nicht erforderlich**.

Angesichts der vorstehenden Erläuterungen wäre aber auch – insbesondere infolge des annähernd gleich bleibenden Versiegelungsgrades, bei gleichzeitiger Erhöhung des Flächen-Anteils für eine ökologische Aufwertung - kein Kompensationsbedarf gegenüber der rechtskräftigen Planung ermittelt worden.

9.5 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben

Die frühzeitig eingeholte artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (GÖFA 2016; Anlage zur vorliegenden Begründung) diente dazu, die Nicht-Gefährdung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei Realisierung der durch den B-plan ermöglichten Vorhaben (im Gutachten wurde konkret ein Hotel-Neubau genannt) zu sichern.

Es sei an dieser Stelle auf die Aussagen aus der Anlage verwiesen.

Der Gutachter kommt in seiner Einschätzung zu dem Schluss, dass angesichts der vorhandenen, überwiegend naturfernen Biotopstrukturen (s. Kap. 9.2) inmitten von Gewerbe- und Straßenflächen das Vorkommen von streng geschützten Arten im Geltungsbereich nicht zu erwarten ist.

Als potenzielles Teilhabitat für irgendwelche Arten kommt derzeit ohnehin nur der Erdwall am Nordrand infrage. Dazu merkt der Gutachter an, dass im Hinblick auf die Avifauna davon ausgegangen werden kann, „*dass seltene und / oder hoch spezialisierte Arten den Erdwall nicht besiedeln, unabhängig von dem tatsächlichen Raumbedarf, welche Vögel als mobile Arten besitzen. Aber auch für weitverbreitete Arten stellt der Erdwall aufgrund seines hohen Störungsgrades einen wenig geeigneter Lebensraum dar*“ (GÖFA 2016, S. 10).

Einschränkend fährt er fort: „*Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist jedoch viel entscheidender, dass im Winterhalbjahr kein Brutgeschehen stattfindet*“ (ebda.). Zwar bestehe keine

Gefahr, dass bei einem Eingriff Jungvögel in Nestern zu Schaden kommen, und auch adulte Vögel, die den Erdwall ggf. als Nahrungshabitat oder Rasthabitat im Winter nutzen könnten, würden als mobile Arten vor einem möglichen Eingriff die Fläche rechtzeitig verlassen.

Um derartige (wenngleich eher unwahrscheinliche) Gefährdungen bodenbrütender Arten nun sicher ausschließen zu können wird (wie bereits in Kap. 7.9 erläutert) textlich festgesetzt, dass die sonstigen Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes in dem Zeitraum im Winterhalbjahr durchgeführt werden müssen. Alternativ kann aber auch durch entsprechende Bodenbearbeitungsmaßnahmen (Mähen, Mulchen, Grubbern oder Eggen) ab Anfang März gewährleistet werden, dass bodenbrütende Vogelarten eben keine Nester anlagen.

Die zwingende Einhaltung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote ist somit gesichert.

Der Gutachter schließ als Fazit: „*Aufgrund der strukturellen Gegebenheiten im Plangebiet sowie unter Berücksichtigung der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ist nicht mit dem Vorkommen von Reptilien zu rechnen. Auch für weitere streng geschützte Arten ist davon auszugehen, dass diese nicht im Plangebiet vorkommen. Für die Avifauna besteht im Winterhalbjahr keine artenschutzrechtliche Relevanz.*

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1-5 BNatSchG werden für keine der Arten erfüllt. Die Planung ist somit den Vorgaben des Artenschutzes konform“ (GÖFA 2016, S. 10).

9.6 Abweichung von den Inhalten der Landschaftsplanung

Gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG sind "*in Planungen und Verwaltungsverfahren (…) die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. (…). Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen*".

Zur Zeit der Erstellung des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan war das Änderungsgebiet bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und bebaut. Somit wurde die Fläche auch im Landschaftsplan als innerörtliche Gewerbefläche aufgenommen und bewertet. Daher wurden im Landschaftsplan auch keine flächenspezifischen Zielvorstellungen für das Plangebiet vorgegeben, welche über die allgemeinen Ziele für die innerörtlichen Bauflächen (wie v. a. weitest mögliche Erhöhung des Grünanteils; weitest mögliche Beschränkung des Versiegelungsanteils aus ökologischen Gründen etc.) hinausgehen.

Abweichungen von den Inhalten der Landschaftsplanung sind durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung somit nicht gegeben.

10. Zusammenfassende Darstellung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

Die nach derzeitigem Kenntnisstand vorhersehbaren Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Belange, die nach § 1 Abs. 6 BauGB in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen und damit Grundlage einer sachgerechten Abwägung untereinander sind, werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Da die wesentlichen Auswirkungen der Planung bereits im Rahmen der vorstehenden Erläuterungen der städtebaulichen Konzeption, der planungsrelevanten Vorgaben und / oder der einzelnen Festsetzungen erörtert und ersichtlich wurden, beschränken sich die folgenden Ausführungen auf noch nicht behandelte Aspekte sowie – zur Vermeidung von Mehrfachausführungen - auf Querverweise zu den jeweiligen Stellen der vorliegenden Begründung, in denen entsprechende Erläuterungen zu finden sind.

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die Auswirkungen in einer Tabelle dargestellt.

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	**Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf den Belang**
1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit sind, soweit über die Bauleitplanung regelbar, gewährleistet. Im Rahmen der Baugenehmigung für bauliche Anlagen sind entsprechende Nachweise zu führen.
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung in einem Industriegebiet. Die *„Anforderungen Kosten sparenden Bauens“* sind auf Objektplanungsebene zu beachten.
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen,(…) sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	Keine erkennbaren Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung.
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	Keine nennenswerten Auswirkungen durch die vorliegende, kleinräumige Bebauungsplan-Änderung.
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,	Der mit der Änderung einhergehende Rückbau des derzeitigen Lkw-Parkplatzes ist aus orts- bzw. landschaftsbildästhetischer Sicht zu begrüßen. Im Falle der Realisierung des bereits konkreten geplanten Hotelbaus (mit der Eingrünung) würde sogar eine stadtgestalterisch ansprechende Neugestaltung gegenüber dem Status quo eines versiegelten Lkw-Parkplatzes gesichert. Auch die flächengleiche Verlagerung des im B-plan festgesetzten, jedoch noch nicht realisierten Grünstreifens zur Planiger Straße hin bewirkt eine ökologische und stadtbildästhetische Aufwertung entlang der Straße.
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,	Kein Einfluss durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung.
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	Dazu siehe ausführliche Erläuterungen in Kap. 9f. („Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz“) .
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	*wie vorstehend*
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	*wie vorstehend*
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	*wie vorstehend*

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	**Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf den Belang**
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	*wie vorstehend*
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	*wie vorstehend*
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	*wie vorstehend*
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	*wie vorstehend*
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	*wie vorstehend*
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,	*wie vorstehend*
8. die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	Die durch die B-plan-Änderung ermöglichte kleinräumige Erweiterung des GI-Gebietes zulasten des Parkplatzes dient der verbesserten Ausnutzbarkeit der Industriegebietsflächen und damit den Belangen der mittelständischen Wirtschaft.
b) der Land- und Forstwirtschaft,	Kein Einfluss durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	Das durch die B-plan-Änderung ermöglichte Vorhaben dient ausdrücklich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.
d) des Post- und Telekommunikationswesens,	Keine Auswirkungen.
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	Keine Auswirkungen.
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,	Keine Auswirkungen.
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,	Keine Auswirkungen.
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,	Keine Auswirkungen.
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	Hier nicht zu berücksichtigen.
12. die Belange des Hochwasserschutzes	Keine Auswirkungen durch die vorliegende Plan-Änderung.
13. die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	Keine Auswirkungen.

11. Umsetzung der Planung

11.1 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der städtischen Straßenverkehrsflächen (Planiger Straße und Lkw-Parkplatz) befinden sich die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplanes bereits in Privateigentum.

Die bisherige Parkplatz-Fläche soll von der Stadt an deren Eigentümer veräußert werden.

11.2 Bodenordnung

Infolge der vorstehend genannten Eigentumsverhältnisse und den vorgesehenen bzw. den durch die Festsetzungen gedeckten Vorhaben wird kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

11.3 Kosten, Finanzierung

Die Trägerschaft von Kosten für die erforderlichen Planungen, evtl. Gutachten etc. sowie für die Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich wird mittels eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Bad Kreuznach (als Planungsträger; als Verwaltung sowie als Träger der Abwasserbeseitigung) und dem privaten Grundstückseigentümer geregelt.

Die ggf. nicht in dem Städtebaulichen Vertrag erfassten und zugeordneten Kosten werden auf Grundlage der entsprechenden Satzungen bzw. Haushaltsansätze der Stadt Bad Kreuznach finanziert.

11.4 Flächenbilanz / Statistik

Der Änderungs-Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf (*digital ermittelt; geringe Abweichungen möglich*):

Festgesetzte Nutzung	**Fläche, ca. [qm]**	**Anteil, ca. [%]**
Industriegebiet (GI)	1.460	74,49 %
davon mit Pflanzgeboten	*378*	*19,3 %*
Straßenverkehrsflächen	500	25,51 %
Gesamtfläche		**100,00%**

Die vorliegende Begründung ist Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

Bad Kreuznach, den _____

_____
Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer

BEBAUUNGSPLAN

„ZWISCHEN GENSINGER STRAßE, MICHELINSTRAßE, PLANIGER STRAßE UND SANDWEG“

(Nr. 4/9, 2. Änderung)

Stadt Bad Kreuznach

Fassung zum Satzungsbeschluss

BEGRÜNDUNG

Stand: 01.06.2017

DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, *Fax*: 06130 / 91969-18

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

INHALT: **Seite**

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung 3

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss 5

3. Beschreibung des Geltungsbereiches 7

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen 8
4.1 Übergeordnete Planungen / Einfügen in die räumliche Gesamtplanung 8
4.2 Schutzgebiete und sonstige planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht 13
4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose 14

5. Standortalternativen 19

6. Erschließung 19
6.1 Verkehr 19
6.2 Ver- und Entsorgung 20
6.2.1 Versorgungsanlagen 20
6.2.2 Entsorgungsanlagen 20

7. Planungsrechtliche Festsetzungen 21
7.1 Art der baulichen Nutzung 22
7.2 Maß der baulichen Nutzung 22
7.3 Bauweise 23
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche 23
7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 24
7.6 Verkehrsflächen 24
7.7 Pflanzgebote 24
7.8 Sonstige Anpflanzungen 25
7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 25
7.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers 26
7.11 Immissionsschutz 26

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 26
8.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 27
8.2 Dacheindeckung und Fassadengestaltung 27
8.3 Werbeanlagen 27

9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz 28
9.1 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht 29
9.2 Beschreibung des Plangebietes (Bestand Biotoptypen und Vegetation) 31
9.3 Bilanzierung Eingriff in den Bodenhaushalt / Neuversiegelung 31
9.4 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter 33
9.5 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben 36
9.6 Abweichung von den Inhalten der Landschaftsplanung 37

10. Zusammenfassende Darstellung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung 37

11. Umsetzung der Planung 40
11.1 Eigentumsverhältnisse 40
11.2 Bodenordnung 40
11.3 Kosten, Finanzierung 40
11.4 Flächenbilanz / Statistik 40

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Foto mit Blick auf den Lkw.-Parkplatz aus ost-nordöstlicher Sicht 3
Abb. 2: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich) 7
Abb. 3: Auszug aus dem RROP 2015 8
Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Bad Kreuznach 10
Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 4/9 11
Abb. 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Nachbar-Bebauungsplan 4/7 12
Abb. 7: „Berechtsamskarte“ der GuT mit den Bergwerksfeldern 14

Anlagen:

- **Anlage 1: Geotechnisches Gutachten**

  KERN GEOLABOR (2016): *Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Hotelneubau in der Otto-Meffert-Straße in 55543 Bad Kreuznach.* Projekt-Nr. B 16-1012-1. Sprendlingen, 21.07.2016.

- **Anlage 2: Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

  GÖFA GMBH –ÖKOLOGISCHE FORSCHUNG UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE (2016): *Hotelbau Bad Kreuznach – Planiger Straße: Potenzialabschätzung zur Reptilienfauna*. Mainz, November 2016.

Begründung gemäß § 2a BauGB:
Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „*Zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg*“ (4/9) wird erforderlich, um nach dem geplanten Wegfall des dortigen Lkw-Parkplatzes für die kleine Fläche des Änderungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Nutzungen bzw. für eine kleinräumige Nachverdichtung der hier prägenden gewerblich-industriellen Nutzung zu schaffen.



Abb. 1: Foto mit Blick auf den Lkw-Parkplatz aus ost-nordöstlicher Sicht.
Links die Planiger Straße und die gehölzbestandene Böschung zur Bahntrasse hin; rechts die Einmündung in die Otto-Meffert-Straße.
Die den Parkplatz zum Gehweg hin begrenzende Laterne und die dortige Bushaltestelle sind bereits Bestandteil der Straßenparzelle.

Für die Änderungs-Fläche sollen Festsetzungen getroffen werden, welche einen städtebaulich sinnvollen Anschluss an die nord-nordwestlich folgenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 4/9, aber auch an die des unmittelbar westlich angrenzenden Bebauungsplanes 4/7 ermöglichen. Dort sind jeweils überbaubare Flächen eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO festgesetzt (dazu s. Kap. 4.1, Unterpunkt „Bebauungsplanung“), die nun auf die bisherige Lkw-Parkplatz-Fläche erweitert werden sollen. Außerdem

weist der Nachbar-Bebauungsplan 4/7 einen (unbemaßten, aber) über 7 m breiten, nicht überbaubaren privaten Grünstreifen entlang der Planiger Straße aus, der einen optischen Puffer zwischen der gewerblichen Nutzung und der Straße sichern soll (s. Kap. 4.1, Unterpunkt ´Bebauungsplanung`); auch dieser soll im Änderungsgebiet fortgeführt werden.

Anlass der Plan-Änderung ist der geplante Neubau eines Hotels durch einen Bad Kreuznacher Unternehmer an dieser Ecke Otto-Meffert-Straße / Planiger Straße, welcher südlich des neu hergestellten Baukörpers der Fa. „Dein Design“ an dieser Straßenecke errichtet werden soll.
Die Stadt Bad Kreuznach hat ein starkes Interesse an einem solchen Hotel, welches nicht nur neue Arbeitsplätze zu schaffen, sondern auch das touristische Angebot für qualitativ hochwertige Übernachtungsmöglichkeiten ergänzen vermag und dadurch zum Aufenthalt in der Kur- und Geschäftsstadt animiert.
Insbesondere in dem Segment eines „Business-Hotels“ mit angeschlossenen Seminar- und Schulungsräumen, die auch an sonstige Interessenten vermietet werden können, wird ein verstärkter Bedarf gesehen. Diese Einschätzung wurde inzwischen auch durch eine Machbarkeitsstudie des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes e. V. (DEHOGA) für diesen Standort außerhalb von Kurgebiet und Kernstadt bestätigt.

Aber auch ohne die Realisierung dieses Vorhabens kann durch die vorliegende Änderung eine Optimierung der Bauflächen (auch durch die Verlagerung einer Pflanzfläche an deren Rand zur Straße hin) und nicht zuletzt hier auch eine gestalterische Aufwertung gegenüber dem leider häufig unansehnlichen Anblick des (nicht immer ordnungsgemäß genutzten und einen unangemessen hohen Kontroll- und Pflegebedarf hervorrufenden) Lkw-Parkplatzes erzielt werden, die mit der ohnehin bereits vorgesehenen Neugestaltung der Planiger Straße in diesem Bereich einhergehen soll.

Auch die westlich angrenzende Maschinen- und Anlagenbau-Firma (Siempelkamp Logistics) plant aktuell hier einen Neubau für ein Service- und Logistikzentraum am Sandweg, sodass – mit den beiden jüngeren Gebäuden der Firmen „Dein Design“ und „ODD“ in der Otto-Meffert-Straße - in diesem Teil des Industriegebietes in absehbarer Zeit – trotz der überwiegend gewerblich-industriellen Nutzungen – ein zunehmend ansprechendes Siedlungs- und Straßenbild zu erwarten ist.

Ein Ersatz für die dadurch entfallenden Lkw-Stellplätze soll an anderer, weniger exponierter bzw. frequentierter Stelle (voraussichtlich an der Carl-Zeiss-Straße, auf der anderen Seite der südlich folgenden Bahnlinie) geschaffen werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Vorhabens muss aber der rechtskräftige Bebauungsplan für diesen Teilbereich geändert werden, da zumindest ein Teil der geplanten neuen Baufläche (beim konkreten Vorhaben die privaten Hotel-Stellplätze) die im Bebauungsplan bisher als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzte Fläche tangiert (s. Abb. 5).

Außerdem ist dort, zwischen diesem Parkplatz und den Baugebietsflächen bisher auch ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt, welcher an dieser Stelle zugunsten der baulichen Nutzung entfallen und dafür künftig in einen entsprechenden Streifen entlang der Planiger Straße verlagert werden soll, sodass er weiterhin den südlichen Abschluss der baulichen Nutzung zur Straße hin bilden wird (s. Planzeichnung).

Die südliche Baugrenze und der Grünstreifen sollen somit gemäß der Konzeption des westlich angrenzenden Bebauungsplanes 4/7 nach Osten bis zur Otto-Meffert-Straße fortgeführt werden.

Zur städtebaulich sinnvollen Neuordnung dieses Teilgebietes soll der Bebauungsplan hier – unabhängig von dem genannten Vorhaben – eine homogene Weiterführung (Arrondierung) der angrenzenden Festsetzungen der genannten Planungen und somit eine bessere Ausnutzungsmöglichkeit der Bauflächen nach dem Wegfall des Lkw-Parkplatzes sichern.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen allerdings weitestmöglich erhalten und allenfalls im Hinblick auf die Ermöglichung des Bauvorhabens überprüft und ggf. angepasst werden.

Dieser somit zunächst von privater Seite angeregte Änderungswunsch entspricht in vollem Umfang dem städtischen Willen, da …..

- …. durch die Umnutzung dieses Innenbereiches und die daraus resultierende neue (und räumlich geringfügig erweiterte) Bebaubarkeit eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in einem von Bebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebiet geschaffen werden kann, wie es inzwischen auch den aktuellen landes- und regionalpolitischen Vorgaben entspricht (z. B. des LEP IV; Stichwort *´Innenentwicklung vor Außenentwicklung`*),
- …. ein bewährter örtlicher Unternehmer die Möglichkeit erhält, seine wirtschaftlichen Aktivitäten um ein weiteres Betätigungs-Segment zu erweitern, sodass indirekt der Hauptbetrieb und die Sicherheit seiner Arbeitsplätze gestärkt wird,
- …. die Erweiterung der Baugebietsflächen zulasten des Parkplatzes – unabhängig von der aktuell geplanten Realisierung eines Hotels – dazu beiträgt, die Ausnutzbarkeit der Gewerbe- bzw. Industriegebietsflächen in diesem Gebiet zu verbessern und somit auch Arbeitsplätze zu sichern bzw. neu zu schaffen,
- …. der mit der Änderung einhergehende Rückbau des derzeitigen Lkw-Parkplatzes stadtbildästhetisch nur positive Wirkungen zeitigen kann,
- …. infolge des Rückbaus der voll versiegelten Parkplatzfläche und der Festsetzung einer Baufläche (mit teilweise beschränkter Bebaubarkeit) zumindest in diesem Teilgebiet auch ein geringerer Versiegelungsgrad, mit entsprechend positiven Wirkungen vor allem für den Boden- und den Wasserhaushalt) erzielt werden kann (insgesamt bleibt der Grad fast exakt gleich; s. Kap. 9.3),
- … keine Biotopstrukturen oder gar nicht ersetzbare stadtbildästhetisch bedeutsame Elemente nachteilig betroffen sind und somit kein nennenswerter Eingriff aus Sicht des Naturhaushaltes und des Landschafts- bzw. Stadtbildes gegeben ist,
- …. vielmehr die flächengleiche Verlagerung des im B-plan festgesetzten, jedoch noch nicht realisierten Grünstreifens zur Planiger Straße hin eine ökologische und landschaftsästhetische Aufwertung entlang der Straße bewirkt,
- …. und auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die dagegen sprechen.

Zudem kann mit der Plan-Änderung – über die oben bereits genannten Zwecke hinaus - auch ein Beitrag geleistet werden, der § 1 Abs. 6 BauGB geforderten Berücksichtigung der Belange „*der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“* (…) sowie *„der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (…)* Rechnung tragen zu können. Auch dies dient somit den Interessen des Planungsträgers.

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung liegt am südlichen Rand des am 17.07.2003 als Satzung beschlossenen und am 18.08.2003 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „*Zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg*“ (Nr. 4/9).

Ziel des Ursprungs-Bebauungsplanes war es, im Rahmen der Konversionsmaßnahmen für die betroffenen Flächen der ehemaligen Marschall-Kaserne in dem Titel gebenden Gebiet ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet zu entwickeln und damit zur Stärkung der Wirtschaft und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze beizutragen.

Aus den in Kap. 1 erläuterten Gründen hat der Rat der Stadt Bad Kreuznach – nach einer Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr am 08.09.2016 – in seiner Sitzung am 29.09.2016 die **2. Änderung des Bebauungsplanes** für den Bereich „*Zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg*“ (Nr. 4/9) beschlossen.

Da diese Bebauungsplan-Änderung eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. eine Nachverdichtung planungsrechtlich sichern soll, wurde dabei auch beschlossen, ihn als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im Sinne des § 13a BauGB im **beschleunigten Verfahren** aufzustellen.

Die dazu erforderlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gewährleistet, da

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche unter 20.000qm liegt,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach kann gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von folgenden Vorschriften bzw. Leistungen abgesehen werden:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- dem Umweltbericht nach § 2a,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen dieses Verfahrens nicht erforderlich.

Mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Da es sich, wie oben bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 qm), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich – sofern ein Kompensationsbedarf überhaupt gegeben wäre dazu s. u.) - nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten diese Vorgaben ausdrücklich auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans und somit für den vorliegenden Fall.

Um zu dieser Planung bereits in einer frühen Planungsphase Anregungen und Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfahren und berücksichtigen zu können, wurde allerdings von der Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens, auf die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, nicht Gebrauch gemacht.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung umfasst den bestehenden Lkw-Parkplatz auf Flst. 93/94 und einen Teil der Freifläche südlich des in jüngster Zeit erbauten Gewerbegebäudes der Fa. „Dein Design“, die derzeit brach liegt und von Erdablagerungen und jungen Ruderalflächen geprägt wird. Außerdem wird der Geltungsbereich - zur eindeutigen Bestimmung der Erschließung und in Anlehnung an die Definition aus dem Ursprungs-Bebauungsplan - hier bis zur Straßenmitte der Planiger Straße erweitert (s. Abb. 2).

Betroffen sind die Flurstücke 93/75 (Planiger Straße) teilweise, 93/94 vollständig und 92/123 teilweise in Flur 78 der Gemarkung Bad Kreuznach (Gesamtgröße: ca. 1.960 qm).

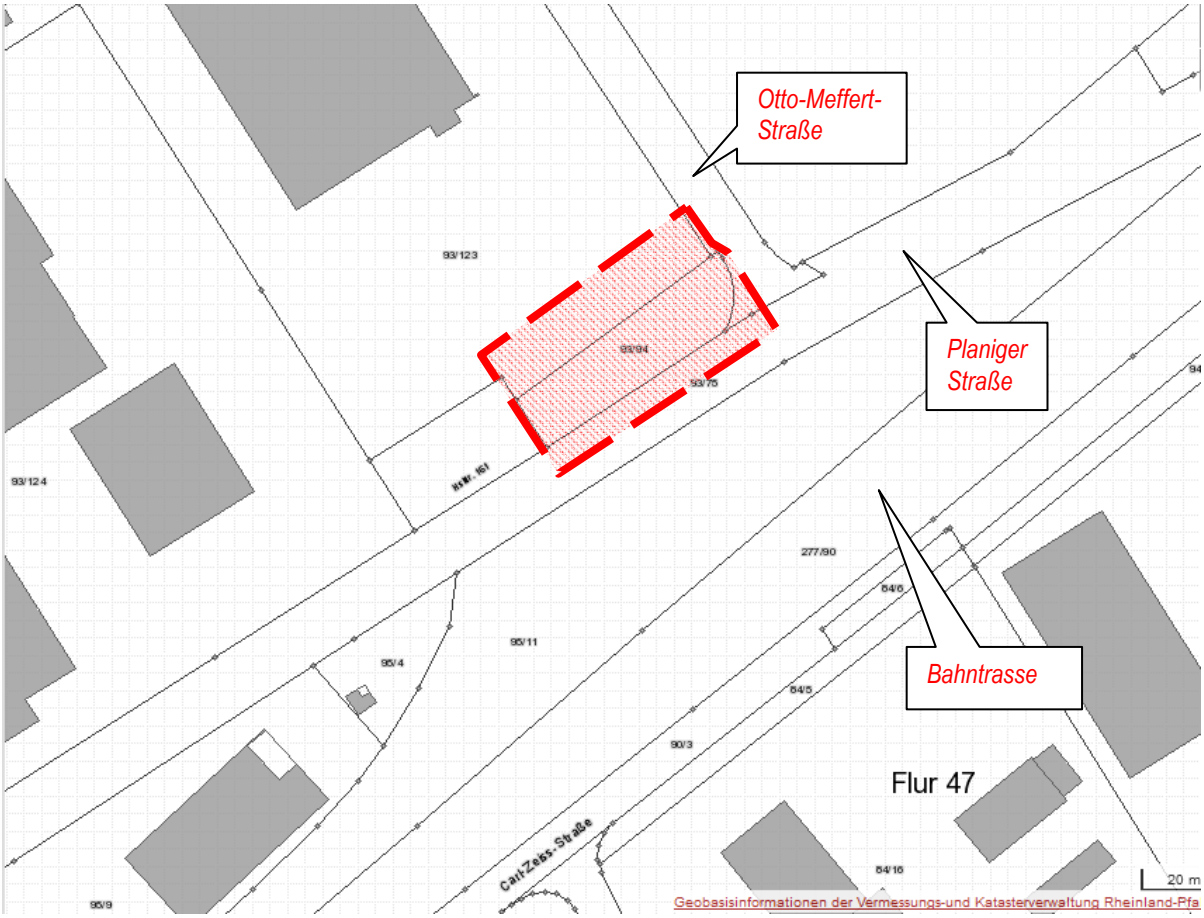


Abb. 2: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).
[Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php); Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz].

- **Grenzbeschreibung laut Aufstellungsbeschluss:**

  Grenzbeschreibung
  Flur 78

  Straßenmitte Planiger Straße bis zum Schnitt mit der Verlängerung der Westgrenze Flur 78 Nr. 93/94, Westgrenze Flur 78 Nr. 93/94, Verlängerung der Westgrenze bis zum Schnitt mit einer 10m Parallelen zur Nordgrenze Flur 78 Nr. 93/94, entlang der 10m Parallelen bis zur Westgrenze Otto-Meffert-Straße, Westgrenze Otto-Meffert-Straße bis zur Straßenmitte Planiger Straße

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete Planungen / Einfügen in die räumliche Gesamtplanung

* **Landesplanung**:

  – Raumstrukturgliederung der Landesplanung

  Die Stadt Bad Kreuznach wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) den Verdichtungsräumen, und zwar den ´verdichteten Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur` (Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren ≤ 50%), zugeordnet. Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt. Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u.a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.

  – Prognose der Bevölkerungsentwicklung

  Gemäß der Prognose des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz wird der Stadt Bad Kreuznach im Zeitraum von 2013 bis 2035 ein Bevölkerungszuwachs von 5,4 % vorhergesagt.

* **Regionalplanung**: (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2015):

  - Der neue RROP stellt das Änderungsgebiet – wie bereits der RROP 2004 – als ´Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe` dar.

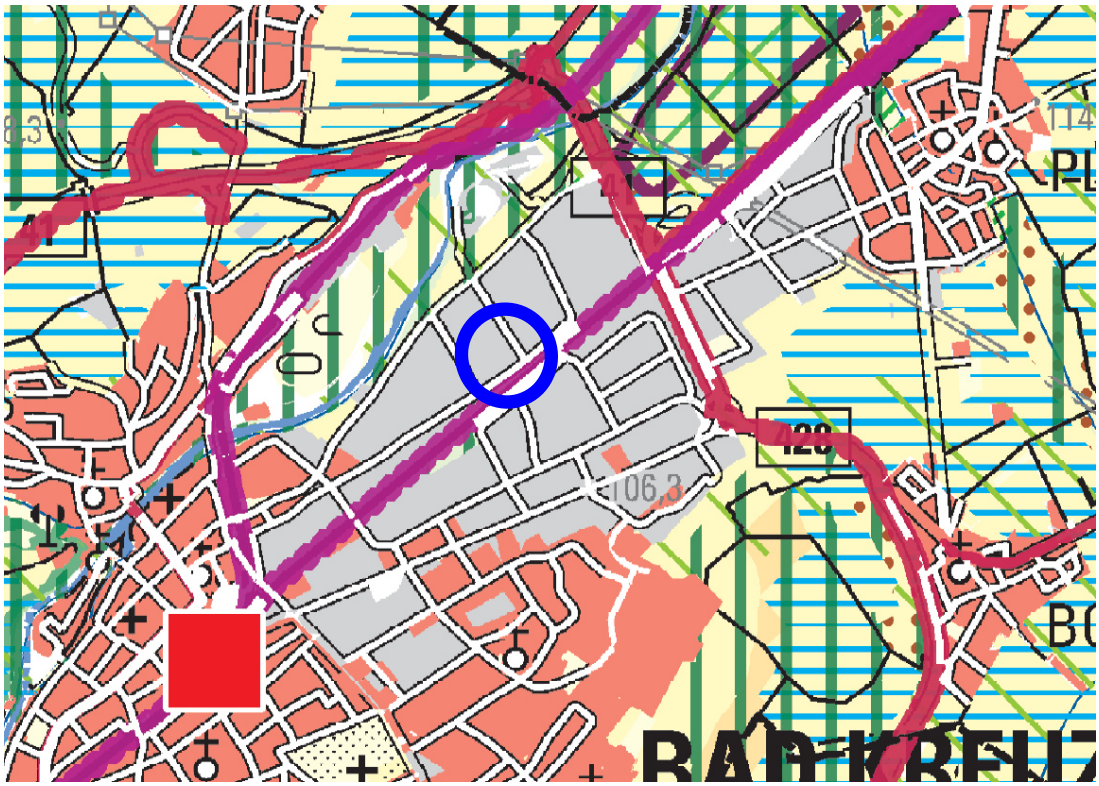


Abb. 3: Auszug aus dem RROP 2015
mit Markierung der Lage des Änderungsgebietes (unmaßstäblich).

- Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Stadt Bad Kreuznach - im RROP 2004 wie auch im neuen RROP - als *hoch verdichteter Raum* gewertet.
- Die Stadt Bad Kreuznach ist im neuen RROP *Mittelzentrum* und nimmt somit die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen auch für seinen Nahbereich wahr; sie ist Standort zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen, der aber als Versorgungsschwerpunkt ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches auch das Rückgrat dieser Versorgungsebene darstellt.
- Als Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist im RROP zudem der (inzwischen ja auch im Baugesetzbuch – u. a. in § 1 Abs. 5 und in § 1a Abs. 2 – verankerte) Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung festgesetzt worden, so u. a. in Kap. 2.2.5:
  - *"Z 23 Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i. S. des BauGB ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken“.*

  Dieser Ansatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde im neuen RROP – auf Grundlage der diesbezüglichen Vorgaben des LEP IV und des Baugesetzbuches – noch stärker in den Fokus der Entwicklung gerückt.

  Auch für gewerbliche Nutzungen gilt dieses Gebot ausdrücklich und zwar ebenfalls als verbindliches Ziel der Regionalplanung:
  - *Z 24 Soweit durch Konversion Liegenschaften frei werden, die für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind, sind diese mit Vorrang wieder zu nutzen. Das Gleiche gilt für Nutzungen von Brachflächen allgemein.“*
- Als weiterer planungsrelevanter Aspekt wird in Kap. II.1.2 (´Demographische Entwicklung`) des neuen RROP als Grundsatz (G 3) gefordert, dass „*unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden“* [soll]. *Dazu werden eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt. Dies schließt die Sicherung der Daseinsvorsorge mit ein. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungs- und sozialen Gruppen (Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen) sollen Berücksichtigung finden*“ (Hervorheb. nur hier).

  ➢ Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes trägt einerseits dem Gebot der Innentwicklung vor Außenentwicklung (regionalplanerisches Ziel, somit nicht der Abwägung zugänglich) Rechnung, indem in einem voll erschlossenen Industriegebiet die bauliche Entwicklung erweitert und somit eine Nachverdichtung zu baulichen Zwecken ermöglicht wird, wofür eine reine Parkplatzfläche verlagert werden muss. Die geplante Nutzung trägt auch dazu bei, das im RROP geforderte *breite Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen* weiter zu optimieren, und (zumindest im Fall des geplanten Hotel-Neubaus) die laut Regionalplanung anzustrebende *bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und … wohnortnahe Versorgung mit Dienstleistungen* zu verbessern. Gleichzeitig werden dadurch auch Arbeitsplätze geschaffen.

Da darüber hinaus keine sonstigen planungsrelevanten Aussagen aus übergeordneten Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung erkennbar sind, welche durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung tangiert werden könnten, und da es sich um eine räumlich und funktional sehr begrenzte Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit einer kon-

kreten Zielsetzung handelt, sind an dieser Stelle weitere (allgemeine) Aussagen zur Vereinbarkeit der Plan-Änderung mit sonstigen Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung nicht notwendig.

* **Flächennutzungsplanung**:

  Im wirksamen FNP der Stadt Bad Kreuznach ist das Änderungsgebiet als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt (s. Abb. 4); auch die rundum folgenden Bereiche sind ebenfalls so ausgewiesen. Südlich folgt die Bahnlinie Bad Kreuznach – Gensingen - Mainz, von der eine seinerzeit geplante Trasse quer durch das Industriegebiet in Richtung Kompostwerk verläuft (violette Strichellinie), wo sie an die dortige Bahnline Bad Kreuznach – Langenlonsheim - Bingen anbinden sollte.



Abb. 4: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Bad Kreuznach mit Markierung (roter Kreis) der Lage des Änderungsgebietes (unmaßstäblich).

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen).

Im vorliegenden Fall ist allerdings durch die Erweiterung der Industriegebiets-Fläche (GI; eine Baugebiets-Kategorie der gewerblichen Bauflächen) keine Abweichung zu konstatieren. Eine entsprechende berichtigende Anpassung der FNP-Darstellung wird somit nicht erforderlich.

* **Bebauungsplanung**:
Im rechtskräftigen Bebauungsplan für den Bereich „*Zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg*“ (Nr. 4/9) sind für das nun überplante Teilgebiet folgende zeichnerische Festsetzungen getroffen worden (*s. Abb. 5*):

  - Im engeren Änderungsgebiet sind
    - die Planiger Straße am Südrand als Straßenverkehrsfläche, dann
    - der Lkw-Stellplatz als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (eben mit der Zweckbestimmung „Lkw-Parken“) sowie
    - am nördlichen Rand eine 5 m breite private Grünfläche mit einem Pflanzgebot „G2“ (laut Textfestsetzungen für „*heckenartige Bepflanzungen … (3-reihig)*“) festgesetzt.
  - Die dann (überwiegend außerhalb des Änderungsgebietes) nordwestlich folgende Baufläche ist als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt, wobei die Baugrenze hier einen Abstand von 2,0 m zur Grünfläche wahrt.
  - Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ist darüber hinaus am Ostrand des Lkw-Parkplatzes ein Standort für einen anzupflanzenden Baum festgelegt, welcher gemeinsam mit einem weiteren Baum ost-nordöstlich ein „Baumtor“ an der Einmündung von der Planiger in die Otto-Meffert-Straße bilden sollte.
  - Ein weiterer Standort für einen zu pflanzenden Baum liegt am Ostrand der privaten Grünfläche – dieser Baum bildet den südlichen Beginn der hier laut Bebauungsplan auf beiden Seiten der Otto-Meffert-Straße bis zur Gensinger Straße zu pflanzenden Winterlinden-Allee.

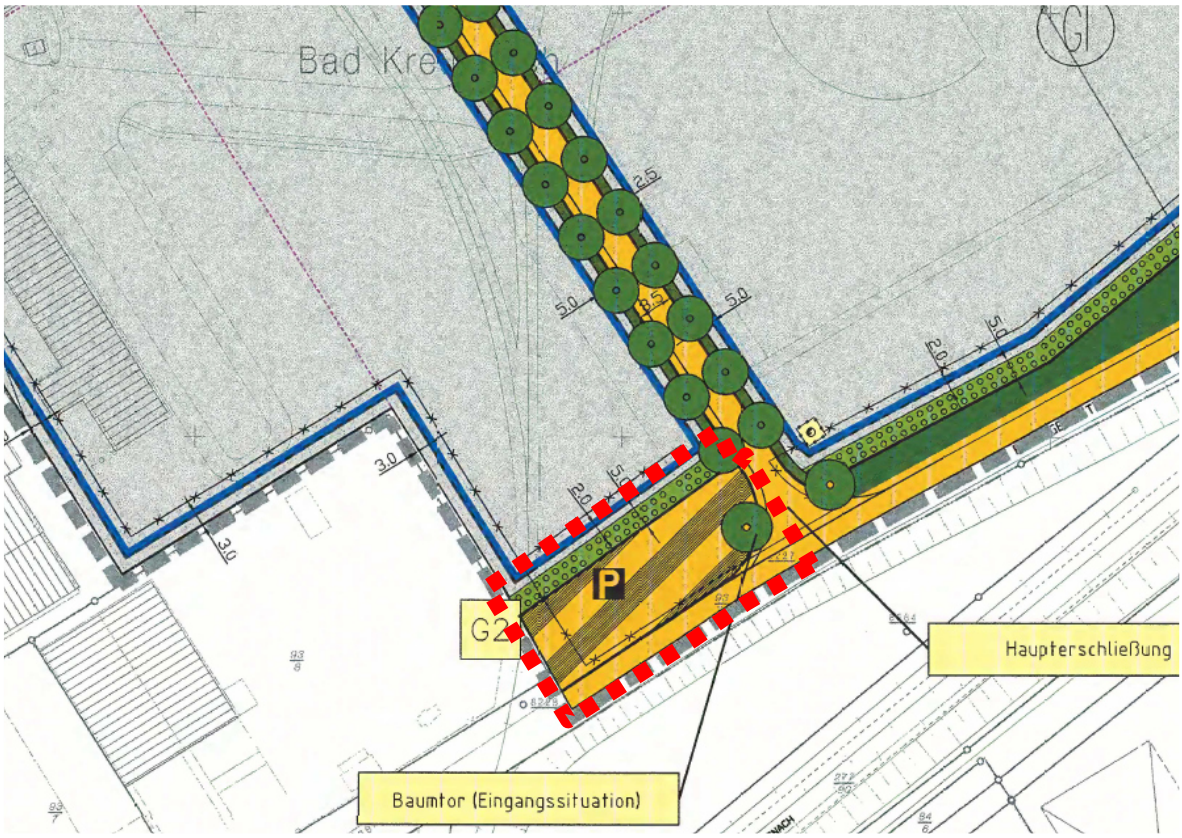


Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 4/9 mit Markierung (rote Strichellinie) des B-plan-Änderungsgebietes (unmaßstäblich).

- Der größte Teil der Parkplatzfläche ist im rechtskräftigen B-plan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" (laut Legende zum alten B-plan: „Stand Dezember 2002“). Diese Kennzeichnung wurde allerdings für sämtliche Baugebietsflächen des Bebauungsplanes, einschließlich der Otto-Meffert-Straße, getroffen.

  Sie ist im Plan allerdings nicht (wie andere Teilgebiete im Geltungsbereich) als konkrete Einzelfläche aufgeführt, sondern innerhalb der großflächigen Altlasten-Umgrenzungs-Signatur für das gesamte GI (dazu s. Erläuterungen in Kap. 4.3, Unterpunkt „Altlasten, …“).

Die Planzeichnung enthält ansonsten keine weiteren Festsetzungen, die darüber hinaus für den vorliegenden Änderungs-Geltungsbereich gelten.

Zu den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, so insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu gestalterischen Vorgaben zu den Industriegebietsflächen, sei auf die Ausführungen in Kap. 7f. verwiesen, wo die künftig gültigen Festsetzungen erläutert werden, welche sich sehr eng an den bisher rechtskräftigen Festsetzungen orientieren. Dort wird auch erläutert (und entsprechend begründet), welche bisher gültigen Festsetzungen für das Änderungsgebiet nicht mehr übernommen werden.

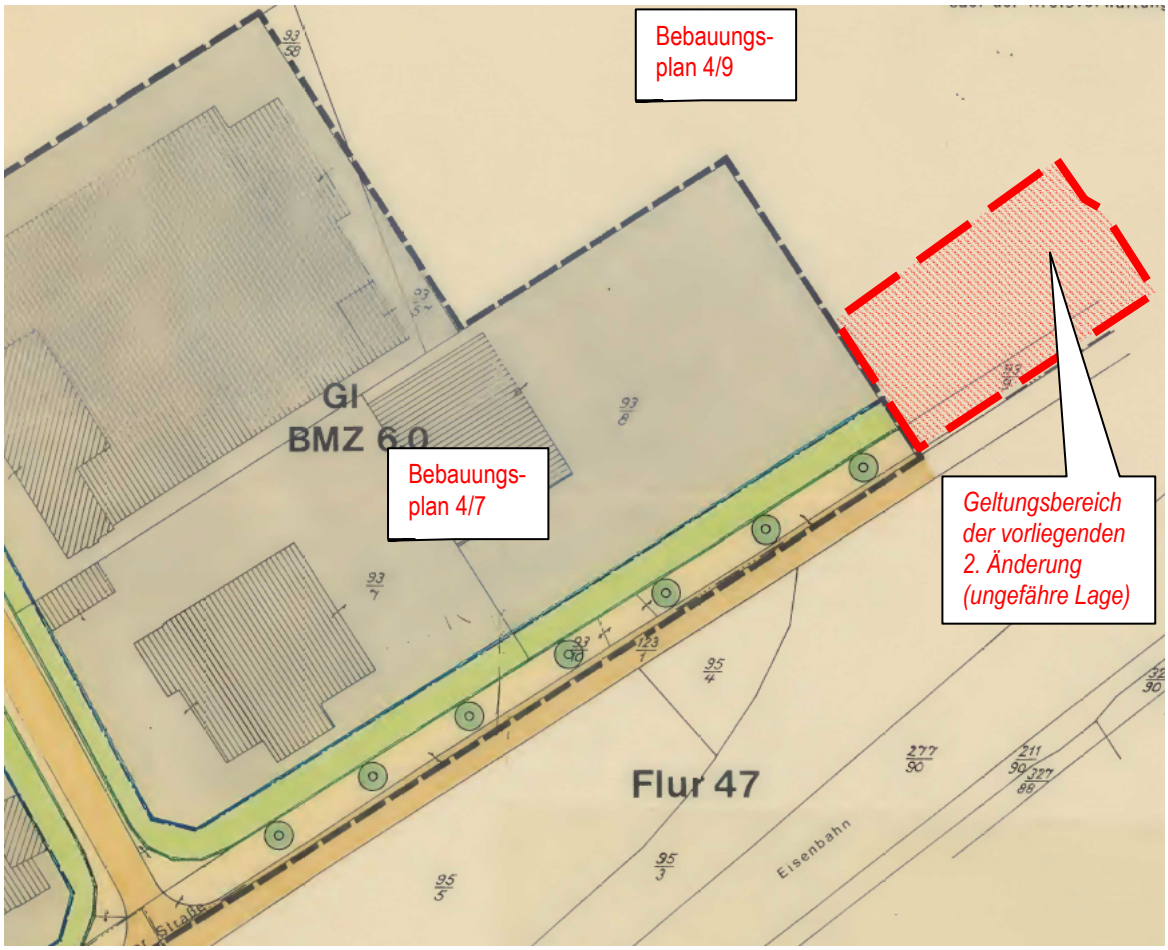


Abb. 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Nachbar-Bebauungsplan 4/7 im Bereich des unmittelbar östlich angrenzenden (hier rot markierten) Änderungsgebietes 4/9, 2. Änd. (unmaßstäblich).

Unmittelbar westlich an das Änderungsgebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet am Sandweg, zwischen Planiger Straße und Gensinger Straße“ (Nr. 4/7) (s. Abb. 6). In diesem ist an der Grenze zum Plangebiet ebenfalls ein GI-Gebiet festgesetzt, wobei die überbaubare Fläche (ohne Abstandsvorgabe) bis unmittelbar an den Geltungsbereich reicht. Die auch hier bis zur Hälfte in den Geltungsbereich einbezogene Straßenparzelle der Planiger Straße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, auf der eine zu pflanzende Baumreihe bis zum Sandweg vorgegeben ist. Außerdem ist entlang der Planiger Straße ein (unbemaßter, aber) über 7 m breiter, nicht überbaubarer privater Grünstreifen festgesetzt, der einen optischen Puffer zwischen der gewerblichen Nutzung und der Straße bilden soll.

4.2 Schutzgebiete und sonstige planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht

- **Nationale und internationale Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht**

  → Dazu s. Erläuterungen in Kap. 9.1

- **Wasserrechtliche Schutzgebiete und sonstige wasserrechtliche Vorgaben**:

  Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete von der Planung betroffen. Der Änderungsbereich liegt auch außerhalb festgestellter Überschwemmungsgebiete.
  Allerdings liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit – „HQ extrem“). Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013 sowie in der Broschüre „Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen“ des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV) Rheinland-Pfalz von 2008) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sollten im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung beachtet bzw. realisiert werden.

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht**

  Es sind keine Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht in der Umgebung des Änderungsgebietes vorhanden.

- **Sonstige planungsrelevante Vorgaben**

  Das Plangebiet wird von dem unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetrieb "Karlshalle / Theodorshalle" sowie von dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Theodorshalle III" überdeckt. Der Betreiber des Solegewinnungsbetriebes ist die GuT Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld "Theodorshalle III" wird durch die Stadt Bad Kreuznach aufrechterhalten (s. Abb. 7).

  Zum Schutz der Bad Kreuznacher Sole sollten im Bereich der Bergwerksfelder grundsätzlich die wesentlichen Schutzkriterien von äußeren Zonen eines Heilquellenschutzgebietes angewendet werden (so v. a. keine tieferen Eingriffe in den Untergrund über 20 m Tiefe und Veränderungen der Grundwasseroberfläche über 3 m Tiefe).

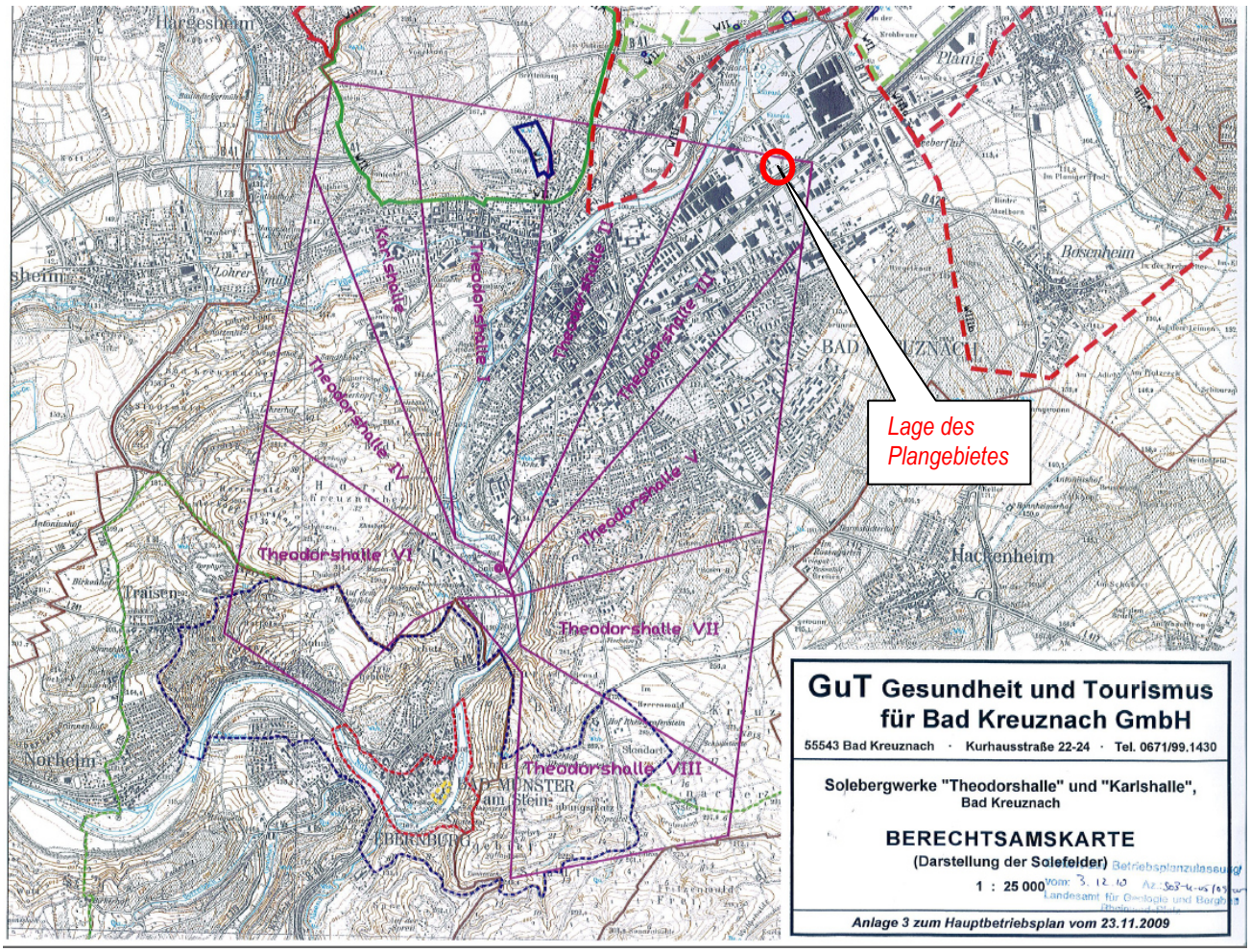


Abb. 7: „Berechtsamskarte“ der GuT mit den Bergwerksfeldern.
Der Geltungsbereich ist markiert (unmaßstäblich). [Quelle: GuT GmbH)].
[Berechtsame ist ein alter Ausdruck aus dem Bergbaurecht und bezeichnet das Nutzungsrecht an bestimmten Bergbau- bzw. Grubenfeldern].

* **Sonstige Schutzgebiete / -objekte**

  Das Plangebiet berührt darüber hinaus keine Schutzgebiete nach anderem Recht.

Weitere Erläuterungen zu planungsrelevanten Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht sind den diesbezüglichen Ausführungen in Kap. 9f. zu entnehmen.

4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose

- **Baugrund / Böden**

Im Vorfeld der Bebauungsplan-Änderung wurde ein Geotechnisches Gutachten eingeholt, welches ein im Geltungsbereich sowie nördlich und westlich davon konkret geplantes Bauvorhaben (Neubau eines Hotels) beurteilen sollte. Die Ergebnisse lassen sich (wenngleich

eingeschränkt) auch auf den engeren Änderungs-Geltungsbereich übertragen. Das Gutachten[1] wird daher als Anlage der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung beigefügt.

Die angetroffene Schichtenfolge wird vom Gutachter wie folgt beschrieben: „*Ab Geländeoberkante stehen zunächst im Mittel ca. 0,90 m dicke Auffüllungen aus sandig-kiesigen Schluffschichten mit steinigen Beimengungen aus Natursteinmaterial an. Ein Oberbodenhorizont konnte aufgrund der bestehenden Auffüllsituation im Bereich des zu bebauenden Grundstückes nicht angetroffen werden. Unterhalb der Auffüllungen sind Schwemmlehmschichten in Form feinsandiger Schluffschichten anzutreffen, die von sandig-kiesigen Terrassenschottern der nahe mit steinigen Beimengungen unterlagert werden. Im Liegenden der Terrassenschotter ist Fels in Form massig ausgebildeten Rhyolithgesteins zu erwarten, welches gemäß unseren regionalgeologischen Kenntnissen aus benachbarten Baumaßnahmen aber erst in einer Tiefe von ca. 7,00 m bis 8,00 m unter OG Gelände zu erwarten ist*“ (KERN GEOLABOR 2016, S. 7).

Das Gutachten konstatiert die grundsätzliche Bebaubarkeit des untersuchten Gebietes, wobei hier insbesondere aus den oberflächennah nicht ausreichend tragfähigen Auffüllschichten sowie der geringen Wasserdurchlässigkeit der oberflächennahen Baugrundschichten entsprechende bautechnische Erfordernisse resultieren, zumal die Bildung von Staunässe nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Die umfangreichen gründungstechnischen und die Empfehlungen zur Bauwerksabdichtung sowie zu Baugruben und zur Rückverfüllung von Arbeitsräumen (Kap. 5f.) sind im Vorfeld der Realisierung von baulichen Anlagen ebenso zu beachten wie die Hinweise zur Herstellung von Verkehrsflächen (Kap. 6f., so v a. zum Planum, zur Entwässerung und zum Ausbau).

Generell sollten aber die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

- **<u>Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen</u>**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 4/9 sind sämtliche GI-Gebiets-Flächen sowie die Otto-Meffert-Straße nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als "*Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind*" (laut Legende zum alten B-plan: „Stand Dezember 2002“).

Diese Signatur umfasste auch die nun überplante Parkplatzfläche sowie den bisherigen Grünstreifen und somit den überwiegenden Teil des vorliegenden Geltungsbereiches, mit Ausnahme eines ca. 6 m breiten Streifens am Westrand sowie der südlichen Hälfte des einbezogenen Teils der Planiger Straße.

Diese sehr pauschale Darstellung resultierte aus der Tatsache, dass es sich beim Plangebiet des Ursprungs-Bebauungsplanes um eine Konversionsliegenschaft handelte, die ehemalige Marschall-Kaserne der US-Streitkräfte. Nach Rückgabe der Liegenschaft an die Bundesrepublik Deutschland wurde eine Erfassung potentieller Kontaminationen auf der Konversionsliegenschaft durchgeführt. Das Ergebnis dieser Erfassung wurde in einem Liegenschaftsbericht („Bericht zur Erhebung und Bewertung der Liegenschaft US-Marschall-Kaserne Bad Kreuznach“ vom März 2001) des Ingenieurbüros Kocks Consult GmbH, Koblenz, dargelegt. Hierin waren auch die Ergebnisse von durch

---

1 KERN GEOLABOR (2016): *Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Hotelneubau in der Otto-Meffert-Straße in 55543 Bad Kreuznach.* Projekt-Nr. B 16-1012-1. Sprendlingen, 21.07.2016.

die US-Streitkräfte beauftragten Bodenuntersuchungen auf dem Gelände, bei denen in Teilbereichen Bodenbelastungen festgestellt wurden, berücksichtigt worden.
Basierend auf den Ergebnissen dieses Liegenschaftsberichtes erfolgte dann eine Bewertung der relevanten Teilflächen des Geländes durch die KoAG (Konversionsaltlastengruppe), und es wurden weitere Untersuchungen zur Erkundung bzw. zur Gefährdungsabschätzung auf einzelnen Teilflächen durchgeführt.
Die Untersuchungsergebnisse sind in folgenden Berichten dargelegt:

- „Bericht zur orientierenden Untersuchung altlastverdächtiger Flächen in der US-Marschall-Kaserne Bad Kreuznach“; Umweltinstitut Offenbach GmbH, Mai 2002.
- „Bericht zur Detailerkundung altlastverdächtiger Flächen in der US-Marschall-Kaserne Bad Kreuznach“; Umweltinstitut Offenbach GmbH, Oktober 2002.

Basierend auf den Ergebnissen dieser Untersuchungen wurden dann einzelne Teilflächen durch die KoAG neu eingestuft. Dies hatte zur Kennzeichnung von insgesamt 6 Teilflächen im Plan (drei östlich der Otto-Meffert-Straße, auf dem heutigen Michelin-Areal, sowie drei westlich dieser Straße, in den GI-Teilbereichen im Norden und am Westrand zum Sandweg hin) geführt, die entweder als Altlast mit (teilweise dringendem) Sanierungsbedarf oder als Altablagerung / Altlast oder als „keine Verdachtsflächen“ eingestuft wurden.

Das nun überplante Teilgebiet liegt aber lediglich innerhalb der großflächigen Altlasten-Umgrenzungs-Signatur für sämtliche GI-Gebiete des Ursprungs-Bebauungsplanes. Das engere Änderungsgebiet wurde aber infolge der o. g. genaueren Untersuchungen nicht als konkrete Altlastenverdachts- oder Altablagerungs-Fläche aufgeführt. Die nächste derart klassifizierte Teilfläche liegt über 210 m vom Änderungs-Geltungsbereich entfernt (auf dem Parkplatz am Sandweg).

Die Fläche ist auch nicht im Bodenschutzkataster der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als Altlastenfläche erfasst.

Im Zuge des o. g. geotechnischen Gutachtens waren aus den 5 durchgeführten Bohrungen (die allerdings durchweg auf Flächen nördlich des engeren Änderungs-Geltungsbereiches durchgeführt wurden) insgesamt 38 Bodenproben entnommen worden, die zu 4 schichtorientierten Bodenmischproben zusammengefasst und einer umweltanalytischen Untersuchung im Hinblick auf die Einstufung gemäß LAGA TR Boden[2] unterzogen wurden. Auch aus den aufgeschütteten Wällen (etwa auf der Fläche des bisher festgesetzten, nun auch in eine GI-Fläche umgewidmeten Grünstreifens und somit am nördlichen Rand des Änderungs-Geltungsbereiches) wurden insgesamt 72 Bodenproben entnommen, die zu 2 Mischproben zusammengefasst wurden.

Das Ergebnis der umweltanalytischen Untersuchungen dieser Proben fasst der Gutachter wie folgt zusammen: „*Die (…) Böden können aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht, mit einer Deklaration in die Einbauklassen 0 bis 2 nach LAGA TR Boden, einer uneingeschränkten Verwertung zugeführt werden. Seitens des Unterzeichners wird hierbei eine Verwertung der anstehenden, wie aus den bestehenden Wallbereichen aufzunehmenden Böden in bodenähnlichen Anwendungen[3] klar favorisiert. Nur in Bezug auf die bis in eine Tiefe von 0,90 m unter OK Gelände anzutreffenden Auffüllungen ist eine bautechnische Verwendung vor Ort oder aber eine deponiebautechnische Verwertung außerhalb des Neubauvorhabens erforderlich*“ (KERN GEOLABOR 2016, S. 34-35).

---

[2] LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT ABFALL (LAGA) (2004): *Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen. Teil II: Technische Regeln für die Verwertung. 1.2 Bodenmaterial (TR Boden).* o.A.e.O..

[3] Damit ist laut Definition im Gutachten eine „*Verfüllung von Abgrabungen unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht*“ gemeint (KERN GEOLABOR 2016, S. 30).

Im engeren Geltungsbereich der vorliegenden Änderung sind von dieser Bewertung jedoch nur die Proben aus den aufgeschütteten Wallflächen betroffen – diese wurden in allen abfallrechtlichen Deklarationen im Gutachten als Z0 nach LAGA TR Boden bewertet, sind somit völlig unbedenklich und für alle Zwecke verwertbar.

Die Aussagen zu den Auffüllungen hingegen beziehen sich nicht auf das übrige Änderungsgebiet, welches derzeit völlig versiegelt ist.

Es besteht aufgrund der zwangsläufigen Unvollkommenheit der durchgeführten Erkundungsmaßnahmen immer noch ein gewisses Restrisiko. Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass kleinräumig Bodenverunreinigungen vorhanden sein können, die sich erst später im Zuge von Baumaßnahmen ergeben.

Um dieses Restrisiko aufzufangen sowie zur Sicherstellung der bodenschutz-und abfallrechtlichen Belange sind die im Zuge der geplanten Baumaßnahmen erforderlich werdenden Aushubarbeiten, einschließlich der ordnungsgemäßen Entsorgung der Aushubmassen, durch einen qualifizierten Sachverständigen überwachen und dokumentieren zu lassen. Bei Verdacht auf Verunreinigungen sind Bodenproben zu entnehmen und auf die zu besorgenden Schadstoffe zu untersuchen. Dabei ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz) zu beteiligen.

- **Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschgefährdeten Zonen

Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau [Quelle: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6] für das Plangebiet und die nähere Umgebung bisher nicht verzeichnet.

- **Radonprognose**

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) [s. Karte: http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte in der Bodenluft ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq / m^3) mit lokal hohem (über 100 kBq / m^3) Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinshorizonten festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Es wird daher geraten, bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern; hierzu zählen insbesondere

- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 15cm),
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind,
- Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien,
- Abdichten von Kellertüren,
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen, sowie
- häufiges intensives Lüften.

Grundsätzlich sind zum Schutz gegen Radon in der Bodenluft eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte zu empfehlen. Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Als weitergehende in die Bauvorhaben einfach zu integrierende Maßnahme wird von entsprechenden Fach-Gutachtern zumeist auch die Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien empfohlen und geraten, dafür zu sorgen, dass diese Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen. Dies wird vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschürzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als hier gemessene Radonkonzentrationen einstellen.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (Oppenheim) sowie folgender Seite zu entnehmen:
http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.
Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen und eine höchst mögliche Transparenz für Architekten und Bauherren zu sichern, wurden die vorstehend aufgeführten Aussagen auch in den Satzungstext (unter ´Hinweise und Empfehlungen`) aufgenommen.

- **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.
Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Stadt, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den Hinweisen im Satzungstext entsprechend ausgeführt.

5. Standortalternativen

Es handelt sich, wie bereits erläutert, um die sehr kleinräumige Erweiterung der baulich nutzbaren Flächen aufgrund der geplanten Verlagerung des bisherigen Lkw-Stellplatzes.

Für diese Erweiterung eines voll erschlossenen Bereiches bedarf es daher keiner Prüfung von Alternativstandorten, zumal auch keine erheblichen städtebaulichen Gründe ersichtlich sind, die gegen diese Verbesserung der Ausnutzung der Baugebietsflächen sprechen.

6. Erschließung

Die Erschließung des Änderungsgebietes bzw. der neu überbaubaren Fläche ist durch verkehrliche Anbindungen sowie durch die Anbindungsmöglichkeiten aller erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen an bestehende, für die geplante Nutzung hinreichend ausgelegte Anlagen in der Planiger bzw. in der Otto-Meffert-Straße vollständig gesichert.

6.1 Verkehr

Die Lage des Änderungsgebietes sowie des übrigen Bebauungsplangebietes bewirkt grundsätzlich, dass Ziel- und Quellverkehr weiterhin weitgehend außerhalb der Innenstadt bzw. von Wohngebieten fließen wird, da eine sehr gute Anbindung über die Otto-Meffert-Straße und die Gensinger Straße an die in den letzten Jahrzehnten zunehmend optimierte Bundesstraße 41 existiert, welche ihrerseits sehr gut an die Autobahnen A 61 und A 60 angebunden ist. Somit dürfte gewerblich-industriell verursachter Ziel- und Quellverkehr (ebenso wie der durch ein Hotel verursachte Verkehr) zu einem sehr hohen Anteil diese Trassen nutzen und die weniger belastbaren Innenstadt-Netze verschonen.

Die sogar im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung (in der Parzelle der Planiger Straße) gelegene und künftig dort auch unverändert vorgesehene Bushaltestelle ermöglicht aber auch kurze Fahrten von hier Arbeitenden (sowie ggf. auch für Hotelgäste) zum Bahnhof und in die Innenstadt.

Der bereits konkret geplante Ausbau der Planiger Straße in diesem Bereich sieht zudem eine Verbesserung für den Fahrradverkehr (mit eigenen Spuren) vor, der hier eine relativ starke Frequentierung aufweist (u. a. als Trasse von den östlichen Stadtteilen in Richtung Schulzentrum / Innenstadt und zurück).

Die innere Erschließung der GI-Bauflächen (bzw. eines im Änderungsgebiet und nördlich davon konkret geplanten Hotels) ist vom jeweiligen Bauherrn zu regeln und auf Baugenehmigungsebene zu belegen. Auch die entsprechenden Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge etc. sind auf Ebene des Bauantrages nachzuweisen.

Der Nachweis ausreichender Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzungsdichte ist nach den einschlägigen Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Versorgungsanlagen

- Trinkwasser:
  Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Trinkwasser aus dem vorhandenen Netz ist gesichert. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Bad Kreuznach.
  Eine ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Erschließungsträger nachzuweisen (diese ist aber bereits für das vorhandene Industriegebiet gewährleistet).
- Elektrizität:
  Das Plangebiet wird über Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt; die evtl. neuen erforderlichen Anbindungen an das öffentliche Netz sind vom Bauherren zu konzipieren und mit dem Träger abzustimmen.
- Telekommunikation:
  Die fernmeldetechnische Versorgung der neu geplanten Gebäude ist durch entsprechende Anschlüsse an die vorhandenen Telekommunikationsanlagen des örtlichen Netzes herzustellen.

6.2.2 Entsorgungsanlagen

- Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird, wie für die bisherigen gewerblich bzw. industriellen Nutzungen im Gebiet, der vorhandenen Kanalisation in der Planiger und in der Otto-Meffert-Straße mit Anschluss an die unweit nördlich gelegene Kläranlage zuführt.

- Oberflächenwasserbewirtschaftung

(***Exkurs***: Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, dass das Oberflächenwasser nach den einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben bewirtschaftet werden kann und (gleichwohl noch undetailliert) darlegen, wie dies gelöst werden soll.
Darauf basierend, sind im Bebauungsplan ggf. entsprechende Flächen für Entwässerungsanlagen oder auch Leitungsrechte festzusetzen, um die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung und eines eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind.
Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält jedoch § 9 (1) BauGB keine Rechtsgrundlage. Die Einrichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach im Bauleitplan lediglich in Form eines Hinweises **empfohlen** werden, ist jedoch über eine entsprechend gestaltete örtliche Abwassersatzung oder aber – in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen – über privatrechtliche Verträge regelbar.)

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll generell möglichst gering gehalten werden. Die Menge des von den Dach-, Hof- und Stellplatzflächen anfallenden Niederschlagswassers sollte durch Maßnahmen wie die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung oder die Schaffung von Rückhaltungen aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen (geringere Dimensionierung von Kanälen etc., aber auch Minimierung langfristiger volkswirtschaftlicher Kosten durch Hochwasserschäden etc.) minimiert.

Bei den hydraulischen Berechnungen des örtlichen Abwassernetzes wurden die bereits seit langer Zeit baulich bzw. gewerblich genutzten Plangrundstücke, einschließlich des nun entfallenden Parkplatzes, bereits berücksichtigt.

Die vorliegende Plan-Änderung bewirkt allerdings keine nennenswerte zusätzliche Versiegelbarkeit, die einen Nachteil für den Wasserhaushalt zur Folge haben könnte.

- Vielmehr erfolgt die Erweiterung der überbaubaren Fläche - sowohl gemäß den rechtskräftigen Festsetzungen (Straßenverkehrsflächen) als auch gemäß dem tatsächlichen Bestand (vollversiegelte Parkplatzfläche) – auf bereits vollständig versiegelten Flächen, während für die nun festgesetzte GI-Nutzung nur 80 % (GRZ 0,8) versiegelt werden können.
- Die zusätzlich festgesetzte Ausnahmereglung der möglichen Überbauung für Stellplätze und Nebenanlagen etc. (bis zu einer „Gesamt-GRZ“ von maximal 83 %) wird nur zugelassen, wenn dies entsprechend ausgeglichen wird (z. B. durch Dachbegrünung), sodass hierdurch keine Nachteile für den Boden- und den Wasserhaushalt entstehen können.
- Auch der Verlust der 5 m breiten privaten Grünfläche im Norden wird durch die flächengleiche Verlagerung des Pflanzgebotsstreifens (mit Vorgaben für die flächige Bepflanzung sowie zusätzlich dem Gebot zur Pflanzung einer Hochstamm-Baumreihe) an den Südrand der Baugebietsfläche im Hinblick auf evtl. Versiegelungen 1:1 ausgeglichen.
- Lediglich die daraus resultierende Erhöhung der Bezugsfläche für die GRZ (da das Pflanzgebot nunmehr in der GI-Fläche festgesetzt wird) stellt diesbezüglich eine Verschlechterung dar.

Insgesamt ist - bei einer Ausschöpfung der maximal zulässigen Überbauung - eine Erhöhung der maximalen Versiegelbarkeit um ca. 11 qm möglich, wie die Bilanzierung in Kap. 9.3 ergibt (s. u.).

Somit ist also aus Sicht des Wasserhaushaltes durch die Bebauungsplan-Änderung im engeren Geltungsbereich keine merkliche Veränderung festzustellen.

Näheres ist im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens - auf Grundlage einer Gegenüberstellung der künftigen Versiegelungen gegenüber dem bisherigen Versiegelungsgrad, sowie einer Bilanzierung der im Plangebiet getroffenen Maßnahmen zur Reduzierung des Regenwasserabflusses (wie z. B. Anlagen zur Rückhaltung / zur Versickerung; sonstige Maßnahmen wie wasserdurchlässige Befestigung von Teilflächen oder Dachbegrünung - mit den Stadtwerken abzustimmen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

Da es sich nur um eine sehr kleinräumige Änderung am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes (auf ca. 1 % des Gesamt-Geltungsbereiches) handelt, in der im Wesentlichen das sonstige Industriegebiet (GI) zulasten einer Parkplatzfläche arrondiert wird, erscheint es geboten, die bisherigen Festsetzungen weitestgehend beizubehalten, um nicht von der grundsätzlichen städtebaulichen Konzeption abzuweichen.

Daher werden im Folgenden die künftig im Änderungsgebiet gültigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erläutert und begründet, wobei jedoch die städtebaulichen Begründungen der ursprünglichen und weiterhin gültigen Festsetzungen nicht mehr ausführlich dargelegt werden müssen; dazu sei auf die Begründung im Ursprungs-Bebauungsplan verwiesen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das neu überbaubare Teilgebiet des Änderungsbereiches wird (wie bereits erläutert), analog zu den angrenzenden Flächen, ebenfalls als Industriegebiet – **GI** gemäß § 9 BauNVO – festgesetzt.

Dies entspricht auch dem in der Umgebung dominierenden und städtebaulich in diesem wohngebietsfernen Bereich unverändert erwünschten Nutzungsschwerpunkt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das GI-Gebiet der vorliegenden Änderung wird – wie für das übrige Baugebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes - mit Hilfe der Festsetzungen

- der Grundflächenzahl
- der Baumassenzahl

eindeutig und hinreichend bestimmt.

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt, welche die in § 17 Abs. 1 Spalte 2 BauNVO für ein Industriegebiet genannte Höchstgrenze darstellt.

Dies bleibt unverändert und entspricht der aktuellen sowie der künftig hier städtebaulich gebotenen Nutzung inmitten der geschlossenen, verdichteten und die verfügbaren Grundflächen maximal ausnutzenden Bebauung. In diesem für die (zumeist flächenbedarfsintensiven) industriell-gewerblichen Nutzungen ausgewiesenen Gebiet erscheint es unangebracht, Spielräume einzuschränken.

Es wird lediglich die ergänzende Festsetzung aus dem alten Bebauungsplan gestrichen, wonach „*die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO generell zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 % für Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen (…) zum Schutz des Bodens, des Kleinklimas und des Grundwasserhaushaltes nicht zulässig*“ ist, da diese Überschreitung nach dem zitierten Satz 2 des § 19 Abs. 4 BauNVO nur bis zu einem Wert von maximal 0,8 überschritten werden darf, welcher ja ohnehin bereits für die Hauptbaukörper gilt.

Außerdem wird die bisherige Festsetzung

„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 0,2 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten möglich, wenn:

- *im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass die Eingriffe den Naturhaushalt durch die zusätzliche Inanspruchnahme der Grundflächenzahl durch sonstige geeignete Maßnahmen innerhalb der überbaubaren Fläche ausgeglichen werden kann“.*

gestrichen und durch die folgende ersetzt

„Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO um 0,03 (somit bis zu einer Gesamt-GRZ von insgesamt 0,83) überschritten werden, sofern nachgewiesen werden kann, dass das Maß an zusätzlicher Überbauung durch anderweitige Maßnahmen, wie z. B. Dachbegrünungen o. ä., im Plangebiet ausgeglichen werden kann“.

Dies ist darin begründet, dass „*die Überschreitung um bis zu 0,2*“ durch die genannten Anlagen ohnehin nicht möglich (und die dann ja 100%ige Versiegelung städtebaulich auch nicht gewollt) ist; die geringfügig ermöglichte Überschreitung der festgesetzten GRZ um weitere 3 % durch Stellplätze etc. hingegen ist vertretbar, zumal sie im Hinblick auf die dadurch mglw. beeinträchtigten Schutzgüter (v. a. Boden- und Wasserhaushalt) auch aus-

geglichen werden muss. Außerdem wird die rechtliche Grundlage nunmehr korrekt angegeben und der geforderte Ausgleich „*innerhalb der überbaubaren Fläche*“ konkretisiert.

- **Baumassenzahl (BMZ)**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baumassenzahl von 6,0 wird auch für den kleinen GI-Erweiterungsbereich übernommen.

Bei hoher Auslastung der möglichen Grundflächen werden Höhenbeschränkungen des Baukörpers erforderlich; hingegen kann bei einer geringen Grundflächen-Inanspruchnahme eine höhere Gebäudehöhe realisiert ausgeschöpft werden.

Die außenwirksame Masse des Baukörpers wird somit in jedem Fall wirksam beschränkt.

Das festgesetzte Maß gewährleistet ausreichende Spielräume für verschiedenartige gewerbliche Nutzungen; gleichzeitig werden aber unverhältnismäßig „massige“ Baukörper ausgeschlossen.

7.3 Bauweise

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte abweichende Bauweise, wonach Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (wie bei der offenen Bauweise, jedoch) ohne Längenbegrenzung zulässig sind, wird ebenfalls unverändert für das Änderungsgebiet übernommen.

Dies dient der Wahrung möglichst großer Spielräume für die gewerblich-industrielle Nutzung, welche durch die Festsetzung der offenen Bauweise, in der nur Gebäudelängen von maximal 50 m zulässig sind, unangemessen eingeschränkt würde, zumal in der unmittelbaren Umgebung bereits mehrere längere Gebäude (so z. B. der Firmen Dein Design, ODD, Siempelkamp Logistics, Michelin) errichtet wurden.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die nun neu überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt. Diese orientieren sich auf zwei Seiten (zu den folgenden Verkehrsflächen hin) eng an den Baugrenzen, die in den Bebauungsplänen ost-nordöstlich (entlang der Otto-Meffert-Straße - dort in einem Abstand von 5,0 m, nun 4,50 m bis ca. 7,0 m, im Kurvenbereich sich dann verjüngend) sowie west-südwestlich (entlang der Planiger Straße - dort in einem Abstand von ca. 7,30 m (war im B-plan unbemaßt), nun 7,0 m) zu den angrenzenden Straßen hin festgesetzt sind.

Auf den beiden verbleibenden Seiten (N-NW und W-SW) hingegen werden keine Baugrenzen festgesetzt, sodass dort bis an die jeweilige Grenze des Geltungsbereiches (bzw. gemäß den angrenzend gültigen Festsetzungen eben darüber hinaus auch auf die benachbarten Flächen) gebaut werden kann. Dadurch wird die überbaubare Fläche direkt an die dort jeweils folgenden der angrenzenden Geltungsbereiche angeschlossen. So soll auch eine Bebauung über diese Grenzen hinaus ermöglicht und damit auch diesbezüglich möglichst geringe Einschränkungen für die bauliche Nutzung gesichert werden.

Soweit jedoch zwei Gebäude nebeneinander errichtet und Grundstücke neu aufgeteilt werden, gelten die landesbauordnungsrechtlichen Abstandsvorgaben, sodass die nachbarschützenden Belange gewahrt werden.

Auch die Festsetzung, dass die Baugrenzen auch unterhalb der Geländeoberfläche gelten, wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan, dass „*notwendige Stellplätze für Lkw usw*.“ nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind, wird für den Änderungs-Geltungsbereich im Wesentlichen beibehalten.

Dies ist schon darin begründet, dass die überbaubare Fläche im Plangebiet großzügig festgesetzt ist und lediglich einen Mindestabstand zu den mit Pflanzgeboten zur Eingrünung belegten privaten Grünflächen am Rand des GI zu den angrenzenden Straßen hin einhält.

Allerdings wird der etwas unbestimmte Terminus „*Notwendige Stellplätze für Lkw usw*.“ aus dem alten B-plan durch „*Notwendige Stellplätze für Lkw und sonstige Schwerlast- bzw. Großfahrzeuge*“ ersetzt wird, um den planerischen Willen (höhere bauliche Anlagen sowie große Fahrzeuge hier auszuschließen) eindeutiger zu formulieren und um Missverständnissen im Baugenehmigungsverfahren vorzubeugen. Ein Abstellen von Pkw unmittelbar vor der 5 m breiten Eingrünungsfläche zwischen dem Industriegebiet und der Planiger Straße (was wohl auch mit der bisherigen Festsetzung zulässig ist, die jedoch nicht eindeutig formuliert ist) hat hingegen keine stadtbildästhetischen oder sonstige Nachteile zur Folge. Auch die Versiegelbarkeit kann sich durch diese Klarstellung nicht erhöhen, da die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und deren zulässige Überschreitung für Nebenanlagen etc. ja unverändert bleiben. Ein Vorteil ist zudem, dass ein höheres Stellplatz-Angebot wildes Abstellen von Pkw im öffentlichen Raum vermeidet bzw. vermindert.

Über diese eher klarstellende (redaktionelle) Änderung hinaus wird die bisherige Festsetzung aber auch für Garagen und sonstige oberirdische Nebenanlagen ergänzt, für deren Anordnung ebenfalls hinreichende Spielräume in den Baugrenzen gegeben sind, und die nicht näher an die Grünstreifen heranrücken sollten, um deren Funktionen nicht einzuschränken.

7.6 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich am Südrand verbleibende Randfläche wird als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Dies stellt keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan dar, in dem die Planiger Straße bis zur Straßenmitte ebenfalls bereits als solche festgesetzt ist.

7.7 Pflanzgebote

In der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes war am Nordwestrand der nun überplanten Parkplatzfläche ein 5,0 m breiter Grünstreifen (als private Grünfläche in Verbindung mit Pflanzgeboten) festgesetzt, welcher – wie im gesamten Bebauungsplan - den abschirmenden Abschluss des GI-Gebietes bildete. Da nun auf der Parkplatzfläche eine erweiterte GI-Fläche entsteht, wird der Grünstreifen folgerichtig an deren neue Ränder zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen hin verlagert, sodass die gewünschte Funktion der Randeingrünung erhalten bleibt. Der Grünstreifen wird weiterhin als Fläche für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB (lediglich ohne die zusätzliche Festsetzung einer „privaten Grünfläche“) festgesetzt.

Auch die für diese Fläche bisher gültigen Festsetzungen bleiben weitgehend unverändert erhalten. So sind „*innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung heckenartige Bepflanzungen (3-reihig)*“ anzulegen.

Nur die Vorgabe nach dem alten Bebauungsplan, dass diese „*nach dem beigefügten Pflanzschema*“ vorzunehmen sind, wird gestrichen, um hier mehr gestalterische Spielräume zu gewährleisten.

Dafür wird aber ergänzt, dass die Pflanzung „*aus Arten der in Abschnitt V. des vorliegenden Textes beigefügten Pflanzenliste*“ bestehen soll, um hier die Pflanzung heimischer und somit ökologisch wertvollerer Arten zu sichern.

Außerdem wird festgesetzt, dass in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl an den vorgegebenen Standorten jeweils Winterlinden (*Tilia cordata*) zu pflanzen sind. Dabei können die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte ggf. den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten und höchstens 3 Meter vom dargestellten Standort abgewichen werden darf. Die gewählte Baumart und die festgesetzte Mindestqualität entsprechen den bisherigen Festsetzungen für die Baumpflanzungen entlang der Otto-Meffert-Straße, sodass diese Baumreihe hier fortgesetzt wird und außerdem als Lückenschluss an die festgesetzte Baumreihe des westlich benachbarten Bebauungsplanes 4/7 anknüpft.

7.8 Sonstige Anpflanzungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 4/9 ist festgesetzt, dass „*auf den nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen (…) ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen [sind], die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 500 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens 1 großkroniger Laubbaum und 5 Landschaftssträucher zu pflanzen*“.

Auch dieses Ziel einer Mindestdurchgrünung der GI-Flächen wird – aus lokalklimatischen, stadtbildästhetischen und aus biologischen Gründen - unverändert beibehalten; diese Festsetzung gilt somit künftig auch für das Änderungsgebiet.

Schließlich wird auch die Vorgabe, dass die festgesetzten Anpflanzungen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen sind, unverändert übernommen.

7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung werden neue Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB getroffen, die sich aus den inzwischen stark veränderten gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz ergeben.

Zur Gewährleistung dieser artenschutzrechtlichen Erfordernisse (die sich aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag – s. Anlage – ergeben, und die nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegen, sondern zwingend zu beachten sind) werden zum Schutz der Fauna Zeitfenster für Rodearbeiten und für den Beginn von Baumaßnahmen verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

- So ist die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 29.02. eines Jahres zulässig. Diese Auflage stellt grundsätzlich nur die Übernahme einer bereits gültigen (und somit ohnehin zu beachtenden) Rechtsgrundlage aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) dar, wird aber ausdrücklich in die Textfestsetzungen übernommen, um dieser Auflage eine bessere „Wahrnehmbarkeit“ zu sichern.
- Um auch ganz sicher auszuschließen, dass keine sonstigen streng geschützten Tiere (insbesondere bodenbrütende Vögel) von baulichen Maßnahmen beeinträchtigt werden, müssen auch die sonstigen Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes in dem genannten Zeitraum durchgeführt werden.
- Von der Einhaltung dieses Zeitfensters kann allerdings abgesehen werden, sofern auf den unversiegelten Flächen (derzeit nur Erdwall am Nordrand des Änderungs-Geltungsbereiches) ab Anfang März in vierwöchigem Turnus die dortige Vegetation durch Mähen,

Mulchen, Grubbern oder Eggen beseitigt wird, um das Anlegen von Nestern durch bodenbrütende Vogelarten zu verhindern. Damit können mit relativ geringem Aufwand unverhältnismäßige zeitliche Einschränkungen für die Realisierung von Vorhaben vermieden werden, ohne aber die zwingende Einhaltung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote zu gefährden.

7.10 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Schließlich gilt auch die textliche Festsetzung aus dem Ursprungs-Bebauungsplan für den Geltungsbereich der 2. Änderung, dass die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie Stützmauern und Fundamente auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einer Tiefe von 1,0 m (ober- wie unterirdisch) zu dulden sind. Damit werden die erforderlichen Mindest-Spielräume für den Straßenbau – im vorliegenden Fall erst für den Fall der Sanierung oder Erneuerung der bereits hergestellten Straßenverkehrsflächen – gesichert, ohne erheblich oder unangemessen in private Nutzungsrechte einzugreifen, die dadurch kaum eingeschränkt werden.

7.11 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes, die auf Ebene der Bauleitplanung zu regeln wären, sind von der Plan-Änderung nicht betroffen.

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um die Randfläche eines großräumigen Industriegebietes (GI). Auch bei den unmittelbar benachbarten Flächen handelt es sich entweder um GI-Flächen (auf drei Seiten, auch das westlich angrenzende B-plan-Gebiet 4/7 setzt hier ein GI fest) oder um eine Bahntrasse, die zudem auf einer hohen Böschung verläuft, welche einen wirksamen aktiven Lärmschutz darstellt. Somit sind konfliktträchtige Emissionen aus dem Plangebiet auch in südliche Richtungen (wo zudem – entlang der Carl-Zeiss-Straße etc. – auch nur Gewerbe und Industrie folgt) auszuschließen.

Sofern andererseits im Geltungsbereich und somit in einem Industriegebiet Nutzungen installiert werden sollen, die selbst eine Empfindlichkeit bzw. Schutzbedürftigkeit gegenüber Immissionen aufweisen (wie bspw. ein Hotel), so ist die Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens anhand der konkreten Objektplanungen und einer einzelfallbezogenen Prüfung ihrer immissionsschutzrechtlichen Schutzbedürftigkeit nachzuweisen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Ursprungs-Bebauungsplan waren nur wenige bauordnungsrechtliche Vorschriften definiert worden, um Gestaltungsspielräume in diesem großflächigen Industriegebiet mit sehr großen und somit bereits unvermeidbar außenwirksamen Baukörpern möglichst wenig einzuschränken.

Lediglich zur Gestaltung von Dächern (Form und Neigung sowie Materialien) und von Fassaden (Materialien) sowie von Werbeanlagen wurden Festsetzungen getroffen. Auch diese Konzeption sowie die getroffenen Vorgaben werden für das Gebiet der vorliegenden 2. Änderung weitgehend übernommen.

8.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die bisherige Festsetzung des Ursprungs-Bebauungsplanes, wonach für Hauptgebäude „*nur geneigte Dächer*“ mit Neigungen zwischen 2° und 25° zulässig sind, wird für das Gebiet des Änderungs-Geltungsbereiches nur für die Mindestneigung geändert, sodass künftig hier Neigungen zwischen 0° und 25° zugelassen werden.

Es ist städtebaulich in diesem Umfeld eines Industriegebietes kaum begründbar, weshalb Dächer mit einer Neigung von 2° zugelassen werden, nicht aber noch flachere bzw. eben flache Dächer, zumal ein um 2° geneigtes Dach von einem Flachdach optisch kaum noch zu unterschieden ist, wie es im Übrigen auch anhand der unmittelbar benachbarten Dachgestaltungen der Firmen Dein Design und ODD zu beobachten ist.

8.2 Dacheindeckung und Fassadengestaltung

Die Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, wonach „*für Wand- und Dachflächen (…) lediglich Materialien mit nicht glänzender Oberfläche (…) zulässig“* sind, wird allerdings beibehalten, da diese - je nach Sonneneinstrahlung – auch unerwünschte, da stark außenwirksame und die Nachbarschaft mitunter störende Reflexionen hervorrufen können.

Allerdings wird der ergänzende Einschub aus der oben zitierten Festsetzung

„…. und einem Hellbezugswert > 50% …“

ersatzlos gestrichen, da dieser Begriff zu unbestimmt erscheint und sich die Kontrolle der Einhaltung dieser Auflage (mangels geeigneter Messinstrumente) als nicht praktikabel und gar als unmöglich erwiesen hat.

8.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden (mit einer Ausnahme; s. u.) vollständig übernommen, soweit sie sich auf das Plangebiet übertragen lassen (die Festsetzung zu „*Werbeanlagen an Gebäuden von Grundstücken, die direkt an der Gensinger Straße liegen*“, entfällt naturgemäß für das fernab dieser Straße gelegene Änderungsgebiet).

Es gelten somit weiterhin die folgenden Vorschriften

- *Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie sich zu der das Grundstück erschließenden Straße orientieren.*
- *Die maximal zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m.*
- *Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.*
- *Unzulässig sind Blink- und Lichtwechselwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben.*

Diese Festsetzungen haben sich auch im übrigen Plangebiet bewährt und dienen insbesondere dem Schutz des öffentlichen Raumes vor stark außenwirksamen (Größe, Dominanz etc.) oder gar die Verkehrssicherheit gefährdenden Anlagen (Blink- und Lichtwechselwerbung).

Lediglich die bisherige Festsetzung

„Fremdwerbungen sind ebenfalls unzulässig“.

wird ersetzt durch die folgende Festsetzung

„Fremdwerbung (Werbung für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind) ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig“.

Der Verzicht auf den bisherigen Ausschluss von Fremdwerbung ist darin begründet, dass in einem Industriegebiet (in dem u. a. Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind) der kategorische Ausschluss von Fremdwerbung (die selbst eine Sonderform gewerblicher Nutzung darstellt) rechtlich kaum haltbar ist.

Die Beschränkung der Platzierung von Fremdwerbung auf die überbaubare Fläche (und somit die Gleichbehandlung mit gewerblichen Baukörpern, auch und gerade im Sinne des vorstehenden Absatzes) dient der Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf das Stadtbild, da näher an der Straße und somit am öffentlichen Raum platzierte Anlagen diesen nachteilig beeinflussen können. Außerdem sind die Baufenster hier relativ großzügig festgelegt, sodass hinreichende Spielräume für diese Nutzungen verbleiben und die mit der Vorgabe einhergehende räumliche Einschränkung tatsächlich nur sehr geringfügig ist (lediglich in einem 2 m breiten Streifen zum Pflanzstreifen hin sowie im geplanten Zufahrtsbereich sind sie nicht zulässig).

Schließlich wird der Terminus „Fremdwerbung“ - zur weitestmöglichen Vermeidung von Missverständnissen und Auslegungskonflikten – in der neuen Textfestsetzung näher definiert.

9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Da die Planung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erstellt wird, gelten die Vorgaben des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1, wonach folgende Vorschriften nicht anzuwenden sind:

- die **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB
- die **Erstellung eines Umweltberichtes** nach § 2a BauGB
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

Da es sich zudem, wie in Kap. 1 bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 qm), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, **als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig**. Somit ist **auch ein Ausgleich** – sofern ein solcher auf Grundlage einer Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung hier überhaupt erforderlich würde (dazu s. nachfolgende Erläuterungen) - **nicht erforderlich.**

Allerdings müssen auch die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die **Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange** ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen *"(…)*

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
   a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
   b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d, (…)".

Unabhängig von dem fehlenden Erfordernis, einen Ausgleich herzustellen, ist anzumerken, dass im vorliegenden Fall bei der umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Beurteilung und bei der städtebaulichen Abwägung unterschieden werden muss zwischen

1. dem (aus rechtlicher Sicht) gegebenen Eingriff, der sich aus der Gegenüberstellung der rechtskräftigen Festsetzungen der vorhandenen Bauleitplanung mit denen der aktuellen Bebauungsplan-Änderung ergibt, sowie
2. dem tatsächlichen Eingriff in die derzeit vorhandenen Biotoptypen / Strukturen.

Das Erfordernis, trotz des zulässigen rein rechtlichen Abgleichs der neuen mit der bestehenden Bauleitplanung auch die in Punkt 2 benannte Bewertung des tatsächlichen status` quo vorzunehmen, ist auch in den artenschutzrechtlichen Erfordernissen, so insbesondere in der Prüfung der Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG, begründet.

Aus der Tatsache, dass kein Ausgleichserfordernis besteht, darf auch nicht pauschal abgeleitet werden, dass jeder Eingriff, der zulässig ist (wie z. B. die Rodung eines nicht zum Erhalt festgesetzten Baumes oder Gehölzstreifens), ohne weiteres möglich ist.
Denn unabhängig davon gilt das naturschutzrechtliche, auch im Baurecht (in § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB) verankerte Gebot der weitest möglichen Vermeidung von Eingriffen, welches in die Abwägung einzustellen ist.

In Folgenden wird daher auch unterschieden zwischen diesem grundsätzlich zu beachtenden Vermeidungs- und Verminderungsgebot bei Eingriffen in den aktuellen tatsächlichen Bestand im Änderungsgebiet und dem darüber hinaus vorzunehmenden bilanzierenden Vergleich zwischen alter und neuer Planung.

9.1 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht

Im Folgenden werden zunächst Aussagen zum Plangebiet aus Verordnungen, Fachplanungen oder sonstigen Vorgaben, die aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht für die Plan-Änderung von Bedeutung sein könnten (und noch nicht bereits in Kap. 4.2 erläutert wurden), aufgeführt und im Hinblick auf die Berücksichtigung in der Planung bewertet.

- **Naturräumliche Einordnung**: Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit *229.00 Naheniederung*, welche die Aue und die untere Niederterrasse des Flusses zwischen Bad Kreuznach und dem Rochusbergdurchbruch umfasst.

- **Schutzgebiete nach internationalem Recht / Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura2000-Gebieten** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):
  Der Geltungsbereich liegt außerhalb von NATURA2000-Gebieten. Die nächst gelegenen großräumigen NATURA200-Gebiete sind das Vogelschutzgebiet ´Nahetal` (Nr. 6210-401) sowie das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet ´Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach` (Nr. 6212-303), die ca. 1,0 km nordöstlich des Plangebietes (am Nahelauf hinter der B 41) beginnen und die engere Naheaue umfassen.
  - *Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete werden durch die sehr kleinräumige Änderung des Bebauungsplanes mit den (allenfalls) äußerst geringen Änderungen hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit auf dem bereits bebauten Standort im Siedlungsinnenbereich sowie in hinreichendem Abstand zu den Schutzgebieten nicht beeinträchtigt (dazu s. auch Erläuterungen in den nachfolgenden Unterkapiteln).*

- **Nationale Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht**

  Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 71.061 ha großen Naturpark ´Soonwald-Nahe` (Landesverordnung vom 28.01.2006; GVBl S. 46).
  Allerdings gelten die Schutzbestimmungen des § 6 gemäß § 7 der VO ausdrücklich nicht für „*Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist*“ und somit auch nicht für das in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegende (und darin als Baugebiet ausgewiesene) Änderungsgebiet.
  Es ist aber auch ausgeschlossen, dass durch die vorliegende Plan-Änderung nachhaltige oder gar erhebliche negative Auswirkungen auf den Schutzzweck bewirkt werden.
  - *Es ist aber unabhängig davon auch ausgeschlossen, dass durch die vorliegende Plan-Änderung nachhaltige oder gar erhebliche negative Auswirkungen auf den Schutzzweck bewirkt werden.*

  Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete / -objekte nach nationalem oder internationalem Naturschutzrecht betroffen.

- **Schutzgebiete / -objekte nach Wasserrecht / sonstige wasserrechtliche Vorgaben:**
  (dazu siehe Erläuterungen in Kap. 4.2).

- **Biotopkataster Rheinland-Pfalz (OSIRIS):**
  Im Plangebiet liegen keine biotopkartierte oder sonstige Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz. Die nächst gelegenen Flächen des Biotopkatasters liegen im Auenbereich der Nahe und mindestens ca. 480 m entfernt.
  - *Aussagen des Biotopkatasters sind in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht zu berücksichtigen.*

- **Landschaftsplanung**: Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Planänderungs-Gebiet, wie oben bereits erläutert, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Planungsrelevante Aussagen der Landschaftsplanung für den vom Eingriff betroffenen Teilbereich sind daher auch nicht gegeben, da diese bereits von dieser baulichen Nutzung ausging.

- **Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS):**
  In der VBS wurden keine Flächen in der näheren Umgebung als Bestand erfasst. Es wurden auch keine Zielvorstellung für den Geltungsbereich und die weitere Umgebung formuliert.
  - *Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) sind in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht zu berücksichtigen.*

* **Sonstige planungsrelevante Vorgaben**:

  Das gesamte Stadtgebiet Bad Kreuznach und somit auch das Plangebiet ist, gemäß der Anlage zur Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 19.12.2006, als ´grünlandarmes Gebiet` eingestuft. In diesen Gebieten ist gemäß § 1 S. 1 Nr. 9 der Landesverordnung *"... das Umbrechen von Dauergrünland zum Zwecke der Nutzungsänderung"* in der Regel als Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG bzw. des § 9 Abs. 1 LNatSchG anzusehen. Demzufolge unterliegen diese Maßnahmen der Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung des § 15 BNatSchG.

  - *Kein Konflikt, da kein Grünland in Anspruch genommen wird.*

9.2 Beschreibung des Plangebietes (Bestand Biotoptypen und Vegetation)

Im Vorfeld des Bauleitplan-Änderungs-Verfahrens wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag eingeholt, welcher eine Potenzialabschätzung für das Vorkommen von streng geschützten Arten vornehmen sollte, um die Vereinbarkeit der B-plan-Änderung mit den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu prüfen. Dieser Beitrag ist Anlage zur vorliegenden Bauleitplanung[4].

Im Zuge dieser Prüfung erfolgte auch eine Bestandsaufnahme des Änderungs-Geltungsbereiches (vom 27.10.2016), aus der im Folgenden zitiert sei (siehe auch Abb. 1 mit Luftbild des Plangebietes in der Anlagen – GÖFA 2016, S. 4):

„Das Plangebiet ist zweigeteilt. Den Südteil bildet ein gepflasterter Lkw-Parkplatz, welcher circa zwei Drittel der Gesamtfläche einnimmt. Nach Norden wird dieser Parkplatz durch einen etwa 2,50m hohen und 8m breiten Erdwall begrenzt (s. Umschlagsbild).

Als möglicher Lebensraum für Reptilien kommt lediglich der Erdwall in Betracht. Dagegen stellt der befestigte Parkplatz eine lebensraumfeindliche Fläche dar, welche weder von Reptilien noch von anderen Tierarten bzw. Tiergruppen genutzt werden kann.

Der Erdwall zeigte sich am Begutachtungstermin als stark verbrachtes Grünlandelement, welches vollständig mit Vegetation bedeckt war. Dabei dominierten u. a. typische Brachezeiger wie Brombeere (*Rubus spec.*), Disteln (*Cirsium spec.*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Weißer Steinklee (*Melilotus albus*) oder auch Waldrebe (*Clematis vitalba*). Randlich, in Richtung Parkplatz, wuchsen am Fuße des Erdwalls zudem Gehölze der Arten Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Kirsche (*Prunus spec*).

Auf der Wallkrone und den Seitenflächen wurde dagegen kein Gehölzaufwuchs festgestellt. Auch fehlten kurzrasige oder vegetationslose Flächen. Stattdessen war der Erdboden komplett mit Vegetation bedeckt.

In unmittelbarer Umgebung des Erdwalls existieren mit der Planiger Straße und der Otto- Meffert-Straße zwei stark frequentierte Verkehrsstraßen. Gleichzeitig weist das gesamte nähere Umfeld eine hohe Dynamik aufgrund der Existenz von Gewerbe- und Industrieflächen auf.

In etwa 50m Entfernung führt die Bahnstrecke Gensingen - Bad Kreuznach südlich des Plangebietes vorbei. Zwischen der Bahnstrecke und dem Plangebiet liegt ein ca. 30m breiter dichter Gehölzsaum sowie die Planiger Straße.

Laut Aussage des Bauherrn existiert der Erdwall erst seit zwei Jahren“ (GÖFA 2016, S. 5).

9.3 Bilanzierung Eingriff in den Bodenhaushalt / Neuversiegelung

Zur sachgerechteren Bewertung des durch die Bebauungsplan-Änderung tatsächlich bewirkten Eingriffes - welcher auch ohne formalen Ausgleichsbedarf in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen ist - soll an dieser Stelle zunächst eine (grobe) Eingriffs-/

---

4 GÖFA GMBH –ÖKOLOGISCHE FORSCHUNG UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE (2016): *Hotelbau Bad Kreuznach – Planiger Straße: Potenzialabschätzung zur Reptilienfauna*. Mainz, November 2016.

Ausgleichs-Bilanzierung im Hinblick auf den Bodenhaushalt erfolgen, welche die Neuversiegelung als Maßstab ansetzt.

Wie aus Kap. 4.1 und dem dort eingefügten Auszug aus dem **rechtskräftigen Bebauungsplan** (Abbildung 5) hervorging, sind im rechtskräftigen B-plan

- die Straßenflächen am Süd- und Südostrand als Straßenverkehrsfläche,
- der Lkw-Stellplatz als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (eben mit der Zweckbestimmung „Lkw-Parken“) sowie
- am nördlichen Rand eine 5 m breite private Grünfläche mit einem Pflanzgebot „G2“ (laut Textfestsetzungen für „*heckenartige Bepflanzungen … (3-reihig)*“)

festgesetzt.

In der **vorliegenden 1. Änderung**

- bleiben die Straßenflächen am Süd- und Südostrand als Straßenverkehrsfläche festgesetzt,
- wird die 5 m breite private Pflanzgebotsfläche in gleicher Breite nach Süden bis zur Planiger Straße verschoben und darüber hinaus noch entlang der Kurve in die Otto-Meffert-Straße hinein verlängert,
- und es wird die Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Lkw-Parken“ umgewidmet in eine Baugebietsfläche (Industriegebiet - GI).

Somit wird **die zulässige Neuversiegelung** durch die vorliegende B-plan-Änderung durch folgende Faktoren beeinflusst:

- Zum einen konnte die Lkw-Parkplatz-Fläche zu 100 % versiegelt werden (und wurde auch vollständig versiegelt), während von der nun festgesetzten GI-Fläche mit der GRZ von 0,8 nur maximal 80 % versiegelt werden dürfen.
- Die festgesetzte zusätzliche Überschreitung um 0,03 für Stellplätze etc. kann hier außer Betracht gelassen werden, da dies gemäß textlicher Festsetzung ausdrücklich nur dann zulässig ist, wenn *„das Maß an zusätzlicher Überbauung durch anderweitige Maßnahmen, wie z. B. Dachbegrünungen o. ä., im Plangebiet ausgeglichen werden kann*“.
- Zum anderen vergrößert sich die Pflanzgebotsfläche, was zulasten der Baugebietsfläche und somit der überbaubaren Flächen geht.
- Dahingegen erhöht sich aber die Bezugsfläche für die GRZ, da das Pflanzgebot auf der GI-Fläche und nicht mehr auf einer privaten Grünfläche festgesetzt wird.

Es ergibt sich somit folgende Bilanzierung:

Festsetzung im Ursprungs-B-plan	**Fläche [qm]**	**Faktor Versiegelbarkeit**	**Zulässige Versiegelung [qm]**
Straßenverkehrsflächen, einschl. Lkw-Stellplatz	1.657	1,0	1.657
Private Grünfläche mit Pflanzgeboten	303	0	0
Summe Plangebiet:	**1.960**		1.657

Festsetzung in der 2. Änderung des B-planes	**Fläche [qm]**	**Faktor Versiegelbarkeit**	**Zulässige Versiegelung [qm]**
Straßenverkehrsfläche	500	1,0	500
GI-Gebiet	1.460	0,80	1.168
Fläche für Anpflanzungen (= Teil der GI-Fläche)	*378*	*0*	*0*
Summe Plangebiet:	**1.960**		**1.668**

Somit können künftig [1.668 − 1.657 =] **ca. 11 qm mehr versiegelt** werden als bisher.

9.4 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Auf Grundlage der vorstehenden Bilanzierung der Neuversiegelung wird die Betroffenheit der genannten Belange durch die Planung in folgender Tabelle stichwortartig erörtert.

Belang	**Situation im Plangebiet**
Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotenzial / <u>Vegetation</u>	Die 2. Änderung hat folgende Auswirkungen auf den Änderungs-Geltungsbereich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan: - Im Ursprungs-Bebauungsplan sind im Änderungsbereich 2 Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgesetzt (s. Abb. 5) – in der vorliegenden 2. Änderung sind es 7 (=> 5 Bäume mehr). - Im Ursprungs-Bebauungsplan ist im Änderungsbereich eine private Grünfläche mit Pflanzgeboten gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf einer Fläche von ca. 303 qm festgesetzt – in der vorliegenden 2. Änderung sind es ca. 378 qm (=> ca. 75 qm größerer Pflanzgebotsstreifen). Dies bedeutet somit eine Verbesserung gegenüber dem aktuellen planungsrechtlichen Stand. - Die Auflage, dass „*je 500 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum und 5 Landschaftssträucher zu pflanzen*“ sind, bleibt unverändert gegenüber dem aktuellen B-plan. - Da der vorliegende B-plan-Änderung gegenüber der rechtskräftigen Planung so gut wie keine keine Veränderung bei der zulässigen Versiegelbarkeit bewirkt (s. o., rechnerisch max. ca. 11 qm mehr), bleibt auch annähernd der gleiche Anteil an Flächen für Vegetationsstrukturen. Im Hinblick auf die potenziellen Auswirkungen der Plan-Änderung auf den tatsächlichen Bestand an Vegetation und Fauna ist zunächst mit dem Verlust der in Kap. 9.2 genannten Biotopstruktur (Erdwall, verbrachtes Grünlandelement, vollständig mit Vegetation bedeckt mit dominierenden typischen Brachezeigern und nur in Richtung Parkplatz mit vereinzeltem jungen Gehölz aufwuchs), welcher qualitativ und quantitativ durch die neu vorzunehmende Pflanzung mehr als ausgeglichen wird. Grundsätzlich ist somit festzustellen, dass durch die genannten Pflanzgebote somit insgesamt ausschließlich positive Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation festzustellen sind.
Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotenzial / <u>Tierwelt</u>	Die aktuelle Bedeutung des Plan-Änderungsgebietes für die Tierwelt allgemein ist angesichts der auf 2 von 4 Seiten an den Änderungsbereich angrenzenden Straßen, angesichts des aktuell bereits hohen hohen Versiegelungsgrades sowie seiner generell isolierten, innerstädtischen Lage im Umfeld von Straßen und gewerblich-industriellen baulichen Nutzungen als gering zu bewerten. Im Hinblick auf Vernetzungspotenziale stellen bereits die beiden Straßen eine kaum überwindbare Barriere dar; aber auch die in anderen Richtungen vorhandenen Strukturen (Gewerbe, allenfalls privates Ziergrün oder Ruderalfläche) stellen keine bzw. keine durchgreifenden Anknüpfungs-Biotope dar. Selbst die unversiegelte und von Vegetation bedeckte Erdwall- Fläche am Nordrand des überplanten Teilgrundstückes stellt somit allenfalls nur ein Teilhabitat, zudem auch nur für stark siedlungsangepasste Allerwelts-Arten, dar. Um trotz dieser Strukturen (sowie der Lage und Größe des bebauten Plangrundstückes inmitten von umgebender Bebauung) Rechtssicherheit hinsichtlich der strengen und nicht der Abwägung zugänglichen Belange des **Artenschutzes** zu erzielen, wurde im Vorfeld der Bauleitplanung eigens der bereits erwähnte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag in Auftrag gegeben (GÖFA GMBH 2016; siehe Anlage). *(Forts. nächste Seite)*

	(Forts.) Infolgedessen wurden die in Kap. 7.9 bereits erläuterten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen im Hinblick auf diese Belange festgesetzt, die im rechtskräftigen Bebauungsplan noch nicht berücksichtigt worden waren. (Zu diesen artenschutzrechtlichen Aspekten s. u., nachfolgendes Kap. 9.5). Auswirkungen auf NATURA2000-Gebiete und dadurch geschützte Arten, auf pauschal geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder sonstige naturschutzrechtlich begründete Gebiete sind sicher auszuschließen.
Auswirkungen auf Boden	Wie in Kap. 9.3 erläutert, kann durch die Plan-Änderung künftig annähernd exakt die gleiche Fläche versiegelt werden wie bisher (rechnerisch max. ca. 11 qm mehr). Gegenüber der bisherigen Bebauungsplanung ist somit auch im Hinblick auf das Bodenpotenzial keine nennenswerte Veränderung festzustellen.
Auswirkungen auf Wasser	Da aus den bereits genannten Gründen die Versiegelbarkeit durch die Plan-Änderung fast unverändert bleibt, wird die neue Planung auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht somit keine nennenswerte Verschlechterung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan bewirken.
Auswirkungen auf Luft / Klima	- Die neue Planung weist gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung unveränderte Grund-, Geschossflächen- sowie Baumassenzahlen auf. Somit können keine massiveren Baukörper entstehen, welche klimaökologische Nachteile zur Folge haben könnten. - Durch die B-plan-Änderung ist keine Erhöhung der Wärmebelastung (´Stadtklima`) im Plangebiet selbst und an den angrenzenden Siedlungsabschnitten (durch erhöhte Abstrahlungswerte von Wänden und Belägen) möglich. - Aus den gleichen Gründen ist auch keine Verringerung der Kaltluft produzierenden und durchlassenden Freiflächen (welche lokalklimatisch wiederum günstig wirken) gegenüber dem rechtlichen Status quo möglich. - Zudem haben die oben (unter ´Arten- und Biotoppotenzial`) bereits aufgelisteten grünordnerischen Festsetzungen (5 Bäume mehr, ca. 75 qm größerer Pflanzstreifen) lokalklimatische Gunstwirkungen zur Folge, da laubreiche Strukturen zur Anreicherung der Umgebung mit Sauerstoff, zur Förderung der Temperatur ausgleichenden Wirkung sowie der Staub- und Schadstofffilterung etc. beitragen. - Somit bewirkt die Bebauungsplan-Änderung aus den genannten Gründen keine Verschlechterung, sondern eine Verbesserung für das Schutzgut Luft / Klima. - Im Falle eines Neubaus sind aber - begrenzt auf die Bauzeit - Immissionen von Lärm, Staub und Abgasen zu erwarten (auch dies ist allerdings auch ohne Änderung des B-planes zulässig).
Auswirkungen auf Landschaft	Der Geltungsbereich stellt ein innerörtliches Grundstück dar, das auf zwei Seiten an Straßen und auf zwei Seiten an Gewerbeflächen angrenzt. Es handelt sich um eine von der aktuellen Lkw-Parkplatz-Nutzung geprägte Fläche, die nachteilig von den parkenden Großfahrzeugen, temporär von Müllablagerungen sowie von dem brach liegenden Erdwall geprägt wird. Die künftig zulässige Nutzung stellt demgegenüber keine Verschlechterung dar. Die bereits erläuterten grünordnerischen Auflagen im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung (5 Bäume mehr, ca. 75 qm größerer Pflanzstreifen) tragen auch zur Minderung des Eingriffes in das Orts- bzw. Stadtbild bei und stellen gegenüber dem rechtskräftigen B-plan eine entsprechende Verbesserung dar, zumal die neu festgesetzte Abpflanzung am Südrand zu einer Eingrünung des Gebietes zum öffentlichen Raum hin beitragen wird, was eine stadtbildästhetische Aufwertung gegenüber dem aktuellen Zustand des uneingegrünten Parkplatzes bewirken wird.

Belang	Situation im Plangebiet
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Im Hinblick auf umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ist auch hier grundsätzlich festzustellen, dass die Änderung des Bebauungsplanes diesbezüglich auch keine nennenswerten Veränderungen gegenüber der rechtskräftigen Planung bewirkt. Dazu sei auch auf die Erläuterungen in Kap. 7.11 (´Immissionsschutz`) verwiesen. Die Veränderung des Ortsbildes wird auch Auswirkungen auf den auf 2 Seiten unmittelbar angrenzenden Bau-Bestand haben, da hier Ausblicke betroffen sein könnten. Dazu sei auf die obigen Ausführungen zu den Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ verwiesen.
Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den vorstehend genannten Parametern	Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von sehr geringer, vernachlässigbarer Bedeutung.
Auswirkungen auf biologische Vielfalt	In dem innerörtlichen und auf zwei Seiten von Straßen sowie rundum von mehr oder weniger dichter Besiedlung umgebenen Gebiet dieser Größe weist der Geltungsbereich im Hinblick auf dieses Kriterium eine äußerst ungünstige Lage auf, zumal Vernetzungs- und Austauschbeziehungen stark eingeschränkt sind, sodass diesbezüglich keine (gar erheblichen) Auswirkungen zu erwarten sind. Hierzu sei auf die obigen Ausführungen zu den Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten- und Biotoppotenzial“ verwiesen sowie auf die Erläuterungen im nachfolgenden Kap. 9.5.
Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG	Von der Planung sind keine NATURA2000-Gebiete betroffen (dazu s. Kap. 9.1).
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Es befinden sich keine Kulturdenkmäler in unmittelbarer Umgebung. Darüber hinaus sind auch keine weiteren Kulturgüter und auch – abgesehen von den vorhandenen baulichen Anlagen (Parkplatz) - keine Sachgüter von der Planung betroffen.
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Erschließungsplanung des Bauherrn zu gewährleisten. Ansonsten kein Einfluss durch die Planung, der über das übliche Maß eines Vorhabens in dieser Art und Dimensionierung hinausgeht.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Ist grundsätzlich Ziel der Stadt Bad Kreuznach; kein Einfluss durch die Bauleitplanung.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Planungsrelevante Aussagen der Landschaftsplanung für den vom Eingriff betroffenen Teilbereich sind nicht gegeben, da diese bereits von einer baulichen (gewerblichen) Nutzung ausging (s. Kap. 9.6). Darüber hinaus werden keine Zielaussagen von Plänen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts oder von sonstigen Plänen tangiert.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch RVO zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europ. Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nicht betroffen.

Belang	Situation im Plangebiet
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von sehr geringer, vernachlässigbarer Bedeutung.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die vorliegende Bebauungsplan-Änderung – in deren Rahmen vor allem das Maß der zulässigen Überbaubarkeit und die zulässige Geschossfläche sowie die Baumassenzahl unverändert bleiben - keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf die untersuchten Belange bzw. Schutzgüter zur Folge hat. Es darf künftig fast exakt (rechnerisch max. ca. 11 qm mehr) die gleiche Fläche versiegelt werden wie bisher.

Dahingegen haben die grünordnerischen Festsetzungen (5 Bäume mehr, ca. 75 qm größerer Pflanzstreifen als im rechtskräftigen Bebauungsplan) nicht nur eine Eingriffsminderung zur Folge, sondern insgesamt positive Wirkungen für die Schutzgüter Vegetation / Fauna, Lokalklima und Orts- bzw. Landschaftsbild. Zudem weisen bauliche Nutzungen künftig eine abschirmende Eingrünung zu den beiden angrenzenden Straßen hin auf, während der bisherige Lkw.-Parkplatz uneingegrünt blieb.

Wie bereits in Kap. 1 erwähnt, handelt es sich um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (bereits die Größe des Geltungsbereiches und somit auch die zulässige Grundfläche bzw. die versiegelbare Fläche liegen deutlich unter 20.000 qm). Daher gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB **Eingriffe**, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB **als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig**.

Ein **umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Ausgleich** ist aufgrund dieser gesetzlichen Vorgabe des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB **nicht erforderlich**.

Angesichts der vorstehenden Erläuterungen wäre aber auch – insbesondere infolge des annähernd gleich bleibenden Versiegelungsgrades, bei gleichzeitiger Erhöhung des Flächen-Anteils für eine ökologische Aufwertung - kein Kompensationsbedarf gegenüber der rechtskräftigen Planung ermittelt worden.

9.5 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben

Die frühzeitig eingeholte artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (GÖFA 2016; Anlage zur vorliegenden Begründung) diente dazu, die Nicht-Gefährdung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei Realisierung der durch den B-plan ermöglichten Vorhaben (im Gutachten wurde konkret ein Hotel-Neubau genannt) zu sichern.

Es sei an dieser Stelle auf die Aussagen aus der Anlage verwiesen.

Der Gutachter kommt in seiner Einschätzung zu dem Schluss, dass angesichts der vorhandenen, überwiegend naturfernen Biotopstrukturen (s. Kap. 9.2) inmitten von Gewerbe- und Straßenflächen das Vorkommen von streng geschützten Arten im Geltungsbereich nicht zu erwarten ist.

Als potenzielles Teilhabitat für irgendwelche Arten kommt derzeit ohnehin nur der Erdwall am Nordrand infrage. Dazu merkt der Gutachter an, dass im Hinblick auf die Avifauna davon ausgegangen werden kann, „*dass seltene und / oder hoch spezialisierte Arten den Erdwall nicht besiedeln, unabhängig von dem tatsächlichen Raumbedarf, welche Vögel als mobile Arten besitzen. Aber auch für weitverbreitete Arten stellt der Erdwall aufgrund seines hohen Störungsgrades einen wenig geeigneter Lebensraum dar*“ (GÖFA 2016, S. 10).

Einschränkend fährt er fort: „*Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist jedoch viel entscheidender, dass im Winterhalbjahr kein Brutgeschehen stattfindet*“ (ebda.). Zwar bestehe keine

Gefahr, dass bei einem Eingriff Jungvögel in Nestern zu Schaden kommen, und auch adulte Vögel, die den Erdwall ggf. als Nahrungshabitat oder Rasthabitat im Winter nutzen könnten, würden als mobile Arten vor einem möglichen Eingriff die Fläche rechtzeitig verlassen.

Um derartige (wenngleich eher unwahrscheinliche) Gefährdungen bodenbrütender Arten nun sicher ausschließen zu können wird (wie bereits in Kap. 7.9 erläutert) textlich festgesetzt, dass die sonstigen Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes in dem Zeitraum im Winterhalbjahr durchgeführt werden müssen. Alternativ kann aber auch durch entsprechende Bodenbearbeitungsmaßnahmen (Mähen, Mulchen, Grubbern oder Eggen) ab Anfang März gewährleistet werden, dass bodenbrütende Vogelarten eben keine Nester anlagen.

Die zwingende Einhaltung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote ist somit gesichert.

Der Gutachter schließ als Fazit: „*Aufgrund der strukturellen Gegebenheiten im Plangebiet sowie unter Berücksichtigung der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ist nicht mit dem Vorkommen von Reptilien zu rechnen. Auch für weitere streng geschützte Arten ist davon auszugehen, dass diese nicht im Plangebiet vorkommen. Für die Avifauna besteht im Winterhalbjahr keine artenschutzrechtliche Relevanz.*

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1-5 BNatSchG werden für keine der Arten erfüllt. Die Planung ist somit den Vorgaben des Artenschutzes konform“ (GÖFA 2016, S. 10).

9.6 Abweichung von den Inhalten der Landschaftsplanung

Gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG sind "*in Planungen und Verwaltungsverfahren (…) die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. (…). Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen*".

Zur Zeit der Erstellung des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan war das Änderungsgebiet bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und bebaut. Somit wurde die Fläche auch im Landschaftsplan als innerörtliche Gewerbefläche aufgenommen und bewertet. Daher wurden im Landschaftsplan auch keine flächenspezifischen Zielvorstellungen für das Plangebiet vorgegeben, welche über die allgemeinen Ziele für die innerörtlichen Bauflächen (wie v. a. weitest mögliche Erhöhung des Grünanteils; weitest mögliche Beschränkung des Versiegelungsanteils aus ökologischen Gründen etc.) hinausgehen.

Abweichungen von den Inhalten der Landschaftsplanung sind durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung somit nicht gegeben.

10. Zusammenfassende Darstellung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

Die nach derzeitigem Kenntnisstand vorhersehbaren Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Belange, die nach § 1 Abs. 6 BauGB in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen und damit Grundlage einer sachgerechten Abwägung untereinander sind, werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Da die wesentlichen Auswirkungen der Planung bereits im Rahmen der vorstehenden Erläuterungen der städtebaulichen Konzeption, der planungsrelevanten Vorgaben und / oder der einzelnen Festsetzungen erörtert und ersichtlich wurden, beschränken sich die folgenden Ausführungen auf noch nicht behandelte Aspekte sowie – zur Vermeidung von Mehrfachausführungen - auf Querverweise zu den jeweiligen Stellen der vorliegenden Begründung, in denen entsprechende Erläuterungen zu finden sind.

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die Auswirkungen in einer Tabelle dargestellt.

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	**Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf den Belang**
1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit sind, soweit über die Bauleitplanung regelbar, gewährleistet. Im Rahmen der Baugenehmigung für bauliche Anlagen sind entsprechende Nachweise zu führen.
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	Keine Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung in einem Industriegebiet. Die *„Anforderungen Kosten sparenden Bauens“* sind auf Objektplanungsebene zu beachten.
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen,(…) sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	Keine erkennbaren Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung.
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	Keine nennenswerten Auswirkungen durch die vorliegende, kleinräumige Bebauungsplan-Änderung.
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,	Der mit der Änderung einhergehende Rückbau des derzeitigen Lkw-Parkplatzes ist aus orts- bzw. landschaftsbildästhetischer Sicht zu begrüßen. Im Falle der Realisierung des bereits konkreten geplanten Hotelbaus (mit der Eingrünung) würde sogar eine stadtgestalterisch ansprechende Neugestaltung gegenüber dem Status quo eines versiegelten Lkw-Parkplatzes gesichert. Auch die flächengleiche Verlagerung des im B-plan festgesetzten, jedoch noch nicht realisierten Grünstreifens zur Planiger Straße hin bewirkt eine ökologische und stadtbildästhetische Aufwertung entlang der Straße.
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,	Kein Einfluss durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung.
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	Dazu siehe ausführliche Erläuterungen in Kap. 9f. („Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz“) .
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	*wie vorstehend*
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	*wie vorstehend*
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	*wie vorstehend*

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	**Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf den Belang**
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	*wie vorstehend*
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	*wie vorstehend*
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	*wie vorstehend*
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	*wie vorstehend*
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	*wie vorstehend*
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,	*wie vorstehend*
8. die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	Die durch die B-plan-Änderung ermöglichte kleinräumige Erweiterung des GI-Gebietes zulasten des Parkplatzes dient der verbesserten Ausnutzbarkeit der Industriegebietsflächen und damit den Belangen der mittelständischen Wirtschaft.
b) der Land- und Forstwirtschaft,	Kein Einfluss durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	Das durch die B-plan-Änderung ermöglichte Vorhaben dient ausdrücklich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.
d) des Post- und Telekommunikationswesens,	Keine Auswirkungen.
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	Keine Auswirkungen.
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,	Keine Auswirkungen.
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,	Keine Auswirkungen.
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,	Keine Auswirkungen.
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	Hier nicht zu berücksichtigen.
12. die Belange des Hochwasserschutzes	Keine Auswirkungen durch die vorliegende Plan-Änderung.
13. die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	Keine Auswirkungen.

11. Umsetzung der Planung

11.1 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der städtischen Straßenverkehrsflächen (Planiger Straße und Lkw-Parkplatz) befinden sich die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplanes bereits in Privateigentum.

Die bisherige Parkplatz-Fläche soll von der Stadt an deren Eigentümer veräußert werden.

11.2 Bodenordnung

Infolge der vorstehend genannten Eigentumsverhältnisse und den vorgesehenen bzw. den durch die Festsetzungen gedeckten Vorhaben wird kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

11.3 Kosten, Finanzierung

Die Trägerschaft von Kosten für die erforderlichen Planungen, evtl. Gutachten etc. sowie für die Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich wird mittels eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Bad Kreuznach (als Planungsträger; als Verwaltung sowie als Träger der Abwasserbeseitigung) und dem privaten Grundstückseigentümer geregelt.

Die ggf. nicht in dem Städtebaulichen Vertrag erfassten und zugeordneten Kosten werden auf Grundlage der entsprechenden Satzungen bzw. Haushaltsansätze der Stadt Bad Kreuznach finanziert.

11.4 Flächenbilanz / Statistik

Der Änderungs-Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf (*digital ermittelt; geringe Abweichungen möglich*):

Festgesetzte Nutzung	**Fläche, ca. [qm]**	**Anteil, ca. [%]**
Industriegebiet (GI)	1.460	74,49 %
davon mit Pflanzgeboten	*378*	*19,3 %*
Straßenverkehrsflächen	500	25,51 %
Gesamtfläche		**100,00%**

Die vorliegende Begründung ist Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

Bad Kreuznach, den _____

_____
Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer

Hotelbau Bad Kreuznach - Planiger Straße
Potenzialabschätzung zur Reptilienfauna



Auftraggeber:
RS-Plan AG
Bretzenheimer Strasse 15
55545 Bad Kreuznach

Im Auftrag von
Klaus Meffert
Ledderhoser Weg 71
55543 Bad Kreuznach

Mainz, November 2016

vorgelegt von der

GÖFA GmbH

Ökologische Forschung und Landschaftsökologie

Goldregenstr. 14

55116 Mainz

Tel.: 06131 – 477 673

Email: goefa@t-online.de

Leitung und Projektierung:

Dipl.-Biol. Horst Krummenauer

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Horst Krummenauer

1. Einleitung

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist es heutzutage erforderlich auch artenschutzrechtliche Fragestellungen zu bearbeiten. Aufgrund der Gesetzgebung im Bundesnaturschutzgesetz spielen hierbei bestimmte faunistische Artengruppen eine besondere Rolle. Hierzu zählt u.a. die Tiergruppe der Reptilien, von denen mehrere Arten als streng geschützte Arten einem besonderen Schutzstatus unterliegen.

Reptilien zählen zu den wechselwarmen Tieren, die keine konstante und regulierte Körpertemperatur aufweisen, sondern stark von der Umgebungstemperatur abhängig sind. Mit zunehmender Wärme nimmt die Mobilität und Agilität der Tiere deutlich zu. Das Gegenteil zeigt sich in Mitteleuropa im Winter, wo die Tiere aufgrund der Kälte fast völlig immobil werden können (Winterruhe). Da Reptilien aufgrund ihrer Lebensweise und ihrer autökologischen Ansprüche spezielle Anforderungen an ihren Lebensraum stellen, eignen sie sich hervorragend als Bioindikatoren. In der Eingriffsplanung zählen sie deshalb zu den Tiergruppen, die zur faunistischen Charakterisierung offener und halb offener Biotope eingesetzt werden.

Im Rahmen der Errichtung eines Hotelneubaus in Bad Kreuznach, Planiger Straße, und dem Eingriff in einen bestehenden Erdwall, sollte eine Überprüfung hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Reptilien erfolgen.

2. Methode

Am 27. Oktober 2016 fand am frühen Nachmittag eine Begehung der Eingriffsfläche sowie der unmittelbaren Umgebung statt. Da zu dieser Jahreszeit, aufgrund der Winterruhe der Reptilien, keine Eidechsen mehr im Freiland angetroffen werden, lag der Fokus der Begutachtung auf den vorhandenen Biotop- und Habitatgegebenheiten. Die Eingriffsfläche, insbesondere der Erdwall, wurde im Hinblick auf mögliche essenzielle Habitate, wie Sonnenplätze, Versteckmöglichkeiten, kurzrasige Offenlandfläche u. ä. untersucht. Zudem wurde die unmittelbare Umgebung nach geeigneten Lebensräumen und möglichen Verbindungskorridoren abgesucht.



Abbildung 1: Luftbild des Planungsraums (rote Umrandung).

3. Ergebnisse und Bewertung

Das Plangebiet ist zweigeteilt. Den Südteil bildet ein gepflasterter Lkw-Parkplatz, welcher circa zwei Drittel der Gesamtfläche einnimmt. Nach Norden wird dieser Parkplatz durch einen etwa 2,50m hohen und 8m breiten Erdwall begrenzt (s. Umschlagsbild).

Als möglicher Lebensraum für Reptilien kommt lediglich der Erdwall in Betracht. Dagegen stellt der befestigte Parkplatz eine lebensraumfeindliche Fläche dar, welche weder von Reptilien noch von anderen Tierarten bzw. Tiergruppen genutzt werden kann.

Der Erdwall zeigte sich am Begutachtungstermin als stark verbrachtes Grünlandelement, welches vollständig mit Vegetation bedeckt war. Dabei dominierten u. a. typische Brachezeiger wie Brombeere (*Rubus spec*.), Disteln (*Cirsium spec*.), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Weißer Steinklee (*Melilotus albus*) oder auch Waldrebe (*Clematis vitalba*). Randlich, in Richtung Parkplatz, wuchsen am Fuße des Erdwalls zudem Gehölze der Arten Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Kirsche (*Prunus spec*).

Auf der Wallkrone und den Seitenflächen wurde dagegen kein Gehölzaufwuchs festgestellt. Auch fehlten kurzrasige oder vegetationslose Flächen. Stattdessen war der Erdboden komplett mit Vegetation bedeckt.

In unmittelbarer Umgebung des Erdwalls existieren mit der Planiger Straße und der Otto-Meffert-Straße zwei stark frequentierte Verkehrsstraßen. Gleichzeitig weist das gesamte nähere Umfeld eine hohe Dynamik aufgrund der Existenz von Gewerbe- und Industrieflächen auf.

In etwa 50m Entfernung führt die Bahnstrecke Gensingen - Bad Kreuznach südlich des Plangebietes vorbei. Zwischen der Bahnstrecke und dem Plangebiet liegt ein ca. 30m breiter dichter Gehölzsaum sowie die Planiger Straße.

Laut Aussage des Bauherrn existiert der Erdwall erst seit zwei Jahren.



Abbildung 2: Detailansicht des Erdwalls mit dichter verfilzter Brachenvegetation.

Maßgeblich für den Umgang mit Tier- und Pflanzenarten im Rahmen der Bauleitplanung ist der *§ 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (*BNatSchG):

Nach *§ 44 Abs. 5 BNatSchG* sind innerhalb der Bauleitplanung bei der Durchführung eines zugelassenen Eingriffs oder eines nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhabens (B-Pläne nach § 30, während Planaufstellung nach § 33, im Innenbereich nach § 34) nur folgende Arten hinsichtlich der Zugriffsverbote von Bedeutung:

(1) die Arten nach Anhang IV FFH-RL,

(2) die europäischen Vogelarten

und (3) die Arten, welche in der - noch nicht existenten - Rechtsverordnung nach *§ 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG* aufgeführt sind.

Für alle weiteren besonders geschützten Arten[1] (besonderen Schutz nach der EG-VO Nr. 338/97 oder der BArtschV) liegt kein Verstoß gegen das Zugriffsverbot vor.

Das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten in Rheinland-Pfalz ist in der Datenbank des *Landesamts für Umwelt*, **Artefakt**, enthalten. Darin werden alle in Rheinland-Pfalz vorkommenden Tier- und Pflanzenarten behandelt, für welche besondere rechtliche Vorschriften gelten.

Eine aktuelle Abfrage der Datenbank für das Messtischblatt TK 25, Bad Kreuznach (6113), hinsichtlich der Indikatorgruppe Reptilien ergab folgendes Ergebnis:

Tabelle 1: Nachweise der Reptilienarten für das Messtischblatt TK 25, Bad Kreuznach.

Artengruppe	wissenschaftlicher Name	deutscher Name	RL-RP	RL-D	FFH/VSR	Schutz
Kriechtiere	Anguis fragilis	Blindschleiche				§
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse		V	IV	§§
Kriechtiere	Podarcis muralis	Mauereidechse		V	IV	§§
Kriechtiere	Lacerta bilineata	Westliche Smaragdeidechse	1	2	IV	§§
Kriechtiere	Zootoca vivipara	Waldeidechse				§
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	4	3	IV	§§
Kriechtiere	Natrix natrix	Ringelnatter	3	V		§
Kriechtiere	Natrix tessellata	Würfelnatter	1	1	IV	§§

[1] z. B. alle Wildbienenarten, Blindschleiche, Bachneunauge, Hirschkäfer, Helmazurjungfer

Von den acht aufgeführten Kriechtieren sind lediglich fünf Arten planungsrelevant. Blindschleiche (*Anguis fragilis*), Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) und Ringelnatter (*Natrix natrix*) sind als besonders geschützte Arten im Rahmen der Bauleitplanung nicht abzuprüfen.

Mögliche Vorkommen der beiden sehr seltenen Arten Westliche Smaragdeidechse (*Lacerta bilineata*) und Würfelnatter (*Natrix tessellata*), welche landesweit vom Aussterben bedroht sind, scheiden aufgrund ihrer speziellen Autökologie und der Ansprüche an ihre Lebensräume (Flussläufe bzw. Trockenrasen) im Plangebiet aus.

Ähnliches gilt für die beiden Arten Mauereidechse (*Podarcis muralis*) und Ringelnatter (*Natrix natrix*), auch wenn sie einen geringeren Spezialisierungsgrad aufweisen als die erstgenannten Reptilienarten. Die Mauereidechse besiedelt als xerotherme Art Trockenmauern, Felsareale, Weinberge mit Mäuerchen, aber auch anthropogene Strukturen wie alte Burganlagen oder sonnenbeschienene Gleiskörper von Bahngleisen. Dagegen weist die Ringelnatter eine Präferenz für feuchte Lebensräume, wie die Umgebungen von langsam fliesenden Gewässern, Teichen und Seen oder auch Feuchtwiesen und Sümpfen auf. Beide Arten sind aufgrund ihrer Lebensraumansprüche nicht im Plangebiet zu erwarten.

Selbst bei einem möglichen Vorkommen der Mauereidechse im Bereich des Gleiskörpers der nahegelegenen Bahnlinie, wofür es keine zwangsläufigen Indizien gibt, stellen der gleisbegleitende breite Gehölzsaum, sowie die stark frequentierte Planiger Straße, welche zwischen dem Gleiskörper und dem Plangebiet liegen, ein sehr starkes Barrierenensemble für die eher wenig mobile Tierart dar. Auch existieren im Plangebiet keine geeigneten Habitate für die thermophile Art. Ein Vorkommen ist daher auszuschließen.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist ein Bewohner halb offener strukturreicher Lebensräume. Optimal sind offene, magere und kurzrasige Flächen mit angrenzenden niedrigen Gehölzen; welche möglichst lange Grenzlinien aufweisen. Dabei benötigt sie ein enges, kleinflächiges Mosaik an Sonnenplätzen, Versteck- und Rückzugsmöglichkeiten sowie Überwinterungsquartieren. Die Flächen dürfen nicht zu stark verschattet sein.

Zauneidechsen sind sehr ortstreue Tiere, die in der Regel ihre Lebensräume als Ganzlebensräume nutzen. Dabei legen die Tiere im Verlaufe des Jahres nur geringe Distanzen (10 - 30 m) zurück. Gleichzeitig muss, entgegen den oft in der Literatur angegebenen geringen Werten, für den Raumbedarf der Zauneidechse von Flächengrößen von bis zu 2.000 qm pro Individuum ausgegangen werden.



Abb. 8:
Skizze eines optimalen Zauneidechsen-Habitats: besonnte Freiflächen wechseln ab mit höheren, schützenden Vegetationskomplexen.

- *Abbildung 3: Idealisierte Darstellung eines optimalen Zauneidechsen-Habitats (aus BLAB ET AL 1991).*

Wie bereits beschrieben, unterscheiden sich die strukturellen Gegebenheiten auf dem Erdwall deutlich von dem Anspruchsprofil auch dieser noch relativ weitverbreiteten Reptilienart. Insbesondere der hohe Verschattungsgrad aufgrund der dichten und verfilzten Brachevegetation stellt einen essenziellen Mangelfaktor für die Zauneidechse dar. Auch fehlen bspw. kleinere Gehölzstrukturen zur Thermoregulation.

Zudem stellt sich die Frage, von woher und in welchem Zeitraum eine mögliche Besiedlung hätte stattfinden können. Die Zauneidechse als wenig mobile Art benötigt zur Besiedlung neuer Lebensräume längere Zeitfenster. Der Erdwall existiert jedoch erst seit zwei Jahren. Weiterhin kann eine Besiedlung nur entlang von geeigneten Vernetzungsbiotopen erfolgen, innerhalb deren die Art entsprechende Lebensbedingungen vorfindet. Die Lage an zwei Verkehrsstraßen sowie an Industrie- und Gewerbeflächen allein schließt eine mögliche Besiedlung fast schon komplett aus.

Aufgrund der geschilderten Gegebenheiten innerhalb der Planfläche selbst sowie der unmittelbaren Umgebung ist ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet nicht zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass die Einschätzung hinsichtlich des Besiedlungspotenzials der Reptilien auch auf die anderen streng geschützten Tierarten, wie bspw. Amphibienarten, Heuschreckenarten, Libellenarten, Tagfalterarten usw. zu übertragen ist. Fast immer handelt es sich bei den streng geschützten Tierarten um hoch spezialisierte Arten, welche nur in naturbelassenen und weitgehend ungestörten Biotopen vorkommen.

In Bezug auf die Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass seltene und/oder hoch spezialisierte Arten den Erdwall nicht besiedeln, unabhängig von dem tatsächlichen Raumbedarf, welche Vögel als mobile Tiere besitzen. Aber auch für weitverbreitete Arten stellt der Erdwall aufgrund seines hohen Störungsgrades ein wenig geeigneter Lebensraum dar.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist jedoch viel entscheidender, dass im Winterhalbjahr kein Brutgeschehen stattfindet. Die Gefahr, dass bei einem Eingriff Jungvögel in Nestern zu Schaden kommen, besteht nicht. Adulte Vögel, die den Erdwall ggf. als Nahrungshabitat oder Rasthabitat im Winter nutzen könnten, würden als mobile Arten vor einem möglichen Eingriff die Fläche rechtzeitig verlassen.

Fazit: Aufgrund der strukturellen Gegebenheiten im Plangebiet sowie unter Berücksichtigung der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ist nicht mit dem Vorkommen von Reptilien zu rechnen.

Auch für weitere streng geschützte Arten ist davon auszugehen, dass diese nicht im Plangebiet vorkommen.

Für die Avifauna besteht für Eingriffe im Winterhalbjahr keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 - 5 BNatSchG werden für keine der Arten erfüllt. Die Planung ist somit mit den Vorgaben des Artenschutzes konform!

Stadtverwaltung Bad Kreuznach **Beschlussvorlage**

[x] öffentlich [ ] nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/61	31.05.2017	16/263

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	20.06.2017
Stadtrat	28.06.2017

Betreff

Bebauungsplan „zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg“ (Nr. 4/9, 2. Änderung);

a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

b. Beschluss zur Satzung

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat

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

b. stimmt dem vorliegenden Entwurf zu und beschließt den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO bestehend aus der Planzeichnung mit Textfestsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung Die Begründung wird gebilligt.

Berichterstatter:

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Stadtrat	28.06.2017	

Beratung

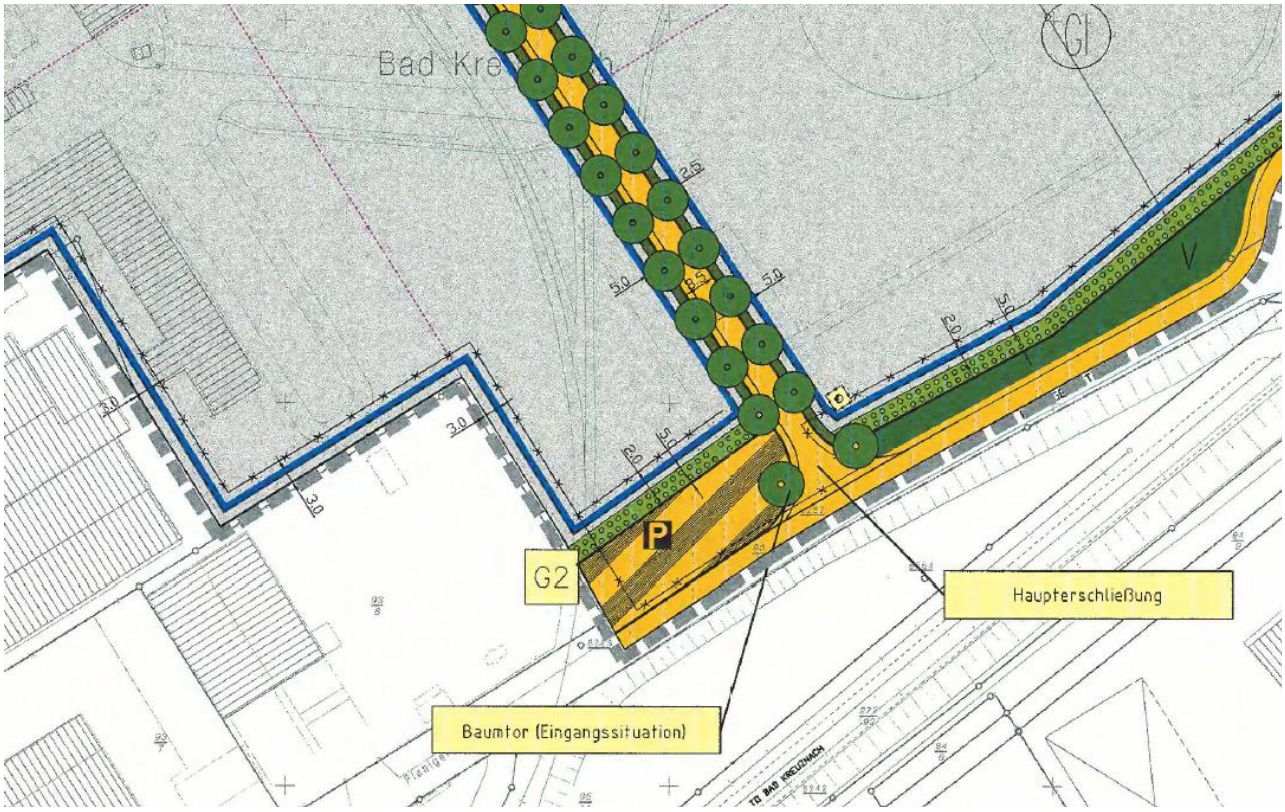
Beratungsergebnis						
[ ] Einstimmig	[ ] Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	[ ] Laut Beschlussvorschlag	[ ] Abweichender Beschluss (Rückseite)

Beschlussausfertigungen an:

Bebauungsplan „zwischen Gensinger Straße, Michelinstraße, Planiger Straße und Sandweg“ (Nr. 4/9)

Der Bebauungsplan ist seit 18.08.2003 rechtsverbindlich. Es ist planerisches Ziel des Bebauungsplans zur Ansiedlung von Gewerbe und Industrie und damit zur Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie der Stärkung der Wirtschaft neue Industrieflächen auszuweisen.

Die Flächen der ehemaligen Marshall-Kaserne standen im Rahmen der Konversionsmaßnahmen der Stadt für eine Überplanung hinsichtlich der industriellen Nutzung zur Verfügung. Der Standort wird begünstigt durch die stadteinwärts führende Erschließung über die Gensinger Straße sowie die bereits bestehenden umgebenen, als GI-Gebiet ausgewiesenen Nutzungen.

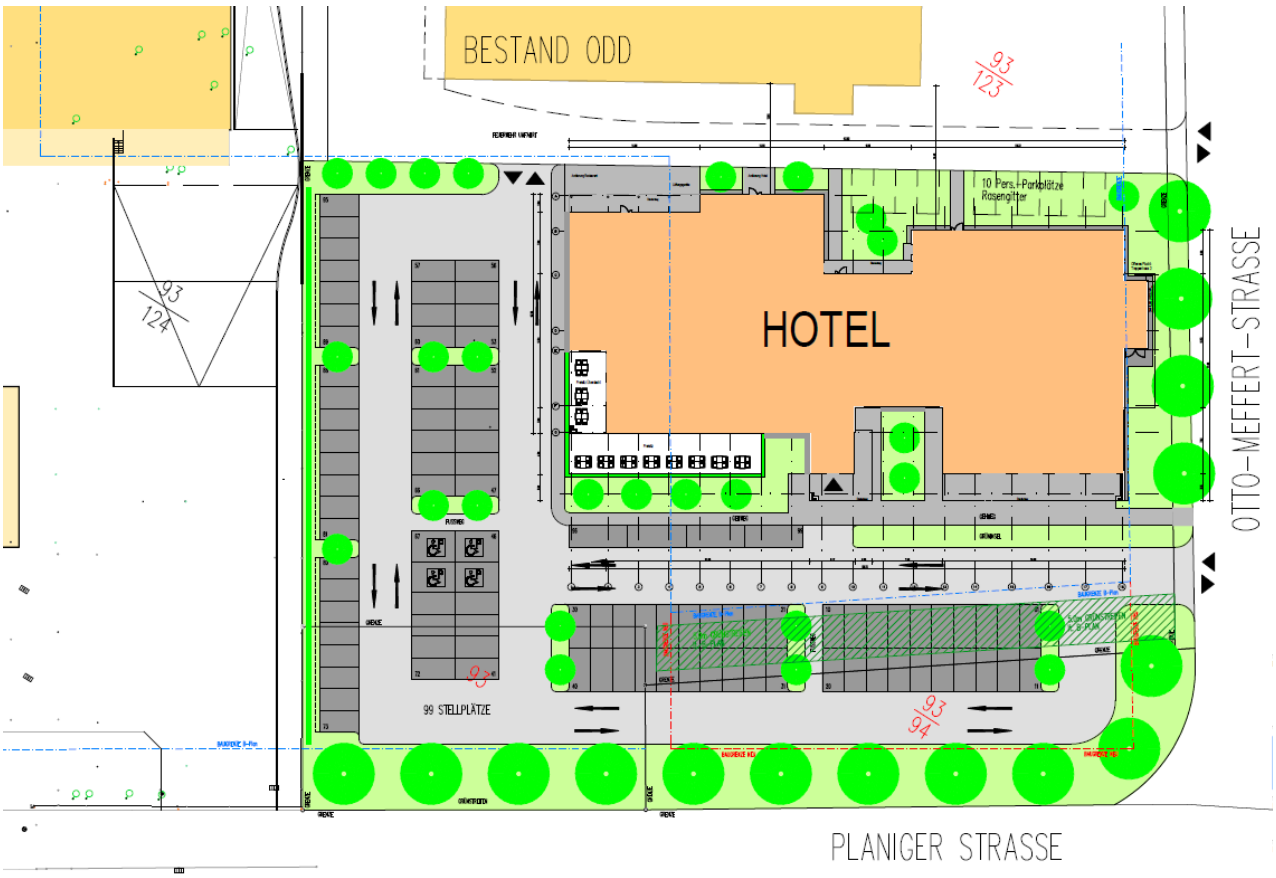


Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4/9 mit ungefährem Änderungsbereich (rot markiert)

Ziel der Änderung

Die Firma Meffert möchte in Bad Kreuznach ein Hotel nördlich des gezeigten Änderungsbereichs errichten. Zu diesem Zweck hat sie eine Bauvoranfrage eingereicht. Dazu möchte die Firma Meffert, die zurzeit im Bebauungsplan als Öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz), die im Eigentum der Stadt ist, von der Stadt erwerben und auf der Fläche zusätzliche Stellplätze für das Hotel errichten.

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt



Übersichtsplan von RS-Plan AG

Der Bebauungsplan soll an die neuen Gegebenheiten angepasst, die öffentliche Verkehrsfläche in Industriegebiet umgewidmet werden. Die zurzeit vorhandene Parkplatzfläche wird zurzeit weitgehend von Lkw als Abstellfläche (auch über Nacht) genutzt. Dies führt immer wieder zu Konflikten mit den Anliegern (Müll, Verunreinigungen). Die Lkw-Stellplätze sollen an anderer Stelle ersetzt werden, hierfür wird ein Konzept erarbeitet.

Zu Beschlussvorschlag a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Der Entwurf wurde zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 18.04.2017 - 19.04.2017 ausgelegt sowie den Behörden mit Schreiben vom 05.04.2017 vorgelegt.

Im Rahmen der Beteiligung ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Inhalt war die Klarstellung bzgl. der Anordnung und Art der Stellplätze.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden 42 Behörden beteiligt, davon gab eine Stelle Hinweise, 8 hatten keine Bedenken und 33 gaben keine Rückmeldung.

Hauptthema aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange war:

- Hinweise bzgl. der Geologie und des Bergbaus

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

Zu Beschlussvorschlag b. Zustimmung zum vorliegenden Entwurf und Satzungsbeschluss
Nach Prüfung durch die Verwaltung sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Der Bebauungsplan wurde daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt, da

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

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

Auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie den Angaben nach §2a und 3 Abs.2 Satz2 BauGB wurde daher im vorliegenden Verfahren verzichtet.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage (Anlage 2) ergaben sich keine Änderungen der Planung.

Dem Ausschuss wird daher vorgeschlagen, dem Stadtrat zu empfehlen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO bestehend aus der Planzeichnung mit Textfestsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung zum Bebauungsplan zu billigen (Anlagen 3-7).

Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr hat am 20.06.2017 über die Vorlage beraten. Über das Ergebnis wird im Stadtrat berichtet.

Anlagen:

1. Grenzbeschreibung
2. Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen
3. Auszug Planzeichnung
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung zum Bebauungsplan
6. Geotechnischer Bericht
7. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Planzeichnung wird im Rahmen der Sitzung ausgehängt.

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Beschlussvorlage

[X] öffentlich [ ] nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/61	13.06.2017	17/172

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

Betreff

Verfügungsfond für das Programm Aktive Stadtzentren Bad Kreuznach

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt

die Implementierung eines Verfügungsfonds für das Programm Aktive Stadtzentren Bad Kreuznach.

Berichterstatter:

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

Die Stadt Bad Kreuznach wurde im Jahr 2009 in das Städtebauförderprogramm Aktive Stadtzentren aufgenommen. Grundlage dafür bildet das integrierte Innenstadt-Entwicklungskonzept (ISEK) welches ebenfalls durch den Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach beschlossen wurde. Bestandteil des ISEK ist die Einrichtung eines Verfügungsfonds unter Maßnahmenpaket D 04.

1. Ziel des Verfügungsfonds

Mit Hilfe des Verfügungsfonds können kleinere Maßnahmen und Aktionen in privat-öffentlicher Kooperation angestoßen und umgesetzt werden. Diese müssen dem Ziel der Stärkung der Innenstadt dienen, innerhalb des festgelegten Bereiches ihre Wirkung entfalten und dürfen nicht nur einzelnen Personen zugutekommen.

2. Fördergrundsätze

Die Gelder setzen sich dabei aus privaten und öffentlichen Mitteln zusammen. Die Finanzierung des Fonds muss zu 50% aus privaten Mitteln erfolgen. Dieser Anteil kann von Akteuren der lokalen Wirtschaft, Grundstücks- und Immobilieneigentümern oder engagierten Privatpersonen akquiriert werden und für investive, jedoch insbesondere auch für investitionsvorbereitende und -begleitende sowie für nichtinvestive Maßnahmen eingesetzt werden.

Beispiele für **investive Maßnahmen** sind:

- Neugestaltungen von Straßen und Plätzen durch Beleuchtung, Möblierung, Kunst etc.

Beispiele für **investitionsvorbereitende und –begleitende Maßnahmen** können sein:

- Öffentlichkeitsarbeit, Gestaltungsberatung, Workshops im Rahmen einer Umgestaltungsmaßnahme etc.

Beispiele für **nicht-investive Maßnahmen** können sein:

- gemeinsame Standortwerbung, Projekt- Internetauftritt, Corporate Design, etc.

Der übrige Anteil von 50 % kommt aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Kommunen. Der Verfügungsfonds stellt voraussichtlich jährlich ein Gesamtbudget von 20.000 € bis zum 31.12.2021 bereit.

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

3. Allgemeine Fördervorraussetzungen

Die Entscheidung über Verwendung der Gelder geschieht durch ein lokales Gremium in Eigenregie. Das Gremium soll einen Querschnitt der Interessen möglichst aller innerstädtischen Akteure abbilden. Es soll sich daher aus Anwohnern, Vertretern von Vereinen, Organisationen sowie engagierten Gruppen und Vertretern der Stadtverwaltung zusammensetzen. Das Quartiersmanagement übernimmt beratende Funktion.

Grundlage ist das integrierte Entwicklungskonzept für das Fördergebiet sowie die als Entwurf vorgelegte Richtlinie der Stadt Bad Kreuznach für die Gewährung von Fördergeldern aus dem Verfügungsfonds im Programm Aktive Stadtzentren Bad Kreuznach.

4. Hintergrund für die Einrichtung des Verfügungsfonds

Die Einrichtung des Verfügungsfonds wurde mittlerweile dringlich, da sich Projekte eigenständig aus dem Quartier heraus entwickeln – z.B. das Lastenradprojekt KLARA. Dies ist gewünscht und gut. Die ADD wies nun darauf hin, dass bei solchen Projekten die Implementierung eines Verfügungsfonds seitens des Fördermittelgebers erwartet wird. Dem möchte die Verwaltung der Stadt Bad Kreuznach nunmehr nachkommen um das private Engagement mit Hilfe des Verfügungsfonds zu unterstützen.

Anlage

1. Entwurf der Richtlinie der Stadt Bad Kreuznach für die Gewährung von Fördergeldern aus dem Verfügungsfonds im Programm Aktive Stadtzentren Bad Kreuznach

Problembeschreibung / Begründung (Fortsetzung S.3)

Problembeschreibung / Begründung (Fortsetzung S.4)

Entwurf

Richtlinie der Stadt Bad Kreuznach für die Gewährung von Fördergeldern aus dem Verfügungsfonds im Programm Aktive Stadtzentren Bad Kreuznach

Vorbemerkungen

Die Stadt Bad Kreuznach wurde 2009 in das Städtebauförderprogramm Aktive Stadtzentren aufgenommen. Dieses unterstützt die Sicherung und den Ausbau der Zentren als Orte für Wirtschaft und Kultur, zum Arbeiten und Wohnen, zur Versorgung und Freizeitgestaltung sowie als Orte der Identifikation und des Alltagslebens der ansässigen Bevölkerung. Dabei sollen die Vorbereitung und die Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit allen innerstädtischen Akteuren erfolgen. Um dies zu unterstützen, wird mit dem Verfügungsfonds ein Budget geschaffen, das für die kurzfristige Umsetzung lokal angepasster Projekte bereit steht.

Der Verfügungsfonds wird auf Grundlage von Punkt 8.5.1 der Verwaltungsvorschrift Förderung der städtebaulichen Erneuerung des Ministeriums des Innern und für Sport vom 22.03.2011 eingerichtet.

Über die Vergabe der Mittel entscheidet ein lokales Gremium auf Grundlage der vorliegenden Richtlinie. Die mit dem Verfügungsfonds unterstützten Projekte müssen den Zielen des Integrierten Innenstadt-Entwicklungskonzepts, beschlossen am xx.xx.xxxx vom Rat der Stadt Bad Kreuznach, entsprechen.

§ 1 Aufgabe und Ziele des Verfügungsfonds

Der Verfügungsfonds soll das private Engagement sowie private Finanzressourcen für den Erhalt und die Entwicklung der Binger Innenstadt aktivieren.

Mit dem Verfügungsfonds sollen folgende Ziele erreicht werden:

- flexibler und lokal angepasster Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung
- schnelle, unbürokratische und transparentere Förderung von Projekten
- Steigerung der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure
- Stärkung der Kooperation unterschiedlicher Akteure

§ 2 Höhe und Verwaltung des Verfügungsfonds

Der Verfügungsfonds stellt voraussichtlich jährlich ein Gesamtbudget von 20.000 € bis zum 31.12.2021 bereit.

Der Verfügungsfonds finanziert sich bis zu 50 % aus öffentlichen Mitteln und mindestens zu 50 % aus privaten Mitteln. So ergibt sich, dass jeder Euro, der aus privatem Vermögen in den Verfügungsfonds eingezahlt wird, mit einem Euro aus der Städtebauförderung bezuschusst wird. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der öffentlichen Mittel aus dem Verfügungsfonds besteht nicht. Die zur Verfügung stehenden Mittel sind freiwillige Leistungen des Bundes, des Landes Rheinland-Pfalz und der Stadt Bad Kreuznach. Eine Förderung durch den Verfügungsfonds erfolgt nur im Rahmen der bewilligten Fördermittel und der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel. Die Entscheidung über eine Förderung und die Höhe der Förderung trifft das Vergabegremium im Einzelfall nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Mittel.
Die Mittel Dritter können weder als Spende gemäß Einkommenssteuergesetz (EStG) noch als Sonderausgaben abgesetzt werden.

Verwalter des Verfügungsfonds ist der/die Quartiersmanager/in im Programm Aktive Stadtzentren „Innenstadt Bad Kreuznach“. Zudem unterstützt der/die Quartiersmanager/in das Vergabegremium und stellt durch eine Projektübersicht die Transparenz über die Verwendung der Mittel sicher.

§ 3 Fördergegenstand

Mit den Mitteln aus dem Verfügungsfonds sollen Projekte unterstützt werden, die einen nachhaltigen Nutzen für die Stärkung und Belebung der Bad Kreuznacher Innenstadt haben.

Förderfähig sind z.B.:

- Sachkosten und Verbrauchsmaterialien, die im Rahmen des Projekts anfallen
- Sach- und Investitionsgüter, die überwiegend im Sanierungsgebiet „Innenstadt Bad Kreuznach“ zum Einsatz kommen und nach Projektende dort verbleiben
- Öffentlichkeitsarbeit und Werbungskosten
- projektbezogene Beteiligungskosten
- Honorarkosten bis zu einer Höchstgrenze von 20 €/Std. (zzgl. MwSt.)
- Personalkosten, die ausschließlich im Rahmen des beantragten Projekts anfallen
- Lebensmittel, wenn diese ausschließlich im Rahmen des Projekts verwendet werden

Die Mittel der Städtebauförderung sind ausschließlich für investive und investitionsvorbereitende Maßnahmen einzusetzen. Die Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nicht-investive Maßnahmen genutzt werden.

Unter investiven Maßnahmen sind längerfristig im Gebiet verbleibende Werte zu verstehen. Dazu gehören z.B.:

- zusätzliche Begrünung und Möblierung des öffentlichen Raums
- Spielgeräte und Kunst im öffentlichen Raum
- Veranstaltungsequipment
- Werbeanlagen entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen und Beleuchtung (auch saisonal)

Zu den investitionsvorbereitenden Maßnahmen, die die investiven Maßnahmen vorbereiten, gehören z.B. Analysen und Konzepte.

Nur der nicht aus der Städtebauförderung stammende Teil des Verfügungsfonds (private Mittel) kann für nicht-investive Maßnahmen eingesetzt werden. Nicht-investive Maßnahmen sind temporäre oder einmalige Aktivitäten. Dazu gehören z.B.:

- Öffentlichkeitsarbeit und Werbungskosten
- Veranstaltungen
- nicht-materielle oder mobile Investitionen

Von einer Förderung ausgeschlossen sind z.B.:

- Pflichtaufgaben der Kommune
- Maßnahmen, die nach VV-StBauE und § 44 LHO sowie VV-LHO nicht zuwendungsfähig sind
- Maßnahmen, die im Widerspruch zu den Zielsetzungen des Städtebauförderprogramms Aktive Stadtzentren stehen
- anderweitig förderfähige Projekte (Ausschluss von Doppelförderung), es sei denn diese sind sonst nicht kurzfristig umsetzungsfähig
- Rechnungen, die nicht auf den Zuwendungsempfänger ausgestellt sind und/oder nicht von diesem beglichen wurden

- alle Kosten, die vor oder nach dem Bewilligungszeitraum angefallen sind, es sei denn, es liegt eine förderrechtliche Zustimmung für den besonderen Fall vor
- institutionelle Förderungen und Förderungen des laufenden Geschäftsbetriebs
- laufende Betriebs- und Sachkosten
- Kosten für Kfz, sofern es keine Fahrtkosten sind
- Finanzierungskosten, Bußgelder, Geldstrafen, Prozesskosten, Steuern, Abgaben, Versicherungen, Zinskosten und Nebenkosten des Geldverkehrs, Kosten für den Erwerb von Patenten und Lizenzen
- jegliche Kosten, die nicht in direktem Zusammenhang mit der Maßnahme stehen
- unbefristete Maßnahmen

§ 4 Art, Umfang und Höhe des Zuschusses

Die Projektförderung aus Mitteln des Verfügungsfonds wird als nichtrückzahlbarer Zuschuss gewährt. Der Zuschuss darf einen Betrag von 5.000 € brutto pro Projekt nicht übersteigen. In Einzelfällen kann das Vergabegremium über eine Förderung von Maßnahmen mit einem höheren Finanzbedarf entscheiden. Eine Begründung ist anzugeben. Die Mittel sollen dem beantragten Zweck angemessen sein sowie sparsam und wirtschaftlich verwendet werden.

Projekte, die erstmals durchgeführt werden, werden bevorzugt gefördert. Die Mittel aus dem Verfügungsfonds sollen nicht die Regelfinanzierung von Projekten ersetzen.
Bei Kosten von mehr als 2.500 € brutto pro Einzelauftrag bzw. Gewerk sind mindestens drei Vergleichsangebote einzuholen.

§ 5 Vergabegremium

Das Vergabegremium entscheidet über und legitimiert die Mittelfreigabe aus dem Verfügungsfonds in öffentlicher Sitzung. Es kann die Förderung einzelner Projekte an Auflagen binden.

Das Vergabegremium soll einen Querschnitt der Interessen möglichst aller innerstädtischen Akteure abbilden und setzt sich wie folgt zusammen:

- 3 Anwohner/innen
- 3 Vertreter/innen von Vereinen/Organisationen/engagierten Gruppen bzw. Zusammenschlüssen
- 3 städtische Vertreter aus folgenden Bereichen:
  - Stadtbauamt
  - Amt für Kinder und Jugend
  - Amt für Recht und Ordnung
- 1 Vertreter/in einer städtischen Gesellschaft

Quartiersmanager/in (beratend)

Für jedes Mitglied des Gremiums ist ein Stellvertreter zu bestimmen. Die Mitglieder des Vergabegremiums und deren Stellvertreter werden auf Vorschlag des/r Quartiersmanagers/in vom Planungsausschuss bestimmt und von diesem legitimiert. Die Mitarbeit im Vergabegremium ist für die Anwohner und die Vertreter der Vereine und Organisationen ehrenamtlich.

Das Gremium ist beschlussfähig, wenn mindestens 50 % der stimmberechtigten Mitglieder bei der Sitzung anwesend sind. Zur Entscheidung genügt die einfache Mehrheit (Enthaltungen werden nicht mitgezählt). Bei Stimmengleichheit ist der Antrag abgelehnt.

Die Mitglieder des Vergabegremiums kommen auf Einladung des/r Quartiersmanagers/in zusammen. Der Tagungszeitraum des Gremiums soll in einem vierteljährlichen Rhythmus stattfinden. In Ausnahmefällen kann hiervon abgewichen werden. Im angekündigten Verhinderungsfall kann vor der Sitzung eine schriftliche Stellungnahme oder gültige Stimmabgabe des/r Abwesenden durch den/die Quartiersmanager/in eingeholt werden. Bei kurzfristigen Projektanträgen, die zeitnah beschlossen werden müssen, ist ein Umlaufbeschluss per Email möglich.

§ 6 Antragstellung und Verfahren

Antragsberechtigt sind alle natürlichen und juristischen Personen.

Antragsberechtigt sind auch die stimmberechtigten Mitglieder im Vergabegremium. Diese sind in diesem Fall jedoch von der entsprechenden Abstimmung ausgeschlossen.

Ein Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem Verfügungsfonds ist schriftlich an die Stadt Bad Kreuznach, zu Händen des/r Quartiersmanager/in zu richten. Es ist das Antragsformular zu nutzen, das auf der städtischen Homepage www.bad-kreuznach.de zur Verfügung steht. Darüber hinaus ist das Formular beim Bauamt, Abt. Stadtplanung und Umwelt erhältlich.

Der Antrag muss mindestens folgende Informationen enthalten:

- Name, Kontaktdaten und Bankverbindung des/r Antragstellers/in
- Titel und Kurzbeschreibung des Projekts
- Ort und Zeitraum der Projektdurchführung
- Ziele des Projekts sowie Nutzen und erwartete Effekte für die Bad Kreuznacher Innenstadt
- Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Kostenschätzungen (ggf. Angebote) für die konkreten Einzelpositionen

Anträge können ganzjährig gestellt werden. Die Anträge werden in der Reihenfolge ihres Eingangs bearbeitet und zunächst auf ihre Vollständigkeit und grundsätzliche Förderfähigkeit geprüft.

§ 7 Bewilligungskriterien und Bewilligung

Die Finanzierung aus dem Verfügungsfonds ist nachrangig, d.h. diese erfolgt nur, wenn andere Finanzierungsquellen ausgeschlossen sind bzw. den Aufwand einer Antragstellung nicht rechtfertigen.

Für die Bewertung der Anträge werden folgende Kriterien herangezogen:

Lage: Das geförderte Projekt muss einen eindeutigen Bezug zum Gebiet der Bad Kreuznacher „Aktiven Stadt“ aufweisen und seine Wirkung dort entfalten (s. Anlage 1).

Kooperation: Das geförderte Projekt soll das Miteinander und das Engagement der städtischen Akteure sowie die Kooperation untereinander fördern.

Nachhaltigkeit: Das geförderte Projekt soll eine nachhaltige Verbesserung innerhalb des Gebiets erwarten lassen. Ebenfalls entscheidend ist die Art und Höhe künftiger Belastungen (Folgekosten, Pflegebedarf). Hier muss vorab geklärt sein, wie hoch diese Belastungen sind und wer zukünftig dafür aufkommen soll.

Grundlegende Voraussetzung für die Gewährung von Mitteln ist die technische Umsetzbarkeit des Projekts sowie die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften. Daneben sind die maßgeblichen kommuna-

len Haushaltsgrundsätze, insbesondere der Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit, zu beachten.

Die Bewilligung erfolgt schriftlich per förmlichen Zuwendungsbescheid durch die Stadt Bad Kreuznach.

Erst nach Erhalt des Bewilligungsbescheids darf mit der Maßnahme begonnen werden.

Das Gremium kann jederzeit die Durchführung der Maßnahme prüfen.
Eine nachträgliche Erhöhung der Zuwendung bei Überschreitung der veranschlagten Kosten ist ausgeschlossen. Reduzieren sich die nachgewiesenen Kosten gegenüber der Bewilligung, verringert sich der Zuschuss entsprechend.

§ 8 Dokumentation

Der/die Quartiersmanager/in als Verwalter/in des Verfügungsfonds stellt die Öffentlichkeit über die geförderten Projekte her. Der Projektträger erklärt sich bereit, Materialien und Zuarbeiten für die Veröffentlichungen zur Verfügung zu stellen.
Nach Beendigung des Projekts ist vom Projektträger innerhalb einer Frist von 4 Wochen eine Kurzdokumentation (mindestens eine DIN A4-Seite) über den Verlauf und die Ergebnisse des Projekts anzufertigen. Zudem wird dem/r Quartiersmanager/in innerhalb der vorgenannten Frist mindestens ein Projektfoto in digitaler Form zur freien Verwendung zur Verfügung gestellt.
Veröffentlichungen durch den Projektträger sind vorab mit dem/r Quartiersmanager/in abzustimmen. Grundsätzlich ist dabei auf die finanzielle Unterstützung durch das Städtebauförderprogramm Aktive Stadtzentren zu verweisen.

§ 9 Mittelauszahlung

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in der Regel nach der Durchführung des Projekts und Prüfung des Verwendungsnachweises. Als Grundlage für die Auszahlung sind alle Originalrechnungen zu den Ausgaben sowie die Dokumentation des Projekts nach § 8 einzureichen.

Die Abrechnung muss innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten nach Abschluss des Projekts vorgenommen werden.

Sofern sich bei der Auszahlungsprüfung herausstellt, dass das Projekt nicht wie beantragt umgesetzt wurde bzw. Auflagen nicht eingehalten wurden, entscheidet erneut das Vergabegremium über die Auszahlung der Mittel. Die von der ursprünglichen Bewilligung abweichenden Auszahlungen sind vom Vergabegremium zu begründen.

Ist eine vom Vergabegremium ausgewählte Maßnahme ohne Vorfinanzierung nicht durchführbar, kann im Ausnahmefall eine Teil-Vorfinanzierung oder Abschlagszahlung aus dem Verfügungsfonds erfolgen.

§ 10 Erstattung der Zuwendung, Verzinsung

Im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinie oder falscher Angaben kann der Bewilligungsbescheid auch nach Auszahlung des Zuschusses entweder zurückgenommen oder widerrufen werden. Zu Unrecht ausgezahlte Beträge werden mit Aufhebung des Bewilligungsbescheids zur Rückzahlung fällig

und sind vom Zeitpunkt der Auszahlung an mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen.

§ 11 Inkrafttreten

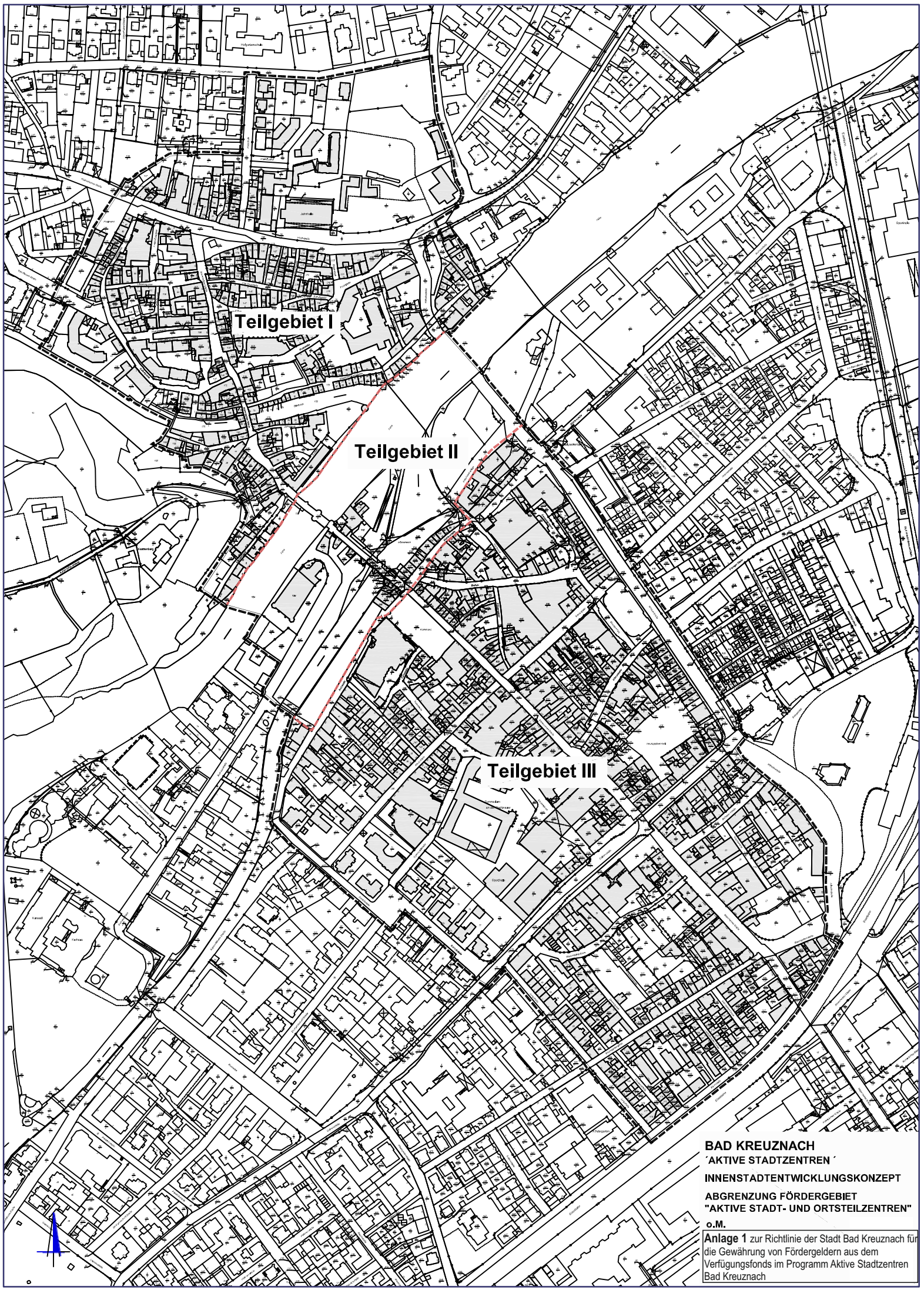
Der Rat der Stadt Bad Kreuznach hat am xx.xx.xxxx die Richtlinie der Stadt Bad Kreuznach für die Gewährung von Fördergeldern aus dem Verfügungsfonds im Programm „Aktive Stadtzentren" Bad Kreuznach beschlossen. Die ADD hat diese Richtlinie mit Schreiben vom xx.xx.xxxx genehmigt.

Diese Vergaberichtlinie tritt mit dem Beschluss des Rates der Stadt Bad Kreuznach in Kraft.

Bad Kreuznach, xx.xx.2017

Dr. Heike Kaster-Meurer
Oberbürgermeisterin

Anlagen:
- Anlage 1: Abgrenzung Fördergebiet „Aktive Stadt" Bad Kreuznach



BAD KREUZNACH

´AKTIVE STADTZENTREN´

INNENSTADTENTWICKLUNGSKONZEPT

ABGRENZUNG FÖRDERGEBIET "AKTIVE STADT- UND ORTSTEILZENTREN"

o.M.

Anlage 1 zur Richtlinie der Stadt Bad Kreuznach für die Gewährung von Fördergeldern aus dem Verfügungsfonds im Programm Aktive Stadtzentren Bad Kreuznach