

## **Bebauungsplan**

**Nr. 5/14  
der Stadt Bad Kreuznach**

**„Zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße  
(ehemalige Rose-Barracks)“**

mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB  
in Verbindung mit § 88 LBauO

**Begründung  
mit Umweltbericht**

Fassung zum Satzungsbeschluss

**L.A.U.B.** Kaiserslautern: 10.04.2017

---

## Inhalt

<b>1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und Planungsgrundsätze, Aufstellungsbeschluss</b>	<b>5</b>
1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss (§1 Abs.3 BauGB, §2 Abs. 1 BauGB)	5
1.2 Ziele und Zweck der Planung (§9 Abs.8 BauGB)	5
1.3 Planungsgrundsätze	5
<b>2 Lage und Abgrenzung sowie sonstige inhaltliche und verfahrensbezogene Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
2.1 Lage im Raum	7
2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)	7
2.3 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse und Nutzungen im Geltungsbereich und dessen Nachbarschaft	8
2.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	9
2.5 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Geltungsbereich und dessen Nachbarschaft	10
2.6 Plangrundlage	10
<b>3 Einfügen in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Berücksichtigung sonstiger abwägungsrelevanter Belange</b>	<b>11</b>
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§1 Abs. 4 BauGB)	11
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§8 Abs. 2 BauGB)	11
<b>4 Verfahren</b>	<b>13</b>
4.1 Aufstellungsbeschluss	13
4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 BauGB)	13
4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 BauGB)	14

---

<b>5 Erforderlichkeit der Planinhalte</b>	<b>20</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)	20
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)	22
5.3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)	25
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §23 BauNVO)	26
5.5 Flächen und Zulässigkeit für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB und §14 BauNVO)	26
5.6 Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)	27
5.7 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)	27
5.8 Versorgungsflächen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)	30
5.9 Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB) sowie damit verbundene Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)	30
5.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	31
5.11 Öffentliche und Private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	32
5.12 Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).	32
5.13 Aufnahme bauordnungsrechtlicher Regelungen als Festsetzungen (§88 Abs. 1-4 LBauO und §88 Abs. 6 in Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB)	38
5.14 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	38
<b>6 Umweltbericht</b>	<b>40</b>
6.1 Einleitung	40
6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen	47
6.3 Zusätzliche Angaben zu technischen Verfahren und Monitoring	59

6.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung zum Umweltbericht	60
<b>7</b>	<b>Sonstige Belange und Auswirkungen der Planung</b>	<b>62</b>
7.1	Belange der Siedlungsentwicklung und des Immissionsschutzes	62
7.2	Belange des Verkehrs und der Verkehrserschließung	62
7.3	Belange der technischen Infrastruktur	63
7.4	Belange der Land- und Forstwirtschaft sowie der Jagd	64
<b>Aufstellungsvermerk</b>		<b>65</b>

## Tabellen

Tabelle 1:	Übersicht über die geplanten Nutzungen .....	6
Tabelle 2:	Übersicht Flächen Bestand .....	41
Tabelle 3:	Übersicht Flächen Planung .....	41

## Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets.....	7
Abbildung 2:	Luftbild um 2000 und 2010 mit Lage des Plangebietes .....	9
Abbildung 3:	Auszug Regionaler Raumordnungsplan .....	11
Abbildung 4:	Auszug Flächennutzungsplan und geplante Änderung.....	12
Abbildung 5:	Übersicht zur Lage der Ausgleichsflächen .....	36
Abbildung 6:	Lage und Abgrenzung der Ausgleichsflächen .....	37

## **1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und Planungsgrundsätze, Aufstellungsbeschluss**

### **1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss (§1 Abs.3 BauGB, §2 Abs. 1 BauGB)**

Mit dem Abzug der US Army aus einer ganzen Reihe von ihr genutzter Liegenschaften in Bad Kreuznach stellt sich für die Stadt die Aufgabe, die betroffenen Areale neu zu ordnen und einer auch baurechtlich abgesicherten und gelenkten Nachfolgenutzung zuzuführen. Am 31.10.2002 wurde daher durch den Stadtrat für den Bereich zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße (ehemalige Rose-Barracks der US-Army) unter Einbeziehung einiger kleinerer Randflächen die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

### **1.2 Ziele und Zweck der Planung (§9 Abs.8 BauGB)**

Auf der Basis bereits frühzeitig durchgeföhrter vorbereitender Untersuchungen gemäß §§141 und 165 BauGB erfolgte die Festlegung eines Sanierungsgebietes auf der Konversionsfläche der ehemaligen Rose Barracks (Satzungsbeschluss vom 20.3.2002). In diesem Satzungsbeschluss werden die zwingende Notwendigkeit und der Handlungsbedarf für Sanierungsmaßnahmen aufgrund der Funktionsschwächen hervorgehoben.

Es wurde darüber hinaus als strategisch angelegte Entscheidungshilfe auf gesamtstädtischer Ebene ein Ende 2001 abgeschlossenen "Rahmenplanung Konversion" entwickelt, in der für die nutzungsbezogen problematischeren Liegenschaften innerhalb der Stadt Bad Kreuznach Erhebungen, Analysen und Vorschläge für die Neuordnung erarbeitet wurden. Ziel war eine abgestimmte und ggf. auch arbeitsteilige Um- und Neunutzung der betreffenden Areale vor dem Hintergrund der jeweils speziellen Standortgegebenheiten, aber auch im Gesamtzusammenhang aller Liegenschaften im Stadtgebiet wie auch deren städtischem Umfeld.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans verfolgt vor allem zwei Ziele:

- Es sollen die notwendigen baurechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung der Erschließung und für sonstige notwendige Neu- und Umbauten geschaffen werden und
- es soll ein Nutzungs- und Ordnungsrahmen vorgegeben werden, der eine Einbindung in die Umgebung wie auch das städtische Gesamtgefüge gewährleistet.

### **1.3 Planungsgrundsätze**

Die Grundzüge der Planung ergeben sich in starkem Maß aus dem Bestand einerseits und insbesondere auch der verkehrlichen An- und Einbindung des Gebietes in die Umgebung andererseits. Im Einzelnen sind zu nennen:

- Erhalt der 7 markanten Kasernengebäude im Westen der Liegenschaft (Geb. 5300 bis 5306) sowie der zur Zeit als Olympiastützpunkt für Trampolinspringer genutzten ehemaligen Reithalle, von dort ausgehend Entwicklung eines durchgrünten Gewerbe- und Dienstleistungsgebiets,

- Neuordnung des bebauten Mittelteils des Geländes, dazu (vorbehaltlich im Einzelfall möglicher Weiterverwendung) überwiegend auch Abriss bestehender Gebäude,
- zumindest teilweise Beibehaltung des Grün- (Sport-) Flächencharakters im Osten, Gestaltung eines „Bürgerparks“,
- Öffnung des Geländes mit einer verbindenden Querspange zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße für den KFZ Verkehr (und an geeigneter Stelle auch für den Fußgänger und Radverkehr) und damit auch Entlastung bestehender Parallelstraßen (insbesondere "Pfalzsprung" im Süden).

Insgesamt sind folgende Nutzungen vorgesehen:

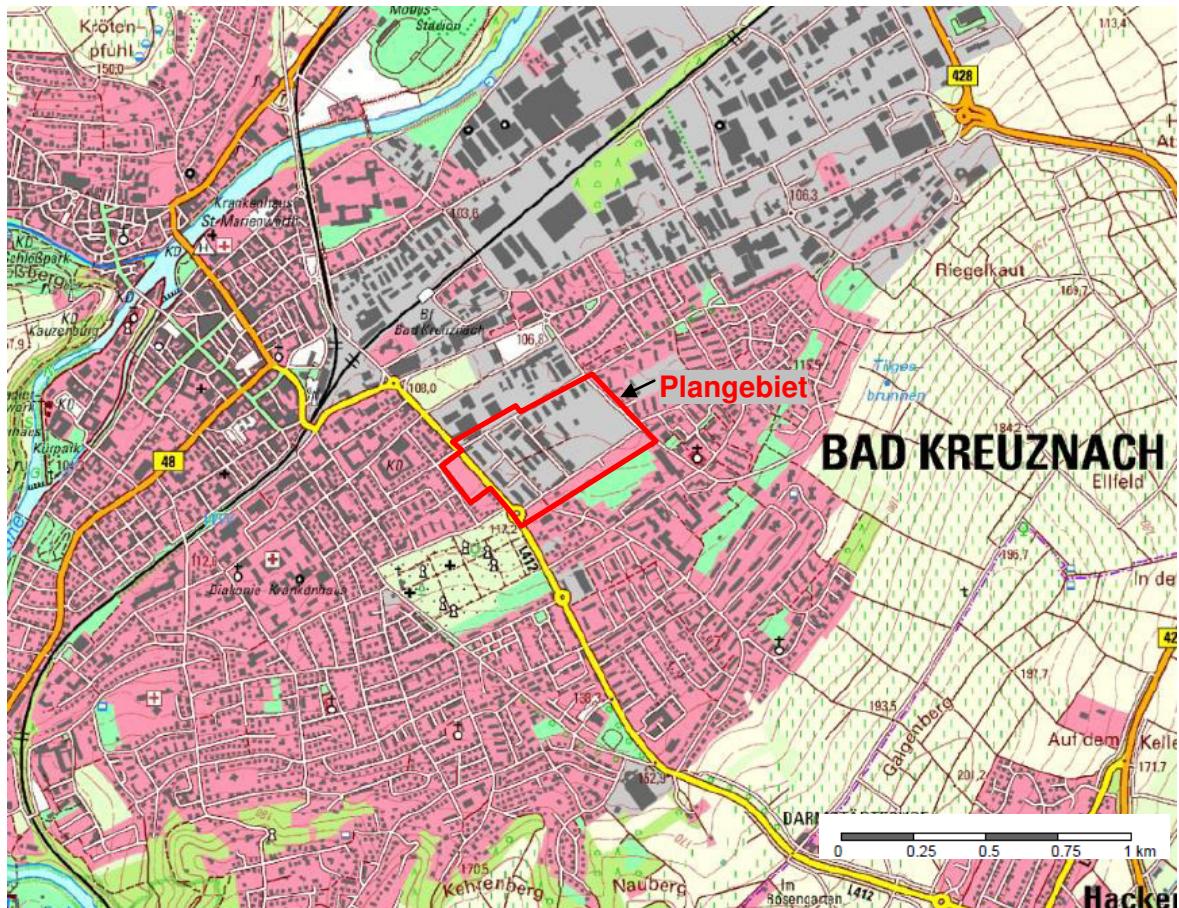
**Tabelle 1: Übersicht über die geplanten Nutzungen**

<b>eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)</b>	<b>7,95 ha</b>
<b>Mischgebiet (MI)</b>	<b>3,88 ha</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	<b>1,35 ha</b>
<b>Flächen für Gemeinbedarf</b>	<b>1,31 ha</b>
davon:	
kirchliche und kulturelle Zwecke	0,37 ha
soziale und gesundheitliche Zwecke	0,94 ha
<b>Sondergebiet</b>	<b>0,10 ha</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>3,02 ha</b>
davon:	
privates Parken	0,30 ha
Fuß-/ Radwege	0,29 ha
verkehrsberuhigt	0,23 ha
sonstige Straßen	2,17 ha
<b>Versorgungsflächen</b>	<b>0,005 ha</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>1,78 ha</b>
davon:	
private Grünflächen PG 1 (Park)	0,12 ha
private Grünfläche PG 2 (Spielplatz)	0,16 ha
private Grünfläche PG 3 (Uhrturm)	0,01 ha
Bürgerpark (ÖG)	1,49 ha
Kleingärten	0,02 ha
<b>Gebietsgröße insgesamt:</b>	<b>19,42 ha</b>

## 2 Lage und Abgrenzung sowie sonstige inhaltliche und verfahrensbezogene Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt etwa 500 m südöstlich des Bahnhofs Bad Kreuznach und etwa 500-1.000 m von der Innenstadt entfernt.



Quelle: LANIS

Abbildung 1: Lage des Plangebiets

### 2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Die Grenze des Geltungsbereiches kann dem beiliegenden Plan entnommen werden.

## **2.3 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse und Nutzungen im Geltungsbereich und dessen Nachbarschaft**

### **2.3.1 Historie des Plangebietes**

Die militärische Nutzung des Geländes geht bis in die 30er Jahre des letzten Jahrhunderts zurück. Im Westteil ist der Grundriss der damaligen "Reichskaserne" noch gut erkennbar. Sie umfasste im Wesentlichen die 7 größeren Kasernengebäude im Westen sowie ein nordöstlich daran anschließendes weitläufiges Karree aus Nebengebäuden und Stallungen, darunter auch eine heute als Turnhalle genutzte ehemalige Reithalle (Geb. 5326).

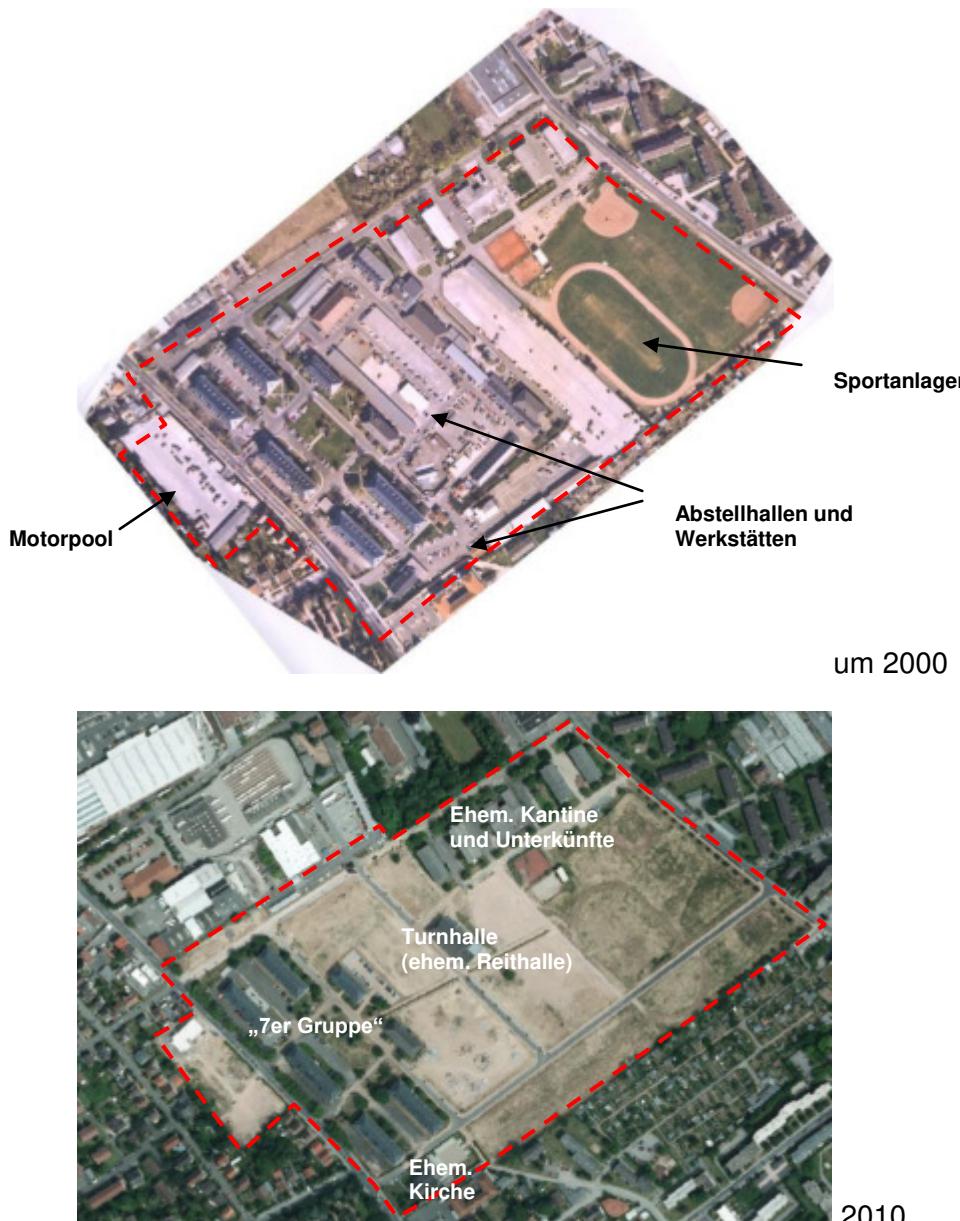
Die Übernahme durch die US-Army zog dann eine ganze Reihe von Um- und Anbauten sowie eine Ausweitung in angrenzende Flächen nach sich. Die Rahmenplanung des Büros isu von 2000 zeigt, dass etwa 44% des Gebäudebestands im Zeitraum um 1950 bis 1970 errichtet wurden, etwa 36% werden dem ursprünglichen Bestand der Zeit vor dem 2. Weltkrieg zugeordnet. Die markanten alten Kasernengebäude im Westen wurden den Erfordernissen angepasst, blieben in ihrer Grundstruktur aber weitgehend erhalten. Innerhalb des östlich angrenzenden Karrees und in einem Band unmittelbar außerhalb entstanden dagegen neben mehr oder weniger umfangreichen Umbauten auch neue Gebäude, darunter Freizeiteinrichtungen, ein separater Sicherheitsbereich, vor allem aber Werkstätten, Abstellflächen und Hallen für Fahrzeuge (Motorpool).

Im Ostteil wurde neben einigen Unterkunftsgebäuden eine Kantine errichtet. Südlich anschließend wurden umfangreiche Sportflächen für Baseball und American Football angelegt.

Im März 2000 teilte das Bundesministerium für Verteidigung mit, dass die US-Army die Liegenschaft (wie auch mehrere weitere in Bad Kreuznach) bis zum 31.12.2001 räumt.

### **2.3.2 Derzeitige Beschaffenheit und Nutzungen**

Die ehemalige militärische Nutzung, auf die Erschließung und Gebäudebestand ausgerichtet sind, umfasste ein relativ breites Spektrum. Flächenmäßig dominieren neben den von Grünflächen umgebenen alten Kasernengebäuden im Westen (Stabsgebäude, Büros, Unterkünfte) Abstellflächen und Werkstätten der "Motorpools" und die Sportflächen im Osten die Nutzungsstruktur. Darin eingemischt sind aber auch eine Reihe sozialer und Freizeiteinrichtungen, u.a. eine Kantine und eine kleine Kirche. Rückbau und Sanierungsarbeiten sind mittlerweile abgeschlossen. Die nachfolgenden Luftbilder geben zum Vergleich den Ausgangszustand um das Jahr 2000 und die Situation 2010 wieder. Wie sie zeigen, betrafen Änderungen in erster Linie die fast zu 100% versiegelten Flächen des Motorpools und der Abstellhallen und Werkstätten im Zentrum. Innerhalb der „7er Gruppe“, einer markanten Gruppe ehemaliger Kasernengebäude im Westen, konnten Nachnutzungen (Verwaltung/ Büros) etabliert werden. Die Turn- bzw. ehemalige Reithalle wird sportlich, die Kirche von der jüdischen Kultusgemeinde genutzt.



**Abbildung 2: Luftbild um 2000 und 2010 mit Lage des Plangebietes**

## 2.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Derzeitige Eigentümerin der ehemaligen Militärliegenschaft ist die Bad Kreuznacher Entwicklungsgesellschaft mbH (BKEG), die auch die Erschließung, Entwicklung und Vermarktung des Gebietes betreibt. Eine ganze Reihe von Gebäuden und Grundstücken wurden bereits an Interessenten weiter veräußert, die eine Weiternutzung im Sinne der Vorgaben des Bebauungsplans gewährleisten.

Auch weitere Parzellen sind bereits im Eigentum von Nutzern, die den Vorgaben des Plankonzeptes entsprechen. 23/26, 23/27 ist so im Eigentum der jüdischen Kultusgemeinde.

## **2.5 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Geltungsbereich und dessen Nachbarschaft**

Für den engeren Bereich der ehemaligen Kaserne wurde am 20.3.2002 durch den Stadtrat eine Satzung über die förmliche Festlegung des "Sanierungsgebietes Rose Barracks" beschlossen.

Darin wird für den umgrenzten Bereich auf Grundlage vorbereitender Untersuchungen zwingende Notwendigkeit und Handlungsbedarf entsprechend §136ff BauGB festgestellt. Es sind Sanierungsmaßnahmen aufgrund der festgestellten Funktionsschwächen durchzuführen. Die Anwendung der §§152-156 BauGB wird als erforderlich angesehen.

Am 4.12.2008 wurden in einem weiteren Beschluss des Stadtrates eine Zusammenfassung und kleinere Korrekturen beschlossen.

Die Kasernen an der Alzeyer Straße sind im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler aufgelistet und wie folgt beschrieben: „Symmetrisch um einen Grünhof verteilter Gebäudekomplex mit repräsentativen dreigeschossigen Heimatstilbauten.“ Wie in den Stellungnahmen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesdenkmalpflege vom 11.10.2011 und 14.04.2012 unterstrichen wird, ergibt sich daraus auch ohne explizite Rechtsverordnung ein Schutz als Denkmalzone im Sinn des §5 Denkmalschutzgesetz.

## **2.6 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient eine digitale Flurstückskarte der Stadt Bad Kreuznach. Für das Gelände wurde darüber hinaus eine Vermessung durchgeführt, mit deren Hilfe insbesondere die genaue Lage von Gebäuden und Straßen ermittelt wurde.

### 3 Einfügen in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Berücksichtigung sonstiger abwägungsrelevanter Belange

#### 3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§1 Abs. 4 BauGB)

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe in Fassung von 2016 ist die Fläche der ehemaligen Rose Barracks als Siedlungsfläche Wohnen und Industrie und Gewerbe dargestellt. Beides ist aber nicht textlich mit raumplanerischen Zielsetzungen hinterlegt sondern beinhaltet lediglich eine Darstellung des tatsächlichen bzw. geplanten Bestandes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Raumordnungsplans.

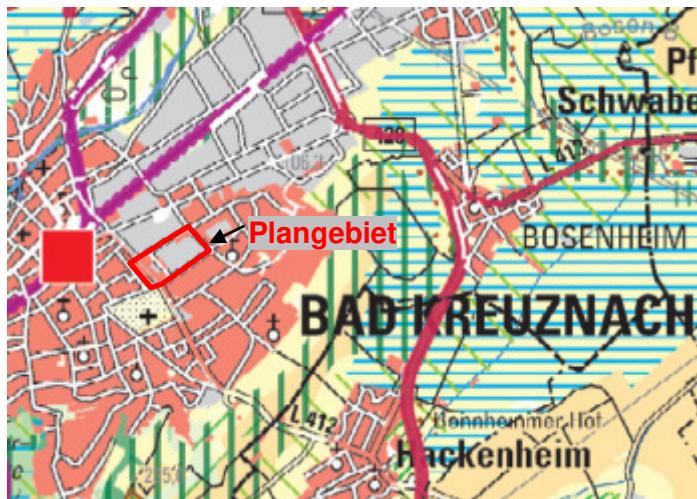


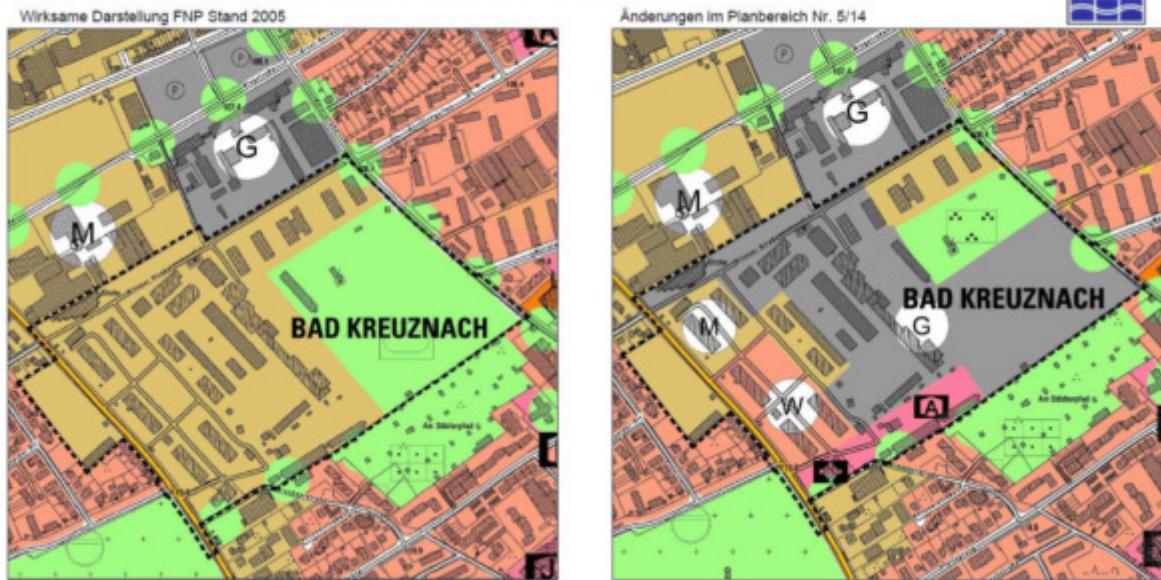
Abbildung 3: Auszug Regionaler Raumordnungsplan

#### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§8 Abs. 2 BauGB)

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt den bebauten westlichen Teilbereich als gemischte Baufläche dar, den Ostteil einschließlich der dortigen Gebäude als Grünfläche mit der Signatur Sportplatz.

Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen nicht den Darstellungen des Plans. Eine FNP-Teilfortschreibung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

**2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH**  
Bereich des Bebauungsplanes "Rose-Barracks", Nr.5/14



W	Wohnbauflächen	Öffentliche Grünfläche
M	Gemischte Bauflächen	Zweckbestimmung:
G	Gewerbliche Bauflächen	Parkanlage
P	Gemeinbedarfsflächen	Sportplatz
S	Zweckbestimmung:	Überörtliche Hauptverkehrsstraße
Soziale Einrichtungen: A Alteneinrichtung	Soziale Einrichtungen: A Alteneinrichtung	Grenze des Änderungsbereichs
Kirche		

**Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan und geplante Änderung**

## 4 Verfahren

### 4.1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch den Stadtrat in der Sitzung vom 31.10.02 beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 26.9.2005 in den örtlichen Tageszeitungen.

### 4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 BauGB)

#### 4.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB erfolgte am 5.10.2005, es wurden keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorgetragen. Der Plan lag im Zeitraum vom 6.10. bis 20.10.2005 öffentlich aus.

Eine weitere Beteiligung erfolgte im Rahmen einer Bürgererörterung am 14.9.2011. Auch dabei wurden keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorgetragen.

#### 4.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.2 BauGB

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.2 BauGB wurde am 22.3.2012 beschlossen, am 26.3.2012 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 4.4.2012 bis 3.5.2012.

Im Rahmen der Beteiligung wurde vom MTV Bad Kreuznach das Anliegen vorgebracht, die Baugrenzen und Pflanzstreifen innerhalb des Baufensters südwestlich des Bürgerparks für den Neubau einer Sporthalle mit Kindertagesstätte zu ändern. Zur Realisierung dieses Vorhabens wird es als notwendig angesehen, die im Entwurf vorgesehenen Baugrenzen entlang der Hannah-Arendt-Straße im Westen des Vorhabens, zum Bürgerpark bzw. entlang des dort nach Süden führenden Fußwegs im Osten und entlang des Fußwegs im Norden jeweils in Teilbereichen um etwa 3-7 m zu überschreiten. Die aktuelle Planfassung wurde am 25.5.2012 per Email an die Stadt übermittelt.

Die gewünschten Anpassungen lassen sich ohne Änderung der städtebaulichen Planung und Ziele realisieren. Die Baugrenzen und Pflanzstreifen wurden in der Planzeichnung dem geplanten Vorhaben angepasst.

#### 4.2.3 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach §4a Abs.3 BauGB

Aufgrund von Änderungen in einer Teilfläche des Gebietes im Zusammenhang mit dem geplanten Bau eines Kindergartens und einer Sporthalle wurde vom 23.7.2012 bis einschließlich 8.8.2012 eine erneute beschränkte Offenlage durchgeführt.

In diesem Zeitraum wurde von einer Privatperson eine Stellungnahme vorgelegt. Sie betraf überwiegend Punkte, die nicht Gegenstand der Änderung und der beschränkten Beteiligung waren, wurde aber auch in diesen Punkten auf eventuelle abwägungsrelevante Inhalte geprüft. Es ergaben sich keine grundsätzlichen Änderungserfordernisse für das Konzept, folgende Punkte wurden aber aufgenommen:

- Die Führung einer Fuß- Radwegeverbindung durch den Bürgerpark wurde stärker hervorgehoben

2013 ergaben sich dann erneut einige Änderungserfordernisse, die insbesondere die Ausweisung von Mischgebieten im Westen und Nordosten des Geltungsbereichs zum Gegenstand hatten, sowie Veränderungen der Abgrenzung des Bürgerparks im Osten, mit der Ausweisung eines Sondergebietes für Gastronomie an dieser Stelle statt im Westteil. Dazu erfolgte in der Zeit vom 10.7.2013 bis einschließlich 9.8.2013 eine erneute Offenlage. Es ging dazu keine Stellungnahme ein.

Aufgrund erneuter Änderungen, insbesondere einer Erweiterung der Wohn- und Mischnutzung und Rücknahme gewerblicher Nutzungen 2014 wurde der Plan vom 19.02.2014 bis einschließlich 18.03.2014 ein viertes Mal öffentlich ausgelegt. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Nach Wegfall der Erschließungsstraße nördlich des Bürgerparks und einer Sticherschließung südlich des Mischgebietes westlich der Alzeyer Straße (Umwandlung in ein Wegerecht), Anpassungen eines Baufensters im Gewerbegebiet südöstlich der Georg-Marshall-Straße zur Realisierung eines Parkhauses und einigen weiteren Detailanpassungen insbesondere in dem Baufenster des Gewerbegebietes im Mündungsbereich Georg-Marshall-Straße / Alzeyer Straße erfolgte im Zeitraum 17.10.2016 – 18.11.2016 eine nochmalige Offenlage. Auch in diesem Zeitraum gingen keine Stellungnahmen ein.

### 4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 BauGB)

#### 4.3.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)

Mit Schreiben vom **28.9.2005** wurde eine erste frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.1 durchgeführt. Insgesamt gingen 19 Stellungnahmen ein, in denen einige sachliche Hinweise, insbesondere auch auf im Gebiet vorhandene Leitungen und Anlagen gegeben, aber keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben geäußert wurden.

Eine umfangreiche fachliche Stellungnahme erfolgte durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu vorhandenen bzw. vermuteten Altlasten. Der diesbezügliche Sachstand 2005 mit einer ganzen Reihe von Verdachtsflächen ist aber nicht mehr aktuell. Inzwischen wurden die Untersuchungen, Bewertungen und z.T. auch Sanierungsmaßnahmen weiter fortgeführt und die Zahl der relevanten Flächen stark reduziert (Schreiben der SGD Nord vom 4.3.2010, mit Bestätigung des Sanierungserfolges und Benennung der noch verbliebenen Einschränkungen).

Von Seiten des Landesamtes für Denkmalschutz und der Kreisverwaltung wurde auf die 7 Kasernengebäude hingewiesen, die in der Denkmaltopographie der Stadt eingetragen sind und für die eine Denkmalzone geplant ist. Dort nicht erfasst, aber im Schreiben genannt, werden darüber hinaus die ehemalige Reithalle und der angrenzende Gebäudekomplex (Geb.5325/26 und Gebäude 5329).

Zum damaligen Stand war eine solche Zone noch nicht ausgewiesen und eine Ausweisung steht auch nicht unmittelbar an, da z.T. noch Klärungsbedarf hinsichtlich der Sanierbarkeit eines der kleineren Gebäude (Nr. 5306) besteht.

Seit 2005 haben sich die grundsätzlichen Planungsabsichten der Stadt für das Gebiet nicht verändert. Es ergaben sich aber doch eine Reihe von Anpassungen und Änderungen. Zu nennen sind hier insbesondere die geplante bauliche Nutzung westlich der Alzeyer Straße und im Süden der ehemaligen Sportflächen sowie die Führung der Haupterschließung. **Mit Schreiben vom 8.9.2011 wurde daher eine erneute Beteiligung nach §4 Abs.1 BauGB durchgeführt.**

Bei dieser erneuten Beteiligung gingen 14 Stellungnahmen ein. Auch dieses Mal wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Einige beteiligte Behörden gaben Hinweise, die geprüft und soweit für den Bebauungsplan relevant, berücksichtigt wurden.

Hinweise der Brandschutzstelle der Kreisverwaltung Bad Kreuznach beziehen sich auf Details der technischen Dimensionierung, die im Bebauungsplan nicht geregelt werden können, sondern Gegenstand der jeweiligen Objektplanung und Genehmigung sind. Auch Hinweise der Polizeiinspektion Bad Kreuznach zur Kriminalprävention beinhalten Details wie Lage der Eingänge und Beleuchtung, die in einem Bebauungsplan nicht festsetzbar sind. Beides wird daher lediglich als Hinweis in den Plan aufgenommen.

Darüber hinaus wurden folgende Punkte angesprochen:

- Untere Wasserbehörde und SGD Nord wiesen darauf hin, dass bei der Einleitung des Regenwassers in das Kanalsystem Einschränkungen bestehen. Dem wird dadurch begegnet, dass eine Überschreitung der GRZ 0,6 (entspricht etwa dem Zustand zur Zeit der militärischen Nutzung bezogen auf das Gesamtgebiet) nur zulässig ist, wenn gleichzeitig Maßnahmen zur dezentralen Rückhaltung von Regenwasser ergriffen werden.
- Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesdenkmalpflege merkte mit Schreiben vom 11.10.2011 an, dass nach der 2008 in Kraft getretenen Novelle des Denkmalschutzgesetzes ein Schutz auch ohne formelle Unterschutzstellung besteht.

Zu berücksichtigen bzw. unverändert bleiben muss die Kubatur der Kasernengebäude, insbesondere die Traufhöhe. Sie haben Bestandsschutz. Auch der Anbau von Treppenhäusern etc. muss gesondert geregelt werden.

Die geänderte rechtliche Situation hat für die Planung keine Konsequenzen. Das angesprochene Ensemble wurde auch bisher bereits als de facto geschützt behandelt. Um jegliche Zweifel und Unklarheit darüber auszuräumen, welche Gebäude und Anlagenteile zu erhalten sind, sind diese im Plan entsprechend hervorgehoben.

- Der Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach forderte mit Schreiben vom 4.10.2011 eine Zusammenfassung der geplanten Zufahrten westlich der Alzeyer Straße auf 2 an Stelle von 3.

Dieser Hinweis wurde geprüft. Die geplante Beschränkung auf drei Zufahrten bedeutet aber bereits eine Konzentration gegenüber den sonst möglichen und zulässigen Einzelzufahrten für jedes Grundstück. Bei einer weiteren Zusammenfassung wäre eine Erschließung der betroffenen Grundstücke nicht mehr effizient zu gewährleisten.

Ein weiterer Hinweis betrifft die Sicherung der Sicht in den Einmündungsbereichen insbesondere der Alzeyer Straße. Dazu ist anzumerken, dass die Bepflanzungen auf den Grundstücken in Lage und Dimension den üblichen Grundstückseinfriedungen entsprechen und die Anfahrsicht entlang der begleitenden Gehwege gewährleistet wird.

Zum Lärmschutz lag im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch keine aktuelle Fassung des Gutachtens vor. Dem Hinweis, dass diese Belange zu beachten sind, wurde mit Vorlage des Gutachtens Rechnung getragen.

- Mit diesem Gutachten wird auch dem Hinweis der SGD Nord Regionalstelle Gewerbeaufsicht entsprochen, dass es möglicherweise in angrenzenden Wohngebieten zu Konflikten durch Immissionen kommen kann. Dem wird durch eine Lärmkontingentierung entgegengewirkt.
- Der Hinweis der Stadtwerke Bad Kreuznach hinsichtlich Einhaltung von Abständen der geplanten Pflanzungen zu Leitungstrassen wurde bei der Planung berücksichtigt.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfahl eine Untersuchung der im Gebiet auftretenden Radonwerte. Dies wird als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.3.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB)**

43 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 2.4.2012 über die Planung informiert und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Insgesamt antworteten 13, von denen 5 keinerlei Bedenken und Hinweise äußerten. In 8 Fällen wurden Hinweise vorgebracht, die aber in keinem Fall eine Planänderung erfordern:

Die Brandschutzstelle der Kreisverwaltung Bad Kreuznach verwies noch einmal auf ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung. Diese wurde bereits zum damaligen Zeitpunkt durch eine Ergänzung der Hinweise berücksichtigt. Auch die in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, insbesondere zu Radon, wurden so berücksichtigt.

Die SGD Nord Regionalstelle Gewerbeaufsicht wies darauf hin, dass die Ergebnisse des Schallgutachters berücksichtigt werden müssen. Dies war bereits in dem Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung durch umfassende Festsetzungen erfolgt. Zusätzliche konkrete Ergänzungswünsche wurden nicht vorgebracht. Der Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung wies auf bestehende Vereinbarungen zu den Planungen Justizzentrum hin. Diese gelten unverändert, bzw. die Festsetzungen stehen dem nicht entgegen.

Darüber hinaus wurden folgende Punkte angesprochen:

- Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Abt. Bau- und Kunstdenkmalflege wies darauf hin, dass in den Hinweisen ein genereller Verweis auf den Denkmalschutz erfolgen sollte. Dem wurde entsprochen. Konsequenzen für die Planung ergaben sich daraus nicht.
- Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH gab eine ausführliche Stellungnahme zu Leitungstrassen und Schutzabständen ab.

Eine genaue Festsetzung der in dem beigelegten Plan verzeichneten Leitungsverläufe in den Straßen und öffentlichen Flächen ist nicht sinnvoll. Die dort meist in größerer Zahl vorhandenen verschiedenen Leitungsführungen können nur im Rahmen genauerer technischer Planungen abgestimmt werden. Innerhalb der Abzweige auf die Baugrundstücke ist eine Anpassung jeweils in Abstimmung mit den konkreten Bauvorhaben durchzuführen. Um die von der Telekom gegebenen Informationen bei späteren Planungen berücksichtigen zu können, wurden sie in die Hinweise übernommen.

- Der Hinweis der RWE zu einem von Baumaßnahmen tangierten Fernmeldekabel im Bereich der ehemaligen Kirche konnte nach Nachfrage geklärt werden. Das angesprochene Kabel wird nicht mehr benötigt und wurde durch eine der Planung angepasste Trassenführung ersetzt.

#### **4.3.3 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4a Abs. 3 BauGB)**

Aufgrund einiger partieller Änderungen im Zusammenhang mit dem geplanten Bau eines Kindergartens und einer Sporthalle wurden mit Mitteilung vom 17.07.2012 auch die Träger öffentlicher Belange erneut, beschränkt auf die geänderten Planteile, beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine Bedenken und Anregungen, die eine Planänderung oder Ergänzung erforderten.

- Die SGD Nord Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wies darauf hin, dass für die gemäß Änderung nunmehr geplante Kindertagesstätte grundsätzlich strengere Anforderungen an die Sanierung der anstehenden Böden ergeben können.

Grundsätzlich liegen die festgestellten Belastungen deutlich unter den Mindestanforderungen für Gewerbenutzung. Ob kleinflächig im Bereich der geplanten Freianlagen trotzdem zusätzliche Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen notwendig werden kann nur im Rahmen der konkreten technischen Planung entschieden werden.

Aufgrund der erneuten Änderungserfordernisse 2013 (Ausweisung von Mischgebieten im Westen und Nordosten des Geltungsbereichs, Veränderungen der Abgrenzung des Bürgerparks im Osten, mit der Ausweisung eines Sondergebiets für Gastronomie an dieser Stelle statt im Westteil) erfolgte mit Schreiben vom 5.7.2013 auch eine erneute Beteili-

gung der Träger öffentlicher Belange. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine Bedenken und Anregungen, die eine Planänderung oder Ergänzung erforderten.

Mit Schreiben vom 13.02.2014 erfolgte eine 4. Beteiligung, nachdem im Westen die Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten überarbeitet und stark ausgedehnt wurde. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten auch diesmal keine Bedenken und Anregungen, die eine Planänderung oder Ergänzung erforderten.

Nach Wegfall der Erschließungsstraße nördlich des Bürgerparks und einer Sticherschließung südlich des Mischgebietes westlich der Alzeyer Straße (Umwandlung in ein Wegerecht), Anpassungen eines Baufensters im Gewerbegebiet südöstlich der Georg-Marshall-Straße zur Realisierung eines Parkhauses und einigen weiteren Detailanpassungen insbesondere in dem Baufenster des Gewerbegebietes im Mündungsbereich Georg-Marshall-Straße / Alzeyer Straße erfolgte mit Schreiben vom 06.10.2016 eine erneute Beteiligung. Sie enthielten keine Bedenken und Anregungen, die eine Planänderung oder Ergänzung erforderten. Inhaltlich wurden aber mehrere Punkte angesprochen, die eine nochmalige inhaltliche Prüfung und Abwägung erforderten:

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau legte eine ausführliche Stellungnahme vor, in der zwei Punkte hervorzuheben sind:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsfläche in der Gemarkung Plaig, Flur 2, Parzellen 109-115 laut gültigem RROP Rheinhessen-Nahe in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Rohstoffsicherung liegt. Dieses Gebiet ist von dauerhaft entgegenstehender Nutzung freizuhalten.

Die Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe nennt diesbezüglich allerdings keine Bedenken. Die Ausgleichsflächen sind Teil eines größeren Flächenkomplexes, der durch die Stadt bereits vor Inkrafttreten des RROP entwickelt wurde, nachdem sich zeigte, dass keine Fortführung des Abbaus absehbar ist. Es erscheint nicht sinnvoll und zielführend diese bereits vor Jahren auf den Weg gebrachte, bestehende, ökologisch positive Entwicklung rückgängig zu machen und stattdessen an anderer Stelle z.B. landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass der Westteil des Plangebietes innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde liegt.

Zu diesem Thema enthält der Plan einen Hinweis, der insbesondere auch einschlägige Ansprechpartner benennt. Eine pauschale und detaillierte Festsetzung von Untersuchungspflichten im Bebauungsplan erscheint weder sinnvoll noch begründbar.

- Der Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach wies darauf hin, dass an dem Kreuzungspunkt Alzeyer-Straße / Georg-Marshall-Straße abhängig von der Verkehrsentwicklung auf der Alzeyer-Straße möglicherweise Engpässe auftreten können.

Die Stadt Bad Kreuznach geht davon aus, dass das IVEK bis zum Jahr 2030 in der vorgelegten Form umgesetzt wird und somit die zum Nachweis der ausreichenden Leistungsfähigkeit von ihre getroffenen Annahmen zur Verkehrsentwick-

lung auf der Alzeyer-Straße auch eintreffen werden. In diesem Fall, reicht die Gutachten des Büros Giloy & Löser ausgewiesene verkehrsrechtliche Anordnung eines Schildes "vorgeschriebene Fahrtrichtung rechts" für die Ausfahrer aus der Georg-Marshall-Straße in die Alzeyer Straße aus, um den zusätzlichen Verkehr aus dem B-Plan-Gebiet am Knoten abzuwickeln. Das Verkehrsteilnehmer ggf. auch als Linksabbieger verkehrswidrig abbiegen würden, ist dabei unerheblich. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wäre dann immer noch gegeben!

## 5 Erforderlichkeit der Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)

#### 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes beschränkt sich auf eine Teilfläche der Bestandsgebäude im Westen des Plangebietes.

Im Bereich der ehemaligen Kasernengebäude im Westen wird dort eine bessere Verzahnung des ehemaligen Kasernengeländes mit der westlich außerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Wohnbebauung erreicht. Zugleich werden die Möglichkeiten einer attraktiven Nachnutzung der Bestandsgebäude und damit der angestrebte Erhalt auf eine breitere Basis gestellt.

#### 5.1.2 Mischgebiet (§6 BauNVO)

Die Mischgebiete ermöglichen es, in gewissem Umfang weitere Wohnnutzung im Gebiet zuzulassen, ohne die gewerbliche Nutzung der angrenzenden Flächen unangemessen einzuschränken. Die Flächen bilden zugleich auch einen Puffer und Übergang zur benachbarten Wohnnutzung.

Die Einschränkung der Zulässigkeit für Vergnügungsstätten erfolgt aus den gleichen Gründen wie in den Gewerbegebieten. Als zusätzliche Begründung ist bei den Vergnügungsstätten auch die Vermeidung der für diese Nutzung typischen nächtlichen Störungen zu nennen.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt im Westen („7er Gruppe“), da sie dort sowohl gestalterisch wie auch im Hinblick auf Emissionen die angestrebte Wohnnutzung im Geltungsbereich stören und die Attraktivität und Nutzbarkeit der Flächen deutlich mindern würden. Im Nordosten würde dies darüber hinaus auch die benachbarte Wohnnutzung betreffen. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass Störungen durch den Betrieb, anders als bei den meisten sonstigen gewerblichen Nutzungen, in erheblichem Maß auch während der Nacht zu erwarten sind.

#### 5.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§8 BauNVO in Verbindung mit §1 BauNVO)

Diese Festsetzungen markieren einen wesentlichen städtebaulichen und funktionalen Kern der baulichen Nutzung innerhalb der Konversionsfläche "Rose-Barracks". Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an der Rahmenplanung Konversion und berücksichtigen somit auch das Zusammenspiel mit weiteren Konversionsliegenschaften.

Die getroffenen Festsetzungen zielen unter Berücksichtigung dieser Rahmenvorgaben darauf ab, eine primär auf Dienstleistungen, Büronutzungen, ggf. auch Schulung und in gewissem Umfang auch Beherbergungsbetriebe (v.a. in Verbindung mit Schulung, Seminaren etc.) ausgerichtete Nutzungsstruktur zu entwickeln. Um dafür ausreichende Standortqualitäten, und insbesondere auch ein attraktives Umfeld mit nicht zu starken Störungen durch Immissionen aus der Nachbarschaft zu gewährleisten, werden störintensivere Gewerbenutzungen ausgeschlossen.

Es entsteht dadurch eine Annäherung der Nutzungscharakteristik an ein Mischgebiet. Im Gegensatz dazu wird aber die Wohnnutzung stark eingeschränkt, so dass ein wesentliches Merkmal einer Mischnutzung nicht gegeben und eine entsprechende Festsetzung nicht sinnvoll ist.

**Produzierendes und verarbeitendes Gewerbe** ist dabei keinesfalls unzulässig, wird über die Einschränkung "nicht wesentlich störend" aber im Störgrad auf etwa das Niveau eines Mischgebietes begrenzt. Dies eröffnet in gewissem Umfang auch die Möglichkeit z.B. Betriebe mit entwicklungs- und dienstleistungsintensiven, aber kaum Lärm oder Schadstoffe emittierenden Produktionen anzusiedeln, was nach Größe und Lage des Gebietes und möglichen Grundstückszuschnitten durchaus sinnvoll erscheint. Ggf. könnte dies auch genutzt werden, um z.B. im Zusammenhang mit einem Gründerzentrum über reine Büronutzungen hinaus auch handwerklichen oder sonstigen, Güter produzierenden Gründern Angebote zu machen.

Ebenfalls ausdrücklich zulässig sind **Anlagen für sportliche, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**. Diese Hervorhebung zielt darauf ab, das Gebiet prinzipiell auch für die in der Rahmenplanung vorgesehenen sportlichen und freizeitbezogenen Zwecke - auch ohne gewerblichen Charakter - zu öffnen (bzw. offen zu halten), da dies dem Charakter und der Qualität des Gebietes durchaus entspricht und als Ergänzung sinnvoll erscheint.

Eine Begrenzung auf bestimmte Teilflächen erscheint nicht geboten, soweit sich die Anlagen an den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung halten.

Die **Wohnnutzung** ist dagegen gegenüber einem Mischgebiet sehr stark eingeschränkt. Dies ist auch der wesentliche Grund, warum das Gebiet, trotz Bezugnahme auf die dort zulässigen Störungen, nicht als Misch- sondern als Gewerbegebiet festgesetzt wurde. Es soll trotz der grundsätzlich reduzierten Störintensität nicht mehr als notwendig mit Wohnnutzung durchsetzt werden. Zum einen soll es mit seinem Flächenpotenzial in den durch die Festsetzungen umrissenen Qualitäten auch bewusst für andere Nutzungen reserviert bleiben, da Wohnen über das im Gebiet vorgesehene Maß hinaus auch in anderen Konversionsliegenschaften der Stadt Bad Kreuznach gut und qualitativ wie quantitativ mehr als ausreichend möglich und vorgesehen ist. Zum anderen eröffnen sich im Einzelfall gegenüber einem Mischgebiet noch etwas größere Nutzungsspielräume. Die Gefahr einer dadurch geförderten negativen Nutzungsentmischung mit daraus resultierendem Verkehr ist dem gegenüber nicht gegeben, da an drei Seiten Wohnbebauung angrenzt und das Gebiet auch fußläufig innerhalb der Stadt gut erreichbar ist.

Zulässig und unproblematisch sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, insbesondere also Hausmeister. Wohnungen der Betriebsinhaber können als Ausnahme zugelassen werden. Die Zulassung ist jedoch im Einzelfall zu prüfen. Gegenüber den o.g. aus betrieblichen Gründen notwendigen Wohnungen beinhaltet hier eine generelle Zulässigkeit die Gefahr, dass das Gebiet zu stark von privater Wohnnutzung vereinnahmt und die genannte Zielsetzung so unterlaufen wird.

Auch **Vergnügungsstätten** sind ausgeschlossen, um die angestrebte Gebietscharakteristik, auch als attraktive "Adresse" innerhalb der Stadt, sichern zu helfen. Gerade bei der oft übergangsweisen Zwischenvermietung und Zwischennutzung vorhandener leerstehender Gebäude erscheint sonst die Gefahr, dass sich hier unerwünschte Nutzungen etablieren und eine spätere Entwicklung auch von Nachbargrundstücken behindern, gegeben.

---

#### **5.1.4 Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Gastronomie (§11 BauNVO)**

Dieses Gebiet dient dazu, eine bauliche Nutzung an dieser Stelle zu ermöglichen, die den benachbarten Bürgerpark ergänzt. Dazu wird in begrenztem Umfang ein gastronomisches Angebot ermöglicht, wobei diese Begrenzung in erster Linie auf das Maß der Bebauung abzielt, um eine tatsächliche wie auch darüber hinauswirkende optische Einengung des Bürgerparks zu vermeiden.

#### **5.1.5 Emissionskontingente (§1 Abs.4,5 BauNVO)**

Die Festsetzung von Emissionskontingenzen dient dem Zweck, die Störung empfindlicher Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs zu vermeiden und zugleich aber auch eine faire Verteilung der dazu notwendigen Nutzungsbeschränkungen bzw. Minderungs- und Schutzmaßnahmen zu erreichen. Insbesondere wird vermieden, dass einzelne Nutzer Grenz- und Richtwerte an den maßgebenden Immissionspunkten bereits in einem frühen Stadium der Erschließung vollständig ausschöpfen und dadurch die Ansiedlung weiterer Vorhaben wesentlich erschweren oder sogar unmöglich machen.

Die Kontingentierung basiert auf einem zu diesem Zweck erarbeiteten Fachgutachten, auf das hinsichtlich genauerer Erläuterungen hier verwiesen sei.<sup>1</sup> Sie berücksichtigt in der Anwendung sowohl die Entfernung zu betroffenen empfindlichen Nutzungen (mit der Abgrenzung verschiedener Teilflächen im Gebiet) als auch die Richtung in der diese liegen (Zusatzkontingente). Der Vorhabensträger ist dann frei in der Entscheidung darüber, ob für ihn betriebliche, technische oder auch bauliche Vorkehrungen die beste Lösung sind, die vorgegebenen Werte einzuhalten.

Die Zuteilung von Kontingenzen erfolgt proportional zur Größe des jeweiligen Baugrundstücks.

Das Fachgutachten kommt zu der Einschätzung, dass die im Osten realisierbaren Kontingenzen in aller Regel z.B. stärkere Entladetätigkeiten im Freien ausschließen und im Wesentlichen nur eine Nutzung als Büro und Verwaltung zulassen. Dies ist aber durchaus auch im Sinne der angestrebten städtebaulichen Konzeption. Das Gutachten zeigt andererseits aber auch auf, dass auch Flächen mit höheren Kontingenzen zur Verfügung stehen, die das Nutzungsspektrum in der gewünschten Weise erweitern können.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

#### **5.2.1 Grundflächenzahl und Grundfläche, Geschossfläche**

Grundflächen- und Geschossflächenzahl der **eingeschränkten Gewerbegebiete** bleiben bewusst etwas unter den (Maximal-) Werten für Gewerbe und ist etwa auf dem nach §17

---

<sup>1</sup> Paul Pies, Schalltechn. Ingenieurbüro für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm: Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplangebiet „Zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße (ehemalige Rose-Barracks)“ Nr. 5/14 der Stadt Bad Kreuznach; Gutachten im Auftrag der Stadt Bad Kreuznach 2013

Baunutzungsverordnung angegebenen Niveau eines Mischgebietes festgesetzt. Die Geschossflächenzahl von 1,6 liegt etwas über dem in §17 genannten Maß für Mischgebiete, um eine diesen gegenüber bessere bauliche Ausnutzung zu ermöglichen. Auch sie bleibt aber deutlich unter der für Gewerbegebiete genannten Grenze von 2,4 und liegt etwa auf dem Niveau eines "besonderen Wohngebietes".

Beides trägt dem angestrebten Charakter des Gebietes Rechnung. Eine zu massive flächige Überbauung soll verhindert werden. Dieses Ziel wird durch die Festsetzung der Baugrenzen noch weiter unterstützt und differenziert (siehe unten). Trotzdem bleiben angemessene Möglichkeiten einer baulichen Nutzung und sogar einer Verdichtung gegenüber dem Bestand. Für die Unterbringung von notwendigen Stellplätzen gilt grundsätzlich §16 der Baunutzungsverordnung, so dass für diesen Zweck bis zu GRZ 0,8 zur Verfügung stehen. Wegen der begrenzten Kapazitäten der Regenwasserkanalisation ist bei einer Überschreitung der GRZ 0,6 eine zusätzliche Rückhaltung auf den Grundstücken notwendig und nachzuweisen.<sup>2</sup>

In einer **Teilfläche im Norden des Gebietes** wird eine deutlich höhere **GFZ von 3,1** festgesetzt. Dies überschreitet auch die Obergrenze von 2,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Es kommt daher der Abs. 2 zur Anwendung:

*„Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“*

Besondere städtebauliche Gründe sind im vorliegenden Fall dadurch gegeben, dass auf dem Grundstück ein Parkhaus errichtet werden soll. Um ein solches Vorhaben flächenparend umzusetzen wird eine deutlich höhere GFZ benötigt. Das genannte Maß orientiert sich dabei an konkreten Planungen, so dass gewährleistet ist, dass es realistisch und hinsichtlich der geplanten Anlage angemessen ist. An dem vorgesehenen Standort ist das Parkhaus in der Lage, einen erhöhten Stellplatzbedarf aus dem gesamten Gebiet in einer effektiven, flächenparenden und damit umweltschonenden Weise abzudecken. Dies betrifft insbesondere auch temporäre Spitzen z.B. bei Veranstaltungen in Sportanlagen (Ehem. Reithalle), im Bürgerpark oder auch sonstiger Betriebe und Nutzer. Die Alternative wäre, deutlich größere Flächen zu Lasten der übrigen Nutzungen für Parkplätze zur Verfügung zu stellen und damit letztlich auch die zugleich effektive wie umweltschonende Umnutzung des ehemaligen Militärgeländes zu schwächen.

Der Standort des Parkhauses ist auch so gewählt, dass er nach außen hin nicht dominant in Erscheinung tritt und so den Gebietscharakter in unerwünschter Weise optisch beeinträchtigt. Es bestehen in diesem Sinn auch angemessene Abstände zu Wohn- und

---

<sup>2</sup> Anmerkung: Ohne Überschreitung der GRZ in den Gewerbe- und Mischgebieten bleibt die zulässige Überbauung mit etwa 12,4 ha sogar etwas unter dem derzeitigen Bestand. Die in der Summe für das Plangebiet bilanzierte Mehrversiegelung und daraus entstehende Regenwasserabflüsse sind nur zu erwarten wenn und soweit die GRZ von 0,6 überschritten wird. Für diesen Fall sind dann entsprechende Auflagen zur dezentralen Rückhaltung erforderlich und vorgesehen.

Mischbebauung und eine Begrenzung der Höhe und der Grundfläche, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl des **Mischgebietes** entsprechen denen der eingeschränkten Gewerbegebiete. Die Unterscheidung der beiden Gebietskategorien zielt auf die Nutzungsart, insbesondere auch die Zulässigkeit von Wohnen ab, nicht auf das Maß der Nutzung. Auch für die Wohnnutzung wird keine Unterscheidung getroffen. Die in unmittelbar angrenzenden privaten Grünflächen sichern in jedem Fall einen qualitativ wie quantitativ ausreichenden Freiflächenanteil.

Die **Gemeinbedarfsfläche** südlich der J.-F. Kennedy-Straße entspricht hinsichtlich Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl der übrigen Bebauung. Unterschiede bestehen in der Art der zulässigen Nutzung sowie natürlich im Detail in Gestaltung und Ausstattung der Gebäude, weniger im benötigten Bauvolumen.

Innerhalb des **Sondergebietes** soll zur Ergänzung des Bürgerparks in begrenztem Umfang ein gastronomisches Angebot ermöglicht werden. Es wird daher in begrenztem Umfang eine Überbaubarkeit zugelassen. Der angegebene Rahmen entspricht etwa einer GRZ 0,75. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich das Sondergebiet auf die eigentliche, baulich nutzbare Fläche konzentriert. Die notwendigen Freiflächen sind als Grünflächen ausgewiesen.

### 5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet nur über Trauf- und Firsthöhen wiedergegeben, da eine Festlegung über eine Anzahl der Vollgeschosse in gewerblich genutzten Gebäuden aufgrund der Variationsbreite je nach Betriebsart wenig sinnvoll erscheint.

Im Fall von Flachdächern wird eine Regelung getroffen, die an Stelle des Dachaufbaus ein gegenüber der Fassade zurückgesetztes Geschoss ermöglicht. Dadurch können bei vergleichbarer Höhenentwicklung wie bei einem Satteldach, neben einem zurückgesetzten Gebäudegeschoss auch vergleichbare technische Aufbauten z.B. für Aufzüge, Lüftung etc. untergebracht werden. Für kleinere Aufbauten, die nicht als Flachdach ausgebildet sind ist die Regulierung der Traufhöhe nicht sinnvoll anwendbar. Wesentlich ist dort die Gesamthöhe.

Die überwiegend gewählte Höhenbegrenzung mit 12,00 m Traufhöhe orientiert sich an der heutigen Bebauung auf dem Gelände und im Umfeld. Ziel ist es, hier keine in ihrer Höhe und Masse zu markanten Gebäude zuzulassen, die innerhalb des Gebietes und der Umgebung als Fremdkörper erscheinen. Da die Wirkung und Wahrnehmung der Gebäude vor allem von den angrenzenden Erschließungsstraßen erfolgt, werden diese folgerichtig als Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung herangezogen. Für die bestehenden Gebäude basieren die Höhenangaben auf den gemessenen Bestandshöhen zuzüglich 0,5 m für Modernisierungsarbeiten, Dämmung und zur Berücksichtigung von Messungenauigkeiten und gerundet auf Dezimeter. Dies zielt darauf ab, die Gebäudehöhen und die daraus resultierende optische Wirkung im heutigen Rahmen zu halten.

Entlang der Alzeyer Straße wird zwischen den vorhandenen Gebäuden im Mischgebiet ein maximal 5-6 m hoher Verbindungsbau ermöglicht. Er erlaubt es, diese markanten Ein-

zelgebäude zu verbinden, ohne ihre städtebauliche Dominanz negativ zu beeinflussen. Die alte Baustruktur bleibt ablesbar.

Die Straßenhöhe versteht sich als Höhe im Endausbau. Die Höhen von Baustraßen etc. können davon abweichen und müssen entsprechend korrigiert werden.

Für das Gebiet westlich der Alzeyer Straße wird eine Abstufung vorgesehen, die mit 6 m Trauhöhe etwa einer zweistöckigen Bebauung entspricht. Dadurch wird eine Abstufung zu den angrenzenden Einfamilienhäusern geschaffen und eine optische Dominanz v.a. auch größerer Gebäude zu den dortigen Gärten verhindert.

Im **Nordosten der J.-F. Kennedy-Straße (GEe1)** werden ebenfalls etwas größere Höhen (bis 16 m) ermöglicht, zugleich wird dort aber auch die Baugrenze von der Straße etwas zurückgesetzt, um die optische Wirkung der höheren Gebäudehöhe zur Straße hin zu mildern. Auf diese Weise und an dieser Stelle ist es möglich einen etwas höheren Gebäudenkomplex zu integrieren und dort auch geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Aufbauten zuzulassen.

In der **Verlängerung der Georg-Marshall-Straße** werden partiell ebenfalls etwas höhere Gebäude ermöglicht (13,5 m/ 17,00 m). Dies betrifft einen wenig exponierten Teil des Plangebietes, in dem dies ohne negative Auswirkungen auf den Gebietscharakter möglich ist.

In ähnlicher Weise ist auch in der **Gemeinbedarfsfläche südlich der J.-F. Kennedy-Straße** eine höhere Bebauung zulässig (bis 16,5 m). Diese Festsetzung orientiert sich an den für die geplante Nutzung (Altenpflegeheim) notwendigen Gebäudedimensionen. Dabei ist auch berücksichtigt, dass das Gelände – und damit auch die Bebauung - am Südrand etwas ansteigen.

Die Gebäudehöhe innerhalb des **Sondergebietes Gastronomie** wird auf 5 m Firsthöhe begrenzt, um das Gebäude in seiner optischen Wirkung besser in den angrenzenden Bürgerpark zu integrieren.

### 5.3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §22 BauNVO)

Innerhalb der als GEe bzw. GEe1WA, MI und Fläche für soziale und gesundheitliche Zwecke festgesetzten Gebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie beinhaltet die Einhaltung der nach Landesbauordnung vorgegebenen Grenzabstände, verzichtet aber auf die Längenbeschränkung. Sie ist bei gewerblichen Nutzungen aber auch dem geplanten Heimgebäude wenig sinnvoll ist, da hier im Vergleich zum Wohnen meist größere bauliche Einheiten notwendig werden. Tatsächlich liegen bereits große Teile des Bestandes, darunter auch 5 der zu erhaltenden Kasernengebäude, über diesen Abmessungen.

#### **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §23 BauNVO)**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt je nach Zielsetzung in den verschiedenen Teilgebieten unterschiedlich:

- Im Bereich der erhaltenen Kasernenbauten an der Alzeyer Straße erfolgt eine enge Begrenzung auf die vorhandenen Gebäude. Ziel ist es, den Charakter dieses Ensembles mit seinen markanten, um einen (grünen) Platz angeordneten Einzelgebäuden zu erhalten und fortzuentwickeln.

Dazu dient auch die Festsetzung von Baulinien entlang der wichtigsten und den Straßenraum prägenden Fassadenabschnitte.

In Fortentwicklung des Bestandes an einer Stelle Baufenster so vorgesehen, dass sie die städtebauliche Struktur dieses Bereiches aufnehmen und ergänzen. An geeigneten Stellen wird darüber hinaus eine in der Höhe begrenzte bauliche Verbindung ermöglicht, die den Charakter ablesbar lässt, aber die räumlichen Spielräume einer Nutzung erhöht und verbessert.

Darüber hinaus sind auch in etwas größerem Umfang Balkone zulässig, soweit sie nicht bezogen auf die Fassadenlänge dominieren. Ziel ist es, die Nutzbarkeit der Gebäude für Wohnzwecke zu verbessern, trotzdem aber die ursprünglichen Gebäude und das Gesamtensemble der gleichartigen Gebäudetypen erkennbar zu lassen.

Als besondere Regelung ist in den Fassadenabschnitten, in denen aus Gründen des Lärmschutzes sonst Beschränkungen der Grundrissgestaltung notwendig sind, alternativ auch eine geschlossene, vorgehängte Glasfassade zulässig. Diese Festsetzung zielt darauf ab, den Nutzern alternative Möglichkeiten zur Lösung der Konflikte zu eröffnen.

- Auf den sonstigen Flächen des GEe der Mischgebiete (MI), des allgemeinen Wohngebiets und der Gemeinbedarfsflächen wird der Rahmen der baulichen Nutzung ebenfalls primär über Festsetzungen zu Maß und Höhe vorgegeben.

Entlang der Straßen und zu den angrenzenden Grundstücken wird die Baugrenze so festgesetzt, dass in Anlehnung an die bestehende Bebauung dimensionierte Abstände und Vorzonen verbleiben.

---

#### **5.5 Flächen und Zulässigkeit für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB und §14 BauNVO)**

In einigen Teilbereichen im Westen des Gebietes wird die Zulässigkeit von Stellplätzen allgemein und Carports insbesondere auf bestimmte Flächen konzentriert und eingeschränkt. Der Grund liegt wiederum in der Absicht den besonderen Charakter des dortigen Gebäudeensembles insbesondere auch in seiner Wirkung entlang der angrenzenden Straßen zu erhalten und so weiterzuentwickeln, dass es auch für eine Wohnnutzung attraktiv wird bzw. bleibt.

## 5.6 Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Die als Fläche für **kirchliche und kulturelle Zwecke** festgesetzten Grundstücke der ehemaligen Militärkirche werden bereits von der jüdischen Kultusgemeinde genutzt. Die Abgrenzung berücksichtigt auch Erweiterungsmöglichkeiten in Abstimmung mit der Kultusgemeinde. Die Bezeichnung stellt klar, dass neben den religiösen Zwecken im engeren Sinn auch Nutzungen zulässig sind, die eher dem kulturellen Leben der jüdischen Gemeinde zuzurechnen sind.

Die Fläche für **soziale und gesundheitliche Zwecke** schafft Baurecht für ein Altenpflegeheim. Der Standort an dieser Stelle war Ergebnis einer stadtweiten Standortsuche für diese Nutzung. Dabei schränkte alleine schon die benötigte Grundstücksgröße die Auswahl verfügbarer Alternativen ein. Grundstücke dieses Zuschnitts finden sich überwiegend in Gewerbegebieten, die für die geplante Nutzung mit Blick auf eine Integration der Heimbewohner in ein städtisches Umfeld nur bedingt geeignet sind.

Der nunmehr geplante Standort bietet nicht nur die erforderliche Grundstücksgröße. Er liegt darüber hinaus an der Nahtstelle zu der Wohnnutzung im Süden und dortigen Einkaufsmöglichkeiten und sozialen und kirchlichen Einrichtungen. Die Gebäudegröße wirkt in diesem Zusammenhang nicht als störend, sondern als durchaus positiver Abschluss.

## 5.7 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

### 5.7.1 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen beinhalten durchwegs eine Verkehrsführung im Trennsystem, d.h. Fahrbahnen und begleitende Fuß-, teilweise auch Fuß-/ Radwege.

Im Einzelnen sind im Plan folgende Trassen dargestellt:

- Zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße wurde im Süden des Geltungsbereichs eine neue Querspange bereits ausgebaut (John-F.-Kennedy-Straße).

Diese Querspange bildet die Hauptzufahrt in das Gebiet. Sie hebt zugleich die bisher vorhandene Barriere des Kasernengeländes auf und wird wichtige Entlastungsfunktionen für bisher vom dadurch verursachten Umgehungsverkehr betroffene Straßen wahrnehmen.

Entlang dieser Querspange verläuft auch ein 3 m breiter Fußweg, der von Radfahrern mit genutzt werden kann und darf.

- Eine weitere, weniger leistungsfähige Zufahrt liegt im Nordwesten des Geltungsbereichs beim ehemaligen Kasernentor (Georg-Marshall-Straße).
- Zwischen diesen beiden Zufahrten erfolgt die interne Erschließung dann über zwei kleinere Querspangen, die jeweils im Mittelteil gestalterisch etwas abgesetzt und gegliedert sind. Dazu kommen Sticherschließungen mit Mischflächen.

## 5.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### 5.7.2.1 Verkehrsberuhigte Flächen (Mischflächen)

Mischflächen sind an 4 Stellen als Sticherschließung größerer bzw. rückwärtiger Grundstücke vorgesehen. Sie liegen dort, wo nur geringe Verkehrsstärken zu erwarten sind.

Eine fünfte Fläche östlich der Gemeinbedarfsfläche (jüdische Kultusgemeinde) im Südwesten beinhaltet die Option einer Wegeanbindung nach Süden. Sie ist primär als Fuß-/Radwegeanbindung vorgesehen, aber so dimensioniert, dass sie auch als (Not-) Zufahrt nutzbar ist.

### 5.7.2.2 Fuß- und Radwege

Das Wegesystem für Fußgänger und Radfahrer umfasst neben den strassenbegleitenden Wegen (v.a. auch Fuß-/ Radweg entlang der neuen Querspange im Süden) auch ein gesondertes Fuß- und Radwegesystem als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

- Eine zentrale Fußwegachse verbindet die Grünflächen im Westen mit dem Bürgerpark im Ostteil des Gebietes und bildet so ein attraktives Rückgrat mit Anschluss auch an die Alzeyer Straße.
- Der Bürgerpark wird über weitere Wege auch an die John-F.-Kennedy Straße im Süden sowie die Hannah-Arendt-Straße im Nordwesten angebunden.
- Entlang der Dürerstraße verläuft ein weiterer Weg, der als Nord-Süd Verbindung und Anbindung des Bürgerparks im Osten dient.

### 5.7.2.3 Parken

Im Norden des Plangebietes sind Parkmöglichkeiten auf dem privaten Grundstück der Stadtwerke zu deren Eigenbedarf festgesetzt.

Sonstige Parkmöglichkeiten finden sich entlang der Straßen und sind nicht eigenständig festgesetzt. Grundsätzlich sind die notwendigen Stellplätze jeweils auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

## 5.7.3 Dimensionierung und Gestaltung der Verkehrsanlagen

### 5.7.3.1 Straßensystem (einschließlich begleitender Fuß-/ Radwege)

- Am **Kreuzungspunkt Alzeyer Straße neue Querspange im Südwesten** (John-F.-Kennedy-Straße) wird ein Kreisverkehr ausgebaut. Er markiert die Hauptzufahrt zum Gebiet, dient aber zugleich auch als „Bremse“ und Tor zur Stadt hin.
- Ein weiterer Kreisverkehr befindet sich an der Kreuzung John-F.-Kennedy-Straße und Dürerstraße und markiert auch dort die Zufahrt ins Gebiet.

- Die **übrigen Knoten und Einmündungen** werden ohne besonderen Ausbau, Abbiegespuren etc. realisiert.
- Die neue **Querverbindung** im Süden (John-F.-Kennedy-Straße) wird mit einer Fahrbahnbreite von 6 m vorgesehen, dazu auf einer Seite ein 3 m breiter Fuß-/Radweg, auf der anderen ein 1,5 m breiter Fußweg.

Im Osten erfolgt eine Aufweitung mit Haltemöglichkeit für Busse und Taxis. Sie knüpft an das dort vorgesehene Justizzentrum und den nahen Bürgerpark an, wo gewisse Besucherschwerpunkte anzunehmen sind, ist bei Entfernungen von maximal etwa 600 m aber natürlich auch vom übrigen Gebiet fußläufig erreichbar.

- Die übrigen Haupterschließungen werden mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m vorgesehen, dazu beiderseits jeweils 1,5 m breite Gehwege. Abschnittsweise kommt dazu ein 2 m breiter Streifen zum Längsparken, in den auch Baumpflanzungen integriert sind.
- Für die Mischflächen wird überwiegend eine Breite von 5,5 m vorgesehen. Dies reicht für eine Begegnung zwischen zwei PkW aus und lässt bei langsamer Fahrweise zugleich auch noch Raum für einen ausweichenden Fußgänger. Eine Begegnung zwischen zwei LkW kann bei langsamer Fahrweise gerade noch erfolgen, was der Funktion der Straße und der relativen Seltenheit dieses Falles angemessen ist. Die auf den angrenzenden Grundstücken realisierbare Nutzung (Dienstleistungen, Büros) lässt kein hohes Frachtaufkommen erwarten. Eher sind vereinzelte Lieferfahrzeuge, Umzugs- und Müllfahrzeuge bestimmend.

Im Einzelfall sind etwas breitere Dimensionierungen vorgesehen, wenn dies z.B. bei Wendeanlagen notwendig ist.

### 5.7.3.2 Fuß- und Radwege

Für die selbständig geführten Fuß- und Radwege werden in der Regel Breiten von 5 m vorgesehen. Dies übersteigt die notwendige Mindestbreite und lässt Gestaltungsspielräume etwa für kleine Aufenthaltsbereiche, Bänke oder auch kleinere Pflanzstreifen.

Der Weg zwischen Bürgerpark und J.-F. Kennedy-Straße wird nur 3,5 m breit. Hier sind aber begleitende Pflanzungen auf den angrenzenden Grundstücken festgesetzt, so dass auch bei dieser Dimension eine ausreichende Funktionsfähigkeit und gestalterische Qualität erreicht wird.

### 5.7.3.3 Bereiche ohne Ausfahrt

Bereiche ohne Ausfahrt sind entlang der Alzeyer Straße festgesetzt, um einerseits Störungen dieser Hauptzufahrtsstraße zu minimieren, andererseits aber auch den Charakter des dortigen Gebäudeensembles und der Mauer zu erhalten.

Entlang der Dürerstraße dient die Festsetzung dazu, die Querung des geplanten Fuß-/Radweges und damit verbundene Behinderungen zu minimieren. Unmittelbar südlich des Bürgerparks ist im dortigen GEe1 eine Zufahrt möglich. Dies betrifft eine Betriebszufahrt mit nur geringer Nutzungs frequenz. Weitere Zufahrtsmöglichkeiten bestehen im Nordos-

ten des Mischgebietes und für das Sondergebiet Gastronomie, da die dortigen Grundstücke trotz unmittelbarer Lage an der Dürerstraße sonst nur über erhebliche Umwege erreichbar wären.

Entlang der John-F.-Kennedy-Straße sind drei Abschnitte im Westteil mit dieser Festsetzung versehen. Sie zielen darauf ab, Zufahrten auf die zur Grundstückserschließung unbedingt notwendigen Abschnitte zu beschränken und dort auszuschließen wo auch alternative Möglichkeiten bestehen.

Die in den Festsetzungen genannte Ausnahme im Verlauf der John-F.-Kennedy-Straße zwischen Hannah-Arendt-Straße und Eberhard-Anheuser-Straße greift dann, wenn im Zuge einer kleinteiligen Grundstücksaufteilung eine Parzelle ohne Anschluss an Hannah-Arendt-Straße oder Eberhard-Anheuser-Straße entsteht. Dies ist nach derzeitigem Konzept nicht konkret vorgesehen, soll aber auch nicht ausgeschlossen werden, um ggf. auch Nutzern mit geringeren Flächenanforderungen gerecht werden zu können.

## **5.8 Versorgungsflächen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)**

Die im Plan so festgesetzten Flächen dienen der Versorgung des Gebietes bzw. der beiden Teilbereiche östlich und westlich der Alzeyer Straße, mit Elektrizität.

## **5.9 Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB) sowie damit verbundene Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)**

Soweit eine Führung außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen vorgesehen ist, sind die Hauptversorgungsleitungen im Plan eingezeichnet.

Auf privaten Grundstücken wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht unverzichtbar, um Leitungsführung und Zugänglichkeit für Wartung und Unterhaltung rechtlich abzusichern. Innerhalb des öffentlichen Bürgerparks erfolgt nur eine nachrichtliche Darstellung, um auf ggf. erforderliche Pflanzabstände etc. hinzuweisen. Eine genauere Abstimmung, auch über die Führung der Unterhaltungswege, kann dort im Zuge genauerer Planungen erfolgen.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFLR 1 und 2 sind notwendig, um die Grundstückserschließung über Fremdparzellen zu ermöglichen. Bei GFLR 1 betrifft dies Gartengrundstücke außerhalb des Geltungsbereichs. Bei GFLR 2 ist eine Fläche mit Bodenverunreinigungen als eigenes Grundstück ausgewiesen, das nicht zu den angrenzenden Baugrundstücken gehört. Zugleich bestehen an der Alzeyer Straße Zufahrtsbeschränkungen, die eine Erschließung z.T. nur über dieses Grundstück zulassen. Es ist daher notwendig, die Erschließung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte rechtlich abzusichern.

**5.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**5.10.1 Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Außenbauteile**

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der betroffenen Nutzungen vor den Lärmimmissionen aus den Verkehrsflächen. Grundlage ist ein zu diesem Zweck angefertigtes Fachgutachten. Dort finden sich auch genauere Erläuterungen zu Vorgehensweise und rechtlichen wie technischen Grundlagen, auf die hier verwiesen sei.<sup>3</sup> Die Festsetzung ist so gefasst, dass das jeweilige Schutzerfordernis klar definiert wird, die Auswahl der technischen Lösungsmöglichkeiten aber dem Vorhabenträger überlassen bleibt.

Wenn es dem Vorhabenträger gelingt, die an den maßgebenden Punkten ankommenden Lärmimmissionen auf anderem Weg, z.B. durch geeignete Gebäudestellung und Grundrissorganisation, zu mindern können in der Folge auch die Anforderungen an die Dämmeigenschaften der Außenbauteile verringert werden.

**5.10.2 Beschränkung der Zulässigkeit von Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109**

In den im Plan so festgesetzten Fassadenabschnitten sind keine zum Öffnen geeigneten Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 zulässig. Diese Festsetzung ergibt sich aus den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnungen und den daraus abgeleiteten Anforderungen des Gutachters hinsichtlich zu ergreifender Maßnahmen.

Alternativ zu dieser Einschränkung der Grundrissgestaltung kann eine geschlossene vorgehängte Glasfassade zur Gewährleistung des Lärmschutzes gewählt werden. Auch dies wird ausdrücklich im Gutachten als alternative Lösungsmöglichkeit genannt. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sind natürlich auch in diesem Fall zu beachten. Im vorliegenden Fall ist diesbezüglich aber ausdrücklich eine entsprechende Klausel vorgesehen, die die Realisierung ermöglicht

---

<sup>3</sup> Paul Pies, Schalltechn. Ingenieurbüro für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm: Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplangebiet „Zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße (ehemalige Rose-Barracks)“ Nr. 5/14 der Stadt Bad Kreuznach; Gutachten im Auftrag der Stadt Bad Kreuznach 2013

## 5.11 Öffentliche und Private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

### 5.11.1 Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung "Bürgerpark" (ÖG)

Die mit Zweckbestimmung "Bürgerpark" festgesetzte Fläche soll zu einer multifunktionalen Grünfläche entwickelt werden. Die genaue Flächenverteilung und Ausgestaltung bleibt späteren genaueren Planungen überlassen. Ziel ist eine Grünfläche, die in erster Linie dem Plangebiet und den umgebenden Stadtteilen dient. Es ist erklärtes Ziel, dabei auch ökologische Gesichtspunkte in die Gestaltung mit einzubringen.

### 5.11.2 Private Grünflächen Westteil (PG 1, PG 2, PG 3)

Die privaten Grünflächen im Westteil markieren die ehemalige gestalterische Mitte der „7er Gruppe“ ehemaliger Kasernengebäude. Die Nutzung als Grünfläche ist Teil der Überführung der Charakteristik dieses Ensembles in eine Nachnutzung und bietet zugleich die Möglichkeit einer attraktiven Gestaltung und Freiraumnutzung v.a. für die dort geplante Wohn- und Mischnutzung. Unterschieden wird eine parkartige Flächen PG 1, eine Fläche PG 2, in der die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen ist und ein nur etwa 100 Quadratmeter großer „Zwickel“ PG 3 im Bereich des ehemaligen Uhrturms. Letztere dient in erster Linie dem Erhalt des Uhrturms und der Gestaltung der Fläche, für eine parkartige flächige Nutzung ist sie zu klein.

### 5.11.3 Kleingärten

Die Festsetzung von Kleingärten bezieht sich auf einen schmalen Streifen im Süden des Geltungsbereichs. Bedingt durch den etwas von den Grundstücksgrenzen abweichenden Verlauf von Mauern und Zäunen des ehemaligen Sperrgebietes liegt die bestehende Kleingartennutzung tatsächlich teilweise knapp innerhalb der Liegenschaft.

Da eine Versetzung der vorhandenen Einfriedung und Lärmschutzwand im Verhältnis zur betroffenen Fläche unsinnig und unverhältnismäßig wäre, wird die bestehende Kleingartennutzung in der Abgrenzung gemäß der Vermessungen des ehemaligen Kasernengebäudes übernommen.

## 5.12 Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

### 5.12.1 Begrünung von Park- und Stellplätzen

Die Maßnahmen zur Begrünung der Stellplätze tragen dazu bei, grundlegende Anforderungen hinsichtlich der inneren Durchgrünung des Plangebietes sicher zu stellen. Besonders durch die Pflanzung von Laubbäumen werden negative Auswirkungen auf das Klein-Klima und Ortsbild erheblich minimiert.

Die Zuordnung von jeweils 8 Stellplätzen ist aufbauend auf der Zielsetzung einer flächigen Übergrünung entwickelt. Bei üblichen Stellplatzgrößen nehmen sie (ohne zugehörige Zufahrten) eine Fläche von rd. 10\*10 m ein, was (je nach Art und Wuchsbedingungen) in etwa auch den maximal zu erwartenden Kronabmessungen der Baumpflanzungen entspricht.

Im Fall von bestehenden Leitungen bzw. Leitungsrechten wird eine Abweichung von dieser direkten Zuordnung ermöglicht. Es besteht sonst die Gefahr, dass gerade auch die in solchen Fällen oft sinnvollste Nutzung der Trassenbereiche unnötig erschwert wird.

Die Festsetzungen zu Baumscheiben zielen auf die Sicherung eines zum Gedeihen der Pflanzung erforderlichen Mindeststandards ab. Soweit keine offene, begrünte Fläche um den Stamm realisierbar ist, müssen ggf. gesonderte, und aufwändigere technische Schutzmaßnahmen ergriffen werden, die dies gewährleisten.

Die Dachbegrünung der Carports dient dazu, die Umweltauswirkungen der Anlagen z.B. durch Aufheizung und verstärkte Oberflächenabflüsse, so weit wie möglich zu minimieren. Eine wichtige Zielsetzung ist auch, die Zwischenräume der ehemaligen Kasernengebäude einerseits in begrenztem Umfang für diese Nutzung zu öffnen, um den Erhalt und die Weiternutzung der Gebäude zu ermöglichen, die Carports gleichzeitig aber so wenig störend wie möglich in die Freiflächen zu integrieren.

#### **5.12.2 Erhalt und Neupflanzung von Einzelbäumen und Baumreihen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

Die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen basieren auf den Erfassungen und Bewertungen des Grünordnungsplans. Sie sind mit den Planvorhaben und insbesondere auch den Festsetzungen zu Erschließung und überbaubaren Flächen abgewogen. Ziel ist es, gerade auch die kurzfristig nicht durch Neupflanzungen zu ersetzen älteren Bäume möglichst weitgehend zu erhalten und als Gestaltelement des Gebietes zu nutzen und zu integrieren. In einzelnen Fällen überlagern sich die Festsetzungen mit den überbaubaren Flächen (Mischgebiet im Nordosten). Dies wird als sinnvoll und möglich gesehen, weil dort eine kleinteilige Bebauung vorgesehen ist, die auch individuelle und kleinteilige Umbauungen und Schutzmaßnahmen zulässt.

Die Festsetzungen für Neupflanzungen einzelner Bäume und Baumreihen sind dort getroffen, wo die Situation und Planung Notwendigkeit, Standorte und Anordnung sehr eng vorgeben oder wo eine Koordination längerer Baumreihen etc. erfolgen muss. Es handelt sich durchwegs um straßen- und wegbegleitende Alleen oder Randeingrünungen speziell auch zwischen Baugrundstücken und Grünflächen. Die angegebenen Qualitäten haben das Ziel, angemessene Mindestgrößen der Pflanzungen zu definieren, um auch kurzfristig gewisse Mindestwirkungen - v.a. auch als Gestaltelement - zu erhalten.

Die Festsetzung der konkreten Standorte wird insofern flexibilisiert, als im Detail Anpassungen vor Ort vorgenommen werden können um etwa im Bereich von Leitungen und Zufahrten vom festgesetzten Standort 5 bis max. 10 m abweichen zu können.

Im Übrigen wird für Neupflanzungen eher auf Flächenumgrenzungen zurückgegriffen, innerhalb derer sich Gestaltung und exakte Pflanzstandorte flexibler realisieren lassen.

#### **5.12.3 Anlage von Pflanzstreifen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

Die Streifen M1 bis M4 beinhalten jeweils Randeingrünungen, die vor allem eine optische Abschirmung beinhalten. Sie liegen auf den privaten Grundstücken und sind je nach Lage und Breite etwas unterschiedlich dimensioniert.

**M1** ist als Straßen begleitende grüne Vorzone konzipiert und festgesetzt. Im Westteil umfasst sie in erster Linie bestehende Flächen, die gesichert werden. Im übrigen Gebiet wird sie als wesentliches, das Gebiet prägendes gestalterisches Element neu entwickelt. Die in dieser Zone vorgesehenen Baumpflanzungen prägen den Charakter der Straßen ganz wesentlich mit und ergänzen die Pflanzungen innerhalb des Straßenraums. Die sortengenaue Festlegung der Mehlbeere *Sorbus aria 'Magnifica'* erfolgt, um ein einheitliches und alleeähnliches Straßenbild zu erhalten.

Um die Erschließung der Grundstücke zu ermöglichen müssen Zufahrten möglich sein. Deren Umfang und Dimension wird aber begrenzt, um den gewünschten Charakter zu sichern. Die zulässigen Stellplätze zielen darauf ab, vor allem Besuchern mit nur kurzen Aufenthaltszeiten gut sichtbare und einfach zugängliche Abstellmöglichkeiten zu bieten. Die Zahl ist aber begrenzt und auf die breiten Streifen entlang der Eberhard-Anheuser-Straße beschränkt, um den Charakter als grüne Vorzone zu erhalten.

**M2** ist als Randeingrünung gegenüber angrenzenden anderen Nutzungen konzipiert. Auch hier wird eine optische Abschirmung vorgesehen. Anders als entlang der Straßenräume ist eine regelmäßige Baumpflanzung aber hier nicht sinnvoll und angebracht.

**M3** ähnelt M1, beinhaltet aber eine nur 2reihige Pflanzung, die den beengteren Platzverhältnissen Rechnung trägt. M3 dient der Abschirmung der Parkplätze bzw. des Eingeschränkten Gewerbegebietes nördlich der Georg-Marshall-Straße und der einheitlichen Gestaltung des angrenzenden Straßenraums.

Die Hauptzufahrten sind als Lücken im festgesetzten Pflanzstreifen vorgegeben. Die Festsetzung gibt aber die Möglichkeit, sie in der Lage ggf. etwas anzupassen. Mit Blick auf den engen und langen Grundstückszuschnitt, der die Führung grundstücksinterner Zufahrten und Zugänge stark einschränkt, wird zusätzlich noch die flexible Möglichkeit einer Querung des Pflanzstreifens mit kleineren Zufahrten und Zugängen bis insgesamt 5 m Breite eröffnet.

**M4** ähnelt M2, beinhaltet aber einen deutlich breiteren begleitenden Grünstreifen als Puffer zur angrenzenden Wohnnutzung und den zugehörigen Gärten und Freiflächen.

**M5** ähnelt in der Festsetzung M1 und sieht auch entsprechende Baumpflanzungen vor. Abweichend von M1 sind aber keine Zufahrten erforderlich. Ein einheitliches Bild wird aber auch hier angestrebt, da es sich um die Nordgrenze des Bürgerparks handelt und dort auch ein Weg innerhalb des Parks verlaufen soll.

#### 5.12.4 Erhaltung baulicher Anlagen (§172 BauGB)

Diese Festsetzung zielt darauf ab, die für die Gebietscharakteristik wichtigen Gebäude und baulichen Anlagen in ihrem Erhalt zu sichern. Die Festsetzung orientiert sich an denkmalpflegerischen Kriterien gilt aber darüber hinaus und unabhängig von diesen fachgesetzlichen Vorschriften.

### 5.12.5 Ausgleichsmaßnahmen und darauf bezogene Zuordnungsfestsetzung (§9 Abs. 1a BauGB)

Die Zuordnungsfestsetzung ist räumlich und inhaltlich so gefasst, dass nur den Teilen des Geltungsbereichs Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden, in denen auch Eingriffe entstehen.

Der betreffende Bereich ist im Plan umgrenzt. Er markiert die Inanspruchnahme ehemaliger Sportanlagen im Ostteil des Geltungsbereichs durch Straßen, Wege und Baugrundstücke. Die Aufteilung auf die verschiedenen Nutzungen erfolgt innerhalb des umgrenzten Bereichs analog der Anteile an den versiegelten bzw. überbaubaren Flächen im Sinne des §135b Nr.3 BauGB. Dabei wird für das Gewerbegebiet von 80% Versiegelung ausgangen (GRZ 0,6 + zulässige Überschreitung bis 0,8), für die Verkehrsflächen von 100%.

Die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen liegen in der Gemarkung Planig der Stadt Bad Kreuznach ca. 5 km nördlich des Plangebietes. Es handelt sich um folgende Parzellen:

#### Flurstück

109	1.237 m <sup>2</sup>
110	2.520 m <sup>2</sup>
111	633 m <sup>2</sup>
112	2.268 m <sup>2</sup>
113	3.038 m <sup>2</sup>
114	2.023 m <sup>2</sup>
115	1.527 m <sup>2</sup> von 2.027 m <sup>2</sup> (500 m <sup>2</sup> sind bereits anderen Eingriffen zugeordnet)
Gesamt	13.246 m <sup>2</sup>

Für die bereits baulich genutzten Bereiche im Westen und Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, in denen lediglich eine Nachverdichtung oder sogar ein Rückbau vorgesehen ist, kommt nach Maßgabe des §18 Abs.2 Bundesnaturschutzgesetz die Eingriffsregelung nicht zur Anwendung. Ihnen sind entsprechend auch keine Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Flächen waren Bestandteil eines geplanten Kiesabbaus. Der Erlaubnisbescheid vom 27.9.1989 erlaubte eine Nassauskiesung mit anschließender Verfüllung und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Der Abbau wurde im Osten realisiert. Dort hat er auch eine Wasserfläche hinterlassen. Aufgrund der geringen Mächtigkeiten wurde er aber nicht nach Westen fortgeführt.

Nach Aufhebung der Erlaubnis im Jahr 2000 war zunächst vorgesehen, die Flächen weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen. In den letzten Jahren wurden sie aber stattdessen als Flächen für den Ausgleich von Eingriffen vorgesehen und z.T. auch bereits zugeordnet. Die Ausgleichsflächen sind dadurch in einen ca. 7 ha großen Komplex unmittelbar landsseits des Hochwasserschutzbauwerks der Nahe eingebunden, was die Wirksamkeit und Effektivität deutlich erhöht.

Angesichts der vorgesehenen Widmung als Ausgleichsfläche unterblieb in den letzten Jahren eine landwirtschaftliche Nutzung. Die Flächen liegen derzeit brach. Es hat sich eine ruderalisierte Brachfläche mit Gräsern und Hochstauden ausgebildet. Vereinzelt setzt Verbuschung ein, an einigen Stellen finden sich kleinere Schilfinseln.

Nach Vorgabe des Grünordnungsplans sollen die derzeit relativ einförmig strukturierten Flächen durch Mulden und kleinere Gehölzbestände ergänzt werden. Der offene Landschaftscharakter soll aber grundsätzlich gewahrt bleiben und eine weitere Verbuschung wird durch sporadische Pflege (abschnittsweises Mulchen in mehrjährigen Abständen) in Grenzen gehalten.

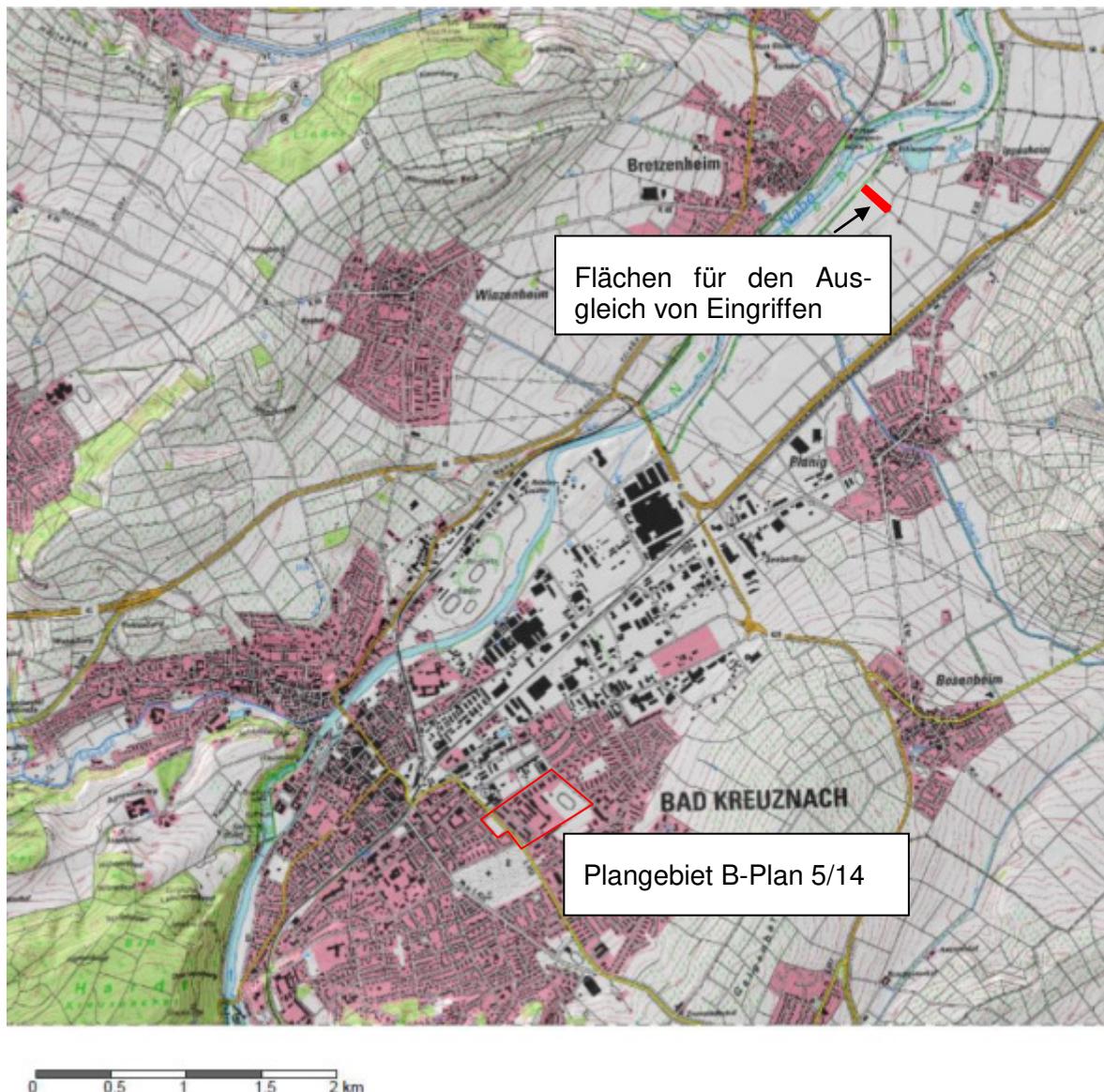


Abbildung 5: Übersicht zur Lage der Ausgleichsflächen

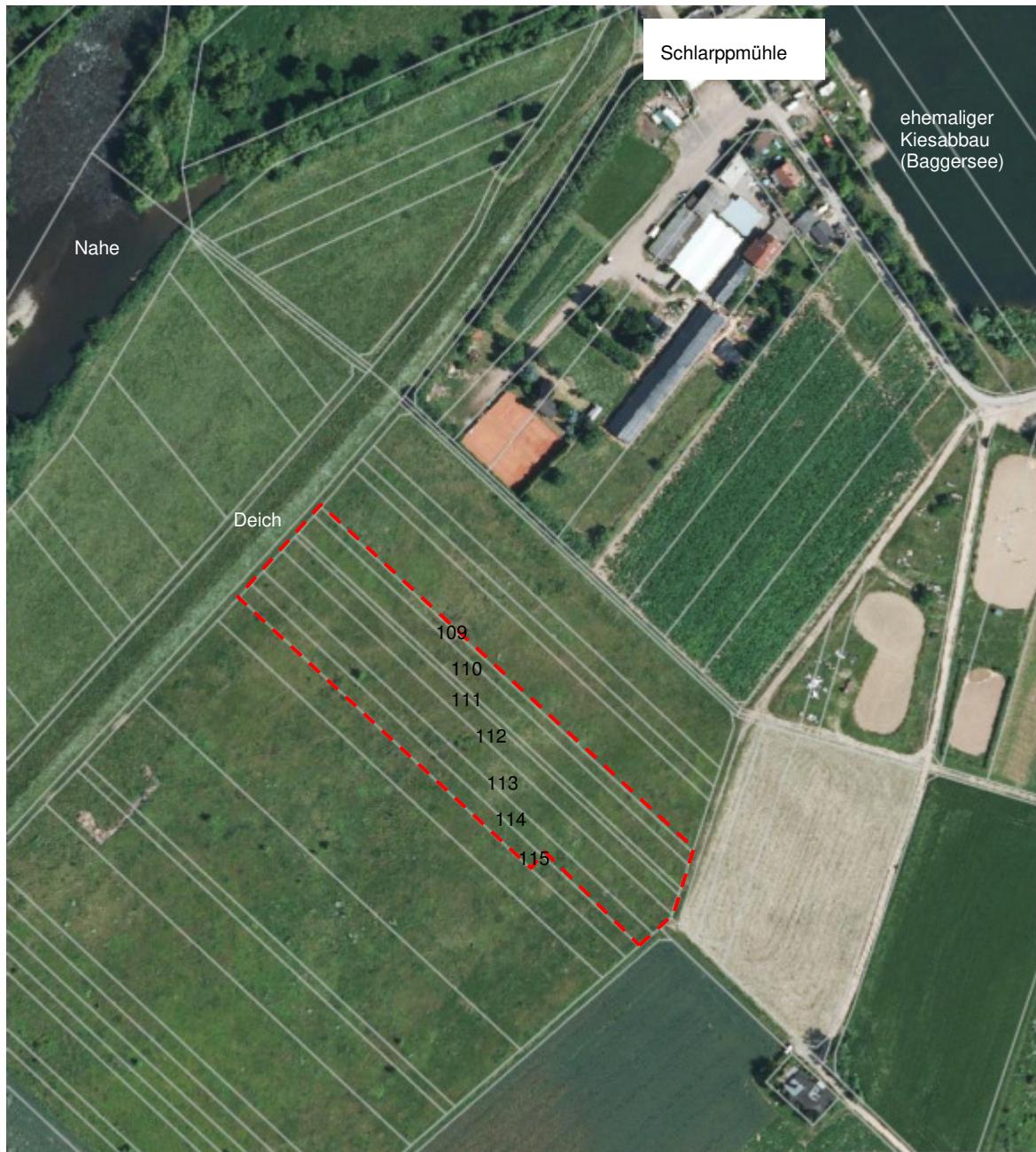


Abbildung 6: Lage und Abgrenzung der Ausgleichsflächen

## **5.13 Aufnahme bauordnungsrechtlicher Regelungen als Festsetzungen (§88 Abs. 1-4 LBauO und §88 Abs. 6 in Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB)**

### **5.13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§88 Abs. 1 LBauO)**

Die bestehenden ehemaligen Kasernengebäude unterliegen als prägendes historisches Ensemble gegenüber dem übrigen Geltungsbereich erhöhten Anforderungen. Entlang der Alzeyer Straße ist dieser Charakter im Zusammenspiel mit der dortigen Baumreihe und Mauer besonders ausgeprägt. Diese Front wirkt gestalterisch besonders markant und soll als „Visitenkarte“ für den Stadteingang und das Gebiet erhalten und entwickelt werden. Mit Blick auf den Charakter des Gebietes und die für die Wohn- und Mischnutzung resultierenden Störungen wird auffällige Lichtwerbung ausgeschlossen.

Zu diesem Zweck wird von § 88 Abs. 1 Nr. 2 der LBauO Gebrauch gemacht. Danach können besondere Anforderungen gestalterischer Art an bauliche Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von kultureller, historischer oder städtebaulicher Bedeutung oder zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern gemacht werden; dabei können nach den örtlichen Gegebenheiten insbesondere bestimmte Arten von Werbeanlagen und Warenautomaten und die Werbung an bestimmten baulichen Anlagen ausgeschlossen sowie Werbeanlagen und Warenautomaten auf Teile baulicher Anlagen und auf bestimmte Farben beschränkt werden.

Es ist von Seiten der Stadt angestrebt, für das Gebiet ein einheitlich gestaltetes Informations- und Leitsystem aufzubauen. Dazu liegen auch Konzeptvorschläge vor. Die dazu notwendigen Regelungen zur Duldung der Aufstellung und zu gestalterischen Vorgaben können im Bebauungsplan aber nur sehr unzureichend festgesetzt werden. Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans soll dies im Wege privatrechtlicher Vereinbarungen erfolgen.

### **5.13.2 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§88 Abs. 1 LBau O)**

Die Festsetzung dient dazu, das äußere Erscheinungsbild, speziell entlang der Straßen im Sinn der Zielsetzung eines attraktiven und durchgrünten Gebietes zu entwickeln.

Die Vorschrift zur Eingrünung der Zäune dient dazu, deren optische Einbindung zu den Nachbargrundstücken und zu den öffentlichen Flächen zu verbessern. Insgesamt soll dadurch der gewünschte Charakter eines stark von Grün bestimmten Gebietes als wesentliches Standortmerkmal unterstützt werden.

---

## **5.14 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **5.14.1 Kennzeichnungen**

Die Kennzeichnung von Flächen benennt eine Stelle, an denen vorhandene Bodenverunreinigungen gewisse Einschränkungen und Vorbehalte der Nutzbarkeit beinhalten.

Sie stehen der geplanten Nutzung nicht grundsätzlich im Weg, bedingen aber bei Baumaßnahmen, die tiefer als 4 m in den Untergrund eingreifen, eine genauere Abstimmung der Baumaßnahmen und ggf. vorlaufender Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen.

#### **5.14.2 Nachrichtliche Übernahme**

Nachrichtliche Übernahmen sind Darstellungen bestehender rechtlicher Bindungen auf Grund anderer Vorschriften im Plan. Dies wird insbesondere dann notwendig und sinnvoll, wenn sie wesentliche und über das „normale“ Maß hinausgehende Einschränkungen und Auflagen hinsichtlich Art und Maß der Nutzung beinhalten.

Solche Vorgaben bestehen im Gebiet nicht.

#### **5.14.3 Hinweise**

Die Hinweise bieten zusätzliche Informationen, die keine bindenden Festsetzungen beinhalten.

Teilweise verweisen sie allerdings auf Abstimmungsbedarf, der im Detail z.B. auf das konkrete Vorhaben abgestellte Abstände und Schutzvorkehrungen für Leitungen beinhaltet kann.

## 6 Umweltbericht

### 6.1 Einleitung

#### 6.1.1 Allgemeine Vorbemerkungen zu Anlass, Aufgabenstellung und rechtlichen Grundlagen

Das Baugesetzbuch des Bundes (BauGB) gibt in seinem § 2 Nr. 4 vor, dass die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Bebauungsplans, bzw. der durch ihn ermöglichten Eingriffe, in einer so genannten Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Grundsätzliche Gliederung und Inhalt dieses Berichtes sind in Anlage 1 des Gesetzes näher beschrieben. Welcher Umfang und Detaillierungsgrad jeweils genau erforderlich ist muss aber von Fall zu Fall von der Gemeinde festgelegt werden. Die Umweltprüfung muss sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Inhalte sind also Vorhaben und örtlichen Gegebenheiten anzupassen, müssen aber andererseits alle für eine vollständige und sachgerechte Abwägung notwendigen Fakten enthalten.

Der nachfolgende Umweltbericht stellt auf Basis der vorliegenden Untersuchungen und Analysen die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans Zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße (ehemalige Rose-Barracks) Nr. 5/14 und der auf seiner Grundlage realisierbaren Vorhaben dar. Er bedient sich dazu auch der Ergebnisse vertiefender Fachgutachten, insbesondere des Grünordnungsplans.

Die nachfolgende Gliederung orientiert sich an Anlage 1 zu §2 Abs.4, §§2a und 4c des BauGB. Die Betrachtung nach „Schutzgütern“ leitet sich aus den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ab.

#### 6.1.2 Inhalt, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans sowie Bedarf an Grund und Boden

Grundlegende Inhalte und Ziele des Bebauungsplans wurden bereits in Kapitel 1 der Begründung dargestellt. Nachfolgend sind die wichtigsten umweltrelevanten Eckpunkte, vor allem hinsichtlich des Flächenbedarfs, noch einmal kurz zusammengestellt:

**Tabelle 2:** Übersicht Flächen Bestand

	<b>Bestand (ha)</b>
<b>Versiegelte, bebaute Bereiche</b>	<b>12,43</b>
<b>Teilversiegelte Bereiche (50% Versiegelung)</b>	<b>1,04</b>
davon: Sportanlage Sand/ Ascheplatz, unbefestigte Wege	0,94
Schotterfläche	0,10
<b>Vegetationsflächen</b>	<b>5,95</b>
davon: Gras-Krautflur (ehem. öffentl. Grünflächen)	2,59
Sportanlage Rasenplatz	3,36
<b>Gesamt</b>	<b>19,42</b>

**Tabelle 3:** Übersicht Flächen Planung

	<b>Planung (ha)</b>
<b>Versiegelte, bebaute Bereiche</b>	<b>14,93</b>
davon: eingeschränkte Gewerbegebiete, Wohn- und Mischgebiete (bei Überschreitung der GRZ bis max. 0,8)	10,54
Gemeinbedarfsflächen (bei Überschreitung der GRZ bis max. 0,8)	1,05
Sondergebiet	0,08
Verkehrsflächen (versiegelte Bereiche)	2,89
Mögliche Einrichtungen (Wege etc.) innerhalb der Grünflächen (ÖG, PG1, 2, 3 ca. 20%)	0,36
Versorgungsflächen	0,01
<b>Vegetationsflächen (mind.)</b>	<b>4,49</b>
davon: Innerhalb der Grünflächen (ÖG, PG1, 2, 3)	1,44
eingeschränkte Gewerbegebiete, Wohn- und Mischgebiete (GRZ max. 0,8) mind. 20%	2,64
Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen (GRZ max. 0,8) mind. 20%	0,26
Innerhalb des Sondergebietes	0,02
Pflanzstreifen innerhalb der Verkehrsflächen und sonstiges Verkehrsgrün	0,13
<b>Gesamt</b>	<b>19,42</b>

## 6.1.3 Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

### 6.1.3.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele

#### Naturschutzrecht

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in §1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wie folgt festgehalten:

*"Natur und Landschaft sind (...) im besiedelten und unbesiedelten Bereich (...) so zu schützen, dass*

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

*auf Dauer gesichert sind"*

Veränderungen der Gestalt oder Nutzung, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind gemäß §14 BNatSchG als "Eingriffe" definiert. Solche Eingriffe sollen gemäß §15 BNatSchG grundsätzlich vermieden werden. Ist dies nicht möglich, und gehen die Belange des Naturschutzes im betreffenden Fall nicht vor, so ist zunächst eine Minimierung anzustreben und ggf. verbleibende Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Gemäß §1a des Baugesetzbuches (BauGB) und §18 des BNatSchG sind die als Folge eines Bebauungsplans ggf. neu bzw. zusätzlich zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes im Zuge des Planungsverfahrens zu ermitteln sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan darzustellen bzw. festzusetzen.

Dazu wird ein eigener Grünordnungsplan i.S. des §11 BNatSchG vorgelegt, der in Text und Plänen entsprechende Erhebungen, Analysen und Maßnahmen enthält. Neben der Eingriffsregelung werden dort auch die Belange des Artenschutzes (insbesondere §§7 und 44 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den einschlägigen Richtlinien der EU) und die Schutzzvorschriften des §30 BNatSchG bzw. §15 LNATSchG (geschützte Biotoptypen) bzw. sonstiger naturschutzrechtlicher Bestimmungen mit betrachtet. Die Ergebnisse fließen in die den nachfolgenden Umweltbericht ein.

Für das Vorhaben ist danach grundsätzlich mit Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes zu rechnen, zu deren Minderung und Ausgleich entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass gemäß §18 Abs. 2 BNatSchG die Regelungen zum Eingriffsausgleich nicht anzuwenden sind, wenn bereits ein ver-

gleichbares Baurecht besteht. Dies gilt insbesondere für Vorhaben im Innenbereich nach §34 Baugesetzbuch.

Funktional damit verknüpft, rechtlich aber unabhängig sind darüber hinaus die Regelungen zum Schutz bestimmter Arten nach §7 BNatSchG zu beachten. Sie beinhalten gemäß §44 vor allem auch ein Verbot sie zu töten (bzw. bei Pflanzen zu zerstören) und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu zerstören. Für streng geschützte Arten können auch sonstige Störungen zu einem Verbot führen, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der örtlichen Population verschlechtert.

Für Maßnahmen in bereits bebauten bzw. stark gestörten Gebieten werden diese Verbote in aller Regel nur in einzelnen Fällen tangiert oder dies kann durch einfache Maßnahmen vermieden werden. Da aber auch häufige und in und an Gebäuden lebende Vogel- und Fledermausarten dem Schutz unterliegen ist nicht pauschal und sicher auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können.

### **Immissionsschutz**

Ziel des hier maßgebenden Bundesimmissionsschutzgesetzes des Bundes ist es gemäß §1

*"Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."*

"Schädliche Umwelteinwirkungen" im Sinne dieses Gesetzes sind dabei nach §3 Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Unter "Immissionen" wiederum fallen Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen.

Zur Ermittlung und Bewertung ist je nach Anlage auf eine ganze Palette unterschiedlicher Verordnungen zurückzugreifen, die im Einzelnen hier nicht dargestellt werden können. Soweit in speziellen Verordnungen nicht sogar Vorgaben für einzelne Anlagentypen gemacht werden ist vor allem die 4. Durchführungsverordnung als eine zentrale Vorschrift zu nennen. Dort findet sich eine Zusammenstellung genehmigungsbedürftiger Anlagen, die nach §4 des Gesetzes "in besonderem Maß geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen".

Die vorgesehene Nutzung beinhaltet eine weitgehende Begrenzung der Zulässigkeit von störenden Betrieben, die auch durch eine flächenbezogene Kontingentierung unterstützt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind daher, wenn überhaupt, nur in speziellen Einzelfällen zu erwarten und dann in aller Regel Gegenstand spezieller immissionsrechtlicher Zulassungsverfahren.

### **Bodenschutz**

Maßgebend ist hier in erster Linie das Bodenschutzgesetz des Bundes. Zweck und Grundsätze werden in §1 wie folgt dargestellt:

---

*„Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschichte so weit wie möglich vermieden werden.“*

Allgemeine Veränderungen der ökologischen Bodenfunktionen werden im Zuge der Bestandsauflnahmen und Analysen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und entsprechender Maßnahmen mit erfasst und berücksichtigt.

Genauere Vorgaben zu Messmethodik und Prüfwerten finden sich in einer ergänzenden Bodenschutz und Altlastenverordnung. Sie sind auf Grund des damit verbundenen Aufwandes ggf. nur bei entsprechenden Verdachtsmomenten und im Rahmen entsprechender vertiefender Gutachten und Konzepte zu prüfen und zu berücksichtigen.

Für das Gebiet wurden Untersuchungen hinsichtlich nutzungsbedingt zu erwartender Bodenverunreinigungen durchgeführt. Soweit sich daraus Konsequenzen in Form von Festsetzungen und Kennzeichnungspflichten ergeben ist dies an gegebener Stelle näher erläutert.

### **Wasser und Gewässerschutz**

Die allgemeinen, d.h. auch außerhalb spezieller Verordnungen und Schutzgebiete vorgegebenen, Grundsätze ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG).

§1 WHG nennt folgenden Zweck des Gesetzes:

*„Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen“*

Im Zusammenhang mit baulichen Nutzungen im Zuflussgebiet eines Gewässers sind dabei als Konkretisierung folgende Ziele des § 6 WHG besonders hervorzuheben:

*„Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel,*

1. *ihrer Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften,*
2. *Beeinträchtigungen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt der direkt von den Gewässern abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete zu vermeiden und unvermeidbare, nicht geringfügige Beeinträchtigungen so weit wie möglich auszugleichen*

(....)

6. *an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.“*

§ 55 WHG sieht dabei grundsätzlich eine Bevorzugung der Versickerung, Verrieselung oder direkten Einleitung von Niederschlagswasser vor, sofern dem keine anderen Belange, insbesondere auch der Wasserwirtschaft entgegenstehen.

Die Vorgaben des Wasser- und Gewässerschutzes wurde bei der Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt. Eine Versickerung ist auf Grund der Vornutzung und des gestörten Untergrundes nicht vorgesehen, die vorhandenen Kapazitäten des Entwässerungsnetzes reichen gemäß der vorliegenden technischen Planungen (ARCA-DIS) aber aus.

## **Wald**

Das Landeswaldgesetz definiert Wald und stellt dessen Rodung unter ausdrücklichen Genehmigungsvorbehalt. Ggf. sind Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

Wald ist im Geltungsbereich nicht vorhanden und auch im näheren und weiteren Umfeld nicht berührt.

## **Kulturdenkmale**

Eine formelle Unterschutzstellung von Kulturdenkmalen nach Denkmalschutzgesetze findet sich im Gebiet und seiner Umgebung nicht.

Das Ensemble der ehemaligen Kasernengebäude im Westen erfüllt allerdings auch ohne die ausdrückliche Unterschutzstellung die Definition nach Denkmalschutzgesetz. Dies führt in der Folge auch zu Anwendung der entsprechenden Schutzvorschriften bzw. Genehmigungsvorbehalte der Denkmalschutzbehörde, insbesondere auch nach §13 DSchG.

### **6.1.3.2 Fachplanerisch festgelegte Ziele**

#### **Verbindliche Planvorgaben und Schutzgebiete**

Für das Gebiet sind folgende umweltrelevante Planungen und Vorgaben zu beachten:

#### **Regionaler Raumordnungsplan**

Das Plangebiet wird in Zusammenhang mit den übrigen Stadtflächen als Siedlungsfläche dargestellt. Darüber hinausgehende Zielvorstellungen und Regelungen sind nicht angegeben.

## **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt den bebauten westlichen Teilbereich als gemischte Baufläche dar, den Ostteil einschließlich der dortigen Gebäude als Grünfläche mit der Signatur Sportplatz.

Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen teilweise nicht den Darstellungen des Plans. Eine FNP-Teilfortschreibung im Parallelverfahren ist geplant.

## **Schutzgebiete**

Schutzgebiete gemäß Naturschutzgesetz Rheinland-Pfalz kommen im Bereich der Rose Barracks sowie der näheren Umgebung nicht vor.

## **Besonders geschützte Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG**

Im §30 BNatSchG und § 15 LNatSchG werden Biotoptypen aufgelistet, die auch ohne besondere Ausweisungen pauschal unter Schutz gestellt sind. Im Plangebiet kommen keine solchen Biotoptypen vor.

## **Vorkommen geschützter Arten nach §7 BNatSchG**

Es wurden im Gebiet keine eigenen systematischen Erhebungen zu Vorkommen geschützter Arten nach §7 BNatSchG durchgeführt.

Vorkommen geschützter Pflanzen sowie Vorkommen von seltenen oder gar gefährdeten Tierarten der freien Landschaft können sicher ausgeschlossen werden.

Nicht sicher auszuschließen sind Vorkommen häufiger gebäudebewohnender europäischer Vogelarten und Fledermäusen, die in Gebäudespalten, Dächern etc. zumindest mit Einzeltieren und kleineren Gruppen Quartiere haben können. Vorkommen ebenfalls streng geschützter Eidechsenarten (insbesondere Mauer- und Zauneidechse) wurden während der Bestandsaufnahmen nicht beobachtet. Die Lebensraumstrukturen im Gebiet sind für diese Arten nicht optimal.

## **Sonstige Pläne und Zieldarstellungen**

Neben den o. g. sind einige weitere Grundlagen in der Planung berücksichtigt, die keinen unmittelbar verbindlichen Charakter besitzen, aber doch Zielsetzungen enthalten, die in die Abwägung mit einzustellen sind.

### **• Biotopkartierung des Landes**

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden keine Flächen oder Objekte im Rahmen der landesweiten Erfassung wertvoller Biotope durch das Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz erfasst.

- **Planung vernetzter Biotopsysteme des Landes (VBS)**

Im Rahmen der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für den Planungsbereich sowie seine Umgebung keine Aussagen getroffen.

#### **6.1.3.3 Berücksichtigung der genannten Ziele in der Planung**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Eingriffsregelung werden in einem auch redaktionell eigenständigen Beitrag nach Maßgabe des Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetzes in Text und Plänen dargestellt. Sie fließen in entsprechende Festsetzungen insbesondere zum Maß der Bebauung und Begrünung ein.

Die Problematik von Bodenverunreinigungen wird durch eigene Gutachten und Konzepte begleitet. Allgemeine Beeinträchtigungen der ökologischen Leistungsfähigkeit der Böden werden im Zuge der naturschutzrechtlichen Untersuchungen mit behandelt und in Bezug auf Maßnahmen berücksichtigt.

Die Belange der Wasserwirtschaft fließen über die technischen Planungen zur Entwässerung ein. Zugleich wirken auch die Begrenzung der Überbauung und die (Mindest-) Begrünung in diesem Sinne eingriffsmindernd.

Den Belangen des Denkmalschutzes wird durch spezielle Erhaltungsfestsetzungen, aber auch durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen und Grünflächen im Westteil Rechnung getragen.

## **6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

### **6.2.1 Zustand der Umwelt**

Als Ausgangssituation wird der Bestand zum Zeitpunkt der Aufgabe der militärischen Nutzung dargestellt. Dazu erfolgte 2003 noch vor dem Start der Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen auf Grundlage einer Vermessung eine flächendeckende Kartierung der Biotoptypen.

Eine Bewertung auf Basis des aktuellen Zustandes wäre im Plangebiet dem gegenüber nicht sinnvoll, da diese sowohl die ursprünglich vorhandene bauliche Nutzung als auch u.a. im Zuge der Sanierung beseitigte Grünbestände nicht angemessen berücksichtigt.

#### **6.2.1.1 Mensch**

Nach Aufgabe der Nutzung sind im Gebiet selbst keine flächigen Beeinträchtigungen durch Immissionen mehr vorhanden.

Im Westen bestehen Lärmbelastungen durch die Alzeyer Straße. 2006 wurden dort durchschnittliche tägliche Verkehre von 12.500 bis 13.100 KfZ/24 Std festgestellt. Zwischen der Straße und den dort stehenden Gebäuden kommt es zu Immissionen, die am Tag die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete und teilweise sogar für Gewerbegebiete übersteigen.

### 6.2.1.2 Boden und Geologie, Relief, Bodenverunreinigungen

Den geologischen Untergrund bilden quartäre Kiese und Sande, teilweise auch überlagernde Flugsande und Löß.

Die Böden im Plangebiet sind flächendeckend entweder überbaut, in sonstiger Weise versiegelt oder doch stark durch Auf- und Abtrag und vermutlich auch Verdichtung (Befahren, Begehen/ Sportnutzung) künstlich überformt. Aus historischen Recherchen zur Erkundung von Kampfmitteln ist darüber hinaus erkennbar, dass kleinflächig auch Stellungen und Laufgräben angelegt waren.

Das Gelände der ehemaligen Rose Barracks fällt in flacher Terrassierung von etwa 116 m ü. NN im Süden (Alzeyer Straße/ Kirche) über eine Entfernung von etwa 550 m ü. NN auf Höhen um 107,5-108 m ü. NN. im Norden. Dies ergibt im Mittel ein Gefälle von etwa 1,5 %. Zur Realisierung der bis zu 200 m langen Gebäudereihen, Lager und ursprünglich wohl auch Exerzierflächen wurde das Gelände etwas terrassiert. Böschungen mit um 1 m im Norden und 2-3 m im Süden reduzieren die Querneigung auf um und unter 1%.

Verunreinigungen des Untergrundes wurden innerhalb des Geltungsbereichs an mehreren Stellen festgestellt, bis auf Reste im tieferen Untergrund an einer Stelle aber beseitigt<sup>4</sup>. Diese Stelle ist im Plan als Kennzeichnung aufgenommen:

1. Ehemalige Tankstelle westlich der Alzeyer Straße (Fläche 012 – Waschplatz (RO 28) gemäß tabellarischer Übersicht). Hier wurden bis in etwa 7 m Tiefe die bestehenden Verunreinigungen ausgegraben und entsorgt. Gemäß Bescheid der SGD Nord vom 3.7.2008 und Schreiben der SGD Nord vom 4.3.2010 (Az.315-13300006-06) finden sich ab etwa 4 m unter Geländeoberkante noch Restkontaminationen, die – je nach Bauvorhaben - im Falle noch tiefer gehender Abgrabungen berührt sein können und dann fachgerecht zu entsorgen sind.

Darüber hinaus zeigt die Erfahrung, und weist auch das genannte Schreiben darauf hin, dass kleinere punktuelle Verunreinigungen außerhalb der erkannten und sanierten Flächen auch bei sorgfältiger Untersuchung nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen sind.

### 6.2.1.3 Wasserhaushalt

Im Gebiet gibt es keine Hinweise auf oberflächennahes Grundwasser oder gar grundwasserbedingte Vernässung und Quellaustritte.

Der oberflächennahe Porengrundwasserleiter wird aus den quartären Sedimenten im Hangenden des Rupeltons gebildet, wobei der Grundwasserflurabstand im nördlichen Bereich des Geländes in einer Tiefe von ca. 4 m und im südlichen Bereich bei ca. 5 – 6 m unter GOK liegt. Es herrscht eine nördliche Grundwasserfließrichtung vor (vgl. ARCADIS Consult GmbH 2007).

---

<sup>4</sup> Dazu liegt eine Bestätigung der SGD Nord vom 4.3.2010 (Az.315-13300006-06) vor, in der auch eine tabellarische Übersicht enthalten ist.

Es ist davon auszugehen, dass die Versickerung durch Versiegelung und teilweise auch Verdichtung selbst in nicht versiegelten Flächen (Sportplatz) gegenüber natürlichen Verhältnissen stark reduziert ist. Die gestörten Böden lassen darüber hinaus auch eine reduzierte Filterleistung erwarten.

Offene stehende oder fließende Gewässer sind im Plangebiet keine vorhanden.

Es besteht kein offener natürlicher Abfluss aus dem Gebiet und es gibt auch keine Hinweise auf eventuelle ehemalige (verrohrte) Wasserläufe im Gebiet und dessen Umgebung. Die vom Relief vorgegebene Abflussrichtung zeigt fast exakt nach Norden zur etwa 1 km entfernten Nahe.

#### **6.2.1.4 Klima/ Luft**

Das Lokalklima in der Stadt Bad Kreuznach selbst ist infolge der Bebauung und Versiegelung – wie alle Siedlungsflächen - gegenüber dem Klima der umgebenden Landschaft verändert. Es sind im Vergleich zur freien Landschaft höhere Lufttemperaturen und eine geringere Luftfeuchte zu erwarten. Als Besonderheit kann darüber hinaus die Lage im Nahetal klimawirksame Effekte zeigen. Hier sammelt sich die von den umgebenden Höhenzügen abfließende Kaltluft, was eine gewisse Neigung zu (austauscharmen) Inversionswetterlagen und Nebelbildung erwarten lässt.

Der Westen des Plangebiets trägt auf Grund seiner Bebauung nicht zur Kaltluftbildung bei. Für die Sportflächen und die anschließenden Gärten im Osten kann dies nicht pauschal ausgeschlossen werden. Auf Grund ihrer begrenzten Größe können sie aber allenfalls im unmittelbaren Umfeld zeitweilig etwas Wirkung, v. a. in Gefällerichtung (Norden), zeigen. Umfang und Reichweite lassen sich nur durch Messungen bestimmen. Das geringe Geländegefälle und der Gebäuderiegel der Firma Schneider lassen aber nicht erwarten, dass eventuelle Abflüsse in nennenswertem Umfang bis zur Ringstraße oder gar Bosenheimer Straße vordringen. Eine Bedeutung für den klimatischen Ausgleich der Gesamtstadt oder stark belasteter Stadtteile kann plausibel ausgeschlossen werden.

Eventuelle Austauschprozesse durch das Gebiet hindurch (Abflussbahnen) sind allenfalls in begrenztem Umfang entlang der schmalen Korridore der Alzeyer Straße und eventuell auch der Dürerstraße zu erwarten. Das Plangebiet liegt etwas erhöht am Fuß der Hänge unterhalb des „Galgenberges“. Auf der Kuppe entstehende Kaltluft wird somit zwar prinzipiell auf dem Weg zum Nahetal und den dortigen Gewerbearealen auch durch das ehemalige Kasernengelände fließen. Sowohl die hangaufwärts und hangabwärts vorgelagerte Bebauung (als Abflusshindernis) als auch der relativ geringe Einzugsbereich mit einem nur wenige hundert Meter breiten Hangstreifen entlang der Höhenkuppe im Süden lassen aber nicht erwarten, dass größere Luftpakete durch das Gelände fließen.

#### **6.2.1.5 Pflanzen und Tiere**

Wie im einleitenden Kapitel erwähnt, liegen die Flächen und Gebäudekomplexe derzeit überwiegend brach bzw. wurden bereits zurückgebaut (siehe dazu auch Abb. 1).

---

Eine genauere Beschreibung der (ursprünglich) anzutreffenden Strukturen und Vegetation ist im Grünordnungsplan enthalten<sup>5</sup>. Nachfolgend sind daraus nur die wichtigsten Ergebnisse kurz festgehalten:

Das Gebiet wird in großen Teilen durch überbaute bzw. versiegelte Flächen bestimmt. Insgesamt sind dies rund 2/3 des Plangebietes.

Dazwischen finden sich, vor allem im Westen und Nordosten, mehr oder weniger intensiv gestaltete und gepflegte Grün- und Abstandsflächen (S57) sowie ein z.T. vor allem unter gestalterischen Gesichtspunkten durchaus bemerkenswerter Bestand an Einzelbäumen und Baumgruppen verschiedener Arten. Markantestes Beispiel ist die Platanenreihe entlang der Alzeyer Straße.

Die einzigen größeren nicht versiegelten Flächen finden sich im Osten innerhalb eines Komplexes von Sportanlagen (S541). Es handelt sich um Rasenflächen, die für Baseball und American Football genutzt wurden. Die Schlagflächen des Baseballfeldes und die Umlaufbahn des Footballfeldes sind als offene Sandflächen ausgebildet. Die Anlage wurde auch im Anschluss an den Abzug der US-Armee noch einige Zeit durch den ortsansässigen Baseballverein genutzt. Mit Blick auf die anstehenden Umgestaltung wurden aber inzwischen neue Anlagen auf dem „Kuhberg“ angelegt. Die Rasenflächen wurden zum Zwecke der Bespielbarkeit häufig gemäht. In der Folge setzt sich die Vegetation aus wenigen schnitt- und trittverträglichen Grasartenarten zusammen.

Für brachliegende Militärflächen eigentlich typische Pioniergesellschaften kommen als Folge der starken Versiegung nur sehr begrenzt und vor allem nahe den Sportplatzflächen im Osten vor (O652).

#### **6.2.1.6 Landschaftsbild/ Naherholung**

Wie im einleitenden Kapitel erwähnt, liegen die Flächen und Gebäudekomplexe derzeit überwiegend brach bzw. wurden bereits zurückgebaut (siehe dazu auch Abb. 1).

Zum Zeitpunkt der Kartierung im Jahr 2003 stellte sich das Erscheinungsbild des Plangebietes als dreigeteilt dar:

Im westlichen Gebietsteil bestimmt ein Ensemble von 7 markanten historischen Kasernengebäuden das Erscheinungsbild. Die Gebäude sind um einen Platz aus Grün- und Parkflächen angeordnet.

Nordöstlich grenzen ehemalige Nebengebäude und Stallungen nebst einer alten Reithalle an, die heute als Sporthalle genutzt wird. In diesem zentralen Gebietsteil liegen auch größere unbebaute Flächen, die als Abstell-, Lager- und Wartungsflächen genutzt wurden. Insgesamt ist dieser Bereich derzeit am stärksten überbaut.

---

<sup>5</sup> Der Grünordnungsplan liegt als eigenständige Unterlage vor und wurde in den wichtigsten Ergebnissen in den Umweltbericht eingearbeitet.

Ganz im Osten wird die Bebauung von einer Sportanlage mit Fußballplatz, Baseballfeld und zwei Tennisplätzen abgelöst. Weiterhin liegen hier die ehemaligen Mannschaftsunterkünfte und die Kantine mit begrünten Vor- und Seitenbereichen.

Im Umfeld der alten Kasernengebäude im Westen und der Mannschaftsunterkünfte mit Kantinengebäude im Nordosten sind ältere Baumbestände vorhanden. Diese sorgen für eine gestalterische Einbindung der Bebauung.

Der Blick aus Richtung Alzeyer Straße wird von einer alten Platanenreihe aufgefangen, die hier ein besonderes Strukturelement darstellt. Eine Sandsteinmauer ergänzt den Eindruck aus dieser Perspektive noch.

Der militärische Sicherheitsbereich war über Jahre unzugänglich. Die Barrierewirkung ist inzwischen stark reduziert, eine Nutzung des Gebietes für die Erholung im Wohnumfeld wurde erstmals seit der Nutzungsaufgabe mit Realisierung des Bürgerparks und der Fuß-/Radwegeverbindungen ermöglicht.

#### **6.2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Ensemble der ehemaligen Kasernengebäude, mit der Mauer und Baumreihe zur Alzeyer Straße hin und dem grünen Platz im Zentrum prägt nicht nur den Gebietscharakter im Westteil sondern auch den Stadteingang an dieser Stelle.

#### **6.2.1.8 Wechselwirkungen**

Im Plangebiet ist vor allem die starke Bodenversiegelung und Störung zu nennen, die die Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wie auch für den Wasserhaushalt stark einschränkt.

Wechselwirkungen der Versiegelung und eingeschränkten Vegetation auf das Kleinklima sind ebenfalls zu erwarten, beschränken sich aber im Wesentlichen auf die Flächen selbst. Die vorhandenen Grünflächen und Bäume wirken in diesem Zusammenhang auch mindernd.

### **6.2.2 Bewertung des Bestandes**

#### **Flächen mit sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt**

Hierzu zählen alle versiegelten Flächen sowie Gebäude. Als Folge der Versiegelung sind sie mit Trennwirkungen und Zerschneidungseffekten auf Lebewesen, negativen Auswirkungen auf Wasserhaushalt, Geländeklima etc. behaftet.

#### **Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt**

Als geringwertig werden die Gehölzhecken aus fremdländischen Ziergehölzen eingestuft. Diese weisen einen geringen Natürlichkeitsgrad auf und werden von der heimischen Tierwelt nicht oder nur in sehr geringem Umfang besiedelt.

Auch die Grünflächen der Sportanlage, die einer regelmäßigen Nutzung und damit einer stetigen Störung unterlagen und teilweise nach wie vor unterliegen, werden gering bewertet. Durch die häufige Mahd kommen die meisten Pflanzenarten nicht zur vollständigen Reifeentwicklung. Auch für die Tierwelt, insbesondere für an Blüten saugende Insekten, bilden die Flächen keine geeigneten Lebensräume.

Die Bestände sind aufgrund ihrer Struktur und Artenzusammensetzung auch in kurzen Zeiträumen (3-5 Jahre) wieder gleichwertig herstellbar.

### **Flächen mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt**

Die übrigen jüngeren Bestände heimischer Laubbäume sind in dieser Wertstufe erfasst. Auch die kleine Pionierflur auf Schotter zählt hierzu, da solche Bestände innerhalb besiedelter und gepflegter Räume nur noch sehr selten auftreten.

Die Gebäude umgebenden Grünflächen haben sich durch das Ausbleiben der intensiven Pflege durch häufige Mahd zu Beständen entwickelt, die im innerstädtischen Bereich Lebensraumfunktionen für die Pflanzen- und Insektenwelt übernehmen können. Die Pflanzenarten können vollständig Aufblühen und Ausreifen und somit als Lebens-/Nahrungsraum für Insekten fungieren.

### **Flächen und Elemente mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt**

Im Plangebiet können lediglich Einzelemente wie große, ältere Einzelbäume einer hohen Wertstufe zugeordnet werden. Das betrifft vor allem den Baumbestand im westlichen Kasernenbereich (Gebäudegruppe der alten Reichskaserne) und im Umfeld des Kantinegebäudes (Gebäude Nr. 5333).

Flächen und Elemente mit sehr hoher Bedeutung, dazu würden z.B. alte höhlenreiche Baumbestände oder geschützte, nur schwer wieder herstellbare Biotoptypen gehören, finden sich im Plangebiet nicht.

### **6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ohne und mit dem geplanten Vorhaben**

#### **6.2.3.1 Entwicklung ohne das geplante Vorhaben**

Grundsätzlich kommt in größeren Teilen der Bestandsschutz in Verbindung mit Baurecht nach §34 Baugesetzbuch zu Tragen. In diesem Rahmen ist auch ohne Bebauungsplan eine bauliche Nutzung und z.T. auch Nachverdichtung möglich und zu erwarten. Diese ist allerdings städtebaulich nur schwer zu steuern und für Nutzer hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung mit hohen Unsicherheiten behaftet.

Eine zügige und städtebaulich wie umweltbezogen sinnvolle und geordnete Neustrukturierung im Sinne der Innenentwicklung ist unter diesen Bedingungen kaum zu erreichen.

### 6.2.3.2 Entwicklung mit dem geplanten Vorhaben

#### Mensch

Gegenüber der ehemaligen militärischen Nutzung mit KfZ Instandsetzung etc. sind eher geringere Beeinträchtigungen zu erwarten. Bei einer gewerblichen Nutzung kommt es aber trotzdem unvermeidlich vor allem zu Schallemissionen durch KfZ-Verkehr, eventuell auch durch den Betrieb von gebäudetechnischen und Produktionsanlagen. Dazu kommt die teilweise Umleitung des Verkehrs aus der Alzeyer Straße in die John-F.-Kennedy-Straße.

Die zu erwartenden Emissionen und Immissionen wurden in einer Schalltechnischen Stellungnahme berechnet und bewertet<sup>6</sup>, mit folgenden Ergebnissen:

- Die Geräuschimmissionen des **Verkehrs** übersteigen in einem Streifen von etwa 20 m Tiefe entlang der Alzeyer Straße im Prognosezeitraum bis 2020 die Tagesorientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A). In der Nacht wird der Orientierungswert von 55 dB(A) erst ab etwa 35 m eingehalten. Dies entspricht weitestgehend bereits der heutigen Situation. Der prognostizierte Anstieg der Verkehrszahlen von 12.500 bis 13.100 KfZ/24 Std 2006 auf 14.500 bis 14.800 KfZ/ 24 Std wirkt sich hinsichtlich der Lärmbelastung nur marginal aus.

Für die als neue Querverbindung zwischen Alzeyer Straße und Dürer Straße fungierende John.-F.-Kennedy-Straße werden Verkehrsbelastungen von (je nach Abschnitt) 3.900 bis 4.100 KfZ/24 Std prognostiziert. Überschreitungen des genannten Orientierungswertes für Gewerbegebiete am Tag sind dort nur unmittelbar an den Straßen selbst zu erwarten. Der nächtliche Orientierungswert wird ab etwa 15 m Entfernung zur J.F.-Kennedy-Straße eingehalten.

Für die Gemeinbedarfsfläche für soziale und gesundheitliche Zwecke (Altenpflegeheim) an der John-F.-Kennedy-Straße geht das Gutachten nach Prüfung des geplanten Vorhabens von einer Schutzbedürftigkeit analog einem allgemeinen Wohngebiet aus. Dies ergibt gegenüber der Nutzung als Gewerbegebiet jeweils 10 dB(A) niedrigere Orientierungswerte (55 bzw. 45 dB(A)). Diese Werte werden (bei freier Schallausbreitung und ohne Bebauung) am Tag nur im südlichsten Teil des Grundstücks unterschritten, in der Nacht liegen die Immissionen auf dem gesamten Grundstück über dem Orientierungswert. Das Gutachten empfiehlt daher, die zu erwartende Abschirmwirkung des Gebäudes zu nutzen und Fenster von Wohnräumen und Schlafbereichen bevorzugt nach Südosten zu orientieren. Alternativ sind ggf. passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Be-, Entlüftungsanlagen) erforderlich.

---

<sup>6</sup> Paul Pies, Schalltechn. Ingenieurbüro für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm: Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplangebiet „Zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße (ehemalige Rose-Barracks)“ Nr. 5/14 der Stadt Bad Kreuznach; Gutachten im Auftrag der Stadt Bad Kreuznach 2013

Die Verkehrsbelastung der Dürerstraße reduziert sich südlich des Plangebietes von etwa 4.300 auf 3.900 KfZ/ 24 Std. Ab der Einmündung der John-F.-Kennedy-Straße nach Norden erhöht sich dagegen das Verkehrsaufkommen von (je nach Abschnitt) Werten zwischen 5.400 bis 7.300 KfZ/24 Std im Jahr 2006 auf 8.400 bis 11.100 KfZ/24 Std.

Dadurch steigen auch die Schallimmissionen. In 25 m Abstand zur Fahrbahn werden Erhöhungen von etwa 1,2 bis 1,3 dB(A), also noch knapp über der Wahrnehmungsschwelle (um etwa 1 dB(A)) prognostiziert. Ergänzend zu den zu erwartenden Belastungen im Geltungsbereich wurde daher geprüft, ob als Folge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und der Neuordnung des Verkehrs eventuell die Schwellen der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmsschutzverordnung) überschritten werden. In diesem Fall könnte ggf. die Verpflichtung entstehen, dort im Bestand passive Schallschutzmaßnahmen zu veranlassen. Nach den Ergebnissen des Gutachtens kommt es entlang der Dürer Straße weder zu durch die Planung verursachten wesentlichen Pegelerhöhungen von mehr als 2,1 dB(A) noch werden die Grenzwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten.

Entlang der heute bereits stark belasteten Alzeyer Straße sind geringe Erhöhungen und Überschreitungen der 70 dB(A) zu erwarten. Der betroffene Straßenabschnitt (Alzeyer Straße 26) war allerdings bereits 2003 Gegenstand von Sanierungsuntersuchungen.

- Unter Berücksichtigung der nördlich des Plangebietes bereits bestehenden gewerblichen Nutzung ist ohne lenkende Maßnahmen nicht sicher auszuschließen, dass es zu Überschreitungen der Richtwerte im Geltungsbereich (insbesondere im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für soziale und gesundheitliche Zwecke) und in der Umgebung kommt. Das Gutachten geht davon aus, dass zumindest an einem der untersuchten 17 Immissionspunkten (Korellengarten 1, unmittelbar östlich des bestehenden Gewerbegebietes), die Vorbelastung bereits ohne die geplanten Nutzungen den Immissionsrichtwert bereits knapp erreicht hat.

Es wird vom Gutachter daher eine Lärmkontingentierung für den **Gewerbelärm** empfohlen, um einer Überschreitung vorzubeugen.

An zwei Stellen werden in zwei Mischgebieten im Westen für Teile der Fassaden zusätzlich auch noch Einschränkungen hinsichtlich der Lage von Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume i.S. der DIN 4109 oder alternativ vorgehängte, abschirmende Glasfassaden empfohlen, da dort sonst die einschlägigen Orientierungswerte überschritten werden können.

## Boden und Wasserhaushalt

Die geplante Bebauung erfolgt zum Großteil auf bereits überbauten bzw. versiegelten Flächen und in geringem Umfang, vor allem im Osten, auf bislang offenen, nicht versiegelten Flächen.

Aktuell (bzw. in der für die Bilanz maßgeblichen Ausgangssituation) sind im Plangebiet rund 13 ha überbaut oder versiegelt. In der Summe sind teilversiegelte und befestigte

Flächen im Rahmen von rund 1 ha (z.B. Schotter, verdichtete Sandflächen) mit einem Flächenansatz von 50% berücksichtigt.

Durch die Umplanung werden vor dem Hintergrund der vorgesehenen maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 und einer Überschreitung bis 0,8 sowie der Einbeziehung einer angenommenen, maximalen Versiegung durch Wege und sonstige Anlagen innerhalb der Grünflächen von 20 % künftig maximal rund 15 ha überbaut.

Dies ergibt für das Plangebiet insgesamt rund 2 ha neu bzw. zusätzlich überbaute Flächen.

Der Schwerpunkt der Eingriffe und die Ursache der Zunahme der überbauten Flächen insgesamt liegt dabei im Bereich der heutigen Sportanlagen im Ostteil. Dort werden (nach Abzug der bereits vorhandenen Teilversiegung) durch die Ausweisung eines GEe und die zugehörige Straße sogar insgesamt um etwa 2,3 ha neu versiegelt. Ein Teil wird (bzw. wurde in den letzten Jahren im Zuge der Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen) innerhalb des übrigen Plangebietes über die Reduzierung der fast 100% Versiegung in den bebauten Bereichen westlich der Alzeyer Straße und im mittleren Teil der Liegenschaft sowie in geringerem Maß auch durch Rückbau im geplanten Bürgerpark kompensiert. Trotzdem verbleibt noch ein Defizit in der genannten Größe von 2 ha.

### Klima/ Luft

Überbaute und versiegelte Flächen können infolge einer stärkeren Aufheizung prinzipiell Wärmeinseleffekte verursachen. Die Aufheizungen sind insbesondere während der Sommermonate möglich, können aber durch Beschattung und Gehölzbegrünung weitgehend minimiert werden. Erhebliche und nachhaltige Veränderungen des Klimas sowie der lufthygienischen Situation sind als Folge der Umplanung nicht zu erwarten, da es nur zu einer zum Bestand vergleichsweise geringen Mehrversiegelung kommen wird. Die klimatischen Auswirkungen sind demzufolge von untergeordneter Planungs- und Entscheidungsrelevanz.

### Pflanzen und Tiere

Ein Teil der markanteren Gehölze kann erhalten werden (insgesamt 54). Die geplante städtebauliche Neuordnung wird trotzdem auch zu einem Verlust von Teilen des Gehölzbestandes führen. Es handelt sich hierbei weitgehend um Einzelbäume und Baumgruppen sowie kleinere Zierstrauchpflanzungen und Gebüsche mit mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Betroffen sind

Einzelbäume	161 Stck.
Flächige Pflanzungen	ca. 0,40 ha

Größere, bereits bestehende Grünflächen innerhalb und außerhalb der Baugrundstücke werden erhalten. Insbesondere im Bereich der alten Kasernenbauten im Westen wird dies auch durch explizite Festsetzungen von Pflanzstreifen unterstützt.

Insgesamt verbleibt im Gebiet aber trotzdem ein Verlust sonstiger Vegetationsflächen von maximal rund 1,5 ha. Der Hauptverlust wird durch die teilweise Überbauung der Sportrasenflächen im Bereich des GEe an der Dürerstraße verursacht. Die Flächen wiesen zum Zeitpunkt der Kartierung im Jahr 2003 nur eine geringe Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz auf, d.h. ihre Funktion kann durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen relativ leicht und schnell ersetzt werden. Den kleineren Anteil bildet die Überbauung von Ziergehölzpflanzungen bzw. ehemaligen öffentlichen Grünflächen im gebäudenahen Umfeld. Die Ziergehölzpflanzungen haben nur eine geringe Wertigkeit, die Grünflächen wurden in die mittlere Bewertungskategorie eingestuft.

Die Flächendifferenz von etwa 0,5 ha zur (größeren) Neuversiegelung resultiert dabei daraus, dass dort auch die vollständige Versiegelung bisher nur teilversiegelter, aber vegetationsfreier Flächen (ca. 1 ha zu 50%) mit eingerechnet wird. Dadurch ergeben sich naturgemäß gegenüber den Vegetationsverlusten noch etwas größere Zahlenwerte.

Eine Betroffenheit geschützter Tierarten durch Bauvorhaben im Gebiet ist nicht sicher auszuschließen. Betroffenheiten können in erster Linie beim Abriss oder Umbau bestehender Gebäude entstehen. Beides wird allerdings durch den Bebauungsplan nicht neu ermöglicht sondern lediglich hinsichtlich Art und Umfang reguliert. Konflikte entstehen somit nicht unmittelbar durch den Bebauungsplan und die entsprechenden Schutzvorschriften gelten auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans.

### **Landschaftsbild/ Naherholung**

Die Flächen haben eine sehr geringe Bedeutung für die Erholungsfunktion, da sie nicht zugänglich und damit nicht nutzbar sind. Die geplante Öffnung mit durchgängigen Wegeverbindungen und Grünflächen, insbesondere auch der Bürgerpark, werden Attraktivität und Nutzbarkeit dem gegenüber deutlich verbessern.

Die Ortseingangssituation im Westen wird durch die vorgesehene Erhaltung so weit wie möglich beibehalten. Im übrigen Gelände tritt an Stelle des stark versiegelten „Sammelsuriums“ von Gebäuden unterschiedlichster Bauart ein klar gegliedertes Erschließungsnetz mit verbindlichen gestalterischen Vorgaben.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der prägende Charakter der ehemaligen Kasernengebäude im Westen wird erhalten.

### **Sonstiges (Abfall, Energienutzung)**

Die geplante Nutzung lässt weder hinsichtlich entstehender Abfälle noch hinsichtlich Energienutzung umweltbezogen kritische Folgen erwarten.

Die Ausrichtung der zu erhaltenden Gebäude und deren Denkmalcharakter setzen einer Montage von Photovoltaikanlagen technisch und gestalterisch Grenzen. Im übrigen Gebiet lässt sich dies aber ohne besondere Einschränkungen umsetzen.

Die ortskernnahe Lage des Plangebietes ermöglicht eine gute Erreichbarkeit sowohl zu Fuß bzw. mit dem Rad als auch über den öffentlichen Personennahverkehr. Auch der Bahnhof ist fußläufig erreichbar.

## Wechselwirkungen

Die vorgesehene Nutzung lässt keine wesentlichen neuen Wechselwirkungen erwarten.

### 6.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Maßnahmen sind im einzelnen in den vorgehenden Kapiteln der Begründung dargestellt. Die im Hinblick auf Eingriffsvermeidung und Ausgleich wichtigsten sind:

- Begrenzung der überbaubaren Fläche (GRZ, was z.T. sogar zur Reduzierung der Versiegung führt) sowie der Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhen).
- Festsetzung von gesonderten Grünflächen und
- von Grünstreifen innerhalb der Baugrundstücke.
- Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen und
- Festsetzung neuer Baumpflanzungen v.a. entlang der Straßen und im Zusammenhang mit Stellplätzen.
- Eine Lärmkontingentierung trägt dafür Sorge, dass die einschlägigen Richtwerte auch bei einer vollständigen Bebauung des Gebietes im Plangebiet und seiner Umgebung noch eingehalten werden können. Sie ist so angelegt, dass die neu hinzukommenden Immissionen im Falle bereits heute erreichter Richtwerte unter der Irrelevanzschwelle bleiben (Unterschreitung des Richtwertes um mindestens 6 dB(A)), d.h. dort zu keiner wahrnehmbaren Erhöhung führen.
- Die Festsetzung von Lärmpegelbereichen und Anforderungen an die Außenbauteile sowie z.T. auch an die Lage schutzbedürftiger Räume gewährleistet den Schutz der Nutzungen im Gebiet selbst vor allem gegenüber dem Verkehrslärm der Alzeyer-Straße und in etwas geringerem Maß auch der John-F.-Kennedy- und Dürer-Straße.

Insgesamt können die vorgesehenen Maßnahmen die Eingriffe auf rund 2 ha Neuversiegung und 1,5 ha Vegetationsverluste bzw. den Verlust von 161, meist noch jüngeren Bäumen und ca. 0,4 ha Gehölze begrenzen. Sie können z.T. innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, für einen Teil wird auf zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zurückgegriffen:

- Die Rückbaumaßnahmen innerhalb des Bürgerparks sind bereits bei der summarischen Ermittlung der Neuversiegung berücksichtigt. Darüber hinaus ist aber auch auf den nicht versiegelten Sportplatzflächen von einem stark gestörten Untergrund auszugehen und es werden dort noch weitere Maßnahmen zur Bodenverbesserung notwendig, wie Beseitigung von Bodenverdichtung oder sogar Neuauftrag von Oberboden. Dies betrifft rund 0,7 ha. Bei Anrechnung im Verhältnis 1:2 können dadurch rund 0,35 ha der 2 ha Neuversiegung innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Bei den verbleibenden 1,65 ha ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete und Mischgebiete für die Überschreitung der GRZ von 0,6 auf 0,8 Bedingungen zur Reduzierung der dadurch verursachten Auswirkungen, insbesondere auf die Wasserabflüsse bestehen, die deren Umweltauswirkungen reduzieren. Dies gilt für rund 2,1 ha der insgesamt 10,5 ha versiegelbaren Fläche und ist auch für größere Teile der Wege und Befestigung innerhalb der Grünflächen (ca. 0,34 ha) zu erwarten.

Selbst wenn man annimmt, dass nur etwa 1/3 dieser rd. 2,4 ha als teilversiegelte Fläche angelegt wird, reduziert dies bereits die Neuversiegelung um rund 0,4 ha auf um 1,3 ha.

**Ein Ausgleich in dieser Größe (1,3 ha) kann überlagernd mit den rund 1,3 ha Kompensationsmaßnahmen für Vegetationsverluste (siehe unten) erbracht werden.**

- Die Baumverluste können alleine schon durch die Neupflanzung von mehr als 160 Bäumen entlang der Straßen und in den Vorzonen M1, M3, M5 kompensiert werden. Dazu kommen nicht genau zu beziffernde weitere Baumpflanzungen im Zusammenhang mit den Stellplätzen sowie im Bürgerpark und den übrigen Grünflächen.
- Der Verlust ca. 0,4 ha flächiger Gehölzpflanzungen wird ebenfalls durch die im Gebiet festgesetzten Pflanzungen kompensiert. Alleine bereits durch die abschirmenden Pflanzungen entlang der Grundstücke (M2, M3, M4) werden rund 0,25 ha erhalten oder ersetzt. Dazu kommen nicht genau bezifferbare Pflanzungen in den Vorzonen der Baugrundstücke und in den Grünflächen, insbesondere auch im Bürgerpark, die aber mit Sicherheit mehr als 0,2-0,3 ha ergeben.
- Der Verlust sonstiger Vegetationsflächen kann zu einem großen Teil durch Wiederbegrünung innerhalb des Plangebiets kompensiert werden. Dazu gehören neben den nicht überbauten Grundstücksteilen und Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken auch die privaten und öffentlichen Grünflächen. Durch die Überbauung von Teilen der ehemaligen Sportplatzflächen im Osten verbleiben aber trotzdem rund 1,5 ha Verlust.

Ein kleinerer Teil kann durch eine Aufwertung von Biotopstrukturen innerhalb des Bürgerparks (ehemalige Rasen-/ Sportplatzflächen) kompensiert werden. Bei Annahme von etwa 15% Anteil Gehölzen, Säumen etc. mit naturnaher Artenzusammensetzung sind dies etwa 0,2 ha.

**Es verbleibt somit ein nicht im Plangebiet zu erbringender Ausgleichsbedarf von 1,3 ha. Dafür werden überlagernd mit den Kompensationsmaßnahmen für Bodenversiegelung (siehe oben) Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Planig zugeordnet.**

### **6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

"Anderweitige Planungsmöglichkeiten" sind unter zwei Gesichtspunkten zu sehen:

- Alternative Nutzungsmöglichkeiten
- Alternative Standorte

Die Frage alternativer Standorte stellt sich im vorliegenden Fall nur sehr eingeschränkt. Alternativ könnte für die vorgesehene Nutzung entweder auf andere ehemalige Militärliegenschaften zurückgegriffen werden oder auf Standorte auf der „grünen Wiese“. Ersteres wurde frühzeitig geprüft und es wurde unter städtebaulichen und unter Bedarfsgesichtspunkten eine Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Konversionsflächen als notwendig erkannt. Rose Barracks zeigte sich dabei u.a. auch auf Grund der Lage und der vorhandenen Strukturen gegenüber den anderen Flächen als für den vorgesehenen Zweck am besten geeignet. Ein Standort auf der „grünen Wiese“ wäre umweltbezogen in vielerlei Hinsicht deutlich ungünstiger und mit erheblich höheren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

Die Frage nach alternativen Nutzungsmöglichkeiten ist ebenfalls vor dem Hintergrund der Palette der übrigen Konversionsliegenschaften innerhalb der Stadt zu sehen. Am vorgesehenen Standort lässt sich angesichts der vorhandenen Nachbarschaft sonst fast nur eine Wohnnutzung realisieren, zu diesem Zweck stehen aber bereits umfangreiche weitere Flächen zur Verfügung.

## **6.3 Zusätzliche Angaben zu technischen Verfahren und Monitoring**

### **6.3.1 Verwendete technische Verfahren und deren wichtigste Merkmale**

- Zur Erfassung der Pflanzen und Tiervorkommen wurde auf eine Vermessung und Luftbilder zurückgegriffen. Die Einstufung erfolgte in Anlehnung an den vom Land vorgegebenen Biotoptypenschlüssel zum Zeitpunkt der Ersterfassung 2003, wobei zur besseren Charakterisierung auch jeweils typische und prägende Arten aufgeführt werden. Der aktuelle „OSIRIS“ Katalog mit einer neuen Systematik und umfangreichen Definitionen wurde erst nach Abschluss der Kartierarbeiten veröffentlicht. Auf eine Umstellung wurde angesichts der vegetationskundlich wenig bemerkenswerten Strukturen im Gebiet verzichtet.
- Die Erfassung wurde in einer weiteren Begehung im Jahr 2008 und mit Hilfe eines aktuellen Luftbildes 2010 auf die Aktualität der Wertigkeiten und ihre Plausibilität geprüft.
- Diese flächige Erfassung wird auch zur Erfassung der Bodenversiegelung herangezogen.

Darüber hinaus kann mit Hilfe der Vegetation als Zeiger auch auf sonstige Störungen des Bodens geschlossen werden. Daraus lässt sich kein exaktes Bild über Bodenaufbau und Ursache der Störung ableiten, es reicht aber aus, vorhandene

Vorbelastungen so abzuschätzen, dass sie bei der Ermittlung und Bewertung neuer Eingriffe angemessen berücksichtigt werden können.

- Die flächige Erfassung wird darüber hinaus zusammen mit weiteren Plangrundlagen auch zu einer Prüfung herangezogen, inwieweit für klimatische Belange und Wasserabfluss/ Wasserhaushalt relevante Veränderungen zu erwarten sind. Da das Vorhaben in dieser Hinsicht keine oder nur sehr geringe Auswirkungen erwarten lässt, die eher hinter dem Bestand zurückbleiben, reicht diese grobe Betrachtungsweise ebenfalls für eine ausreichende Bewertung aus.
- Bewertungen und Festsetzungen zu Schallimmissionen basieren auf einer Schalltechnischen Stellungnahme. Eine genaue Beschreibung der Vorgehensweise und Technik findet sich dort.

Als Grundlage dienen Verkehrsprognoseredaten des Büros Modus Consult, Ulm GmbH für das Jahr 2020.

### 6.3.2 Monitoring

Das Vorhaben lässt mit hoher Wahrscheinlichkeit keine unvorhergesehenen Auswirkungen erwarten. Es wird daher kein speziell darauf ausgerichtetes Monitoring vorgesehen, das über die übliche Beobachtung und Überwachung im Gemeindegebiet hinausgeht.

## 6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung zum Umweltbericht

Durch die Umnutzung und die damit verbundene Nachverdichtung sowie durch den Ausbau der Verkehrserschließung wird es innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße (ehemalige Rose-Barracks) Nr. 5/14 auch zu Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes kommen.

Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt als Folge der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung aber deutlich geringer als auf der „grünen Wiese“. Teilweise kommt es sogar zu einer Reduzierung der großflächigen Versiegelung und nicht zuletzt werden vorhandene Bodenverunreinigungen systematisch erfasst und entsprechend beseitigt oder gesichert.

Baurechtlich drückt sich dies darin aus, dass die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes für den bereits bebauten Westteil nicht zur Anwendung kommt.

Die zusätzliche Überbauung und Versiegelung – und der daraus resultierende Bedarf an Ausgleichsflächen - ist in erster Linie auf die Inanspruchnahme eines ca. 3,1 ha großen Teils der ehemaligen Sportanlagen im Ostteil durch Bebauung zurückzuführen. Auch dort sind die Umweltauswirkungen durch bereits vorhandene Versiegelung reduziert, dazu kommt ein Rückbau in anderen Teilen des Plangebietes, der als Teilkompensation ange rechnet wird. Trotzdem verbleibt ein nicht im Gebiet kompensierbarer Bedarf in Folge von Mehrversiegelung und Vegetationsverlusten von **1,3 ha**.

Dieser Verlust betrifft Strukturen, die sich ohne weiteres und auch kurzfristig gleichwertig an anderer Stelle neu entwickeln lassen. Es werden zu diesem Zweck Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Planig zugeordnet.

Weiter gehende negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten:

- Immissionsbelastungen sind als Folge der Nutzungseinschränkungen nicht in einem Maß zu erwarten, das Beeinträchtigungen empfindlicher Nutzungen im Geltungsbereich selbst und in seiner Umgebung nach sich ziehen könnte. Die vorgesehene Lärmkontingentierung sichert dies auch durch exakte quantitative Festsetzungen ab.
- Eine Versickerung von Regenwasserabflüssen ist wegen des Risikos von Schadstoffauswaschungen nicht, oder nur sehr bedingt möglich. Die Vorgaben zu Rückhal tung und Abflussspitzen werden aber im Zuge der Neuordnung des Entwässerungssystems bzw. beim Anschluss an das Netz der Stadt entsprechend berücksichtigt. Zusätzliche dezentrale Rückhaltemaßnahmen werden vorgesehen, sofern die GRZ von 0,6 überschritten wird.
- Negative klimatische Auswirkungen sind durch die vorgesehene Begrenzung der Bebauungsdichte und Begrünung nicht zu erwarten, die Lage legt auch keine besondere Funktion für die Stadt als „Kaltluftschneise“ o.ä. nahe.
- Die prägenden Kasernenbauten im Westteil werden erhalten und auch die gestalterische Grundstruktur dieses Areals mit seinem grünen Platz wird in den Grundzügen erhalten und nur vorsichtig ergänzt und umgestaltet.
- Das übrige Areal wird neu gestaltet und geordnet und durch die Maßnahmen überhaupt erst öffentlich zugänglich gemacht. Eine besondere Bedeutung kommt dabei dem neu zu schaffenden Bürgerpark und der die Grünflächen verbindenden Fuß-/Radwegeachse zu, was erstmals auch Nutzungsmöglichkeiten für Erholungssuchende innerhalb dieses Geländes eröffnet.

## 7 Sonstige Belange und Auswirkungen der Planung

### 7.1 Belange der Siedlungsentwicklung und des Immissionsschutzes

Die neu errichtete Querspange entlastet bisher als "Schleichweg" genutzte Straßen durch Wohngebiete (Pfalzspring).

Dadurch kommt es zu einer Erhöhung der Immissionen entlang der Dürerstraße nach Norden, die knapp über der Wahrnehmungsschwelle liegt. Zu deren Beurteilung stehen keine direkt anwendbaren Richtlinien oder Rechtsvorschriften zur Verfügung. Die hilfsweise zur Bewertung herangezogenen Kriterien der 16 BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden aber nicht erreicht.

Der Nachbarschaft zu Wohnnutzung wird durch die Ausweisung von Mischgebieten (MI) und Nutzungseinschränkungen innerhalb der Gewerbegebiete (GEe) Rechnung getragen. Eine flächenbezogene Geräuschkontingentierung gibt darüber hinaus auch einen verbindlichen quantitativen Rahmen vor. Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingten Immissionen muss z.T. durch Vorgaben zu Lärmpegelbereichen und Anforderungen an die Außenbauteile entgegengewirkt werden.

Das Gebiet wird ansonsten auch durch Wege und Grünflächen so gegliedert und erschlossen, dass der bisher existierende Fremdkörper eines eingezäunten Sicherheitsbereiches verschwindet und das Gelände wieder mit der umgebenden Stadt (v.a. im Westen, Süden und Osten) verzahnt wird.

### 7.2 Belange des Verkehrs und der Verkehrserschließung

#### 7.2.1 Verkehrsanbindung PKW

Die Erschließung erfolgt über die Alzeyer Straße im Westen und die Dürerstraße im Osten. Die beiden Nord-Süd Verbindungen werden über eine neue Querspange verbunden, von der aus auch die innere Erschließung des Gebietes angebunden wird. Diese Querspange dient zugleich der Entlastung der bestehenden Querverbindung "Pfalzspring" im Süden.

Nach Norden treffen beide Straßen auf die Bosenheimer Straße, die als Hauptverbindung Richtung Nordosten (Autobahn) und Westen (Stadtzentrum sowie durch die Stadt nach Westen und Norden führende Verbindungen) dient. Nach Süden führt die Alzeyer Straße zur L412 (Mannheimer Straße) und schließt dort an das überörtliche Verkehrsnetz in Richtung B420/ B428 an.

Die Dürerstraße dient nach Süden hin nur der Erschließung der dortigen Wohngebiete. Sie ist zwar im Fall einer Störung über den Pfalzspring als Ausweichmöglichkeit nutzbar, in Führung und Ausbau aber gegenüber der Zufahrt über Alzeyer Straße und neue Querspange deutlich weniger attraktiv. Dies gilt v.a. auch bei entsprechendem Ausbau der Querschnitte und Knoten der Spange bzw. entsprechender Gestaltung und Rückbau der Straße Pfalzspring.

### **7.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Sowohl entlang der Alzeyer wie auch der Dürerstraße verlaufen Busverbindungen, die den Anschluss an das Nahverkehrsnetz sicherstellen. Der Bahnhof ist darüber hinaus fußläufig innerhalb etwa 10-15 Minuten zu erreichen.

Aufgrund der Dimensionierung der Straßenquerschnitte ist das Errichten von Bushaltestellen an der Querspange zwischen Alzeyer und Dürerstraße möglich. Längerfristig kann auch die Einrichtung einer Linie über die interne Schleife des Gebiets realisiert werden.

### **7.2.3 Fuß-/ Radwegeanbindung**

Das Plangebiet bildete bisher, zusammen mit den nördlich anschließenden Gewerbearealen, eine Barriere zwischen den östlich liegenden Wohngebieten und den nordwestlich liegenden Einrichtungen wie Schulen, aber auch Stadtzentrum und Bahnhof.

Hauptverbindungsachse war und ist die etwa 200-300 m nördlich liegende Ringstraße, die als Ost-West Radwegverbindung ausgebaut werden soll. Sie bleibt unberührt und im Norden besteht eine Anschlussmöglichkeit aus dem Plangebiet. Darüber hinaus steht als Folge des Planvorhabens eine weitere neue Verbindung entlang der neuen Querspange zur Verfügung, sowie eine eigenständig geführte Fuß-/ Radwegeverbindung über eine zentrale Achse im Gebiet.

## **7.3 Belange der technischen Infrastruktur**

### **7.3.1 Wasserversorgung**

Das Versorgungsnetz innerhalb des Geländes muss komplett neu aufgebaut werden. Führung und Zustand der Leitungen können den Anforderungen nicht genügen.

### **7.3.2 Abwasserentsorgung**

#### **Schmutzwasser**

Von dem bestehenden Kanalsystem kann der Hauptkanal entlang der nördlichen Gebietsgrenze weiter genutzt werden. Das übrige bestehende Netz innerhalb des Geländes muss komplett neu aufgebaut werden. Führung und Zustand der Leitungen können den Anforderungen nicht genügen.

Entsprechende technische Planungen liegen vor und sind in großen Teilen bereits realisiert (ARCADIS).

#### **Regenwasser**

Vornutzung und vorhandene bzw. nicht ausreichend sicher auszuschließende Verunreinigungen im Untergrund lassen keine gezielte Versickerung zu.

Für die Entwässerung wird das vorhandene Mischwassersystem genutzt. Da das Gebiet auch heute bereits stark versiegelt ist, ist dieses System bereits ausreichend leistungsfähig.

hig ausgebaut. Nur bei einer Überschreitung der GRZ von 0,6 werden zusätzliche Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken erforderlich.

Entsprechende technische Planungen liegen vor und sind in großen Teilen bereits realisiert (ARCADIS).

### **7.3.3 Energieversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt über die Anbindung an das im Geltungsbereich und seiner Umgebung bestehende Netz.

### **7.3.4 Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über die Anbindung an das im Geltungsbereich und seiner Umgebung bestehende Netz.

## **7.4 Belange der Land- und Forstwirtschaft sowie der Jagd**

Es werden weder land- noch forstwirtschaftliche oder für die Jagd nutzbare Flächen berührt.

Lage und umliegende Nutzung lassen es auch nicht zu solche Nutzungen im Rahmen der Umstrukturierung innerhalb des Geltungsbereichs zu entwickeln.

**Betreff**

**Bebauungsplan Nr. 5/14  
der Stadt Bad Kreuznach**

**„Zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße (ehemalige Rose-Barracks) (Nr. 5/14)**

mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO

**Stadt Bad Kreuznach**

**Aufstellungsvermerk**

Der Auftraggeber:

.....

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. J. Stoffel  
Dipl. Ing. FH A. Karsch  
Dipl.-Ing. Carmen Wunn

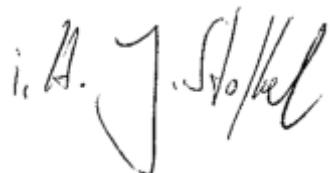
.....

Kaiserslautern, den 10.04.2017

(Ort / Datum)

.....

(Unterschrift)



L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH