Stadt Bad Kreuznach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

1a-19

„Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“

Begründung

Endfassung gemäß Satzungsbeschluss Stadtrat 21. Juli 2022

Erarbeitet durch:

Planung1
Stadtplanung | Beratung

Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der Planung ... 4

2. Verfahren ... 4

3. Das Plangebiet ... 5
3.1. Lage und Geltungsbereich ... 5
3.2. Aktuelle Nutzung ... 5
3.3. Derzeitige Planungssituation ... 5
3.4. Denkmalschutz ... 6

4. Planungskonzept ... 6
4.1. Vorhaben ... 6
4.2. Verkehrliche Erschließung ... 6
4.3. Technische Erschließung ... 8
4.4. Planungsalternativen ... 8

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen ... 9
5.1. Ziele der Raumordnung ... 9
5.2. Flächennutzungsplanung ... 9
5.3. Einzelhandelskonzept ... 9

6. Umweltbelange ... 9
6.1. Naturschutz und Landespflege ... 9
6.2. Immissionsschutz ... 10
6.3. Radon ... 10
6.4. Sonstiges ... 10

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte ... 11
7.1. Festsetzungen ... 11
7.2. Nachrichtliche Übernahmen ... 14
7.3. Hinweise ... 15

8. Sonstige Planinhalte und Steuerungen ... 15

Liste der Planunterlagen, Fachplanungen und Gutachten

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht
- Biotop- und Nutzungstypen Plan
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) – Plan 1 bis 5
- Mobilitätskonzept
- Verkehrsgutachten
- Schalltechnische Untersuchung
- Auswirkungsanalyse (Einzelhandel)
- Baugrundtechnische Stellungnahme
- Historische Erkundung zu den Gebäuden
- Kampfmittelvorerkundung
- Umwelttechnische Stellungnahme
- Radonbelastung in der Bodenluft
- Hydrogeologische Stellungnahme
- Beschreibung zur Entwässerung

1. Anlass und Ziele der Planung

Im Bad Kreuznacher Kernstadtbereich soll die Nachnutzung eines Geländes zwischen der Salinenstraße und der Schloßstraße bauplanungsrechtlich gesteuert werden. Hintergrund ist ein konkretes Vorhaben, welches das Erfordernis zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit sich bringt.

Geplant ist die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit einem Lebensmittelmarkt, einer Bäckerei mit Café / Restaurant sowie die Schaffung von Wohnraum. Das städtebaulich attraktive Konzept der Bebauung erfordert eine differenzierte Steuerung im Bauleitplanverfahren. Daher ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan als geeignetes Instrument zu sehen.

Für das Vorhaben selbst wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, der Bestandteil der Planunterlagen ist. Hier sind die Details der Bebauung ersichtlich. Zudem gibt es den erforderlichen Durchführungsvertrag, in dem ergänzende Regelungen getroffen werden, welche nicht als Festsetzung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden. Der Vertrag wurde fristgerecht unterzeichnet. Er ist nicht Bestandteil der öffentlich einsehbaren Unterlagen.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasste zunächst neben dem Vorhabenbereich noch weitere Flächen. Diese sind jedoch mittlerweile in das Vorhaben aufgenommen bzw. aus dem Geltungsbereich genommen worden. Daher ist im vorliegenden Entwurf der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die Planung erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung. Der Umweltbericht ist als Ergebnis der Umweltprüfung als separater Teil der Begründung dem Entwurf beigefügt.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am 24.09.2020 hat der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach beschlossen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1a-19 „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“ aufzustellen.

Mit dem Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Dies wurde bekanntgemacht am 19.10.2020 Die Beteiligung erfolgte vom 27.10.2020 bis einschließlich 27.11.2020 Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.10.2020 von der Planung unterrichtet.

In seiner Sitzung vom 31.03.2022 hat der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am 06.04.2022 öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom 19.04.2022 bis einschließlich 20.05.2022. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.04.2022 um Stellungnahme gebeten.

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 21.07.2022 die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am 21.07.2022 fasste der Stadtrat den Satzungsbeschluss.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst auf einer Gesamtgröße von 8.355,87 m² Fläche die Flurstücke Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 64, Nr. 218/9 teilweise und Flur 65, Nr. 74, 75, 76, 77, 78/17, 79/3, 80/4, 96/9 teilweise, 96/11 teilweise, 98/2, 245/5 teilweise. Der hier beinhaltete Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Flächen Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 65, Nr. 74, 75, 76, 77, 78/17, 80/4 und 98/2.

Das Plangebiet liegt in der Bad Kreuznacher Innenstadt an der Salinenstraße (B 48). In der Umgebung befinden sich das Gymnasium an der Stadtmauer, die Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück, Galeria Kaufhof-Karstadt, die Spardabank Südwest, eine Apotheke, Wohngebäude, ein Lebensmittelmarkt und diverse Dienstleistungsbetriebe. Die geplante gemischte Nutzung fügt sich daher in die Umgebung ein.

3.2. Aktuelle Nutzung

Derzeit befinden sich auf dem Gelände des geplanten Vorhabens Freiflächen, welche als Stellplatzanlage genutzt werden. Die Fläche ist geschottert. Ehemals dort befindliche Gebäude wurden bereits niedergelegt. Alle für das Vorhaben benötigten Bereiche sind im Zugriff des Vorhabenträgers.

Teilweise befinden sich Grünstrukturen in Form von einzelnen Bäumen auf dem Gelände.

3.3. Derzeitige Planungssituation

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gilt derzeit eine bauplanungsrechtliche Regelung durch einen einfachen Bebauungsplan zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Nach diesem Plan aus den frühen 1990er Jahren befindet sich das

Plangebiet des Bebauungsplans 1a-19 in einem Kerngebiet und Vergnügungsstätten sind nur in Kellergeschossen und im 1. Obergeschoss zulässig. Abweichend von diesen bisherigen Regelungen werden Vergnügungsstätten im neuen Plan nicht zugelassen.

3.4. Denkmalschutz

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

4. Planungskonzept

4.1. Vorhaben

Die Vorhabenplanung ist im Detail dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Geplant sind die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche, eines Bäckers / Cafés mit Bistrobetrieb sowie von Wohneinheiten. Dabei ist die Planung aufgeteilt in die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und die Wohnnutzung in den Obergeschossen.

Im Untergeschoss werden Stellplätze als Tiefgarage angeordnet. Dort befinden sich auch die Keller- und Technikräume. Stellplätze befinden sich zudem auf Ebene des Erdgeschosses. Des Weiteren wird eine Vielzahl an Fahrradstellplätzen eingeplant. Diese befinden sich im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Zur verkehrlichen Erschließung wurde aufbauend auf der Vorhabenplanung eine gutachterliche Betrachtung durchgeführt. Diese teilt sich in zwei Themenbereiche auf. Neben dem klassischen Verkehrsgutachten wurde auch ein Mobilitätskonzept erstellt, welches sich sehr eng an den Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers orientiert und die verschiedenen Ansätze zur allgemeinen Mobilität beleuchtet.

Mobilitätsansatz

Im Mobilitätskonzept[1] wird auf die unterschiedlichen Mobilitätsansätze für Wohnen und Gewerbe Bezug genommen. Dabei wird aufgezeigt, wie alternative Fortbewegungsmittel in die Planung aufgenommen werden können und damit das gesamte Vorhaben einen Beitrag

[1] SHG Ingenieure, Montabaur: Mobilitätskonzept – Neubau von Handel, Wohnen, Tiefgarage und Parkplätzen, Salinenstraße Bad Kreuznach, BKN 3, Februar 2022

leisten kann, um den individuellen PKW-Verkehr unter städtebaulichen Ansätzen zu minimieren. Entsprechende Angebote, die sich aus dem Konzept ergeben, sind auch in die Vorhabenplanung eingeflossen. So soll beispielsweise ein umfangreiches Platzangebot entstehen, um Fahrräder nutzen und auch gesichert abstellen zu können. Es werden zudem Carsharing Angebote geschaffen und Plätze für die E-Mobilität vorgehalten. Auch die Einbindung des ÖPNV Angebotes in Bad Kreuznach sowie im Weiteren zum Bahnverkehr im und am Gebäude sollen die Reduzierung des PKW-Verkehrs fördern. Alle Maßnahmen sind in der Vorhabenplanung entsprechend verankert.

Als Konsequenz der Untersuchung kann der Stellplatzschlüssel reduziert werden. Der Schlüssel stellt sich gemäß Mobilitätskonzept wie folgt dar:

Bauab-schnitt	Nutzung	Fläche / WE	Ansatz	Stellplatz-nachweis	Reduzierung Mobilitätskonzept	Ab-zug	Ge-samt
1.BA	VOBA			**58**	---	0	**58**
2.BA	VOBA			**24**	---	0	**24**
Summe 1.+2.BA							**82**
Anzahl Stellplätze, die im 2.BA hergestellt werden							-71
Überhang auf BKN 3							**11**
BKN 3	Einzel-handel Bäckerei	1.090,43 m² 223,34 m²	15,0 m² 35,0 m²	73 6 **79**	*15% ÖPNV-Anteil** *4 Leihfahrräder****	**-14** *-12* *-2*	**65**
BKN 3	Wohnen Wohnen gefördert	48 12 60	1,5 1,0	72 12 **84**	*5% Mobilitätsinformation*** *6 Leih-/Lastenfahrräder**** *5 E-Car-Sharing Fahrzeuge*****	**-32** *-4* *-3* *-25*	**52**[1]
Gesamt BKN 3				**163**		**-50**	**117**
Gesamt inkl. Überhang auf BKN 3							**128**

Die Regelung wird im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verankert.

Das Vorhaben verfügt nun über rund 180 Fahrradstellplätze, die über das Untergeschoss und das Erdgeschoss verteilt untergebracht sind. Zudem werden 5 E-Car-Sharing Fahrzeuge, 10 Leih-/ Lastenräder und ein umfangreiches Informationsangebot zum ÖPNV (App) angeboten. Das Vorhaben kann damit als sehr nachhaltig angesehen werden. Auch der Zugang zu den Angeboten ist sehr niedrigschwellig.

Verkehrsgutachten

Mit dem zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeiteten Verkehrsgutachten[2] erfolgen die üblichen Untersuchungen zum Einfügen des neuen Verkehrs in die bestehenden Verkehrsströme der Anliegerstraßen. Dabei spielt die Salinenstraße eine hervorgehobene Rolle als Bundesstraße.

Untersucht wurde das Einfügen der Verkehre in die bestehenden Netze und die Funktionsfähigkeit von Knotenpunkten sowie von neuen Anschlussstellen des Vorhabens. Hier sind die Einfahrten des Vorhabens zu nennen. Dazu wurden die Verkehre ermittelt, die durch das Vorhaben ausgelöst werden (Einzelhandelsnutzung, Bäckerei mit Café, Wohnen). Diese Verkehre wurden in das prognostizierte bestehende Netz gerechnet.

Im Ergebnis können alle Knotenpunkte ihre Funktion aufrechterhalten. Die Mehrzahl der Knotenpunkte kann nach der Berechnung mit der Qualitätsstufe A bewertet werden. Lediglich der Ampelgeregelte Knotenpunkt Salinenstraße / Schloßstraße erhält eine Bewertung von B in der Nachmittagsspitzenstunde. Die Funktionsfähigkeit ist auch mit dem neuen Vorhaben daher weiterhin gegeben und als gut zu bewerten.

Die erforderlichen Maßnahmen zur geeigneten Steuerung der Verkehrsflüsse durch das Vorhaben wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt. Das Gutachten wurde mit dem LBM abgestimmt.

4.3. Technische Erschließung

Die bestehende Kanal- und Leitungsinfrastruktur kann genutzt werden. Details für die Anschlüsse sind im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Die Erschließung durch Strom, Telekommunikationstechnik, Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung ist über den Bestand realisierbar. Niederschlagswasser soll in der Regel vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der Historie des Geländes und der örtlichen Gegebenheiten wird das Wasser in die Mischwasserkanalisation eingeleitet.

4.4. Planungsalternativen

Zum Vorhaben selbst wurden einige Alternativen erarbeitet. Insbesondere handelt es sich dabei um Details zum Vorhaben im Zusammenhang mit der Flächennutzung sowie den erforderlichen Stellplätzen für Pkw und Fahrräder. Weitere Alternativen (gänzlich andere Bebauung oder anderer Standort) wurden nicht geprüft.

---

2 SHG Ingenieure, Montabaur: Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 1a-19 „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“ der Stadt Bad Kreuznach, Februar 2022

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Derzeit ist davon auszugehen, dass die Ziele der Raumordnung durch die Planung eingehalten werden. Aus dem Verfahren sind keine Themen bekannt geworden, die einen raumordnerischen Zielkonflikt aufzeigen. Sowohl Art als auch Maß der baulichen Nutzung sind zielkonform. Umweltziele der Regional- und Landesplanung werden ebenfalls nicht verletzt.

5.2. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Damit ist die Entwicklung des Vorhabens mit seiner gemischten Nutzung analog zu einem Misch-, Kern- oder Urbanen Gebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.3. Einzelhandelskonzept

Ein förmlich beschlossenes Einzelhandelskonzept liegt in der Stadt Bad Kreuznach nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet noch zum Zentralen Versorgungsbereich (grobe Abgrenzung: Flächen zwischen Wilhelmstraße im Osten, der Bahnlinie im Süden, der Jungstraße, Schloßstraße, Rossstraße, Nahebrücke, Mannheimer Straße, Gerbergasse im Westen sowie der Hochstraße im Norden) der Stadt gezählt werden kann, was auch eine mögliche Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zulässt. Die Installation einer solchen Nutzung ist in den Festsetzungen zugelassen und fügt sich zudem ins städtische Gefüge ein, da Zentren bildende Nutzungen in direkter räumlicher Nähe vorhanden sind.

6. Umweltbelange

Für die Planung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis im Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung dokumentiert ist. Auf den Umweltbericht[3] wird entsprechend verwiesen. Auch zahlreiche Fachgutachten liegen dem Umweltbericht zugrunde und werden in Teilen für die städtebauliche Bewertung relevant. Nachfolgend werden diese städtebaulich relevanten Themen kurz umschrieben.

6.1. Naturschutz und Landespflege

Aktuell ist das Grundstück weitestgehend versiegelt bzw. aufgrund der Parkplatznutzung nur geringfügig begrünt. Es stellt sich für die Bewertung des Naturschutzes als überwiegend wertlos dar. Die vorhandenen Strukturen sind nicht erhaltenswert. Es erfolgt eine Empfehlung

[3] ISU – Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Bitburg: Bebauungsplan „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“ Nr. 1a/19, Begründung und Umweltbericht, Umweltbericht / Grünordnungsplan, Juni 2022

zur Vermeidung von Eingriffen. Allerdings ist durch die Planung eine teils extensive und teils intensive Begrünung der Flachdachbereiche vorgesehen, so dass sich die Situation nach Umsetzung des Vorhabens verbessern wird.

6.2. Immissionsschutz

Zum Immissionsschutz wurde eine Schalltechnische Untersuchung[4] erarbeitet. Ermittelt wurden die Belastungen, die vom Vorhaben auf die Umgebung ausgehen können und die Belastungen, die vom Verkehr auf das Vorhaben (Wohnen) ausgehen können.

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

Details zu den Erkenntnissen sind dem Gutachten zu entnehmen.

6.3. Radon

Zur Vorbereitung des Verfahrens wurde eine Radonuntersuchung[5] durchgeführt. Die Belastung ist gemäß Untersuchungsergebnis hoch einzustufen. Gemeinsam mit der Bauplanung sollen daher geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um die Radonkonzentration in Gebäuden zu minimieren.

6.4. Sonstiges

Weitere vorliegende Untersuchungen behandeln folgende Themen:

[1] Hydrologie[6] und Entwässerung[7]

[2] Kampfmittel[8]

[3] Umwelttechnik Bodenkunde[9]

[4] Baugrunduntersuchung[10]

---

4 TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG, Essen: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 1a-19 der Stadt Bad Kreuznach „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“, Neubau von Handel, Wohnen, Tiefgarage und Stellplätzen, Salinenstraße Bad Kreuznach, BKN 3, 17.02.2022

5 GeoConsult Rhein, Oppenheim: Bericht Radonbelastung in der Bodenluft, Bauvorhaben Handel und Wohnen, Salinenstraße 44-50 / Schloßstraße 13-21, Bad Kreuznach, 26.02.2019

6 Prof. Dr. Knoblich Umwelt- und Baugrundberatung GmbH, Wettenberg: Hydrogeologische Stellungnahme zum Bauvorhaben 55543 Bad Kreuznach, Salinenstraße 34 – 40 (3. Bauabschnitt), 11.07.2020

7 RUM Plan, Baumholder: Beschreibung zur Entwässerung, 05.08.2020

8 Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld: Kampfmittelvorerkundung, 06.11.2018

9 Prof. Dr. Knoblich Umwelt- und Baugrundberatung GmbH, Wettenberg: Umwelttechnische Stellungnahme zum Bauvorhaben 55543 Bad Kreuznach, Salinenstraße 34 – 40 (3. Bauabschnitt), 11.07.2020

10 Prof. Dr. Knoblich Umwelt- und Baugrundberatung GmbH, Wettenberg: Baugrundtechnische Stellungnahme zum Bauvorhaben 55543 Bad Kreuznach, Salinenstraße 34 – 40 (3. Bauabschnitt), 11.07.2020

[5] Historie des Grundstücks[11]

Diese Untersuchungen sind mit ihren Erkenntnissen zu den Bodenverhältnissen und der bisherigen Nutzung grundlegend für die Detailplanungen des Vorhabens und sind mit ihren Ergebnissen bereits in die Planung eingeflossen.

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

7.1. Festsetzungen

Die Festsetzungen beziehen sich auf den notwendigen, durch den Bebauungsplan zu klärenden Regelungsgehalt. Da es sich vorliegend um eine vorhabenbezogene Planung handelt, sind viele Details im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag zu regeln. Diese Bestandteile gelten mit dem Bebauungsplan zusammen als Genehmigungsgrundlage. Daher werden nicht alle notwendigen Regelungen über textliche Festsetzungen getroffen. Auch der Regelungskatalog von § 9 BauGB und BauNVO wird aufbauend auf § 12 Abs. 3 BauGB nur teilweise angewendet. Weitere Regelungen – insbesondere über VEP und Durchführungsvertrag – werden frei formuliert.

Art der Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden die Nutzungen, die realisiert werden sollen, möglichst genau definiert. Hierbei handelt es sich um einen Backshop mit Café-Betrieb sowie Ergänzungen zur Schank- und Speisewirtschaft (Bistro). Es sollen Gerichte angeboten werden können. Diese Nutzung ist explizit festgesetzt. Gleichzeitig soll der Betrieb hingegen durch einen regional aktiven Bäcker erfolgen.

Des Weiteren wird ein Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss angesiedelt, der eine Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² haben kann. Die Rahmenbedingungen für den Lebensmittelmarkt wurden fachgutachterlich untersucht. Das Gutachten[12] hat sich mit der Lage des Standortes, den Auswirkungen auf die Konkurrenz und dem Effekt für die Nahversorgung in der Innenstadt von Bad Kreuznach auseinandergesetzt. Im Ergebnis wird das Vorhaben als verträglich und mit den Zielen der Raumordnung kompatibel bewertet. Dabei spielten die Annahme über die Leistungsfähigkeit des Betriebes in Abhängigkeit von Lage, Erreichbarkeit, Größe und Konkurrenz eine wesentliche Rolle. Das Vorhaben ist gemäß

[11] Prof. Dr. Knoblich Umwelt- und Baugrundberatung GmbH, Wettenberg: Historische Erkundung zu den Gebäuden in 55543 Bad Kreuznach, Schloßstraße 13, 13a, 15, 17, 19 & 21, Salinenstraße 48 und 50, 31.10.2019

[12] GMA, Ludwigsburg: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Salinenstraße / Schloßstraße in Bad Kreuznach, 227.06.2022

Gutachten geeignet die Nahversorgung in der Innenstadt von Bad Kreuznach nachhaltig zu verbessern.

Als weitere Nutzungen sind Wohnungen in den Obergeschossen sowie in einem der zu errichtenden Gebäude vorgesehen. Hier sollen verschiedene Größen angeboten werden, für die ein reduzierter Stellplatzschlüssel nachgewiesen werden soll. Als Alternative werden zahlreiche Fahrradstellplätze angeboten, es gibt ein Mobilitätskonzept für die Einbindung des ÖPNV in den Alltag der Bewohner und Carsharing sowie E-Mobilität werden vom Vorhabenträger aktiv gefördert.

Als alternative Nutzung einzelner Einheiten könnten auch Dienstleistungen installiert werden. Hierbei kann es sich um kleinere Arztpraxen, Physiotherapeuten, Freiberufler, Versicherungsbüro und ähnliche Dienstleistungen handeln, die keinen vom Wohnen stark zu unterscheidenden Charakter aufweisen und in Wohngebieten ebenfalls zulässig sind sowie in die nähere Umgebung der Bad Kreuznacher Innenstadt passen. Die Zulässigkeit richtet sich in dem Fall nach den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

Insgesamt kann die Steuerung der Art der baulichen Nutzung für einen angemessenen Umsetzungsspielraum sorgen obgleich für den Vorhabenbereich klare Regelungen getroffen wurden. Die Details zum Vorhaben ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über GRZ und Vollgeschosse geregelt. Letztere orientieren sich an der Umgebungsbebauung und dem klar strukturierten Vorhaben sowie der bekannten bereits vorliegenden Baugenehmigung für das Bankgebäude, welches sich im Nordosten an den Geltungsbereich anschließt. Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß direktem Planeintrag in Abhängigkeit von den Baugrenzen festgesetzt. Hierdurch wird das Vorhaben direkt in die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit überführt.

Die Regelung durch GRZ orientiert sich an der Vorgabe der BauNVO für Kerngebiete. Demnach wäre eine GRZ von 1,0 zulässig. Da das Vorhaben geringfügig Freibereiche vorsieht, wird die GRZ jedoch um 0,05 Punkte reduziert.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Aufgrund der Nähe des Vorhabens zu bereits bestehenden Gebäuden wird eine Abstandsflächenunterschreitung als zulässig festgesetzt. Dies begründet sich aus einer im Baugenehmigungsverfahren schlüssigen Brandschutzkonzeption und den Zuschnitten der Grundstücke. Aufgrund der städtebaulichen Situation lässt sich eine Bebauung in

geschlossener Bauweise begründen. Die Anforderungen and en Brandschutz sind entsprechend zu beachten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird unterschieden zwischen den im Erdgeschoss überbaubaren Flächen und den darüber befindlichen Baustrukturen. Daher werden die Geschosse innerhalb der einzelnen „Baufenster“ festgesetzt. Dadurch wird die städtebauliche Struktur des Vorhabens bestmöglich im Bebauungsplan abgebildet. Gleichzeitig wird an allen Stellen, an denen es möglich ist, ein hinreichender Puffer für das Baufenster eingeplant, so dass auf kleinere Anpassungen (z.B. bei Dämmung von Gebäuden, technisch notwendige Gründungsarbeiten, etc.) reagiert werden kann (bis zu etwa rund 1,00 m – wo möglich).

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Mit den getroffenen Festsetzungen wird geregelt, dass baulich und stadtbildprägend in Erscheinung tretende Strukturen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Daher können Stellplätze ohne Überdachung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Für die Nebenanlagen soll eine Freiheit in die Planung eingebaut werden, so dass die Stellung solcher Nebenanlagen in Abhängigkeit konkreter Bedürfnisse erfolgen kann. Damit wird der bestmöglichen Ausnutzbarkeit der Flächen Rechnung getragen. Ausnahmsweise können im Erdgeschoss zugelassen werden: Einhausungen für Mülltonnen, Boxen für Fahrräder, Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Abwasser dienen. Diese Nebenanlagen sollen sich auf das Erdgeschoss beschränken. Anlagen für Tierhaltung und Kleintierhaltung werden ausgeschlossen, um störende Einwirkungen auf die Wohnnutzung auszuschließen. Sie werden zudem als nicht mit der vorgesehenen Stellplatzanlage kompatibel gesehen.

Verkehrsflächen und Anschluss an Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wird ein Teil der angrenzenden Straßen in den Geltungsbereich aufgenommen. Explizite Ausbaudetails oder mögliche Veränderungen werden durch die Planung nicht definiert. Es handelt sich bei den Flächen um Straßenflächen und Gehwege.

Durch den Verweis auf den Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Anschlusspunkte für die ebenerdigen Stellplätze, die Tiefgarage und den Anlieferbereich des Lebensmittelmarktes bestimmt. Weitergehende Anschlüsse für den Verkehr sollen nicht zugelassen werden, da die in der Planung enthaltenen Anschlüsse hinsichtlich ihrer

Funktionsfähigkeit abschließend geprüft wurden. Dies schließt auch die Schleppkurvennachweise für LKW im Bereich der Anlieferungszufahrt und das Ausfahren mit Aufstellen an der Ampel ein.

Werbeanlagen

Es erfolgt eine Regelung, dass Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig sind. Somit können an einem Gebäude Werbeanlagen für die dort befindlichen Nutzungen untergebracht werden. Zusätzlich soll aufgrund der Zuordnung von Stellplätzen im Erdgeschossbereich die Bewerbung für den Lebensmittelmarkt und den Backshop an den Zufahrten ermöglicht werden. Damit finden Kunden den direkten Weg zu den Anbietern. Hierdurch sind keine Störwirkungen von Werbeanlagen auf den Verkehr oder das Stadtbild zu erwarten. Weitere Regelungen zur Gestaltung der Werbeanlagen werden nicht vorgenommen.

Begrünungsfestsetzungen

In der Planung ist die Begrünung von Dachflächen und die Begrünung der Wand der Turnhalle des Gymnasiums und des Lebensmittelmarktes vorgesehen. Dazu sind entsprechende Festsetzungen aufgenommen worden, die eine klare Regelung bei gleichzeitiger Flexibilität zur Pflanzdichte aufzeigen. Damit kann eine angemessene landschaftsgärtnerische Gestaltung ermöglicht werden, um insbesondere die Nutzung der Dachfläche des Erdgeschosses als „Garten“ für die Bewohner der Anlage sicherzustellen.

Ergänzend wird auf den Hinweis verwiesen, der eine Pflanzliste zur Anwendung empfiehlt, welche insbesondere für Dach- und Fassadenbegrünungen geeignete Sorten benennt, abhängig von Standort, Unterbau und Besonnung.

Schallschutz

Aus der Schalltechnischen Untersuchung[13] ergeben sich Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sowie zum Schutz der umliegenden Nutzungen vor Emissionen durch das Vorhaben. Diese wurden im Plan festgesetzt. Die konkrete Verortung erfolgt zudem im Vorhaben- und Erschließungsplan.

7.2. Nachrichtliche Übernahmen

Die denkmalgeschützte Mauer zum Gymnasium wurde in die Planzeichnung übernommen und entsprechend ihrem Status gekennzeichnet. Sie wird durch die Planung und ihre Umsetzung nicht beeinträchtigt.

[13] TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG, Essen: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 1a-19 der Stadt Bad Kreuznach „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“, Neubau von Handel, Wohnen, Tiefgarage und Stellplätzen, Salinenstraße Bad Kreuznach, BKN 3, 17.02.2022

Das überschwemmungsgefährdete Gebiet HQ_{extrem} der Nahe bzw. des Mühlenteichs ist in die Planung nachrichtlich übernommen worden. Auf die sich aus der Lage ergebenden Vorgaben und Empfehlungen wird verwiesen.

7.3. Hinweise

Es wurden Hinweise in die Unterlagen aufgenommen, die sich aus Anregungen von Behörden oder aus Fachgesetzen ergeben. Die Hinweise haben nicht den Charakter von Festsetzungen. Dennoch sollen sie direkt aufgeführt werden, um den Zusammenhang zwischen Planung und Fachgesetzen sowie Normen und Richtlinien zu verdeutlichen.

8. Sonstige Planinhalte und Steuerungen

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass entlang der Straßen auf den Gehwegen Bäume in Pflanzkübeln aufgestellt werden. Mangels bodenrechtlichen Bezugs für Pflanzkübel wird dies nicht Bestandteil einer Festsetzung.

Der Durchführungsvertrag beinhaltet darüber hinaus Regelungen, die auch über Festsetzungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Einzug hielten. Der Vertrag regelt aber auch Punkte zwischen den Vertragsparteien, die nicht Bestandteil der öffentlich ausliegenden Unterlagen des Verfahrens sind unter das Vertragsrecht fallen. Dies betrifft Fristen für die Umsetzung des Vorhabens, die Kostentragung der Planungen und Maßnahmen sowie Detailbezüge zu den vorliegenden Konzepten und Gutachten.

Diese Begründung ist dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1a-19 „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“ der Stadt Bad Kreuznach beigefügt.

Bad Kreuznach, den 30.01.2023

STADT BAD KREUZNACH (Siegel)

Emanuel Letz
(Oberbürgermeister)