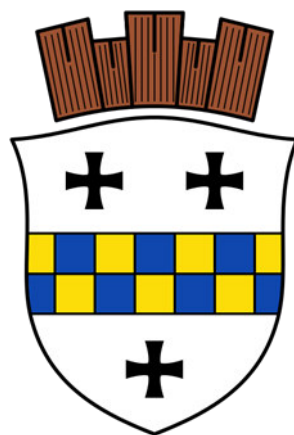


Stadt Bad Kreuznach



BEBAUUNGSPLAN

„ZWISCHEN ELLERBACH UND AGNESIEN- BERG, AN DER SCHLEIFMÜHLE“ (NR. 13/6, 1. ÄNDERUNG)

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT
- VORENTWURF-

Projekt 1253/ Stand: September 2026

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1	Allgemein.....	5
1.1	Lage des Plangebietes und vorhandene Nutzungen	5
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	6
2	Rahmenbedingungen	7
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1.1	Verfahren	7
2.1.2	Landesentwicklungsprogramm LEP IV	8
2.1.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	8
2.1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
2.1.5	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan.....	11
2.1.6	Rechtskräftiger Bebauungsplan	12
3	Bestandsaufnahme	13
3.1	Nutzungen im Plangebiet und Umgebung.....	13
3.2	Topografie.....	13
3.3	Bodenarten und Baugrundverhältnisse	13
3.4	Schutzgebiete.....	14
3.5	Altlasten.....	14
3.6	Archäologie und kulturelles Erbe.....	14
3.7	Grundwassersituation	15
3.8	Starkregenereignisse	15
4	Entwässerungskonzeption und Starkregenvorsorge	17
4.1	Grundsatz der Niederschlagswasserbewirtschaftung	17
4.2	Wasserhaushaltsbilanzierung.....	17
4.3	Risikopotenzial und Maßnahmen zur Gefahrenreduzierung –	18
4.4	Zusammenfassende Bewertung	19
5	Erschließung	19
5.1	Verkehrsanbindung	19
5.2	Ver- und Entsorgung	20
6	Städtebauliches Konzept	20
7	Erforderlichkeit der Planinhalte	24
7.1	Art der baulichen Nutzung	24
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	24
7.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	24

7.4	Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen und Verkehrsflächen	24
7.5	Regenwasserrückhaltung	25
7.6	Private Grünflächen	25
7.7	Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit	25
7.8	Maßnahmen zur Nutzung und Erzeugung erneuerbaren Energien	26
7.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
7.10	Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
7.11	Festsetzungen der Gebäudeeingangshöhe, Überflutungsvorsorge	28
7.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	29
7.12.1	Einfriedungen	29
7.12.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke	29
8	Berücksichtigung der Nachbarbelange und des Rücksichtnahmegebot	29
8.1	Räumliche Situation und Immissionsschutz	29
8.2	Verkehrliche Belange	30
8.3	Hochwasserschutz und Starkregenmanagement	30
8.4	Abwägungsergebnis	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes	5
Abbildung 2: Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) Rheinland-Pfalz, mit Kennzeichnung des Plangebiets	8
Abbildung 4: Ausschnitt der Stadt Bad Kreuznach aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)	9
Abbildung 5: Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach 2005	10
Abbildung 6: Darstellung des Plangebietes im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach 2005	11
Abbildung 7: Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwischen Ellerbach und Agnesienberg, An der Schleifmühle“ (Nr. 13/6) der Stadt Bad Kreuznach 1992 (rote Umrandung: Geltungsbereich der Änderung).....	12
Abbildung 8: Nutzungen im Plangebiet und Umgebung (ohne Maßstab)	13
Abbildung 9: Wassertiefen (SRI7, 1h).....	16
Abbildung 10: Fließgeschwindigkeiten (SRI7, 1h)	16
Abbildung 11: Wassertiefen (SRI 10, 1 h).....	16
Abbildung 12: Fließgeschwindigkeiten (SRI 10, 1 h)	16
Abbildung 13: Gesetzliches Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Ellerbachs und Risikogebiet außerhalb des ÜSG	17
Abbildung 14: Lageplan des Gewinnerentwurfs	21
Abbildung 15: Konzeptbestandteile des Gewinnerentwurfs	22
Abbildung 16: Vorentwurf Bebauungsplan „Zwischen Ellerbach und Agnesienberg, An der Schleifmühle“ (Nr. 13/6, 1. Änderung)	23

1 Allgemein

1.1 Lage des Plangebietes und vorhandene Nutzungen

Da die derzeitigen Gebäude nicht mehr den heutigen Bewohneranforderungen entsprechen beabsichtigt die Lebenshilfe Bad Kreuznach westlich der Kernstadt Bad Kreuznach am Ende eines Wohngebietes die bestehende Wohnanlage „Hans Schumm“ am Agnesienberg zu ergänzen und umzustrukturieren.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Grundstück der Lebenshilfe mit einer Fläche von ca. 3,75 ha. Der vorhandene Gebäudebestand umfasst die beiden Wohngebäude Haus A (Baujahr 1995) und Haus B (Baujahr 2004), eine Grillhütte, eine kleine Werkstatt mit Lager. Daneben ist das Gebiet durch großzügige Freiflächen, die derzeit u. a. als Sportfeld sowie Erholungsraum genutzt werden.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes¹

Der Standort liegt eingebettet zwischen Wohnbebauung, der Talaue des Ellerbachs sowie angrenzenden Freiflächen. Das Grundstück wird über die Straße Agnesienberg verkehrlich erschlossen. Etwa 150 Meter vor der Haupteinschließung endet der reguläre Ausbauquerschnitt der Ortsstraße und geht in das Profil eines Wohnweges über. Die interne Erschließung des Areals erfolgt über zwei rampenartig ausgebildete Wege, die in das Grundstück hineinführen.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Ellerbach begrenzt. Im Osten befinden sich überwiegend Wohnbebauung und Gartennutzungen. Im Süden wird das Vorhaben durch die Straße „Agnesienberg“ mit anschließender Wohnbebauung begrenzt. Im Westen verläuft ein weiterer Teil des Ellerbachs und dahinter sind Kleingärten zu verorten.

¹ Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation: DOP 20 RLP, Stand März 2026

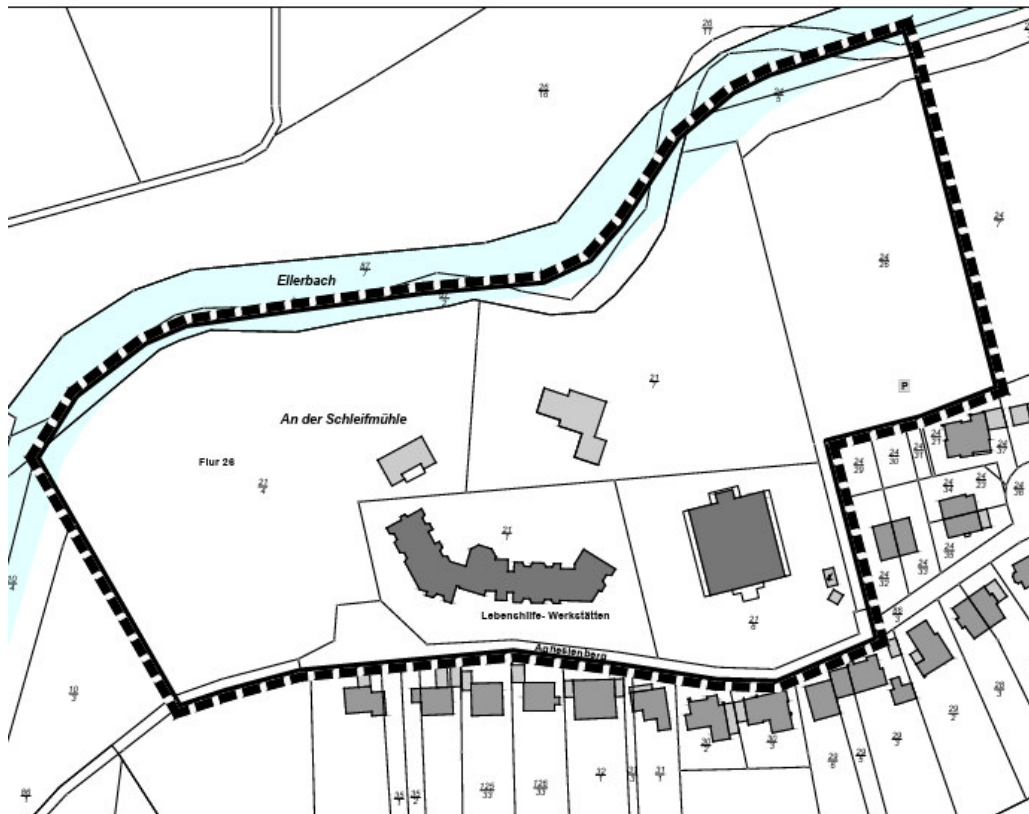


Abbildung 2: Lage und Abgrenzung des Plangebietes²

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Flur 26 Flurstück 86/3 tlw., Flur 26 Flurstück 86/1 tlw., Flur 26 Flurstück 21/6, Flur 26 Flurstück 21/1, Flur 26 Flurstück 21/4, Flur 26 Flurstück 21/7, Flur 26 Flurstück 24/26, Flur 26 Flurstück 24/5 tlw., Flur 26 Flurstück 87/2 tlw., Flur 26 Flurstück 87/7 tlw.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Die bestehenden Gebäude der Lebenshilfe entsprechen nur bedingt den heutigen Anforderungen an moderne Wohnformen und Teilhabe gemäß Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe (LWTG). Der Flächenbedarf pro Bewohner ist gestiegen, zugleich werden höhere Standards an Barrierefreiheit, Wohnqualität und Ausstattung gefordert.

Die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um den langfristigen Fortbestand und die funktionale Weiterentwicklung des bestehenden Wohnheims am Standort zu sichern. Das Wohnheim stellt einen wichtigen Baustein der sozialen Infrastruktur der Stadt dar. Um den gestiegenen Anforderungen an moderne Betreuungsangebote, barrierefreie Wohnraumkonzepte und zeitgemäße pflegerische Standards gerecht zu werden, ist eine bauliche Optimierung der Bestandsstrukturen zwingend geboten.

Daher wurde ein Architektenwettbewerb ausgelobt, um eine möglichst optimale architektonische Lösung für die anstehende Erweiterung der Lebenshilfe zu erreichen. Dabei greift die Planung eine bereits im ursprünglichen Planungskonzept angelegte Erweiterungsabsicht auf. Mit der nun vorliegenden konkreten

² Stadtverwaltung Bad Kreuznach: Anlage Aufstellungsbeschluss

Objektplanung können die Baufenster so präzisiert werden, dass sie einerseits den betrieblichen Notwendigkeiten der Einrichtung entsprechen und andererseits die vorhandene Grundstücksfläche hocheffizient nutzen. Die Maßnahme dient somit dem öffentlichen Belang der Sicherung sozialer Einrichtungen und stellt keine punktuelle Begünstigung dar, sondern die konsequente Umsetzung einer bereits langfristig verfolgten städtebaulichen Entwicklungsabsicht.

Das Konzept sieht die Errichtung eines Ersatzbaus (Haus C), die Erweiterung eines Bestandsgebäudes (Haus B) sowie die perspektivische Umnutzung und Sanierung eines weiteren Bestandsgebäudes (Haus A) vor. Zudem soll die bestehende Grillhütte versetzt werden. Hierdurch sollen zeitgemäße, bedarfsgerechte und barrierearme Wohnbedingungen geschaffen und die Außenanlagen aufgewertet werden. Darüber hinaus ist die Verlagerung der Verwaltung der Lebenshilfe an den Agnesienberg vorgesehen.

Im Zuge der Variantenprüfung wurde die räumliche Verschiebung und punktuelle Vergrößerung der Baufenster im rückwärtigen Grundstücksbereich als optimale Lösung identifiziert. Da die Erweiterung des Wohnheims am bestehenden Standort bereits seit der Erstplanung vorgesehen war, stellt die jetzige Konkretisierung die logische Fortführung der Standortwahl dar.

Eine Verlagerung der Baumassen in andere Grundstücksbereiche wurde verworfen, da die nun gewählte Positionierung im rückwärtigen Teil die geringsten Auswirkungen auf das bestehende Stadtbild hat und die betrieblichen Abläufe des Heims am besten unterstützt. Durch die Beibehaltung des Standorts werden zudem Synergieeffekte mit der vorhandenen Infrastruktur genutzt, was im Sinne der Flächensparsamkeit (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) die ökologisch und ökonomisch sinnvollste Alternative darstellt. Die große Distanz zur angrenzenden Wohnbebauung bestätigt zudem, dass am gewählten Standort die Interessen der Einrichtung mit den Schutzbelangen der Nachbarschaft bestmöglich in Einklang gebracht werden.

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Ellerbach und Agnesienberg, An der Schleifmühle (Nr. 13/6),“ sollen auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau sowie die Änderung des Bestands für die Wohnanlage „Hans Schumm“ der Lebenshilfe Bad Kreuzbach e.V. geschaffen werden.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im Regelverfahren aufgestellt. Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Bebauungsplanverfahren umfasst daher folgende Verfahrensschritte:

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
4. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

2.1.2 Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Das Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) ist nur für einen kleinen Teil des Bebauungsplans beachtlich. Der Südteil des Plangebiets grenzt an einen als historische Kulturlandschaft gekennzeichneten Bereich an.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) Rheinland-Pfalz, mit Kennzeichnung des Plangebiets³

2.1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das Plangebiet „Zwischen Ellerbach und Agnesienberg, An der Schleifmühle“ (Nr. 13/6, 1. Änderung) liegt im Bereich des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe. Dabei erfolgen die zeichnerischen Festlegungen der Ziele und Grundsätze im Raumordnungsplan nach allgemeiner Rechtsauffassung lediglich gebietsscharf, aber nicht parzellenscharf.

Das Plangebiet wird zum größten Teil als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Übergeordnete Ziele der Raumordnung, die einer Entwicklung an diesem Standort entgegenstehen (z. B. Vorrangflächen für Natur- und Landschaftsschutz), bestehen nicht. Der östliche Teil des Geltungsbereichs tangiert Ausweisungen als Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund sowie Regionaler Grünzug. Diese Fläche wird in der Planung jedoch als Private Grünfläche ausgewiesen und soll weiterhin als Wiese für die Erholung genutzt werden. Im Westen überschneidet sich die Fläche zum Teil mit einem Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild, jedoch ist in diesem Bereich eine weitere private Grünfläche geplant, die der regionalplanerischen Konzeption entspricht.

³ Eigene Darstellung WSW, anhand Ministeriums des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz, Landesentwicklungsprogramm 2018 (LEP IV), Stand März 2026

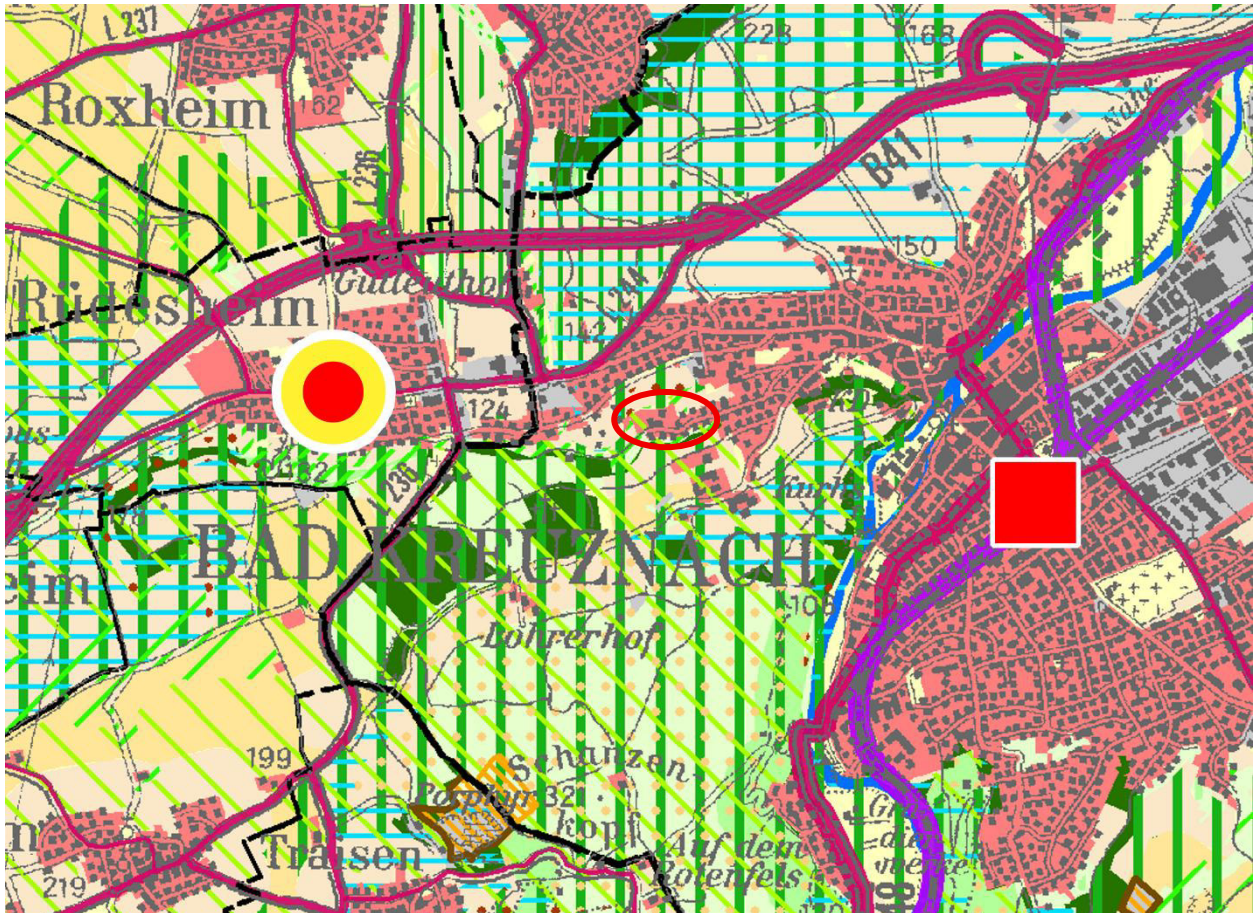


Abbildung 4: Ausschnitt der Stadt Bad Kreuznach aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)⁴

Regionalplanerische Konflikte sind somit derzeit nicht ersichtlich.

2.1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach aus dem Jahr 2005 weist das Plangebiet großflächig als Wohnbaufläche aus. Darüber hinaus ist für die betreffende Fläche die besondere Zweckbestimmung „Soziale Einrichtung – Behinderteneinrichtung“ festgelegt, sodass die bestehende Nutzung als Einrichtung der Lebenshilfe Bad Kreuznach e.V. bereits im übergeordneten Planungsrahmen verankert ist.

Der östliche Bereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen. Der Bereich des westlichen Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft festgelegt.

Aktuell ist parallel eine Teiländerung des Flächennutzungsplans geplant, um für das Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet auszuweisen. Damit wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB voll erfüllt

⁴ Rheinhessen-Nahe, Regionaler Raumordnungsplan 2014, Stand März 2026

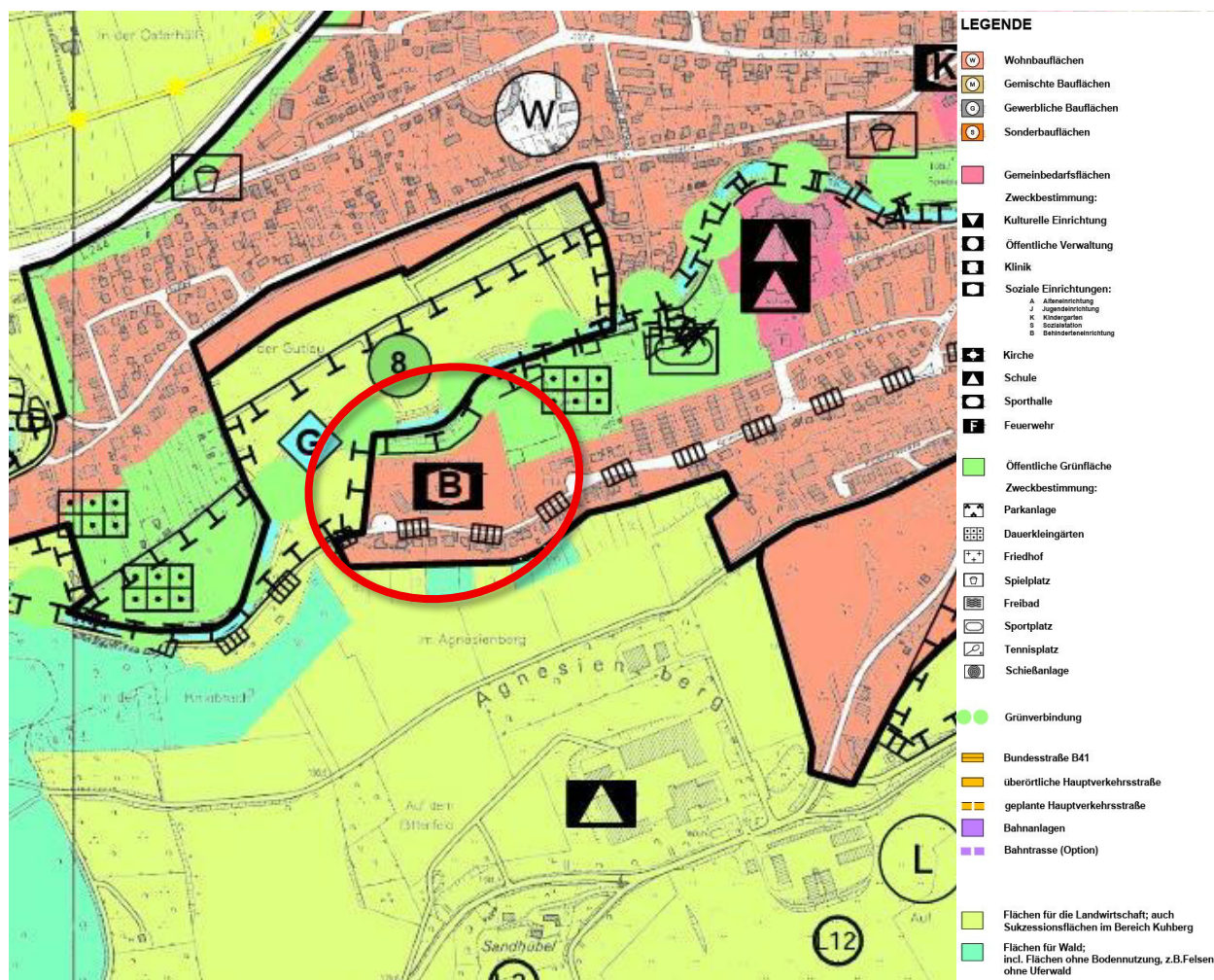


Abbildung 5: Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach 2005⁵

⁵ Bad Kreuznach, Flächennutzungsplan 2005, Stand März 2026

2.1.5 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach legt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Gebiet mit lokalklimatischer Ausgleichsfunktion mit hoher Bedeutung fest. Darüber hinaus weist der Plan anteilig Dauergrünland aus, sowie im nordöstlichen Bereich eine Grünflächen-Planung (gem. B-Plan). Für den Bereich um den Ellerbach wird eine Durchlüftungssachse dargestellt, während die übrigen Flächen als Siedlungsfläche ausgewiesen werden.

Den Darstellungen des Landschaftsplans wird im Rahmen der Planung weitgehend Rechnung getragen. Das Vorhaben ermöglicht im Vergleich zum derzeitigen Planungsrecht lediglich eine sehr kleinflächige Neuversiegelung. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die festgesetzten Baufenster beschränkt, sodass großflächige Freiflächen beziehungsweise Dauergrünlandbereiche im Umfeld erhalten bleiben. Darüber hinaus wird durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Dachbegrünung sowie durch ergänzende Bepflanzungen sichergestellt, dass die lokalklimatische Ausgleichsfunktion des Gebiets weiterhin unterstützt wird.

Auch die im Landschaftsplan hervorgehobene Funktion des Ellerbachbereichs bleibt im Grundsatz gewahrt. Der Verlauf des Ellerbachs bleibt unverändert erhalten. Ebenso bleiben die Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern bestehen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass auch die für diesen Bereich festgehaltene Durchlüftungssachse weiterhin erhalten bleibt.

Die im nordöstlichen Bereich dargestellte Grünflächen-Planung wird im Bebauungsplan weiterhin berücksichtigt, indem dieser Bereich als private Grünfläche festgesetzt wird. Insgesamt stehen die Aussagen des Landschaftsplans der Planung daher nicht grundsätzlich entgegen, da die wesentlichen landschaftsökologischen und klimatischen Funktionen des Gebiets auch weiterhin berücksichtigt und gesichert werden.

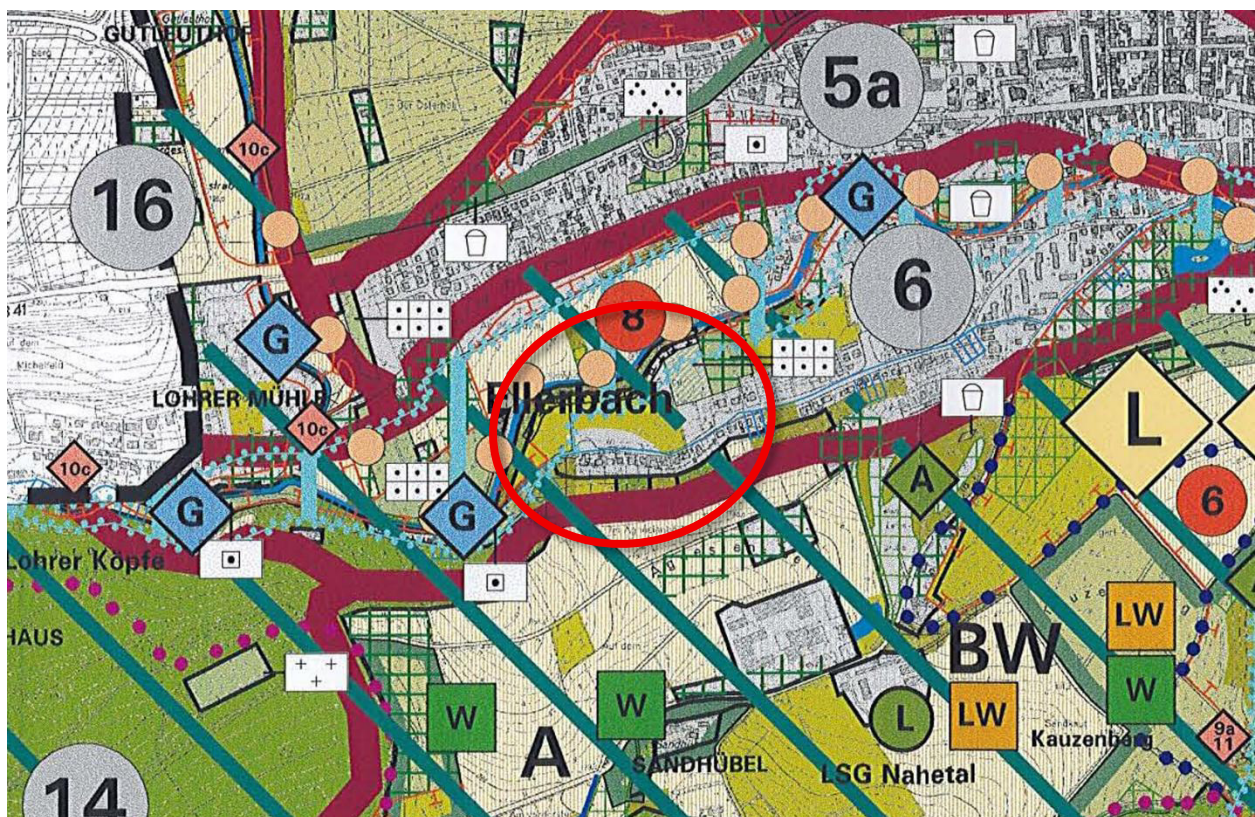


Abbildung 6: Darstellung des Plangebietes im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach 2005⁶

⁶ Bad Kreuznach, Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2005, Stand März 2026

2.1.6 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Planbereich befindet sich innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Zwischen Ellerbach und Agnesienberg, An der Schleifmühle“ (Nr. 13/6) aus dem Jahr 1992.

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Behindertenwohnheime“ fest. Die Standorte der Wohngebäude sind durch Baugrenzen definiert, um diese Felder herum sind Hof- und Gartenflächen angelegt. Unterhalb der Straße „Agnesienberg“, die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen ist, verläuft sich ein von Ost nach West orientierter Streifen, der als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im rechtskräftigen Bebauungsplan durch die festgesetzte überbaubare Fläche in Kombination mit Regelungen zur Höhe (hier: Z für die Anzahl der Vollgeschosse) geregelt.

Festsetzungen zur Grundfläche bzw. Grundflächenzahlen fehlen.

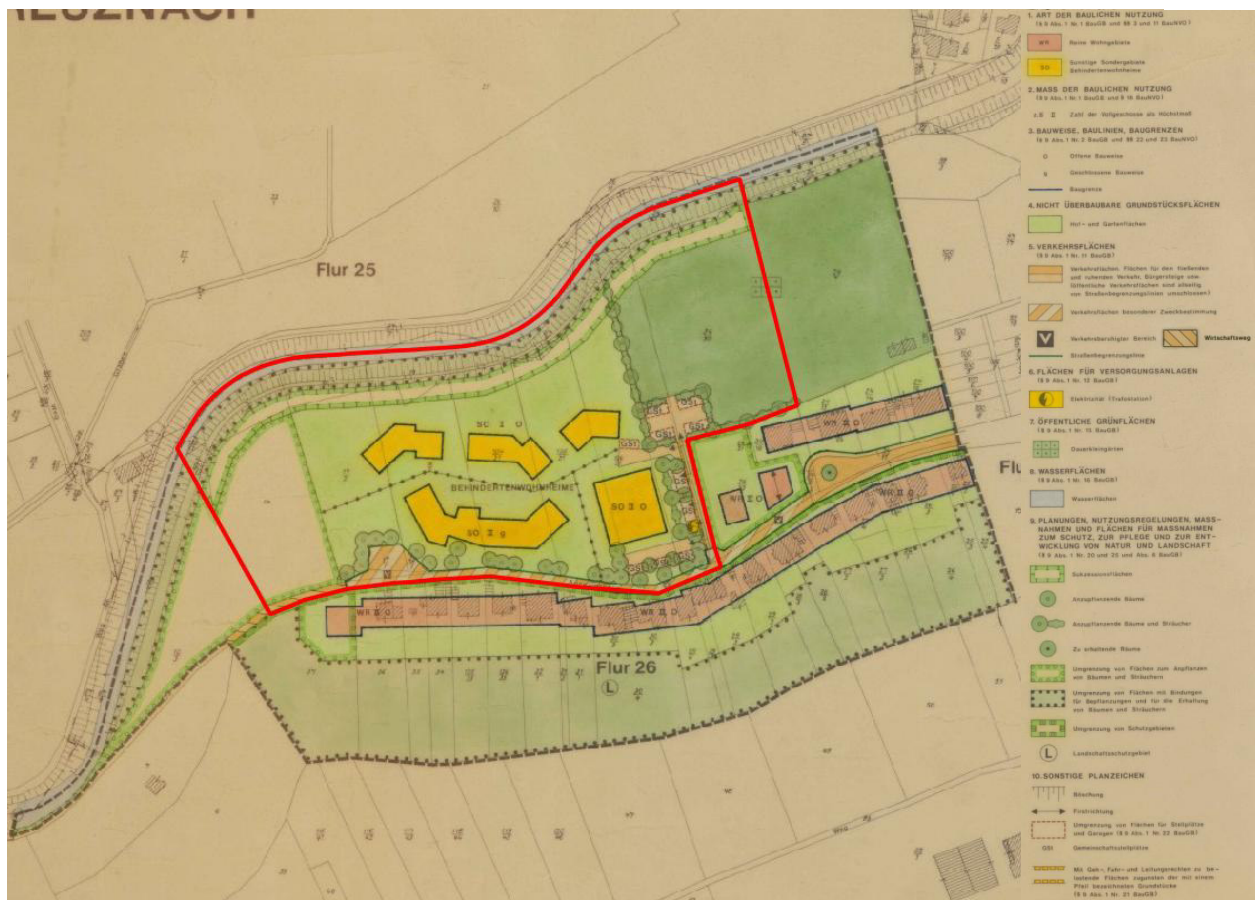


Abbildung 7: Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwischen Ellerbach und Agnesienberg, An der Schleifmühle“ (Nr. 13/6) der Stadt Bad Kreuznach 1992⁷ (rote Umrandung: Geltungsbereich der Änderung)

Innerhalb des Sondergebietes „Behindertenwohnheime“ werden die überbaubaren Flächen per Baufenster vorgegeben. Diese Baufenster wurden in dem Bebauungsplan entsprechend einer nicht mehr aktuellen Architekturplanung festgesetzt.

Die Umsetzung des Gewinnerentwurfs erfordert im Wesentlichen eine Anpassung der Baufenster. Hiermit ist eine lediglich geringfügige Lageverschiebung und Erweiterung der Bebauungsoptionen auf dem Baugrundstück verbunden.

⁷ Bad Kreuznach, Rechtskräftiger Bebauungsplan „Zwischen Ellerbach und Agnesienberg, An der Schleifmühle“ (Nr. 13/6) 1992, Stand März 2026

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wird die Ausweisung als Sondergebiets mit der Zweckbestimmung des bestehenden Bebauungsplans fortgeführt, jedoch werden die Zuschnitte und Lagen der Baufenster angepasst.

3 Bestandsaufnahme

3.1 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung

Derzeit stellt sich das Plangebiet bereits als genutztes Gelände der Wohnstätte der Lebenshilfe Bad Kreuznach e.V. dar.

Das Grundstück der Lebenshilfe umfasst zwei Hauptgebäude: das im Jahr 1992 errichtete Haus A sowie den Neubau Haus B. Weitere Nebengebäude wie eine großflächige Grillhütte sowie eine kleinere Werkstatt mit angeschlossenem Lager ergänzen die Grundstücksnutzungen. Die Freiflächen stellen sich weitgehend als intensiv gemähter Trittrasen dar (BT-Code gem. „Praxisleitfaden“ HM4) dar und werden teilweise für Freizeit- und Bewegungszwecke genutzt. Die nähere Umgebung weist überwiegend Wohnnutzungen auf, im Norden wird das Areal durch den Bachlauf des Ellerbachs räumlich gefasst.

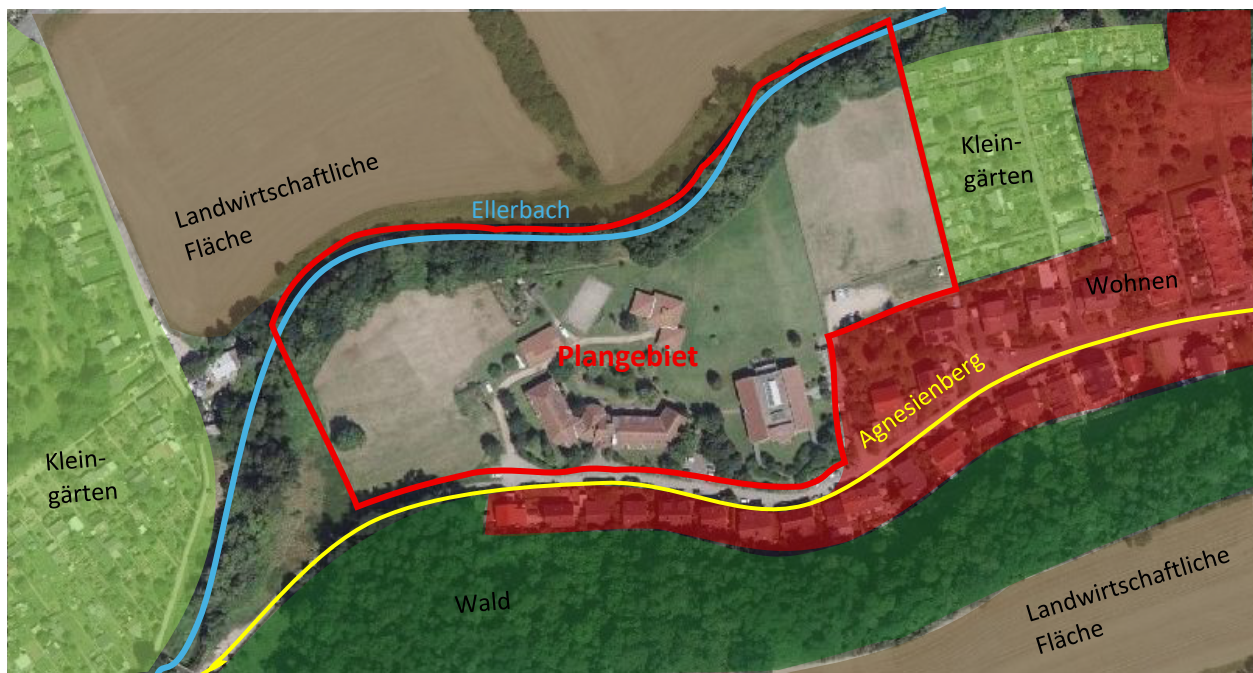


Abbildung 8: Nutzungen im Plangebiet und Umgebung (ohne Maßstab)⁸

3.2 Topografie

Das Gelände fällt von Süden nach Norden leicht ab (ca. 3–4 m Höhenunterschied). Der west-östliche Verlauf ist wellig. Die Höhen liegen zwischen ca. 115 m und 119 m ü. NHN.

3.3 Bodenarten und Baugrundverhältnisse

Ein Bodengutachten spezifisch für das aktuelle Vorhaben liegt noch nicht vor, jedoch wurde im Zuge eines anderen Bauvorhabens für die Errichtung eines integrativen Kindergartens aus dem Jahr 2013 ein

⁸ Eigene Darstellung WSW auf Kartengrundlage von LANIS Rhein- Land- Pfalz, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand September 2025

geotechnischer Bericht innerhalb der Flurstücke 26/6 und 21/7 erstellt. Dieses wurde für die Betrachtung des Bodens zusätzlich herangezogen. Ein für das Vorhaben spezifisches Bodengutachten wurde beauftragt.

Das Baufeld besteht an sich aus Scherrasenflächen. Am nördlichen Rand prägt ein Gehölzsaum entlang des Ellerbachs den Standort.

Gemäß der Klassifikation der Bodengroßlandschaften befinden sich die Flächen des Bebauungsplanes in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes sowie zum Teil in der Bodengroßlandschaft der Auen und Niedertrassen. Hierdurch ergibt sich ein hoher Anteil an Parabraunerden sowie Gley-Vegen aus Auenlehm und Gleye aus Kolluvialschluff.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hat das Ertragspotenzial, der in diesem Gebiet vorhandenen Böden untersucht und bewertet dieses als mittel bis hoch, wobei zu beachten ist, dass sich diese Angaben auf die Flächen in der Umgebung des Geltungsbereichs befinden. Dies bedeutet, dass die Böden in Bezug auf ihre Fähigkeit, landwirtschaftliche Erträge zu generieren, durchschnittliche bis hohe Ergebnisse erwarten lassen. Hinsichtlich der Feldkapazität, welche die Fähigkeit des Bodens beschreibt, Wasser zu speichern und für Pflanzen verfügbar zu halten, wird jedoch eine geringe bis mittlere Bewertung, > 130 bis ≤ 390 mm, vorgenommen. Somit ergibt sich eine eingeschränkte Wasserspeicherfähigkeit und damit potenzielle Herausforderungen für die landwirtschaftliche Nutzung.

In der Gesamtbetrachtung der Bodenfunktionsbewertung ergibt sich somit eine Bewertung, die ebenfalls als mittel eingestuft wird. Diese Bewertung berücksichtigt verschiedene Faktoren wie die Bodenfruchtbarkeit, Wasserhaltekapazität und die allgemeine Eignung für landwirtschaftliche Nutzungen und Bebauung.⁹

3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Soonwald-Nahe“ (NTP-7000-007). Natura-2000-Gebiete und Naturschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Das Landschaftsschutzgebiet „Nahetal“ befindet sich südlich der Straße „Agnesienberg“ in unmittelbarer Nähe, wird jedoch nicht tangiert. Der im Plangebiet verlaufende Ellerbach wird durch das Biotop „Ufergehölze am Ellerbach nördlich Agnesienberg“ (BT-6112-1116-2009; BE2 – Erlen-Ufergehölz) begleitet. Nach den vorliegenden Daten ist jedoch für das Biotop kein gesetzlicher Biotopschutz ausgewiesen.

3.5 Altlasten

Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen sind bis zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt.

3.6 Archäologie und kulturelles Erbe

Nach dem derzeitigen Wissensstand sind im Plangebiet keine Denkmäler sowie Kulturgüter vorhanden.

Dennoch können diese ebenfalls nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge der Bauarbeiten mögliche Denkmäler, Kulturgüter oder ähnliches zu Tage kommen, sind diese Funde unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden.

⁹ Landesamt für Geologie und Bergbau RLP, Kartenviewer, https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18, Stand September 2025

3.7 Grundwassersituation

Das Plangebiet liegt im Hochwassereinzugsgebiet des Ellerbachs. Die Bestandsgebäude wurden daher bereits auf Geländeerhöhungen errichtet, um einen ausreichenden Hoch- und Grundwasserwasserschutz zu gewährleisten.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in der die jährlichen Niederschlagsmengen im niedrigen Bereich von 500 bis 5500 mm liegen. Die jährliche Grundwasserneubildung beträgt dabei zwischen 33,5 und 60,7 mm, was dem unteren Bereich zuzuordnen ist.¹⁰

3.8 Starkregenereignisse¹¹

Der Klimawandel verschärft die Dynamik von Niederschlägen: Während die Zahl der Regentage insgesamt abnimmt, steigen Frequenz und Intensität extremer Starkregen deutlich an. Um dieser Entwicklung zu begegnen, stellt das Land Rheinland-Pfalz kontinuierlich aktualisierte Starkregengefahrenkarten bereit.

Diese ursprünglich als Hinweiskarten eingeführten Sturzflutgefahrenkarten dienen einer fundierten ersten Risikoeinschätzung. Sie visualisieren zu erwartende Wassertiefen sowie Fließgeschwindigkeiten und -richtungen des oberflächlich abfließenden Wassers bei extremen Wetterlagen. Dafür werden zwei Szenarien betrachtet:

- Ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) in einer Stunde.
- Ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) in einer Stunde.

Die Berechnungen der Wassertiefe und der Fließgeschwindigkeit basieren auf einem digitalen Modell der Landoberfläche mit einer Auflösung von 1x1 Meter. Darin wurden Gebäude, Brücken, Durchlässe und ähnliche Strukturen, die den Abfluss des Wassers beeinflussen, zum jeweiligen Bearbeitungsstand soweit wie möglich berücksichtigt. Feinere Strukturen wie beispielsweise Umgrenzungsmauern und kleine Durchlässe sind meist nicht abgebildet. Dies kann nur mittels einer entsprechenden Detailuntersuchung erfolgen.

Im Falle außergewöhnlicher Starkregenereignisse (1 h, SRI 7) ist im westlichen Bereich des Plangebiets nahe dem Ellerbach sowie im zentralen Teil des Geltungsbereichs mit Wassertiefen zwischen 5 und < 100 cm zu rechnen. Im Plangebiet befindet sich ein Zierteich, so dass hier Tiefen bis zu < 200 cm erreicht werden. Um das zentrale Staugebiet herum werden weitere Flächen mit prognostizierten Wassertiefen zwischen 5 und 30 cm ausgewiesen. Die modellierten Fließgeschwindigkeiten liegen überwiegend im niedrigen Bereich um 0,5 m/s; lediglich in kleineren Abschnitten treten Werte zwischen 0,5 und 1,0 m/s auf. Die übrigen Flächen des Geltungsbereichs sind nach der Sturzflutgefahrenkarte nur in geringem Maße betroffen.

¹⁰ Landesamt für Umwelt, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>, Stand September 2025

¹¹ Landesamt für Umwelt, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand März 2026

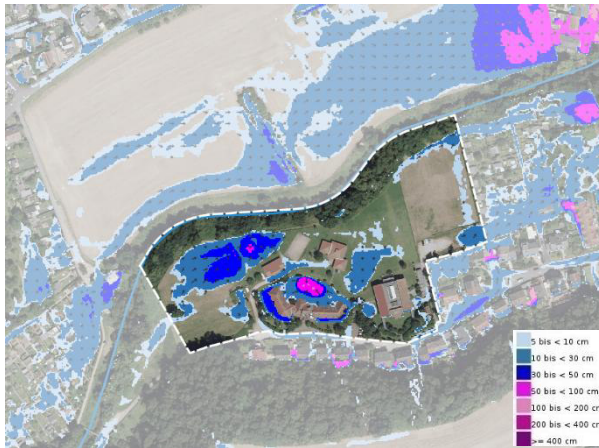


Abbildung 9: Wassertiefen (SRI7, 1h)



Abbildung 10: Fließgeschwindigkeiten (SRI7, 1h)

Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 1 h) vergrößern sich die betroffenen Flächen deutlich, sodass vermehrt Wassertiefen bis 50 cm auftreten. In diesem Szenario werden erhöhte Fließgeschwindigkeiten insbesondere im Bereich der Straße „Agnesienberg“ sowie im mittleren Plangebiet zwischen den Bestandsgebäuden festgestellt; im westlichen Abschnitt können Werte bis knapp unter 1 m/s erreicht werden. Eine Gefährdung des Geländes durch Überflutungen ist insgesamt als vergleichsweise moderat einzustufen. Die dargestellten Einstaubbereiche sind auf Geländemodellierungen des Parkgeländes zurückzuführen und können bei Bedarf durch einsprechende Änderungen der Geländemodellierung korrigiert werden.

Im Zuge der parallel zum Bebauungsplan erstellten Entwässerungstechnischen Voruntersuchung werden entsprechende konzeptionelle Maßnahmen zur Berücksichtigung der Sturzfluggefährdung getroffen.

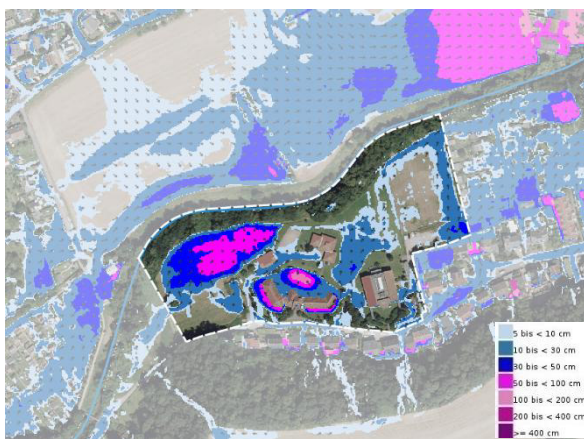


Abbildung 11: Wassertiefen (SRI 10, 1 h)



Abbildung 12: Fließgeschwindigkeiten (SRI 10, 1 h)

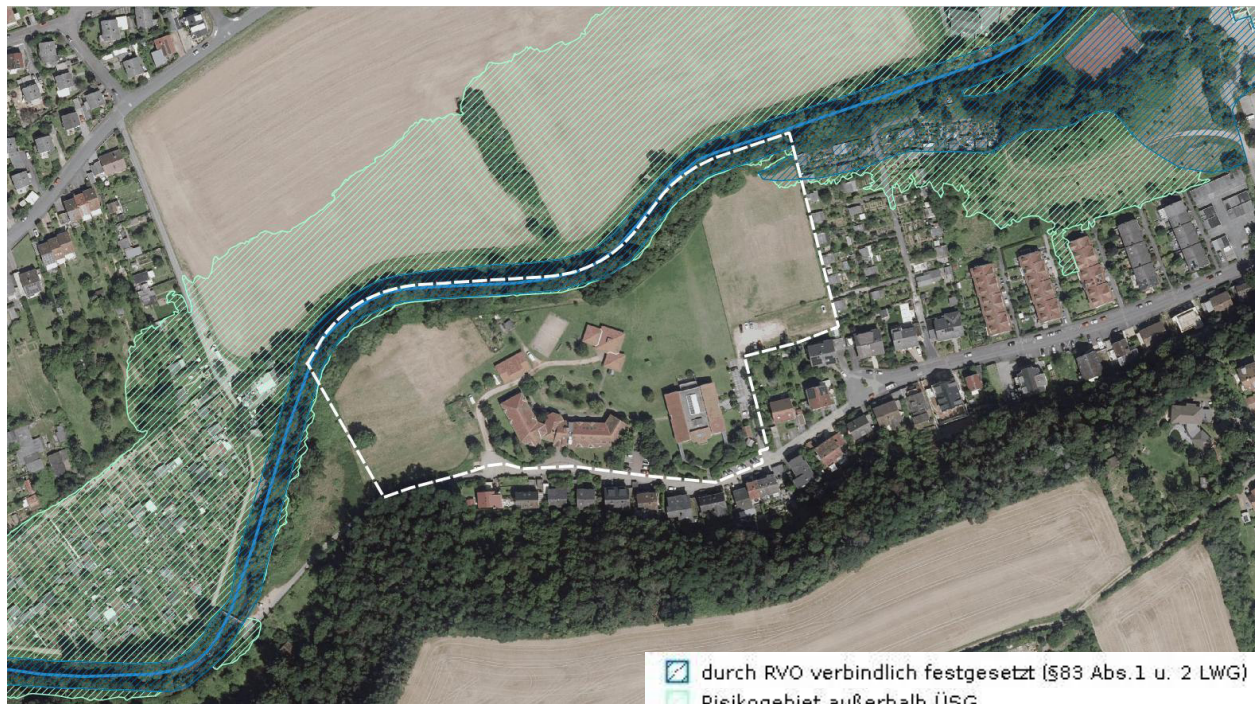


Abbildung 13: Gesetzliches Überschwemmungsgebiet (ÜSG) des Ellerbachs und Risikogebiet außerhalb des ÜSG¹²

Insgesamt ist besonders der zentrale Bereich des Plangebiets betroffen. Hierbei handelt es sich jedoch um eine künstliche Zierteichanlage. Der westliche Teil des Plangebietes, der als Ausgleichsfläche vorgesehen ist, liegt ebenfalls im Risikogebiet.

4 Entwässerungskonzeption und Starkregenvorsorge

4.1 Grundsatz der Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und den Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung ist Niederschlagswasser, das nicht durch den Anschluss an die Kanalisation schadlos abgeleitet wird, ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder über eine Kanalisation direkt in ein Gewässer einzuleiten.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird eine nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgesehen, um eine Verschärfung der Hochwassersituation bei Starkregenereignissen zu vermeiden, den natürlichen Wasserkreislauf zu erhalten, die Kanalisation zu entlasten und den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken. Durch die vorgesehenen Maßnahmen soll die örtliche Situation für die Anwohner bezüglich der Niederschlagswasserbewirtschaftung möglichst verbessert werden.

4.2 Wasserhaushaltsbilanzierung

Ergänzend zur entwässerungstechnischen Voruntersuchung wurde eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt. Diese dient der Bewertung, inwieweit sich die Planung auf die maßgeblichen Teilströme des lokalen Wasserhaushalts, insbesondere Verdunstung, Grundwasserneubildung und Abfluss, auswirkt. Als Vergleichsmaßstab wurde der unbebaute Referenzzustand herangezogen; ergänzend wurde der derzeitige Ist-Zustand als Nullvariante betrachtet.

¹² Landesamt für Umwelt, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand März 2026

Die Bilanzierung zeigt, dass der lokale Wasserhaushalt durch die geplante bauliche Erweiterung und die damit verbundenen befestigten Flächen verändert wird. Gleichzeitig berücksichtigt die Planung bereits mehrere wasserhaushaltswirksame Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere begrünte Dachflächen, teildurchlässige Beläge, Grünflächen sowie die vorgesehene Regenwasserrückhaltung. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, den Abflussanteil zu begrenzen und die Verdunstungsleistung im Plangebiet zu verbessern.

Im Rahmen der Variantenbetrachtung wurde zudem aufgezeigt, dass weitere Optimierungen durch möglichst wasserdurchlässige Belagsarten, eine hohe Verdunstungsleistung der Grün- und Baumstandorte, eine möglichst umfassende Dachbegrünung sowie eine ausreichende Dimensionierung der Rückhalteflächen erreicht werden können. Bei der konkreten Umsetzung sind diese Maßnahmen mit den funktionalen Anforderungen der Nutzung, insbesondere Barrierefreiheit, Erschließung und Rettungswegführung, abzustimmen. Zudem wurde für die weitere Bauausführung ein spezifische Bodengutachten in Auftrag gegeben.

Insgesamt zeigt die Wasserhaushaltsbilanz, dass die durch die zusätzliche Bebauung entstehenden Veränderungen durch die vorgesehenen wasserwirtschaftlichen und grünordnerischen Maßnahmen deutlich gemindert werden können. Die Planung leistet damit einen Beitrag zu einem möglichst wasserbewussten Umgang mit Niederschlagswasser und zur Begrenzung der Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt.

4.3 Risikopotenzial und Maßnahmen zur Gefahrenreduzierung –

Im Zuge der geplanten Erweiterung der Lebenshilfe Bad Kreuznach am Agnesienberg ist eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich, um den aktuellen Anforderungen an die Entwässerung und den Schutz vor Hochwasser und Starkregen gerecht zu werden. Das Plangebiet befindet sich in einer Tallage, die durch Zuflüsse aus Süden und Westen sowie die Nähe zum Ellerbach geprägt ist. Die topografischen und hydrologischen Gegebenheiten führen zu einem erhöhten Risikopotenzial für Überflutungen, insbesondere bei extremen Wetterereignissen.

Zur fachlichen Einstufung der Situation wurde im Vorfeld der Bebauungsplanung eine entwässerungstechnische Voruntersuchung erstellt¹³.

Die entwässerungstechnische Voruntersuchung zeigt, dass die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet stark eingeschränkt ist. Schwemmler und sandig-kiesige Terrassenablagerungen bieten nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit, sodass bei Hochwasser nahezu keine Versickerung stattfindet. Zudem ist aufgrund der Nähe zum Ellerbach mit aufsteigender Erdfeuchte und möglichem Grundwasseranfall zu rechnen. Aus diesen Gründen wird eine Versickerungsanlage nicht empfohlen.

Die Analyse des Hochwasser- und Starkregenrisikos anhand der Gefahrenkarten des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz und der Simulationen mit HydroZwilling zeigt, dass in einzelnen Senken Wassertiefen von bis zu 0,8 m auftreten können. Die geplanten Neubauten liegen weitestgehend in günstigen Bereichen, dennoch ist eine hochwasserangepasste Bauweise zwingend erforderlich. Hierzu wird eine Anhebung der Gebäudehöhen um mindestens 0,40 bis 0,50 m empfohlen, um das Überflutungsrisiko zusätzlich zu minimieren.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt zur Gefahrenreduzierung ist die Freihaltung der Notabflusswege. Die Abflusspfade und Notabflusswege, müssen dauerhaft freigehalten werden, damit Oberflächenwasser schadlos abgeleitet werden kann. Die Wegeführungen und Zufahrten sind so auszubilden, dass sie dieser

¹³ WSW & Partner GmbH: Entwässerungstechnische Voruntersuchung für den BP „Zwischen Ellerbach und Agnesienberg, An der Schleifmühle“, April 2026

Funktion gerecht werden. Tiefpunkte werden durch gezielte Geländemodellierung entschärft, sodass Wasser gezielt abgeleitet wird und nicht in gefährdete Bereiche gelangt.

Zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz und zur Reduzierung der Oberflächenabflüsse sind die Umsetzung von Gründächern sowie die Anlage von Grün- und Wasserflächen vorgesehen. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur Entwässerungssicherheit bei, sondern verbessern auch das lokale Klima und die Aufenthaltsqualität auf dem Gelände.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei das Regenwasser auf dem Grundstück rückgehalten und gedrosselt dem Ellerbach zugeführt wird. Das Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal in der Straße „Agnesienberg“ zugeführt, dessen Leistungsfähigkeit als ausreichend bewertet wird.

Angesichts der sensiblen Nutzung als behindertengerechtes Wohnheim ist das Risikopotenzial besonders zu berücksichtigen. Neben den baulichen und technischen Maßnahmen wird empfohlen, ergänzende Konzepte für Hochwasser- und Starkregengefährdungen auch für den Gebäudebestand zu erarbeiten, die über die üblichen Evakuierungspläne hinausgehen.

Zusammenfassend ist die Bebauungsplanänderung notwendig, um die aktuellen entwässerungstechnischen und hochwasserangepassten Anforderungen zu erfüllen und die Sicherheit der Bewohner sowie der angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten. Die geplanten Maßnahmen – Rückhaltebecken, Gebäudeanhebung, Freihaltung von Abflusspfaden, Geländemodellierung und Förderung von Grünflächen – sind essenziell, um das Risikopotenzial zu minimieren und eine nachhaltige Entwicklung des Plangebiets zu ermöglichen.

4.4 Zusammenfassende Bewertung

Durch die Kombination aus dezentraler Versickerung/Retention, die Anhebung des Geländes für die Gebäudestandorte und der Freihaltung von Notabflusswegen ist eine schadlose Entwässerung des Plangebiets auch unter Berücksichtigung zukünftiger Starkregenereignisse (gemäß DWA-A 118) sichergestellt. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Starkregenvorsorge sind im Bauleitplanverfahren angemessen abgewogen worden

5 Erschließung

5.1 Verkehrsanbindung

Die äußere Anbindung ist durch die Straße Agnesienberg und den ÖPNV (Bushaltestelle in ca. 100 m Entfernung) gesichert. Etwa 150 Meter vor der HAUPTerschließung geht der reguläre Ausbauquerschnitt der Straße „Agnesienberg“ in ein Wohnstraßenprofil über, wobei dieser Übergang durch eine Wendeanlage sowie eine veränderte Oberflächengestaltung hervorgehoben wird. Von der Straße Agnesienberg aus wird das Grundstück über zwei rampenartig ausgebildete Wege erschlossen, die den Geländesprung von rund zwei Metern überwinden. Ergänzende Treppenanlagen gewährleisten zusätzliche fußläufige Verbindungen zu den bestehenden Gebäuden.

Zur Prüfung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und der Auswirkung der Planung wurde ein spezifisches Verkehrsgutachten von R + T eingeholt.

Demnach ist durch die Erweiterung der Lebenshilfe und mit ca. zusätzlichen 40 Kfz-Fahrten am Tag bzw. 5 Kfz-Fahrten zur maßgeblichen Spitzenstunde (im Worst-Case-Szenario) zu rechnen. „Dies führt zu keiner signifikanten Veränderung im Verkehrsaufkommen. Auch nach der Umsetzung der Planung der

Lebenshilfe Bad Kreuznach e.V. ist die störungsfreie und verträgliche Verkehrsabwicklung daher grundsätzlich gewährleistet.“

Die Untersuchung bestätigt, dass die vorhandene Erschließungsstraße trotz ihrer Geometrie über eine ausreichende Leistungsreserve verfügt, um das durch die Baufenstervergrößerung potenziell induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen sicher aufzunehmen. Unzumutbare Belästigungen oder Gefährdungen für die Anlieger durch Mehrverkehr sind nach gutachterlicher Einschätzung nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Optimierung der Verkehrssituation für Einsatzkräfte (z. B. Feuerwehr, Krankenwagen etc.), ist vorgesehen in Abstimmung mit der Feuerwehr den Bedarf und die Verhältnismäßigkeit eine zusätzliche Ausweichstelle im Kurvenbereich vor der Lebenshilfe zu errichten.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die gesicherte Erschließung im Sinne des § 123 BauGB ist für das Plangebiet vollumfänglich gegeben. Da die Erweiterung und Modernisierung des Wohnheims am vorhandenen Standort erfolgt, können die bereits etablierten Systeme der technischen Infrastruktur weiterhin genutzt werden.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgen über die vorhandenen Anschlüsse an das öffentliche Netz. Durch die geplante bauliche Optimierung im rückwärtigen Bereich entsteht kein Kapazitätsbedarf, der die Leistungsfähigkeit der bestehenden Leitungsnetze überschreitet. Änderungen an den öffentlichen Hauptleitungen sind nicht erforderlich.

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Telekommunikationsdienstleistungen ist durch die bestehenden Anschlüsse gesichert. Die innerhalb des Plangebietes befindliche Transformatorenstation bleibt in ihrer Lage und Funktion vollständig erhalten. Sie ist von der Verschiebung der Baufenster nicht betroffen. Die Zugänglichkeit für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten durch den Netzbetreiber ist auch unter Berücksichtigung der neuen Baufelder weiterhin durch Grunddienstbarkeit uneingeschränkt gewährleistet.

Die Abfallentsorgung erfolgt über das bestehende System des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers. Die Erreichbarkeit des Standorts für Entsorgungsfahrzeuge ist über die vorhandene Verkehrsfläche sichergestellt. Die beengten Verhältnisse der Zufahrt wurden im Rahmen des Verkehrsgutachtens geprüft; die Befahrbarkeit durch Sonderfahrzeuge (Müllabfuhr, Rettungskräfte) bleibt im bisherigen, funktionierenden Umfang gewahrt.

Wie zuvor an anderer Stelle dargelegt, wird das anfallende Niederschlagswasser durch ein standortspezifisches Entwässerungskonzept bewirtschaftet. Eine Überlastung der öffentlichen Kanalisation wird durch die vorgesehenen Maßnahmen wirksam vermieden.

6 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Weiterentwicklung des bestehenden Standortes am Agnesienberg vor. Geplant ist ein kleinteiliges, hybrides Wohnprojekt, das Wohnraum für Menschen mit Einschränkungen und die damit notwendigen besonderen Ansprüche berücksichtigt.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der Leitidee, eine kleinteilige, identitätsstiftende Wohnform anstelle einer großmaßstäblichen Heimanlage zu entwickeln. Während das klassische Wohnheim in seiner Dimension und Struktur funktionalen Raum bietet, jedoch wie eine institutionelle Einrichtung wie ein Krankenhaus oder ein Pflegeheim wirkt, knüpft der vorliegende Entwurf bewusst an das Bild des Wohnhauses an. Mehrere solcher Wohnhäuser bilden in ihrer Gesamtheit eine dörfliche Struktur, die durch Gebäude, Wege, Plätze sowie differenzierte öffentliche und private Räume geprägt ist. Jedes der geplanten Häuser bietet Wohnraum für zwölf Personen, verteilt auf zwei Geschosse.

Somit ist geplant, dass das Ersatzgebäude (Haus C) moderne Wohnplätze bietet, Haus B wird erweitert, Haus A nach Auszug der Bewohner saniert und neuen Nutzungen zugeführt.

Ein zentrales Element bildet eine eingeschossige, schlanke Funktionsspanne, welche die einzelnen Häuser verbindet. Diese fungiert als gemeinschaftliches Foyer, beherbergt betreuungsrelevante und allgemein nutzbare Funktionen und stellt gleichzeitig kurze Wege zwischen den einzelnen Gebäuden sicher. Während die Funktionsspanne den „öffentlichen“ Teil der Anlage repräsentiert, bleiben die Wohnhäuser dem privaten Wohnen und dem Zusammenleben der Bewohner vorbehalten.

Die Gebäude sind so positioniert, dass sie in ihrer Setzung auf die vorhandene Bebauung reagieren und durch eine einheitliche Architektursprache als zusammengehörige „Gebäudedefamilie“ wahrnehmbar werden. Analog zum Bestand erfolgt die Gründung der Neubauten auf einem erhöhten Niveau, um den erforderlichen Hochwasserschutz sicherzustellen.

Das Freiraumkonzept ergänzt die städtebauliche Grundidee, indem es eine Vielfalt an nutzbaren Außenräumen vorsieht. Diese sind thematisch differenziert und schaffen Angebote für sportliche Betätigung und Veranstaltungen ebenso wie für Begegnung, Aufenthalt und individuelle Rückzugsmöglichkeiten. So entsteht ein ausgewogenes Gefüge aus gemeinschaftlichen und individuellen Freiräumen, das den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner gerecht wird.



Abbildung 14: Lageplan des Gewinnerentwurfs¹⁴

¹⁴ BHK Architekten, Saarlouis, Stand September 2025

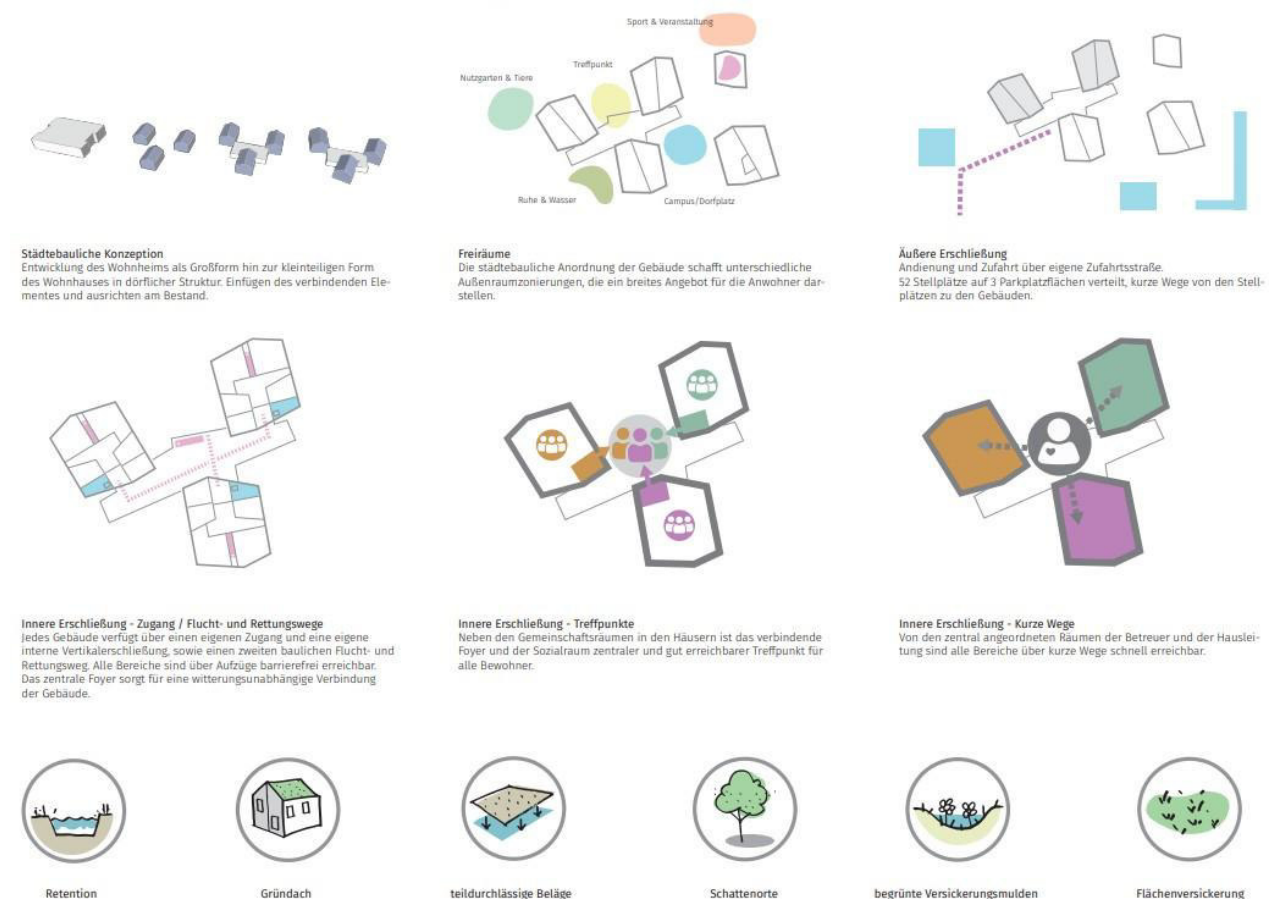


Abbildung 15: Konzeptbestandteile des Gewinnerentwurfs¹⁵

Das Konzept sieht mehrere zweigeschossige Baukörper vor. Die einzelnen Gebäude bieten Raum für unterschiedlich viele Wohneinheiten und sehen in den Gebäuden selbst verschiedene Treffpunkte vor.

Die Neubauten werden durch eine klare, auf Barrierefreiheit ausgerichtete Erschließungsstruktur ergänzt. Jedes Wohnhaus erhält einen eigenen, farblich markierten Eingang, der in das gemeinsame Foyer führt. Dieses Foyer übernimmt eine zentrale Funktion: Es verbindet die Häuser untereinander, gewährleistet kurze Wege für das Personal und dient als Anlauf- und Begegnungspunkt für Bewohner, Besucher sowie Betreuer. Sämtliche Gebäude sind barrierefrei konzipiert und verfügen über ein eigenes Treppenhaus mit Aufzug sowie über einen zweiten baulichen Rettungsweg aus dem Obergeschoss ins Freie.

Das neue Haus C wird in diese Erschließungsstruktur integriert und über das zentrale Foyer erschlossen. Die Erweiterung von Haus B erfolgt über eine bauliche Schleuse in Verlängerung des bestehenden Gebäudes. Dadurch ist eine flexible Erschließung sowohl über Haus B selbst als auch über einen seitlich angeordneten, separaten Zugang möglich.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die vorhandenen Grünstrukturen des Plangebiets und integriert diese gezielt in die Planung, sodass eine umfassende Durchgrünung des Areals gewährleistet wird. Ergänzend tragen extensiv begrünte Dachflächen zur Einbindung der Neubauten in die Landschaft bei. Die vorgesehenen Maßnahmen leisten einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität, zur Verbesserung des Lokalklimas und zur Schaffung zusätzlicher Retentions- und Versickerungsflächen für Niederschlagswasser.

¹⁵ BHK Architekten, Saarlouis, Stand September 2025

Mit der Bebauungsplanänderung sind keine relevanten Änderungen an die Anforderungen bezüglich der Ver- und Entsorgung verbunden.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie bleibt weiterhin durch den Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze sichergestellt.

Entstehende Schmutzwassermengen werden über das bestehende Ver- und Entsorgungssystem, in Form der Mischwasserkanalisation, abgeführt werden. Allgemein ist für das Plangebiet ein Trennsystem (Schmutz- und Regenwasser getrennt) vorgesehen. Hierfür wird das Regenwasser im Plangebiet rückgehalten und gedrosselt dem Ellerbach zugeführt. Zusätzlich ist ein Regenrückhaltebecken mit Drosselabfluss und einer naturnahen Gestaltung geplant.

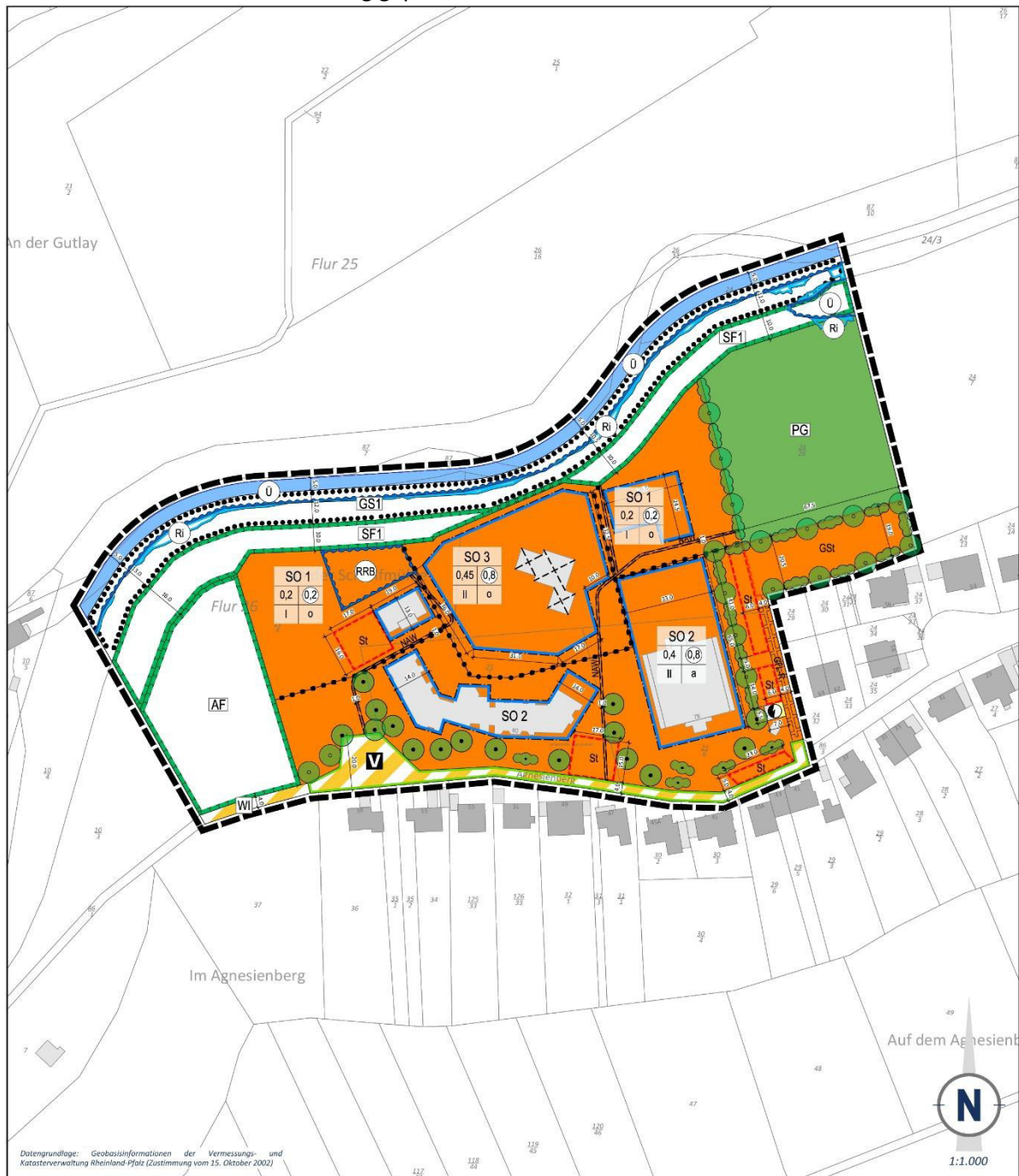


Abbildung 16: Vorentwurf Bebauungsplan „Zwischen Ellerbach und Agnesienberg, An der Schleifmühle“ (Nr. 13/6, 1. Änderung)¹⁶

¹⁶ WSW & Partner, Stand September 2026

7 Erforderlichkeit der Planinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnstätte für besondere Wohnformen inklusive Verwaltung“ festgesetzt und in die Teilbereiche SO1, SO2 und SO3 gegliedert. Die Zweckbestimmung gilt für alle Teilbereiche gleichermaßen. Eine Unterscheidung der Sondergebiete begründet sich nur in unterschiedlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung. Damit bleibt die bisherige planungsrechtliche Nutzung erhalten und wird textlich konkretisiert. Zugelassen sind ausschließlich Einrichtungen, die dem besonderen Wohnbedarf von Menschen mit Beeinträchtigungen dienen, ergänzt um notwendige Verwaltungs-, Sozial- und Kommunikationsflächen. Die Festsetzung gewährleistet, dass das Gebiet dauerhaft der besonderen Wohnform vorbehalten bleibt und keine mit dem Gebietszweck unverträglichen Nutzungen zugelassen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie durch Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der gewählten GRZ von 0,2 für SO1, 0,4 für SO2 und 0,45 für SO3 wird eine moderate bauliche Verdichtung zugelassen, die die Realisierung der geplanten Gebäude ermöglicht und gleichzeitig ausreichend Freiflächen für Aufenthalts- und Grünbereiche sichert.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird für SO1 auf 0,2 und für SO2 und SO3 auf 0,8 festgesetzt.

Diese Obergrenze berücksichtigt die vorgesehene eingeschossige und zweigeschossige Bauweise und stellt sicher, dass die Bebauung maßvoll bleibt und sich in die Umgebungsstruktur einfügt.

Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des Plangebiets werden die zulässigen Vollgeschosse nach Teilbereichen differenziert. Im SO1 ist maximal ein Vollgeschoss, im SO2 und SO3 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung dient der Einfügung in die umgebende Bebauung und verhindert eine übermäßige bauliche Dominanz.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der offenen Bauweise in SO1 und SO3 sowie für SO2 eine abweichende Bauweise ermöglicht eine effiziente Ausnutzung des Grundstücks. Baugrenzen sichern eine klare bauliche Ordnung und definieren den Rahmen für die Neubauten.

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

7.4 Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen und Verkehrsflächen

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Durch diese räumliche Steuerung wird eine ungeordnete Inanspruchnahme der Freiflächen vermieden und die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebiets gesichert.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen sind Stellplätze für Rettungsfahrzeuge sowie Flächen für die Andienung ausnahmsweise zulässig. Damit wird den funktionalen Anforderungen an Erschließung, Versorgung und Rettung Rechnung getragen, ohne das zugrunde liegende Freiraumkonzept grundsätzlich in Frage zu stellen.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von maximal 25 m² zulässig. Damit wird eine übermäßige Inanspruchnahme der Freiflächen verhindert und gleichzeitig ein angemessener Spielraum für untergeordnete Nutzungen erhalten. Spiel- und Bewegungsbereiche sind weiterhin zulässig.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind versorgungstechnische Nebenanlagen wie solche zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser und Fernmeldetechnik sowie für erneuerbare Energien ausnahmsweise zulässig, auch wenn keine speziellen Flächen dafür festgelegt sind. Diese Ausnahme sorgt dafür, dass das Gebiet ohne zusätzlichen Flächenbedarf mit der notwendigen Infrastruktur versorgt werden kann. Die Möglichkeit zur Integration von Anlagen für erneuerbare Energien trägt den modernen Anforderungen an eine nachhaltige und zukunftsorientierte Energieversorgung Rechnung.

7.5 Regenwasserrückhaltung

Die Festsetzung zur Regenwasserrückhaltung verfolgt das Ziel einer geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet und trägt dazu bei, die Auswirkungen der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch Bebauung zu minimieren. Durch die Anlage eines Rückhaltebeckens wird Niederschlagswasser vor Ort aufgenommen und zwischengespeichert. Dies reduziert Abflussspitzen und entlastet das öffentliche Entwässerungsnetz, das insbesondere bei Starkregenereignissen nur begrenzte Aufnahme- und Ableitungskapazitäten aufweist. Zur Sicherheit ist die Fläche des Regenrückhaltebeckens zu umzäunen.

Die gedrosselte Ableitung über einen Drosselabfluss stellt sicher, dass der Abfluss zeitlich verzögert und in einem hydraulisch verträglichen Umfang an die Vorflut bzw. an nachgelagerte Entwässerungsanlagen weitergegeben wird. Damit wird das Risiko von Überlastungen, Rückstau und lokalen Überflutungen im Plangebiet und im nachgelagerten Netz verringert.

7.6 Private Grünflächen

Die Festsetzung privater Grünflächen dient der Sicherung und dauerhaften Erhaltung unbebauter, gärtnerisch gestalteter Freiflächen innerhalb des Plangebiets. Sie unterstützt die städtebauliche Ordnung und trägt zur Durchgrünung bei. Gleichzeitig werden damit wohn- und aufenthaltsbezogene Freiraumqualitäten und ein angemessener Anteil unversiegelter Grundstücksflächen gewährleistet.

Der Ausschluss von Versiegelungen und von Nutzungen wie Stellplätzen, Zufahrten oder Lagerflächen ist erforderlich, um die Funktion der Grünflächen als Vegetations- und Versickerungsflächen zu sichern. Dadurch können Niederschlagswasseraufnahme und Verdunstung gefördert sowie die kleinklimatischen Ausgleichsfunktionen und die Minderung von Oberflächenabfluss verbessert werden. Die Festsetzung wirkt damit auch vorsorgend im Hinblick auf Starkregenereignisse, indem zusätzliche Abfluss- und Überflutungsrisiken durch nachträgliche Befestigungen reduziert werden.

7.7 Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit

Allgemein

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der im Plangebiet ausgewiesenen Wohnanlage und der Trafostation ist erforderlich, um deren dauerhafte Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung rechtlich zu sichern. Hierdurch wird gewährleistet, dass Zugänge und Zufahrten dauerhaft möglich sind und Leitungen für die Stromversorgung und weitere Medien verlegt, betrieben, unterhalten und erneuert werden können. Die Festsetzung dient der funktionsfähigen Nutzung der Anlagen und verhindert Nutzungskonflikte durch eine anderweitige Inanspruchnahme der Flächen.

Notabflusswege

Die Festsetzung von Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit sichert im Plangebiet die Funktion von Notabflusswegen für oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser bei

Starkregenereignissen. Damit wird eine schadlose Ableitung von Überschusswasser ermöglicht und das Risiko lokaler Überflutungen sowie von Schäden an baulichen Anlagen und Erschließungsflächen reduziert.

Durch den Ausschluss abflussbehindernder Nutzungen und baulicher Anlagen wird gewährleistet, dass die erforderlichen Abflussquerschnitte dauerhaft freigehalten werden und der Wasserabfluss nicht durch Aufschüttungen, Einfriedungen oder Lagerflächen beeinträchtigt wird.

7.8 Maßnahmen zur Nutzung und Erzeugung erneuerbaren Energien

Durch die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird bei Neubauten die Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen verbindlich vorgegeben. Hierzu sind die nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Fläche von mehr als 10 m² zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten. Solarwärmekollektoren können auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Mit der Festsetzung wird die Nutzung erneuerbarer Energien innerhalb des Plangebiets gefördert und ein Beitrag zur Reduzierung des konventionellen Energiebedarfs sowie zur Minderung klimarelevanter Emissionen geleistet.

Soweit sich die Verpflichtung zur Solarnutzung mit der festgesetzten Dachbegrünung überschneidet, sind beide Anforderungen unter Berücksichtigung der technischen und konstruktiven Gegebenheiten aufeinander abzustimmen. Damit werden die Belange der Energiegewinnung, der Regenwasserbewirtschaftung und der Klimaanpassung angemessen miteinander verbunden.

Eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Ausstattung mit Photovoltaikmodulen wird für eingeschossige untergeordnete Bauteile vorgesehen. Aufgrund ihrer gegenüber den angrenzenden Hauptgebäuden deutlich geringeren Gebäudehöhe können die Dachflächen dieser Bauteile insbesondere durch die umgebenden höheren Baukörper zeitweise erheblich verschattet werden. Hierdurch sind die Voraussetzungen für eine effiziente Nutzung der solaren Strahlungsenergie gegenüber den Dachflächen der Hauptgebäude eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund wird die Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikmodulen auf die hierfür besser geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude konzentriert. Die Ausnahme beschränkt sich auf die untergeordneten, maximal eingeschossigen Verbindungs- und Erschließungsbauten.

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

Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge in den Bereichen von nicht überdachten Zuwegungen, Fuß- und Radwegen sowie ebenerdigen, oberirdischen, nicht überdachten Kfz-Stellplätzen wird die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet. Dadurch wird das abgeleitete Regenwasser in den örtlichen Wasserkreislauf zurückgeführt. Dies trägt zur Begrenzung der Abflussmenge bei und verfolgt gleichzeitig das wasserhaushaltsrechtliche Ziel des wirksamen Grundwasserschutzes. Zudem leistet diese Maßnahme einen Beitrag zum Schutz von Boden und Natur.

7.10 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Allgemeine Bepflanzung

Die Festsetzungen zu Anpflanzungen und Begrünungen dienen der Sicherung einer hohen Freiraumqualität sowie der ökologischen Aufwertung des Plangebiets. Durch die Verpflichtung, nicht überbaubare Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wird eine nachhaltige Durchgrünung gewährleistet.

Die straßenbegleitende Pflanzung einer aufgelockerten Baumreihe an der nördlichen Straßenseite Agnesienberg trägt zur städtebaulichen Einbindung des Gebietes und zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraums bei. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist ausgeschlossen, um eine standortgerechte, landschaftstypische Vegetation zu sichern.

Begrünung der Stellplätze

Zur Gliederung der Stellplatzanlagen werden begleitende Pflanzungen von Laubgehölzen 2. Ordnung sowie Strauchpflanzstreifen vorgesehen. Diese Maßnahmen tragen sowohl zur Einbindung der Stellplätze in das Freiraumgefüge als auch zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Ergänzend wird je fünf Stellplätzen ein weiteres Laubgehölz gefordert. Überdachte Stellplätze in Form von Pergolen sind durch Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen, um versiegelte Flächen optisch zu mindern und die Verdunstungsleistung zu erhöhen.

Erhalt von Bepflanzung

Der vorhandene Gehölzbestand prägt das Orts- und Landschaftsbild und übernimmt ökologische Funktionen als Lebensraum sowie zur Verbesserung des Mikroklimas. Die Festsetzung sichert diese Funktionen dauerhaft, gewährleistet die fachgerechte Pflege und verpflichtet bei Verlust zum gleichwertigen Ersatz. Die Ufergehölze am Ellerbach sind zudem für die Stabilisierung des Uferbereichs und die ökologische Vernetzung entlang des Gewässerkorridors von besonderer Bedeutung und werden daher ausdrücklich erhalten.

Sukzessionsfläche

Ein Schutzstreifen wird der natürlichen Sukzession überlassen, sodass sich ein stabiler, ökologisch wertvoller Uferbereich entwickeln kann. Unterstützende Pflanzungen mit ufergerechten Gehölzen sind zulässig, um den Entwicklungsprozess zu fördern. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die bislang festgesetzte Sukzessionsfläche im Bereich des erweiterten Baufensters teilweise überplant. Zur Wahrung der Eingriffsregelung wird die Sukzessionsfläche innerhalb des Plangebietes entsprechend angepasst. Die Gesamtgröße der Sukzessionsfläche bleibt unverändert.

Neupflanzungen

Bei den Neupflanzungen sind standortgerechte Verschiebungen bis zu 4 m möglich ist. Damit wird sichergestellt, dass Ersatzpflanzungen oder Neupflanzungen ökologisch und gestalterisch in das Gesamtgefüge integriert werden.

Begrünungsmaßnahmen führen allgemein zu einer Verbesserung:

- der Luftqualität (Filterung von Staub und Luftverunreinigungen, Aufnahme von gasförmigen Luftverunreinigungen wie Stickoxide, Ozon, Schwefeldioxid und Kohlenmonoxid)
- des Mikroklimas (Erhöhung Luftfeuchte, Interzeption von Strahlung Begrenzung Temperaturextreme)
- der Biodiversität (Lebensraum)
- des Co2- Haushalts (Fixierung im Pflanzensubstrat)
- der Raumwirkung
- des Wassermanagements (temporäre Wasserspeicherung, Entlastung Kanalnetz bei Starkregen)
- der Luftfeuchtigkeit
- der Strahlungsverhältnisse (Absorption)
- der Erholungsfunktion/ Identifikation/ Lebensqualität (ästhetische und psychologische Funktionen)

Durch die genannten Festsetzungen sowie durch die Festsetzung der Pflanzauswahl wurde auf eine landschafts- und ortstypische Begrünung des Gebietes hingewirkt.

Dachbegrünung

Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient der Minderung der mit der Bebauungsplanänderung verbundenen Eingriffe in Naturhaushalt und Mikroklima sowie der Unterstützung einer klimaangepassten

baulichen Entwicklung. Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Fläche von mehr als 10 m² und einer Dachneigung von bis zu 14° sind grundsätzlich zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind die in den textlichen Festsetzungen näher bestimmten Dachflächen und Nutzungen. Bei einer Überschneidung mit der Verpflichtung zur Solarnutzung werden die jeweiligen Anforderungen unter Berücksichtigung der technischen und konstruktiven Rahmenbedingungen aufeinander abgestimmt.

Die Dachbegrünung trägt insbesondere zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser, zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Minderung von Aufheizungseffekten bei. Darüber hinaus leistet sie einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung der Dachflächen und zur Verbesserung der gestalterischen Qualität der baulichen Anlagen.

Zur Sicherung einer dauerhaften Funktionsfähigkeit wird festgesetzt, dass die Dachbegrünung mindestens als extensive Begrünung mit einer belebten Substratschicht von mindestens 12 cm Aufbauhöhe, einem Regenwasseranbau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen ist. Die Verwendung standortangepasster Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen gewährleistet eine pflegearme und zugleich funktionsgerechte Begrünung.

Photovoltaikanlagen und extensive Dachbegrünungen sind grundsätzlich miteinander kombinierbar und sollen bei einer Überschneidung der jeweiligen Anforderungen gemeinsam auf den betreffenden Dachflächen umgesetzt werden. Je nach Bauart, Anordnung und Aufstellung der Photovoltaikanlage können jedoch unterschiedliche Standortbedingungen unterhalb der Module entstehen. Insbesondere bei einem geringen Abstand zwischen den Photovoltaikmodulen und dem Dachaufbau können die Belichtungs-, Temperatur- und Niederschlagsverhältnisse eine dauerhafte Entwicklung der extensiven Vegetation erheblich einschränken. Soweit aufgrund der konkreten technischen und konstruktiven Ausführung der Photovoltaikanlage eine dauerhafte Vegetationsentwicklung unterhalb der Module nicht gewährleistet werden kann, kann daher in den unmittelbar durch die Module überstellten Bereichen auf eine Bepflanzung verzichtet werden. Die festgesetzte Vegetationstragschicht ist auch in diesen Bereichen herzustellen. Auf den übrigen der Begrünungspflicht unterliegenden Dachflächen ist die extensive Dachbegrünung entsprechend den Festsetzungen vollständig umzusetzen. Hierdurch wird eine möglichst weitgehende Kombination von Dachbegrünung und solarer Energiegewinnung ermöglicht und zugleich den jeweiligen technischen und konstruktiven Anforderungen Rechnung getragen.

Die Festsetzung berücksichtigt zugleich die Belange des baulichen Bestands. Bei zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden baulichen Anlagen kann bei der Umwandlung einer vorhandenen Dachform von der Begrünungspflicht abgesehen werden, soweit deren Umsetzung aus statisch-konstruktiven Gründen nicht möglich ist. Die Begrünungspflicht bezieht sich damit auf neue Bauvorhaben sowie grundsätzlich auf die Umwandlung bestehender Dachformen in neue Flachdächer oder flach geneigte Dächer.

Insgesamt dient die Festsetzung dazu, die mit der baulichen Entwicklung verbundenen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, das Kleinklima und die ökologischen Funktionen zu mindern und zugleich eine technisch umsetzbare Kombination von Dachbegrünung und solarer Energiegewinnung zu ermöglichen.

Pflanzenauswahl

Die Verwendung landschaftstypischer Arten gewährleistet eine standortgerechte, robuste und dauerhaft entwicklungsfähige Bepflanzung. Sie stärkt das Orts- und Landschaftsbild, fördert die biologische Vielfalt durch bessere Habitat- und Nahrungsangebote für heimische Arten und reduziert Pflegeaufwand sowie Ausfallrisiken. Die Pflanzenlisten stellen hierfür eine abgestimmte, fachlich geeignete Auswahl sicher.

7.11 Festsetzungen der Gebäudeeingangshöhe, Überflutungsvorsorge

Die Festsetzung zur Anordnung der Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschossräume dient der Überflutungsvorsorge und dem Schutz von Personen sowie Sachwerten. Starkregenereignisse können zu oberflächlich abfließendem Wasser und lokalen Überflutungen führen. Das öffentliche Entwässerungsnetz kann

solche Ereignisse nicht in jedem Fall vollständig aufnehmen. Zeitweiser Rückstau sowie Überflutungen von Straßen, Gelände und Gebäuden sind daher nicht auszuschließen.

Mit der Festsetzung wird eine Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden über dem festgelegten Bezugspunkt vorgegeben. Dadurch wird das Risiko reduziert, dass Wasser über Türen bodennahe Fenster oder Lichtschächte in das Gebäude eindringt. Die Regelung ergänzt damit den objektspezifischen Hochwasserschutz und orientiert sich an den anerkannten Regeln der Technik nach DIN 1986 Teil 100 und DIN EN 752. Zusätzlich wird klargestellt, dass geeignete Maßnahmen auch über die Freiflächengestaltung und die konstruktive Ausbildung der Gebäude sicherzustellen sind. Dies betrifft insbesondere Erdgeschoss und Kellergeschoss sowie Sockelbereiche und alle Öffnungen auf oder unterhalb des Erdgeschossniveaus.

7.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bilden den städtebaulichen Maßstab für das Plangebiet und sichern eine der Umgebung angepassten Bauweise und somit den Charakter des Gebiets.

7.12.1 Einfriedungen

Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen für die Einfriedungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baugestaltung erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig ein.

7.12.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Damit eine Durchgrünung des Ortsbildes erreicht werden kann, sind die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke, mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen oder Aufstellflächen für Abfallbehälter oder Fahrräder, zu begrünen. Mit dem Ziel einer landschaftsplanerisch ansprechenden Gestaltung ist die Anlage von Stein- und Kiesgärten unzulässig. Hierdurch kann die ökologische Vielfalt gesteigert werden. Zudem kann hierdurch eine zusätzliche Aufheizung von versiegelten Flächen vermieden werden und die thermische Belastung für den künftigen Siedlungsraum somit verringert werden.

8 Berücksichtigung der Nachbarbelange und des Rücksichtnahmegebot

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden die privaten Belange der Nachbarschaft sowie das städtebauliche Gebot der Rücksichtnahme (gemäß § 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 BauNVO) umfassend geprüft und in die Abwägung eingestellt. In dem Kontext ist hervorzuheben, dass die Art der baulichen Nutzung durch die vorliegende Änderung unberührt bleibt. Das Grundstück wird weiterhin seiner Zweckbestimmung als Anlage für soziale Zwecke gerecht. Es erfolgt keine Ausweitung des Nutzungsspektrums, sondern lediglich eine bauliche Anpassung der Gebäude an moderne Betreuungsstandards. Da die Art der Nutzung für die Umgebung somit identisch bleibt, wird die bestehende Gebietscharakteristik gewahrt und das nachbarliche Vertrauen in die Nutzungsart des Standorts vollständig geschützt.

8.1 Räumliche Situation und Immissionsschutz

Die geplanten baulichen Veränderungen finden im rückwärtigen Teilbereich des Plangebietes statt. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von ca. 70 Metern. Aufgrund dieser erheblichen Distanz sind unmittelbar beeinträchtigende Auswirkungen durch das geplante zweigeschossige Gebäude – insbesondere im Hinblick auf Verschattung, Einsichtsmöglichkeiten oder eine optisch bedrängende Wirkung – ausgeschlossen. Die gesetzlichen Abstandsflächen werden nicht nur eingehalten, sondern weiträumig überschritten.

8.2 Verkehrliche Belange

Hinsichtlich der beengten Zufahrtssituation wurde ein spezifisches Verkehrsgutachten von R + T eingeholt.

Demnach ist durch die Erweiterung der Lebenshilfe und mit ca. zusätzlichen 40 Kfz-Fahrten am Tag bzw. 5 Kfz-Fahrten zur maßgeblichen Spitzenstunde (im Worst-Case-Szenario) zu rechnen. „Dies führt zu keiner signifikanten Veränderung im Verkehrsaufkommen. Auch nach der Umsetzung der Planung der Lebenshilfe Bad Kreuznach e.V. ist die störungsfreie und verträgliche Verkehrsabwicklung daher grundsätzlich gewährleistet.“

Die Untersuchung bestätigt, dass die vorhandene Erschließungsstraße trotz ihrer Geometrie über eine ausreichende Leistungsreserve verfügt, um das durch die Baufenstervergrößerung potenziell induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen sicher aufzunehmen. Unzumutbare Belästigungen oder Gefährdungen für die Anlieger durch Mehrverkehr sind nach gutachterlicher Einschätzung nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Optimierung der Verkehrssituation für Einsatzkräfte (z. B. Feuerwehr, Krankenwagen etc.), ist vorgesehen in Abstimmung mit der Feuerwehr den Bedarf und die Verhältnismäßigkeit eine zusätzliche Ausweichstelle im Kurvenbereich vor der Lebenshilfe zu errichten.

8.3 Hochwasserschutz und Starkregenmanagement

Ein wesentlicher Aspekt der Nachbarteilnahme betraf die Sorge vor einer Verschärfung der Hochwassersituation bei Starkregenereignissen. Die Gemeinde hat hierzu eine fachspezifische Entwässerungskonzeption erarbeiten lassen.

- **Vermeidungsstrategie:** Durch die Festsetzung von geregelter Wasserführung und Retentionsmaßnahmen wird sichergestellt, dass das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt und verzögert abgeführt wird.
- **Schutzziel:** Die Berechnungen belegen, dass die Abflussmenge gegenüber dem Ist-Zustand nicht erhöht wird. Eine Gefährdung der Nachbargrundstücke oder der vorhandenen Bausubstanz kann somit fachlich ausgeschlossen werden.

8.4 Abwägungsergebnis

Das berechnete Interesse der Nachbarn an der Beibehaltung des bisherigen Zustands (Bestandsvertrauen) wurde gegen das öffentliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Nachverdichtung und effizienten Flächennutzung abgewogen. Da durch die vorgesehenen technischen Maßnahmen (Entwässerung) und die Einhaltung großer Abstände keine unzumutbaren Nachteile entstehen, überwiegt im vorliegenden Fall das Interesse an der Planänderung. Die Planung ist somit als rücksichtsvoll und abgewogen zu bewerten.