

1a/19 „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“

Begründung zur 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan
in der Stadt Bad Kreuznach

ENTWURF

28.10.2025

KERN
PLAN 

1. Teiländerung Vhbz. BP 1a/19 „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Stadt Bad Kreuznach:

Stadt Bad Kreuznach
Kornmarkt 5
55543 Bad Kreuznach

IMPRESSUM

Stand: 28.10.2025, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektleitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

| | |
|--|----|
| Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung | 4 |
| Grundlagen und Rahmenbedingungen | 6 |
| Das Projekt | 13 |
| Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte | 16 |
| Auswirkungen der Planung, Abwägung | 18 |

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Im Jahr 2023 wurden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1a/19 „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung eines Geländes zwischen Salinenstraße (B 48) und Schloßstraße geschaffen.

Das Gebiet schließt an den ersten und zweiten Bauabschnitt der Volksbank an und sollte die Neugestaltung des Areals an der Salinenstraße – Ecke Schlossstraße vollenden.

Mit dem Vorhaben sollten im Erdgeschoss eine Einzelhandelszone mit einem Lebensmittelmarkt sowie ein Café mit Bäckerei und die entsprechenden Stellplätze entstehen. Über dem Erdgeschoss sollten sich mehrgeschossige Wohngebäude anordnen, welche durch weitere reine Wohngebäude (u. a. für den geförderten Wohnraum) im hinteren Grundstücksbereich ergänzt werden sollten. Insgesamt sollten 60 Wohneinheiten entstehen. Durch eine Tiefgarage und einen Parkplatz im hinteren Bereich des Erdgeschosses sollten die erforderlichen Stellplätze abgedeckt und durch ein Mobilitätskonzept flankierend ergänzt werden.

Nachdem der Investor des Vorhabens im Jahr 2024 insolvent ging, lag die Baustelle brach.

Zwischenzeitlich wurde ein neuer Investor gefunden, der das begonnene Bauvorhaben in leicht geänderter Form fortführen will.

Die Änderungen betreffen vorrangig die vorgesehene Nutzung in den oberen Geschossen entlang der Salinenstraße. So soll dort statt Wohnungen ein Beherbergungsbetrieb (Hotel) entstehen. In den Gebäuden im hinteren Grundstücksbereich sollen die Wohnungen (u. a. für den geförderten Wohnraum) unverändert erhalten bleiben. Auch die Nutzungen im Erdgeschoss (Einzelhandelszone mit einem Lebensmittelmarkt) sollen unverändert bleiben.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Änderungen bedarf es der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan 1a/19 „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“ beschlossen.

Die 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1a/19 „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1a/19 „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“ ausschließlich in den getroffenen Regelungsinhalten. Darüber hinaus gelten die im Textteil aufgeführten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1a/19 „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“ vom 30.01.2023 fort.

Ebenso gelten die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1a/19 „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“ erstellten Gutachten unverändert fort.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3.360 m².

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 3.360 m² in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft ebenfalls zu.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13 a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach stellt für das Plangebiet eine Mischbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von der Vorhabenträgerin zu erarbeiten, der Kommune vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage eines mit der Mittelstadt abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträgerin und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet der 1. Teiländerung befindet sich inmitten des Siedlungskörpers der Kernstadt Bad Kreuznach, angrenzend zur Salinenstraße (B 48) im Südosten und der Schloßstraße im Südwesten.

Der Geltungsbereich der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Volksbank und Sporthalle des Gymnasiums an der Stadtmauer,
- im Nordwesten und Westen durch im Bau befindliche Wohnanlagen,
- im Südwesten durch die Straßenverkehrsfläche der Schloßstraße,
- im Südosten durch die Straßenverkehrsfläche der Salinenstraße (B 48).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. ist diese verfügungsberechtigt. Aufgrund dessen ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Das Plangebiet stellt sich als vollständig bebaute Fläche dar.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist durch kerngebietstypische Nutzungsmischungen (Volksbank, Sparda-Bank, Galeria Kaufhof, Gymnasium, Stadtbibliothek, Wohngebäude, Lebensmittelmarkt und diverse Dienstleistungsbetriebe...) geprägt.

Die geplante Nutzung fügt sich somit in die bereits vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur des Umfeldes ein.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist insgesamt eine reliefarme Topografie auf und fällt nur ganz leicht Richtung Salinenstraße ab. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie, mit Ausnahme der Entwässerung und der Höhenfestsetzung, in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung der Baufenster) auswirken wird.

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schloßstraße und Salinenstraße (B 48), welche das Plangebiet im weiteren Ver-



Orthophoto mit Lage des Plangebietes (rote Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025; Bearbeitung: Kernplan

lauf an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz anschließen.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die in kurzer Entfernung nordöstlich gelegene Bushaltestelle „Salinenplatz“. Darüber hinaus verfügt Bad Kreuznach über einen Bahnhof, welcher sich in ca. 500 m Entfernung von dem Plangebiet befindet.

Zur verkehrlichen Erschließung wurde aufbauend auf der ursprünglichen Vorhabenplanung eine gutachterliche Betrachtung durchgeführt.

Diese teilte sich in zwei Themenbereiche auf. Neben dem klassischen Verkehrsgutachten wurde auch ein Mobilitätskonzept erstellt, welches sich sehr eng an den Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers orientierte und die verschiedenen Ansätze zur allgemeinen Mobilität beleuchtete.

Im Ergebnis des Mobilitätskonzeptes wurde ein Stellplatzschlüssel von insgesamt 128 Stellplätzen berechnet, die vollständig innerhalb des Plangebietes errichtet werden sollten.

Das Verkehrsgutachten zur ursprünglichen Planung kam zu dem Ergebnis, dass alle angrenzenden Knotenpunkte ihre Funktion aufrechterhalten werden und die Mehrzahl der Knotenpunkte nach der Berechnung mit der Qualitätsstufe A bewertet werden können. Lediglich der Ampelgeregelte Knotenpunkt Salinenstraße / Schloßstraße erhält eine Bewertung von B in der Nachmittags-Spitzenstunde.

Die erforderlichen Maßnahmen zur geeigneten Steuerung der Verkehrsflüsse durch das Vorhaben wurden im ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt.

Auf Grundlage der geänderten Planung wurde der Stellplatzschlüssel angepasst und wird Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Das Verkehrsgutachten zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1a/19 „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“ gilt unverändert fort, da die geänderte Planung letztendlich zu keiner Erhöhung des aus dem Planvorhaben resultierenden und bereits als verträglich bewerteten Verkehrsaufkommen führen wird. Dies wird auch durch eine ergänzende verkehrstechnische Stellungnahme bestätigt.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wurde bereits im Zuge der bisherigen Baumaßnahmen auf dem Grundstück errichtet. Auf Grundlage der geänderten Planung wurde eine ergänzende entwässerungstechnische Stellungnahme erstellt, welche Bestandteil der vorliegenden Planung ist.

Immissionsschutz

Zum Immissionsschutz wurde eine Schalltechnische Untersuchung zur ursprünglichen Planung erarbeitet. Ermittelt wurden die Belastungen, die vom Vorhaben auf die Umgebung ausgehen können und die Belastungen, die vom Verkehr auf das Vorhaben (Wohnen) ausgehen können.

Im Ergebnis sind Maßnahmen erforderlich, damit sich die Auswirkungen auf die Umgebung im zulässigen Rahmen bewegen. Diese wurden im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 2023 festgesetzt. Es handelt sich um Schutzmaßnahmen des Vorhabens vor Belastungen von außen (Verkehr) und um Maßnahmen zur Reduzierung und Minimierung der Belastungen der Umgebung durch das Vorhaben.

Die geänderte Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf die getroffenen immissionsschutzfachlichen Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1a/19 „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“, da es sich sowohl bei Wohn- und Schlafzimmern als auch bei Hotelzimmern um schutzbedürftige Räume innerhalb von Gebäuden gem. TA Lärm i.V.m. DIN 4109 handelt.

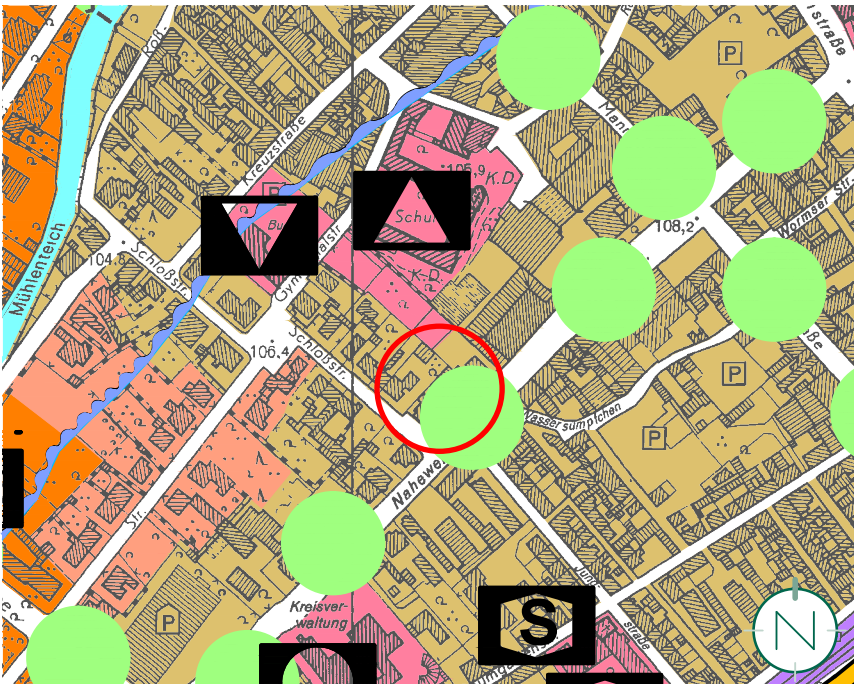
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

| Kriterium | Beschreibung |
|--|---|
| Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (Gesamtfortschreibung 2014 (genehmigt am 21. Oktober 2015), Teilfortschreibung (genehmigt am 4. Mai 2016)) und 2. Teilfortschreibung (verbindlich seit 19. April 2022)) | |
| zentralörtliche Funktion | Mittelzentrum |
| Vorranggebiete | nicht betroffen |
| Ziele und Grundsätze gem. 3. Teilfortschreibung LEP IV vom 21. Juli 2017 | <p>Z 31</p> <ul style="list-style-type: none"> Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken. <p>Z 34</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden. <p>Das Planvorhaben entspricht somit in vollem Umfang den Zielen und Grundsätzen der 3. Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms IV.</p> |
| zu beachtende Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe: (2. Teilfortschreibung 19. April 2022) | <p>Z 14</p> <ul style="list-style-type: none"> Der regionale Raumordnungsplan weist Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen aus. <p>Z 15</p> <ul style="list-style-type: none"> Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen sind die zentralen Orte sowie Gemeinden, die über eine dauerhaft gesicherte, qualifizierte Anbindung im öffentlichen Personennahverkehr (RLP-Takt) verfügen. <p>Z 16</p> <ul style="list-style-type: none"> Der regionale Raumordnungsplan weist regionalbedeutsame Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe aus. <p>G 22a</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich soll im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden insgesamt weiter reduziert werden. Daher sollen die Träger der Bauleitplanung ihre bisherige Wohnbaudichte innerhalb des 15-jährigen Planungszeitraums nach Inkrafttreten dieses Regionalen Raumordnungsplans nach Möglichkeit über die in der Begründung zu Z 20 gemäß Anlage 1 angegebenen Dichtewerte hinaus erhöhen. <p>Der Stadt Bad Kreuznach ist gem. der 2. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans die besondere Funktion „Wohnen“ und „Gewerbe“ zugewiesen.</p> <p>Als Grundwert sind für Bad Kreuznach 3,6 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner (54.168 Einwohner zum 31.12.2024) und Jahr sowie einen Dichtewert von 40 Wohneinheiten pro ha festgelegt.</p> |

| Kriterium | Beschreibung |
|-----------|--|
| | <p>G 23</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zum nachhaltigen Schutz des Freiraumes, der Schonung seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit, seiner Funktionen als Naherholungsraum für die Bevölkerung sowie zum sozialen Ausgleich sollen neben dem Oberzentrum auch die Mittel- und Grundzentren in den hochverdichteten Räumen und Verdichtungsräumen mit konzentrierter Siedlungsstruktur gemäß LEP IV bei der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung, auf den dafür geeigneten Flächen, verstärkt geförderten Geschosswohnungsbau entwickeln. <p>G 29</p> <ul style="list-style-type: none"> • In den zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen konzentriert werden. In allen Teilgebieten der Region ist auch unter Berücksichtigung der Zentren in Nachbarregionen – durch Stärkung und Ausbau der funktional kooperierenden zentralen Orte – eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. <p>G 30</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die möglichst in den Kernbereichen der zentralen Orte vorhandenen oder zu schaffenden überörtlichen Versorgungseinrichtungen sollen nach Art, Kapazität und Reichweite auf die Einwohnerzahl und Bevölkerungsstruktur im jeweiligen Verflechtungsbereich abgestimmt werden. <p>G 41</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerung und Wirtschaft in allen Teilen der Region sollen bedarfsgerecht mit Waren und Dienstleistungen versorgt werden. Hierbei soll die Deckung des täglichen Bedarfs soweit wie möglich wohnortnah erfolgen. Dies gilt vor allem für den dünn besiedelten ländlichen Raum. Die Zentrenreichbarkeit spielt dabei eine wichtige Rolle. <p>ZN 42</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist. <p>ZN43</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen. <p>ZN44</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde, noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgesamt). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten. <p>Das Planvorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe.</p> |

| Kriterium | Beschreibung |
|---|---|
| Landschaftsprogramm | <ul style="list-style-type: none"> Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge (Grundtyp) Naheniederung (229.00) Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen |
| Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange | |
| Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung | nicht betroffen |
| Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks | Lage innerhalb des mit Verordnung vom 28.01.2005 festgesetzten „Naturpark Soonwald - Nahe“ (NTP-7000-007). Keine Beeinträchtigung der Schutzzwecke durch die vorliegende Planung. Für das Plangebiet existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die zulässige Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wird durch die vorliegende Planung nicht verändert. Gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 gelten die Schutzbestimmungen der Naturpark-Verordnung nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist, sowie für einen künftigen Bauleitplan, sofern die zuständige Naturschutzbehörde zugestimmt hat. |
| Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz | Das Plangebiet grenzt an einen Teil der ehemaligen Stadtbefestigung an. Die hier zum benachbarten Gymnasium bestehende Mauer steht unter Denkmalschutz. Sie wurde in der Planung entsprechend beachtet. Von der Bebauung und Planung ist die Mauer nicht nachteilig betroffen. |
| Geschützter unzerschnittener Raum nach § 13 Abs. 6 LNG RLP | nicht betroffen |
| Informelle Fachplanungen | <ul style="list-style-type: none"> Gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abruf, 18.09.2025) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und keine nach § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. |
| Allgemeiner und besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG) | |
| <u>Allgemeiner Schutz</u> wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG) | Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten. |
| <u>Besonderer Artenschutz</u> (§§ 19 und 44 des BNatSchG) Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. | Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches: <ul style="list-style-type: none"> Der ca. 0,34 ha große Geltungsbereich umfasst ein nicht vollendetes Bauvorhaben im Bereich zwischen der Salinenstraße und Schloßstraße Die gesamte Planungsfläche ist vegetationsfrei und versiegelt Potenzial für Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten besteht daher ausschließlich am nicht vollendeten Bauvorhaben; möglicherweise ist hier mit Gebäudebrütern zu rechnen Bestehende Vorbelastungen: <ul style="list-style-type: none"> Lage im stark versiegelten innerstädtischen Bereich von Bad Kreuznach ständige Fahrzeug- und Fußgängerbewegungen im direkten Umfeld; daher sehr starke Stör- und Lärmdisposition Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten: <ul style="list-style-type: none"> Das nicht vollendete Bauvorhaben ist bisher fensterlos, so dass in Lücken und Hohlräumen eine Brut von Gebäudebrütern nicht auszuschließen ist Die Fläche ist vermutlich nur Teillebensraum für die siedlungstypischen Nahrungsopportunisten Das stark versiegelte Umfeld, die minimalen Vegetationsbereiche sowie fehlende Versteck- und Überwinterungsstrukturen lassen auch eine Präsenz von Reptilien und hier die ausschließlich in Frage kommende Mauereidechse äußerst unwahrscheinlich erscheinen Weitere planungsrelevante Arten bzw. Artengruppen (Amphibien, Insekten) können auf der Fläche ausgeschlossen werden |

| Kriterium | Beschreibung |
|-----------|--|
| | <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bis auf Gebäudebrüter sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten der gem. dem besonderen Artenschutz planungsrelevanten Arten auf der Fläche auszuschließen, auch ist die Fläche nicht als essentieller Nahrungsraum für die genannten Arten einzustufen • Aufgrund der o.g. Brut- und Quartierpotenziale für gebäudebrütende Vögel ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Vorfeld der wieder anlaufenden Baumaßnahme eine Gebäudeprüfung geboten, hierbei sind insbesondere die Fassaden auf Fehlstellen und Spuren (Altnester, Kotpuren etc.) zu überprüfen • Sollten Vögel an oder in den Gebäuden nisten, ist der Beginn der Baumaßnahme ggf. zu verschieben, um den Tötungstatbestand n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 auszuschließen • Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind bei Einhaltung der o.g. Maßnahmen nicht zu erwarten <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten, daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich |

| Kriterium | Beschreibung |
|---|---|
| Geltendes Planungsrecht | |
| Flächennutzungsplan | <ul style="list-style-type: none"> Darstellung: Mischbaufläche Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt  <p>Quelle: Stadt Bad Kreuznach</p> |
| Bebauungsplan Nr. 903a „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“ (2023) | |

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Vorhabenträgerin ist mit konkreten Planungsabsichten für die Weiterentwicklung eines nicht vollendeten Bauvorhabens im Innenbereich der Kernstadt an die Stadt Bad Kreuznach herangetreten.

Zentrales Ziel des vorliegenden 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Änderungen.

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Weiterentwicklung eines nicht vollendeten Bauvorhabens im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich der Kernstadt.

Insofern wurden keine weiteren Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft.

Städtebauliche Konzeption

Die ursprüngliche Planung sah einen bis zu fünfgeschossigen Gebäudekomplex vor. Es sollten im Erdgeschoss eine Einzelhandelszone mit einem Lebensmittelmarkt sowie ein Café mit Bäckerei und die entsprechenden Stellplätze entstehen. Über dem Erdgeschoss sollten sich mehrgeschossige Wohngebäude anordnen, welche durch weitere reine Wohngebäude (u. a. für den geförderten Wohnraum) im hinteren Grundstücksbereich ergänzt werden sollten. Insgesamt sollten 60 Wohneinheiten entstehen. Durch

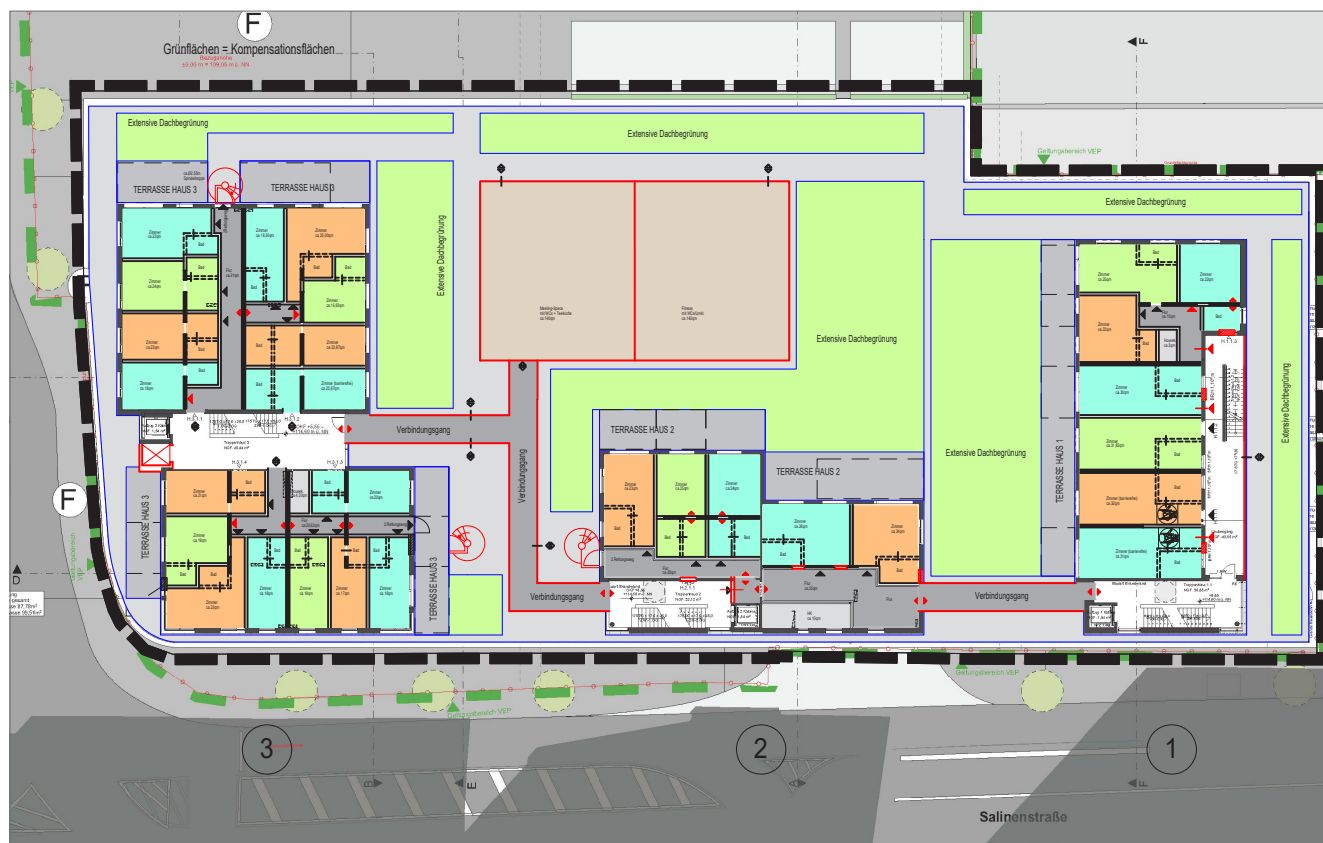
eine Tiefgarage und einen Parkplatz im hinteren Bereich des Erdgeschosses sollten die erforderlichen Stellplätze abgedeckt und durch ein Mobilitätskonzept flankierend ergänzt werden.

Nachdem der Investor des Vorhabens im Jahr 2024 insolvent ging, lag die Baustelle brach.

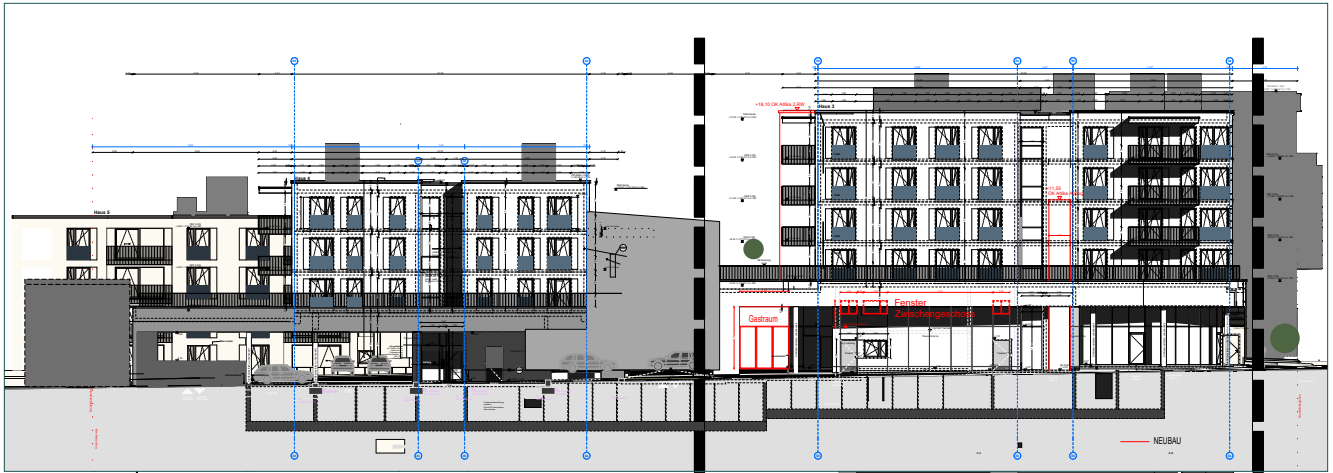
Zwischenzeitlich wurde ein neuer Investor gefunden, der das begonnene Bauvorhaben in geänderter Form fortführen will.

In den oberen Geschossen entlang der Salinenstraße sollen statt Wohnungen ein Hotel mit bis zu 120 Zimmern entstehen.

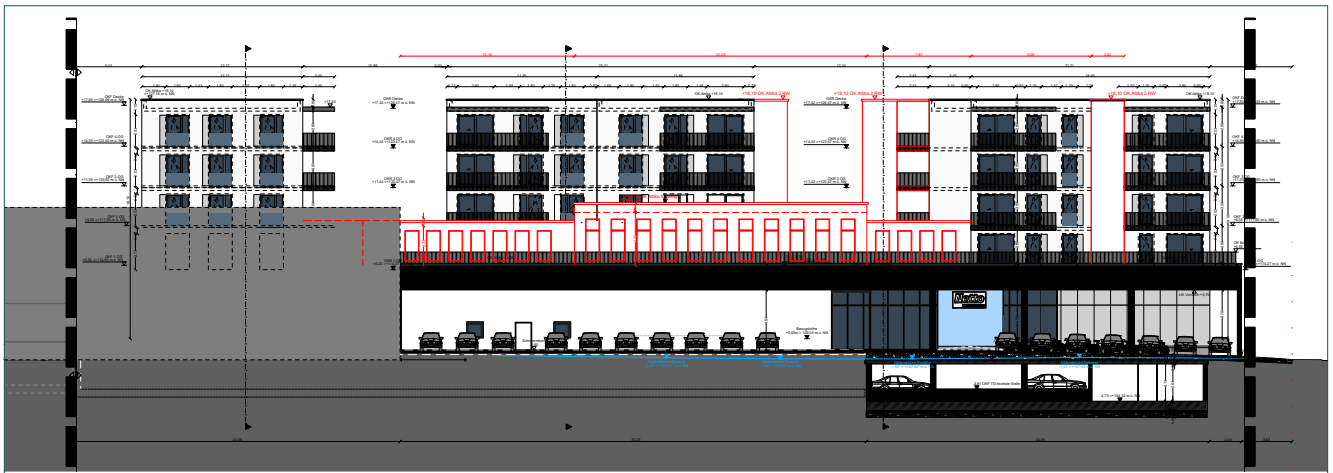
In den Gebäuden im hinteren Grundstücksbereich sollen die Wohnungen (u. a. für den geförderten Wohnraum) unverändert erhalten bleiben. Auch die Nutzungen im Erdgeschoss (Einzelhandelszone mit einem Lebensmittelmarkt) sollen unverändert bleiben.



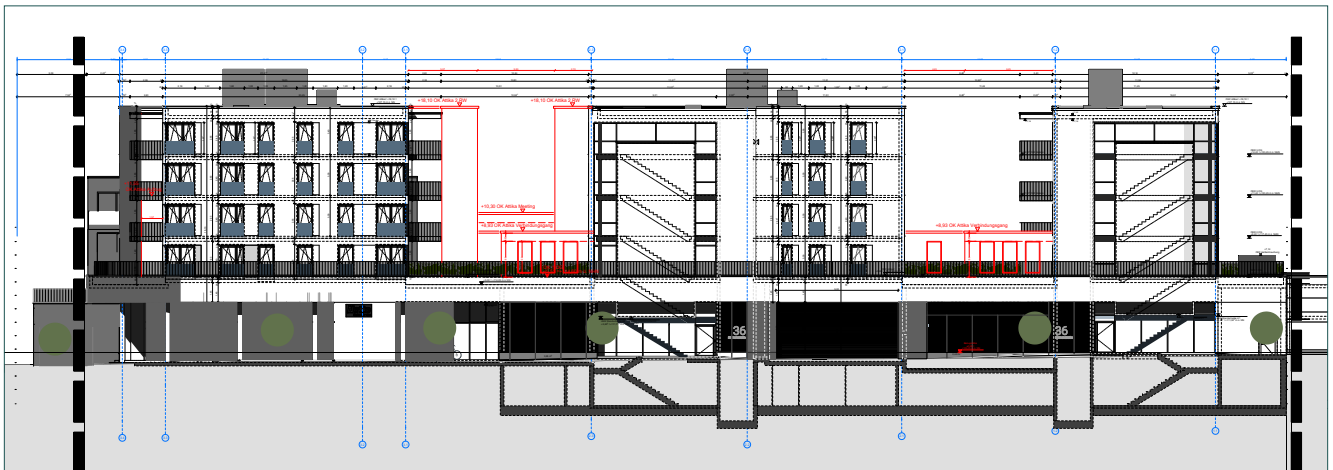
Übersichtsplan Grundrisse Haus 1 -3, 1. Obergeschoss; ohne Maßstab; Quelle: RS-Plan AG, Bad Kreuznach; Stand: 28.10.2025



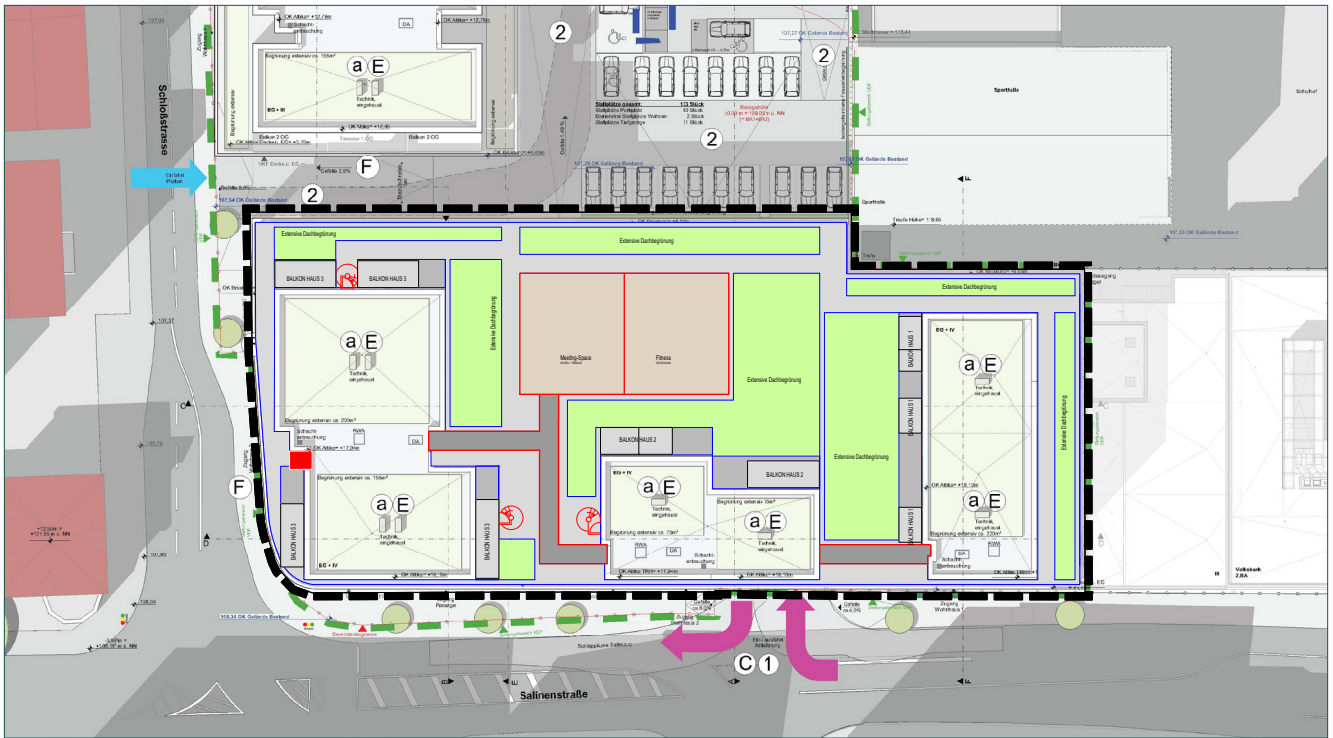
Ansicht Südwest Haus 3 4 Schloßstraße mit dem Vorhaben; ohne Maßstab; Quelle: RS-Plan AG, Bad Kreuznach; Stand: 24.10.2025



Ansicht West Haus 1 2 3 mit dem Vorhaben; ohne Maßstab; Quelle: RS-Plan AG, Bad Kreuznach; Stand: 24.10.2025



Ansicht Südost Haus 1 2 3 Salinenstraße mit dem Vorhaben; ohne Maßstab; Quelle: RS-Plan AG, Bad Kreuznach; Stand: 24.10.2025



Übersichtsplan Haus 1 - 3 Dachdraufsicht; ohne Maßstab; Quelle: RS-Plan AG, Bad Kreuznach; Stand: 24.10.2025



Übersichtsplan Haus 1 - 3 UG-EG; ohne Maßstab; Quelle: RS-Plan AG, Bad Kreuznach; Stand: 24.10.2025

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Die 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gibt einen Rahmen vor. Die bauliche Zulässigkeit wird im Detail mithilfe des § 9 Abs. 2 BauGB und dem Durchführungsvertrag auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben beschränkt.

Auf diese Weise sind Änderungen im Rahmen der im Textteil genannten Nutzungsarten möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

Die 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1a/19 „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1a/19 „Zwischen

Salinenstraße und Schloßstraße“ ausschließlich in den getroffenen Regelungsinhalten. Darüber hinaus gelten die im Textteil aufgeführten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1a/19 „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“ vom 30.01.2023 fort.

Nutzungsart

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zentrales Anliegen ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt, einem Backshop mit Café-Betrieb als Schank- und Speisewirtschaft im Erdgeschoss sowie einem - in den darüber liegenden Geschossen - befindlichen Hotel.

Innerhalb des Plangebietes werden die zulässigen Nutzungen, die realisiert werden sollen, möglichst genau textlich definiert.

So ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² und einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment sowie Randsortimente und Aktionswaren auf einem untergeordneten Anteil der Verkaufsfläche zulässig. Die Rahmenbedingungen für den Lebensmittelmarkt wurden im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits fachgutachterlich untersucht.

Zusätzlich sind ein Backshop mit Café-Betrieb als Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

Die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes stellt die Realisierung des geplanten Hotels in den oberen Geschossen des Gebäudekomplexes sicher.

Zur Berücksichtigung langfristiger Nachnutzungen des Gebäudekomplexes sind Dienst-



Ausschnitt der Planzeichnung der 1. Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

leistungsunternehmen und Wohnungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu unterbinden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan abgeleitet. Die Festsetzung ermöglicht somit die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und somit ein harmonisches Einfügen dieser Gebäude in den Bestand. Einer Beeinträchtigung des Stadtbildes wird damit entgegen gewirkt.

Aufbauten für notwendige Treppenhäuser und die für den zweiten Rettungsweg erforderlichen Austritte gelten nicht als Vollgeschoss. Da zweite Rettungswege nur über Außentreppen, Rettungsbalkone oder Laufgänge wirtschaftlich herstellbar sind, lässt die Festsetzung diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu und nimmt notwendige Treppenhausaufbauten von der Geschoszzählung aus. Damit wird verhindert, dass enge Baugrenzen oder Höhengvorgaben die Erfüllung der Rettungswegpflicht faktisch vereiteln. Die Festsetzung ermöglicht die städtebaulich verträgliche Umsetzung bauordnungsrechtlich erforderlicher zweiter Rettungswege (§ 15 LBauO RLP – Brandschutz).

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grund-

stücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume an dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. Fahrradstellplätze). Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind analog § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind notwendige Treppenräume, Außentreppen, Fluchtbalkone, Rettungsbalkone, Laufgänge sowie deren notwendige Überdachungen und Brüstungen als Anlagen des zweiten Rettungswegs sowie zulässig. Damit wird verhindert, dass enge Baugrenzen oder Höhengvorgaben die Erfüllung der Rettungswegpflicht faktisch vereiteln. Die Festsetzung ermöglicht die städtebaulich verträgliche Umsetzung bauordnungsrechtlich erforderlicher zweiter Rettungswege (§ 15 LBauO RLP – Brandschutz).

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Begrünung der Dachflächen birgt lokal-klimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

Auswirkungen der Planung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Teiländerung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die im vorliegenden Fall aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse ge-

sunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch innenstadttypische Nutzungsmischungen (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen) geprägt.

Die Festsetzungen der Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich die geplanten Nutzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die bestehende Bebauung sowie Umgebung einfügt. Hierdurch wird grundsätzlich Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und somit zu Beeinträchtigungen führen kann. Gegenseitige Beeinträchtigungen des Plangebietes mit dem Bestand und Umfeld sind daher nicht zu erwarten.

Darüber hinaus wird mit der Festsetzung der aus der Schalltechnischen Untersuchung abgeleiteten passiven Schallschutzmaßnahmen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewährleistet, dass die durch den Straßenverkehr der Salinenstraße und Schloßstraße sowie des geplanten Lebensmittelmarktes ausgehenden Schallimmissionen keine negativen Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse innerhalb des Plangebietes haben werden. Dies wird auch durch eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme bestätigt.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Diese werden durch die vorliegende Planung berücksichtigt. Eine ausreichende Belüftung und Belichtung der

baulichen Anlagen ist infolgedessen sichergestellt.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die vorliegende Planung kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie auf die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle.

Diesen Interessen trägt die vorliegende Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rechnung. Im Plangebiet werden Flächenangebote für Gewerbetreibende und andere Dienstleister geschaffen, die bei Ansiedlung neue Arbeitsplätze vor Ort anbieten.

Es wird darüber hinaus die Möglichkeit zur Errichtung eines Hotelbetriebes geschaffen, womit der Tourismusstandort Bad Kreuznach sinnvoll ergänzt und insgesamt gestärkt wird. Damit werden neue Arbeitsplätze geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Stärkung des Tourismus auch die dadurch bedingte Wertschöpfung in der Stadt gefördert.

Die Wirtschaft kann somit am Standort gestärkt und ein gewisses Arbeitsplatzangebot auch langfristig gesichert werden.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Stadt Bad Kreuznach gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Wohnraum sowie Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche

im infrastrukturell erschlossenen Innenbereich. Die Priorisierung der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von aufgegebenen Flächen sind zentrale Aspekte der Bodenschutzklausel (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Durch die vorgesehene Innenentwicklung wird perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Darüber hinaus trifft die Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die ökologischen Bodenfunktionen zu erhalten, soweit wie es mit der Planung und dem Bestand vereinbar ist.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die Umgebung ist durch kerngebietstypische Nutzungsmischungen (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen) geprägt.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Teiländerung nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung der Gebäude eine maßvolle Entwicklung ermöglicht und bereits auf Grundlage des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umsetzbar ist.

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes wird das Stadt- und Erscheinungsbild des Gebietes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung einer anthropogen überprägten Fläche in Innenstadtlage.

Der Planbereich weist durch die bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung, der ehemaligen und bestehenden Nutzungen im Plangebiet selbst, mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine sehr geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich geringwertig und beeinträchtigt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (u. a. Rodungsfrist). Verstöße gegen § 44 BNatSchG in Bezug auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind somit nicht zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete – insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung – betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Gem. § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Auswirkungen auf Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet grenzt an einen Teil der ehemaligen Stadtbefestigung an. Die hier zum benachbarten Gymnasium bestehende Mauer steht unter Denkmalschutz. Sie wurde in der Planung entsprechend beachtet. Von der Bebauung und Planung ist die Mauer nicht nachteilig betroffen.

Die Belange des Denkmalschutzes werden somit ausreichend berücksichtigt.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Mit der Realisierung des Gebäudekomplexes wird sich das Verkehrsaufkommen in der Salinenstraße und Schloßstraße erhöhen. Die Auswirkungen auf den Verkehrsfluss wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes untersucht.

Das Verkehrsgutachten zur ursprünglichen Planung kam zu dem Ergebnis, dass alle angrenzenden Knotenpunkte ihre Funktion aufrechterhalten werden und die Mehrzahl der Knotenpunkte nach der Berechnung mit der Qualitätsstufe A bewertet werden können. Lediglich der Ampelgeregelte Knotenpunkt Salinenstraße / Schloßstraße erhält eine Bewertung von B in der Nachmittags-Spitzenstunde.

Die erforderlichen Maßnahmen zur geeigneten Steuerung der Verkehrsflüsse durch das Vorhaben wurden im ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt.

Das Verkehrsgutachten zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1a/19 „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“ gilt unverändert fort, da die geänderte Planung letztendlich zu keiner Erhöhung des aus dem Planvorhaben resultierenden und bereits als verträglich bewerteten Verkehrsaufkommens führen wird. Dies wird auch durch eine ergänzende verkehrstechnische Stellungnahme bestätigt.

Auf Grundlage der geänderten Planung wurde der Stellplatzschlüssel angepasst und wird Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Salinenstraße und Schloßstraße vermieden wird.

Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzungen bzw. Bebauungen bereits an das örtliche Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen, sodass die grundlegende Infrastruktur sowie notwendige Anschlusspunkte generell vorhanden sind. Entsprechend der vorgesehenen Konzeption werden Ver-

und Entsorgungsanlagen ausgebaut und erweitert.

Unter Beachtung der vorhandenen Kapazitäten kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen und eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung sichergestellt werden kann. Dies wird auch durch eine ergänzende entwässerungstechnische Stellungnahme bestätigt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Die geplante Nachverdichtung einer bereits stark versiegelten, gut an den ÖPNV angebundenen innerstädtischen Fläche wirkt sich in mehrfacher Hinsicht positiv auf das Klima aus. Sie bündelt zusätzliche Nutzungen auf vorhandener Infrastruktur und vermeidet damit neue Versiegelung am Stadtrand – Boden als Kohlenstoffspeicher und Vegetationsflächen bleiben erhalten. Gleichzeitig verkürzen sich Alltagswege, der Anteil von Fuß-, Rad- und ÖPNV-Verkehren steigt und kfz-bedingte Treibhausgasemissionen sowie Luftschadstoffe nehmen ab. Kompakte Baukörper und geteilte Hüllflächen verbessern die energetische Effizienz, wodurch der Heiz- und Kühlbedarf sinkt. Trotz hoher Ausgangsversiegelung eröffnet die Nachverdichtung Chancen für Klimaanpassung: Teilentsiegelungen, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Regenrückhalt auf dem Grundstück erhöhen Verdunstungskühle, puffern Starkregenereignisse und mildern Hitzeinseln. Insgesamt sinken so Verkehrs- und Gebäudeemissionen, städtische Systeme werden effizienter, und die Aufenthaltsqualität sowie die Gesundheit der Bewohnerschaft verbessern sich – ein doppelter Nutzen aus Klimaschutz und Klimaanpassung.

Auswirkungen auf private Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist.

Es sind keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird durch die getroffenen Festsetzungen der Nutzungsmischung der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Darüber hinaus kann sowohl dem Bedarf an Nahversorgungseinrichtungen und touristischen Angeboten in der Stadt Bad Kreuznach Rechnung getragen werden.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Weiterentwicklung eines nicht vollendeten Bauvorhabens und sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungskörpers
- Erweiterung der touristischen Infrastruktur in der Stadt Bad Kreuznach
- Schaffung eines Nahversorgungsstandortes / Stärkung der Versorgungssituation im Lebensmittelbereich
- Schaffung neuer Arbeitsplätze und Stärkung der Wirtschaftsstruktur der Stadt Bad Kreuznach
- Keine entgegenstehenden landesplanerischen Vorgaben
- Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild

- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben; keine umweltschützenden Belange betroffen
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die Erweiterung der touristischen Infrastruktur durch die Errichtung eines Hotels, die Stärkung der Nahversorgungssituation durch die Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie insbesondere der Weiterentwicklung eines nicht vollendeten Bauvorhabens sind von zentraler Bedeutung. Es gibt keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild (wurden durch Festsetzungen minimiert), gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, umweltschützende Belange, den Verkehr und die Ver- und Entsorgung, den Hochwasserschutz und die Hochwasservorsorge oder das Klima. Trotz der Beeinträchtigung der Belange von Grund und Boden überwiegt das städtebauliche Interesse, der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.