

Bad Kreuznach Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung)

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus:

- der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und
- der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Synopse vom 22.08.2018
zur
Vorentwurfsfassung vom Juli 2018

Erstellt im Auftrag der
Stadt Bad Kreuznach
durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

A) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat von Bad Kreuznach hat am 14.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung) gefasst und die Verwaltung ermächtigt das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs im Zeitraum 18.07.2018 bis zum 15.08.2018 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging eine Eingaben ein, über deren Berücksichtigung durch den Stadtrat zu beraten und entscheiden ist:

- private Einwendung 1 (24.07.2018).

B) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur Offenlage der Planung erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

In diesem Zusammenhang wurden mit Schreiben vom 12.07.2018 insgesamt 55 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert eine Stellungnahme bis zum 15.08.2018 abzugeben.

(1) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen ein:

- "Die Naturfreunde", Landesverband Rheinland- Pfalz
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Rheinland- Pfalz e.V.
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
- Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Südwest, PTI 12
- Elektrizitätswerk EWR Netz GmbH
- Finanzamt Bad Kreuznach
- Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichte, Koblenz
- Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Mainz
- Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie, Landesverband Rheinland- Pfalz e.V.
- Industrie-Handelskammer und Außenstelle KH
- Jüdische Kultusgemeinde
- Kreisverwaltung Bad Kreuznach
 - Büro des Landrates Brand- und Katastrophenschutz
 - Gesundheitsamt
 - Untere Landesplanungsbehörde
 - Untere Naturschutzbehörde
 - Untere Wasserbehörde
 - Veterinärwesen
- Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt, Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.

- Landesamt für Steuern – Landesvermögensabteilung
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.
- ORN Omnibusverkehr Rhein-Nahe GmbH
- Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe
- Polizeiinspektion Bad Kreuznach
- Pollichia, Verein f. Naturforschung u. Landespflege e.V.
- Stadtbus Bad Kreuznach GmbH
- Stadtpfarrei Heilig Kreuz, Zentrales Pfarrbüro
- Stadtverwaltung Bad Kreuznach
 - Abwasserbeseitigung
 - Amt für Brand- und Katastrophenschutz
 - Amt für Kinder u. Jugend
 - Amt für Recht und Ordnung
 - Amt für Schulen, Kultur u. Sport
 - Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
 - Bauaufsicht, Frau Sinß
 - Bauhof
 - Bauverwaltung
 - Hochbau und Gebäudewirtschaft
 - Sozialamt
 - Tiefbau- und Grünflächen
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz
- Vermessungs- und Katasteramt Alzey
- Verwaltungsamt evangelischer Kirchengemeinden
- Westnetz GmbH Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück

Es ist davon auszugehen, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die keine Stellungnahme abgegeben haben, ihre Belange von der vorgesehenen Bebauungsplanung nicht berührt sehen.

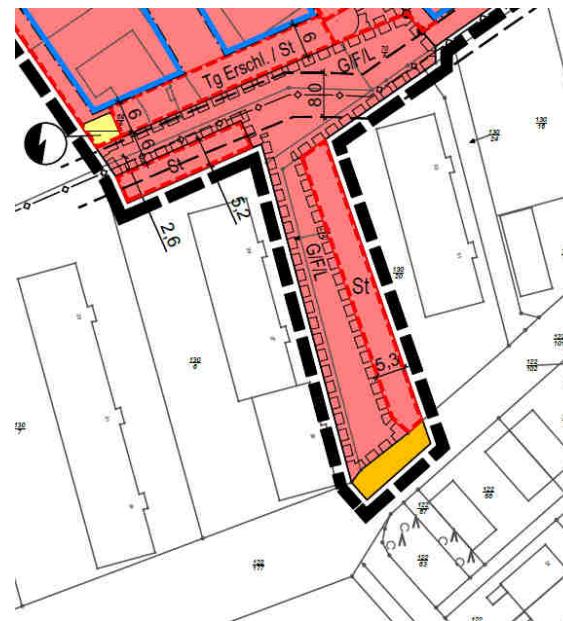
- (2) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging eine Rückmeldung ein, es wurden jedoch **keine Einwände oder Hinweise** vorgetragen:
- Handwerkskammer Koblenz, Bauleitplanung (02.08.2018)
 - Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht (24.07.2018)
 - Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (08.08.2018)
 - Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (13.08.2018)
- (3) Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **haben eine Stellungnahme und/oder Hinweise abgegeben**, über deren Berücksichtigung durch den Stadtrat zu beraten und zu entscheiden ist bzw. deren Ausführungen zur Kenntnis genommen werden sollte:
- Amprion GmbH (26.07.2018)
 - Creos Deutschland GmbH (23.07.2018)
 - Generaldirektion kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege (07.08.2018)

- Kreisverwaltung Bad Kreuznach – Untere Denkmalschutzbehörde (10.08.2018)
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (20.08.2018)
- Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach (06.08.2018)
- Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach (10.08.2018)
- Vodafone Kabel Deutschland (01.08.2018)

Anpassung der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan

Am 04.07.2018 fand ein Abstimmungstermin zwischen Vertretern der Stadt und den Vertretern der Eigentümer der zum Bebauungsplan angrenzenden Grundstücke (Gewobau) statt. Daraus hat sich ergeben, dass eine Anpassung der Grenzbeschreibung erforderlich ist. Die Straße wird zudem leicht verschoben und die Ausweisung einer Fläche für Stellplätze ist vorgesehen. Aus diesen aufgeführten Maßnahmen ergeben sich folgende Vorteile:

- Die Abfahrt kann von der Bestandsbebauung (Hausnummer 25 / 27 / 29) etwas abrücken.
- Es können eine verkehrliche Erschließung sowie ein Gehweg in angemessener Breite hergestellt werden. Somit kann die verkehrliche Sicherheit im Bereich der Abfahrt des Gebiets erhöht werden.
- Parallel zur Abfahrt können dringend benötigte Stellplätze für die Bewohner der Gewobau-Gebäude geschaffen werden.



Amprion GmbH

Stellungnahme vom 26.07.2018

... im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Hochspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Kommentierung

Aus der Stellungnahme geht hervor, dass keine Hochspannungsleitungen von der Planung betroffen sind. Die für weitere Versorgungsleitungen zuständigen Unternehmen wurden ebenfalls beteiligt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Creos Deutschland GmbH

Stellungnahme vom 23.07.2018

„.... die Überprüfung Ihrer oben genannten Anfrage hat ergeben, dass Ihre Maßnahme die Gashochdruckleitung unseres Unternehmens tangiert. Parallel zu unserer Gashochdruckleitung ist zusätzlich ein Steuerkabel verlegt. Die Gashochdruckleitung ist durch einen definierten Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel 8,0 m d. h. jeweils 4,0 m rechts und links der Leitungsachse.

Den Verlauf der Gashochdruckleitung haben wir Ihnen in dem beigefügten Plan gelb-rot markiert.

Bezüglich notwendiger Sicherungs- bzw. Änderungsmaßnahmen und technischer Ausführungen an unseren Anlagen, bitten wir Sie die folgenden Hinweise zu beachten:

Bei Ihrer Planung und Bauausführung beachten Sie bitte die beiliegende „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb unserer Anlagen zu gewährleisten.

Im Bereich des Schutzstreifens unserer Leitung sind Baumaßnahmen nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit uns vorzunehmen.

Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Leitungen Erdarbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen.

Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifenbereiches mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld ebenfalls mit dem Beauftragten der Creos Deutschland GmbH abzustimmen.

Wir bitten Sie den Bestand der Leitungen einschließlich der Schutzstreifen sowie die Auflagen der beiliegenden „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die Übernahme der Leitungen in den Bebauungsplan entbindet Sie nicht davon, weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen.

Wir weisen Sie besonders darauf hin, dass die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werkstage vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen ist.“

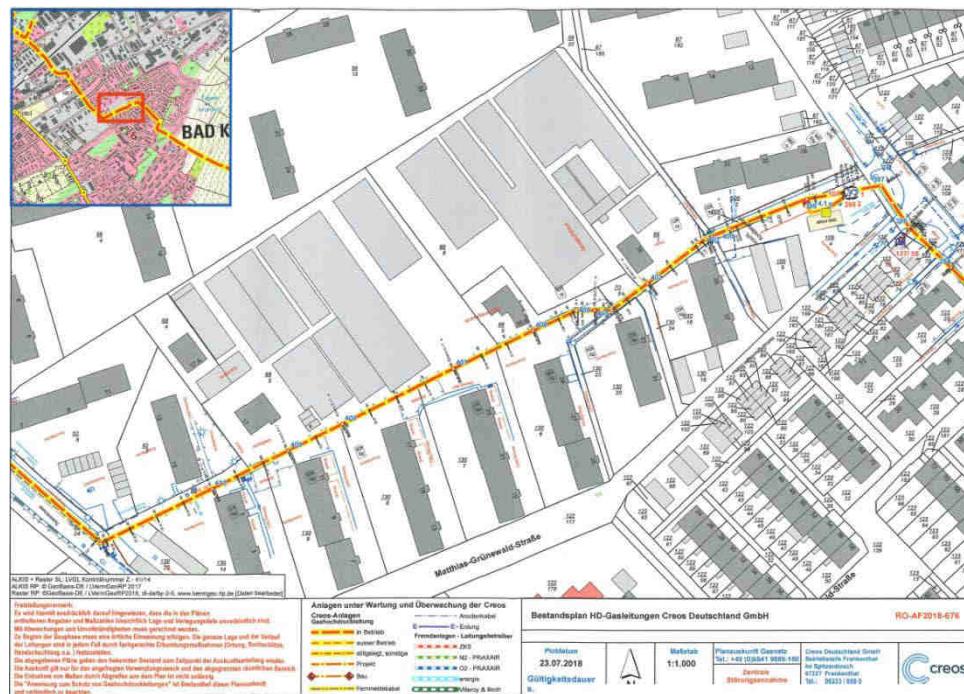
Kommentierung

Aus der Stellungnahme der Creos Deutschland GmbH geht hervor, dass innerhalb des Geltungsbereichs eine Gashochdruckleitung verlegt ist zu deren Schutz ein Schutzstreifen von 8 m einzuhalten ist. Zudem ergeben zahlreiche weitere Hinweise zum Schutz der vorhandenen Leitungen, die bereits im Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ enthalten sind.

Ergänzend sollte im Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ aufgenommen werden, dass ein Schutzstreifen 8,0 m d. h. jeweils 4,0 m rechts und links der Leitungsachse zu berücksichtigen ist.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Breite des Schutzstreifens wird in dem Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ aufgenommen.



Generaldirektion kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege

Stellungnahme vom 07.08.2018

... wir danken Ihnen für die Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

In Bezug auf dieses Vorhaben sind aus der Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege keine denkmalpflegerischen Belange betroffen.

Die Direktion Landesarchäologie ist gesondert zu beteiligen.

Kommentierung

Aus der Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege keine denkmalpflegerischen Belange betroffen. Die Direktion Landesarchäologie wurde separat beteiligt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Kreisverwaltung Bad Kreuznach – Untere Denkmalschutzbehörde

Stellungnahme vom 10.08.2018

... gegen die Planänderung für das Teilgebiet „Korellengarten I“ Nr. 5/2, 4. Änderung", Flur 52 (gern, dem Ausdruck des beigefügten Geltungsbereiches) bestehen seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde keine Bedenken, da keine Einzeldenkmäler noch eine die Denkmalzone und Grabungsschutzgebiet betroffen ist.

Diese Stellungnahme ersetzt nicht eine Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege als Fachbehörde in Mainz.

Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden.

Kommentierung

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen keine Bedenken, da keine Einzeldenkmäler, Denkmalzonen oder Grabungsschutzgebiete betroffen sind. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege wurde separat beteiligt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Landesamt für Geologie und Bergbau

Stellungnahme vom 20.08.2018

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

Bergbau / Altbergbau:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 25.07.2018 (Az.: 3240-0416-18/V2), die auch für die Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Boden und Baugrund

-allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter C.1 werden fachlich bestätigt.

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter C.1 wird fachlich bestätigt.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- Radonprognose:

Die in den Textlichen Festsetzungen unter C Hinweise und Empfehlungen, 6 Hinweis zur Radonvorsorge sowie in der Begründung unter K Wesentliche Auswirkungen der Planung, 1.3 Radonvorsorge getroffenen Aussagen zum Radonpotential und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt

Kommentierung

Das Landesamt für Geologie und Bergbau verweist in seiner Stellungnahme zum Themenbereich Bergbau / Altbergbau auf das zum Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 3. Änderung) abgegebene Schreiben vom 25.07.2018.

Darin verweist das Landesamt auf die Lage des Plangebiets innerhalb des unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetriebs "Karlshalle/Theodorshalle" sowie des auf Sole verliehenen Bergwerksfelds "Theodorshalle V". Entsprechende Hinweise sind bereits im Kapitel „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ aufgenommen.

Alle weiteren getroffenen Aussagen zum Themenbereich Boden und Baugrund werden fachlich bestätigt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht erforderlich.

Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach

Stellungnahme vom 06.08.2018

... gemäß der vorliegenden Planunterlagen des mit der Erstellung des Bebauungsplans beauftragten Büros BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern, beabsichtigt die Stadt mit der aktuell vorgesehenen 4. Bebauungsplanänderung die bisherige Gärtnerei-Fläche der Familie Rehner zu einem allgemeinen Wohngebiet auszuweisen.

Das Plangebiet der 4. Änderung stellt dabei den zweiten Teilabschnitt einer städtebaulichen Gesamtkonzeption dar, nachdem für einen ersten Teilabschnitt auf dem ehemaligen Gelände der Gärtnerei Foos (westlich des zweiten Teilabschnittes) im Rahmen des 3. Änderungsverfahrens bereits eine Wohnbebauung bauleitplanerisch festgesetzt werden soll.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist wie bisher angedacht über die Stadtstraße „Matthias-Grünwald-Straße“; nach Umsetzung des v. g. ersten Teilabschnittes soll eine weitere Anbindung des Areals über die Dürerstraße ermöglicht werden.

Von Seiten unseres LBM Bad Kreuznach wird die Bebauungsplanänderung vom Grunde her mitgetragen.

Wie bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur erwähnten 3. Bebauungsplanänderung erlauben wir uns auch an dieser Stelle den Hinweis darauf, dass die Kapazität der wichtigen innerstädtischen Verkehrsachse „Bosenheimer Straße“, über die weitere neue Bau- und Gewerbegebiete in diesem Bereich abgewickelt werden, bereits heute im Status Quo weitestgehend ausgeschöpft ist. Diesbezüglich erging seinerzeit der Vorschlag, im Rahmen einer Machbarkeits-Studie für die angedachte Südumgehung prüfen zu lassen, wie hier Wohn- und Gewerbeflächen alternativ über diese neue Trasse erschlossen und gleichzeitig die Bosenheimer Straße dadurch entlastet werden könnte.

In Ihrer Würdigung zu unserer Stellungnahme zur 3. Änderung haben Sie ausgeführt, dass die Stadt beabsichtigt, im kommenden Jahr 2019 das Thema „Südumgehung“ im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes zu betrachten. Durch die jetzt anstehende 4. Änderung des Bebauungsplanes wird die Dringlichkeit dieser Entlastungsvariante nochmals gesteigert, weil weiterer Verkehr auf die schon überlastete Bosenheimer Straße geführt wird.

Kommentierung

Ader Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach hat keine Einwände gegenüber der Planung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Dringlichkeit einer Machbarkeitsstudie zu Entlastungsvarianten einiger wichtiger innerstädtischer Verkehrsachsen aufgrund von bereits jetzt hoher Auslastung, weiter zunimmt.

Im Sommer 2016 hat die Stadt das Integrierte Verkehrsentwicklungskonzept (IVEK) beschlossen. In diesem wurden alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV, MIV) gleichwertig betrachtet und Ziele und Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtverkehrssituation definiert. Seither arbeitet die Stadt daran die Ziele des IVEK auf den Weg zu bringen sowie an der Abarbeitung der Prioritätenliste, die das IVEK definiert hat. Neben den Themen der Innenstadtverkehrsentwicklung, dem Mobilitätskonzept Salinental, der West-Ost-Trasse 2.0 ist auch das Thema der Südumgehung ein wichtiges Prüfthema des IVEK.

Die Stadt will im nächsten Jahr die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans beginnen. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls mit der Verortung und Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete in der Stadt begonnen. Hierzu soll dann auch das Thema der Südumgehung betrachtet werden, um zu klären, wie diese neuen Wohn- und Gewerbegebiete in das Gesamtverkehrssystem sinnvoll eingebunden werden und die neu entstehenden Verkehre zielfreundlich und nachhaltig abgewickelt werden können.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wir zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach

Stellungnahme vom 10.08.2018

... wir bedanken uns für die Möglichkeit zu einer Stellungnahme und teilen Ihnen mit, dass die Versorgung des Bereiches mit den Medien Wasser und Gas aus dem vorhandenen Netz heraus erfolgen kann.

Für die Sparte Strom ist, bei der zu erwartenden neuen Bebauung, eine Trafostation nötig.

Im neuen Bebauungsplan ist daher einer Fläche von 5,0 m x 5,0 m für eine Trafostation auszuweisen. Die genaue Lage der Trafostationsfläche entnehmen sie dem beigefügten Lageplan.

Für den gesamten Geltungsbereich ist ein Leitungsrecht einzuräumen.

Wir bitten um frühzeitige Einbindung in die Planungsarbeiten.

Ansonsten bestehen zum gegenwärtigen Planungsstand keine Anregungen oder Bedenken.

Kommentierung

Aus der Stellungnahme der Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach geht hervor, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen und die die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und elektrischer Energie aus dem vorhandenen Netz heraus erfolgen kann. Es wird gefordert für den gesamten Geltungsbereich ein Leitungsrecht einzuräumen sowie eine Fläche von 5,0 m x 5,0 m für eine Trafostation auszuweisen.

Am 09.08.2018 fand ein Abstimmungstermin mit den Stadtwerken Bad Kreuznach, den Projektentwicklern und Vertretern der Verwaltung statt. Als Ergebnis zu diesem Gespräch haben die Stadtwerke Bad Kreuznach die Stellungnahme vom 10.08.2018 abgegeben.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist bereits ein Leitungsrecht zum Anschluss des Plangebiets an die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ausgewiesen. Die Trassen für weitere Leitungsrechte innerhalb des Bebauungsplanes festzulegen ist aus planerischer Sicht nicht erforderlich und können, wenn nötig, außerhalb des Bebauungsplans vertraglich geregelt werden.

Es sollte zur Kenntnis genommen werden, dass die Versorgung des Bereiches mit den Medien Wasser und Gas aus dem vorhandenen Netz heraus erfolgen kann.

Wie gefordert sollte zur Versorgung des hier in Rede stehende Planungsgebiets sowie zur Mitversorgung des im Zusammenhang stehenden angrenzenden Bebauungsplans „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 3. Änderung) eine Trafostation an der abgestimmten Position in der geforderten Größe als Fläche für Versorgungsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Trafostation wird gem. §9 Abs.1 Nr.12 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.



Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Stellungnahme vom 01.08.2018

... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.07.2018.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

[Kabelschutzanweisung Vodafone](#)

[Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland](#)

[Zeichenerklärung Vodafone](#)

[Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland](#)

Kommentierung

Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt mit, dass eine Erschließung des Gelungsbereichs, unter Berücksichtigung von internen Wirtschaftlichkeitskriterien, generell möglich ist. Gegen die vorgesehenen Maßnahmen bestehen keine Einwände.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Einwender 1

Stellungnahme vom 24.07.2018

„... zu dem Vorentwurf des o.a. Bebauungsplan-Entwurfes möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:

Der Entwurf sieht vor, dass eine neue Zufahrt von der Matthias-Grünwald-Straße zwischen den Häusern Nr. 31/33 und Nr. 25/27/29 geschaffen werden soll. Eine solche neue Straßenführung halte ich für nicht gerechtfertigt, da für die Grundstücke Foos und Rehner eine äußere Blockumfahrt uneingeschränkt möglich wäre, indem man die Zufahrt zum Gelände Foos und die Abfahrt über die bisherige Zu- und Abfahrt zum Gelände Rehner für diese Lösung verwenden kann. Auch würde dadurch ein unnötiger Flächenverbrauch vermieden, sowie Erwerbs- und Erschließungskosten erspart.

Eine solche Lösung ergibt sich auch aus dem zum obigen Entwurf gehörigen Verkehrsgutachten „An der alten Gärtnerei“ der Firma G & L (Anlage 6 August 2017). In der Planzeichnung geht man davon aus, dass 1.072 Kfz/24 h in das Gelände Foos einfahren und 952 Kfz/24 h aus dem Gelände Rehner ausfahren. Übertragen auf einen Stundentakt bedeutet dies, dass rund 40 Kfz/1 h die Ausfahrt zur Matthias-Grünwald-Straße verlassen, wobei mir durchaus bewusst ist, dass diese Zahl/Stunde tagsüber etwas höher liegen wird. Die Straßenbreite ist für eine Fahrtrichtung ausreichend.

Die früher dort angesiedelte Gärtnerei Rehner musste stets Gegenverkehr in der Zufahrtsstraße zu ihrem Unternehmen verkraften, was nie zu Schwierigkeiten führte.

Nachdem man in Bad Kreuznach seit einiger Zeit sehr großen Wert auf den Erhalt des Baumbestandes legt, möchte ich darauf hinweisen, dass gegenüber dem Eingang zum Haus 25 ein sehr wertvoller Nussbaum sein Dasein pflegt.“

Kommentierung

In der Stellungnahme der privaten Einwendung wird auf die verkehrliche Erschließung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes sowie des angrenzenden Bebauungsplanes „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 3. Änderung) eingegangen und auf alternative Erschließungsmöglichkeiten hingewiesen, die einen unnötigen Flächenverbrauch sowie Erwerbs- und Erschließungskosten vermeiden würden. Die in den Bebauungsplänen vorgesehenen Geh- und Fahrrechte erfüllen die Anforderungen einer wirtschaftlichen Erschließung. Bei den getroffenen Festsetzungen handelt es sich um privatrechtliche Regelungen, die für die Stadt keine Erwerbs- und Erschließungskosten mit sich führen. Auch wurde auf Grund der Dimensionierung der Trassen für die Geh- und Fahrrechte ein unnötiger Flächenverbrauch ausgeschlossen. Wie in dem erwähnten Verkehrsgutachten dargestellt, ist für die Gesamtkonzeption „Korellengarten“ eine Einbahnstraßenregelung vorgesehen mit einer Zufahrt aus der Dürerstraße und einer Abfahrt in die Matthias-Grünwald-Straße. Somit wird das Plangebiet vom motorisierten Individualverkehr weitestgehend freigehalten.

Der Bebauungsplan bietet allerdings keine gesetzliche Ermächtigung zur Regelung verkehrsrechtlicher Regelungen.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen kommt das Ingenieurbüro Giloy & Löser GbR zu dem Ergebnis, dass bei Entwicklung der Gesamtkonzeption zwar mit einer nennenswerten Verkehrszunahme im Ziel- und Quellverkehr zu rechnen ist, jedoch keine Leistungsfähigkeitsprobleme der Knotenpunkte zu erwarten sind. Allerdings sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet, da die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV unterschritten werden. Somit ist eine unzulässige Störung der Bewohner der Mehrfamilienhäuser durch den Lärm der neuen Straße auszuschließen.

Klarstellend ist zu nennen, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Inwertsetzung einer bislang intensiv genutzten innerstädtischen Gärtnereifläche handelt, die dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ folgt. Somit ist die Flächeninanspruchnahme durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen vor dem Hintergrund der baulichen Nachfrage innerhalb des Stadtgebietes als hinnehmbar einzustufen.

Es ist vorgesehen, dass die Abfahrt des Gebiets verlegt wird, um eine angemessene Breite der realisieren zu können. Zudem soll ein separater Gehweg und Stellplatzflächen für die Geweobau-Bewohner errichtet werden. Mit diesen Maßnahmen wird eine Erhöhung der Verkehrssicherheit erzielt. Die Möglichkeiten zum Erhalt des angesprochenen Baumes wurden eingehend geprüft und gegenüber anderen Belangen abgewogen. Aufgrund der geplanten verkehrlichen Erschließung ist allerdings abzusehen, dass ein Erhalt nicht möglich sein wird. Im Rahmen der Gebietsdurchgrünung ist jedoch ein Ausgleich mit entsprechender Grünqualität vorgesehen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich. An der Planung wird festgehalten.

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Bad Kreuznach
durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbB

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler, Stadtplaner
Christine Guth M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Kaiserslautern, den 22.08.2018

BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH
"Korellengarten I "
(Nr. 5/2, 4.Änderung)

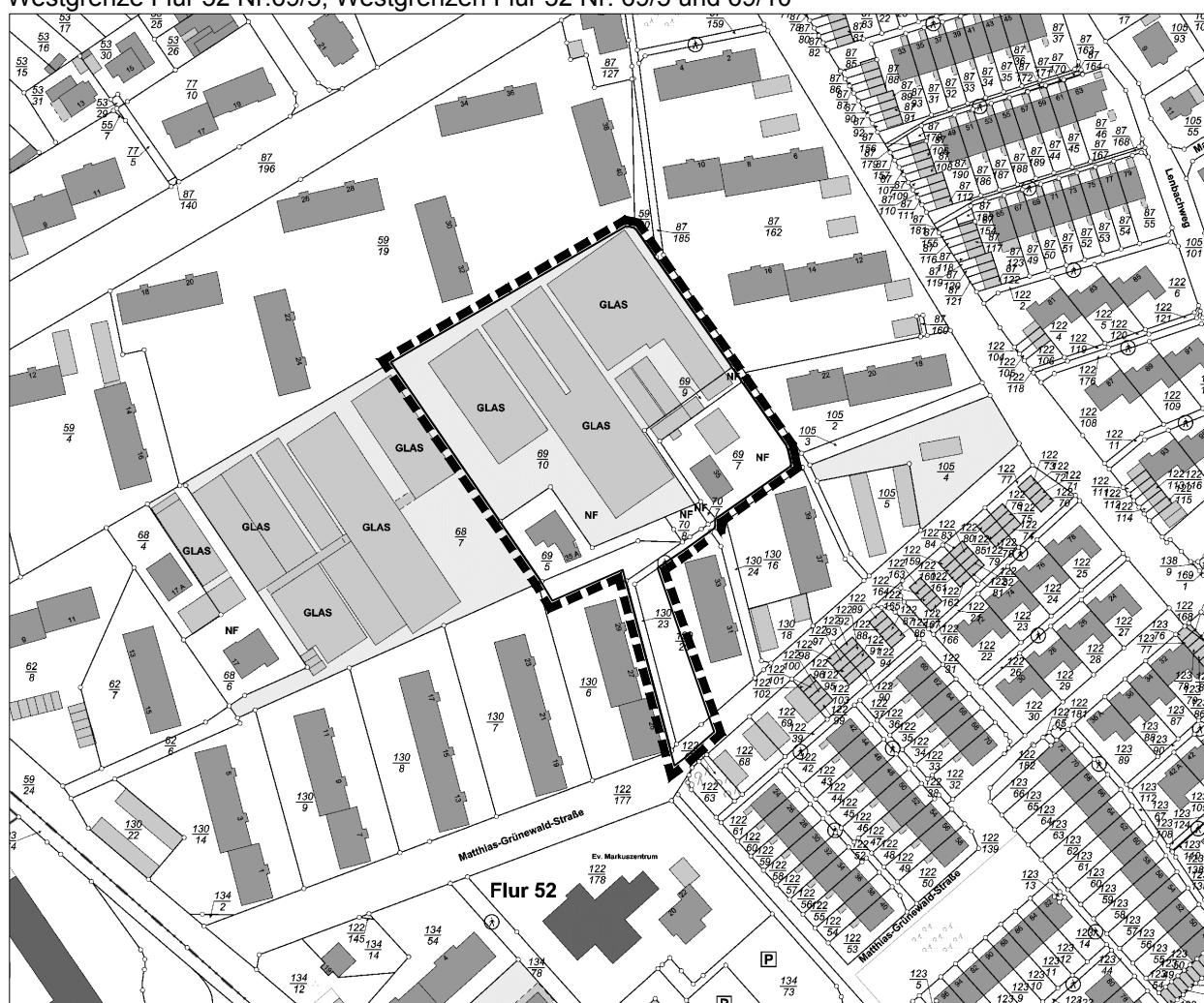


Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Grenzbeschreibung

Flur 52

Nordgrenze Flur 52 Nr. 69/10; Ostgrenzen Flur 52 Nr. 69/10, 69/9, 69/7; Südgrenze Flur 52 Nr. 69/7; geradlinige Verbindung zur Südgrenze Flur 52 Nr.130/23; 24 m entlang der Südgrenze Flur 52 Nr. 130/23 ; geradlinige Verbindung in südlicher Richtung bis zur Straßenmitte Matthias-Grünwald-Straße; Straßenmitte Matthias-Grünwald-Straße bis Schnitt mit der Verlängerung der Westgrenze Flur 52 Nr. 130/23; Westgrenze Flur 52 Nr. 130/23 bis zum Schnitt mit einer 7m Parallelen zur Südgrenze Flur 52 Nr. 69/5; entlang der 7m Parallelen in westlicher Richtung bis zum Schnitt mit der Verlängerung der Westgrenze Flur 52 Nr.69/5; Westgrenzen Flur 52 Nr. 69/5 und 69/10



Größe des Plangebietes ca. 1,6 ha

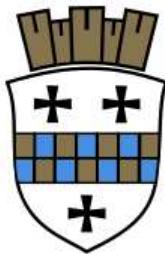
M. 1:2500

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Bad Kreuznach, den 27.08.2018

Im Auftrag



Stadt Bad Kreuznach

Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung)

nach § 13 a BauGB i.V. mit § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 14.08.2018



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettlering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbB
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 - 24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)

Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Wohnbauflächen in der Planzeichnung und im Text als **WA1** und **WA2** bezeichnet. Wird auf diese Zweiteilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für beide Bereiche.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind (§1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß Planeintrag über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Gebäudehöhe.

2.1 Begriffsbestimmung

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

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Attika.

2.2 Grundflächenzahl

Ergänzend zu den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung wird bestimmt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis auf 0,7 zulässig ist.

Ausnahmsweise sind jedoch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei Ermittlung der zulässigen GRZ, nicht mitzurechnen, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m und eine dauerhafte Begrünung erfolgt.

2.3 Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe

Eine Überschreitung der jeweils zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Technikaufbauten, Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten, eingehauste Treppenausstiege bzw. Treppenhäuser und Ähnlichem) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Dabei haben technische Aufbauten eine Abstand von mindestens 2 m zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses einzuhalten. Ausgenommen davon sind Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten sowie eingehauste Treppenausstiege bzw. Treppenhäuser.

Die Grundfläche für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen dürfen 10 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

3 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Plangebiet sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen betragen entsprechend der DIN 4109:2018-01

$$R'_{w,ges} \geq 30 \text{ dB} \quad (S_g / S_G = 0,8)$$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 (Januar 2018) zu korrigieren.

Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Die Ein- und der Ausfahrtsrampe der Tiefgarage sind unter Beachtung der erforderlichen lichten Höhe zu überdachen.

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

Die Bauweise wird für die Gebiete **WA1** und **WA2** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Gebieten **WA1** und **WA2** allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Flächen zulässig sind, nicht jedoch innerhalb des Schutzstreifens der unterirdischen Gashochdruckleitung und der nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belasteten Flächen.

5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 alt. 2 BauGB)

Stellplätze und Tiefgaragen sowie die Erschließung der Tiefgaragen sind in dem Gebiet **WA1** nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Oberirdische Stellplätze in Form von Garagen und Carports sind in den Gebieten **WA1** und **WA2** nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

In dem Gebiet **WA2** sind Stellplätze allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Mit Ausnahme der Dachaufbauten für Technikräume sowie als Dachterrasse genutzte Flächen sind Flachdächer von Haupt und Nebengebäuden sowie überdachte Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelstellen mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „G/F/L“ gekennzeichnete Fläche ist:

- mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung unterirdisch verlegter Versorgungsinfrastrukturen einschließlich notwendiger Schachtbauwerke. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung der Versorgungsinfrastrukturen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an das Recht angrenzenden Grundstücke zu belasten.

Die mit „G/F“ gekennzeichnete Fläche ist:

- mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an das Recht angrenzenden Grundstücke zu belasten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

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

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

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

2 Gestaltung von Stellplatzflächen (§ 88 Abs. 1 Nr.3 LBauO)

In direkter Zuordnung zu je sechs, außerhalb von Gebäuden zu errichtenden Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge ist ein Acer platanoides (Spitz-Ahorn; kleinwachsende Sorten, z.B. Acer platanoides „Cleveland“) in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der in der Planzeichnung eingezeichnete Schutzstreifen der unterirdischen Gashochdruckleitung ist von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten

Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen. Ausfälle sind gleichartig und spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

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

3 Abwasserbeseitigung (§ 58 Abs. 2 LWG)

Bei einer Überschreitung der GRZ von 0,4 ist eine entsprechende Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück vorzusehen. Flächen mit reduzierten Abflussbeiwerten sind bei der Ermittlung der GRZ entsprechend zu berücksichtigen.

Der Nachweis zur Rückhaltung ist beim Bauantrag zu führen.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSSCHARAKTER

1 Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

2 Hinweise zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen nicht verringert wird. Bei der Berechnung des Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ sind zur vorübergehenden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z. B. Lüftungsflügel und -klappen) im geschlossenen Zustand, zur dauernden Lüftung vorgesehene Einrichtungen (z. B. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, auch mit maschinellem Antrieb) im Betriebszustand zu berücksichtigen.

3 Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen

3.1 Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Die Deutsche Telekom Technik GmbH bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie der Telekom zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter folgender Adresse

Deutsche Telekom Technik GmbH
Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Die Telekom bittet daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu beladen festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung"
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

3.2 Gashochdruckleitung

Bei Planungen und Bauausführungen ist die "Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen" der Creos Deutschland GmbH zu beachten. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Anlagen der Creos Deutschland GmbH zu gewährleisten.

Die Creos Deutschland GmbH weist darauf hin, dass die Übernahme der Leitung in den Bebauungsplan nicht davon entbindet, weitergehende Detailplanungen erneut abzustimmen.

Werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundstücke durch Umlegung neu geordnet, in denen Leitungen oder Teile des Schutzstreifens der Leitung liegen, die bisher nicht grundbuchlich gesichert sind, so bittet die Creos Deutschland GmbH im Umlegungsverfahren die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu veranlassen. Die hierfür anfallenden Kosten und ggfs. Entschädigungszahlungen werden von Creos Deutschland GmbH übernommen.

Die Gashochdruckleitung ist durch einen definierten Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel 8,0 m d. h. jeweils 4,0 m rechts und links der Leitungsachse.

Im Bereich des Schutzstreifens der Leitung sind Baumaßnahmen nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit der Creos Deutschland GmbH vorzunehmen.

Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Leitungen Erdarbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen.

Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifenbereiches mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld ebenfalls mit dem Beauftragten der Creos Deutschland GmbH abzustimmen.

Wir weisen Sie besonders darauf hin, dass die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktagen vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen ist.

Ansprechpartner für Rückfragen ist die Betriebsstelle Frankenthal, Im Spitzenbusch 11, 67227 Frankenthal, Tel.: 06233 608-0.

4 Archäologische Denkmäler und Funde

Aus dem betroffenen Areal sind bislang keine archäologische Funde oder Befunde bekannt geworden; ein Vorhandensein kann aber deswegen nicht ausgeschlossen werden. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor

ihrer Zerstörung von der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie Mainz wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werde, wobei das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen kommt.

5 Hinweise zur Oberflächenwasserbewirtschaftung

- Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Grundwassererneubildung bei der Rückhaltung des Oberflächenwassers, z. B. in abflusslosen Mulden oder bei dezentralen Versickerungen (bei geeignetem Untergrund bzw. geeigneten topografischen Voraussetzungen) weitgehend erhalten bleibt.
- Können bei Maßnahmen mit abflussrelevanten Auswirkungen Beeinträchtigungen der Wasserführung weder vermieden, noch als nur unerheblich eingestuft werden, so sind sie im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme auszugleichen (s. § 28 LWG).
- Nähere Hinweise können den entsprechenden Merkblättern entnommen werden, wie z. B. dem rheinlandpfälzischen Leitfaden Starkregen „Was können die Kommunen tun?“, erschienen Februar 2013, einsehbar unter <http://www.ibh.rlp.de/serviceUis/8892/>.

Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen und wird von der Unteren Wasserbehörde ausdrücklich empfohlen.

- Maßnahmen zur Wasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung stellen nach § 9 WHG Benutzungen dar, für die rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme entsprechende Erlaubnisse gem. § 8 WHG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen sind.
- Soweit das anfallende Niederschlagswasser (NW) nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. die hydrogeologische Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten erwarten lassen, wie z. B.

- Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden.
- Profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.

Als Vorflut soll ein Mischwasserkanal erst dann verwendet werden, wenn keine anderen Möglichkeiten zur Verfügung stehen, wie z. B. Gewässer, Regenwasserkanäle.

Für potentiell verunreinigtes NW (z. B. aus Gewerbegebieten) ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 zu ermitteln.

- Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten (siehe hierzu auch die Ausführungen im erstellten Baugrundgutachten).

6 Bergbau / Altbergbau

Die Prüfung der Planunterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bereich des Bebauungsplanes von dem unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetrieb „Karlshalle/Theodorshalle“ sowie dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Theodorshalle V“ überdeckt wird.

Der Betreiber des Solegewinnungsbetriebes "Karlshalle/Theodorshalle" ist die Firma GuT Gesundheit und Tourismus -für Bad Kreuznach GmbH. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld „Theodorshalle V“ wird durch die Stadtgemeinde Bad Kreuznach, Hochstraße 48 in 55545 Bad Kreuznach aufrechterhalten.

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

Im Bereich des Plangebietes ist kein Altbergbau dokumentiert.

7 Hinweise zur Radonvorsorge

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für der Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet darum die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietesfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);

- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@ifu.rlp.de).

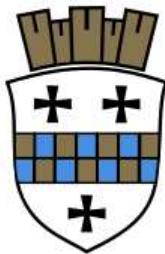
8 Hinweise zum Vollzug der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Mit der Gesetzesänderung der Landesbauordnung (LBauO) wurden die Bestimmungen zu den notwendigen Stellplätzen nicht geändert. Bezüglich der Zahl der notwendigen Stellplätze bei Wohnungsbauvorhaben, die durch die soziale Wohnraumförderung unterstützt werden, ist daher das Schreiben des Ministeriums der Finanzen vom 12. Juni 1996 angepasst an die aktuellen Förderbedingungen weiterhin anwendbar.

Die Bewilligung von zinsgünstigen Darlehen ist an bestimmte soziale Kriterien sowie an die Beachtung von Planungsvorhaben gebunden. Aufgrund dieser Einschränkungen ist auf Antrag einer Bauherrin bzw. eines Bauherrn sachgerecht, die Anzahl notwendiger Stellplätze in Ausführung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. S. 231) wie folgt zu berechnen:

In Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden ist je Wohnung, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung gefördert wird, unabhängig von der Wohnfläche ein Stellplatz ausreichend, wenn die Wohnungen Haushalten zur Verfügung gestellt werden, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG nicht übersteigt.

Sofern die soziale Wohnraumförderung zu Gunsten von Haushalten erfolgt, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG um nicht mehr als 60 v.H. übersteigt, ist ein Stellplatz ausreichend, sofern die zuständige Bauaufsichtsbehörde feststellt, dass dies aufgrund der örtlichen Möglichkeiten zur Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsmittel angemessen ist.



Stadt Bad Kreuznach

Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung)

nach § 13 a BauGB i.V. mit § 13 BauGB

Begründung

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 14.08.2018



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettlering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbB
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 - 24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

INHALT

A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB	3
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB	3
D. GRUNDLAGEN	4
1 Zugrundeliegende Unterlagen	4
2 Lage und Größe des Plangebiets / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs	5
E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
1 Landesplanung	5
2 Regionalplanung	6
3 Flächennutzungsplanung	6
F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	6
1 Bergbau / Altbergbau	6
2 Sonstiges	7
G. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE	7
H. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER ÄNDERUNGSPLANUNG	7
I. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT	7
1 Städtebauliche Zielvorgaben	7
2 Erläuterung der Planung / Bebauungsvorschlag	8
3 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets	9
4 Ver- und Entsorgung des Plangebiets	9
J. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	10
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	10
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
K. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15

1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	15
2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	16
3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....	16
4	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	16
5	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	16
6	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	17
7	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	18
8	Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	18
L.	PLANVERWIRKLICHUNG	18

ANLAGEN

- ❖ Verkehrsgutachten Wohnquartier an der Alten Gärtnerei in Bad Kreuznach, Ingeneurbüro Giloy & Löser GbR (09/2017),
- ❖ Naturschutzfachlicher Beitrag zur geplanten Aufstellung eines Bebauungsplans im Stadtgebiet von Bad Kreuznach im Bereich der Gartenbaubetriebe Dürerstraße und Matthias-Grünwald-Straße, Dipl Ing. Rolf Raible Ingenieurbüro für Landschaftsarchitektur (02/2018 und 06/2018),
- ❖ Ergänzung zum Naturschutzfachlichen Beitrag vom 10.04.2018, Dipl Ing. Rolf Raible Ingenieurbüro für Landschaftsarchitektur
- ❖ Der Schutz des Baugebietes und der Nachbarschaft vor Verkehrslärm und Stellplatzgeräuschen, Prof. Dr. P. Gordan, (01/2018),
- ❖ Abfalltechnische Untersuchung, Baugrundbüro Simon Ingeniergesellschaft mbH (05/2017),
- ❖ Baugrundkundung und Gründungsberatung, Baugrundbüro Simon Ingeniergesellschaft mbH (04/2018),
- ❖ Verschattungsstudie, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (05/2018).

A. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die den Zielen der Stadt Bad Kreuznach entsprechende, städtebaulich nachhaltige und geordnete Entwicklung kann mit dem heutigen Stand des Planungsrechtes nicht sicher gestellt werden.

Die Stadt beabsichtigt die bisher als Gärtnerei genutzte Fläche zu einem Wohnquartier zu entwickeln. Das Plangebiet ist eine innerstädtische Potenzialfläche, durch deren Entwicklung eine Nachverdichtung ermöglicht wird. Vorgesehen ist die Bebauung des Areals mit mehreren Mehrfamilienhäusern, um entsprechend der Wohnungsnot in Bad Kreuznach neuen Wohnraum zu schaffen. Es soll dabei ein Anteil der Wohnungen im Sinne des Landeswohnraumfördergesetzes mit Mietpreisbindung errichtet werden.

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Teilgebiet Nr. 5/2) aus dem Jahr 1968 schreibt für das Plangebiet eine landwirtschaftliche Fläche (Erwerbsgärtnerei) vor.

Zur Schaffung des notwendigen Planungsrechtes und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung) erforderlich.

Der hier in Rede stehende Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung) ist der zweite Teilabschnitt einer städtebaulichen Gesamtkonzeption für die in dem Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Teilgebiet Nr. 5/2) festgesetzte landwirtschaftliche Fläche. Die Entwicklung des ersten Abschnittes (ehemalige Gärtnerei Foos) erfolgt mithilfe des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 3. Änderung).

B. Aufstellungsbeschluss

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Stadt Bad Kreuznach für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen. Der Stadtrat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 14.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung) beschlossen.

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

C. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Innenstadt von Bad Kreuznach. Die Änderung des gegenwärtig rechtsgültigen Bebauungsplanes soll die Umnutzung eines Leerstandes ermöglichen. Die Anforderungen an die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind dabei erfüllt:

- Die voraussichtliche Größe der Grundflächen der hier relevanten und zu berechnenden Bebauungspläne (7.746 m² für den Teil Foos und ca. 10.000 m² für den Teil Rehner = ca. 18.000 m²) liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes (20.000 m²).

- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

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

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar.

D. Grundlagen

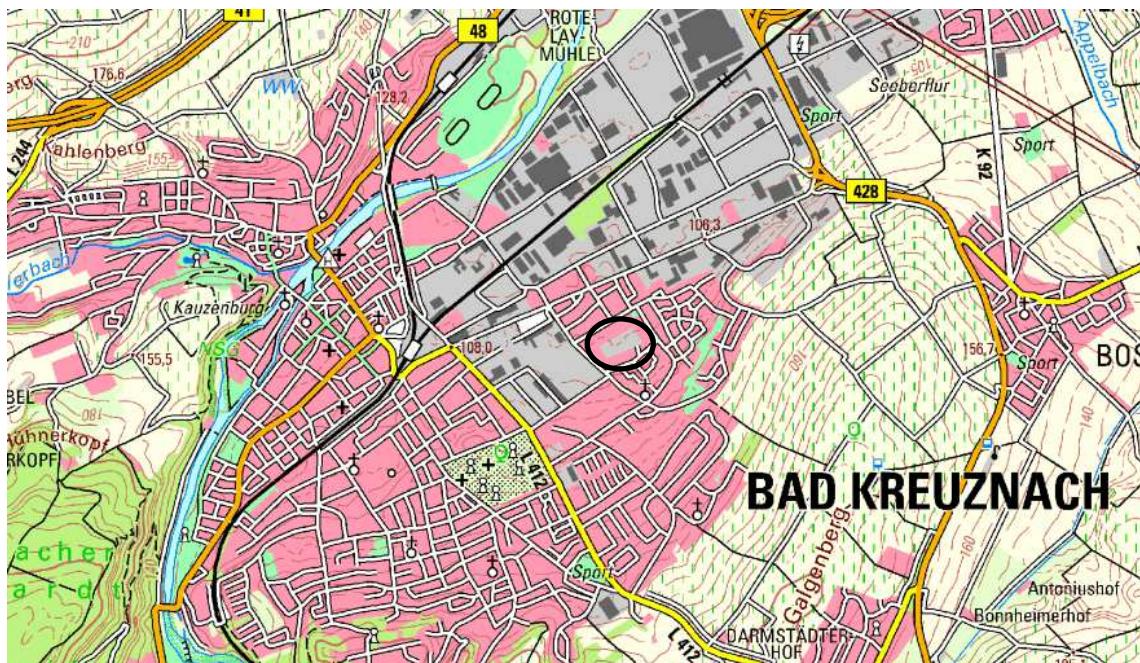
1 Zugrundeliegende Unterlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Verkehrsgutachten Wohnquartier an der Alten Gärtnerei in Bad Kreuznach, Ingenieurbüro Giloy & Löser GbR (09/2017),
- Naturschutzfachlicher Beitrag zur geplanten Aufstellung eines Bebauungsplans im Stadtgebiet von Bad Kreuznach im Bereich der Gartenbaubetriebe Dürerstraße und Matthias-Grünwald-Straße, Dipl. Ing. Rolf Raible Ingenieurbüro für Landschaftsarchitektur (02/2018),
- Der Schutz des Baugebietes und der Nachbarschaft vor Verkehrslärm und Stellplatzgeräuschen (01/2018),
- Luftbildauswertung und Ortsbegehung am 13.07.2017.

2 Lage und Größe des Plangebiets / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtgebiets von Bad Kreuznach und umfasst mit 10.670 m² Fläche das Gelände der ehemaligen Gärtnerei Rehner sowie einen kleinen Teil der angrenzenden Grundstücksflächen, um eine Verbindung zur Matthias-Grünwald-Straße zu schaffen.



Lage des Plangebiets Innerhalb des Stadt Bad Kreuznach | Quelle: LANIS | Stand: 09.04.2018

Das Plangebiet wird begrenzt von vorhandener Bebauung entlang der Hohlbeinstraße, dem Korellengarten, der Holbeinstraße sowie der Matthias-Grünwald-Straße.

Der Bebauungsplan beinhaltet die folgenden Flurstücke der Flur 52: 69/5, 69/7, 69/9, 69/10, 70/7, 70/8, 130/6 teilw. und 130/23. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

E. Vorgaben übergeordneter Planungen

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

1 Landesplanung

Die Stadt Bad Kreuznach wird im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz dem Raumstrukturtyp Verdichtungsräume zugeordnet, und zwar dem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ < 50 %). Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt.

2 Regionalplanung

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe aus dem Jahr 2015 stellt die Stadt Bad Kreuznach als monozentrales Mittelzentrum innerhalb eines Verdichtungsraums dar.

Der Stadt werden als zentraler Ort folgende Gemeindefunktionen zugewiesen:

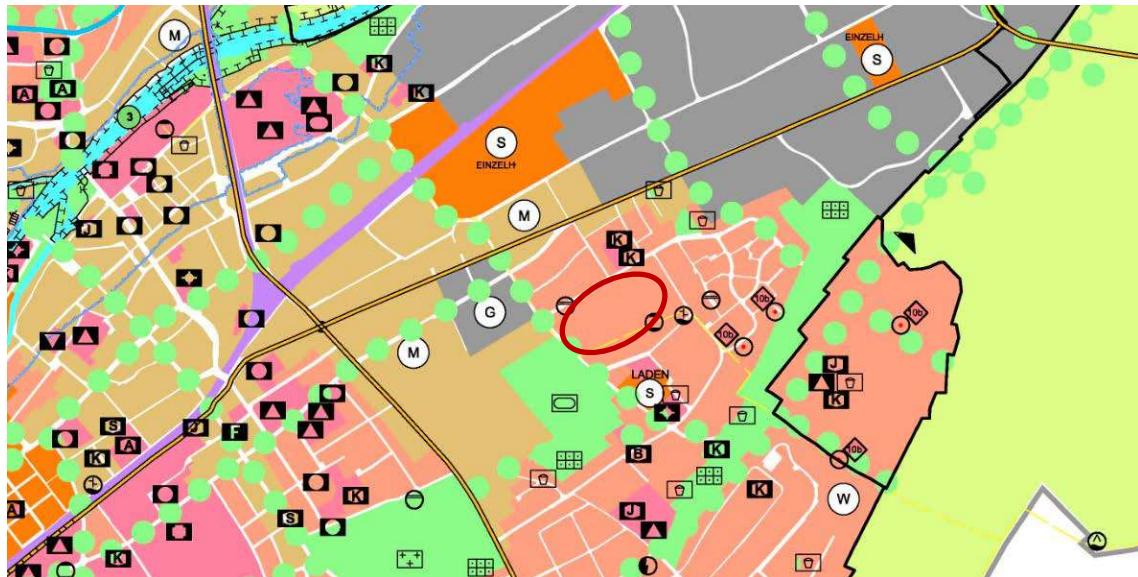
- Schwerpunkt Wohnen (Wohngemeinde, die über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen ausweisen soll).
- Schwerpunkt Gewerbe (Gemeinde, in der über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Gewerbeflächen ausgewiesen und erschlossen werden sollen, soweit nicht vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgegriffen werden soll).

Durch die Lage Bad Kreuznachs an der Bundesstraße 41 mit direktem Anschluss an die Bundesautobahn 61 ist die Stadt entsprechend des Z17 des RROP Teil einer überregional sowie regional bedeutsamen Wirtschaftsachse.

3 Flächennutzungsplanung

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt sieht für den in Rede stehenden Bereich eine Wohnbaufläche vor.

Somit sind die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



halle“ ist die Firma GuT Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld „Theodorshalle V“ wird durch die Stadt Bad Kreuznach aufrechterhalten. Im Bereich der Bergwerksfelder sollten grundsätzlich die wesentlichen Schutzkriterien von äußeren Zonen eines Heilquellschutzgebietes angewendet werden (so v.a. keine tieferen Eingriffe in den Untergrund über 20 m Tiefe und Veränderung der Grundwasseroberfläche über 3 m Tiefe).

2 Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

G. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

Der zukünftige Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung) überlagert in Teilen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Korellengarten I“ (Teilgebiet Nr. 5/2). Diesbezüglich gilt, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Teilgebiet Nr. 5/2) im Bereich, der von dem Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung) überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst wird.

H. Landespflgerische Bewertung der Änderungsplanung

Die von der Planung betroffenen Flächen unterlagen bislang einer intensiven Nutzung durch einen Gärtnerbetrieb. Der überwiegende Teil der Fläche ist durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen versiegelt. Vegetation in Form von Gehölzen ist lediglich in den Randbereichen kleinfächig in Form von Laubgehölzen (Gebüsche und Laubbäume) vorhanden.

Als Grundlage zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde ein naturschutzfachlicher Beitrag (Ingenieurbüro für Landschaftsarchitektur Rolf Raible, Mainz im Auftrag der PEMA Projektentwicklung GmbH, April 2018) erarbeitet. Der Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund des hohen Grades der Vorbelastungen und fehlender relevanter Biotopstrukturen mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für Fauna und Flora zu erwarten sind. Es wird im Gegenteil mit der Umsetzung der Planung eine Verbesserung des Naturhaushaltes durch neu entstehende begrünte Freiflächen einhergehen.

I. Darlegung zum städtebaulichen Konzept

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung) soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, in der bereits bebauten Innenstadt ein Rahmen für bauliche Veränderungen zu schaffen, der die Eigenart und den Charakter der baulichen Strukturen im Geltungsbereich schützt, aber gleichzeitig auch Spielraum für künftige Entwicklungen bietet.

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

- Differenzierung der zulässigen Nutzungen im Wohngebiet zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- baurechtliche Sicherung der planerischen Vorstellungen zur zukünftigen Nutzung und Entwicklung des Gebiets,
- Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Wohnraum und vielfältigen Wohnungstypologien für eine durchmischte Einwohnerstruktur;
- Bereitstellung von sozial gefördertem Wohnraum in einem Anteil von 20 % der neu entstehenden Wohnungen,
- Funktionsgerechte und wirtschaftliche innere Erschließung,
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringst möglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen.

2 Erläuterung der Planung / Bebauungsvorschlag

Die städtebauliche Gesamtkonzeption sieht eine wohnbauliche Entwicklung der als Gärtnerei genutzten Flächen vor. Vorgesehen ist die Entstehung mehrerer Mehrfamilienhäuser, die auf dem in Rede stehenden Gelände ähnliche Strukturen wie auf den direkt angrenzenden Grundstücken entstehen lassen. Auch im weiteren Umfeld fügt sich die geplante Bebauung strukturell ein, da Wohnbebauung insgesamt aber auch Geschosswohnungsbau prägend sind.



Bebauungsvorschlag | rote Umgrenzung: Geltungsbereich Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung), schwarze Umgrenzung: erster Teilabschnitt | Quelle: BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Stand 04/2018

3 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets kann ausschließlich wie bisher über die Matthias-Grünwald-Straße erfolgen. Nach Umsetzung des ersten Teilabschnittes (ehemalige Gärtnerei Foos) ist eine weitere Anbindung des Areals über die Dürerstraße möglich.

Die interne Erschließung, eine private Erschließungsstraße, wird über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an das Recht angrenzenden Grundstücke sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger geregelt. Bei Umsetzung der Gesamtkonzeption wird die interne Erschließungsstraße als Einbahnstraße von der Dürerstraße zur Matthias-Grünwald-Straße führen. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes dient jedoch die Anbindung an die Matthias-Grünwald-Straße als Zu- und Abfahrt zum Plangebiet.

Entsprechend des Bebauungsvorschlags wird der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen untergebracht. Somit wird das Plangebiet vom motorisierten Individualverkehr weitestgehend freigehalten.

Das Ingenieurbüro Giloy & Löser GbR wurde mit der Durchführung einer Verkehrsprognose beauftragt. Dabei wurden das Plangebiet (ehem. Gärtnerei Rehner), der erste Teilabschnitt (ehem. Gärtnerei Foos) sowie folgende Knotenpunkte gemeinsam betrachtet:

- Einmündung Dürerstraße / Zufahrt Garagenhof
- Einmündung Matthias-Grünwald-Straße / Zufahrt Gärtnerei Rehner.

Der Gutachter kommt mithilfe einer Verkehrszählung am 29.08.2017 zu dem Ergebnis, dass zwar mit der vollständigen Bebauung des Wohnquartiers eine starke Verkehrszunahme im Ziel- und Quellverkehr einhergeht, jedoch bei beiden Erschließungsknoten keine Leistungsfähigkeitsprobleme zu erwarten sind.

4 Ver- und Entsorgung des Plangebiets

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch einen Anschluss an bzw. Ausbau der bestehenden Netze durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden. Zugunsten der Versorgungsträger ist im Bebauungsplan auf der mit einem Geh- und Fahrrecht belasteten Fläche zusätzlich ein Leitungsrecht vorgesehen.

Die entwässerungstechnische Erschließung erfolgt über Anschluss an / Ausbau des vorhandene Kanalnetzes zur Kläranlage Bad Kreuznach. Jedoch ist zu erwarten, dass die anfallende Abwassermenge die Dimension des Schmutzwasserkanals überschreitet. Eine entsprechende Regenwassermenge ist auf dem Grundstück zu puffern und über eine Drossel einzuleiten.

J. Begründung der Festsetzungen

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Dabei sind Anlagen für Verwaltung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die getroffenen Abwandlungen sind darin begründet, dass das Gebiet vorwiegende dem Wohnen vorbehalten werden soll. Der Ausschluss von Anlagen für Verwaltung sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes erfolgt, um in Anbetracht der Lage und Größe des Plangebietes das allgemeine Wohngebiet vor „inneren“ Immissionsquellen und Störpotenzialen von vornherein zu schützen. Daneben bestehen für diese Nutzungsart zudem an anderer Stelle im Stadtgebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist durch die Aufgabe der vormaligen gartenbaulichen Nutzung und den Zielvorstellungen der Stadt zur städtebaulichen Entwicklung des Geländes begründet. Der Bebauungsplan verfolgt die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartiers. Eine erneute Nutzung der in Rede stehenden Fläche als Gartenbaubetrieb würde der Realisierung der städtebaulichen Gesamtkonzeption für das Areal entgegenstehen.

Die Ansiedlung von Tankstellen wird für das allgemeine Wohngebiet ebenfalls ausgeschlossen. Tankstellen sind ähnlich wie die Gartenbaubetriebe nicht dazu geeignet, sich gestalterisch in die vorgesehene Wohnbebauung einzufügen. Zudem gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, die bei den üblichen Öffnungszeiten auch in den späten Abendstunden erfolgen. Neben zu erwartenden Lärmemissionen insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr aber auch durch Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es auch zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase). Das mit einer Tankstellennutzung einhergehende Verkehrsaufkommen kann darüber hinaus eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und der Erschließungsqualität mit sich bringen. Aus diesen Gründen werden Tankstellen als unverträglich mit der geplanten Baustruktur und Nutzung angesehen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Baulichen Nutzung wird bestimmt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen.

1.2.1 Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl

Sowohl die GRZ als auch die GFZ aller Gebiete bewegt sich im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen. Die GRZ wird entsprechend der umgebenden bestehenden Siedlungsstruktur auf 0,4 und die GFZ auf 1,2 festgesetzt werden.

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und Garagen sowie ihrer Zufahrten auf dem Baugrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

(u.a. Fahrradabstellplätze und Müllbehältnissen) darf die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 überschritten werden. Die Überschreitung ist erforderlich, da die Erschließung des Plangebietes aufgrund der Festsetzung von Geh- und Fahrrechten ebenfalls auf die GRZ anzurechnen ist. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem innerstädtischen Bereich mit verdichtetem Wohnungsbau. Ausgleichend wirken hier die Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie das Ziel samt entsprechenden Festsetzungen, z.B. von Tiefgaragen, das Plangebiet weitestgehend von Pkw-Verkehr freizuhalten. Zudem sind trotz der Überschreitung der GRZ bis auf 0,7 Freiflächen und Außenwohnbereiche innerhalb des Plangebiets realisierbar. Zudem ist auch die direkte Nähe zum Bürgerpark General Rose als ausgleichender Umstand anzusehen.

Somit ist davon auszugehen, dass sichergestellt ist, dass durch die Überschreitung der GRZ bis auf 0,7 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, mit der eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten GRZ durch unterirdische Bauteile ermöglicht wird. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind danach die Grundstücksflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage) nicht mitzurechnen, wenn eine Überdeckung von mindestens 60 cm und eine dauerhafte Begrünung erfolgt.

1.2.2 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste qualitätsvolle Neubebauung schaffen, wobei die Höhe der künftigen Gebäude und die Gestaltung der oberen Gebäudeabschnitte aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung von entscheidender Bedeutung für ihr stadtbildverträgliches Einfügen sind.

Als Bestimmungsfaktoren für die Höhe der künftigen Wohngebäude soll die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt werden, um der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes sowie in den umliegenden Straßen Rechnung zu tragen und eine Anpassung der Neubebauung zu erreichen. Der Begriff „Gebäudehöhe“ wird in den Textfestsetzungen zur eindeutigen Bestimmtheit der getroffenen Vorschriften definiert. Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des höchsten Bauteils des Gebäudes, einschließlich Attika.

Um einen eindeutigen Bezugspunkt für die vorgesehenen Gebäudehöhen zu definieren erfolgen alle Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in Meter ü. NN.

Technische Anlagen auf den Dächern können allerdings dazu führen, dass die räumliche Wirkung oder die Gestaltqualität von Gebäuden negativ beeinflusst wird. Die Dachaufbauten werden daher in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Dachaufbauten im Verhältnis zum Gebäude untergeordnet sind. Technische Anlagen die ohne Ordnungsprinzip auf den Dachflächen verteilt sind oder in größerer Anzahl und/oder an den Außenkanten des Gebäudes installiert werden, stehen in der Regel im Gegensatz zu den gleichmäßig gestalteten Gebäudefassaden und fallen daher störend auf. Deshalb sollen diese Anlagen räumlich gebündelt und von der Au-

ßenwand zurückgesetzt werden. Damit wird eine Einbindung der Anlagen in die Gestaltung des Gesamtgebäudes erreicht und die Heterogenität der einzelnen Anlagen zu Gunsten eines optimierten Gesamteindrucks überdeckt.

Durch die textliche Festsetzung wird daher im Bebauungsplan geregelt, dass bei allen Gebäuden eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch einzelne untergeordnete technische Aufbauten mit einer Höhe von maximal 2 m zugelassen werden kann, wenn der Abstand der technischen Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens 2 m beträgt. Ausgenommen davon sind Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten sowie eingehauste Treppenausstiege bzw. Treppenhäuser.

1.3 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

Eines der grundlegenden Ziele der Bauleitplanung liegt darin, der Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Verhältnisse zu bieten. Aufgabe muss es deshalb sein, das Wohn- und Arbeitsumfeld so zu gestalten, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Eine Schalltechnische Immissionsprognose zur hier vorliegenden Bebauungsplanänderung in Bad Kreuznach wurde von Prof. Dr. Peter Gordan (Mainz) im Januar 2018 erstellt, in dem die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr sowie die durch die Nutzung der Stellplätze verursachten Lärmeinwirkungen untersucht wurden.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärmeinwirkungen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Der Gutachter empfiehlt in diesem Zusammenhang, den erforderlichen Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen.

Daher wurden, um den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzungen im erforderlichen Maß Rechnung tragen zu können, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird die Einhausung der Tiefgaragen zu – und Ausfahrten festgesetzt.

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der umgebenden Bebauung wurde auch für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Zugunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Mit gleicher Zielsetzung wurden vergleichsweise großzügige Festsetzungen zu Nebenanlagen getroffen, wonach sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Ausgenommen davon sind die mit nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belasteten Flächen sowie der Schutzstreifen der unterirdisch verlaufenden Gashochdruckleitung.

1.5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

Die Festsetzungen der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen haben den Hintergrund das neu entstehende Quartier entsprechend der städtebaulichen Konzepts weitestgehend vom motorisierten Verkehr frei zu halten. Die Ausweisung der Flächen für Stellplätze bzw. Stellplätze und die Erschließung der Tiefgarage sowie die Flächen für Tiefgaragen haben zur Folge, dass überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

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

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

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

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

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Es ist planerischer Wille der Stadt Bad Kreuznach die Grundstücke innerhalb des Gelungsbereichs privatrechtlich zu erschließen. Um die Erschließung für die verschiedenen Nutzergruppen zu sichern, werden Flächen festgesetzt, die mit Geh- und Fahrrechten sowie Leitungsrechten („G/F/L“) zu belasten sind. Davon sollen sowohl die Bewohner, ihre Besucher und die Erschließungsträger sowie die Träger der Ver- und Entsorgung profitieren.

Die in der Planzeichnung dargestellten Rechte sind ergänzend grundbuchrechtlich durch die beteiligten Parteien abzusichern und zugunsten der betroffenen Nutzergruppen einzutragen.

1.8 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt eine kurze Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche neu fest, um eine Anbindung an die Matthias-Grünwald-Straße zu schaffen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Erscheinungsbild des Baugebietes wird nicht nur durch die äußeren Vorgaben, wie beispielsweise die Straßenführung, die Stellung der Baukörper und die Begrünung geprägt sein. Vielmehr haben die Gestaltung des Einzelbaukörpers und der Umgang mit dem Gelände ebenfalls wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Daher kommt dem einzelnen Bauherrn und Architekten eine hohe Eigenverantwortung im Umgang mit der durch deren Planung beeinflussten Umgebung zu.

Die Stadt wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBO) jedoch in die Lage versetzt, in gewissen Grenzen Einfluss auf die

Baugestaltung zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, soweit dieses auf sachgerechten Erwägungen beruht und wenn dabei eine angemessene Abwägung der (privaten) Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennbar ist.

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Zweck verfolgt zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben innerhalb des Plangebiets zu machen. Dementsprechend ist der Geltungsbereich der Satzung identisch mit dem des Bebauungsplans.

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

Es werden nur diejenigen Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen mindestens erforderlich und von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets sind. In diesem Fall sind es:

- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke,
- Gestaltung von Stellplatzflächen sowie
- Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung.

Insbesondere wird dabei der Grundsatz des eigenverantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden gewürdigt.

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

Die festgesetzte Begrünung von Parkplatzflächen dient ebenfalls der gestalterischen Qualität. Durch die Festsetzung der Baumpflanzungen kann zudem ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden. Außerdem tragen sie zu einer positiven Wirkung auf das Stadtbild und einem positiven subjektiven Empfinden der Umgebung bei.

Aufgrund der entwässerungstechnischen Erschließung war es notwendig in Verbindung mit § 58 Abs. 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) bauordnungsrechtliche Regelungen zur Entwässerung des Plangebietes zu treffen. Bei einer Überschreitung der GRZ von 0,4 ist eine entsprechende Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück vorzusehen. Flächen mit reduzierten Abflussbeiwerten sind bei der Ermittlung der GRZ entsprechend zu berücksichtigen. Der Nachweis zur Rückhaltung ist beim Bauantrag zu führen.

K. Wesentliche Auswirkungen der Planung

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

1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohnbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet.

Daher ist bei der Planung darauf zu achten, dass das Plangebiet so ausgestaltet wird, dass gesunde Bedingungen herrschen. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Die nachfolgend dargelegten Nutzungseinschränkungen und -differenzierungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Stadt Bad Kreuznach und dem Entwicklungsziel, ein neues Wohnquartier für weite Kreise der Bevölkerung zu schaffen: So wird durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen des Bebauungsplanes eine Beeinträchtigung der angestrebten Wohnnutzung vermieden.

1.2 Schallschutz

Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ hat die Stadt Bad Kreuznach zur Beurteilung der Belange des Schallschutzes hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen sowie Stellplatzgeräuschen eine schalltechnische Untersuchung veranlasst. Der Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans entspricht einem Teilbereich des in dem Schallgutachten zugrunde gelegten Untersuchungsbereichs.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der beiden Bebauungspläne („Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 3. Änderung) und Teilabschnitt der ehemaligen Gärtnerei Rehner) für die vorhandene Bebauung entlang der internen Erschließungsstraße gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind, da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV unterschritten werden. Somit ist eine unzulässige Störung der Bewohner der Mehrfamilienhäuser durch den Lärm der neuen Straße auszuschließen. Ebenso gehen von den Stellplätzen, deren Emissionen als Anlagengeräusche zu werten sind, keine Beeinträchtigungen aus.

Zum Schutz der geplanten Neubebauung werden vom Gutachter bauliche Maßnahmen vorgeschlagen, die das neue Baugebiet vor Straßenverkehrslärm und Stellplatzgeräuschen schützen.

Somit können die Belange hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet grundsätzlich sichergestellt werden. Mit den aus dem schalltechnischen Gutachten übernommenen Festsetzungen wird den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzung im erforderlichen Maß Rechnung getragen.

1.3 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über

Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

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

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau ist das Radonpotential für das Plangebiet lokal hoch ($> 100 \text{ kBq/m}^3$).

Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Eine städtebauliche Aufgabe der Stadt Bad Kreuznach ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird den kommunalen Entwicklungsabsichten Rechnung getragen, den Ausbau und die Entwicklung der Stadt positiv zu begleiten sowie der vorhandenen Nachfrage am Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen. Besonders in Anbetracht der Bereitstellung von 20 % sozial gefördertem Wohnraum kann ein Angebot für ein breites Bevölkerungsspektrum geboten werden.

3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die durch das neue Baugebiet entstehende zusätzliche Nachfrage insbesondere nach sozialen Infrastrukturen kann von bereits bestehenden Einrichtungen in der Stadt abgedeckt werden. Zudem befindet sich in direkter Nähe und guter fußläufiger Erreichbarkeit der Bürgerpark General Rose, weshalb die Festsetzung eines Spielplatzes innerhalb des Plangebietes als bauplanungsrechtlich nicht erforderlich angesehen wird.

4 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Planung dient der Schaffung einer Grundlage für die bauliche Fortentwicklung im Innenbereich der Stadt Bad Kreuznach und entspricht somit auch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

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

6 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Mit der Konversion des ehemaligen Gärtnereibetriebes werden Flächen entsiegelt und es entstehen neue begrünte Freiräume. Die Umsetzung der Planung trägt zu einer Verbesserung von Natur und Landschaft bei; die Belange des Umweltschutzes werden gewahrt.

6.1 Planungsrelevante Vorhaben aus umwelt- und naturschutzrechtlicher Sicht

Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht

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

Es ist aber auch ausgeschlossen, dass durch die vorliegende Planänderung nachhaltige oder gar erhebliche negative Auswirkungen auf den Schutzzweck bewirkt werden.

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

6.2 Biototypenausstattung

Das Plangebiet wird bestimmt durch die intensive Nutzung einer Gärtnerei mit großflächigen Gewächshäusern, Lagerhallen und ein Wohngebäude. Gehölzstrukturen sind nur kleinflächig vorhanden. Weitere Aussagen werden im Verfahren ergänzt.

6.3 Belange des Artenschutzes

Aussagen zu Belangen des Artenschutzes werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.4 Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter.

Wie bereits beschrieben handelt es sich bei dem Plangebiet um einen landespflegerisch weniger bedeutsamen Bereich mit erheblichen Vorbelastungen.

Auswirkungen auf den Boden:

Der Bodenhaushalt ist durch bauliche Anlagen und intensivste gärtnerische Nutzung über Jahrzehnte stark vorbelastet. Detailliertere Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt:

Adäquat der Veränderung des Versiegelungsgrades ergibt sich mit der Planung eine leichte Verbesserung hinsichtlich von Versickerungsflächen. Zudem erfolgt mit der Umsetzung der Planung eine dem heutigen Stand entsprechende Wasserbewirtschaftung.

Auswirkungen auf das Kleinklima:

Die Reduzierung der versiegelten Flächen, die Durchgrünung sowie die Errichtung baulichen Anlagen mit extensiver Dachbegrünung tragen zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei (Reduzierung des wärmeabstrahlenden Flächen, Schattenspender und Staubbindung durch Laubgehölze) bei.

Auswirkungen auf den Ortsbild/Naherholung:

Das Planungsgebiet stellt sich bezüglich Ortsbild und Naherholung bislang eher negativ wirksam dar. Mit der zukünftig geordneten Bebauung und den begrünten Freiflächen ergibt sich eine deutliche Verbesserung gegenüber der Ist-Situation.

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

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können, zum gegenwärtigen Kenntnisstand, von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden. Jedoch ist davon auszugehen, dass die anfallende Abwassermenge die Kapazität der vorhandenen Kanalisation überschreitet. Eine entsprechende Menge Regenwasser ist auf dem Grundstück zu puffern und über eine Drossel einzuleiten.

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt bei Umsetzung der Gesamtkonzeption über die vorhandene Dürerstraße. Die interne Erschließung wird durch eine private Erschließung und der Festsetzung von einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an das Recht angrenzenden Grundstücke geregelt.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen wurde von dem Ingenieurbüro Giloy & Löser GbR eine Verkehrszählung an den zwei Knotenpunkten Einmündung Dürerstraße / Zufahrt Garagenhof sowie Einmündung Matthias-Grünwald-Straße / Zufahrt Gärtnerei Rehner durchgeführt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Entwicklung der Gesamtkonzeption mit einer erheblichen Verkehrszunahme im Ziel- und Quellverkehr zu rechnen ist, jedoch keine Leistungsfähigkeitsprobleme der Knotenpunkte zu erwarten sind.

L. Planverwirklichung**1 Grundbesitz und Bodenordnung**

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist zum gegenwärtigen Sachstand eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Im vorliegenden Fall haben sich die Vorhabenträger im Rahmen einer Kostenübernahmeverklärung gegenüber der Stadt Bad Kreuznach verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Die Vorhabenträger sind sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch die Kostenübernahmeverklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Stadtrates, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahmeverklärung unberührt.

Aus der „Erklärung“ können zudem keinerlei Rechte für die Vertragspartner hergeleitet werden.

Das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserslautern) wurde mit der Vorbereitung und Erstellung der Bebauungsplanänderung beauftragt.

Der Stadt Bad Kreuznach entstehen somit durch die Ausarbeitung des Bebauungsplans „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 4. Änderung) keine direkten Kosten. Kosten fallen allenfalls im Rahmen des erforderlichen und nicht übertragbaren verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.

PEMA
Entwicklungsgesellschaft

**Verkehrsgutachten
Wohnquartier an der Alten Gärtnerei
in Bad Kreuznach**

September 2017

**Ingenieurbüro
Giloy & Löser GbR**
Dr.-Karl-Aschoff-Straße 17
55543 Bad Kreuznach

A

VORBEMERKUNGEN / AUFGABENSTELLUNG

Die PEMA als Projektentwickler hat für das Wohnquartier an der Alten Gärtnerei eine Rahmenplanung aufstellen lassen. Unter Einbeziehung der geplanten Baumaßnahmen ist eine Verkehrsprognose für das gesamte Wohnquartier zu führen und auf die Erschließungsknoten im Straßennetz um zu legen. Das Wohnquartier kann ausschließlich über 2 Knoten erreicht werden. Es sind dies:

- Einmündung Dürerstraße/ Zufahrt Garagenhof
- Einmündung Matthias-Grünwald-Straße/ Zufahrt Gärtnerei Rehner

Für die beiden Einmündungen ist noch von einer ausreichenden Kapazitätsreserve für den durch das Wohnquartier entstehenden Verkehr aus zu gehen. Dies ist aber durch einen Abgleich zwischen der Prognosebelastung und den Belastungsgrenzen einer Einmündung zu bewerten.

Für die beiden Einmündungen liegen keine aktuellen Verkehrszählungen vor; sie ist aber eine wichtige Basis für die weiteren Planungsabsichten. So sind über eine Leistungsfähigkeitsberechnung für die Knoten mögliche Maßnahmen (z. B. Verkehrslenkung oder Knotenpunktumbau) zur gesicherten Ableitung des prognostizierten Verkehrs auf zu führen.

B

VERKEHRSERHEBUNG

Im August 2017 fand eine Verkehrserhebung am Knotenpunkt Dürerstraße/ Zufahrt Garagenhof sowie am Knotenpunkt Matthias-Grünwald-Straße/ Zufahrt Gärtnerei Rehner durch das Ingenieurbüro Giloy & Löser statt.

Die Verkehrszählung wurde am Dienstag, den 29.08.2017, einem Normalwerktag innerhalb einer Normalverkehrswoche ausgeführt. Die Erhebungen fanden zwischen 15.00 Uhr und 19.00 Uhr statt, um die Nachmittagsspitzenstunde im Tagesverlauf zu erhalten.

Am Erhebungstag war es trocken, die Temperaturen entsprachen der Jahreszeit.

Im Vorfeld zu den Erhebungen fand eine Abstimmung mit dem Auftraggeber sowie der Stadt Bad Kreuznach statt. Es lag keine Baustelle mit einer Umleitungsstrecke über die beiden Knotenpunkte vor.

Bei der Verkehrszählung erfolgt eine Unterscheidung der Fahrzeugarten nach dem BASt-Standard (Bundesanstalt für Straßenwesen).

C

ERGEBNISSE DER ZÄHLUNGEN

Der Erhebungszeitraum von 4 Stunden wird mit Faktoren auf 24h-Belastungen hochgerechnet. Bei den Faktoren wird zwischen Leicht- und Schwerverkehr sowie dem Straßentyp (innerstädtische Hauptstraßen bzw. innerstädtische Straßen) unterschieden. Die Faktoren sind aus Langzeitzählstellen sowie einer Vielzahl von einwöchigen Gerätezählungen abgeleitet.

Die Ergebnisse der Verkehrszählung werden als Knotenstrombelastungsplan für die Nachmittagsspitzenstunde sowie für den Tagesverkehr (DTV, Siehe Anlage 2 und 4) dargestellt.

Innerhalb des Planungsgebietes stellen sich auf den wichtigsten Strecken folgende Belastungen ein:

Tab. 1: Belastungen Planungsgebiet

Abschnitt	Belastungen
Matthias-Grünwald-Straße	1.115
Dürerstraße	10.285

Angaben in Kfz/d, gerundet, Normalwerntag 2017

Die Maximalbelastungen treten erwartungsgemäß in der **Dürerstraße** auf. Diese stellt eine Hauptsammelstraße im Stadtgebiet von Bad Kreuznach dar. Auffällig ist auch der Verkehrswert im Verhältnis zur John-F.-Kennedy-Straße. Da die John-F.-Kennedy-Straße erst seit 2011 unter Verkehr ist und im Zuge des IVEK (Integriertes Verkehrskonzept Bad Kreuznach) ein Verkehrswert von ca. 9.800 KFZ/24h gezählt wurde, ist für diese „neue Querverbindung“ von einem sehr hohen Durchgangsverkehrsanteil aus zu gehen, d. h. der Straßenzug Dürerstraße - John-F.-Kennedy-Straße wird als Umfahrung/ Umleitungstrecke für den am stärksten im Stadtgebiet belasteten Knotenpunkt Alzeyer

Straße/ Bosenheimer Straße/ Dr. Konrad-Adenauer-Straße genutzt. Weil sich an dieser Situation auch in den kommenden Jahren nichts ändern wird, ist von einem vergleichbar hohen Durchgangsverkehrswert in der Dürerstraße aus zu gehen!

Zur Ermittlung von Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss ist die Kenntnis der **Spitzenstunde** erforderlich. Die im Zuge der Verkehrszählung am Knoten Dürerstraße/ Zufahrt Garagenhof ermittelte Spitzenstunde stellte sich zu folgender Tageszeit ein (Anlage 2):

- Nachmittagsspitze zwischen 16.00 und 17.00 Uhr.

Bezogen auf die Einfahrmengen am Knoten war während der Spitzenstunde folgende Belastung zu verzeichnen:

- Nachmittagsspitze: 911 Kfz/h

D

VERKEHRSPROGNOSE UND LEISTUNGSFÄHIGKEITEN DER KNOTENPUNKTE

Für das gesamte Wohnquartier ist eine Prognose des Verkehrs bezogen auf die geplante Bebauung laut Rahmenplanung zu bestimmen bzw. auf das Straßennetz im Wohnquartier sowie auf die 2 Erschließungsknoten um zu legen.

Zur Ermittlung der Verkehrserzeugung im Wohnquartier wurden folgende Daten erhoben:

- Geplante Baumaßnahmen gemäß Rahmenplanung
- Öffentliche Besucherstellplätze wurden gemäß Ausbauplanung berücksichtigt.

Es ergibt sich demnach bei vollständiger Bebauung im Wohnquartier eine maximale Anzahl von **ca. 388 Stellplätzen und ca. 42 oberirdischen Besucherparkplätzen**.

Zur Bestimmung des daraus sich ergebenden Verkehrswertes wurden die Mobilitätsfaktoren für die Nutzungsart Wohnungen in Ansatz gebracht. Die öffentlichen Besucherstellplätze wurden mit einem Mobilitätsfaktor von 1 pro Tag ebenfalls eingerechnet.

Es ergibt sich somit ein Verkehrswert für den Ziel- und Quellverkehr des gesamten Wohnquartiers von **ca. 952 KFZ-Fahrten pro Tag**. Da die Herkunft bzw. das Ziel der Verkehrsteilnehmer im Wohnquartier derzeit nicht bekannt ist, wurde als Verkehrsverteilung eine Aufteilung des Verkehrswertes gemäß der Verkehrszählung an den beiden Einmündungen vorgenommen. Bei diesem Ansatz liegt man „Auf der Sichereren Seite“, da der dem Wohnquartier aus der Dürerstraße zufahrende Verkehr als Linkseinbieger den größeren Verkehrswert aufweist und den Gegenverkehr beachten muß (Bewertung der Leistungsfähigkeit der Einmündung)! Eine weitere Begründung für den Ansatz ist der im IVEK ermittelte hohe Anteil an „Binnenverkehr“ im Stadtgebiet von Bad Kreuznach (Stadtteilverkehre ins Zentrum und zurück) bzw. da die

hauptsächlich genutzten Verkehrsachse im Ziel- und Quellverkehr mit der Bosenheimer Straße im Norden liegen.

Die daraus sich ergebende Belastungsprognose für den Gesamtverkehr im Erschließungsgebiet des Wohnquartiers ist der Anlage 6 zu entnehmen bzw. wurde als Knotenstrombelastungspläne in der Anlagen 3 und 5 dargestellt.

Die Überprüfung von Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss erfolgt nach dem HBS 2001 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2009).

Beim Neu-, Um- oder Ausbau von Straßen sollte die Qualitätsstufe "D" als Mindestqualität zugrunde gelegt werden (Zitat: Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 10/2002).

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit für die beiden Einmündungen wurde gemäß der prognostizierten Verkehrsbelastungen (siehe Berechnungsblätter Anlage 7 und 8) vorgenommen. Es ergibt sich demnach ein **stabiler Verkehrszustand (Qualitätsstufe C) für den Knotenpunkt Dürerstraße/ Zufahrt Wohnquartier** in der Nachmittags spitzenstunde (es wird immer die schlechteste Qualitätsstufe eines Verkehrsstromes auf den gesamten Knoten übertragen) sowie ein sehr guter Verkehrszustand **(Qualitätsstufe A) für den Knotenpunkt Matthias-Grünwald-Straße/ Ausfahrt Wohnquartier**. Betrachtet man aber die Herkunft des stabilen Verkehrszustandes, sind i. W. nur die Ausfahrtströme aus dem Garagenhof in die Dürerstraße betroffen.

Für die eigentlichen, starken Verkehrsströme auf der Dürerstraße kann die Vorgabe der Qualitätsstufe A (sehr guter Verkehrszustand) für die Spitzenstunde im Tagesverlauf eingehalten werden.

Bezüglich der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten können grobe Abschätzung nach der folgenden Tabelle vorgenommen werden:

Tab. 2: überschlägige Leistungsfähigkeit Knotenpunkte

Knotenpunkt	Leistungsgrenze in KFZ/ 24h
Kreuzung	12.500
Einmündung	16.500
Kreisverkehrsplatz	25.000
Lichtsignalanlage	30.000

Leistungsgrenze: Fluss der Qualitätsstufe F (Überlastung)

Eine Einfahrmenge von ca. 16.500 KFZ/ 24h bildet die Obergrenze für nicht-signalgeregelte Kreuzungen und Einmündungen.

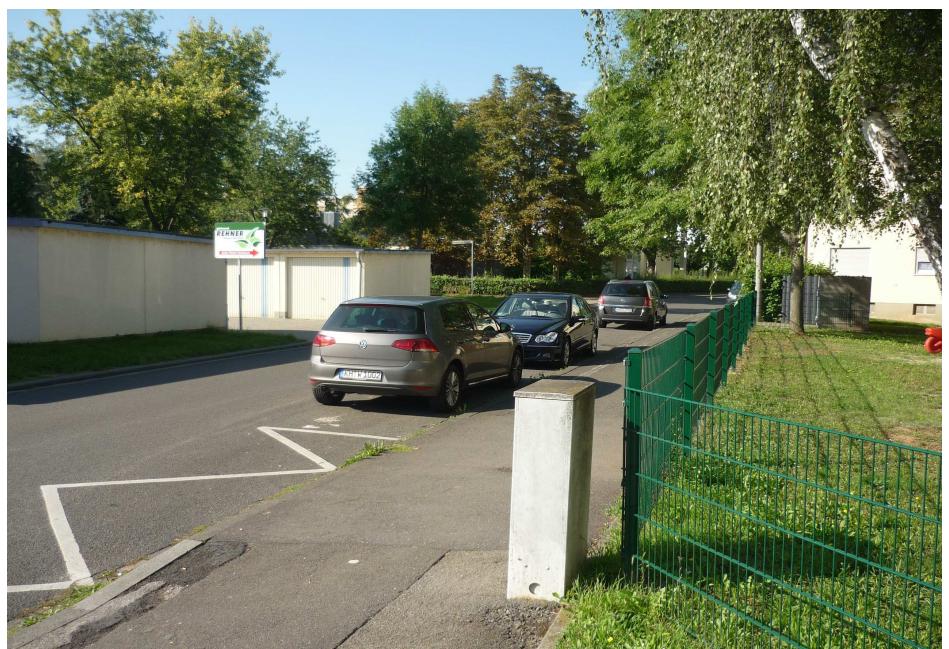
Für die beiden Einmündungen, die das Wohnquartier im Süden und Westen mit dem städtischen Straßennetz verknüpfen, würde sich demnach im Prognosejahr **keine Überschreitung der Leistungsgrenze** ergeben (Siehe Anlage 6: Summe der einfahrenden KFZ /24h: ca. 10.335 für die Einmündung Dürerstraße/ Zufahrt Wohnquartier bzw. ca. 1.144 für die Einmündung Matthias-Grünwald-Straße/ Ausfahrt Wohnquartier). Folglich wird es zu keinen Stauungen in den Aus- und Einfahrten zum Wohnquartier während der Spitzenstunden kommen!

E

BEWERTUNG DER VERKEHRSSITUATION

Mit der vollständigen Bebauung des Wohnquartiers geht eine starke Verkehrszunahme im Ziel- und Quellverkehr einher. Die Verkehrsverteilung auf die 2 Erschließungsknoten lässt **keine Leistungsfähigkeitsprobleme erwarten**.

Problematischer ist da schon eher der Bestand an öffentlichen Längsparkständen in der Matthias-Grünwald-Straße auf der Nordseite zu benennen.



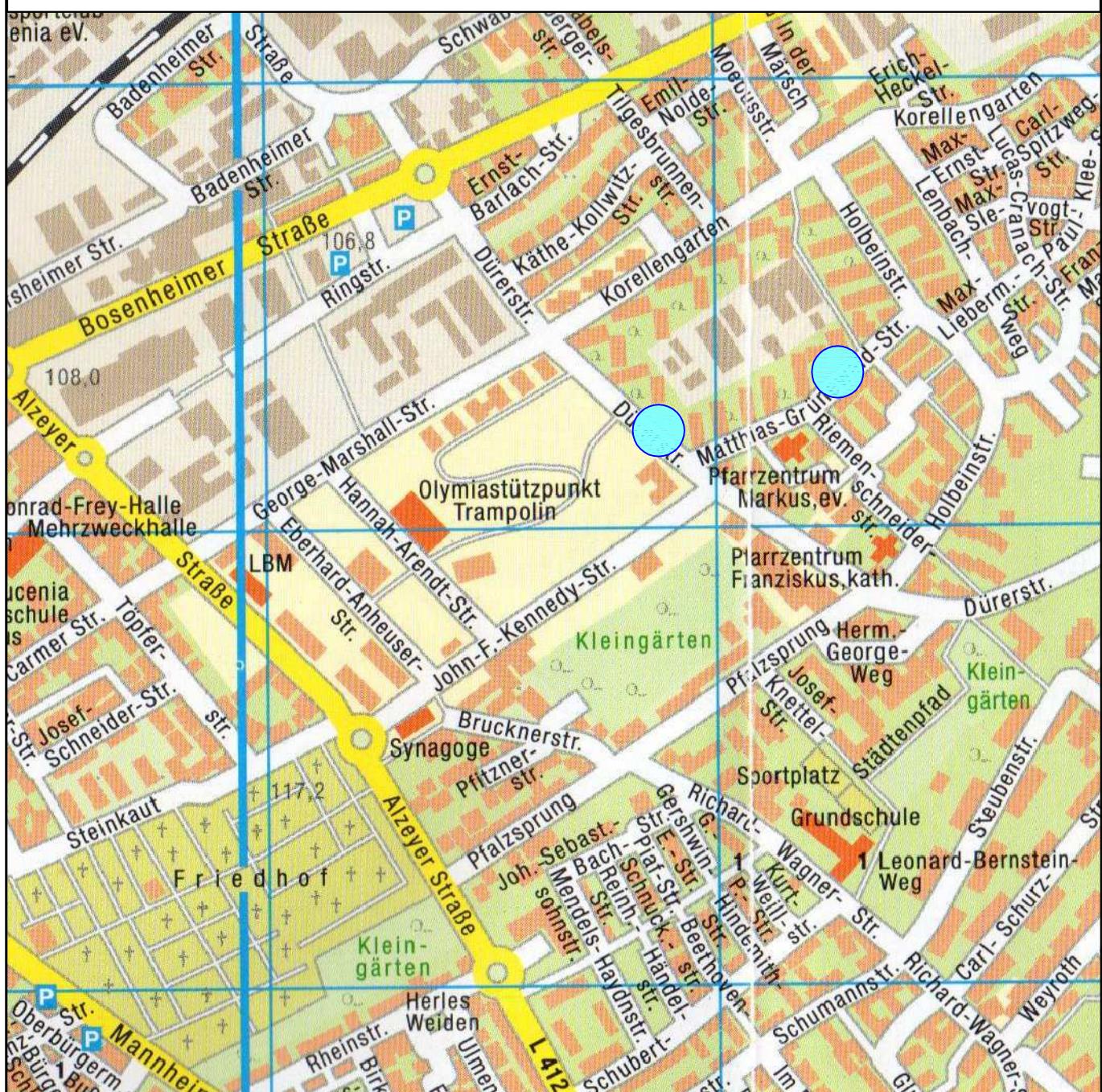
Da diese Parkstände nach ca. 5 m von der Ausfahrt in die Matthias-Grünwald-Straße beginnen (Siehe Bild), kommt es zu starken Sichtbehinderungen! Hier könnte es aus sicherheitsrelevanten Aspekten sinnvoll sein, dass die ersten beiden öffentlichen Längsparkstände entfallen müssen!

Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) müssen an Knotenpunkten Mindestsichtfelder für wartepflichtige KFZ bzw. Radfahrer zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden KFZ und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. In Tabelle 59 wird als notwendige Schenkellänge der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge bei 30 km/h auf der Vorfahrtsstraße mit 30 m vorgegeben! Dies ist im vorliegenden Fall **nicht** gegeben!

Verkehrszählung am 29.08.2017

Dürerstraße / Matthias-Grünwald-Straße in Bad Kreuznach

G & L



Zählstelle

Anlage 1:

Lage der Verkehrszählung

Verkehrszählung am 29.08.2017
 Knoten Dürerstraße / Zufahrt Garagenhof
 bzw. Wohnquartier an der
 alten Gärtnerei in Bad Kreuznach



Nachmittagspitzenstunde

16.00 - 17.00 Uhr

Bosenheimer Straße

2
 $\frac{451}{453}$
 1
 $\frac{454}{455}$

Dürerstraße

0
 $\frac{451}{451}$
 3
 $\frac{454}{457}$

1
 0
 2
 $\frac{3}{5}$

Zufahrt
Garagenhof

John.-F.-Kennedy-Straße

Gesamtverkehr
Kfz/h

Tagesbelastung

Bosenheimer Straße

30
 $\frac{5375}{5405}$

Dürerstraße

30
 $\frac{5375}{5405}$

30
 $\frac{4850}{4880}$

30
 30
 30

30
 30
 $\frac{60}{60}$

Zufahrt
Garagenhof

John.-F.-Kennedy-Straße

Gesamtverkehr
Kfz/d

Anlage 2:

Verkehrsbelastungen
Dürerstraße

Normalwerktag

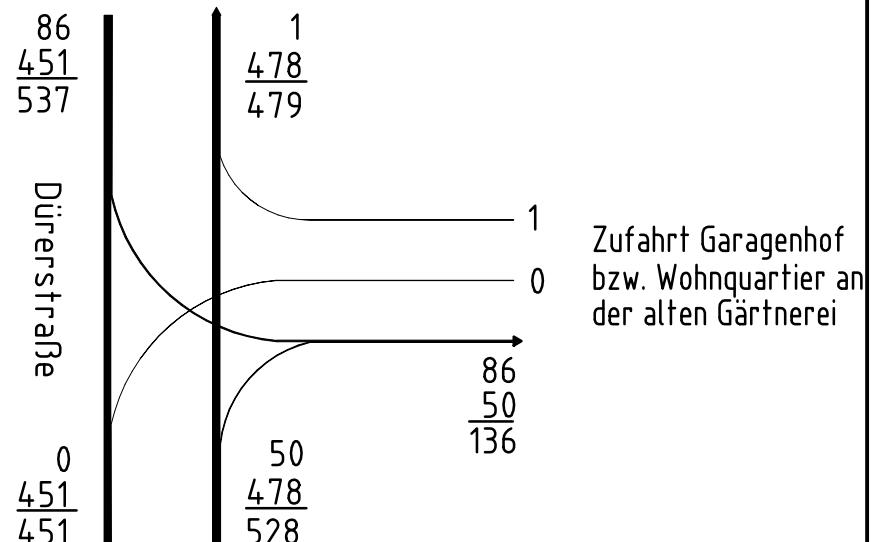
Verkehrszählung am 29.08.2017
 Knoten Dürerstraße / Zufahrt Garagenhof
 bzw. Wohnquartier an der
 alten Gärtnerei in Bad Kreuznach



Prognose
Nachmittagspitzenstunde

16.00 - 17.00 Uhr

Bosenheimer Straße

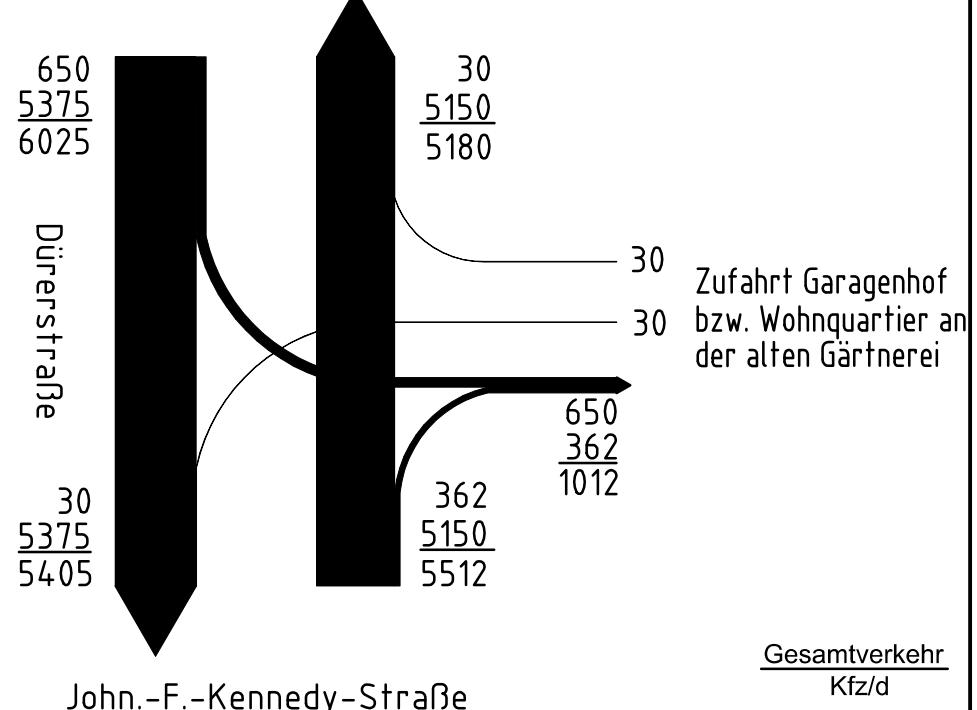


John.-F.-Kennedy-Straße

Gesamtverkehr
 Kfz/h

Prognose
Tagesbelastung

Bosenheimer Straße



Gesamtverkehr
 Kfz/d

Anlage 3:

Verkehrsbelastungen
 Dürerstraße

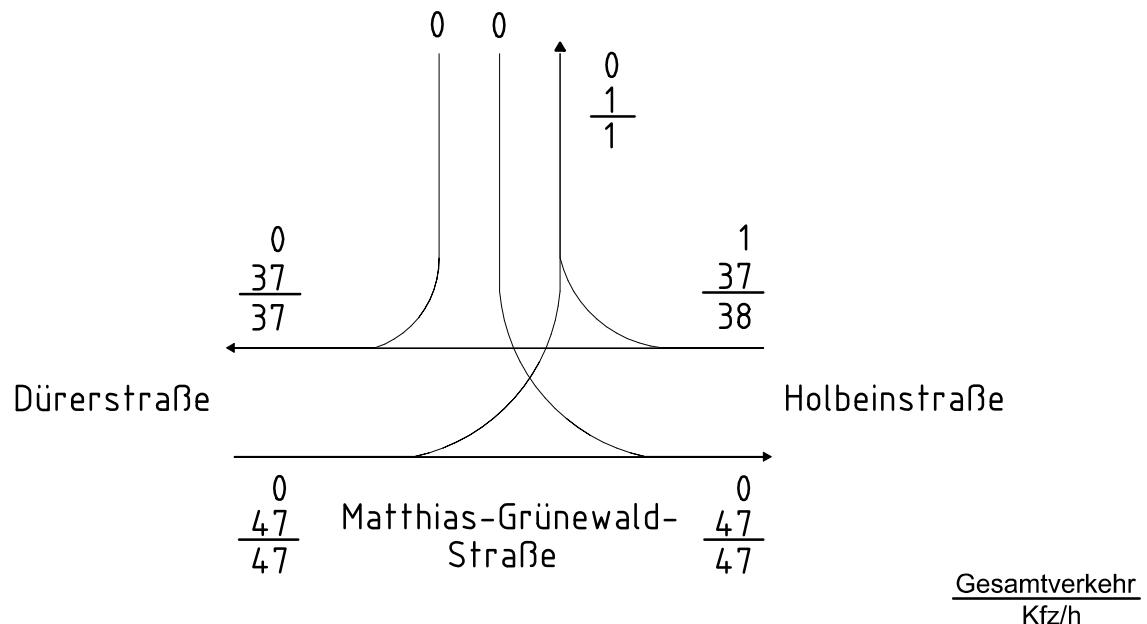
Normalwerktag Prognose

Verkehrszählung am 29.08.2017
 Knoten Matthias-Grünwald-Straße /
 Zufahrt Gärtnerei Rehner bzw. Wohn-
 quartier an der alten Gärtnerei in Bad Kreuznach



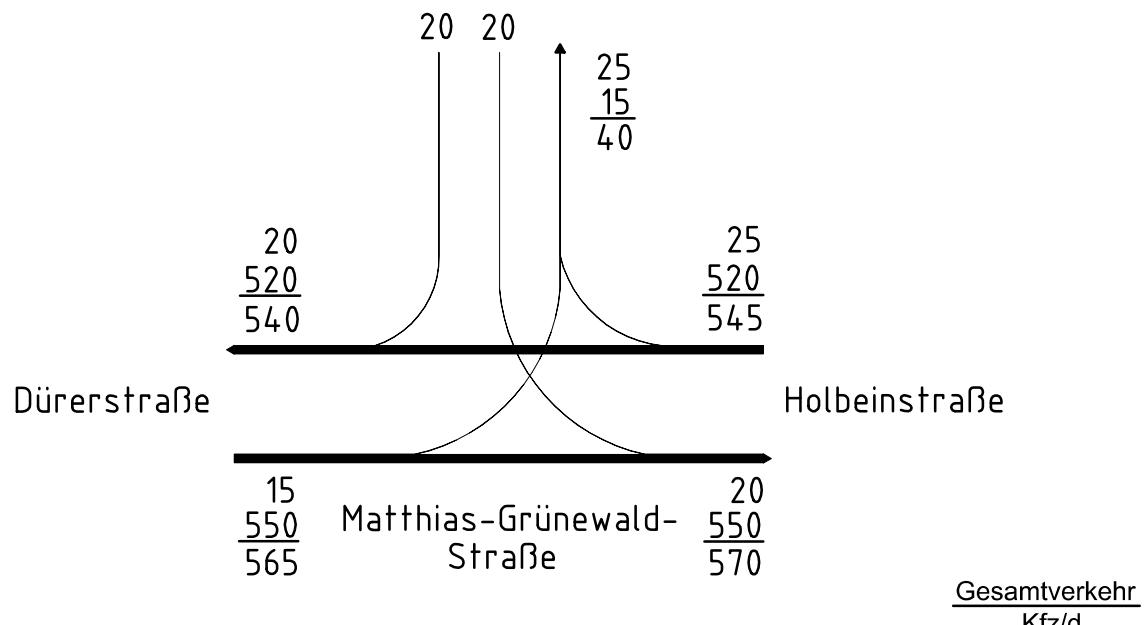
Nachmittagspitzenstunde
 16.00 - 17.00 Uhr

Zufahrt
 Gärtnerei Rehner



Tagesbelastung

Zufahrt
 Gärtnerei Rehner



Anlage 4:

Verkehrsbelastungen
 Matthias-Grünwald-Straße

Normalwerktag

Verkehrszählung am 29.08.2017

Knoten Matthias-Grünwald-Straße /

Zufahrt Gärtnerei Rehner bzw. Wohn-

quartier an der alten Gärtnerei in Bad Kreuznach

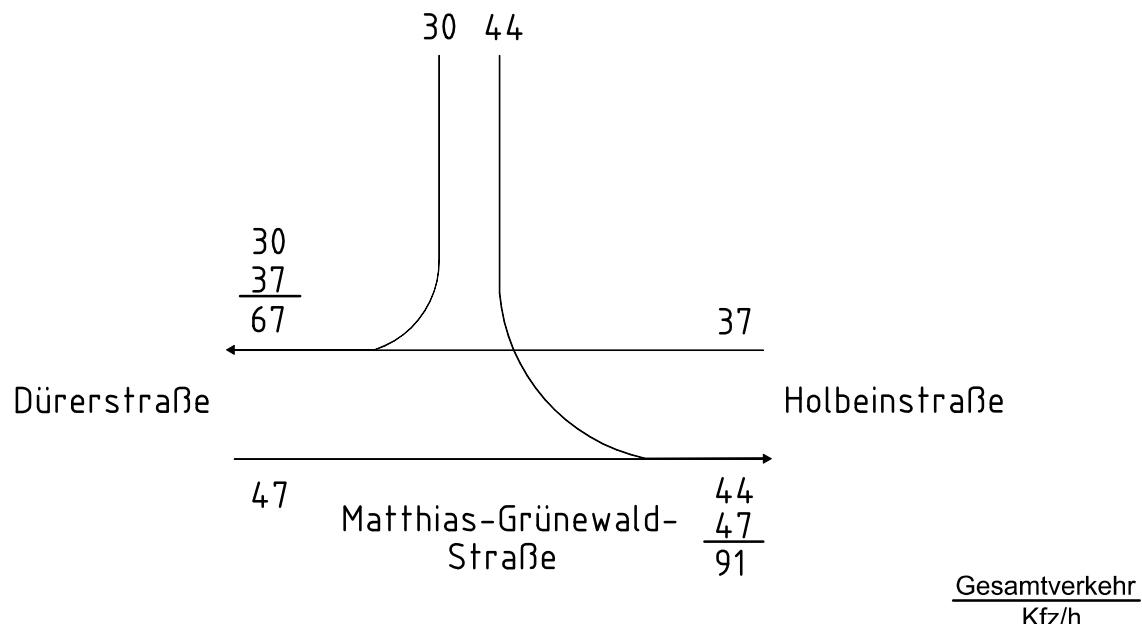


Prognose

Nachmittagspitzenstunde

16.00 - 17.00 Uhr

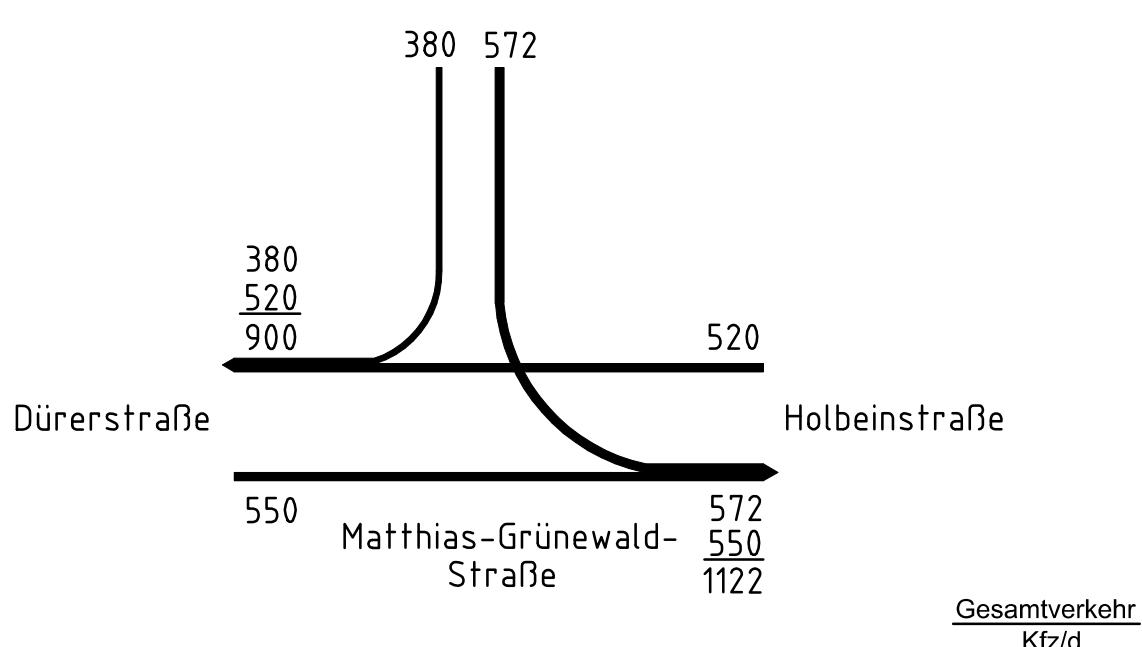
Ausfahrt
Wohnquartier



Prognose

Tagesbelastung

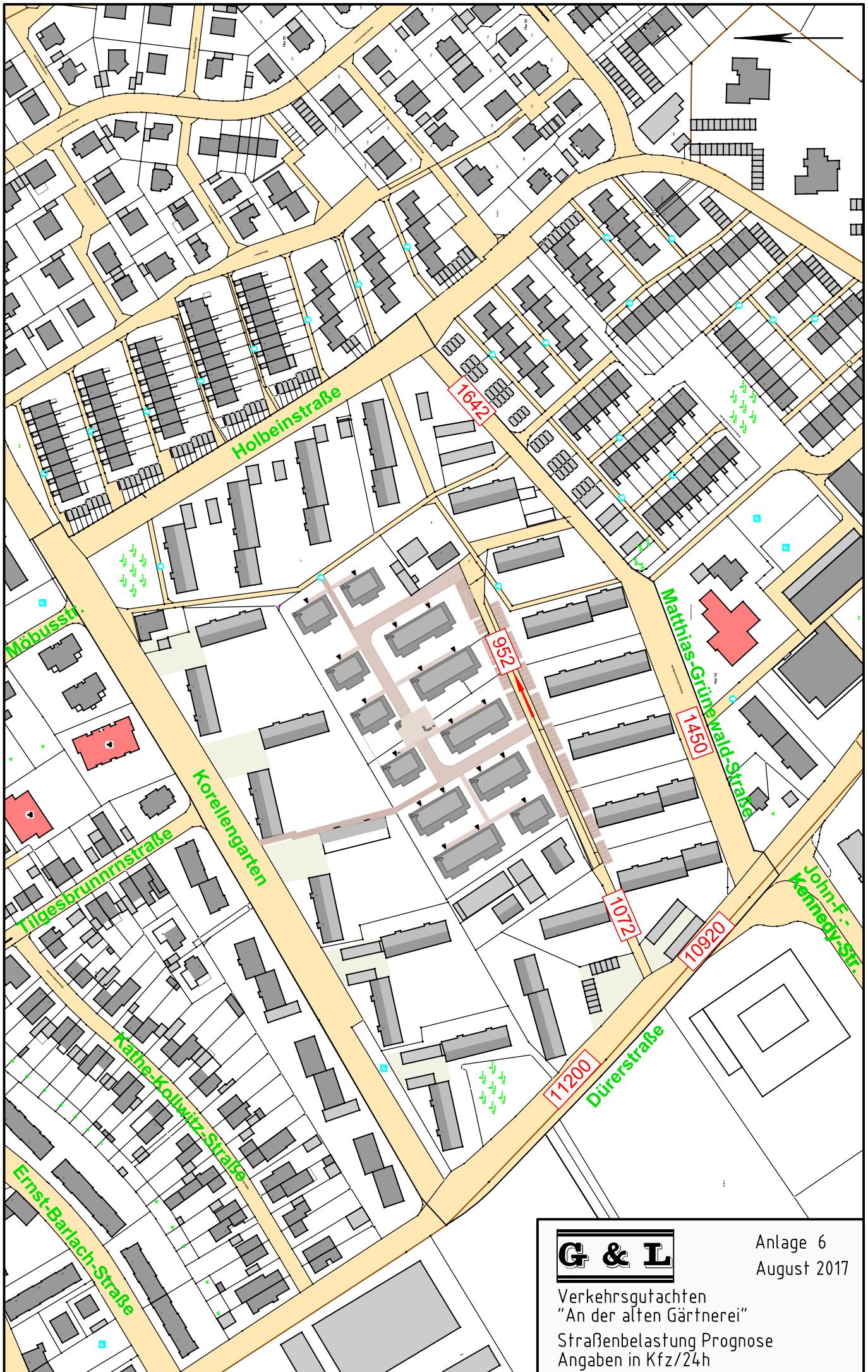
Ausfahrt
Wohnquartier



Anlage 5:

Verkehrsbelastungen
Matthias-Grünwald-Straße

Normalwerntag Prognose



Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage

Formblatt 1a nach HBS 2001		Beurteilung einer Einmündung						
		<p>Knotenpunkt: A-B <u>Dürerstraße</u> / C <u>Zufahrt Wohnquartier/Garagenhof</u></p> <p>Verkehrsdaten: Datum <u>Spitzenstunde (Nachmittags)</u> Uhrzeit _____ <input checked="" type="checkbox"/> Planung <input type="checkbox"/> Analyse</p> <p>Lage: <input checked="" type="checkbox"/> innerorts außerorts <input type="checkbox"/> außerh. von Ballungsr. <input type="checkbox"/> innerh. von Ballungsr.</p> <p>Verkehrsregelung: <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </p> <p>Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit w = <u>45</u> s Qualitätsstufe <u>D</u></p>						
Geometrische Randbedingungen								
Zufahrt	Verkehrs- strom	Anzahl (0/1/2)	Fahrstreifen	Aufstelllänge n [Pkw-E]	Dreiecksinsel (ja/nein)			
		1		2	3			
A	2	1						
	3	0			Nein			
C	4	0		1				
	6	1			Nein			
B	7	0		0				
	8	1						
Zufahrt	Verkehrs- strom	$q_{Pkw,i}$ [Pkw/h]	$q_{Lkw,i}$ [Lkw/h]	$q_{Lz,i}$ [Lz/h]	$q_{Kr,i}$ [Kr/h]	$q_{Rad,i}$ [Rad/h]	$q_{Fz,i}$ [Fz/h]	$q_{PE,i}$ [Pkw-E/h] (Tab.7-2)
		4	5	6	7	8	9	10
A	2	453	8	—	4	12	477	
	3	50					50	
C	4	0						0
	6	1						1
B	7	86						86
	8	412	3	—	5	33		455

Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage

Formblatt 1b nach HBS 2001		Beurteilung einer Einmündung		
		Knotenpunkt: A-B <u>Dürerstraße</u> / C <u>Zufahrt Wohnquartier/Garagenhof</u> Verkehrsdaten: Datum <u>Spitzenstunde (Nachmittags)</u> Uhrzeit _____ <input checked="" type="checkbox"/> Planung <input type="checkbox"/> Analyse Lage: <input checked="" type="checkbox"/> innerorts <input type="checkbox"/> außerorts <input type="checkbox"/> außerh. von Ballungsr. <input type="checkbox"/> innerh. von Ballungsr. Verkehrsregelung: <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit w = <u>45</u> s Qualitätsstufe <u>D</u>		
Kapazität des Verkehrsstroms ersten Ranges				
Verkehrs- strom	Verkehrsstärke q_{PEi} [Pkw-E/h] (Sp.10)	Kapazität C_i [Pkw-E/h]	Sättigungsgrad g_i [-] (Sp.11:Sp.12)	
	11	12	13	
8	455	1800	0,25	
Grundkapazität der untergeordneten Verkehrsströme				
Verkehrs- strom	Verkehrsstärke q_{PEi} [Pkw-E/h] (Sp.10)	maßg. Hauptstrombelastung q_{pi} [Fz/h] (Tab.7-3)	Grundkapazität G_i [Pkw-E/h] (Abb.7-3, 7-4 oder 7-6)	
	14	15	16	
7	86	527	640	
6	1	502	515	
4	0	1041	240	
Kapazität der zweitrangigen Verkehrsströme				
Verkehrs- strom	Kapazität C_i [Pkw-E/h] (Gl.7-2)	Sättigungsgrad g_i [-] (Sp.14:Sp.17)	95%-Staulänge N_{95} [Pkw-E/h] (Abb.7-20)	Wahrscheinlichkeit des staufreien Zustands $p_{0,7}$, $p_{0,7}^*$ oder $p_{0,7}^{**}$ [-] (Gl.7-3, 7-16 oder 7-14)
	17	18	19	20
7	640	0,13	—	0,62
6	515	0,002		
Kapazität des drittrangigen Verkehrsstroms				
Verkehrs- strom	Kapazität C_4 [Pkw-E/h] (Gl.7-4)	Sättigungsgrad g_4 [-] (Sp.14: Sp.21)		
	21	22		
4	149	0,007		

Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage

Formblatt 1c nach HBS 2001			Beurteilung einer Einmündung		
			Knotenpunkt: A-B <u>Dürerstraße</u> / C <u>Zufahrt Wohnquartier/Garagenhof</u> Verkehrsdaten: Datum <u>Spitzenstunde (Nachmittags)</u> Uhrzeit _____ <input checked="" type="checkbox"/> Planung <input type="checkbox"/> Analyse Lage: <input checked="" type="checkbox"/> innerorts außerorts <input type="checkbox"/> außerh. von Ballungsr. <input type="checkbox"/> innerh. von Ballungsr. Verkehrsregelung: <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit $w =$ <u>45</u> s Qualitätsstufe <u>D</u>		
Kapazität der Mischströme					
Zufahrt	Beteiligte Verkehrsströme	Sättigungsgrade g_i [-] (Sp.13,18,22)	mögliche Aufstellplätze n [Pkw-E] (Sp.2)	Verkehrsstärken $\sum q_{PEi}$ [Pkw-E/h] (Sp.10)	Kapazität $C_{m,i}$ [Pkw-E/h] (Gl.7-8 bis 7-15)
		23		25	26
B	7	0,13	0	541	1424
	8	0,25			
C	4	0,007	1	1	111
	6	0,002			
Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufs					
Verkehrsstrom	Kapazitätsreserve R_i und $R_{m,i}$ [Pkw-E/h] (Gl.7-21)	mittlere Wartezeit w_i und $w_{m,i}$ [s] (Abb. 7-19, Tab. 7-1)	Vergleich mit der angestrebten Wartezeit w	Qualitätsstufe QSV [-]	
	27	28	29	30	
7					
6					
4					
7+8	883	<10	<<45	A	
4+6	110	28	<45	C	
erreichbare Qualitätsstufe QSV _{ges}				C	

leistungsfähig

Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage

Formblatt 1a nach HBS 2001		Beurteilung einer Einmündung						
		<p>Knotenpunkt: A-B <u>Matthias-Grünwald-Str.</u> / C <u>Ausfahrt Wohnquartier/ Garagenhof</u></p> <p>Verkehrsdaten: Datum <u>Spitzenstunde (Nachmittags)</u> Uhrzeit _____ <input checked="" type="checkbox"/> Planung <input type="checkbox"/> Analyse</p> <p>Lage: <input checked="" type="checkbox"/> innerorts außerorts <input type="checkbox"/> außerh. von Ballungsr. <input type="checkbox"/> innerh. von Ballungsr.</p> <p>Verkehrsregelung: <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </p> <p>Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit w = <u>45</u> s Qualitätsstufe <u>D</u></p>						
Geometrische Randbedingungen								
Zufahrt	Verkehrs- strom	Anzahl (0/1/2)	Fahrstreifen	Aufstelllänge n [Pkw-E]	Dreiecksinsel (ja/nein)			
		1		2	3			
A	2	1						
	3	—			Nein			
C	4	0		1				
	6	1			Nein			
B	7	—		—				
	8	1						
Zufahrt	Verkehrs- strom	q _{Pkw,i} [Pkw/h]	q _{Lkw,i} [Lkw/h]	q _{Lz,i} [Lz/h]	q _{Kr,i} [Kr/h]	q _{Rad,i} [Rad/h]	q _{Fz,i} [Fz/h]	q _{PE,i} [Pkw-E/h] (Tab.7-2)
		4	5	6	7	8	9	10
A	2	30	—	—	4	6	36	
	3	—	—	—	—	—	—	
C	4	44						44
	6	30						30
B	7	—						—
	8	40	1	—	—	5	46	47

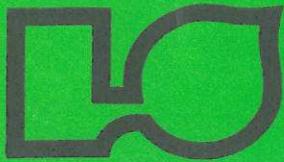
Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage

		<p>Beurteilung einer Einmündung</p> <p>Knotenpunkt: A-B <u>Matthias-Grünwald-Str.</u> / C <u>Ausfahrt Wohnquartier/Garagenhof</u></p> <p>Verkehrsdaten: Datum <u>Spitzenstunde (Nachmittags)</u> Uhrzeit _____ <input checked="" type="checkbox"/> Planung <input type="checkbox"/> Analyse</p> <p>Lage: <input checked="" type="checkbox"/> innerorts <input type="checkbox"/> außerorts <input type="checkbox"/> außerh. von Ballungsr. <input type="checkbox"/> innerh. von Ballungsr.</p> <p>Verkehrsregelung: <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </p> <p>Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit $w =$ <u>45</u> s Qualitätsstufe <u>D</u></p>		
Kapazität des Verkehrsstroms ersten Ranges				
Verkehrsstrom	Verkehrsstärke $q_{PE,i}$ [Pkw-E/h] (Sp.10)	Kapazität C_i [Pkw-E/h]	Sättigungsgrad g_i [-] (Sp.11:Sp.12)	
	11	12	13	
8	47	1800	0,03	
Grundkapazität der untergeordneten Verkehrsströme				
Verkehrsstrom	Verkehrsstärke $q_{PE,i}$ [Pkw-E/h] (Sp.10)	mäßig. Hauptstrombelastung $q_{p,i}$ [Fz/h] (Tab.7-3)	Grundkapazität G_i [Pkw-E/h] (Abb.7-3, 7-4 oder 7-6)	
	14	15	16	
7	—	—	—	
6	30	36	930	
4	44	82	840	
Kapazität der zweitrangigen Verkehrsströme				
Verkehrsstrom	Kapazität C_i [Pkw-E/h] (Gl.7-2)	Sättigungsgrad g_i [-] (Sp.14:Sp.17)	95%-Staulänge N_{95} [Pkw-E/h] (Abb.7-20)	Wahrscheinlichkeit des staufreien Zustands $p_{0,7}$, $p_{0,7}^*$ oder $p_{0,7}^{**}$ [-] (Gl.7-3, 7-16 oder 7-14)
	17	18	19	20
7	—	—	—	—
6	930	0,05		
Kapazität des drittrangigen Verkehrsstroms				
Verkehrsstrom	Kapazität C_4 [Pkw-E/h] (Gl.7-4)	Sättigungsgrad g_4 [-] (Sp.14: Sp.21)		
	21	22		
4	840	0,05		

Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage

Formblatt 1c nach HBS 2001			Beurteilung einer Einmündung		
			<p>Knotenpunkt: A-B <u>Matthias-Grünwald-Str.</u> / C <u>Ausfahrt Wohnquartier/ Garagenhof</u></p> <p>Verkehrsdaten: Datum <u>Spitzenstunde (Nachmittags)</u> Uhrzeit _____ <input checked="" type="checkbox"/> Planung <input type="checkbox"/> Analyse</p> <p>Lage: <input checked="" type="checkbox"/> innerorts außerorts <input type="checkbox"/> außerh. von Ballungsr. <input type="checkbox"/> innerh. von Ballungsr.</p> <p>Verkehrsregelung: <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> </p> <p>Zielvorgaben: Mittlere Wartezeit w = <u>45</u> s Qualitätsstufe <u>D</u></p>		
Kapazität der Mischströme					
Zufahrt	Beteiligte Verkehrsströme	Sättigungsgrade g_i [-] (Sp.13,18,22)	mögliche Aufstellplätze n [Pkw-E] (Sp.2)	Verkehrsstärken $\sum q_{PEi}$ [Pkw-E/h] (Sp.10)	Kapazität $C_{m,i}$ [Pkw-E/h] (Gl.7-8 bis 7-15)
		23		25	26
B	7	—	—	47	1567
	8	0,03			
C	4	0,05	1	74	740
	6	0,05			
Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufs					
Verkehrsstrom	Kapazitätsreserve R_i und $R_{m,i}$ [Pkw-E/h] (Gl.7-21)	mittlere Wartezeit w_i und $w_{m,i}$ [s] (Abb. 7-19, Tab. 7-1)	Vergleich mit der angestrebten Wartezeit w	Qualitätsstufe QSV [-]	
	27	28	29	30	
6					
4					
8	1520	<10	<<45	A	
4+6	666	<10	<<45	A	
erreichbare Qualitätsstufe QSV _{ges}				A	

voll leistungsfähig



**PEMA Projektentwicklung GmbH – Gonsenheimer Straße 1 – 55126
Mainz**

Projekt Korellengarten – Bad Kreuznach

Naturschutzfachlicher Beitrag zur geplanten Aufstellung eines
Bebauungsplans im Stadtgebiet von Bad Kreuznach im Bereich der
Gartenbaubetriebe Dürerstraße und Matthias-Grünewald-Straße

1. Zwischenbericht

Bisher ist nicht zu erkennen und herauszubekommen, wie die Grenze des Bebauungsplanes vorgesehen ist. Gehören zum Beispiel die beiden Wohnhäuser mit den angrenzenden Freiflächen (geringfügige gärtnerische Nutzung und Pflasterflächen) mit dem Gewerbebetrieb Zuckerkönig sowie die drei Parzellen mit den dazugehörigen Gärten und Pflasterflächen an der Matthias-Grünewald-Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes? Ebenso ist nicht festzustellen, ob der Bebauungsplan nur die ehemaligen Betriebsflächen mit den Gewächshäusern beinhaltet soll oder ob er die Grundstücksgrenzen irgendwo, zum Beispiel für eine andere verbesserte Erschließung des Gebietes überschreitet oder ob Teile von Grünflächen von der angrenzenden Wohnbebauung auf der Nord- und Südseite partiell betroffen sein wird.

2. Bestandsaufnahme

2.1 Methode und Umfang der Untersuchungen

Bei drei mehrstündigen Untersuchungen wurden die Freiflächen bis in eine mittlere Tiefe von ca. 10,00 m über die Grundstücksgrenzen der Parzellen 68/5, 69/5, 69/7 und 69/8 hinaus in südlicher, westlicher und nördlicher Richtung untersucht. Dabei wurde die Nutzung der Flächen kartiert und die Vegetation erfasst. Mit zwei temporär eingesetzten Wildkameras sollte festgestellt werden, ob Säugetierarten auf den Betriebsflächen vorkommen.



2.2 Bisherige Ergebnisse

Ca. 97% der Gesamtfläche zwischen dem Gebäude Dürerstraße 15 und dem Verbindungsweg zwischen der Matthias-Grünwald-Straße und der Straße Korellengarten sowie zwischen der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Süden und im Norden sind versiegelt oder überdacht. Nur in ganz schmalen Flächen an den Grundstücksrändern sind offene Böden vorhanden.

Die Wildkameras haben nur Hauskatzen erfasst und keine der eventuell zu erwartenden Arten (zum Beispiel Haus- und Wanderratte, Fuchs, Baummarder). Brutvogelarten fehlen aufgrund der örtlichen Verhältnisse ganz. Lediglich einige Nahrungsgäste zeigten sich in den südlichen und nördlichen Randbereichen:

Haustaube
Rotkehlchen
Amsel
Blaumeise
Kohlmeise

Den örtlichen Verhältnissen entsprechend, während eventuell noch zu erwarten gewesen:

Haussperling
Feldsperling
Elster
und als vorbeiziehende Arten z.B. Eichelhäher und Rabenkrähe

Arten, die als selten oder in ihrem Bestand bedroht gelten, sind auch bei weiterer Beobachtung weder als Brutvögel noch als Nahrungsgäste zu erwarten. Das gleiche gilt für Reptilien- und Amphibienarten.

Die Erfassung der Vegetation brachte, den örtlichen Verhältnissen entsprechend, nur wenige Arten, die zum Teil nur in Einzelexemplaren vorhanden sind. Im Einzelnen handelt es sich um:

Unbefestigte und teilbefestigte Flächen z.T. zwischen den Gewächshäusern
Acer pseudoplatanus - Sämlinge und Stockausschläge
Acer pseudoplatanus - markanter Baum auf der Nordseite - sollte erhalten werden

Clematis vitalba
Cornus sanguinea
Fraxinus excelsior-Sämlinge
Fraxinus excelsior - 8-sätämmiger, markanter Baum auf der Südseite. Sollte erhalten werden
Hedera helix



Juglans nigra - abgängig
Juniperus virginiana(1)*
Robinia pseudoacacia-Sämlinge
Robinia pseudacacia 1)
Rubus fruticosus-Kulturform
Sambucus nigra

Alopecurus myosuroides
Carduus nutans
Cirsium vulgare
Epilobium hirsutum
Epilobium montanum
Glechoma hederacea
Lactuca serriola
Lapsana communis
Mercurialis annua
Oenothera missouriensis
Sonchus oleraceus
Stellaria media
Urtica dioica
Taraxacum officinale

Ostseite - am Verbindungsweg Mathias-Grünwald-Strasse / Strasse
Korellengärten
Verschnittene 1-reihige Nadelgehölze durch frühere Gewinnung von
Schnittgut. Jeweils Einzelexemplare

Abies nordmanniana
Chamaecyparis lawsoniana
Juniperus x media Pfitzeriana
Photinia villosa Red Robin
Picea pungens Glauca Koster
Pinus cembra
Pinus laurocerasus-Sorte
Pinus nigra ssp.*nigra*
Taxus baccata
Thuja occidentalis

* Einzelexemplare

3. Prognose

Obwohl Art und Umfang der geplanten Bebauung noch nicht bekannt sind, wird der hohe Grad der Versiegelung bei der Bebauung mit einzelnen Wohnhäusern aufgehoben werden. Es entstehen sicher begrünte Freiflächen und damit bekommen auch die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft wieder eine Bedeutung. Städtebaulich erfolgt zudem eine erhebliche Aufwertung.


Mainz, den 01. Februar 2018 / 8822



**PEMA Projektentwicklung GmbH – Gonsenheimer Straße 1 – 55126
Mainz**

Projekt Korellengarten – Bad Kreuznach

Naturschutzfachlicher Beitrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans im
Stadtgebiet von Bad Kreuznach im Bereich der Gartenbaubetriebe
Dürerstraße und Matthias-Grünwald-Straße

1. Bestandsaufnahme

1.1 Methode und Umfang der Untersuchungen

In der Vegetationsperiode 2017 wurden die Freiflächen bis in eine mittlere Tiefe von ca. 10,00 m über die Grundstücksgrenzen der Parzellen 68/5, 69/5, 69/7 und 69/8 hinaus in südlicher, westlicher und nördlicher Richtung bei drei Terminen untersucht. Dabei wurde die Nutzung der Flächen kartiert und die Vegetation erfasst. Mit zwei temporär eingesetzten Wildkameras sollte festgestellt werden, ob Säugetierarten auf den Betriebsflächen vorkommen.

1.2 Ergebnisse

Ca. 97% der Gesamtfläche zwischen dem Gebäude Dürerstraße 15 und dem Verbindungsweg zwischen der Matthias-Grünwald-Straße und der Straße Korellengarten sowie zwischen der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Süden und im Norden sind versiegelt oder überdacht. Nur in ganz schmalen Flächen an den Grundstücksrändern sind offene Böden vorhanden.

Die Wildkameras haben nur Hauskatzen erfasst und keine der eventuell zu erwartenden Arten (zum Beispiel Haus- und Wanderratte, Fuchs, Baumarder). Brutvogelarten fehlen aufgrund der örtlichen Verhältnisse ganz. Lediglich einige Nahrungsgäste zeigten sich in den südlichen und nördlichen Randbereichen:



Haustaube
Rotkehlchen
Amsel
Blaumeise
Kohlmeise

Den örtlichen Verhältnissen entsprechend, während eventuell noch zu erwarten gewesen:

Haussperling
Feldsperling
Elster
und als vorbeiziehende Arten z.B. Eichelhäher und Rabenkrähe

Arten, die als selten oder in ihrem Bestand bedroht gelten, sind auch bei weiterer Beobachtung weder als Brutvögel noch als Nahrungsgäste zu erwarten. Das gleiche gilt für Reptilien- und Amphibienarten.

Die Erfassung der Vegetation brachte, den örtlichen Verhältnissen entsprechend, nur wenige Arten, die zum Teil nur in Einzelexemplaren vorhanden sind. Im Einzelnen handelt es sich um:

Unbefestigte und teilbefestigte Flächen z.T. zwischen den Gewächshäusern

Acer pseudoplatanus - Sämlinge und Stockausschläge
Acer pseudoplatanus - markanter Baum auf der Nordseite - sollte erhalten werden

Clematis vitalba
Cornus sanguinea
Fraxinus excelsior-Sämlinge
Fraxinus excelsior - 8-sätmiger, markanter Baum auf der Südseite. Sollte erhalten werden
Hedera helix
Juglans nigra - abgängig
Juniperus virginiana(1)*
Robinia pseudoacacia-Sämlinge
Robinia pseudacacia 1)
Rubus fruticosus-Kulturform
Sambucus nigra

Alopecurus myosuroides
Carduus nutans
Cirsium vulgare
Epilobium hirsutum
Epilobium montanum
Glechoma hederacea

* Einzelexemplare



*Lactuca serriola
Lapsana communis
Mercurialis annua
Oenothera missouriensis
Sonchus oleraceus
Stellaria media
Urtica dioica
Taraxacum officinale*

Ostseite - am Verbindungsweg Mathias-Grünwald-Strasse / Strasse
Korellengartern
Verschnittene 1-reihige Nadelgehölze durch frühere Gewinnung von
Schnittgut. Jeweils Einzelexemplare

*Abies nordmanniana
Chamaecyparis lawsoniana
Juniperus x media Pfitzeriana
Photinia villosa Red Robin
Picea pungens Glauca Koster
Pinus cembra
Pinus laurocerasus-Sorte
Pinus nigra ssp.nigra
Taxus baccata
Thuja occidentalis*

2. Prognose

Die ungünstige Situation für das lokale Stadtklima durch den sehr hohen Versiegelungsgrad und vor allem durch die Wärmebestrahlung der reflektierenden Glas- und Kunststoffflächen der Gewächshäuser wird sich auch die Bebauung des Areals mit einzelnen Gebäuden, mit z.T. begrünten Dächern und mit den großzügig begrünten Freiflächen, erheblich verbessern. Damit bekommen auch die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft wieder eine Bedeutung. Städtebaulich erfolgt zudem eine erhebliche Aufwertung.

Mainz, den 01. Februar 2018 / 04. April 2018 / 8822

PEMA Projektentwicklung GmbH
Gonsenheimer Straße 1 – 55126 Mainz

Projekt Korellengarten – Bad Kreuznach

**Naturschutzfachlicher Beitrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans
im Stadtgebiet von Bad Kreuznach im Bereich der Gartenbaubetriebe
Dürerstraße und Matthias-Grünwald-Straße**

Verkehrswegeplanung 05/2018

Schreiben NABU-Regionalstelle Rheinhessen-Nahe vom 25.05.2018

**Schreiben der Stadtverwaltung Bad Kreuznach-Abteilung Stadtplanung
und Umwelt vom 28.05.2018**

Zu der o. a. Planung und dem Schreiben der NABU-Regionalstelle nehme ich wie folgt Stellung:

Die Verkehrsplanung habe ich aus meiner fachlichen Sicht geprüft, beurteilt und bewertet. Ich komme dabei zu dem Ergebnis, dass es für die Realisierung des Inhalts des Bebauungsplanes keine Minimierungsmöglichkeiten und keine Alternativen gibt. Bei der Ausführung der Zufahrtsstraßen und Parkplätze muss allerdings darauf geachtet werden, dass der angrenzende Baumbestand nicht beeinträchtigt wird. Hierzu gehören auch baubegleitende Maßnahmen bei der Ausführung der Arbeiten. Der angrenzende Baumbestand muss über die Bauzeit gemäß DIN 18 920 gegen Beeinträchtigungen jeder Art gesichert werden. Die Höhenverhältnisse werden sich zum Teil so verändern, dass zum Teil Böschungen zu der vorhandenen Wohnbebauung hin entstehen. Dadurch muss zumindest ein Teil der Kinderspielgeräte versetzt werden. Die Böschungen könnte man zum zusätzlichen Ausgleich des Eingriffs mit einer freiwachsenden ein- bis zweireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten bepflanzen und dauerhaft unterhalten.

Bei den zu entfernenden Bäumen entfallen gemäß der Verkehrswegeplanung:

- Nr. 1¹ Mehrstämmige Walnuss (*Juglans regia*)
stark mit Wildem Wein (*Parthenocissus quinquefolia Engelmannii*)
überwachsen
- Nr. 2 Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
fast vollständig mit Waldrebe (*Clematis vitalba*) überwachsen und unterdrückt
- Nr. 3 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
mindestens ca. 60% des Kronenvolumens sind Totholz
- Nr. 4 Sechsstämmige Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
- Nr. 5 Zweistämmige Walnuss (*Juglans regia*)

Im Zusammenhang mit der Bestandserfassung insgesamt, vor allem aber der vorhandenen Vegetation und damit auch den Bäumen auf den Nachbargrundstücken bis in eine Tiefe von i.M. 10,00 m und zum Teil auch darüber hinaus, habe ich alle Bäume auf ihren Zustand und auf mögliche Lebensstätten von Tierarten untersucht. Dabei konnte ich außer auf zwei Bäumen auf der Nordostseite des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Bäume mit Ast- oder Spalthöhlen oder Rindentaschen oder sonstigen Ansatzpunkten für die Besiedlung durch Tierarten feststellen. Vogelnester waren zum damaligen Zeitpunkt in keinem der Bäume vorhanden. Ebenso gab es keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermausarten oder sonstigen Tierarten und deren Lebensstätten.

Der Baumbestand auf der Nordostseite der geplanten Bebauung wird von dem Vorhaben nicht berührt. Er bleibt vollständig erhalten.

Am 06.06.2018, also mitten in der Brutzeit der Vögel und der Reproduktionszeit anderer Tierarten, habe ich die zur Entfernung vorgesehenen o. a. Bäume auf das Vorkommen von Tierarten untersucht. Vogelnester, auch von bodenbrütenden Arten, sind nicht vorhanden. Ebenso fehlen Hinweise auf Lebensstätten von anderen Tierarten, wie zum Beispiel von Eichhörnchen oder Bilcharten.

¹ Die Ziffern beziehen sich auf den Verkehrswegeplan
Seite 2 von 3

Unmittelbar vor der Entfernung der Bäume und der Sträucher entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze sollte allerdings eine nochmalige Überprüfung auf das Vorkommen von Tierarten erfolgen.

Mainz, den 08.06.2018 /BSS 8999

Anlage: Verkehrswegeplan

Fwd: Markierungsarbeiten im Korellengarten / Bebauungsplan ehem. Gärtnerei Foos und Rehner

Von: "Architekten Koch&Estenfeld" <mail@a-ke.de>
An: "Rolf Raible" <rolf-raible@gmx.de>
Datum: 28.05.2018 09:13:17



Sehr geehrter Herr Raible,

anbei zur Info.

Wir haben den Bereich der Straße und der Stellplätze abstecken lassen.
Hierbei haben wir empfohlen die Bäume und die Kinderspielplätze in unsere Planung (soweit es möglich ist) zu übernehmen.
Auf der Ausfahrt müssen jedoch 3-4 Bäume gefällt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Evaggelos Melachrinos

Architekten Koch & Estenfeld
Inhaber Wolfgang Koch
Jean-Pierre-Jungelsstr. 26
55126 Mainz

Tel.: 06131 - 47 57 58
Fax: 06131 - 47 17 17

www.a-ke.de

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

Von: <talke.herrmann@bad-kreuznach.de>
Betreff: WG: Markierungsarbeiten im Korellengarten / Bebauungsplan ehem. Gärtnerei Foos und Rehner
Datum: 28. Mai 2018 um 08:43:17 MESZ
An: <r.bachtler@bbp-kl.de>, <mail@a-ke.de>, <r.markovic@pema-projektentwicklung.de>
Kopie: <KH Seeger@gewobau.net>

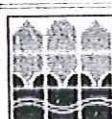
Guten Tag,

zur Info und mit der Bitte um Weiterleitung an die entsprechenden Kollegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Talke Herrmann



Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Abteilung Stadtplanung und Umwelt
Talke Herrmann - Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung (TU) -
Stadt-/Bebauungs-/Flächennutzungsplanung, stv. Abteilungsleiterin
Viktoriastraße 13
55543 Bad Kreuznach
Tel. 0671 800-735
Fax 0671 800-728

talke.herrmann@bad-kreuznach.de
www.bad-kreuznach.de

Von: Rainer Michalski [mailto:rainer.michalski@nabu-rlp.de]

Gesendet: Freitag, 25. Mai 2018 13:21

An: Herrmann 610; Blagojevic 610; Schittko 610

Betreff: Markierungsarbeiten im Korellengarten / Bebauungsplan ehem. Gärtnerei Foos und Rehner

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie mir mitgeteilt wurde, wurden im Bereich der Zufahrt zur ehemaligen Gärtnerei Foos im Korellengarten Markierungsarbeiten durchgeführt. Die durch Pflöcke umgrenzte Fläche enthält mehrere ca. 50 Jahre alte Bäume sowie diverse Sträucher. Falls dort aktuell schon Rodungsarbeiten geplant sind, möchte ich darauf hinweisen, dass sowohl in den Bäumen als auch in den Sträuchern mit zahlreichen Vogelbrüten zu rechnen ist. Die Bäume können zudem beim Vorhandensein von Baumhöhlen Fledermausquartier sein – auch wenn der Gutachter darauf anscheinend nicht geachtet hat. Ebenso ist nach Auskunft von Anwohnern mit zahlreichen Igeln zu rechnen.

Von daher müssen Rodungsarbeiten nach BNatsch § 44 vorerst unterbleiben und es sollte eine genauere Prüfung erfolgen. Ältere Baumbestände in der Stadt sollten zum Wohl von Mensch und Natur generell erhalten werden!

Für einen entsprechenden Hinweis an die potentiellen Bauherren und auch an die ausführenden Baufirmen wären wir dankbar. Wie sich an anderer Stelle im Stadtgebiet schon mehrfach gezeigt hat, sind manche Leute sehr schnell dabei, mit der Säge Fakten zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen

Rainer Michalski

NABU-Regionalstelle Rheinhessen-Nahe
Langgasse 91
55234 Albig
Tel. 06731 547566
Fax 06731 547565
Mo-Fr 10-16 Uhr (falls nicht im Außendienst)
info@NABU-Rheinhessen.de

Diese E-Mail kann vertrauliche oder sonst rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, informieren Sie bitte den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.

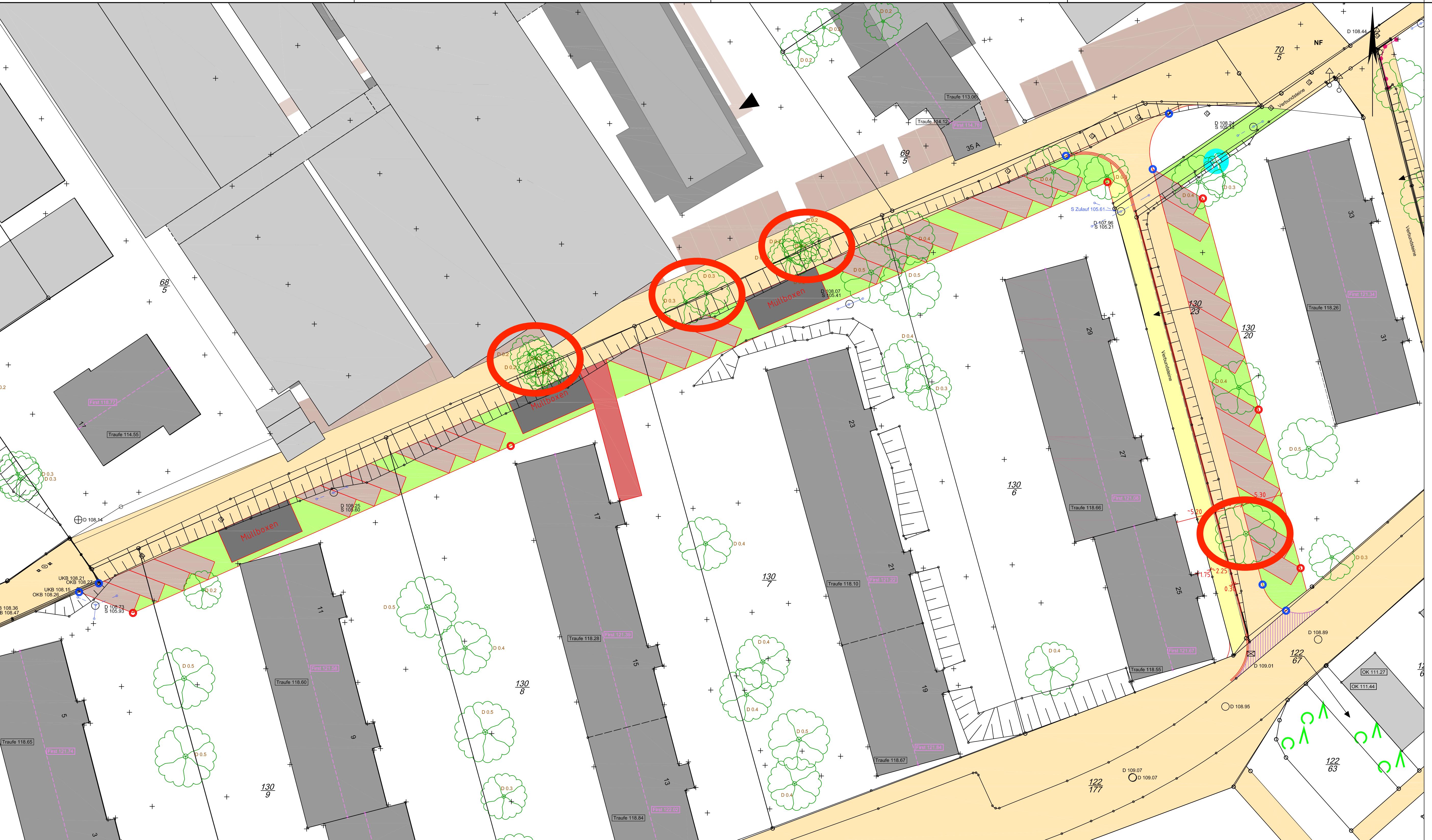
Bitte prüfen Sie im Sinne der Umweltschonung, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!

Dateianhänge

- [image001.jpg](#)

markierte
Bäume werden
zur Herstellung
der Straße
entfernt werden
müssen

Entwurfsplanung



Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
Bearbeitet: Name: 05/2018 Löser			
Gezeichnet: Name: 05/2018 Westermann			
G & L Ingenieurbüro Giloy & Löser			
55543 Bad Kreuznach Dr.-Karl-Aschoff-Straße 17			
Telefon: 0 671 - 298 58 94 Telefax: 0 671 - 298 58 95 ISDN: 0 671 - 298 58 96 E-Mail: Giloy.Loeser@online.de			
Anlage			
Blatt Nr.			
Blatt Gr. 0,95x0,74m			
PEMA Entwicklungsgesellschaft			
Wohnquartier an der Alten Gärtnerei			
Lageplan			
Maßstab: 1:250			
Aufgestellt: _____ den _____ 20 _____			