VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN BUNDESBAHN UND NAHE“ (Nr. BM 1, 13. Änderung)

Stadt Bad Kreuznach

BEGRÜNDUNG

Stand: Fassung zum Satzungsbeschluss am 28.09.2023

DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

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

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

INHALT: **Seite**

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung 4

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss 8

3. Beschreibung des Geltungsbereiches 10

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen 12
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen 12
4.2 Schutzgebiete und sonstige planungsrelevante Vorgaben 18
4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose 22

5. Standortalternativen 27

6. Erschließung 27
6.1 Versorgung 27
6.2 Entsorgung 28
6.3 Verkehr 30

7. Planungsrechtliche Festsetzungen 33
7.1 Vorhabenbezug des Bebauungsplanes 33
7.2 Art der baulichen Nutzung 33
7.3 Maß der baulichen Nutzung 35
7.3.1 Grundflächenzahl (GRZ), Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (GR) 36
7.3.2 Zahl der Vollgeschosse (Z) / Maximale Gebäudehöhe (GH) 37
7.4 Bauweise 40
7.5 Überbaubare Grundstücksfläche 40
7.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 41
7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 42
7.7.1 Boden- und wasserrechtlich begründete Beschränkung der Verwendung von Metalldächern und Metallfassaden 42
7.7.2 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen 42
7.7.3 Dachbegrünung 44
7.8 Sonstige Anpflanzungen 46
7.8.1 Anpflanzung von Einzelbäumen 46
7.8.2 Sonstige Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der Grundstücke 47
7.8.3. Fassadenbegrünung 47
7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 48
7.10 Immissionsschutz 48
7.10.1 Schallschutz 48
7.10.2 Umweltfreundliche Beleuchtung 53

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 54
8.1 Solare Energiegewinnung auf Dächern 54
8.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke 55
8.3 Werbeanlagen 56
8.4 Fassaden und Außenwände 56
8.5 Abstellplätze für Müllbehälter o. ä. 56

9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz 57
9.1 Rechtliche Grundlagen für die Beurteilung 57
9.2 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht 58
9.3 Beschreibung des Plangebietes aus Sicht des Naturschutzes 59
9.4 Bewertung des Eingriffes infolge der festgesetzten Änderungen 60
9.5 Bewertung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit durch die Planung 62
9.6 Auswirkungen der Planung auf die umwelt- und naturschutzrelevanten Schutzgüter 64

10. Zusammenfassende Darstellung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung 65

11. Umsetzung der Planung 68
11.1 Eigentumsverhältnisse 68
11.2 Bodenordnung 68
11.3 Kosten, Finanzierung 68

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Lageplan mit Markierung des Geltungsbereiches. 4
Abb. 2: Orthofoto mit Abgrenzung des Geltungsbereiches. 11
Abb. 3: Auszug aus dem RROP 2015 13
Abb. 4 Auszug aus dem noch aktuellen FNP der ehem. VG Bad Münster am Stein – Ebernburg mit Markierung (gelbe Strichellinie) des Geltungsbereiches. 15
Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. BM1 „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ (hier der Teilbereich der 5. Änderung, weitgehend identisch mit dem der vorliegenden Änderung), mit der Abgrenzung des Änderungs-Geltungsbereiches der vorliegenden 13. Änderung. 16
Abb. 6: Auszug aus der Planfassung der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. BM1 „Zwischen Bundesbahn und Nahe“. 17
Abb. 7: Schnitt durch den geplanten Baukörper der Mobilitätsstation mit Bezug zur umgebenden Bestandsbebauung (Quelle: Franken Generalplaner GmbH, Frankfurt). 38

Anlagen:

- **Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**
  FRANKEN GENERALPLANER GMBH (Niddastraße 84, 60329 Frankfurt am Main)
  Der VEP besteht aus zahlreichen Teilplänen / Schnitten / Ansichten und sonstigen Darstellungen und Erläuterungen.

- **Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**
  VIRIDITAS (2022): *Stadt Bad Kreuznach - Stadtteil Bad Münster am Stein, Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Zwischen Bundesbahn und Nahe' (Nr. BM 1, 13. Änderung), Artenschutzrechtliche Beurteilung.* Weiler bei Bingen, 27.10.2022.

- **Anlage 3: Verkehrs- bzw. Mobilitäts-Gutachten**
  SHG INGENIEURE GMBH (2023): *Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ (Nr. BM 1, 13. Änderung), Stadt Bad Kreuznach.* Montabaur, Januar 2023.

- **Anlage 4: Schalltechnisches Gutachten**
  KONZEPT DB PLUS GMBH (2023): *Schalltechnisches Gutachten: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ (13. Änderung, Nr. BM 1, 13. Ä), Bad Kreuznach.* St. Wendel, 16.01.2023.

- **Anlage 5: Gutachten zur Altablagerung**
  BAUCONTROL (2022A): *Orientierende umwelt- / abfalltechnische Untersuchung - Bericht 5251-22. Projekt: 13. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zwischen Bundesbahn und Nahe“, Stadt Bad Kreuznach – Früh BT Ablagerungsstelle Bad Kreuznach-BME, Berliner Straße, 55583 Bad Münster am Stein; Regnum: 133 00 006 – 0295 / 000 – 00.* Bingen, 12.12.2022.

- **Anlage 6: Geotechnisches Gutachten**
  BAUCONTROL (2022B): *Geotechnischer Bericht 5251-22. Projekt: Sal-Quartier, Berliner Straße 71A, 55583 Bad Münster am Stein-Ebernburg – Neubau Parkhaus*. Bingen, 19.12.2022.

- **Anlage 7: Entwässerungskonzept**
  E-TGA FELLNER GMBH (2023): *Vorkonzept Technische Gebäudeausrüstung – Abwasseranlagen. Bauvorhaben: SAL-Quartier, Kurhausstraße 8, Kurhausstraße 27-29, 55583 Bad Kreuznach*. Wulfen, 20.01.2023.

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

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die vorliegende 13. Änderung des Bebauungsplanes „*Zwischen Bundesbahn und Nahe*“ (Nr. BM1, 13. Änd.) der Stadt Bad Kreuznach wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung (bzw. für die Wiedernutzbarmachung) eines ehemaligen Klinikgeländes im Kurviertel von Bad Münster am Stein-Ebernburg zu schaffen.

Abb. 1: Lageplan mit Markierung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).
[Quelle: Übersichtskarte aus der Planfassung des Bebauungsplanes].

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um das bereits überwiegend bebaute Gelände der ehemaligen Paracelsus-Rotenfelsklinik in Bad Münster (einer ehemaligen Fachklinik für orthopädische Anschlussrehabilitation und Rehabilitation) beiderseits der Kurhausstraße sowie die nördlich folgende Parkplatzfläche an der Berliner Straße.

Nach der Insolvenz der Betreibergesellschaft der Paracelsus-Klinik war zunächst versucht worden, die baulichen Anlagen an einen anderen Klinikbetreiber zu veräußern, auch um die Weiterbeschäftigung der damaligen Mitarbeiter zu sichern. Nach dem Scheitern dieser Bemühungen und der endgültigen Schließung der Rotenfelsklinik im Jahr 2018 konnte auch anschließend kein neuer Betreiber für eine Klinik gefunden werden.
Seitdem werden die ehemaligen Klinikgebäude nicht mehr genutzt und auch nicht mehr ausreichend instandgehalten, so dass sich der Baukörperkomplex zunehmend negativ auf das Ortsbild beiderseits der Kurhausstraße auswirkt.
Nach der Schließung waren mehrere Personen an die Verwaltung herangetreten, die Interesse an einer möglichen Nachnutzung des Gebäudebestands bekundet hatten.
Da an diesem für den Stadtteil sehr wichtigen und exponierten Standort unmittelbar neben dem Kurpark ausschließlich Nutzungen mit einer städtebaulichen Aufwertung - insbesondere im Hinblick auf die Kriterien Nutzungsstruktur, Ortsbild und Infrastruktur - infrage kommen und eine Gesamtplanung für sämtliche Grundstücke (und Geschossflächen) gegenüber einer kleinteiligen, schwierig zu koordinierenden „Stückelung“ sinnvoll erscheint, waren jedoch die zunächst ins Auge gefassten Nutzungen, die in der Regel auch nur auf Teilnutzungen in den beiden Gebäudekomplexen abgezielt hatten, ausgeschieden.
Der insbesondere seitens des Ortsbeirates Bad Münster am Stein-Ebernburg zunächst favorisierte Wunsch nach einer Hotelnutzung musste inzwischen - mangels Nachfrage von potenziellen Interessenten bzw. infolge fehlender Investitionsbereitschaft dafür an diesem Standort - aufgegeben werden.

Inzwischen wurde aber von einem Vorhabenträger (dazu s. Kap. 2) ein schlüssiges, integriertes Nutzungskonzept für beide Gebäudekomplexe und ihre Randbereiche vorgeschlagen, welches auf Grundlage mehrerer Abstimmungstermine bei der Verwaltung sowie in Präsentationen im Ortsbeirat und im städtischen Planungsausschuss - im Sinne der städtebaulichen Vorstellungen der Verwaltung und der kommunalen Gremien (insbesondere im Hinblick auf nutzungsstrukturelle, ökologische und verkehrstechnische Aspekte) optimiert und konkretisiert wurde.

Der aktuelle Konzeptentwurf (s. Anlage Vorhaben- und Erschließungsplan mit mehreren Einzelplänen u. a.) sieht die nachhaltige Entwicklung eines gemischten Quartiers vor. Die Mischung bezieht sich hierbei zum einen auf die beabsichtigten Nutzungsstrukturen und zum anderen auf die diversen Nutzergruppen.

Folgende Nutzungen sind in diesem Quartier im Wesentlichen vorgesehen:

- Diverse Wohnnutzungen aus gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau – so insbesondere Seniorenwohnungen (mit unterschiedlichen Pflege- bzw. Betreuungsgraden), Wohnungen für geförderten Wohnraum gemäß den dafür geltenden quantitativen Vorgaben der Stadt; Penthousewohnungen, sog. „Townhouse-Wohnungen“ auf zwei Ebenen (einem Reihenhaus vergleichbare Wohnungen für Familien), Etagenwohnungen sowie Ferienwohnungen,
- Arztpraxen,
- ein kleiner Nahversorgungsladen und / oder ein gastronomisches Angebot (gastronomischer Kleinbetrieb wie bspw. Café / Bäckerei / Eissalon / Imbiss o.ä.),
- gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen,
- eine Kindertagesstätte, sowie
- (auf dem bestehenden Parkplatz an der Berliner Straße im Norden des Geltungsbereiches) eine mehrgeschossige Mobilitätsstation (´Mobilhub`) mit einem Parkhaus zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie zur Bereitstellung verschiedener Mobilitätsangebote (unterschiedliche Sharing-Angebote – Autos, diverse Fahrräder, ggf. E-Roller etc.) sowie entsprechende Ladestationen für die Elektromobilität, sowie ebenerdigen Stellplatzflächen.

Das Konzept sieht den weitestgehenden Erhalt der vorhandenen Bausubstanz der ehemaligen Klinik-Gebäude, ohne jegliche Neu- und Ersatzbauten, vor. Zur Reduzierung der Baumasse sollen teilweise das oberste Geschoss des süd-südöstlichen Gebäudekomplexes (Kurhausstraße 27 / 29) sowie ein Teil des nord-nordwestlichen Gebäudekörpers (Kurhausstraße 8) zurückgebaut werden.

Ein neuer Baukörper entsteht lediglich in Form eines Parkhauses auf dem bestehenden Parkplatz am Nordrand.

Die seit der ersten Vorstellung mehrfach angepasste Konzeption wurde inzwischen seitens der Verwaltung und den örtlichen (Ortsbeirat) bzw. den städtischen Gremien (Ausschuss und Stadtrat) befürwortet und der geplante Nutzungsmix für diesen Standort als städtebaulich sehr sinnvoll erachtet.

Einen Grundsatzbeschluss, dass die Planung in diesem Sinne weiterverfolgt, in enger Abstimmung mit der Verwaltung und den Gremien weiter konkretisiert und Grundlage für einen Vorhaben- und Erschließungsplan werden kann, hatten

- am 02.12.2021 der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr,
- am 31.01.2022 der Ortsbeirat Bad Münster am Stein-Ebernburg, und schließlich
- am 17.02.2022 der Stadtrat Bad Kreuznach

gefasst.

(Zum Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie dem planungsrechtlichen Verfahren etc. s. Erläuterungen in Kap. 2).

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „BM1“ (gültig für das Plangebiet sind die 5. und die 6. Änderung) ist für die Grundstücke mit den Gebäudekomplexen der ehemaligen Paracelsus--Klinik ein Sondergebiet ´Klinische Sanatorien` festgesetzt. Der Parkplatz an der Berliner Straße ist als „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt (dazu s. Kap. 4.1, Unterpunkt „Bebauungsplanung“).

Die vorliegende Planung entspricht somit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der daher geändert werden muss. Im Zuge der notwendigen Änderung besteht die Möglichkeit, außer der Nutzungsänderung auch weitere Festsetzungen, so z. B. zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur zulässigen Gebäudehöhe sowie ökologische Vorgaben, wie z.B. Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz, zu überarbeiten bzw. neu zu fassen.

Damit kann diesen inzwischen mit höherem Gewicht in die Abwägung einzustellenden Belangen Rechnung getragen werden. Schließlich wird auch eine Anpassung an die aktuellen rechtlichen Vorgaben, insbesondere zum Artenschutz (der in der rechtskräftigen Bebauungsplanung seinerzeit nicht abgearbeitet wurde), erforderlich.

Dieser zunächst von privater Seite (eben von dem Vorhabenträger; dazu s. Kap. 2) initiierte Änderungswunsch entspricht auch deshalb dem kommunalen Willen, da …..

- …. durch die Umnutzung dieses Innenbereiches eine ökologisch und ökonomisch sehr sinnvolle Wiedernutzbarmachung (und eine behutsame Nachverdichtung) in einem von Bebauung bereits geprägten und voll erschlossenen Gebiet geschaffen werden kann, wie es inzwischen auch den baugesetzlichen (so v. a. in § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB oder in § 1a Abs. 2 BauGB) sowie den landes- und regionalpolitischen Vorgaben (z. B. des LEP IV; Stichwort *´Innenentwicklung vor Außenentwicklung`*) entspricht,
- …. für die geplanten Nutzungen somit keine neuen und bisher unbelasteten bzw. unversiegelten Flächen „auf der grünen Wiese“ in Anspruch genommen werden müssen,
- …. die Schaffung von dringend benötigtem (freiem und gefördertem) Wohnraum, einschließlich Seniorenwohnungen, nach den Vorstellungen der Stadt (als Planungsträger der Bauleitplanung und Vertragspartner des Trägers), gleichzeitig aber in finanzieller Vorleistung durch den Vorhabenträger realisiert werden kann,

- …. wichtige, dringend benötigte Versorgungs- bzw. Dienstleistungseinrichtungen (so insbesondere die geplanten Arztpraxen sowie die Kindertagesstätte, aber auch der geplante kleine Nahversorger) in zentraler Lage des Stadtteils geschaffen werden können,
- … die geplanten Ferienwohnungen in sehr attraktiver Lage zur Förderung des Fremdenverkehrs mit seinen vielfältigen Synergieeffekten beitragen können,
- … die bestehende Bausubstanz ohne Neu- und Ersatzbauten erhalten werden kann (und sogar kleinflächig ein Rückbau zugunsten von Freiflächen erfolgen soll), was auch aus ökologischen Gründen zu begrüßen ist,
- … die geplante Schaffung der Mobilitätsstation auf dem bestehenden Parkplatz an der Berliner Straße zum einen der Unterbringung des vorhandenen und des neu entstehenden ruhenden Verkehrs dient (der so weit wie möglich aus der Kurhausstraße herausgehalten werden soll), zum anderen aber auch der Bereitstellung verschiedener Mobilitätsangebote (unterschiedliche Sharing-Angebote – Auto, Fahrrad, ggf. E-Scooter etc.) für alle Bürger und Gäste,
- …. die mit der Umnutzung einhergehende Aufwertung der alten, inzwischen zunehmend beeinträchtigten Gebäudekörper (zudem mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen an der Fassade etc.) ortsbildästhetisch zu begrüßen ist,
- …. infolge der Plan-Änderung in diesem Teilgebiet des seit langem rechtskräftigen Bebauungsplanes (erstmals) auch die artenschutzrechtlichen Belange (gemäß den in jüngerer Zeit deutlich verschärften Vorgaben) nach aktuellen tierökologischen und rechtlichen Standards abgearbeitet werden,
- …. insgesamt somit der ermöglichte Eingriff aus Sicht des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht nur vertretbar ist, sondern – durch mehrere im Bebauungsplan festgesetzte und / oder vertraglich gesicherte Maßnahmen - sogar diesbezügliche Aufwertungen bzw. Verbesserungen gesichert werden können - dazu s. u.)
- … weder für die Planungen noch für die Realisierung des Vorhabens nennenswerte Kosten für die Stadt entstehen,
- …. und auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die bauleitplanerisch nicht bewältigt werden können und gegen die Plan-Änderung sprechen.

Mit dieser Plan-Änderung möchte die Stadt somit den nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen

- *„die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (…) sowie die Bevölkerungsentwicklung* (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (…)* (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (…)* (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- *der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung* (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) und
- *der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen* (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB);

sowie den Belangen

- *des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f. BauGB), …

Rechnung tragen.

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Das Vorhaben muss aufgrund der bereits genannten rechtskräftigen Festsetzungen über die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes in diesem Teilbereich planungsrechtlich gesichert werden.

➢ **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Der Bauleitplan wird als **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Das Instrument des **Vorhaben- und Erschließungsplanes** (VEP) bzw. des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde wegen des spezifischen (eben vorhabenbezogenen) Anlasses dieser konkreten und räumlich begrenzten Planung gewählt.

Durch die Wahl des Instruments des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat der Planungsträger die Möglichkeit, die künftigen Nutzungen detailliert zu definieren und festzulegen. Zudem können die städtebaulichen Zielsetzungen (bspw. zu den Aspekten Klima oder Mobilität u. v. a. m.) deutlich differenzierter festgelegt werden, als dies bei einem „konventionellen („Angebots“-)Bebauungsplan möglich ist. Darüber hinaus hat der Planungsträger den Vorteil, eine Realisierungspflicht mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren, die vertraglich abschließend geregelt wird. So hat er die Sicherheit, dass das Vorhaben, nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens, innerhalb eines vereinbarten Zeitraums umgesetzt wird. Hierzu wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Planungsträger geschlossen (dazu s. u.).

Dazu heißt es in § 12 Abs. 1 BauGB: *„Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag)“.* [Hervorhebung / Unterstreichung nur hier].

Eine spätere Änderung des Durchführungsvertrages im Rahmen der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB allerdings möglich, bedarf jedoch der Zustimmung des Stadtrates.

Vorhabenträgerin im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB ist die Sal-Quartier GmbH (Friedrich-Ebert-Anlage 11a, 63450 Hanau).

Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbindlich abzuschließen. Ein entsprechender Vertrags-Entwurf wurde frühzeitig konzipiert; das grundsätzliche Einverständnis der Vertragspartner (die Stadt Bad Kreuznach und der o. g. Vorhabenträger) war bereits zu Beginn des Verfahrens gegeben.

Der als Satzung zu beschließende **Vorhabenbezogene Bebauungsplan** ist Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Projektes.

Er besteht aus

- dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (der seinerseits aus der Planzeichnung und dem Satzungstext - mit textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen etc. - besteht),
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Anlagen (siehe Inhaltsverzeichnis) sowie
- der vorliegenden Begründung mit den o. g. Anlagen.

➢ Verfahren

Da der Bebauungsplan somit eine Wiedernutzbarmachung (auf der Fläche der ehemaligen Klinikgebäude) und eine Nachverdichtung (durch die verbesserte Ausnutzung der bestehenden Parkplatz-Fläche an der Berliner Straße in der Höhe) und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung planungsrechtlich sichern soll, kann er als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im Sinne des § 13a BauGB im **beschleunigten Verfahren** aufgestellt werden.

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

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt (und auch dahingehend zu berücksichtigende Bebauungsplanungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung aufgestellt werden, nicht gegeben sind),
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Der § 13 Abs. 2 BauGB definiert die Möglichkeiten zur Vereinfachung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 2).
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 3).

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

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von folgenden Vorschriften bzw. Leistungen abgesehen werden:

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

Auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB ist im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nicht erforderlich.

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

Mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB sowohl dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, als auch dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum als auch der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

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

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

➢ **Aufstellungsbeschluss**

Zur Verwirklichung der in Kap. 1 erläuterten städtebaulichen Zielsetzungen hat der Rat der Stadt Bad Kreuznach **am 21.07.2022** die **Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes ´Zwischen Bundesbahn und Nahe` (Nr. BM1, 13. Änd.)** als Vorhabenbezogene Bebauungsplanung im beschleunigten Verfahren beschlossen.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der vorliegenden 13. Änderung umfasst die Grundstücke der beiden Gebäudekomplexe der ehemaligen Paracelsus-Klinik sowie die Parkplatzfläche an der Berliner Straße, auf der die geplante Mobilhub-Station errichtet werden soll.

Zudem wurde der Abschnitt der die beiden bebauten Grundstücke erschließenden Kurhausstraße auf Höhe des Änderungsgebietes einbezogen.

Der **räumliche Geltungsbereich** der vorliegenden 13. Änderung ist aus den Abbildungen 1 und 2 ersichtlich und umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Bad Münster am Stein:

- Flur 8: Flurstück 25/3, und
- Flur 9: Flurstücke 67, 78/1, 79/8 und 194/4 teilweise (Kurhausstraße)

Er umfasst eine Größe von ca. 1,09 ha.

Der engere Geltungsbereich lässt sich im Wesentlichen in drei Teilflächen unterteilen (Erläuterung von Süd-Südost nach Nord-Nordwest).

1. Wie aus Abbildung 2 ersichtlich ist, wird der süd-südöstlich der Kurhausstraße gelegene Teilbereich des Änderungsgebietes von dem Hauptgebäude der ehemaligen Paracelsus-Klinik und deren Nebenflächen (Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Freiflächen etc.) geprägt. Das zweiteilige Hauptgebäude besteht aus 7 Geschossen, das südwestlich angegliederte Nebengebäude ist eingeschossig. Im rückwärtigen Bereich liegt eine Garten-Freifläche mit Wegen und einem kleinen Pavillon etc..
2. Der mehrteilige, U-förmige Gebäudekomplex nord-nordwestlich der Straße hingegen weist zur Straße hin 1 Geschoss und in den rückwärtigen Bereichen 2-4 Geschosse auf, wobei nach Südosten hin L-förmig drei aufgesetzte zusätzliche Geschosse (abgesetzt vom straßennahen Erdgeschoss und in beschränkter Tiefe) vorhanden sind. Die wenigen Freiflächen in den überwiegend schmalen Randbereichen sind überwiegend befestigt (v.a. im Norden, wo auch ein eingeschossiger Baukörper mit 4 Garagen steht), lediglich an den beiden Rändern des schmalen (und überwiegend gepflasterten) Innenhofes sowie in den westlichen und nördlichen Randbereichen sind kleinere Vegetationsbestände vorhanden.

3. Der Parkplatz an der Berliner Straße ist ebenfalls asphaltiert; lediglich an den Rändern befinden sich kleinere Rabatten mit Ziergehölzen, und auf dem Parkplatz stehen einige Bäume. Am Südrand folgt (auf der Böschung zum nördlichen Klinik-Anwesen hin) ein etwas breiterer Vegetationsstreifen.

Abb. 2: Orthofoto (Stand: 09.08.2020) mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).
[Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php); Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz].

4. Außerdem liegt die Kurhausstraße, welche die beiden ehemaligen Klinik-Grundstücke teilt, im Änderungsbereich. Sie ist auf Höhe des Änderungsgebietes asphaltiert (mit gepflasterter Mittelrinne).

- Nähere Umgebung des Geltungsbereiches (Erläuterungen in der räumlichen Reihenfolge gegen den Uhrzeigersinn):

Nördlich des Geltungsbereiches grenzt die Berliner Straße an, und gegenüber folgt das Verwaltungsgebäude der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach sowie die Touristik-Information.

Im Nordwesten folgt ein mehrgeschossiges Hotelgebäude an der Berliner Straße, während unmittelbar an den Parkplatz eine eingeschossige Ladenpassage angrenzt, u. a. mit einem Friseur-Salon. Dahinter steht ein 7-geschossiges Wohnhaus. Südlich davon folgt ein vom Bäderweg aus erschlossenes Einfamilienhaus, dem sich (bereits an der Ecke zur Kurhausstraße) ein mehrgeschossiges Wohnhaus anschließt, welches in jüngerer Zeit (anstelle des dort ehemaligen „Hotels am Kurpark“) errichtet wurde. Auch die westliche Seite des Bäderwegs wird von Wohnnutzung geprägt.

Südlich der Kurhausstraße wird das Plangebiet im Westen von einem 6-geschossigen Apartment-Wohnhaus flankiert, dem westlich weitere Wohnbebauung folgt. Südlich davon (somit am Südwestrand des Geltungsbereiches) liegt der private Gartenbereich mit einem Nebengebäude.

Südöstlich davon (und somit auch südöstlich des Gartenbereiches der ehemaligen Paracelsus-Klinik, der den Geltungsbereich hier begrenzt), folgen bereits die öffentlichen Parkflächen (oberhalb des Salinenteichs). Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches liegt ein asphaltierter Fuß- und Radweg, der bereits von dem Gradierwerk (Saline, mit vorgelagerter Rasenfläche mit Sitzbänken) begrenzt wird, hinter dem dann östlich der ausgedehnte Kurpark (Denkmalzone; mit Bäder- und Kurmittelhaus, dem Kurhaus, einer Konzertbühne etc.; dazu auch Kap. 4.1, Unterpunkt ´Schutzgebiete nach Denkmalschutzrecht`) folgt.

Östlich der nördlichen Hälfte des Änderungsgebietes liegt schließlich die gemischte Bebauung der Rheingrafenstraße bzw. der unmittelbar an der Kurhausstraße und an der Berliner Straße dem Geltungsbereich benachbarten Anwesen.

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

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

  Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) weist die Stadt Bad Kreuznach als Mittelzentrum aus.

  Der RROP stellt das Änderungsgebiet als ´Siedlungsfläche Wohnen` dar.

  Folgende „besondere Funktionen“ werden der Stadt im RROP zugeordnet:

  - **Wohnen:** Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Ausweisung von Wohnbauflächen.
  - **Gewerbe:** Ausweisung und Erschließung von Gewerbeflächen über die Eigenentwicklung hinaus, soweit nicht vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgegriffen werden kann.
  - Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Stadt Bad Kreuznach - im RROP 2015 als verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur gewertet.
  - Die Stadt Bad Kreuznach ist im RROP *Mittelzentrum* und nimmt somit die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen auch für seinen Nahbereich wahr; sie ist Standort zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen, der aber als Versorgungsschwerpunkt ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches auch das Rückgrat dieser Versorgungsebene darstellt.

- Als Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist im RROP zudem der (inzwischen ja auch im Baugesetzbuch – u. a. in § 1 Abs. 5 und in § 1a Abs. 2 – verankerte) Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung festgesetzt worden, so u. a. in Kap. 2.2.5:
  - *"Z 23 Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i. S. des BauGB ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken“.*

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

  Auch für gewerbliche Nutzungen gilt dieses Gebot ausdrücklich und zwar ebenfalls als verbindliches Ziel der Regionalplanung:
  - *Z 24 Soweit durch Konversion Liegenschaften frei werden, die für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind, sind diese mit Vorrang wieder zu nutzen. Das Gleiche gilt für Nutzungen von Brachflächen allgemein.“*

Abb. 3: Auszug aus dem RROP 2015 (Stand: April 2022)
mit Markierung der Lage des Änderungsgebietes (unmaßstäblich).

- Als weiterer planungsrelevanter Aspekt wird in Kap. II.1.2 (´Demographische Entwicklung`) des neuen RROP als Grundsatz (G 3) gefordert, dass „*unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden“* [soll]. *Dazu werden eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt.*

Dies schließt die Sicherung der Daseinsvorsorge mit ein. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungs- und sozialen Gruppen (Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen) sollen Berücksichtigung finden“ (Hervorheb. nur hier).

- Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes trägt dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (regionalplanerisches Ziel, somit nicht der Abwägung zugänglich) Rechnung, indem in einem voll erschlossenen und seit langem bebauten Gebiet brachgefallene Gebäudekomplexe in einem relativ kleinen Teilgebiet der Wiedernutzbarmachung zugeführt werden und eine Nachverdichtung zu baulichen Zwecken ermöglicht wird. Außerdem wird den im Grundsatz G 3 genannten (oben unterstrichenen) Forderungen durch die vielfältig geplante Nutzungsstruktur des gemischten Quartiers in hohem Maße Rechnung getragen.

Da darüber hinaus keine sonstigen planungsrelevanten Aussagen aus übergeordneten Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung erkennbar sind, welche durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung tangiert werden könnten, und da es sich um eine räumlich und funktional sehr begrenzte Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit einer konkreten Zielsetzung handelt, sind an dieser Stelle weitere (allgemeine) Aussagen zur Vereinbarkeit der Plan-Änderung mit sonstigen Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung nicht notwendig.

- Es sind somit keine der Plan-Änderung entgegenstehende Vorgaben der übergeordneten Landes- und Regionalplanung gegeben.

∗ Flächennutzungsplanung (FNP)

Gemäß dem aktuell noch wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP der VG Bad Münster am Stein – Ebernburg) vom 08.09.1999 sind die beiden Flächen der ehemaligen Paracelsus-Klinik Teil des großflächigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung ´Kurgebiet` (**SK**; s. Abb. 4).

An beiden Bauflächen der ehemaligen Klinik ist zudem das Planzeichen für „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ – hier laut Legende ausdrücklich für „Krankenhaus“ – aufgedruckt. Die Parkplatzfläche am Nordwestrand des Geltungsbereiches ist Teil der dann westlich folgenden Wohnbauflächen, wobei hier das Symbol für Parkplatz (**P**) aufgedruckt ist.

Östlich des Parkplatzes und des nördlichen Klinik-Baukörpers folgt eine gemischte Baufläche (entlang der Rheingrafenstraße). Südlich der Kurhausstraße liegen weitere Kurgebiets-Flächen, denen dann - zur Nahe hin - die ausgedehnten Grünflächen der Kuranlagen (Kurpark etc.) folgen (s. Abb. 4).

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

- Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung ist demnach nicht vollständig aus dem FNP entwickelt.
  Der Flächennutzungsplan soll daher „im Wege der Berichtigung“ angepasst werden; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Abb. 4 Auszug aus dem noch aktuellen FNP der ehem. VG Bad Münster am Stein – Ebernburg mit Markierung (gelbe Strichellinie) des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).

∗ **Bebauungsplanung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ („BM1“) ist für die Grundstücke mit den Gebäudekomplexen der ehemaligen Paracelsus--Klinik ein Sondergebiet ´Klinische Sanatorien` festgesetzt. Der Parkplatz an der Berliner Straße ist als „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Gültig für das vorliegende Änderungsgebiet sind die 5. und – nur für das südöstliche Drittel - die 6. Änderung (s. Abbildungen unten).

Die **5. Änderung** (in Kraft getreten am 19.01.1994) beinhaltet folgende Festsetzungen für den nun zu ändernden Geltungsbereich:

a) Teilgebiet süd-südöstlich der Kurhausstraße:

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet ´Klinische Sanatorien`.
- Maß der baulichen Nutzung:
  - maximal 8 Vollgeschosse für die beiden Hauptbaukörper der Klinik („VIII“ im Plan),
  - maximal 1 Vollgeschoss für das die west-südwestlichen Nebengebäude der Klinik („I“ im Plan) [*dazu s. aber Änderung in der 6. Änderung - s. u.*],
  - Grundflächenzahl (GRZ) 0,5,
  - Geschossflächenzahl (GFZ) 1,8.
- Bauweise: „besondere Bauweise“ („… *maximal zulässige Länge der offenen Bauweise kann innerhalb der überbaubaren Fläche überschritten werden*“).
- Überbaubare Grundstücksfläche: s. rote Fläche in Abb. 5.

Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. BM1 „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ (hier der Teilbereich der **5. Änderung**, weitgehend identisch mit dem der vorliegenden Änderung), mit der Abgrenzung (rote Linie) des Änderungs-Geltungsbereiches der vorliegenden 13. Änderung (unmaßstäblich).

b) Kurhausstraße

- Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche.

c) Teilgebiet nord-nordwestlich der Kurhausstraße:

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet ´Klinische Sanatorien`.
- Maß der baulichen Nutzung:
  - maximal 4 Vollgeschosse für fast die gesamte überbaubare Fläche („IV“ im Plan),
  - maximal 2 Vollgeschosse für den nördlichsten Teilbereich (vorhandener Bau) („II“ im Plan),

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,6,
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,3.

- Bauweise: „b - besondere Bauweise“ („… *maximal zulässige Länge der offenen Bauweise kann innerhalb der überbaubaren Fläche überschritten werden*“).
- Überbaubare Grundstücksfläche: s. rote Fläche in Abb. 5.

d) <u>Parkplatz an der Berliner Straße</u>

- Zeichnerische Festsetzung als „Öffentliche Parkfläche“; nur am Ostrand (Flurstück 78/1 sowie nördliche Erweiterung zur Berliner Straße hin) schmaler Streifen „nicht überbaubare Fläche“. Zudem wurden am Südrand sowie zur Berliner Straße hin (dort allerdings unterbrochen durch die Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche) je 2m breite Streifen für das „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ dargestellt.
- Keine textlichen Vorgaben zur Überbaubarkeit.

Die am 12.03.1997 in Kraft getretene **6. Änderung** hatte lediglich die Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (von „I“ auf „II“) für das südwestliche Nebengebäude der Klinik südöstlich der Kurhausstraße zum Inhalt sowie eine geringfügige Veränderung der überbaubaren Fläche in dem relativ kleinen Teilgebiet.

<u>Abb. 6:</u> Auszug aus der Planfassung der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. BM1 „Zwischen Bundesbahn und Nahe“, die für das südöstliche Drittel des Änderungs-Geltungsbereiches der vorliegenden 13. Änderung gilt (unmaßstäblich).

4.2 Schutzgebiete und sonstige planungsrelevante Vorgaben

- **Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):
  Der Geltungsbereich liegt außerhalb von NATURA2000-Gebieten. Die nächst gelegenen großräumigen NATURA200-Gebiete sind das Vogelschutzgebiet ´Nahetal` (Nr. 6210-401) sowie das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet ´Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach` (Nr. 6212-303), welche auf Höhe des Plangebietes die Nahe und die Gebiete der anderen Naheseite umfassen.
  - *Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete werden durch die sehr kleinräumige Änderung des Bebauungsplanes (mit relativ geringen Änderungen hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit auf dem bereits bebauten Standort im Siedlungsinnenbereich) sowie in hinreichendem Abstand zu den Schutzgebieten nicht beeinträchtigt (dazu s. auch Erläuterungen in den nachfolgenden Unterkapiteln).*

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht**
  a. Das Änderungsgebiet liegt im Naturpark *´Soonwald-Nahe`* (NTP-071-004; Landesverordnung vom 28.01.2005; GVBl S. 46, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.05.2014, GVBl. S. 76), allerdings außerhalb von dessen Kernzonen.
  Die Schutzbestimmungen des § 6 gemäß § 7 der VO gelten ausdrücklich nicht für „*Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist*“ und somit für das in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegende (und darin als Sondergebiets- und Parkflächen festgesetzten) Änderungsgebiet.
  b. Das Plangebiet liegt außerdem im insgesamt ca. 7.000 ha großen Landschaftsschutzgebiet ´Nahetal` (LSG-7133-001; Landesverordnung vom 11.07.1972; Staatsanzeiger Nr. 29, S. 465f.).
  Allerdings sind gemäß § 1 Abs. 2 der VO die „*im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die Baugebiete, die durch rechtsgültige Bebauungspläne (...) ausgewiesen sind*“ (und somit auch das in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegende und darin als Sondergebiet festgesetzte Änderungsgebiet) von dem Schutz ausgenommen.
  - *Es ist aber unabhängig davon - durch die sehr kleinräumige Änderung des Bebauungsplanes (mit relativ geringen Änderungen hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit auf dem bereits bebauten Standort im Siedlungsinnenbereich) - auch ausgeschlossen, dass durch die vorliegende Plan-Änderung nachhaltige oder gar erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzzwecke des Naturparks oder des Landschaftsschutzgebietes bewirkt werden.*

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

- **Wasserrechtlich begründete Schutzgebiete / Heilquellenschutz**:
  a. Das Gebiet liegt innerhalb der Zone B eines großräumig **abgegrenzten** (noch nicht rechtskräftigen) Heilquellenschutzgebietes Nr. 401200198 (´*Theodorshalle*´) zugunsten der Kurmittel-Produktions GmbH & Co. KG Bad Kreuznach. [Quelle: https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/]. Das Heilquellenschutzgebiet hat durch die Abgrenzung Planreife erlangt und ist somit zu beachten.
  In der zukünftigen Rechtsverordnung sollen vor allem Maßnahmen verboten werden, die Auswirkungen in die Tiefe haben, wie z. B. Bohrungen oder Erdaufschlüsse von mehr als 1 m in Zone A und 20 m Tiefe in Zone B oder Maßnahmen zur Beeinträchtigung der Grundwasserstände von mehr als 3 m in der Zone B. Zahlreiche weitere Maßnahmen bedürfen zumindest der Genehmigung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz).
  Weitere Auflagen siehe Anforderungen zum Schutz der Heilquellen unter b.

- *Dieser Schutzstatus wird als „*nachrichtliche Übernahme / nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung*“ nach § 9 Abs. 6 BauGB im Satzungs-Änderungs-Text übernommen.*

b. Das Gebiet liegt zudem innerhalb der Zone II eines großräumig **im Entwurf vorliegenden** (noch nicht rechtskräftigen) Heilquellenschutzgebietes zugunsten der damals noch eigenständigen Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg Nr. 401328010 (´*HQSG Bad Münster a. St.-Ebernburg*`). [Quelle: s.o.].
Die Geltungsdauer der damaligen Rechtsverordnung (RVO) ist zwischenzeitlich abgelaufen. Da an dem Schutzgebiet aber nach Auskunft der SGD Nord, RegioWAB (Koblenz) auch zukünftig festgehalten werden soll, sind bis zu einer Neuregelung des Heilquellenschutzgebiets die Schutzbestimmungen der bisherigen RVO der Bezirksregierung Koblenz vom 04.10.1985, Az: 56-62-7-1-79, zu beachten.
Auch dieses Heilquellenschutzgebiet hat durch den Entwurf Planreife erlangt und ist somit, ebenso wie die unter a. genannten Vorgaben, im Hinblick darauf zu beachten.

Somit sind, gemäß dem Schreiben der SGD RegioWAB im Beteiligungsverfahren, insbesondere die folgenden Anforderungen zum Schutz der Heilquellen, die aus den Ge- und Verbote der bisherigen Rechtsverordnung resultieren, zu beachten:

1. Für die Verlegung der Abwasserleitungen müssen die Anforderungen des ATV/DVGW Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten“ und der DIN 1986 T 30 zu erhöhten Anforderungen an das Rohrmaterial und die Überwachung auch für Grundstücksentwässerungsanlagen eingehalten werden.
2. Sämtliches Abwasser, auch das von Verkehrsflächen abfließende verschmutzte Oberflächenwasser, muss aus dem Wasserschutzgebiet hinausgeleitet und darf nicht versickert werden. Das von metallischen Dachflächen abfließende Oberflächenwasser (außer kleinflächige Verwahrungen) muss im gesamten Plangebiet aus dem Wasserschutzgebiet hinausgeleitet und darf nicht versickert werden.
3. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe muss nach der in Rheinland-Pfalz gültigen „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ VAwS erfolgen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass, außer Heizöl für den Hausgebrauch, die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen verboten ist.
4. Es dürfen keine wassergefährdenden auswasch- und auslaugbaren Materialien für den Straßen- und Wegebau verwendet werden.
5. Es dürfen keine Erdaufschlüsse erfolgen, bei denen schützende Deckschichten vermindert werden oder bei denen Grundwasser freigelegt wird.
6. Bohrungen, z. B. für Bewässerungsbrunnen oder für Erdwärme, stellen eine Gefahr für das Grundwasser dar und dürfen nicht niedergebracht werden.

- *Auch der Schutzstatus dieser Fläche wird als „*nachrichtliche Übernahme / nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung*“ nach § 9 Abs. 6 BauGB im Satzungs-Änderungs-Text übernommen.*

∗ **Wasserrechtlich begründete Schutzgebiete / Hochwasserschutz**:

a. **Überschwemmungsgebiet:**
Der äußerste Südrand des Änderungs-Geltungsbereiches tangiert den nördlichen Rand des Überschwemmungsgebietes der Nahe. [Quelle: s. o., unter a.].
Für diese Fläche sind die Vorgaben des § 78 WHG zu beachten und einzuhalten.
Somit ist es gemäß § 78 Abs. 1 WHG u.a. untersagt:

"1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, (…),
(…)

3. *die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,*
4. *das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden (…),*
5. *die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,*
6. *das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,*
7. *das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,*
8. *die Umwandlung von Grünland in Ackerland,*
9. *die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart".*

Ausnahmen können von der zuständigen Behörde allenfalls nach den Maßgaben des § 78 Abs. 5 und des § 78a Abs. 2 WHG zugelassen werden.

- *Die in den südlichen Rand des Geltungsbereiches hineinragende Grenze des Überschwemmungsgebietes wird nachrichtlich in der Planurkunde übernommen. Sie berührt den Geltungsbereich sehr kleinflächig (auf ca. 30 qm) und liegt außerhalb der überbaubaren Flächen. Die o. g. Vorgaben des § 78 WHG sind für die betroffene Teilfläche zu beachten. Im Satzungstext sowie unter den „*nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen / nachrichtlichen Übernahmen*“ gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden Aussagen zu den wassergesetzlichen Vorgaben aufgenommen.*

b. **<u>Überschwemmungsgefährdeter Bereich:</u>**

Im Südosten des Geltungsbereiches liegen aber gemäß der Hochwassergefahrenkarte „HQ Extrem“ [http://www.hochwassermanagement.rlp.de/servlet/is/8721/] Teilflächen in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können.
Die Hochwasserrisikokarte (gemäß § 74 WHG) zeigt bei einem „HQ extrem“ („*Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit / Extremereignisse, die im statistischen Mittel viel seltener als alle 100 Jahre auftreten*“) in diesem Teilbereich Auswirkungen (für Einwohner, Nutzungen oder Anlagen mit Störfallpotenzial) auf.
[s. http://www.hochwassermanagement.rlp.de/servlet/is/8662] bzw. http://www.gda-wasser.rlp.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=44288&forcePreventCache=14781139175/].

Die betroffene Fläche wird daher im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als Hochwasser-Risikogebiet („überschwemmungsgefährdeter Bereich“) nachrichtlich übernommen.
Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat „*Objektschutz und bauliche Vorsorge*“ vom Dezember 2018) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sollten im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung beachtet bzw. realisiert werden.

- *Auch dieser Schutzstatus wird als „nachrichtliche Übernahme / nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung“ nach § 9 Abs. 6 BauGB im Satzungs-Änderungs-Text übernommen. Auch in der Planurkunde wird die betroffene Teilfläche wie erläutert eingezeichnet.Es sind fast ausschließlich die Freiflächen des bisherigen Klinikgebäudes betroffen; lediglich ca. 3 qm tangieren den Rand der überbaubaren Fläche.*

Darüber hinaus sind keine sonstigen wasserrechtlich begründeten Schutzgebiete (Trinkwasserschutzgebiete oder Mineralwassereinzugsgebiete) von der Planung betroffen.

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht**

  Der engere Änderungsbereich enthält keine Kulturdenkmäler oder sonstige denkmalrechtlich geschützten Objekte und liegt nicht in einer Denkmalzone oder in einem Grabungsschutzgebiet.

  Der ost-südöstlich folgende Kurpark ist als Denkmalzone ausgewiesen („*im 19. Jh. In einer Schleife der Nahe unterhalb Burg Rheingrafenstein angelegt mit Bäder- und Kurmittelhaus, ehem. Salinenverwaltungsgebäude, Gradierwerken (Salinen), gründerzeitlicher Konzertbühne, um 1880; Bronzefigur, wohl 1930er Jahre; Wasserturm*“).
  Die Denkmalzone beinhaltet somit auch die folgenden Einzeldenkmäler (unter der Adresse „Kurhausstraße 25“): das denkmalgeschützte ehemalige Salinenverwaltungsgebäude („*zweiteiliger spätbarocker Fachwerkbau, bez. 1871“),* das Bäder- und Kurmittelhaus *(„zwei- bis dreigeschossige Fachwerkbauten, barockisierender Jugendstil, 1911 (…)*“) die denkmalgeschützten Gradierwerke, eine gründerzeitliche Konzertbühne, eine Bronzefigur und einen Wasserturm („*zwischen Bäderhaus und Nahe gelegen, achteckige Fachwerkkonstruktion, wohl Ende 19. Jh.*“).
  [*Quelle und Zitate*: GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RHEINLAND-PFALZ: *Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler – Kreis Bad Kreuznach*; Stand 23.02.2022].

  Allerdings bildet die Saline östlich des bisher 7-geschossigen Klinikgebäudes eine wirksame optische Trennung zwischen dieser Denkmalzone und dem Plangebiet.
  Darüber hinaus bewirken die vorliegenden Planungen eine optische Aufwertung der vorhandenen Gebäudekomplexe, sodass hier insgesamt (auch durch die teilweise Rücknahme der Dachkonstruktion im obersten Geschoss) eine optische Verbesserung festzustellen ist.

  Die Generaldirektion kulturelles Erbe - Direktion Landesdenkmalpflege, Fachbereich Praktische Denkmalpflege (Schillerplatz 44 – Erthaler Hof, 55116 Mainz) hat in Ihrem Schreiben vom 09.09.2022 auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG hingewiesen, da sich mit dem Kurpark ein Kulturdenkmal in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich befinde. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u. a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Details müssen daher im weiteren Maßnahmenverlauf mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie mit der Landesdenkmalpflege abgestimmt werden.

  - *Nachteilige Auswirkungen auf denkmalrechtliche Belange, einschließlich des denkmalrechtlich gebotenen Umgebungsschutzes, sind auszuschließen.*

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte**

  Das Plangebiet berührt darüber hinaus keine sonstigen Schutzgebiete oder -objekte.

- **Landschaftsplanung:**

  Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung war das gesamte Planänderungsgebiet, wie oben bereits erläutert, bereits als Baufläche dargestellt.

  - *Planungsrelevante Aussagen der Landschaftsplanung für den vom Eingriff betroffenen Teilbereich sind daher auch nicht gegeben, da diese bereits von einer entsprechenden Nutzung ausging. Die in der Landschaftsplanung zu bearbeitenden Inhalte werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung, auf Grundlage einer aktuellen Biotoptypenkartierung und einer Artenschutzrechtlichen Prüfung, dennoch differenziert abgearbeitet.*

- **Fachplanungen:**

  Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

Weitere Erläuterungen zu planungsrelevanten Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht sind dem Kap. 8.3. zu entnehmen.

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

- **Baugrund / Böden**

Es sind im engeren Planänderungsgebiet keine kultur- und naturgeschichtlich bedeutsamen oder naturnah belassenen und aus diesen Gründen schützenswerten Böden bekannt [Quelle: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19; letzter Abruf: 18.01.2023].

Es liegt ein Geotechnisches Gutachten[1] für das Areal des Parkhaus-Neubaus im Norden des Plangebietes vor. Das Gutachten ist als Anlage Gegenstand der vorliegenden Begründung. Im Folgenden werden die zentralen Aussagen des Gutachtens kurz zusammengefasst, für detailliertere Ausführungen wird auf das Gutachten selbst verwiesen.

Zunächst hält der Gutachter fest, dass die Basis im Untersuchungsbereich von Sandsteinen des Rotliegenden gebildet werden, überlagert von deren Zersatzprodukten. Darüber folgen fluviatil abgelagerte Sande und Kiese der Nahe sowie quartäre Fließerden (Hanglehm / Hangschutt). Abschließend liegen oberflächennah Auffüllungen mit einem gebundenen Oberbau in Asphalt- bzw. Pflasterbauweise vor.

Die durchgeführten Rammkernsondierungen (RKS) an 9 verschiedenen Stellen kommen im Ergebnis zu dem folgenden **Schichtaufbau**:

- Auffüllung (Schicht 1):

  „Unterhalb des Asphaltoberbaus in RKS 2 - RKS 7 bzw. unterhalb der Pflasterbettung in RKS 8 folgen bis in Tiefen von 0,3 - 0,5 munter GOK ungebundene Tragschichten bestehend aus einem gebrochenen Natursteinmaterial, die nach der Korngrößenverteilung als Kies mit sandigen und sehr schwach schluffigen bis schwach schluffigen Beimengungen in rotgrauer, roter und rotbrauner Farbe zu beschreiben sind. Anthropogene Fremdanteile innerhalb der ungebundenen Tragschichten wurden nicht festgestellt.

  Die ungebundenen Tragschichten in RKS 1 sowie der Beton in RKS 9 werden bis in Tiefen von 1,5 - 4,7 m bzw. bis zur Endteufe der Sondierungen RKS 6 bis RKS 7 bei 4,1 - 6,0 m unter GOK von aufgefüllten Sanden und Kiesen sowie untergeordnet Schluffen mit variierenden Nebengemengeanteilen in brauner, rotbrauner, graubrauner, dunkelgrauer, gelbbrauner nd hellbrauner Farbe unterlagert. Innerhalb der Auffüllungen wurden vereinzelt (< 10 Vol.-%) anthropogene Fremdanteile in Form von Ziegel-, Asphalt-, Beton- und Schlackebruchstücken sowie Glas aufgenommen.

  Den bindigen Auffüllungen sind erkundungszeitlich weiche-steife bis steife Konsistenzen zuzuordnen“ (BAUCONTROL 2022B, S. 6).

Es wurden zudem 4 schwere Rammsondierungen (DPH) zur Bewertung der Lagerungsverhältnisse durchgeführt. Demnach ist den Auffüllungen des bestehenden Parkplatzes eine lockere Lagerung und den Auffüllungen im südlichen, tieferliegenden Geländebereich eine lockere bis mitteldichte Lagerung zuzuweisen.

- Schluff (Schicht 2):

  „Unterhalb der Auffüllung folgen in RKS 1 - RKS 5 sowie RKS 8 und RKS 9 Schluffe mit variierenden sandigen und tonigen Anteilen in brauner Farbe und erkundungszeitlich weicher bis steifer bzw. halbfester Konsistenz“ (BAUCONTROL 2022B, S. 6).

Den bindigen Schluffen wird eine geringe Tragfähigkeit zugewiesen.

---

1 BAUCONTROL (2022B): *Geotechnischer Bericht Nr. 5251-22. Projekt: SAL Quartier, Berliner Straße 71 A, 55583 Bad Münster am Stein - Ebernburg, Neubau Parkhaus.* 19.12.2022, Bingen/Rhein.

- Sand / Kies (Schicht 3):

  „Die Schluffe werden in den Sondierungen RKS 1, RKS 2, RKS 3, RKS 5, RKS 8 und RKS 9 von fluviatilen Ablagerungen der Nahe in Form von Sanden und Kiesen mit z.T. schluffigen Beimengungen in grauer und brauner Farbe unterlagert“ (BAUCONTROL 2022B, S. 7).

Den anstehenden Sanden und Kiesen wird eine mitteldichte bis sehr dichte Lagerung mit guter Tragfähigkeit zugeordnet.

Zu **Grund- und Schichtwasser** ist im Gutachten folgendes ausgeführt:

„Grund-/Schichtwasser wurde zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten im November 2022 in den bis max. 6,0 m unter Gelände reichenden Rammkernsondierungen nicht angetroffen.
Generell kann sich innerhalb der erbohrten bindigen Schichtenfolge versickerndes Niederschlagswasser auf den Schluffen aufstauen bzw. sich innerhalb der Sande / Kiese bewegen, so dass es temporär zu wasserführenden Schichtwasserhorizonten kommen kann.
Auf mögliche jahreszeitliche und witterungsbedingte Änderungen bzw. Schwankungen der Grund-/Schichtwasserverhältnisse wird hingewiesen“ (BAUCONTROL 2022B, S. 9).

Es wird daher zum Schutz vor Wasser eine **Bauwerksabdichtung** empfohlen:

Zur Sicherung des Parkhauses gegen Schicht- und Stauwasser wird empfohlen, die erdberührten Bauteile als ‚wasserundurchlässiqe‘ weiße Wanne aus Stahlbeton auszubilden. Alternativ sind Bauwerksabdichtungen nach DIN 18 533-1: 2017-07 (W2-E – Drückendes Wasser) zu nennen“ (BAUCONTROL 2022B, S. 11).

Aus dem beschriebenen Schichtaufbau ergeben sich für den Parkhaus-Neubau die nachstehend zitierten Geotechnischen **Folgerungen zur Gründung:**

„Konstruktionsbedingt werden für das Parkhaus eine Stützen-Riegel-Konstruktion und eine Lastabtragung über Einzel- und Streifenfundamente empfohlen. Die planmäßige Fundamentunterkante ist unter Berücksichtigung der Frostsicherheit mit ≥ 0,8 m unter Gelände anzusetzen.
Bei der geplanten Höheneinstellung des Gebäudes kommt die Aushub-/Gründungssohle jeweils innerhalb der in Restdicke anstehenden Auffüllungen zu liegen.
Zur Homogenisierung der Lastabtragung sind die Fundamente einheitlich bis in die natürlich anstehenden Böden zu führen, die mit den Schluffen (Schicht 2) in mindestens steifer Konsistenz bzw. den Sanden / Kiesen (Schicht 3) vorliegen. Dies bedeutet, bei in Restdicke anstehenden Auffüllungen bzw. bei Schluffen in weicher und weicher-steifer Konsistenz sind die Gründungselemente mittels Beton zu vertiefen.
Nach Aushub auf Gründungsniveau wird eine fachgutachterliche Bewertung der Aushubsohle empfohlen.
Aufgrund der unterschiedlichen Gründungsebenen der beiden untersten Ebenen -03 und -02 ist die Arbeitsraumverfüllung der Ebene -03 mit einem gut tragfähigen und verdichtungsfähigen Schottermaterial der Körnung 0/45 mm gemäß TL SoB-StB 20 (Frostschutzmaterial) auszuführen. Für die Gründung der höherliegenden Ebene -02 sind die Fundamente unter Berücksichtigung der DIN 4123 - Ausschachtungen, Gründungen und Unterfangungen im Bereich bestehender Gebäude - unmittelbar angrenzend zur Ebene -03 auf die Gründungstiefe der Ebene -03 zu führen. Benachbarte Fundamente mit unterschiedlichen Gründungstiefen sind unter einem Winkel von 30° (Schluff, Schicht 2) bzw. 45° (Sand / Kies, Schicht 3) abzutreppen“ (BAUCONTROL 2022B, S. 9).

Grundsätzlich sind im Vorfeld der konkreten Planungen vom Vorhabenträger zudem die weiteren Aussagen des Geotechnischen Gutachtens – so u. a zu Sohlwiderstand und Setzungen (Kap. 6.2 des Gutachtens), zum Einbau eines Gründungspolsters (Auflagerung Bodenplatte, Kap. 6.3), zu lastunabhängigen Verformungen (Kap. 6.4) - sowie die Hinweise zur Bauausführung (Kap. 9) und zum Aufbau der Verkehrsflächen (Kap. 10) zu beachten.

Generell sollten aber stets auch die Anforderungen der folgenden Regelwerke an den Baugrund und an geotechnische Aspekte beachtet werden:

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

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), der
- DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), sowie der
- DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben)

zu berücksichtigen.

- **Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen.
[Quelle: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6].

Gemäß dem Kartenviewer liegt das Plangebiet auch außerhalb von nachgewiesenen oder vermuteten Rutschgebieten und befindet sich in der Erdbebenzone 0 (Untergrundklasse R: felsartiger Gesteinsuntergrund).

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Auf der bisherigen Parkplatzfläche im nördlichen Teilgebiet befindet sich die im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz kartierte *Ablagerungsstelle „Bad Kreuznach-BME, Berliner Straße, 55583 Bad Münster am Stein*“ (Reg.-Nr.: 133 00 006 – 0295 / 000-00). Hier wurden nach Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (SGD RegioWAB, Koblenz) Erdaushub und Bauschutt abgelagert.

Für die Ablagerungsstelle besteht somit grundsätzlich der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (altlastverdächtige Fläche i. S. v. § 2 Abs. 6 BBodSchG). Aus diesem Grund ist – gemäß dem Schreiben der SGD RegioWAB vom 31.08.2022 – „*vor einer Nutzungsänderung / Bebauung ein Nachweis erforderlich, dass von dem Altstandort keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ausgehen und auch nicht zu erwarten sind, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) und somit auch für die Zukunft kein Sanierungsbedarf besteht“.*

Dementsprechend wurde, in Abstimmung mit der Fachbehörde und gemäß deren Vorgaben zum Umfang, eine orientierende umwelt-/ abfalltechnische Untersuchung durchgeführt[2], die als Anlage Gegenstand der Begründung ist. Es wurden dabei insgesamt 7 Sondierungen auf der kartierten Ablagerungsstelle und 2 Sondierungen unmittelbar südlich der Ablagerungsstelle, im tieferliegenden Geländebereich, ausgeführt und auf Parameter gemäß LAGA TR Boden analysiert. Die Laboruntersuchungen ergaben insbesondere lokal erhöhte PAK-Konzentrationen für die Auffüllungsschicht; ein Großteil der Proben wurde der LAGA-Klasse Z2 zugeordnet. Näheres hierzu ist dem Kapitel 5.3.2 sowie der Tabelle 4 des Gutachtens zu entnehmen.

---

2 BAUCONTROL (2022A): *Orientierende umwelt-/ abfalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 5251-22. Projekt: 13. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Zwischen Bundesbahn und Nahe", Stadt Bad Kreuznach - Früh BT, Ablagerungsstelle Bad Kreuznach-BME, Berliner Straße, 55583 Bad Münster am Stein. Regnum: 133 00 006 - 0295 /000 – 00.* 12.12.2022, Bingen/Rhein.

Bezüglich der Gefährdungsabschätzung aufgrund der bestehenden Belastungen kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Die Analysenergebnisse der hier vorliegenden Untersuchungen weisen für die Bereiche RKS 1, RKS 2 und RKS 4 z.T. erhöhte PAK-Konzentrationen auf, die jedoch die Grenzwerte gemäß BBodSchV bzw. ALEX-Merkblatt 02 für die Zielebene oPW3, die für die Nutzung des Geländes als Parkfläche anzusetzen sind, nicht überschreiten. Von einer Gefährdung des Grundwassers aufgrund der teilweise erhöhten PAK-Belastung ist auf der Grundlage unserer Untersuchungen nicht auszugehen“ (BAUCONTROL 2022A, S.2).

Die SGD RegioWAB hat per E-Mail vom 20.12.2022 zu dieser Untersuchung folgendes angeführt:

„*Im Falle einer Entsiegelung im Bereich der RKS 4 kann eine Grundwassergefährdung nicht ausgeschlossen werden. Mittels des geplanten vollständigen Aushubes der Aufschüttungsschicht unterhalb des Parkhauses sowie im Bereich der unmittelbar nördlich angrenzenden Grünfläche, würde der Belastungsbereich (RKS 4) weitestgehend dekontaminiert. Für die Ablagerungsstelle Bad Kreuznach-BMW, Berliner Straße würde nach Abschluss der Aushubmaßnahme im Bodenschutzkataster eine Einstufung als „nicht altlastverdächtig“ bzw. „dekontaminiert“ erfolgen*“.

Zur Sicherstellung der bodenschutzrechtlichen Erfordernisse sind entsprechende Auflagen bei Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen, die im Satzungs-Text (unter ‚Kennzeichnungen‘) aufgelistet sind, so sind folgende Auflagen zu erfüllen:

a. *Nutzungsänderungen, insbesondere Eingriffe in den Untergrund, Entsiegelungen oder die Überbauung im Bereich der Fläche des Altstandorts, bedürfen grundsätzlich der vorab zu beantragenden Zustimmung durch die SGD RegioWAB (Koblenz).*
b. *Sämtliche Eingriffe in den Boden der gekennzeichneten Fläche sind durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.*
c. *Grundsätzlich darf auf der gesamten gekennzeichneten Altablagerungsfläche kein Regenwasser in den Untergrund versickern. Somit dürfen grundsätzlich (außer den bereits seit jeher bodenoffenen kleinen Pflanzbeeten im Randbereich zur Berliner Straße hin) auch keine Flächen entsiegelt werden.*
d. *Ausnahmen davon sind lediglich auf solchen Teilflächen zulässig, auf denen (wie bspw. zum Zwecke der Errichtung des Mobilitätsstations-Gebäudes und in dessen zur Begrünung vorgesehenen Randbereichen konkret geplant) der Boden vollständig ausgekoffert, entsprechend seiner Zusammensetzung sach- und fachgerecht entsorgt und vollständig durch den Einbau von unbelastetem Boden (Z0-Einstufung nach LAGA-Klassifizierung) ersetzt wird.*
e. *Die übrigen Freiflächen müssen versiegelt bleiben. Auf ihr können die geplanten Zu- und Abfahrten für das Parkhaus sowie oberirdische Pkw-Stellplätze, Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer erhalten bleiben bzw. neu hergestellt werden. Zulässig sind außerdem nicht-bodengebundene Hochbeete mit Bepflanzung.*
f. *Treten bei Arbeiten im Bereich der Fläche des Altstandorts gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. Verunreinigungen des Bodens in nicht nur geringfügigem Umfang, ist unverzüglich die o. g. Regionalstelle der SGD Nord in Koblenz hierüber in Kenntnis zu setzen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. Auf die unmittelbar geltende Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz wird verwiesen.*

Die daraus resultierenden Erfordernisse werden darüber hinaus auch in den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger aufgenommen.

In der oben zitierten E-Mail der SGD RegioWAB vom 20.12.2022 heißt es daher auch für den Fall, dass der geplante vollständige Aushub der Aufschüttungsschicht unterhalb des Parkhauses sowie im Bereich der unmittelbar nördlich angrenzenden Grünfläche, durchgeführt wird, dass dadurch

„der Belastungsbereich (RKS 4) weitestgehend dekontaminiert (würde). Für die Ablagerungsstelle Bad Kreuznach-BMW, Berliner Straße würde nach Abschluss der Aushubmaßnahme im Bodenschutzkataster eine Einstufung als „nicht altlastverdächtig“ bzw. „dekontaminiert“ erfolgen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben somit grundsätzlich keine Einwände“.

Die bodenschutzrechtlichen Erfordernisse werden somit über die Bebauungsplanung gesichert. Somit wird den Anregungen der SGD RegioWAB in vollem Umfang Rechnung getragen. Durch die Vorgehensweise zur Übernahme in die Bauleitplanung sowie die ergänzenden vertraglichen Regelungen können die verbliebenen Bedenken als ausgeräumt angesehen werden.

Über diese registrierte Altablagerung hinaus sind keine weiteren Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen für das Gebiet des Geltungsbereiches bekannt.

Darüber hinaus gilt grundsätzlich, dass nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet sind, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Nord) mitzuteilen.

- **<u>Kampfmittel</u>**

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

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

Dies wird auch in den „Hinweisen und Empfehlungen“ im Satzungstext entsprechend ausgeführt.

- **<u>Radonprognose</u>**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Radonvorsorgegebieten. Gemäß § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) gilt außerhalb von Radonvorsorgegebieten (und somit auch in dem nicht in einem solchen Gebiet liegenden Plangebiet) folgendes:

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.

In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

Um der gemeindlichen Hinweispflicht nachzukommen und eine höchst mögliche Transparenz für Architekten und Bauherren zu sichern, werden die vorstehend aufgeführten Aussagen auch in den Satzungs-Text (unter ´Hinweise und Empfehlungen`) aufgenommen.

5. Standortalternativen

Wie in Kap. 1 erläutert, gründet der Planungsanlass auf dem Wunsch, eine sinnvolle Nachnutzung für die seit längerem ungenutzten brach gefallenden Grundstücke der ehemaligen Klinik im Randbereich des Kurparks von Bad Münster am Stein-Ebernburg zu sichern.

Da somit eine städtebaulich sinnvolle Wiedernutzbarmachung bzw. eine behutsame Nachverdichtung im bereits erschlossenen und bebauten Innenbereich des Stadtteils gewährleistet werden kann, die Fläche für den Vorhabenträger verfügbar ist und die geplante Nutzungsmischung mit einem hohen Anteil an benötigten Wohnraumstrukturen, einem Nahversorger sowie einer Kita und einer Arztpraxis städtebaulich und infrastrukturell einen Gewinn für die Stadt Bad Kreuznach und den Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg darstellt (weitere Vorteile siehe Kap. 1), erübrigen sich an dieser Stelle weitere Aussagen zu potenziellen Alternativ-Standorten.

6. Erschließung

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die seit langem vollständig realisierte Erschließung des im Geltungsbereich für lange Zeit bestehenden Klinikbetriebes.

Grundsätzlich ist demzufolge die Erschließung des Änderungsgebietes durch die bestehenden verkehrlichen Anbindungen sowie durch die Anbindungsmöglichkeiten aller erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen an bestehende, auch für die künftige Nutzung hinreichend ausgelegte Anlagen im bzw. im unmittelbaren Randbereich der seit langem voll erschlossenen Plangrundstücke (in der Kurhausstraße, aber auch in der Berliner Straße) vollständig gesichert.

Gleichwohl sollen auch hinsichtlich der erschließungsrelevanten Parameter zeitgemäße Verbesserungen bzw. Optimierungen vorgenommen werden (dazu s. Erläuterungen im Durchführungsvertrag, aber auch in den nachfolgenden Unterkapiteln).

6.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

  Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Trinkwasser aus dem vorhandenen Netz ist gesichert. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Bad Kreuznach.

- **Elektrizität / Wärmeversorgung**

  In der Kurhausstraße liegen unterirdische Versorgungsleitungen, von denen jeweils Hausanschlüsse zu den beiden bebauten Klinik-Grundstücken verlaufen, sodass auch diese Versorgung gewährleistet ist.

  Konkret neu geplant ist jedoch bereits eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des südöstlichen Hauptgebäudes Kurhausstraße 27, die zur Kurhausstraße hin voraussichtlich in Form von drei stilisierten „Salzkristallen“ ausgeführt werden sollen, welche dem besonderen Standort (u. a. unmittelbar neben einer Saline) sichtbar Rechnung tragen soll; auf dem südöstlichen Gebäudeteil sind „normale“ PV-Anlagen geplant. Die Möglichkeiten der Installation weiterer PV-Anlagen werden vom Vorhabenträger noch geprüft.

  Gemäß einem ersten Vorkonzept für die Wärmeversorgungsanlagen soll die angestrebte Energieversorgung in einem KFW-55-Antrag festgehalten werden und sich auf 66 % Ener-

gie aus erneuerbaren Umweltwärmequellen belaufen - eine konventionelle Energieversorgung mit Hilfe fossiler Energieträger soll vermieden werden. Dazu dienen zum einen bereits die oben genannten Solarmodule. Da gemäß einer Abstimmung des Vorhabenträgers mit den Stadtwerken eine Versorgung mit Fernwärme am Planstandort aktuell nicht möglich ist, sollen Wärmepumpen als präferierte Technologie der Wärmeerzeugung zum Einsatz kommen. Des Weiteren werden auch Pelletkessel in Betracht gezogen. Diese unterstützen die Wärmepumpenanlage in kalten Winterzeiten, in denen der Wirkungsgrad der Wärmepumpe sinkt, und stellen eine Redundanz in der Energieversorgung dar. Außerdem können Pelletkessel eine höhere Vorlauftemperatur bereitstellen, was eine gleichzeitige Trinkwassererwärmung möglich macht.

Die Trafostation entlang des Weges zur Saline hin soll, in Abstimmung mit dem Träger (Westnetz GmbH), voraussichtlich verlagert werden; hierzu ist ein alternativer Standort entlang des Weges zur Saline hin angedacht.

- **Erdwärme**

  Für die (aktuell nicht geplante) Nutzung von Erdwärme wäre grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach einzureichen. Aufgrund der in Kap. 4.2 bereits erläuterten Lage in einem abgegrenzten bzw. einem im Entwurf vorliegenden Heilquellenschutzgebiet wäre im vorliegenden Fall außerdem eine Genehmigung bei der SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz) einzuholen.

- **Kommunikationsmedien**

  Auch die fernmeldetechnische Versorgung der bebaubaren Grundstücke ist bereits gegeben und ggf. vom Vorhabenträger an seine Erfordernisse und Bedürfnisse anzupassen.

6.2 Entsorgung

Das anfallende Abwasser soll auf dem Grundstück in einem Trennsystem geführt und in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden (dazu s.u.). Nach Möglichkeit sollen hierbei bestehende Grundleitungen genutzt werden.

Gegebenenfalls sind noch Kanalbefahrungen durchzuführen, um den Zustand der Bestandsleitungen zu begutachten.

- <u>Oberflächenwasser:</u>

  (***Exkurs***: Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, wie die Problematik gelöst werden soll und z.B. durch die Bereitstellung entsprechender Flächen oder die Festlegung von Leitungsrechten die hierfür notwendigen Voraussetzungen schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind.
  Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2001 (AZ: 4 CN 9.00) kann die Versickerung anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken aus städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden.
  Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält jedoch § 9 (1) BauGB keine Rechtsgrundlage. Die Einrichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach im Bauleitplan lediglich in Form eines Hinweises **empfohlen** werden, ist jedoch über eine entsprechend gestaltete örtliche Abwassersatzung oder aber – in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen – über privatrechtliche Verträge regelbar.)

Grundsätzlich soll die Ableitung von Regenwasser von den versiegelten Dach- und Grundstücksflächen in einer Freispiegelentwässerung erfolgen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht keine zusätzliche Überbaubarkeit und somit keine Mehrversiegelung gegenüber der rechtskräftigen Planung (dazu sei auf die nachfolgenden Erläuterungen verwiesen).

Anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser kann unverändert in die angrenzende Ortskanalisation mit Anschluss an die Kläranlage abgeleitet werden, zumal der gesamte Geltungsbereich bereits – gemäß den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den bislang bestandskräftigen Nutzungen - in den hydraulischen Kapazitätsberechnungen berücksichtigt ist.

- Gemäß den Informationen der Stadtwerke Bad Kreuznach ist das südöstliche Teilgebiet (Kurhausstraße 27-29) derzeit über die südliche Grünfläche am Gradierwerk vorbei im Kurpark an das öffentliche Netz angeschlossen. Diese Entwässerung muss so beibehalten werden.
- Hingegen ist das Gebäude Kurhausstraße 8 an die Kurhausstraße angeschlossen und muss auch weiterhin dahin entwässern. Dies wird nun seitens des Trägers bereits bei der Kanalsanierung berücksichtigt, die im Frühjahr 2023 in diesem Gebiet geplant ist.
- Die Entwässerung der Mobilitätsstation auf der bisherigen Parkplatzfläche an der Berliner Straße ist an die öffentliche Kanalisation entweder in der Berliner Straße oder auch an die Kurhausstraße anzuschließen. Auch das wird in der Planung der Kanalsanierung berücksichtigt.

Es wurde inzwischen bereits ein **Vorkonzept für die Entwässerung** erstellt; dieses ist als Anlage[3] der vorliegenden Begründung beigefügt. Es sei an dieser Stelle auf die Aussagen darin verwiesen, die an dieser Stelle lediglich zusammengefasst werden. Darin heißt es u.a.:

> „*Die Zielsetzung für die Versiegelung der Grundstücke ist daher nicht nur die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan, sondern deren Optimierung. Somit wurde in Absprache mit der Abwasserbeseitigungseinrichtung Bad Kreuznach abgestimmt die Dachflächen zu begrünen. Gemäß dem Arbeitsblatt DAW AB117 und der DIN 1986 darf die begrünte Dachfläche zu 50 % der versiegelten Fläche angerechnet werden. Durch die Dachbegrünung wird das Niederschlagswasser zunächst zurückgehalten und verzögert dem städtischen Abwassernetz zugeleitet. Diese Maßnahme entlastet das Netz und kommt dem Hochwasserschutz zu Gute*. (E-TGA-FELLNER 2023, S. 4).

Da die bisher festgesetzten Grundflächenzahlen in den beiden südlichen Teilgebieten <u>beibehalten</u> (Kurhausstraße 8 – unverändert 0,6) bzw. sogar <u>reduziert</u> (Kurhausstraße 27-29 – bisher 0,5 festgesetzt, nun nur noch 0,42) werden und die neue Bebauung auf der bisherigen Parkplatzfläche gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung (Festsetzung als Parkplatzfläche ohne Einschränkungen zur Versiegelung) keine und gegenüber dem tatsächlichen aktuellen Bestand allenfalls eine sehr geringe zusätzliche Versiegelung zur Folge hat (s. Erläuterungen in Kap. 7.3.2), ist künftig insgesamt auch keine höhere Versiegelung im Geltungsbereich zulässig als bisher.

Zudem sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan Gründach-Flächen mit Pufferwirkung in einem Umfang von über 1.350 qm vorgesehen, sodass im Hinblick auf die Abwasserbewirtschaftung durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung insgesamt eine <u>Verbesserung gegenüber dem Status quo</u> eintreten wird.

Angesichts dessen sowie der am Standort ohnehin relativ geringen Niederschlagsmengen sind somit weder eine Mehrbelastung der Abflusssituation noch eine Verringerung der Grundwasserspeisung noch andere wasserwirtschaftliche Nachteile zu erwarten.

Genaueres ist daher im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung vom Vorhabenträger - in Abstimmung mit der Abwasserbeseitigungseinrichtung der Stadt Bad Kreuznach (mit welcher bereits Vorabstimmungen erfolgt sind) und der Unteren Wasserbehörde – festzulegen. Eine ge-

---

[3] E-TGA FELLNER GMBH (2023): *Vorkonzept Technische Gebäudeausrüstung – Abwasseranlagen. Bauvorhaben: SAL-Quartier, Kurhausstraße 8, Kurhausstraße 27-29, 55583 Bad Kreuznach*. Wulfen, 20.01.2023.

zielte Einleitung in den Untergrund oder gar in ein Gewässer bedingt auf jeden Fall ein **separates wasserrechtliches Verfahren**.

Aufgrund der bereits in Kap. 4.2 (im Unterpunkt ´Wasserrechtlich begründete Schutzgebiete / Heilquellenschutz`) erläuterten Lage in einem abgegrenzten bzw. in einem im Entwurf befindlichen Heilquellenschutzgebiet sind die in dem genannten Unterpunkt benannten Maßnahmen (so z. B. Bohrungen oder Erdaufschlüsse ab einer bestimmten Tiefe oder Maßnahmen zur Beeinträchtigung der Grundwasserstände) zu beachten, und zahlreiche weitere Maßnahmen bedürfen zumindest der Genehmigung durch die SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz).

- Schmutzwasser:

Für die Entsorgung von häuslichem Schmutzwasser werden Schmutzwasserhebeanlagen erforderlich sein, um Einleitstellen unter der Rückstauebene rückstausicher zu entwässern.

Hierzu trifft das o.g. Vorkonzept Entwässerung folgende Aussagen:

„Für die Entsorgung häuslichen Schmutzwassers werden zwei Systeme zum Einsatz kommen. Nach DIN1986 werden die Einleitstellen oberhalb der Rückstauebene (entspricht der Straßenkrone) in einer Freispiegelentwässerung entwässert. Hierfür werden, wie bei der Niederschlagswasserentsorgung, Bestandsgrundleitungen genutzt. Die Eignung zur weiteren Verwendung der Grundleitungen sollte im Vorfeld mit einer Kanalbefahrung geprüft werden.
Die einzelnen Fallstränge des Entwässerungsnetzes werden gemäß Norm über Dach entlüftet.
Die Einleitstellen, welche sich unterhalb der Rückstauebene befinden, entwässern im Freispiegel zu einer im Keller befindlichen Schmutzwasserhebeanlage. Von hier aus wird das Schmutzwasser über eine Druckleitung über die Rückstauebene gepumpt, entspannt und wiederum mit einer Gefälleleitung dem Stadtnetz zugeführt. Somit sind alle sanitären Einrichtungen unterhalb der Rückstauebene im Falle eines Hochwassers oder Rückstaus im Straßenkanal rückstaugesichert“ (E-TGA-FELLNER 2023, S. 5).

Die Möglichkeiten einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung können somit als gesichert angesehen werden.

- Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt unverändert gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Bad Kreuznach. Die Abholung des Abfalls erfolgt unverändert über die Bereitstellung der Müllgefäße an den von dem Abfuhrunternehmen angefahrenen angrenzenden Kurhausstraße und der Berliner Straße.

6.3 Verkehr

- **Straßenrechtliche Vorgaben**

Überörtliche Straßen oder entsprechende bundes- oder landesstraßenrechtliche Vorgaben (Bauverbotszonen, Baubeschränkungszonen etc.) werden von der Planung nicht berührt.

- **Verkehrliche Anbindung**

Der Vorhabenträger hat zur konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung bereits ein Fachbüro (SHG INGENIEURE GMBH, Montabaur) mit der detaillierten Planung des fließenden und ruhenden Verkehrs beauftragt.

Insbesondere, um die Leistungsfähigkeit der von dem künftigen Verkehr betroffenen Knotenpunkte ermitteln zu können, wurde am 15.02.2022 eine Verkehrszählung an den Knotenpunkten B 48 / L 235 Naheweinstraße / Berliner Straße und Berliner Straße / Rheingrafen-

straße durchgeführt und ausgewertet. Die Ergebnisse wurden mit dem LBM Rheinland-Pfalz besprochen, anhand von vorhandenen Zählungen geprüft und als plausibel beurteilt.
Die dabei gewonnenen Werte wurden sodann auf den Prognosehorizont des Jahres 2035 hochgerechnet, um auch für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung auf der sicheren Seite“ zu sein (üblicherweise wird in Rheinland-Pfalz das Jahr 2030 angesetzt). Die Abschätzung der Verkehre wurde im Hinblick auf die konkret geplanten Nutzungen in vier Gruppen (Wohnen, Sonstiges, Gewerbe und Einzelhandel) unterteilt und ausgewertet.
Außerdem erfolgte für die Leistungsfähigkeitsberechnungen für die beiden Knotenpunkte B 48 / L 235 Naheweinstraße / Berliner Straße sowie Berliner Straße / Rheingrafenstraße eine Verteilung der abgeschätzten Verkehre auf die jeweilige Vor- und Nachmittagsspitzenstunde, um auch hier eine „worst-case“-Annahme für die Schallschutz-Bewertungen zu sichern.

Die neu ermöglichten Nutzungen führen zwar zu zusätzlichem Verkehr, der durchaus auch erhöhte Wartezeiten an den Knotenpunkten zur Folge haben kann. Insgesamt jedoch kommt der Gutachter zu dem Bewertung, dass der Knotenpunkt B 48 / Berliner Straße gemäß den fachlichen Richtlinien (HBS 2015) als noch ausreichend leistungsfähig (Qualitätsstufe D) eingestuft werden kann und demnach zu dem Fazit: „*Die durch das Bauvorhaben entstehenden Verkehre können somit über das öffentliche Straßennetz abgewickelt werden*“ (SHG Ingenieure GmbH, S. 48).

Die verkehrliche Erschließung der drei Änderungsbereiche des engeren Plangebietes erfolgt auch künftig im Wesentlichen über die bereits bisher der Anbindung dienenden Straßen.

- Die geplante Mobilitätsstation im Norden wird über die Berliner Straße erschlossen, die auch bisher den dortigen Parkplatz anbindet.
- Die beiden ehemaligen Klinik-Gebäude werden unverändert über die angrenzende Kurhausstraße erschlossen, wobei aber – als ein zentrales Ziel der die Planung der Vorhabenträgerin – der Verkehr auf die neu geplante Mobilitätsstation konzentriert und so weit wie möglich aus der Kurhausstraße herausgehalten werden soll.

Dazu dient ebenfalls das im nachfolgenden Unterpunkt diesbezüglich erläuterte Stellplatz- und Mobilitätskonzept.

- **Ruhender Verkehr / Mobilitätskonzept**

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

Das bereits im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung beauftragte Büro (s. vorstehender Unterpunkt) hat dazu aber bereits eine konkrete Konzeption entworfen, welche die bereits konkret geplanten Nutzungsstrukturen berücksichtigt und dabei außerdem Vorgaben verschiedener Abteilungen der Stadtverwaltung (Stadtplanung, Bauaufsicht, Jugendamt etc.) beachtet, die teilweise über die Mindestanforderungen der o. g. Verwaltungsvorschrift hinausgehen.

Seit Januar 2023 liegt nun das bereits oben genannte Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept (SHG INGENIEURE 2023) vor, dessen zentrale Bewertungen und Konzeptionen bezüglich des ruhenden Verkehrs hier kurz zusammengefasst werden.

Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil der vorliegenden Begründung, detaillierte Informationen zur Methodik und Konzeption können dort entnommen werden.

Gemäß dem **Mobilitätskonzept** ist demnach folgendes geplant:

Als zentraler Bestandteil ist eine Mobilitätstation (‚Mobil Hub‘) im Norden des Plangebietes vorgesehen, in welcher der erforderliche ruhende Verkehr für die neuen Vorhaben sowie die durch den dort geplanten Bau eines Parkhauses entfallenden 49 öffentlichen Stellplätze (Parkplatz „Hotel Krone“) hauptsächlich untergebracht werden sollen.

Gemäß der oben genannten Verwaltungsvorschrift wären für die neu geplanten Nutzungen insgesamt 140 zusätzliche Stellplätze herzustellen (103 für Wohnen, 7 für Pflegeeinrichtungen und 30 für Gewerbe). In dem Gutachten wird ausgeführt, dass sich diese nachzuweisende Anzahl an Stellplätzten deutlich reduzieren lässt, indem geeignete nachhaltige Mobilitätsmanagementmaßnahmen umgesetzt werden, „*welche den Umstieg auf alternative Verkehrsmittel zum eigenen Auto ermöglichen und somit zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels beitragen“* (SHG INGENIEURE 2023, S. 2). Neben einer guten ÖPNV-Anbindung trägt hier vor allem *„auch der vorgesehene Nutzungsmix von Wohnen, Pflegeeinrichtungen, Ärzten und einem Nahversorger zu einer Reduzierung von Fahrten im täglichen Bedarf bei“* (SHG INGENIEURE 2023, S. 49). Eine weitere Reduzierung der erforderlichen Stellplätze kann durch das Angebot von 5 Car-Sharing-Stellplätzen mit entsprechender Ladeinfrastruktur sowie von 4 Leih- / Lastenfahrrädern erreicht werden.

Durch das (mit der Verwaltung intensiv abgestimmte) Mobilitätskonzept kann somit der Bedarf an nachzuweisenden neuen Stellplätzen sinnvoll von 140 auf 103 reduziert werden (73 für Wohnen, 7 für Pflegeeinrichtungen und 23 für Gewerbe). Näheres hierzu kann den Kapiteln 6 und 7 des Gutachtens entnommen werden. Abbildung 41 (S. 44 des Gutachtens) gibt zudem eine Übersicht der Gesamtbilanzierung der Stellplätze für das Bauvorhaben, worauf hiermit verwiesen wird.

Die Gesamtsumme der erforderlichen Stellplätze beläuft sich demnach – unter Berücksichtigung der bereits erwähnten 49 für die bisherigen Nutzer wiederherzustellenden Stellplätze des Parkplatzes „Hotel Krone“ sowie der 5 E-Car-Sharing-Stellplätze – auf 157.

Zur Erfüllung dieses Bedarfs ist es vorgesehen, 138 Stellplätze in der Mobilitätsstation unterzubringen. Zudem sind weitere 11 Stellplätze auf der Freifläche vor dem Parkhaus geplant, die bereits versiegelt ist und (wie in Kap. 4.3 erläutert) ohne Bodenaustausch auch nicht entsiegelt werden darf. Der Bereich entlang der Kurhausstraße hingegen soll so weit wie möglich von Verkehr freigehalten werden, wobei jedoch Anlieferungen erforderlich werden und hier abgewickelt werden müssen. In diesem Zusammenhang sind weitere 15 Kurzzeitstellplätze sowie eine Ladezone in der Kurhausstraße geplant. Somit würden 7 Stellplätze mehr als ermittelt entstehen.

Darüber hinaus sind zur „*Stärkung des Umweltverbundes und zur Erhöhung der Akzeptanz der reduzierten PKW-Stellplätze 245 Fahrradabstellplätze geplant. Diese befinden sich über einen ebenerdigen und barrierefreien Zugang im Kellergeschoss des Gebäudes Kurhausstraße 27, 29, an der rückwärtigen Seite des Mobil Hubs sowie im Bereich der KITA ebenerdig in der Kurhausstraße 27, 29*“ (SHG INGENIEURE 2023, S. 49, Hervorheb. nur hier).

Der kurze Fußweg zwischen Mobilitätsstation und dem südlichen Gebäudekomplex (mit der Kita) soll attraktiv (insbesondere für Kinder) gestaltet werden, nicht zuletzt um das Bringen und die Abholung der Kinder auch über die Mobilitätsstation abzuwickeln und so die zu den beiden Stoßzeiten häufig zu beobachtenden „Eltern-Taxis“ aus der Kurhausstraße fernzuhalten.

Als Fazit lässt sich folgendes festhalten: *„Mit der Errichtung eines Mobil Hub und Schaffung von nachhaltigen Mobilitätsangeboten wird eine verkehrliche Entlastung im Sal-Quartier mit der angrenzenden Rheingrafenstraße und Kurhausstraße angestrebt. Durch die Reduzierung von Pkw-Stellplätzen und der damit einhergehenden geringeren Verkehrsbelastung erfährt das Wohnen im Sal-Quartier eine Qualitäts- und damit auch Wertsteigerung und trägt somit zu einer Verringerung von Kfz-Fahrten bei“* (SHG INGENIEURE 2023: S.48).

Der Planungsträger macht sich die getroffenen Bewertungen und Planungsvorschläge des Mobilitätskonzeptes zu eigen und sieht in dessen Umsetzung ein angemessenes Instrument zur zeitgemäßen Regelung des fließenden und des ruhenden Verkehrs aller Verkehrsarten.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Vorhabenbezug des Bebauungsplanes

Als Bedingung für die Zulässigkeit von Vorhaben wird zunächst festgesetzt, dass im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB (dazu s. Erläuterungen in Kap. 2) nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (zu den einzelnen Nutzungen s u., Kap. 7.2).

Um aber dem Vorhabenträger – nicht zuletzt auch im Hinblick auf die sehr differenzierten Nutzungsstrukturen – mittelfristig dennoch weitere Spielräume zu belassen, die über die engen Grenzen des differenzierten Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) hinausgehen, wird explizit die Möglichkeit eröffnet, dass der Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB geändert oder neu abgeschlossen werden kann und dass auch solche Vorhaben zugelassen werden können, die vom VEP abweichen, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Der Abschluss der Umsetzung des im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhabens muss 3 Jahre zurückliegen (Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB).
- Das Vorhaben muss den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen (der daher „weitere“ Festsetzungen trifft als der VEP).
- Ihre Zulässigkeit muss durch eine Änderung oder Neufassung des Durchführungsvertrages im Sinne des § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB vereinbart werden.

Dadurch soll die Möglichkeit offengehalten werden, ggf. flexibel auf sich neue ergebende Erfordernisse reagieren zu können, ohne jeweils den Bebauungsplan förmlich und (zeit-)aufwändig ändern zu müssen.

Die Stadt Bad Kreuznach als Planungsträger verfügt über den Durchführungsvertrag somit auch in diesem Fall weiterhin über die vollen Mitspracherechte, die damit sogar über die Möglichkeiten der Einflussnahme in anderen Bebauungsplangebieten hinausgehen.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Wie in Kap. 2 bereits erläutert, wird zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Nutzung und im Sinne einer langfristigen Investitionssicherheit als privater Belang des Vorhabenträgers das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingesetzt.

Da für die Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 Abs. 3 BauGB weder eine formale Bindung an den abschließenden Festsetzungs-Katalog des § 9 BauGB noch auf inhaltliche und textliche Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestehen, wird - auch im Hinblick auf die geplanten disparaten Nutzungsstrukturen und der demgegenüber eher statischen bzw. unflexiblen Kategorien der BauNVO – auf eine Definition der Art der baulichen Nutzung nach den Einteilungen der BauNVO verzichtet.

In Ziffer 1.1 der Textfestsetzungen werden die geplanten Nutzungen in den drei Teilgebieten jedoch hinreichend differenziert aufgelistet.

Demnach sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Hierzu zählen insbesondere (untergliedert nach den drei bebaubaren Teilgebieten):

a.) Auf der Teilfläche süd-südöstlich der Kurhausstraße (Haus-Nummern Kurhausstraße 27 und 29):

- ein Nahversorgungsladen / gastronomischer Kleinbetrieb, ,
- eine Kindertagesstätte,
- diverse Wohnnutzungen – so insbesondere sog. „Townhouse-Wohnungen“ auf zwei Ebenen (einem Reihenhaus vergleichbare Wohnungen für Familien), Etagenwohnungen, Ferienwohnungen, sowie Penthouse-Wohnungen.

➢ Mit dem kleinflächigen Nahversorgungsladen (der bspw. auch in Wohngebieten zulässig und somit strukturell mit den vorhandenen und den geplanten Nutzungen vereinbar ist) soll die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht nur für die Bewohner der neuen Wohnnutzungen im Änderungsgebiet, sondern für den Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg insgesamt (insbesondere für die westliche Hälfte der Ortslage), verbessert werden, zumal der nächste Einkaufsmarkt vom Geltungsbereich aus eine fußläufige Entfernung von mindestens 760 m aufweist. Alternativ oder ergänzend wird derzeit vom Vorhabenträger noch die Ansiedlung eines kleinen gastronomischen Angebotes (Bistro / Imbiss / Café o.a.) und / oder die Ansiedlung von gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen (Massage, Physiotherapie, Fitness etc.) geprüft und über den Bebauungsplan ermöglicht.

➢ Mit der geplanten Kindertagesstätte soll der (nicht zuletzt bereits infolge der jüngeren politischen Vorgaben) gestiegene Bedarf des Stadtteils an Kita-Plätzen gedeckt werden, zumal eine in Bad Münster bestehende Kita an dem bisherigen Standort aufgelöst (bzw. eben an den Planstandort verlagert) werden soll.

➢ Die im 3. Spiegelstrich unter Buchstabe a) aufgeführten unterschiedlichen Wohnnutzungen dienen der Deckung des Wohnungsflächenbedarfes, der aktuell bekanntlich in der gesamten Stadt Bad Kreuznach sehr hoch ist. Da die Flächenentwicklungsdynamik in der Kernstadt beschränkt ist, ist es erforderlich, dass die Stadtteile dafür eine möglichst große Entlastungsfunktion aufweisen. Dies gilt natürlich in hohem Maße für den Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg, der angesichts der sehr attraktiven Umgebung und der ausreichend guten Infrastruktur einen außergewöhnlich hohen Wohnwert aufweist. Der in diesem Teilgebiet angestrebte Mix aus verschiedenen Formen frei finanzierten Wohnraums für Familien verschiedener Größe (Etagenwohnungen, „Townhäuser“) und unterschiedlicher Nutzergruppen (Penthouse) sowie einem Anteil an lagebedingt sehr attraktiven Ferienwohnungen lässt sicher eine kurzfristig vollständige Auslastung der angebotenen Flächen annehmen.

b.) Auf der Teilfläche nord-nordwestlich der Kurhausstraße (Haus-Nr. Kurhausstraße 8):

- Arztpraxen;
- gastronomische Nutzung (Kleinbetrieb);
- diverse Wohnnutzungen aus gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau – so insbesondere Seniorenwohnungen (mit unterschiedlichen Pflege- bzw. Betreuungsgraden), Wohnungen für geförderten Wohnraum;
- gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen.

➢ Dem infolge der bekannten Ursachen (demografische Entwicklung, hoher Anteil an aus dem Berufsleben ausscheidenden Ärzte u.v.a.m.) auch im Umfeld der Stadt Bad Kreuznach zu beobachtenden Rückgang an lokalen medizinischen Versorgungsstrukturen soll an diesem dafür prädestinierten Standort entgegengewirkt werden.

➢ Nicht nur als sinnvolles Ergänzungs-Angebot für die Bürger Bad Münsters, sondern auch im Hinblick auf die Fremdenverkehrsstrukturen im Stadtteil soll eine gastronomische Nutzung (bspw. ein Café mit integrierter Bäckerei, ein Bistro / Imbiss o.ä.) in dieser dafür attraktiven Lage - inmitten von Wohngebieten, am Rande des Kurgebie-

tes sowie am Nahe-Radweg - zu einer entsprechenden Aufwertung und zu einer Diversifizierung des gastronomischen Angebotes beitragen. Außerdem soll auch hier die sinnvolle und verstärkt nachgefragte Ansiedlung von gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen (Massage, Physiotherapie, Fitness etc.) ermöglicht werden.

- ➢ Der im gesamten Stadtgebiet Bad Kreuznachs gegebene sehr hohe Bedarf an Wohnungen für geförderten Wohnraum und (ebenfalls demografisch bedingt) sowie an geeigneten Wohnungen für Senioren mit unterschiedlichen Pflege- bzw. Betreuungsgraden soll ebenfalls in diesem zentralen Teilgebiet gedeckt werden. Bei dem Anteil der Wohnungen für geförderten Wohnungsbau muss der Vorhabenträger die dafür geltenden quantitativen Vorgaben der Stadt berücksichtigen (Regelung im Durchführungsvertrag).

c.) Auf dem bestehenden Parkplatz an der Berliner Straße im Norden des Geltungsbereiches:

- eine mehrgeschossige Mobilitätsstation (´Mobilhub`) mit einem Parkhaus zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie zur Bereitstellung verschiedener Mobilitätsangebote (unterschiedliche Sharing-Angebote – Auto, Fahrrad, E-Scooter etc.) sowie entsprechende Ladestationen für die Elektromobilität;
- ebenerdige Stellplatzflächen, auch mit den vorstehend genannten Angeboten.

➢ Damit soll der Bedarf an Stellplätzen und alternativen Mobilitätsangeboten gedeckt werden. Dazu sei auf die ausführlichen Erläuterungen in Kap. 6.3, Unterpunkt *´Ruhender Verkehr / Mobilitätskonzept`* verwiesen.

Darüber hinaus sind in den Teilgebieten a.) bis c.) ausdrücklich auch folgende Nutzungen zulässig:

- sonstige im Durchführungsvertrag aufgeführte Nutzungen und Einrichtungen;
- die für die jeweiligen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, einschließlich der Flächen und Anlagen für die erforderliche Infrastruktur (Ver- und Entsorgung, Verkehr, Technik), sowie Freiflächen mit Grün- bzw. Gartenanlagen und Bepflanzungen;
- sämtliche sonstige dem jeweiligen Vorhaben bzw. der jeweiligen Nutzung dienliche Flächen bzw. Nutzungen.

➢ Dies hat mehr oder weniger klarstellenden (und die textlichen Festsetzungen angemessen „weitenden“) Charakter zur planungsrechtlichen Sicherung der konzipierten Nutzungsdurchmischung in dem gesamten Vorhabens- bzw. Änderungsgebiet

7.3 Maß der baulichen Nutzung

(Hinweis: Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht zwingend an die Festsetzungen der Baunutzungsverordnung gebunden. Gleichwohl dienen die Vorgaben dieser Verordnung als städtebaulicher Orientierungsrahmen, mit dessen Hilfe auch die gesamt-städtebauliche Bewertung des Vorhabens sachgerecht vorgenommen werden kann).

Daher wird im vorliegenden Fall das Maß der baulichen Nutzung mit Hilfe der im Folgenden erläuterten Maßfaktoren - Grundflächenzahl oder Größe der Grundfläche sowie Zahl der Vollgeschosse oder Gesamthöhe der baulichen Anlagen / Gebäudehöhen - bestimmt, die auch bisher in den hier gültigen Bebauungsplanungen der 5. und der 6. Änderung festgesetzt waren – nicht zuletzt, um damit eine Vergleichbarkeit der neuen gegenüber der bisher rechtskräftigen Planung zu ermöglichen.

Grundsätzlich ist dazu folgendes vorab anzumerken:

Hinsichtlich der Baukubatur sieht das Gesamtkonzept des Vorhabenträgers den weitestgehenden Erhalt der Bausubstanz ohne Neu- und Ersatzbauten auf dem bisherigen Klinik-

Gelände beiderseits der Kurhausstraße vor. Zur Reduzierung der Baumasse soll teilweise das oberste Geschoss des südlichen Gebäudes sowie ein Teil des nördlichen Gebäudes zurückgebaut werden.
Hierdurch verbessern sich auch die Wohnbedingungen (bessere Belichtung und Belüftung), und die Höhe wird teilweise verringert (Annäherung an die Umgebungsbebauung).
Außerdem wird der 4-teilige Garagenbau am Nordrand des Gebäudekörpers Kurhausstraße 8 zurückgebaut.

Dafür ist (als einziger nennenswerter Neubau im Plangebiet) der des erforderlichen Parkhauses im nördlichen Teilgebiet (aber auch im Bereich der bisherigen Garagenzeile und der dortigen Platzfläche im mittleren Teilgebiet; dazu s. nachfolgendes Kap. 7.3.2) erforderlich. Darüber hinaus sind lediglich noch einige Anbauten in Form von Laubengängen am Gebäude Kurhausstraße 27 (zur Erhöhung der Wohnqualität, zur optischen Strukturierung der dortigen Fassaden und zur variableren Erschließung verschiedener Wohneinheiten) sowie einige Balkone neu geplant.

7.3.1 Grundflächenzahl (GRZ), Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (GR)

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen (in den beiden Teilgebieten beiderseits der Kurhausstraße) auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grundflächenzahl (GRZ) oder (nur im nördlichen Teilgebiet) durch die Festsetzung einer Grundfläche (GR) festgelegt.

- Für das südliche Teilgebiet gemäß Ziffer 1.1 Buchstabe a) der textlichen Festsetzungen (Kurhausstraße 27-29), in dem bisher eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,5 galt, wird eine GRZ von 0,42 festgesetzt.
  Diese Reduzierung ermöglicht immer noch die vom Vorhabenträger hier vorgesehenen Nutzungen und dient gleichzeitig der Minderung der bisher planungsrechtlich zulässigen Versiegelung (mit den bekannten Vorteilen für den Boden.- und den Grundwasserhaushalt etc.) und indirekt auch der Erhöhung des Freiflächengrades und somit auch den lokalklimatischen Belangen im Übergang zu den Grünzonen des Kurparks.

  Damit soll auch dem in § 1a BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der an gleicher Stelle im BauGB geforderten Begrenzung von Bodenversiegelungen *"auf das notwendige Maß"* Rechnung getragen werden.
- Für das mittlere Teilgebiet gemäß Ziffer 1.1 Buchstabe b) der Textfestsetzungen (Kurhausstraße 8), in dem bisher eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,6 galt, wird diese GRZ unverändert beibehalten - und dies, obwohl sich die Bezugsfläche reduziert, da das in dieses bisherige Teilgebiet nun hineinragende Parkhaus diese entsprechend verkleinert, denn die Parkhausfläche muss nun dieser Nutzung zugerechnet werden; dazu s.u.). Auch diese faktische Reduzierung lässt immer noch die vom Vorhabenträger hier vorgesehenen Nutzungen zu und dient andererseits aber ebenfalls den oben bereits genannten ökologischen und ortsbildästhetischen Vorteilen.
- Für die überwiegend im nördlichen Teilgebiet (gemäß Ziffer 1.1 Buchstabe c) der Textfestsetzungen) geplante Mobilitätsstation wird – im Hinblick auf den einen geplanten Baukörper – eine absolute **Grundfläche (GR)** von 880 qm festgesetzt, die sich aus den konkreten Planungen des Vorhabenträgers für das geplante Parkhaus ergibt. Diese Grundfläche wird benötigt, um den hohen Stellplatzbedarf sowie den Flächenbedarf für die geplanten alternativen Mobilitäts-Angebote decken zu können. (Dazu siehe Erläuterungen in Kap. 6.3, Unterpunkt *´Ruhender Verkehr / Mobilitätskonzept´*).
  Hier war im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher eine Öffentliche Verkehrsfläche („Parkfläche“) festgesetzt, ohne textliche Vorgaben zur Überbaubarkeit. Es war lediglich in der Planzeichnung am Ostrand (Flurstück 78/1 sowie nördliche Erweiterung zur Berliner Straße hin) eine „nicht überbaubare Grundfläche“ festgesetzt; zudem waren am Südrand sowie zur Berliner Straße hin (dort allerdings unterbrochen durch die Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche) je 2 m breite Streifen für das „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt, sodass die Fläche zu ca. 95 % versiegelt werden konnte (dies bezog sich allerdings nur auf

die bisherige Parkplatzfläche, nicht auf die nun vorgesehene Erweiterung des Parkhauses auf die Parzelle 67 des Anwesens Kurhausstraße 8).

- Um in diesem nördlichen Teilbereich auch weiterhin Möglichkeiten der fußläufigen Erreichbarkeit der westlich angrenzenden Ladenzeile sowie für Stellplätze und die genannten alternativen Mobilitätsangebote (bike-sharing etc.) außerhalb des Parkhauses zu sichern, wird gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO festgesetzt, dass in diesem Teilgebiet über die festgesetzte Grundfläche hinaus die verbleibenden Flächen durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 Ziffern 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Grundflächen (d. h. die von *"Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,* die von *"Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO"* sowie die von *„baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche …“*), mit Ausnahme einer Fläche von 180 qm, überdeckt werden dürfen.
  Die ansonsten geltende 50 %-Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO würde die zweckentsprechende Nutzung dieses Grundstücks, das zudem infolge der Vorgaben zum Bodenschutz (dazu s. Kap. 4.3, Unterpunkt Altlasten ...`) ohne vollständigen Bodenaustausch nicht entsiegelt werden darf, verhindern.
  Diese Festsetzung ist auch im Hinblick auf die auch bisher bereits fast vollständig versiegelte Parkplatzfläche auf dem Flurstück 79/8 gerechtfertigt. Die bestehende (und vollständig befestigte) Rampe auf Parzelle 78/1 dient auch der Erschließung des rückwärtigen Bereiches der gemischten Nutzungen im Anwesen Kurhausstraße 8 und soll zudem die fußläufige Verbindung zwischen der Mobilitätsstation und der Kurhausstraße sichern.

7.3.2 Zahl der Vollgeschosse (Z) / Maximale Gebäudehöhe (GH)

Zum anderen wird - analog zu den bisher im Änderungsgebiet rechtskräftigen Festsetzungen - in den beiden Teilgebieten beiderseits der Kurhausstraße die maximale Zahl der Vollgeschosse (Z) festgesetzt, während die Höhenentwicklung des Baukörpers der Mobilitätsstation im nördlichen (bislang unbebauten) Teilgebiet durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH) definiert wird.

- Für das <u>südliche Teilgebiet</u> gemäß Ziffer 1.1 Buchstabe a) der textlichen Festsetzungen (Kurhausstraße 27-29) waren bisher (s. Abb. 5 und 6) im nördlichen Teilbereich 8 Vollgeschosse („VIII“ im Plan) zulässig. Hier wird die **Zahl der Vollgeschosse** nun auf 6 (VI) begrenzt, um die Baumasse – insbesondere die Geschossigkeit zur Kurhausstraße hin – in einem angemesseneren Maßstab zur näheren Umgebung zu gestalten. Allerdings sollen hier die stilisierten Salzkristalle als Photovoltaik-Anlagen (dazu s. Kap. 6.1 und Teilpläne des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Anlage) aufgestellt werden.
  Die im hinteren Bereich des nordöstlichen Baukörpers geplanten Penthouse-Wohnungen im 6. OG (s. VEP) erfüllen den Tatbestand eines Staffelgeschosses und zählen somit nicht als Vollgeschoss. Zudem stellen sie keine Vergrößerung des Bestandsgebäudes dar. Durch das Zurücksetzen (Staffeln) zum darunterliegenden Geschoss wird die Außenwirkung dieses obersten Geschosses nochmals beschränkt.
  Die im Rahmen der 6. Änderung des B-planes vorgenommene Erhöhung der Geschossigkeit von ursprünglich I auf II in der westlichen Hälfte des alten Baukörpers wird für diese Teilfläche (in der nun die Kita geplant ist) unverändert übernommen.
- Für das <u>mittlere Teilgebiet</u> gemäß Ziffer 1.1 Buchstabe b) der Textfestsetzungen (Kurhausstraße 8) waren bisher (s. Abb. 5) überwiegend 4 **Vollgeschosse** („IV“ im Plan) zulässig. Lediglich am nördlichen Ende des östlichen Gebäudeflügels waren für eine kleine Teilfläche maximal 2 Vollgeschosse zugelassen.
  Hier wird die Zahl der Vollgeschosse nun weiterhin bei maximal IV belassen, wobei aber die Teilfläche mit maximal II Vollgeschossen im östlichen Gebäudeflügel nach Süden erweitert, somit deutlich vergrößert und die Höhenentwicklung dort (bisher maximal IV) somit deutlich verringert wird. Außerdem soll der zur Kurhausstraße hin orientierte, bisher tatsächlich nur 1-geschossige Teilbereich auch so erhalten werden, damit eine Höhenstaffelung gesichert

wird, bei der die höheren Teilbereiche von der Kurhausstraße abgesetzt liegen und somit die sichtbare Außenwirkung der Baumasse spürbar gemindert wird.

- Für die im <u>nördlichen Teilgebiet</u> (gemäß Ziffer 1.1 Buchstabe c) der Textfestsetzungen) geplante Mobilitätsstation wird – da die Zahl der Geschosse bei dem in ´split-level`-Bauweise geplanten Parkhaus keine städtebaulich relevante Aussagekraft (im Hinblick auf die Außenwirkung für das Ortsbild etc.) hat – eine **maximale Gebäudehöhe (GH)** von 14,85 m festgesetzt, die sich aus den konkreten Planungen des Vorhabenträgers für das geplante Parkhaus ergibt.
  Vorgesehen zur Deckung des ermittelten Bedarfes sind nunmehr (insgesamt 12) in split-level-Bauweise versetzt angeordnete Ebenen (s. nachfolgende Abb. 7).
  Dies bedeutet gegenüber dem Vorentwurf eine Reduzierung der zunächst festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe (GH) von 16,80 m auf nunmehr auf maximal 14,85 m (diese Höhe wird aber erst auf dem Grundstück Kurhausstraße 8 erreicht). An dem für die Außenwirkung wichtigen Gebäuderand zur Berliner Straße hin weist die maximale Gebäudehöhe (OK Attika) sogar lediglich noch 13,95 m auf, was durch die deutlich aufwendigere, aber praktikable Verlagerung von mehreren Teilgeschossen in die Tiefe erzielt werden kann.

  Damit wurde vom Vorhabenträger den Bedenken zur Höhe, zur Lage und zur Kubatur des geplanten Parkhauses auf die bestmögliche Weise Rechnung getragen, die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens insbesondere von privater Seite geäußert worden waren. Durch die Rückverlagerung der Parkhaus-Vorderkante zur Berliner Straße hin um 18 m, die genannte Reduzierung der Höhe und den nochmals um 2 m (von ursprünglich 6 m auf nunmehr 8 m) vergrößerten Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze kann zwischen Parkhaus und Berliner Straße ein freier Raum gesichert werden, der zum einen eine gute Wahrnehmbarkeit und Belichtung etc. der westlich folgenden Ladenzeile sichert und der zum anderen (im Randbereich der Zufahrt ins Parkhaus und den ebenerdig außerhalb von diesem noch verbleibenden Stellplätzen) teilweise – durch bodengebundene Pflanzungen, soweit bodenschutzrechtlich zulässig, ansonsten durch Hochbeete o. ä. – begrünt werden kann.

<u>Abb. 7:</u> Schnitt durch den geplanten Baukörper der Mobilitätsstation mit Bezug zur umgebenden Bestandsbebauung (Quelle: Franken Generalplaner GmbH, Frankfurt; hier unmaßstäblich).

Der Nachteil, dass das Parkhaus dann sehr nahe an das Anwesen Kurhausstraße 8 (mittleres Teilgebiet des Geltungsbereiches) heranrückt, wird vom Träger in Kauf genommen.

Der optische Eindruck des Bauwerks zur Bestandsbebauung hin soll zudem durch eine Fassadenbegrünung zumindest an der Südwestseite des geplanten Parkhauses (entlang der gesamten Fassadenlänge auf der derzeitigen Parzelle 79/8) zusätzlich aufgelockert werden.

Wie aus der Abbildung 7 hervorgehen sollte, ist diese nun festgesetzte Höhe städtebaulich an diesem Standort vertretbar, zumal das nordwestlich folgende Hotelgebäude bereits 4,5 Geschosse und das südlich davon liegende Wohnhaus (westlich der Mobilitätsstation) sogar 7 Geschosse aufweist und somit das Parkhaus überragt. Östlich des geplanten Parkhauses folgt ein 3,5-geschossiges Gebäude, zu dem allerdings bereits ein Abstand von über 8 m eingehalten wird.
Nördlich (und somit von einer Beschattung potenziellen am ehesten betroffen) folgt das Verwaltungsgebäude der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach, in dem im Erdgeschoss auch die Touristen-Information sowie Gewerbe (u. a. Friseur, Parkettstudio) untergebracht sind. Dieses Gebäude weist ebenfalls 3,5 Geschosse auf und ist zudem durch die Berliner Straße vom Parkhaus getrennt; der kleinste Abstand zwischen der Baugrenze des Parkhauses und dem Gebäudekomplex beträgt durch die festgesetzte Rückverlagerung des geplanten Baukörpers von der Straße weg nunmehr bereits über 30 Meter, sodass nennenswerte Beeinträchtigungen (bspw. Verschattung bzw. Minderung von Belichtung o. ä.) für dieses Bauwerk und die dortigen Nutzungen ausgeschlossen sind.
Zu der 1-geschossigen Ladenzeile westlich der Mobilitätsstation, die – auch infolge ihrer Grenzbebauung - dem Parkhaus am nächsten liegen wird, weist die Baugrenze nun einen Abstand von mindestens 8,0 m auf. Auch diese nochmalige Erhöhung gegenüber dem Vorentwurf um 2 m dient der zusätzlichen Minderung von nachteiligen (oder gar „erdrückenden“) Wirkungen, die daher hier als vertretbar zu werten sind, auch wenn die geplante Mobilitätsstation - gegenüber dem Status quo eines versiegelten, aber unbebauten Parkplatzes – in diese Richtung wohl als stärkste Veränderung wahrgenommen wird. Allerdings entfällt – mit Ausnahme von 6 Plätzen ganz im Nordwesten, die weitgehend beibehalten werden sollen - auch die bisher durchgehende Stellplatzreihe entlang und unmittelbar vor der Ladenzeile. Hier soll eine Freifläche mit Hochbeeten etc. sowie Fahrrad-Abstellplätzen entstehen, was gegenüber den bisher hier parkenden Fahrzeugen auch optisch eine Verbesserung für die dortigen Betriebe und attraktivere Zugangssituationen darstellen wird.

- <u>Bezugspunkt</u>

  Zur eindeutigen Bestimmbarkeit der zulässigen Höhe wird als unterer **Bezugspunkt** für die Festsetzung der Gebäudehöhe die Oberkante des Gehwegbelages an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches (am gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 79/8, 79/2 und 80/18 in Flur 9) definiert.
  Dieser Punkt wird als Höhe von 0,0 m angenommen, über der die oben genannten Gebäudehöhe zu bemessen ist.

- <u>Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe</u>

  Um vermeidbare Konflikte im Genehmigungsverfahren zu vermeiden und die Umsetzung einer potenziellen Dachbegrünung auch auf dem Parkhaus-Baukörper zu sichern, wird im Satzungstext die Option einer Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe eröffnet. Demnach sind **Überschreitungen** der für dieses Teilgebiet festgesetzten Gebäudehöhe in einem funktional erforderlichen Mindestumfang zulässig für die Herstellung einer Dachbegrünung sowie für Anlagen zur solaren Energiegewinnung (für die dann aber auch die dafür in Ziffer 2.1f. festgesetzten gestalterischen Vorgaben zu beachten wären).

7.4 Bauweise

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde für die beiden Teilgebiete der ehemaligen Klinik die „besondere Bauweise“ [**„b“**] festgesetzt, wonach „… die *maximal zulässige Länge der offenen Bauweise (…) innerhalb der überbaubaren Fläche überschritten werden*“ konnte.

Dies wird für diese beiden Teilgebiete beiderseits der Kurhausstraße (deren bestehende und weiterhin genutzte Gebäudeteile die Länge von 50 m teilweise überschreiten) sinngemäß beibehalten - formal wird dazu die abweichende Bauweise [**„a“]** festgesetzt, die wie folgt definiert wird: Zulässig sind – wie bei der offenen Bauweise – nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, wobei die maximale Länge der Gebäude nur durch die Baugrenzen beschränkt wird.

Da diese Festsetzung (der Überschreitung der 50 m) von den Vorgaben des § 22 Abs. 1 BauNVO für die offene Bauweise abweicht, wird sie formal eben ausdrücklich als abweichende Bauweise [**„a“**] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden; es handelt sich somit lediglich um eine redaktionelle Anpassung.

Damit wird die vorhandene Baukörper-Kubatur, die gemäß der Konzeption des Vorhabenträgers ja weitestgehend erhalten werden soll, planungsrechtlich weiterhin gesichert.

Für die in der Planzeichnung für das nördliche Teilgebiet (Mobilitätsstation / Parkhaus) festgesetzte offene Bauweise **„o“** gilt die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Allerdings wird ausdrücklich festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zum südöstlich folgenden Teilgebiet (Kurhausstraße 8) unterschritten werden dürfen. Der Baukörper der Mobilitätsstation / des Parkhauses darf dort bis an die in der Planzeichnung markierte Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen („Knödellinie“) herangebaut werden. Darüber hinaus ist eine bauliche Verbindung zum Baukörper des südöstlich folgenden Teilgebietes in der zwischen den Baukörpern verbleibenden Abstandsfläche zulässig.

Dies ist deshalb erforderlich, weil das Gebäude nun so weit wie möglich an das vorhandene Gebäude Kurhausstraße 8 herangebaut werden soll, um einen möglichst großen Abstand zur Berliner Straße einzuhalten, wodurch dort oberirdische Stellplätze und Pflanzflächen etc. hergestellt werden und zudem bessere Sicht- und andere Bedingungen für die Nutzer der westlich vorhandenen Ladenzeile gesichert werden können.

Für die bisher dort festgesetzte Parkplatzfläche war bisher keine Bauweise vorgegeben worden; die neue Festsetzung für die geplante Mobilitätsstation sichert diese offene Bauweise, wobei die maximal mögliche Länge von 50 m infolge der Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung bzw. der Beschränkung durch das Bestandsgebäude Kurhausstraße 8 ohnehin deutlich unterschritten wird.

7.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt *(siehe Plandarstellung)*.

Sie orientieren sich naturgemäß zwar relativ eng an den konkreten Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, belassen abschnittsweise aber noch kleinere Spielräume, die sich ggf. bei der Ausführungsplanung ergeben, sodass dann im Genehmigungsverfahren überflüssige, städtebaulich nicht bedeutsame Konflikte vermieden werden können (dazu siehe Erläuterungen in Kap. 7.1).

Wie aus dem Vergleich der Planzeichnungen der rechtskräftigen Bebauungsplanungen (s. Abb. 5 und 6) mit der Planzeichnung ersichtlich wird, sind die überbaubaren Flächen gegenüber dem Status quo in mehreren Teilbereichen nun verkleinert, so insbesondere im rückwärtigen Bereich des südlichen Teilgebietes Kurhausstraße 27-29 (der auch im überschwemmungsgefährdeten Bereich liegt), sowie im Bereich des westlichen Gebäudeflügels des Teilgebietes Kurhausstraße 8, wo das Baufenster im Hinblick auf zusätzliche Freiflächen im Norden sowie

auf eine attraktive Innenhofgestaltung im Norden und im Osten dezimiert wird (und wo konkret ja auch ein Teil-Rückbau geplant ist).

Lediglich die bisher als Parkplatz genutzte Teilfläche am Nordrand, die bisher keine überbaubaren Flächen aufwies, erhält nun ein zusätzliches Baufenster, das sich eng an dem geplanten Parkhausbau orientiert und hinreichende Abstände zur Nachbarschaft und zur Berliner Straße hin sichert (dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen in Kap. 7.3.2 verwiesen).

- <u>Ergänzende Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen:</u>
  - Mehr oder weniger klarstellend wird – ebenfalls zur Vermeidung von Konflikten im genehmigungsverfahren - auf Grundlage des § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ausdrücklich festgesetzt, dass ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Erker oder Terrassen über die Baugrenze hinaus um bis zu maximal 1,50 m zulässig ist, wobei die landesbauordnungsrechtlichen Vorgaben zu beachten sind. Demnach (gemäß § 8 Abs. 5 Satz 2 LBauO) müssen diese Gebäudeteile von der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze mindestens 2 m entfernt bleiben.
    Dies dient dazu, dass die ansonsten recht restriktiven Vorgaben zu den Baufenstern nicht unverhältnismäßig starke Einschränkungen für den Bauverantwortlichen im Hinblick auf diese untergeordneten und nur gering außenwirksamen Elemente zur Folge haben.
  - Darüber hinaus wird ausdrücklich auch festgesetzt, dass eine Rampen- und Treppenanlage zur Gewährleistung eines barrierefreien Zugangs zum Baukörper Kurhausstraße 8 auch außerhalb des Baufensters (zwischen der südöstlichen Baugrenze und der Kurhausstraße) errichtet werden darf. Dies wird erforderlich, da hier bisher keine barrierefreie Zugangsmöglichkeit gegeben war und daher eine Rampe zur Kurhausstraße errichtet werden muss; die Festsetzung sichert diese (im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits dargestellte) Anlage – und dies unabhängig von der (häufig auslegungsbedürftigen und daher bei der Genehmigung konfliktträchtigen) Bewertung, ob es sich dabei um eine Haupt- oder Nebenanlage handelt.
  - Außerdem wird - auf Grundlage des § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO - ausdrücklich festgesetzt, dass die Baugrenzen unterirdisch überschritten werden können. Dies dient dazu, um – auch im Hinblick auf evtl. Unwägbarkeiten der geplanten tiefen Auskofferung der Altablagerung - etwas mehr Spielräume für potenzielle Flächen für Untergeschosse des Parkhauses (das der sinnvollen Verringerung der Baukörperhöhe dienen soll) planungsrechtlich zu sichern.

7.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur planungsrechtlichen Sicherung angemessen großer Spielräume wird textlich festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten sowie sonstige bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können - zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu den beabsichtigten Zwecken - gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Allerdings dürfen dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtliche Vorgaben entgegenstehen.

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

Es werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

7.7.1 Boden- und wasserrechtlich begründete Beschränkung der Verwendung von Metalldächern und Metallfassaden

Aus Gründen der Vermeidung des Eintrages von derartigen Partikeln in den Boden- und Wasserhaushalt wird festgesetzt, dass Metalldächer und Metallfassaden nur dann zulässig sind, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

Dies ist in diesem Vorhabensgebiet nicht zuletzt aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet (s. Kap. 4.2) unbedingt erforderlich.

[Hinweis: Auf die im Vorentwurf noch festgesetzte Vorgabe, dass Kfz.-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden sind, wurde infolge kritischer Einwendungen im Verfahren – zum einen seitens der Wasserfachbehörden wegen der Lage im Heilquellenschutzgebiet, aber auch seitens des Arbeitskreises Barrierefreiheit (Gemeinsamer Arbeitskreis des Behindertenbeirats der Stadt Bad Kreuznach) nachvollziehbar angeregten Beachtung der Anforderungen für behinderte Menschen im Hinblick auf möglichst ebene, glatte Beläge – verzichtet. Auch angesichts der oben erläuterten Reduzierung der Grundflächenzahlen (und damit der Versiegelbarkeit) gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sowie der Vorgabe der Dachbegrünung auf mehreren Dachflächen erscheint dieser Verzicht auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht vertretbar].

7.7.2 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse (die sich aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (s. Anlage) ergeben, und die nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich sind), werden – über vertraglich zu regelnde Maßnahmen hinaus (dazu s. u.) – mehrere artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen in den Satzungstext eingearbeitet, zum einen als textliche Festsetzungen, zum anderen in Form von Hinweisen und Empfehlungen, die im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB vertraglich zu regeln sind.

Dazu sei an dieser Stelle auf die Erläuterungen in Kap. 9.5 verwiesen.

a. <u>Planungsrechtliche Sicherung von Maßnahmen durch textliche Festsetzungen</u>

Es wird textlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass - zum Schutz der Funktionen des unweit südlich am Uferrand der Nahe beginnenden Vogelschutzgebietes Maßnahmen zum Vogelschutz an Fassaden und Fenstern vorzunehmen sind.

Dazu wird festgesetzt, dass - zum Schutz vor Kollisionen von Vögeln mit transparenten und / oder spiegelnden Elementen von Fassaden und Fenstern etc. - auf Glas-Elemente möglichst verzichtet werden sollte.

Sofern dennoch Glas-Elemente verwendet werden, so werden die folgenden Maßnahmen verbindlich festgesetzt:

- Verwendung von entspiegeltem, möglichst reflexionsarmem Glas (Außenreflexionsgrad max. 15 %);
- Verwendung von geripptem, geriffeltem, mattierten, sandgestrahlten, eingefärbtem und / oder bedrucktem Glas (Punktraster, Bedeckung mindestens 25 %) bzw. Milch-Glas, Drahtglas, Gussglas o. ä.;
- Verwendung fester vorgelagerter Konstruktionen wie z. B. Rankgitter-Begrünungen oder „Brise Soleil“ (feststehender Sonnenschutz);

- Anbringen von Klebestreifen (außen und senkrecht anzubringen, mindestens 2 cm breit, Abstand maximal 10 cm untereinander, alternativ: Streifen nur 1 cm breit, dann Abstand untereinander maximal 5 cm).

Ergänzend, aber nicht als einzige Maßnahme, können auch Markierungen durch Filzstifte mit UV-Licht absorbierender Lösung („birdpen“ o. ä.) aufgebracht werden (diese sind aber nach jeder Reinigung zu erneuern).

Ausdrücklich wird im Satzungstext auch darauf hingewiesen, dass das Aufkleben von Greifvogel-Silhouetten o. ä. allenfalls in unverhältnismäßig dichter Anordnung (welche die Funktion einer Glasfassade konterkariert) einen gewissen Schutz für Vögel bietet, und dass daher darauf zu verzichten ist.

Mit diesen Auflagen kann mit vertretbarem Aufwand dem Vogelschutz in hohem Maße Rechnung getragen werden.

b. Sicherung von Maßnahmen durch vertragliche Regelungen

Da für mehrere artenschutzrechtlich begründete und zwingend erforderliche Maßnahmen die Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Sicherung durch entsprechende textliche Festsetzungen fehlt, sind zu deren Sicherung u. a. vertragliche Regelungen im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB vorzunehmen. Die notwendigen Maßnahmen werden in den „Hinweisen und Empfehlungen“ unter Nr. 16 in Abschnitt V. des Satzungstextes aufgeführt; sie werden nachfolgend nur zusammenfassend dargelegt (nähere Ausführungen s. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag).

I. Schutz der Zwergfledermaus-Population sowie Schaffung von Ersatzhabitaten für die Art (CEF-Maßnahme)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der lokalen Zwergfledermaus-Population sind zeitlich vorgezogene Maßnahmen in Form zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität – sog. „CEF-Maßnahmen“ (***c**ontinuous **e**cological **f**unctionality-measures*, übersetzt etwa *Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion*) im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG – durchzuführen.

Dies betrifft Maßnahmen an den jeweils obersten Geschossen (hier jeweils 7. Geschoss) der südwestlichen und der südöstlichen Fassade des bestehenden Anwesens Kurhausstraße 27-29 (s. Markierungen in Bild 18 auf S. 30 des genannten Fachbeitrages – VIRIDITAS 2022). Im Falle einer Veränderung dieser Fassade sind - im Vorfeld der konkreten Planung und jeglicher Maßnahmen die in Kap. I. des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erläuterten, nachfolgend zitierten Maßnahmen durchzuführen.

> *„Um die Voraussetzungen für eine Veränderung des betroffenen Gebäudes ohne Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu schaffen, ist der Verlust von Fledermausquartieren in Form von Ersatzquartieren (Fledermaussteine) auszugleichen. Sollten im Zuge der Sanierungsmaßnahmen Veränderungen an den betroffenen Gebäudeteilen erfolgen, sind im Vorfeld der Arbeiten ein Ganzjahresquartier und zwei Sommerquartiere im räumlichen Zusammenhang in Form von Fledermaussteinen aufzuhängen. Die Hangplätze für eventuell erforderliche Ersatzquartiere sind mit einem Fledermauskundler abzustimmen.*
>
> *Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, ist bei der Abnahme der Dach- bzw. Fassadenverkleidung am südlich gelegenen Gebäude ein Fledermauskundler hinzuziehen, der die Tiere freistellen und in ein zuvor bereit gestelltes Ersatzquartier verbringen kann.*
>
> *Darüber hinaus ist zu empfehlen, dass an dem betroffenen Gebäude mindestens vier Fledermauseinbausteine (Flachkästen) verbaut werden. Diese sollten nicht über Türen und Fenstern eingebaut werden (Kotanfall) und dürfen nicht beleuchtet werden. Der Zuflug muss frei sein und der Anflug griffig“.* (VIRIDITAS 2022, S. 18-19).

Dazu siehe auch Erläuterungen in Kap. 9.5.

II. <u>Einhaltung von Fristen für Eingriffe zur Sicherung artenschutzrechtlicher Erfordernisse</u>

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

  Diese Auflage stellt grundsätzlich nur die Übernahme einer bereits gültigen (und somit ohnehin zu beachtenden) Rechtsgrundlage aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) dar, wird aber ausdrücklich in den Satzungstext übernommen, um dieser (auch im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausdrücklich für das Plangebiet benannten) Auflage eine bessere „Wahrnehmbarkeit“ zu sichern.
  Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot - streng genommen - nicht für infolge des Bebauungsplanes künftig zulässige Eingriffe (das Bauen bzw. ein hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gelten nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig). Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten, wonach heimische Tierarten (so bspw. in Gehölzen Vögel bzw. Fledermäuse) nicht beeinträchtigt, noch deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden dürfen. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven“ Jahreszeit (d. h. somit außerhalb der o. g. Frist) ist daher der artenschutzrechtliche Tötungstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auf jeden Fall auszuschließen.

- Auch der Rückbau von Gebäudestrukturen sollte, gemäß der Empfehlung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (S. 19), möglichst im zeitigen Frühjahr (vor der Brutzeit) beginnen, damit sich vorkommende Arten (wie bspw. auch Gebäudebrüter) an die Störung anpassen können. Sofern dies nicht möglich ist, sind die zum Rückbau vorgesehenen Strukturen und ihre nähere Umgebung – nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde - unmittelbar vor den Maßnahmen von einem dafür qualifizierten Fachmann auf das Vorkommen von Quartieren, Nestern und Tieren zu untersuchen, um die Tötung geschützter Tierarten bzw. Störungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten ausschließen zu können. Sofern entsprechende Quartiere, Nester und Tiere vorhanden sind, müssen die Arbeiten solange zurückgestellt werden, bis die zuständige Naturschutzbehörde über die weitere Vorgehensweise (Umsiedlung, Vergrämung, Wartezeiten o. ä.) zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse entschieden hat.

Mit der Einhaltung dieser Maßnahmen kann gewährleistet werden, dass die artenschutzrechtlichen Erfordernisse (die eben nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich, sondern zwingend zu beachten sind) auch im Falle der vollständigen Umsetzung der durch die Bebauungsplanung ermöglichten Vorhaben eingehalten werden.

Auch dazu sei auf die Erläuterungen in Kap. 9.5 verwiesen.

7.7.3 Dachbegrünung

Es wird textlich festgesetzt, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend als Gründächer markierten Dächer in den beiden Teilgebieten a.) und b.) gemäß Ziffer 1.1 in den beiden Teilgebieten a.) und b.) gemäß Ziffer 1.1 der Textfestsetzungen (also die beiden bereits bebauten Bereiche beiderseits der Kurhausstraße) als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7° auszubilden und fachgerecht zu begrünen sind, wobei die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 8 cm betragen muss.

Diese Dachflächen sind vollständig mit geeigneten Pflanzen (so insbesondere flachwüchsige, trockenheitsresistente Stauden und Gräser, bei stärkeren Substraten auch bodendeckende oder kleinwüchsige Gehölze) zu bedecken und dauerhaft zu unterhalten.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung dient insbesondere

- der Verringerung des Oberflächenwasserabflusses (Minderung der Spitzenabflüsse, Verzögerung der Ableitung des Regenwassers und - durch die Verdunstung bzw. die Aufnahme durch die Pflanzen - Minderung der Abflussmenge),
- der lokalklimatischen Anreicherung (durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich eine Verbesserung des Umgebungsklimas - Kühlung und Luftbefeuchtung; wichtig infolge der diesbezüglich starken Belastung des relativ stark verdichteten Plangebietes),
- der Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub durch die Vegetation und das Substrat,
- der ökologischen Aufwertung (Lebensräume für Tiere),
- der Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baukörper,
- der Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfeldes für die Menschen, insbesondere bei einseh- bzw. begehbaren Dachbegrünungen,
- der Verbesserung von Blickbeziehungen aus den zahlreichen Fenstern von höheren Baukörpern in der näheren Umgebung (dazu s. Kap. 7.3.2),
- der optischen Aufwertung der Gebäudearchitektur (Imagewerbung „Grün am Bau“).

Außerdem wirkt sich eine Dachbegrünung – trotz zunächst höherer Investitionskosten - langfristig zumeist Kosten mindernd aus, insbesondere durch die Minimierung der Materialbeanspruchung:

- sie bewirkt eine wirkungsvollere Temperaturdämpfung als eine Kiesschicht, bei geringerer Auflast;
- sie bewirkt Wärmedämmleistungen im Winter und Hitzeschild im Sommer und damit einen Beitrag zur Energieeinsparung;
- sie bewirkt einen Schutz der Dachabdichtung vor Wind- und Witterungseinflüssen wie Sturm, Hagel, UV-Strahlung – damit verlängerte Lebensdauer der Dachabdichtung gegenüber unbegrünten Varianten;
- sie bewirkt einen Schutz der Dachabdichtung vor Extrembeanspruchung bei Spitzentemperaturen im Sommer und Winter;
- sie bewirkt eine Reduzierung des ´Flatterns` und damit einer Verringerung von Bauschäden und auch der Verdichtungen des Dämmmaterials sowie der Scher-Spannungen und hat somit letztlich geringere Reparaturkosten und längere Haltbarkeit des Daches zur Folge;
- sie bewirkt eine Verbesserung der Luftschalldämmung aufgrund der größeren Schwingungsträgheit der Gesamtfläche und eine gute Schalladsorption wegen der Struktur der Vegetation;
- sie hat - bei Intensivbegrünungen (die hier gleichwohl nicht vorgegeben werden) - zusätzliche Wohn- und Nutzflächen zur Folge (Sport, Spiel, Freizeit).

Es werden jedoch **mehrere Ausnahmeregelungen** festgesetzt, um unverhältnismäßige Vorgaben zu vermeiden:

- So sind Ausnahmen von der Flächendeckung der Begrünung lediglich zulässig für technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen und für Wärmepumpen o. ä., für Dachüberstände bzw. sonstige Randelemente der Dachkonstruktion, für die punktuellen Stützen von aufgeständerten Photovoltaikanlagen oder für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen.
- Außerdem gilt die Pflicht zur Dachbegrünung nicht für den Teil der Dachfläche in dem Teilgebiet b.) gemäß Ziffer 1.1 (Teilfläche nord-nordwestlich der Kurhausstraße), für das maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt ist, sowie für das Teilgebiet c.) gemäß Ziffer 1.1.
  - Es handelt sich zum einen um den eingeschossigen Vorbau des Gebäudekörpers der Kurhausstraße 8, der relativ schmal ist, weitgehend unverändert erhalten werden soll

und der nur zu diesem Zweck statisch ertüchtigt werden müsste, was für die zudem relativ kleine Fläche unverhältnismäßig erscheint.

- Zum anderen wird die Dachbegrünung für die Mobilitätsstation nicht verbindlich vorgegeben. Der Vorhabenträger prüft derzeit noch (in Abstimmung mit Parkhaus-Fachplanern) die genaue technische Bauweise des Baukörpers und muss zudem Anforderungen zum Schallschutz erfüllen, die hier zum Schutz der Nachbarschaft prioritär zu gewichten bzw. aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zwingend erforderlich sind. Aufgrund der entsprechenden Unwägbarkeiten wird eine solche Auflage für dieses Teilgebiet zum derzeitigen Planungsstand nicht verbindlich vorgegeben.

- Schließlich kann von der Pflicht zur Dachbegrünung auch abgesehen werden, sofern auf mindestens 80 % der dafür nutzbaren Dachfläche Anlagen zur Energiegewinnung aus Solarenergie (Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) errichtet werden.

  Damit wird der solaren Energiegewinnung ein Vorrang eingeräumt, falls diese vom Vorhabenträger vorgesehen ist, es aber (bspw. aus statischen oder sonstigen Gründen) nicht oder nur unter unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist, diese Anlagen mit der Dachbegrünung zu vereinen.

  [Es sei dazu darauf verwiesen, dass auch das Landessolargesetz Rheinland-Pfalz in § 4 Abs. 7 eine Klausel festgelegt hat, welche Spielräume – hier für die dort geregelte Vorgabe von Solaranlagen - wahren soll, sobald Dachbegrünung und Solaranlagen gleichzeitig geplant werden: Sofern eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung besteht, so ist diese Pflicht „*bestmöglich mit der Pflichterfüllung nach Absatz 1 Satz 1 oder nach Absatz 5“* (d. h. der Pflicht, Solaranlagen zu installieren) *„ in Einklang zu bringen“;* auch hier wird also der nicht immer einfachen Vereinbarkeit der beiden Nutzungen durch diese Öffnungsklausel Rechnung getragen].

7.8 Sonstige Anpflanzungen

Mehrere textliche und zeichnerische Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sollen dazu beitragen, dass - trotz des Zieles der Umnutzung dieses Innenbereiches - ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad erzielt wird. Damit sollen die bekannten daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen erzielt werden, welche nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch weiteren Teilen der umgebenden Bestands-Bebauung zugutekommt.

Wenngleich die Detailplanung für die erst im Entwurf vorliegende Freianlagenplanung noch aussteht, in deren Rahmen mit hoher Sicherheit (bereits im ureigenen Interesse des Vorhabenträgers, hier attraktive Freiflächen herzustellen) noch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen geplant werden, werden an dieser Stelle einige wenige Vorgaben verbindlich festgelegt, sodass bereits eine Mindestdurchgrünung mit standortgerechten Laubbäumen gesichert ist.

7.8.1 Anpflanzung von Einzelbäumen

Baumpflanzungen im Seitenraum der drei Haupt-Baukörper und der beiden von der Planung betroffenen Erschließungsstraßen (Kurhausstraße und Berliner Straße) sollen, ergänzend zu den übrigen Begrünungsfestsetzungen, im öffentlichen und privaten Bereich zur Belebung und inneren Durchgrünung des Vorhabensgebietes beitragen und damit vor allem die Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes durch die baulichen Anlagen mindern.

Außerdem besitzen derartige Pflanzungen im Randbereich von Straßen nachweislich eine geschwindigkeitsreduzierende und somit eine verkehrsberuhigende Wirkung.

So wird textlich festgesetzt, dass in den folgenden Teilgebieten Laubbäume I. oder II. Ordnung aus der in Abschnitt VI. des vorliegenden Satzungstextes aufgeführten Pflanzenliste in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind (s. auch entsprechende Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan):

a. Mindestens 3 Bäume entlang der nordwestlichen Fassade des Parkhauses (nach dem zur Sicherstellung der bodenschutzrechtlichen Erfordernisse erforderlichen Bodenaustausch gemäß den aufgelisteten Auflagen in Abschnitt III. des vorliegenden Satzungstextes);
b. mindestens 6 Bäume in der geplanten Freifläche südwestlich des geplanten Parkhauses bzw. west-nordwestlich des Anwesens Kurhausstraße 8;
c. mindestens 8 Bäume in der geplanten Freifläche nordwestlich der geplanten Kita (am nicht überbaubaren Nordwestrand des Gebäudekörpers Kurhausstraße 29);
d. mindestens 15 Bäume in der geplanten Freifläche süd-südöstlich des Anwesens Kurhausstraße 27-29).

In den jeweiligen Teilgebieten ggf. vorhandene Laubbäume ab einer Mindesthöhe von 6 Metern können in die Pflanzung integriert und in diesem Fall auf die Zahl der neu zu pflanzenden Exemplare angerechnet werden.

Mit diesen 32 standortgerechten Laubbäumen kann bereits der für die Mobilitätsstation unvermeidbare Verlust der Bäume auf dem bzw. unmittelbar südlich des Parkplatzes (selbst bei Berücksichtigung des „time-lags“ / dem Mehrwert eines älteren größeren Baumes gegenüber einem neuen, jüngeren Baum) um ein Mehrfaches kompensiert werden.

7.8.2 Sonstige Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der Grundstücke

Ziel ist die innere Mindest-Durchgrünung der Plangrundstücke. Festgesetzt wird daher im Bebauungsplan, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet über die o.g. Baumpflanzungen darüber hinaus gemäß dem grünordnerischen Gestaltungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes fachgerecht zu gestalten und zu begrünen sind. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage zur Bebauungsplanung) enthält bereits ein erstes Durchgrünungs-Konzept. Da jedoch die detaillierte Ausarbeitung einer genauen Freiflächengestaltung noch nicht vorliegt, werden im Satzungstext auch keine konkreteren Vorgaben getroffen, um vermeidbare Einschränkungen bei der Ausführungsplanung und Konflikte bei der Genehmigung zu vermeiden.

Es ist aber mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit eine ästhetische und ökologische Verbesserung gegenüber dem Status quo zu erwarten – auch dies liegt im ureigenen Interesse des Vorhabenträgers, hier attraktive Freiflächen mit positiven klimaökologischen Wirkungen herzustellen.

7.8.3. Fassadenbegrünung

Auch zur Begrünung mehrerer Fassaden liegen erste Planungen des Vorhabenträgers vor, die jedoch noch nicht detailliert ausgearbeitet sind und bspw. noch von der konkreten baulichen Konstruktion des Parkhauses oder der im südöstlichen Teilgebiet geplanten Laubengänge etc. abhängen.

Festgesetzt zur Sicherung eines entsprechenden Mindeststandards wird im Bebauungsplan aber, dass zumindest an den folgenden Außenwänden von Gebäudekörpern eine Fassadenbegrünung vorzunehmen ist:

a. an der Südwestseite des geplanten Parkhauses (Mobilitätsstation) entlang der gesamten Fassadenlänge auf der derzeitigen Parzelle 79/8,
b. an der Nordwestseite des geplanten Parkhauses (Mobilitätsstation), soweit mit den dort vorgesehenen Baumpflanzungen sowie der dortigen Ein- und Ausfahrt vereinbar,
c. an der nordwestlichen (zur Kurhausstraße hin gewandten), an der nordöstlichen (zur Saline hin gewandten) sowie an der südöstlichen (zum Kurpark / zur Nahe hin gewandten) Fassade des Hauptbaukörpers Kurhausstraße 27 im Teilgebiet süd-südöstlich der Kurhausstraße.

Ausdrücklich offen gelassen wird aber die Art der Fassadengestaltung, sodass sowohl bodengebundene Pflanzungen, Pflanzungen geeigneter Arten in Hochbeeten oder sonstige Fassadenbegrünungen nach dem Stand der Technik (so bspw. nach den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. - FLL) durch in die Fassadenbauteile integrierte Pflanzvorrich-

tungen und / oder bspw. Pflanztröge für klimmende, rankende, schlingende oder hängende Pflanzen o. ä. möglich sind.

Art und Dichte der Pflanzung, Höchst- und Mindestabstände sowie die zu verwendenden Systeme und Arten sind dann fachgerecht je nach Standort und Funktion auszuwählen; weitere Vorgaben wären im vorliegenden Planungsstadium unangemessen.

7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Am östlichen Rand des Baukörpers im mittleren Teilgebiet Kurhausstraße 8 wird entlang des dort geplanten Fußweges, der künftig auf privatem Grund liegen wird, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um die Belange für weitere Nutzungsberechtigte zu sichern. Dieses Recht umfasst folgende Befugnisse:

- Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und / oder Pächter sowie der Unterhaltungs- und Nutzungsberechtigten für die über diesen Weg angebundenen Grundstücke sowie für Rettungsfahrzeuge;
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Errichtung, zum Betrieb, zur Änderung und zur Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen.

Der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzte Bereich ist freizuhalten von Gebäuden sowie von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern.

Evtl. Schächte von Ver- und Entsorgungsanlagen sind jederzeit frei zugänglich zu halten.

Weiteres wird im Durchführungsvertrag geregelt. Zudem ist notariell eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu bestellen.

7.10 Immissionsschutz

7.10.1 Schallschutz

Zur vorliegenden Bebauungsplan-Änderung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Dieses Gutachten[4] ist künftig Anlage zur vorliegenden Begründung und somit Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanung.

Folgende Aufgabenstellungen waren in der Untersuchung zu bearbeiten:

- **Verkehrslärm im Plangebiet:**
  Es sind die Geräuscheinwirkungen der Verkehrslärmquellen im Plangebiet zu ermitteln und zu beurteilen. Als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Verkehrslärm wird die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 i. V. m. dem Beiblatt 1 vom Mai 1987 herangezogen. Bei der Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes wird insbesondere auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 abgestellt.

- **Anlagenlärm aus dem Plangebiet:**
  Die Entwicklung des (vom Vorhabenträger sogenannten) „SAL-Quartiers“ mit gemischten Strukturen (Wohnnutzungen, Mobil Hub, Nahversorger, Gastronomie, Kindergarten etc.) hat schalltechnische Auswirkungen auf die vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen. Die Beurteilung erfolgt in Konkretisierung der DIN 18005 anhand der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ vom August 1998. Bei der Untersuchung des Anlagenlärms ist ein Hauptaugenmerk auf das geplante Parkhaus zu richten, da insbesondere durch diese Planungsabsicht schalltechnische Konflikte erwartet werden. Aber auch

---

4 KONZEPT DB PLUS GMBH (2023): *Schalltechnisches Gutachten: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ (13. Änderung, Nr. BM 1, 13. Ä), Bad Kreuznach.* St. Wendel, 16.01.2023.

der Anlagenlärm aus dem Plangebiet aufgrund kleinerer gewerblicher Nutzungen und der haustechnischen Anlagen sowie aufgrund von Kinderlärm war zu betrachten.

- **Anlagenlärm auf das Plangebiet:**
  Durch die Planungen für das „SAL-Quartier“ rücken schutzwürdige Wohnnutzungen an das Kurhaus und den Kurpark heran, so dass - immissionsschutzrechtlich gesehen - das Planvorhaben zu Einschränkungen der Bestandssituation führen könnte. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet sind dabei für die Gastronomie im Kurhaus nach der TA Lärm und für die Veranstaltungen im Kurpark nach der Freizeitlärmrichtlinie zu beurteilen.

- **Zunahme des Verkehrslärms:**
  Durch die Entwicklung des Plangebiets wird zusätzlicher Verkehr auf den vorhandenen Straßenabschnitten generiert. Für die Aufgabenstellung „Zunahme des Verkehrslärms“ gibt es keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage. Die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms ist im Einzelfall zur prüfen und zu beurteilen. Dabei sind neben der Lärmzunahme weitere Aspekte u. a. die Lage des Plangebiets und die Erwartbarkeit der Verkehrszunahme zu berücksichtigen.

Weitere untersuchungsrelevanten Aufgabenstellungen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zu betrachten.

Auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan anhand der Kategorien der BauNVO wurde, wie in Kap. 7.2 bereits erläutert, auch aufgrund der Sicherung größtmöglicher Spielräume bei der Festlegung der konkreten Nutzungen, verzichtet.

Gleichwohl können die in Ziffer 1.1 der Textfestsetzungen definierten Nutzungsstrukturen im Hinblick auf eine immissionsschutzrechtliche Bewertung als Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO gewertet werden. Dies wurde somit auch der schallgutachterlichen Bewertung zugrunde gelegt.

In den nachfolgenden Abschnitten werden die untersuchungsrelevanten Aufgabenstellungen und die schalltechnischen Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

Es sei an dieser Stelle auf die Aussagen dieses Gutachtens verwiesen, die sich der Planungsträger zu eigen macht; an dieser Stelle werden lediglich zusammenfassende Erläuterungen aufgeführt.

- **Verkehrslärm im Plangebiet**

Aus schalltechnischer Sicht waren die Geräuscheinwirkungen der umliegenden Verkehrswege zu untersuchen und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage zu bewerten. Nördlich des geplanten Parkhauses verläuft die Berliner Straße. In etwa 140 m Entfernung verläuft die B 48, die Hauptverkehrsstraße des Stadtteils. Parallel zu dieser Bundesstraße befindet sich die Schienenstrecke 3320 (Alsenztalbahn, Hochspeyer-Bad Münster am Stein) und weiter nördlich die Schienenstrecke 3511 (Nahetalbahn, Bingen-Saarbrücken). Östlich des Plangebiets verläuft in etwa 40 m Entfernung die niedrig frequentierte Rheingrafenstraße.

Als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Verkehrslärm wurde die DIN 18005 herangezogen. Diese nennt keine Orientierungswerte für ein urbanes Gebiet. Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen aufgrund des Verkehrslärms wurden daher die Orientierungswerte für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts herangezogen.

Als Ergebnis der Ermittlungen ergaben sich im Mittel am Tag Beurteilungspegel um 50 dB(A). Im Gutachten wird dies wie folgt bewertet: „*Somit bietet das Plangebiet bezogen auf den Verkehrslärm eine sehr gute schalltechnische Qualität. Einzelne Vorbeifahrten auf der B 48 und auf der nächstgelegenen Schienenstrecke 3320 sind zwar hörbar. Störende oder gar gesundheitsgefährdende Geräuscheinwirkungen können jedoch sicher ausgeschlossen werden. Die mit der Eigenart eines allgemeinen Wohngebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen wird ohne Schallschutzmaßnahmen erfüllt*“ (KONZEPT DB PLUS GMBH 2023, S. 43).

Die schalltechnische Situation stellt sich in der Nachtzeit im Verhältnis zu dem dann maßgeblichen Orientierungswert vergleichbar dar. Der Orientierungswert für ein Mischgebiet von 50 dB(A) wird im gesamten Plangebiet sicher eingehalten; die höchsten Beurteilungspegel betragen 44 dB(A). Das wird im Gutachten wie folgt kommentiert:

„*Die schalltechnische Untersuchung kommt daher zu dem Ergebnis, dass die Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG hervorrufen und die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm nicht erforderlich wird*“ (ebda., S.43).

- **Anlagenlärm aus dem Plangebiet**

Die Entwicklung des SAL-Quartiers mit gemischten Strukturen hat Auswirkungen auf die vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen. Aufgrund der räumlich engen Gegebenheiten im Bereich des geplanten Parkhauses zu den bestehenden und geplanten schutzwürdigen Nutzungen war ein Hauptaugenmerk auf die schalltechnischen Auswirkungen des Parkhauses zu richten.

Die Einwirkungen des Anlagenlärms wurden, in Konkretisierung der DIN 18005, nach der TA Lärm beurteilt und bewertet, die als Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und für urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und 45 dB(nachts) angibt.

Die Bewertung erfolgte auf Grundlage der relativ konkreten Planungen für das geplante Parkhaus (gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie der in der vorliegenden Verkehrsuntersuchung (s. Anlage) ermittelten Anzahl der zu erwartenden Fahrzeugbewegungen.

Die gutachterlichen Berechnungen zeigten, dass eine vollständig offene Fassadengestaltung sowie eine Ausführung der Decken in Betonbauweise aufgrund der räumlichen Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen zu schalltechnischen Konflikten führen würden, und dass selbst eine nur zu einem geringen Anteil (hier zu 33 %) angenommene Schließung der Fassaden ebenfalls noch nicht die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Umgebung gewährleisten kann.

Da jedoch die genauen Details der Ausgestaltung und der der Materialien der Parkhaus-Fassaden derzeit noch nicht feststehen, wurden im Gutachten Auflagen für das Parkhaus formuliert, die von einer vollständig geschlossenen Fassadengestaltung ausgehen. Damit liegt man „auf der sicheren Seite“, um die Vereinbarkeit mit der Umgebung zu sichern und somit die immissionsschutzrechtliche Anforderungen zu sichern. Je nach Kombination der Materialien für Fassade und Decke sowie von Öffnungen an den Fassaden können aber eine Vielzahl an Kombinationen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den umliegenden Nutzungen führen - diese entsprechenden Spielräume kann (und soll) der Vorhabenträger nutzen.

Auf Grundlage der Ermittlungen und Bewertungen des schalltechnischen Gutachtens werden daher im Bebauungsplan Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgelegt.

Dies betrifft primär die Ausgestaltung der Mobilitätsstation, deren Baukörper entsprechend zu dämmen und / oder abzuschirmen ist, um die Emissionen aus dem darin stattfindenden Fahrzeugverkehr zu minimieren.

- In der Planzeichnung wurde in diesem Teilgebiet das entsprechende Planzeichen zum Schallschutz am Baufenster eingezeichnet.
- Im Satzungstext wurde dazu festgesetzt, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen müssen folgende Anforderungen an den Baukörper der Mobilitätstation (im Teilgebiet c.) gemäß Ziffer 1.1.) erfüllt sein:
  - Das Parkhaus muss an allen Fassaden, mit Ausnahme des geplanten Ein- und Ausfahrtsbereiches, vollständig geschlossen ausgeführt werden. Dabei müssen die Fassaden im geplanten Rampenbereich mit einem Mindest-Schalldämmmaß von 45 dB ausgeführt werden.
  - Das Baumaterial der übrigen Fassadengestaltung muss mindestens ein Schalldämmmaß von 20 dB aufweisen.

- Darüber hinaus wird folgendes festgesetzt: Sofern von der in den schalltechnischen Ermittlungen zugrunde gelegten Bauform, Bauweise und / oder Dimensionierung des geplanten Baukörpers der Mobilitätsstation (s. Kap. 7.2 des Gutachtens) im Rahmen der zulässigen Spielräume abgewichen wird, ist erneut ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen. In diesem Rahmen kann dann auch von den vorstehend definierten Auflagen abgewichen werden (sei es diese verschärfend oder diese mindernd), wobei unverändert die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen der Maßstab für die Beurteilung sein muss.

Mit der Maßgabe im letzten Spiegelstrich werden dem Vorhabenträger noch planerische bzw. bautechnische Spielräume eröffnet, auf welche Art und Weise er die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt, um die Verträglichkeit des Parkhauses zu sichern.

Darüber hinaus verursachen aber auch die geplanten Ansiedlungen eines Nahversorgers oder gastronomischer Kleinbetriebe Geräusche, deren Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu untersuchen und zu bewerten waren.

Vorgänge, die mit diesen Nutzungsarten in Verbindung stehen, finden allerdings üblicherweise tagsüber statt. Dazu zählen überwiegend Parkvorgänge von Pkw sowie die Andienung von Waren mittels Lkw bzw. Kleintransporter. Daraus resultierende schalltechnische Konflikte mit den in der Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen können aber (laut der nachvollziehbaren Erläuterungen im Gutachten) sicher ausgeschlossen werden, da weder eine hohe Anzahl an Fahrzeugbewegungen noch an Warenanlieferungen zu erwarten sind.

Anders wäre es sich zu bewerten, wenn Vorgänge solcher Art im Nachtzeitraum stattfinden würden. Aufgrund des erhöhten Störpotentials von geräuschintensiven Vorgängen im Nachtzeitraum und der Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets wären in diesem Fall durchaus schalltechnische Konflikte zu erwarten.

Über die aus dem Gutachten abgeleiteten Auflagen hinaus, die durch die oben erläuterte textliche Festsetzung planungsrechtlich gesichert werden, sind daher die in Kap. 8.3 des schalltechnischen Gutachtens aufgelisteten schalltechnischen Auflagen für die zulässigen kleineren gewerblichen Nutzungen und die haustechnischen Anlagen einzuhalten.

Somit sind im Rahmen der Baugenehmigung die folgenden Auflagen nachzuweisen (die bereits im Durchführungsvertrag zu sichern sind):

a. Die in den Teilgebieten a.) und b.) gemäß Ziffer 1.1. der textlichen Festsetzungen zulässigen gastronomischen Kleinbetriebe dürfen frühestens um 07.00 Uhr öffnen und müssen spätestens um 22.00 Uhr schließen.
b. Der in Teilgebiet a.) gemäß Ziffer 1.1. der textlichen Festsetzungen zulässige Nahversorgerbetrieb darf frühestens um 07.00 Uhr öffnen und muss spätestens um 20.00 Uhr schließen.
c. Eine Andienung von Waren für die in den Teilgebieten a.) und b.) gemäß Ziffer 1.1. der textlichen Festsetzungen zulässigen kleineren gewerblichen Nutzungen ist nur im Tagzeitraum zwischen 07.00 und 20.00 Uhr gestattet.
d. Im Zuge eines nachgelagerten Bauantragsverfahrens ist mit Vorliegen eines konkreten Planungskonzeptes hinsichtlich der haustechnischen Anlagen in den Teilgebieten a.) und b.) gemäß Ziffer 1.1. der textlichen Festsetzungen der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte, insbesondere im kritischeren Beurteilungszeitraum Nacht, eingehalten werden.

Diese Vorgaben werden in Abschnitt IV. des Satzungstextes, Ziffer 1 aufgeführt.

Im südöstlichen Teilgebiet ist die Errichtung einer Kindertagesstätte beabsichtigt. Dazu ist zunächst anzumerken, dass grundsätzlich Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, nach § 22 Abs. 1a BImSchG im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung darstellen; dies ist auch durch die Rechtsprechung der letzten Jahre bestätigt.

Allerdings spielen für die Abwägung der schalltechnischen Zumutbarkeit solcher Planungen auch weitere Faktoren eine Rolle, so u. a. die Art und der Umfang des Planvorhabens und dessen Eingliederung in die bereits bestehende Baustruktur oder die städtebauliche Situation.

Das schalltechnische Gutachten kommt diesbezüglich mit plausiblen Erläuterungen, die sich der Planungsträger zu eigen macht, zu dem Ergebnis, dass die Geräuscheinwirkungen als zumutbar eingestuft werden (es sei dazu auf Kap. 9 des Gutachtens auf den S. 29-32 verwiesen).

So wird es sich bei den zukünftigen Anwohnern des Gebäudes Kurhausstraße 27-29 u. a. um Familien handeln, deren Wohnortentscheidung nicht zuletzt auch in dem Konzept des SAL-Quartiers (Schaffung von wohnaffinen Nutzungen wie die Ansiedlung eines Kindergartens) begründet ist.
Der bestehende Kindergarten aus dem Stadtteil benötigt neue Räumlichkeiten, die in dem westlichen Teil des Gebäudekomplexes Kurhausstraße 27-29, einschließlich einer hinreichend großflächigen Außenanlage, zur Verfügung gestellt werden können, so dass ein kostenintensiver Neubau an anderer Stelle (für den auch keine adäquaten Flächen als verfügbar erkennbar sind) nicht erfolgen muss.
Der Kindergarten soll die Betreuung von Kindern aus dem Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg sicherstellen. Hierzu ist möglichst ein Standort innerhalb der Ortslage von zentraler Bedeutung. Neben kurzen Wegen wird so auch die Erreichbarkeit zu Fuß für möglichst viele Familien gewährleistet. Außerdem stellt das geplante Parkhaus für den ruhenden Verkehr genügend Stellplätze zur Verfügung, so dass nennenswerte (oder gar unzumutbare) Verkehrsbehinderungen durch Hol- und Bring-Fahrten nicht zu erwarten sind.
Außerdem sind von Geräuscheinwirkungen durch Kinderlärm an diesem Standort nur sehr wenige Anwohner betroffen - von deutlich wahrnehmbaren Geräuschen im Wesentlichen nur das Gebäude Kurhausstraße 33 sowie die neu geplanten Wohnungen des Geltungsbereichs-Gebäudes Kurhausstraße 27-29. Für die künftigen Neubewohner der ehemaligen Paracelsus-Klinik ist eine Überplanung des Areals erwartbar, so auch die damit einhergehende Zunahme der Geräuschsituation in einem noch zumutbaren Umfang.
Standortalternativen, die derart viele Vorteile bieten wie dieser Standort und zudem in der nötigen Flächengröße verfügbar sind, sind innerhalb des Siedlungsgebietes von Bad Münster aktuell nicht erkennbar.

Auch im Hinblick auf diese wichtigen Aspekte werden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch den Kinderlärm als zumutbar eingestuft.

- **Anlagenlärm im Plangebiet**

Zur Beurteilung der möglichen Schalleinwirkungen aus dem östlich des Geltungsbereiches gelegenen Kurpark (mit Bäder- und Kurmittelhaus, dem Kurhaus sowie einer Konzertbühne) und dem Kurhaus (gastronomische Nutzung mit einem Veranstaltungssaal und Außensitzflächen) wurde ebenfalls die TA Lärm herangezogen.

Das Gutachten kommt diesbezüglich zu dem Ergebnis, dass im Tageszeitraum keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten sind, zumal die Schutzwürdigkeit der künftigen Plangebiets-Nutzungen in Nachbarschaft zu dem Kurhaus als weniger sensibel zu bewerten ist als sie in der Umgebung bereits vorhanden ist.

Zur Einschätzung der schalltechnischen Situation für den Nachtzeitraum (sog. „lauteste Nachtstunde“) wurde hingegen von gutachterlicher Seite ein Nutzungs- und Emissionsmodell - beispielhaft für eine Hochzeitsfeier - erstellt und schalltechnische Ausbreitungsberechnungen durchgeführt, da im Kurhaus derartige private Veranstaltungen stattfinden.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass selbst in diesem Fall der maßgebliche Immissionsrichtwert von 45 dB(A) im Plangebiet eingehalten wird, sodass weitere schalltechnische Maßnahmen daraus nicht abzuleiten bzw. nicht erforderlich sind.

- **Freizeitanlagenlärm im Plangebiet**

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen der über das Jahr verteilten Freizeitveranstaltungen (so bspw. die Veranstaltung „Wein im Park“, das Oldtimertreffen oder der Weihnachtsmarkt auf den Flächen des Kurparks) war auch dieser Lärm zu beurteilen, zumal sich an zwei Tagen im Jahr die Veranstaltung „Wein im Park“ auch in den Nachtzeitraum erstreckt und erst um 24 Uhr endet.

Das Gutachten kommt dazu zur folgenden plausiblen Beurteilung: „*Durch die Überplanung der ehemaligen Gebäude der Paracelsus-Klinik widerfährt dem Kurpark hinsichtlich deren Veranstaltungen keine weiteren schalltechnischen Einschränkungen als sie bereits jetzt schon im Bestand durch die vorhandene Bebauung gegeben ist. Ebenso werden im Plangebiet keine Überschreitungen der zulässigen Werte ermittelt, so dass Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden nicht erforderlich werden.*

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Veranstaltungen im Kurpark mit den Planungsabsichten schalltechnisch verträglich sind“ (KONZEPT DB PLUS GMBH 2023, S. 45).

- **Zunahme des Verkehrslärms**

Da schließlich durch die Entwicklung des Plangebiets zusätzlicher Verkehr auf den vorhandenen Straßenabschnitten generiert wird, war auch dies gutachterlich zu bewerten.

Zusammenfassend heißt es dazu: „*Aufgrund der geringen planbedingten Zunahmen des Verkehrslärms, der Lage des Plangebiets im Inneren des Stadtteils Bad Münster am Stein-Ebersburg sowie der unmittelbaren Anbindung an die Berliner Straße mit Bündelungsfunktion der Verkehre wird die Zunahme des Verkehrslärms als erwartbar und hinnehmbar eingestuft. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ergibt sich somit nicht*“ (ebda., S.47).

Aufgrund der nachvollziehbaren Ergebnisse des Gutachtens und den daraufhin getroffenen Schallminderungs-Festsetzungen sowie den dazu vorgegebenen, vertraglich zu sichernden Auflagen kann somit an dieser Stelle davon aus ausgegangen werden, dass die durch die Bebauungsplan-Änderung ermöglichten Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit den umgebenden Nutzungen vereinbar sein werden.

Weitere potenzielle immissionsschutzrechtliche Konflikte, wie z. B. abwägungsrelevante Emissionen durch Gerüche oder Strahlungen bzw. elektromagnetische Felder o. ä., sind nicht erkennbar.

7.10.2 Umweltfreundliche Beleuchtung

Die zur Beleuchtung getroffenen Festsetzungen, dass

- für Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig sind,
- dass Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel zu vermeiden sind, und
- dass die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken sind,

werden - nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V: m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - vor allem aus immissionsschutzrechtlichen sowie aus tierökologischen und aus landschaftsästhetischen Gründen getroffen.

Die genannten Beleuchtungsmedien sollen zum einen aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit gegenüber der nachtaktiven Fauna verwendet werden. Diese Beleuchtungskörper besitzen aufgrund der fehlenden UV-Abstrahlung, der geringen Lichtemission im blauen Spektralbereich, des geringen Streulichtanteils und der (verglichen mit herkömmlichen Lampen) unbedeutenden Wärmeentwicklung ein besonders niedriges Anlockungs- und Gefährdungspotenzial für nachtaktive Insekten.

Zudem wird generell die Außenwirkung der künstlichen Beleuchtung in diesem im Süden an den Außenbereich angrenzenden Kulturlandschafts-Ausschnitt gemindert.

Schließlich weisen LED-Lampen bekanntlich ökonomische Vorteile gegenüber herkömmlichen Leuchtkörpern auf (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute).

Eine Ausnahme wird für Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten zugelassen, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert werden und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen, zumal diese in der Regel die o.g. Nachteile nicht aufweisen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Abschnitt 2. der textlichen Festsetzungen werden mehrere gestalterische Festsetzungen getroffen.

Durch diese Festsetzungen soll in diesem innerörtlichen Teilgebiet ein mehr oder weniger geschlossenes Erscheinungsbild hinsichtlich der genannten Gestaltelemente gewahrt bzw. erzielt werden und sich auch die entstehende Bebauungs-´Landschaft` möglichst harmonisch an die gewachsene Orts-Struktur der näheren Umgebung anfügen.

Daher hat der Planungsträger mehrere Festsetzungen beschlossen, die dazu dienen sollen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen vom Orts- bzw. Landschaftsbild fern zu halten, ohne aber gleichzeitig den Bauverantwortlichen allzu viel Gestaltungsspielraum zu nehmen. Aus diesem Grunde werden auch jeweils möglichst breite Spektren für die einzelnen Gestaltungsparameter festgesetzt und nicht unverhältnismäßig eng gefasste Vorgaben.

Auch werden die Vorgaben auf wenige (dem Planungsträger für die Außenwirkung in den öffentlichen Raum wesentlich erscheinende) Elemente (Solaranlagen, Werbeanlagen, unbebaute Bereiche, Außenfassaden, Abstellflächen für Müllgefäße o. ä.) beschränkt, während dem Vorhabenträger die übrige Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen (so weit, wie der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dies hergibt) freigestellt bleiben soll.

Außerdem wird, zur Vermeidung von unangemessenen Einschränkungen für rechtmäßig errichtete Bebauung, ausdrücklich festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen nicht für die jeweils von den Festsetzungen betroffenen Elemente, Gebäudeteile und Anlagen an denjenigen Gebäuden und baulichen oder sonstigen Anlagen gelten, die zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes (21.07.2022) nachweislich bereits rechtmäßig errichtet worden waren und die einem Umbau oder einer Umnutzung zugeführt werden. Dies betrifft somit die Bestands-Anwesen Kurhausstraße 8 sowie 27-29, soweit Elemente von diesen sinnvollerweise erhalten werden können.

8.1 Solare Energiegewinnung auf Dächern

Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren wird generell zugelassen, zumal deren bekannte ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als die mglw. betroffenen ortsbildgestalterischen bzw. landschaftsästhetischen Belange.

Zur besseren gestalterischen Einbindung in die Dachelemente wird jedoch festgesetzt, dass die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen.

Bei den im Geltungsbereich geplanten flachen oder flach (bis maximal 7°) geneigten Dächern sind hingegen auch freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 mzulässig, da ansonsten auf ihnen keine Solaranlagen mit einer sinnvollen Neigung errichtet werden könnten.

Die in Form von stilisierten Salzkristallen geplanten PV-Anlagen auf der zur Kurhausstraße hin gewandten Teil-Dachfläche der Kurhausstraße 27 hingegen dürfen eine maximale Höhe von bis

zu 3,20 m aufweisen, um die hierfür ausdrücklich gewünschte Außenwahrnehmung nicht einzuschränken.

Um die grundsätzlich erwünschte Solarenergienutzung aber im Einzelfall nicht unverhältnismäßig einzuschränken, wird eine Ausnahme-Regelung eröffnet, wonach von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben Abweichungen zugelassen werden können, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

Anderweitige gesetzliche Vorschriften zur solaren Energiegewinnung, wie bspw. die des Landessolargesetzes von Rheinland-Pfalz, bleiben von den vorstehenden Festsetzungen unbenommen, und sind unabhängig von diesen (prioritär) zu beachten.

Die konkreten Planungen des Vorhabenträgers zur Installation von Anlagen zur solaren Energiegewinnung werden im VEP geregelt.

8.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Das Gebot der gärtnerischen Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen (soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden,) soll die Nutzung dieser Bereiche als Arbeits- oder Lagerflächen verhindern, die häufig den Nachbarschaftsschutz beeinträchtigen und dem Ortsbild abträglich sind. Außerdem soll damit auch indirekt die innere Durchgrünung und somit die lokalklimatische und ästhetische Optimierung des Baugebietes gefördert werden.

Das darüber hinaus festgesetzte Gebot der Anlage von Vegetationsstrukturen ohne die Verwendung von Kunstrasenelementen dient u. a. auch dazu, die in jüngster Zeit verstärkt aufkommende Verlegung von Kunstrasen auszuschließen. Dieser wird energie- und materialintensiv aus Polyethylen (PE) und Polypropylen (PP) hergestellt, entlässt – auch ohne die inzwischen von Verboten betroffenen Gummi-Granulat-Füllungen - Kunststoffpartikel in die Umwelt und endet irgendwann als Plastikmüll; dies gilt es zu vermeiden.

Ähnliches gilt für die Verwendung von Folien, Textilgewebe, Vliese o. ä.; daher werden auch diese ausgeschlossen.

Die getroffene Festsetzung, dass „*lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind*“, nicht zulässig sind, ist aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich geboten, da derartige „Gärten“ zahlreiche ökologische und lokalklimatische Nachteile aufweisen (im Folgenden seien nur die wichtigsten genannt), die letztlich auch öffentliche Belange berühren:

- Sie stellen eine vermeidbare Bodenversiegelung dar (bei wasserdurchlässigen Vliesen als Teilversiegelung, bei Folien gar als Vollversiegelung zu werten und daher auf die GRZ anzurechnen), welche die natürliche Grundwasserspeisung weiter verringert.
- Schotter-/Kiesflächen speichern im Sommer die Sonnenwärme und tragen zur Überhitzung der Städte und Gemeinden bei („Stadtklima-Effekt“).
- Diese Flächen sind in der Regel (zunächst) „biologisch tot“ - Pflanzen können nicht wurzeln, für Tiere sind sie weitgehend wertlos („Steinwüsten“).
- Wenn sich nach wenigen Jahren organische Substanz bildet (sofern Angewehtes nicht regelmäßig mit dem Laubbläser weggeblasen wird), wird häufig nach einigen Jahren mit giftigen Pestiziden (in anderen Ländern bereits komplett verboten) gegen dennoch wachsendes Grün vorgegangen (sehr häufig auch illegal, bspw. mit Mitteln wie Glyphosat).

In der vorzunehmenden Gesamtabwägung zwischen diesen öffentlichen bzw. ökologischen Belangen und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer werden die erstgenannten Belange höher gewichtet.

Ausnahmen von diesem Steinschüttungs-Verbot sind lediglich zulässig für Traufstreifen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Hauswand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen und daher eine wichtige Funktion auf einer vergleichbar kleinen Fläche erfüllen, sowie für Wege.

8.3 Werbeanlagen

Es werden einige wenige Aussagen zu Werbeanlagen getroffen, die zum Erhalt des Ortsbildes in der relativ exponierten Lage, u. a. am Rande des denkmalgeschützten Kurparks und entlang des Nahe-Radweges, notwendig erscheinen. So sollen Werbeanlagen auch nur am Ort der eigenen Leistung zulässig sein, nicht jedoch für Erzeugnisse fremder und mit der jeweiligen gewerblichen Nutzung nicht verbundener Hersteller, um den zunehmenden ´Wildwuchs` von Werbetafeln für ortsfremde Firmen an exponierten Fassaden von (Wohn-)Gebäuden zu mindern, die das Orts- und Landschaftsbild zumeist nachteilig beeinflussen.

Auch (aufgrund der Anordnung, der Größe oder der technischen Eigenart) stark außenwirksame Werbeanlagen werden - ebenso wie die Verkehrssicherheit gefährdende Anlagen – grundsätzlich ausgeschlossen, damit solche ´großstädtischen` bzw. ´industriell` anmutenden Elemente den innerörtlichen Charakter Bad Münsters nicht beeinträchtigen.

- So sind vor allem stark außenwirksame Werbeanlagen unzulässig: Dies betrifft blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Werbeanlagen mit Laufschriften oder Wechselbildern bzw. Anlagen mit Intervallschaltung bei Leuchtreklame, Laserlichtwerbung nach Art sog. ´Skybeamer` o. ä. oder rotierende sowie anderweitig bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen. Neben ihrem „offensiven“ und häufig störenden Charakter (Stichwort „optische Umweltverschmutzung“) tragen einige der genannten Anlagen-Typen ohne Zweifel sogar dazu bei, wegen ihrer auf Ablenkung ausgerichteten Funktionen die Verkehrssicherheit zu gefährden.
- Um die Zielsetzung der Beschränkung der Gebäudehöhen nicht zu konterkarieren, wird zudem festgesetzt, dass eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern, im Bereich oberhalb der Oberkante des Erdgeschosses und auf Hausgiebeln nicht zulässig ist.

Nach dem frühzeitigen Anhörverfahren wurde beschlossen, die bis dahin sehr restriktiven textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen so anzupassen, dass den westlich der Parkplatzfläche gelegenen Betrieben die Aufstellung einer Werbetafel mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer maximalen Breite von 1,20 m in einem Bereich am Nordwestrand der in Rede stehenden Fläche (mit einem Mindestabstand zum Gehweg von 1,0 m) ermöglicht wird. Damit wird die Wahrnehmbarkeit des derzeit eher unauffälligen Betriebes von der Straße aus verbessert, ohne hier nennenswerte Nachteile für das Ortsbild zu bewirken.

8.4 Fassaden und Außenwände

Der Ausschluss greller, nicht gedeckter bzw. nicht getönter sowie reflektierender und glänzender Fassaden und Außenwände dient der Wahrung des diesbezüglich noch harmonischen Erscheinungsbildes der näheren Umgebung mit ihrer alten und neuen Bebauung, die – mit Ausnahme einiger hellweißer Fassaden – überwiegend noch gedeckte Farben aufweist.

Hier werden aber ausdrücklich Ausnahmen von diesen Vorgaben für Elemente zugelassen, die der solaren Energiegewinnung dienen, da deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als die ortsbildgestalterischen Belange.

8.5 Abstellplätze für Müllbehälter o. ä.

Dauer-Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe, für Leergut oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich nahe einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankge-

rüsten o.ä.) abzuschirmen. Dies soll dazu dienen, diese oft unschönen Elemente wirksam und dauerhaft vor Einblicken aus dem öffentlichen Raum und aus den Zufahrts- und Stellplatzbereichen zu schützen.

9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

9.1 Rechtliche Grundlagen für die Beurteilung

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

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

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

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen

"(…) 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d, (…)
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, (…)“.

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

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

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

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

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

9.2 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht

Planungsrelevante Vorgaben auch aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht waren bereits Gegenstand des Kapitels 4 der vorliegenden Begründung, auf dessen diesbezügliche Aussagen (insbesondere zu den Schutzgebieten in Kap. 4.2) hiermit verwiesen wird.

- Demnach sind keine internationalen Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht von der Plan-Änderung betroffen.
- Auch ist es demnach – infolge der sehr kleinräumigen Änderung (zudem mit relativ geringen Änderungen hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit auf dem bereits bebauten Standort im Siedlungsinnenbereich) - auch ausgeschlossen, dass durch die vorliegende Plan-Änderung nachhaltige oder gar erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzzwecke des Naturparks oder des Landschaftsschutzgebietes bewirkt werden, in denen die Siedlungslage Bad Münsters liegt. Darüber hinaus gelten deren Schutzbestimmungen formal ohnehin nicht für die bereits durch die Bebauungsplanung überplanten Flächen.
- Zur Lage des Gebietes
  - innerhalb der Zone B eines großräumig abgegrenzten (noch nicht rechtskräftigen) Heilquellenschutzgebietes,
  - innerhalb der Zone II eines großräumigen, im Entwurf vorliegenden (noch nicht rechtskräftigen) Heilquellenschutzgebietes,

- am Rande eines Überschwemmungsgebietes (ca. 30 qm liegen darin), sowie
- relativ kleinräumig (am Südostrand) auch in einem bei Extrem-Regenereignissen überschwemmungsgefährdeten Bereich

sei auf die Erläuterungen in Kap. 4.2 verwiesen – diesen wasserrechtlich begründeten Belangen wird durch die Aufnahme in die „*nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen / nachrichtlichen Übernahmen*“ im Satzungstext Rechnung getragen, wo die daraus resultierenden Erfordernisse festgeschrieben werden.

Darüber hinaus gelten folgende Aussagen:

- **Biotopkataster Rheinland-Pfalz (OSIRIS):**

  Im Plangebiet liegen keine biotopkartierten oder sonstige Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz. Die nächst gelegenen Flächen des Biotopkatasters liegen im Auenbereich der Nahe und mindestens ca. 130 m entfernt.

  ➢ *Aussagen des Biotopkatasters sind in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht zu berücksichtigen.*

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

  ➢ *Es sind keine planungsrelevanten Aussagen der Landschaftsplanung betroffen. Die in der Landschaftsplanung zu bearbeitenden Inhalte werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung, auf Grundlage der Artenschutzrechtlichen Prüfung (mit einer aktuellen Biotoptypenkartierung), dennoch differenziert abgearbeitet.*

- **Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS):**

  In der VBS [Quelle: https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs] wurden keine Flächen in der näheren Umgebung als Bestand erfasst. Es wurden auch keine Zielvorstellung für den Geltungsbereich und die weitere Umgebung formuliert.

  ➢ *Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) sind in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht zu berücksichtigen.*

- **Sonstige planungsrelevante Vorgaben**:

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

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

9.3 Beschreibung des Plangebietes aus Sicht des Naturschutzes

Aus dem Orthofoto in Abbildung 2 waren die bestehenden Strukturen ersichtlich.

In Kap. 3 der vorliegenden Begründung wurden diese, unterteilt in die drei Haupt-Teilgebiete, zudem bereits beschrieben – darauf sei an dieser Stelle verwiesen.

Eine genauere Beschreibung des engeren Geltungsbereiches aus Sicht des Naturschutzes ist dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen, der zur frühzeitigen Berücksichtigung

der artenschutzrechtlichen Belange im Vorfeld der Bauleitplanung beauftragt wurde; dieser Beitrag[5] ist Anlage zur vorliegenden Begründung.

In der **Karte 1** dieses Fachbeitrages ist der **Biotoptypen-Bestand** auch grafisch dargestellt; es sei an dieser Stelle darauf und auf die entsprechenden Erläuterungen zu dieser Karte (VIRIDITAS 2022, S. 4-6) verwiesen, die an dieser Stelle lediglich zusammengefasst werden. In der Tabelle 1 des Fachbeitrags sind zudem die Flächengrößen und -anteile der einzelnen Biotoptypen dargestellt.

Demnach ist der Geltungsbereich durch die bestehenden Strukturen der ehemaligen Klinik sehr stark anthropogen überprägt und wird folglich mit rund 9.400 m² hauptsächlich von 'Weitere anthropogen bedingten Biotopen' eingenommen (knapp 85% des Plangebietes), unter denen die Gebäude (ca. 3.430 m²), versiegelte Hofflächen (ca. 2.420 m²) sowie der im Norden gelegene Parkplatz (ca. 1.480 m²) die größten Flächenanteile einnehmen. Im Umfeld der Gebäude befinden sich einige Pflanzbeete (ca. 380 m²) mit überwiegend Ziersträuchern. Ganz im Süden des Plangebietes erstreckt sich eine Gartenfläche aus ruderalisiertem Parkrasen (ca. 930 m²), in der randlich einzelne Exemplare der besonders geschützten Bocks-Riemenzunge (*Himantoglossum hircinum,* RL2/3) vorkommen. Im nördlichen Geltungsbereich verläuft östlich des Bestandsgebäudes ein vielgeschnittener Mulchrasen (ca. 140 m²) sowie am Ostrand des Parkplatzes eine nach Norden schwach auslaufende Böschung (ca. 100 m²), welche teilweise mit Brombeer-Gesträuch bewachsen ist.

Gehölzbestände nehmen mit ca. 960 m² (rund 9% des Plangebietes) nur wenige Teilbereiche ein. Im direkten Umfeld der Gebäude wachsen vor allem Siedlungsgehölze (BJ0, ca. 460 m²) mit Ziersträuchern. Im nördlichen Teilgebiet wächst auf der o. g. Böschung eine artenarme Baumhecke (ca. 320 m²) mit teils großen Robinien. Am Südrand des Geltungsbereiches stockt zum angrenzenden Kurpark eine Strauchhecke (ca. 190 m²) mit überstehenden Einzelbäumen. An prägenden Einzelbäumen im südlichen Plangebiet sind eine große Sal-Weide (*Salix caprea*), eine mittelgroße Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), ein Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) sowie eine mittelgroße Hänge-Birke (*Betula pendula*) zu nennen.

Die Gehölzstrukturen im Süden werden von linienhaften, nährstoffreichen Saumstrukturen begleitet (KB1 stb2, ca. 90 m²). Südlich der Kurhausstraße, die etwa 300 m² einnimmt, befindet sich eine von Siedlungsgehölz umrahmte ruderale Wiese (ca. 120 m²).

Der anthropogenen Überprägung entsprechend, kommen im Änderungsgebiet keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützten Biotoptypen und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie vor. Die Vielfalt an Biotopen und Lebensräumen ist insgesamt überschaubar.

Nähere Erläuterungen zur Biotopausstattung können dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden; dieser ist als Anlage Gegenstand der vorliegenden Begründung.

9.4 Bewertung des Eingriffes infolge der festgesetzten Änderungen

Im vorliegenden Fall ist die vorliegende Bebauungsplan-Änderung aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht wie folgt zu bewerten.

- **Eingriffsbewertungs-relevante Änderungen in der Bebauungsplanung**

Als wesentliche Änderungs-Festsetzungen, die für die Bewertung des Eingriffs von Bedeutung sind, sind insbesondere folgende Änderungen zu werten:

- die Reduzierung der Grundflächenzahl in dem durch die ehemaligen Klinik-Anlagen überbauten Teilgebiet südöstlich der Kurhausstraße von 0,5 auf 0,42 (dazu siehe Erläuterungen

[5] VIRIDITAS (2022): *Stadt Bad Kreuznach - Stadtteil Bad Münster am Stein, Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Zwischen Bundesbahn und Nahe' (Nr. BM 1, 13. Änderung), Artenschutzrechtliche Beurteilung*. 27.10.2022, Weiler bei Bingen.

in Kap. 7.3.1), die sich im Wesentlichen aus dem „Festzurren“ der Vorgaben zur Überbaubarkeit auf die tatsächlich geplanten Vorhaben ergeben (s. Vorhaben- und Erschließungsplan);

- die (trotz der verkleinerten Bezugsfläche) Beibehaltung der Grundflächenzahl (GRZ) in dem ebenfalls durch die ehemaligen Klinik-Anlagen überbauten Teilgebiet nordwestlich der Kurhausstraße mit 0,6 (somit also faktische Verringerung der Überbaubarkeit; dazu siehe Erläuterungen in Kap. 7.3.1), die sich im Wesentlichen aus den geplanten Rückbauten von Teilbaukörpern des Vorhabenträgers ergeben (s. Vorhaben- und Erschließungsplan);
- die neue Festsetzung einer Grundfläche (gleichwohl mit darüber hinausgehender Überschreitungs-Option für Zufahrten, Stellplätze etc.) auf dem nördlichen Teilgebiet für die Mobilitätsstation, auf der bisher nur eine Öffentliche Verkehrsfläche / Parkplatzfläche festgesetzt war, somit bisher also ohne Zulässigkeit von Hochbauten, aber auch ohne Angabe (und somit ohne Beschränkung) einer Überbaubarkeit, die hier bisher zu ca. 95% zulässig war;
- die Ermöglichung eines Gebäudekörpers (geplantes Parkhaus) auf dieser Fläche (dazu siehe Erläuterungen in Kap. 7.3.2);
- die teilweise Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse in mehreren Gebäudeabschnitten der beiden Teilgebiete beiderseits der Kurhausstraße (dazu siehe Erläuterungen in Kap. 7.3.2),
- die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH) für das neu ermöglichte Parkhaus-Bauwerk auf der Teilfläche für die Mobilitätsstation (auch dazu siehe Erläuterungen in Kap. 7.3.2), sowie
- die Festsetzung der bereits erläuterten grünordnerischen sowie artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen (dazu siehe Erläuterungen in Kap. 7.7f. und 7.8f.).

Bei einem darauf basierenden **Vergleich des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit der vorliegenden Änderung** wird deutlich, dass durch die getroffenen eingriffsbewertungsrelevanten Änderungen kein nennenswerter (oder gar erheblicher) Eingriff in Natur und Landschaft stattfinden wird, vielmehr die Eingriffsintensität reduziert wird und zudem zusätzliche Grünstrukturen gesichert werden.

Die Ermöglichung eines Baukörpers auf der bisherigen Parkplatzfläche (die gleichwohl zu einem beträchtlichen Teil – mit Ausnahme der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten „nicht-überbaubaren Fläche“ am Ostrand versiegelt werden durfte und ja überwiegend auch versiegelt wurde), ist die einzige der genannten Änderungen, die überhaupt nachteilige Folgen aufweist. Durch die nach dem frühzeitigen Anhörverfahren nun festgesetzte Verlagerung nach Süden wird der Baukörper nun aber auch in dem in 2 m Breite festgesetzten Pflanzstreifen (gemäß Bebauungsplan-Darstellung ca. 48 qm) am Südrand der Parkplatzfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan platziert, deren Verlust planungsrechtlich als Eingriff zu werten ist. Dies betrifft zumindest die Schutzgüter Pflanzen / Biotope, das Orts- und Landschaftsbild sowie geringfügig das Lokalklima. Die anderen vorstehend aufgeführten Haupt-Änderungen haben durchweg nur positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Orts- bzw. Landschaftsbild zur Folge.

Sämtliche sonstige derzeit vorhandene Grünstrukturen sind im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan weder zur Anlage noch zum Erhalt festgesetzt; sie wurden somit unabhängig von Vorgaben hergestellt und sind somit planungsrechtlich nicht gesichert.

In dem Bereich des neu geplanten Parkhauses wird nun auch der stärkste Eingriff in **tatsächliche Biotopstrukturen** stattfinden, da für die Mobilitätsstation nun nicht nur ein ca. 8 m hoher Parkplatz-Laubbaum (neben dem Bezahlautomaten), sondern infolge der notwendigen Verschiebung des geplanten Baukörpers nach Südosten ein Teil der bewachsenen Böschung südlich des Parkplatzes in Anspruch genommen werden muss, um den hohen Stellplatzbedarf decken zu können. Wie aus Kap. 9.3 hervorgeht, handelt es sich hier um eine artenarme Baumhecke (ca. 320 m²) mit teilweise großen Robinien, die der Erweiterung zum Opfer fallen.

Dem gegenüber stehen die neu getroffenen Festsetzungen

- zur Boden- und wasserrechtlich begründete Beschränkung der Verwendung von Metalldächern und Metallfassaden (im Heilquellenschutzgebiet; dazu s. Kap. 7.7.1),
- zu artenschutzrechtlich begründeten Vorgaben (Maßnahmen zum Vogelschutz an Fassaden und Fenstern, CEF-Maßnahmen und Fristen-Regelungen; dazu s. Kap. 7.7.2),
- zur verbindlichen Vorgabe einer Dachbegrünung (dazu s. Kap. 7.7.3),
- zu den bereits als Mindest-Vorgabe festgesetzten (im Rahmen der konkreten Planungen allenfalls noch zu ergänzenden) Anpflanzungen (32 bereits verbindlich festgesetzte und voraussichtlich weitere Bäume und Sträucher auf den Grundstücken, Fassadenbegrünung etc., dazu s. Kap. 7.8.1 bis 7.8.3),
- zur umweltfreundlichen Beleuchtung (dazu s. Kap. 7.10.2), sowie
- zu den gestalterischen Vorgaben (so u. a. zu Werbeanlagen, zum Verbot von Schottergärten und von Kunstrasen o.ä. Materialien, zur Fassadengestaltung u. v. a. m; dazu s. Kap. 8.1 bis 8.5).

All diese Festsetzungen tragen zum einen zu einer **Vermeidung und einer Minderung von Eingriffen** bei, zum anderen bewirken sie aber auch **vielfältige ökologische und gestalterische Aufwertungen gegenüber dem Status quo des rechtskräftigen Bebauungsplanes**, in dem derartige Vorgaben völlig fehlen.

Zu den übrigen Änderungen sei auf die Erläuterungen der Festsetzungen in Kap. 7f. verwiesen, in denen teilweise auch bereits auch deren jeweilige umweltrelevante Aspekte erörtert werden.

9.5 Bewertung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit durch die Planung

Die artenschutzrechtlichen Belange und die sichere Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (die nicht der kommunalen Abwägung in der Bauleitplanung unterliegt, sondern zwingend zu beachten ist) durch die vorliegende Planung wurde gutachterlich geprüft.

Dieser bereits erwähnte Fachbeitrag (VIRIDITAS 2022) ist fortan Anlage zur Begründung und somit Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung. Es sei an dieser Stelle auf die dort enthaltenen Aussagen verwiesen, die an dieser Stelle lediglich komprimiert zusammengefasst werden.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden in den Bestandsgebäuden Quartiere der streng geschützten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) nachgewiesen. Für nähere Ausführungen hierzu sei auf das Kapitel G des Fachbeitrags verwiesen. Als Ergebnis kommt der Gutachter zu folgendem Schluss:

„Ohne vorbereitende und begleitende Maßnahmen des Artenschutzes verstößt die vorliegende Planung bei Veränderungen der Gebäudestruktur im Bereich der nachgewiesenen Fledermausquartiere hinsichtlich der streng geschützten Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Bei einer Veränderung der betroffenen Gebäudeteile im Süden des Plangebietes kommt es ohne vorbereitende und begleitende Artenschutzmaßnahmen zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Verstoß gegen Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Je nach Zeitpunkt der Sanierungsmaßnahmen kann es zudem zur Tötung von Tieren (Verstoß gegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) kommen.“ (VIRIDITAS 2022; S. 19).

In Kap. 7.7.2 wurde bereits erläutert, dass und wie dieser Vorgabe durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen Rechnung getragen wird.

Eine Betroffenheit weiterer planungsrelevanter Tierarten oder -artengruppen konnte in dem Fachbeitrag ausgeschlossen werden.

- So ist das Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung, insbesondere für die Avifauna, lediglich als Nahrungshabitat von Bedeutung. Zudem sind die nachgewiesenen Vogelarten an jährlich Nistplatzwechsel gewöhnt und brüten bevorzugt in den angrenzenden Biotopen des Kurparks.
- Die bestehende Gartenfläche im Süden des Plangebietes weist in Teilbereichen eine gewisse Habitateignung für streng geschützte Schlangenarten und Eidechsen auf. Daher wurde das Gebiet mehrfach systematisch daraufhin untersucht. Bei der intensiven Reptilien-Untersuchung an insgesamt sechs Terminen konnten jedoch keine Nachweise auf Reptilien erbracht werden, sodass deren Vorkommen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.
- In der Bestandskarte (´Karte 1: Bestand Biotoptypen‘) des Gutachtens sind in der Gartenfläche des südlichen Geltungsbereiches Nachweise der besonders geschützten Bocks-Riemenzunge *(Himantoglossum hircinum)* kartiert. Die (im Naheraum inzwischen häufige) Orchideenart ist jedoch nicht Bestandteil der Anhänge IV oder V der FFH-Richtlinie, sodass gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand im Rahmen der gegenständlichen Planänderung vorliegt.

Gemäß Gutachten sind jedoch bei Realisierung der Planung folgende Vorgaben als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zu berücksichtigen, insbesondere bezüglich der betroffenen Zwergfledermaus:

„Die Gehölzrodungen haben zum Schutz der Brutvögel in der gesetzlich zulässigen Frist von 01. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.

<u>Zwergfledermaus</u>

Um die Voraussetzungen für eine Veränderung des betroffenen Gebäudes ohne Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu schaffen, ist der Verlust von Fledermausquartieren in Form von Ersatzquartieren (Fledermaussteine) auszugleichen. Sollten im Zuge der Sanierungsmaßnahmen Veränderungen an den betroffenen Gebäudeteilen erfolgen, sind im Vorfeld der Arbeiten <u>ein Ganzjahresquartier und zwei Sommerquartiere</u> im räumlichen Zusammenhang in Form von Fledermaussteinen aufzuhängen. Die Hangplätze für eventuell erforderliche Ersatzquartiere sind mit einem Fledermauskundler abzustimmen.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, ist bei der Abnahme der Dach- bzw. Fassadenverkleidung am südlich gelegenen Gebäude ein Fledermauskundler hinzuziehen, der die Tiere freistellen und in ein zuvor bereit gestelltes Ersatzquartier verbringen kann.

Darüber hinaus ist zu empfehlen, dass an dem betroffenen Gebäude mindestens vier Fledermauseinbausteine (Flachkästen) verbaut werden. Diese sollten nicht über Türen und Fenstern eingebaut werden (Kotanfall) und dürfen nicht beleuchtet werden. Der Zuflug muss frei sein und der Anflug griffig.

Mit Umsetzung der genannten Maßnahmen lässt sich eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG ausschließen und die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten ist im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich und weiterhin erfüllt.

<u>Sonstige Empfehlungen</u>

Je nach Ausgestaltung der Gebäude bzw. der Glasfassaden sind entsprechende Maßnahmen gegen Vogelschlag zu berücksichtigen.

Die Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereichs sollte möglichst insektenfreundlich angelegt werden.“ (VIRIDITAS 2022; S. 18f., Hervorhebungen ebenda).

Den vorstehenden Vorgaben und Empfehlungen wird in der vorliegenden Bauleitplanung wie folgt Rechnung getragen:

- Den oben zitierten (zwingend einzuhaltenden) Vorgaben zum Schutz der Zwergfledermaus-Population sowie zur Schaffung von Ersatzhabitaten für die Art wird durch die Aufnahme als Hinweis in Abschnitt V. des Satzungstextes Rechnung getragen.
  (Da für derartige Arten von artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen eine Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Sicherung durch entsprechende textliche Festsetzungen in einer Satzung fehlt, sind zu deren Sicherung u. a. vertragliche Regelungen im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB vorzunehmen).

  Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der lokalen Zwergfledermaus-Population sind zeitlich vorgezogene Maßnahmen in Form zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - sog. **CEF-Maßnahmen** (***c****ontinuous* ***e****cological* ***f****unctionality-measures*, übersetzt etwa *Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion*) im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG - durchzuführen. Dies betrifft Maßnahmen an den jeweils obersten Geschossen (hier jeweils 7. Geschoss) der südwestlichen und der südöstlichen Fassade des bestehenden Anwesens Kurhausstraße 27-29 (s. Markierungen in Bild 18 auf S. 30 des genannten Fachbeitrages – VIRIDITAS 2022). Im Falle einer Veränderung dieser Fassade sind - im Vorfeld der konkreten Planung und jeglicher Maßnahmen die in Kap. I. des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erläuterten, nachfolgend zitierten Maßnahmen durchzuführen.

- Der oben zitierten Empfehlung zur Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodefrist wurde durch die Aufnahme als Hinweis in Abschnitt V. des Satzungstextes Rechnung getragen (wenngleich diese Auflage grundsätzlich nur die Übernahme einer bereits gültigen (und somit ohnehin zu beachtenden) Rechtsgrundlage aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) darstellt; sie wird aber ausdrücklich in die Hinweise übernommen, um dieser Auflage eine bessere „Wahrnehmbarkeit“ zu sichern.).

- Der oben zitierten Empfehlung, *Maßnahmen gegen Vogelschlag zu berücksichtigen*, wird durch die textliche Festsetzung zu „Maßnahmen zum Vogelschutz an Fassaden und Fenstern“ in Ziffer 1.6.2.1 des Satzungstextes Rechnung getragen (dies wurde bereits in Kap. 7.7.2 erläutert und begründet).

- Der oben zitierten Empfehlung einer *möglichst insektenfreundlichen Beleuchtung* wird durch die textliche Festsetzung zu einer umweltfreundlichen Beleuchtung (Ziffer 1.9.2) Rechnung getragen (dies wurde bereits in Kap. 7.10.2 erläutert und begründet).

Ausführlichere Aussagen finden sich in dem genannten Fachbeitrag (s. Anlage) – darauf sei an dieser Stelle verwiesen.

9.6 Auswirkungen der Planung auf die umwelt- und naturschutzrelevanten Schutzgüter

Die Auswirkungen auf alle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter (s. Auflistung in Kap. 9.1) werden, ergänzend zu den vorstehenden Erläuterungen (insbesondere in Kap. 9.4), auch in der Tabelle in Kap. 10 stichwortartig einzeln bewertet.

Ein Kompensationserfordernis ist, wie in Kap. 9.1 bereits erläutert, formal bei diesem Bebauungsplan der Innentwicklung nicht gegeben.

- Dazu ist zum einen darauf hinzuweisen, dass – mit Ausnahme des ca. 48 qm breiten Pflanzstreifens am Südrand der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Parkplatzfläche auf Flurstück 79/8 - keine der genannten Strukturen, die durch die konkrete Planung voraussichtlich entfallen, durch den rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert waren, sodass **aus planungsrechtlicher Sicht** ohnehin ausschließlich eine mehr oder weniger deut-

liche Verbesserung im Hinblick auf sämtliche umweltrelevante Schutzgüter (s. Auflistung in Kap. 9.1 und siehe tabellarische Kurz-Beurteilung in Kap. 10) zu konstatieren ist.

- Die vorliegenden Ausführungen zeigen aber auch, dass es Ergebnis einer förmlichen Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung wäre, dass durch die umfangreichen festgesetzten Maßnahmen (so u. a. Dachbegrünung, insgesamt Minderung der Überbauung und Gewinn an zumindest teilbegrünten Freiflächen, umfangreiche Anpflanzungen, Grüngestaltungen und Fassadenbegrünung etc.) der Ausgleich für die unvermeidbaren **tatsächlichen Eingriffe** (so insbesondere der in Kap. 9.4 erläuterte Verlust des Böschungsgehölzes sowie des Parkplatz-Baumes für das Parkhaus, aber mglw. auch eines Baumes entlang des Weges parallel zur Saline) erbracht würde. Die entfallenden Zierpflanzungen im Innenhof des Anwesens Kurhausstraße 8 (die – wie sämtliche Grünstrukturen im Bestand – im rechtskräftigen Bebauungsplan weder zur Anlage noch zum Erhalt festgesetzt waren) werden ebenfalls mehr als ersetzt, zumal sich der Hofbereich dort vergrößert und dort am neuen Nordwestrand ein begrünter Freibereich vorgesehen ist (s. Vorhaben- und Erschließungsplan).

10. Zusammenfassende Darstellung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

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

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

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die Auswirkungen in einer Tabelle dargestellt.

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	**Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf den Belang**
1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit sind, soweit über die Bauleitplanung regelbar, gewährleistet. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens bestätigen die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit der Vorhaben mit den umgebenden Nutzungen, sofern die darin empfohlenen Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen werden (diese werden durch textliche Festsetzungen und vertragliche Regelungen gesichert). Sonstige diesbezügliche Belange bzw. Gefährdungen sind nicht erkennbar.
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	Der vom Vorhabenträger geplante Nutzungsmix enthält zum überwiegenden Anteil Wohnnutzungen unterschiedlicher Art (dazu s. Kap. 7.2), sodass die Planung diesem Belang (Wohnbedürfnisse und dies ausdrücklich für relativ *weite Kreise der Bevölkerung)* in hohem Maße dient. Die *Anforderungen Kosten sparenden Bauens* können nicht über die Bebauungsplanung geregelt werden, ihre Erfüllung ist aber ein selbstverständliches Ziel des Vorhabenträgers.

3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (…) sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	Die Planung unterschiedlicher Wohnformen dient auch in hohem Maße den *Bedürfnissen der* Familien, aber (gerade durch die Seniorenwohnungen für unterschiedliche Betreuungsgrade) auch den *alten und behinderten Menschen.* Die geplante Kita hinge-gen ist naturgemäß für (sehr) *junge Menschen*, aber auch für *Familien* insgesamt vorgesehen und lässt sich sogar dem Terminus *Bildungswesen* zuordnen.
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	Das Vorhaben dient ausdrücklich einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung (bzw. der *Wiedernutzbar*-machung) eines ehemaligen Klinikgeländes und somit auch der *Fortentwicklung*, der *Anpassung* und dem *Umbau* eines vorhandenen Siedlungsteils im Ortskern von Bad Münster.
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,	Zu den potenziellen Auswirkungen auf Denkmalschutz-Belange (nahe gelegene Denkmalzone Kurpark etc.) sei auf den entsprechenden Unterpunkt in Kap. 4.2 verwiesen. Die getroffenen Festsetzungen zu grünordnerischen und sonstigen gestalterischen Aspekten dienen dazu, die *Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes* gegenüber dem Status quo zu verbessern bzw. zumindest die möglichen Nachteile durch mögliche neue Eingriffe zu minimieren (dazu s. ausführliche Erläuterungen in den Kap. 7-9). Darüber hinaus keine nennenswerten Auswirkungen auf die zitierten Aspekte durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung.
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,	Kein Einfluss durch die vorliegende Bebauungsplanung.
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	Dazu siehe ausführliche Erläuterungen im vorstehenden Kap. 9
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	Dazu siehe ausführliche Erläuterungen im vorstehenden Kap. 9. Der Bebauungsplan setzt bereits umfangreiche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen fest (dazu s. Erläuterungen in Kap. 9.4.). Die speziellen artenschutzrechtlichen Belange werden differenziert in einem eigenen Fachbeitrag geprüft und sachgerecht abgearbeitet (dazu s. Erläuterungen in Kap.9.5); die daraus abgeleiteten Maßnahmen werden über die vorliegende Planung und den Durchführungsvertrag gesichert.
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	sind nicht betroffen (dazu s. Kap. 4.2 und Kap. 9.2)
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	Wurden u. a. im o.g. schalltechnischen Gutachten geprüft. Die darin empfohlenen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen (werden durch textliche Festsetzungen und vertragliche Regelungen gesichert; dazu s. Kap. 7.10.1). Darüber hinaus sind keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen absehbar.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	Es sind keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter absehbar.

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	wie vorstehend
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	Dies ist Ziel des Vorhabenträgers (dazu s. Kap. 6.1); die bereits festgelegten Maßnahmen (so bspw. zur PV-Nutzung) werden bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt, sind aber im Rahmen der Detailplanungen noch weiter zu konkretisieren.
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	Aussagen des Landschaftsplanes sind nicht berührt (dazu s. Kap. 9.2). Die Lage im Heilquellenschutz-gebiet sowie am Rande eines Überschwemmungs-gebietes wurde berücksichtigt; dazu s. ausführliche Erläuterungen in Kap. 4.2 (Unterpunkt „Wasserrechtliche Schutzgebiete“) sowie die nachrichtliche Übernahme im B-plan, mit entsprechenden Vorgaben. Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden im schalltechnischen Gutachten geprüft (dazu s. Kap. 7.10.1). Für die übrigen Kriterien sind keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen absehbar.
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	Nicht betroffen.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,	Es sind keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf diese Wechselwirkungen absehbar.
8. die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	Diesem Belang dienen der geplante Nahversorgungsladen, aber auch die vorgesehenen Arztpraxen, die gastronomischen Kleinbetriebe sowie ggf. auch die gesundheitlichen Zwecken dienenden Einrichtungen und Anlagen, die hier zulässig sind (dazu s. Kap. 7.2).
b) der Land- und Forstwirtschaft,	Keine Auswirkungen.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	Die geplanten Vorhaben dienen auch der Schaffung von Arbeitsplätzen, v. a. im Bereich Bildung (Kita), Medizin (Arztpraxis), Nahversorgung / Gastronomie und Kranken- bzw. Seniorenbetreuung / -pflege etc..
d) des Post- und Telekommunikationswesens,	Siehe Erläuterung im Kap. 6.1 „Versorgung“, ansonsten keine Auswirkungen.
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	wie vorstehend
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,	Keine Auswirkungen.
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,	Dazu siehe ausführliche Erläuterungen zum geplanten Mobilitätskonzept (Mobilitätsstation etc.) im Kap. 6.3 „Verkehr“.
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,	Keine Auswirkungen.
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	Keine Auswirkungen / liegen zum konkreten Vorhaben nicht vor.

12. die Belange des Hochwasserschutzes	Die Lage am Rande eines Überschwemmungs-gebietes und die Erfordernisse aufgrund der teilweisen Lage in einem potenziell (bei Extrem-Hoch-wässern) über-schwemmungsgefährdeten Bereich wurden berück-sichtigt; dazu s. ausführliche Erläuterungen in Kap. 4.2 (Unterpunkt „Wasserrechtliche Schutzgebiete“) sowie die nachrichtliche Übernahme im B-plan.
13. die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	Keine Auswirkungen
14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	Wird durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen in einem (in der Gesamtabwägung mit den übrigen städtebaulichen Zielen und im Hinblick auf die verfügbaren Freiflächen) hinreichenden Maße berücksichtigt.

11. Umsetzung der Planung

11.1 Eigentumsverhältnisse

Die beiden beiderseits der Kurhausstraße gelegenen Teilflächen der ehemaligen Paracelsus-Klinik (Flur 8, Flurstück 25/3 sowie Flur 9, Flurstücke 67 und 78/1) befinden sich inzwischen bereits im Eigentum des in Kap. 2 genannten Vorhabenträgers.

Die Parkplatz-Parzelle 79/8 in Flur 9 ist Eigentum der Stadt und derzeit an die Stadtwerke verpachtet. Hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt, wie auf dieser für die Mobilitätsstation vorgesehenen Fläche die künftigen Besitz- und Nutzungsverhältnisse aufgeteilt werden.

Die aus formalen Gründen teilweise in den Geltungsbereich einbezogene Kurhausstraße ist (und bleibt) hingegen eine kommunale Fläche.

11.2 Bodenordnung

Für die Umsetzung der Inhalte der Bebauungsplan-Änderung werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

11.3 Kosten, Finanzierung

Die Trägerschaft von Kosten für die erforderlichen Planungen, Gutachten etc. sowie für die Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich wird in dem in Kap. 2 bereits genannten Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Bad Kreuznach (als Planungsträger; als Verwaltung sowie als Träger der Abwasserbeseitigung) und dem Vorhabenträger geregelt.

Anlagen

[Angaben zu Anlagen siehe Auflistung hinter dem Inhaltsverzeichnis].

Die vorliegende Begründung ist Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

Bad Kreuznach, den 16.10.2023

(Siegel)

Emanuel Letz, Oberbürgermeister