



Einladung

Zu einer Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr laden wir Sie für

Donnerstag, den 24. August 2017, um 17:30 Uhr und
Montag, den 28. August 2017, um 17:30 Uhr

in den **Sitzungssaal im Verwaltungsgebäude Brückes 1** ein.

In der Sitzung am 24. August 2017 findet um 19:30 Uhr eine Pause statt.

Tagesordnung:

Drucksache Nr.

Öffentliche Sitzung

- | | |
|--|---------------|
| 1. Nachhaltiges Mobilitätskonzept Salinental – Vorstellung Entwurf | 16/331 |
| 2. Bebauungsplan „Für den Bereich Soonblick - Salinenblick" (Nr.9/7, 3. Änderung); | 17/242 |
| a. Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes | |
| b. Beschluss über das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB | |
| c. Städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme und zur Festlegung eines Anteils für preisgünstigen Wohnraum | |
| 3. Mitteilungsvorlage: Stadtumbau „Kernbereich Bad Münster am Stein-Ebernburg“; Vorstellung der Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme und Terminalschiene für das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept | 17/243 |
| 4. Freizeitgebäude Kuhberg, Sanitärarbeiten; Auftragsvergabe | 17/245 |
| 5. Umbau Viktoriastraße, Auftragsvergabe nach Submission am 16.08.2017 (Vorlage wird nachgereicht) | 17/246 |
| 6. Beschluss zur Erarbeitung eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes | 17/247 |
| 7. Planungsauftrag an die Verwaltung Radweg Mainzer Straße (Vorlage wird nachgereicht) | 17/248 |
| 8. Unterhaltung Park- und Gartenanlagen | 17/258 |

Bebauungspläne:

- | | |
|---|---------------|
| 9. Verfahrensvorbereitung zur Fortschreibung/ Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes | 17/249 |
| a. Beauftragung der Verwaltung mit den Verfahrensvorbereitungen | |
| b. Zustimmung zu einer vorgezogenen Flächenpotentialanalyse für gewerbliche Bauflächen | |
| 10. Bebauungsplan „Zwischen Wilhelmstraße, Viktoriastraße, Schöffenstrasse und Kilianstraße“ (Nr.1b/5); | 17/250 |
| a. Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung | |
| b. Beschleunigtes Verfahren | |
| c. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung | |
| d. Städtebaulicher Vertrag | |
| 11. Bebauungsplan „Zwischen Oberer Monauweg und Küpperstraße“ (Nr. 10/9.1) | 15/045 |
| a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage | |
| b. Beschluss zur erneuten Offenlage und Zustimmung zum vorliegenden Entwurf | |
| 12. Bebauungsplan „Spelzgrunder Weg, Weinsheimer Str. Gutenberger Straße, Im Winzenfeld“ (Nr. 14/1); | 16/264 |
| a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung | |
| b. Beschluss zur Offenlage und Zustimmung zum vorliegenden Entwurf | |
| c. Anpassung des Flächennutzungsplans | |
| 13. Bebauungsplan für den Bereich „Am Winzerkeller“ (Nr. P10, 2. Änderung); | 16/265 |
| a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage | |
| b. Satzungsbeschluss | |
| 14. Bebauungsplan „Schlossgartenstraße“, 6. Änderung | 16/180 |
| a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung | |
| b. Beschluss zur Offenlage | |
| c. Anpassung des Flächennutzungsplanes | |
| 15. Anträge: | |
| a. Anträge der Fraktionen CDU und SPD und der Fraktion Parteilose Fraktion betr. Grundschule Bad Münster am Stein – Ebernburg | 17/251 |
| b. Antrag des Ortsbeirates Planig betr. Erweiterung des Tempolimits (30 km/h) ab der Mainzer Straße 120 (Automobile Kleinz) bis zum Ortsende Planig (Richtung Ippenheim) (Antrag der SPD Planig) | 17/252 |
| c. Antrag des Ortsbeirates Planig betr. Planung und Bau eines Verkehrskreisels Mainzer Straße / Felix-Wankel-Straße / Seeber Flur (Antrag der CDU Planig) | 17/253 |
| d. Antrag des Ortsbeirates Bosenheim betr. Bereitstellung eines Grundstückes für einen Spielplatz | 17/254 |
| e. Antrag des Ortsbeirates Bosenheim betr. Bebauungsplan „Zwischen Bosenheimer Straße, B428 und Riegelgrube“ und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Zwischen Bosenheimer Straße, B428 und Riegelgrube“ | 17/255 |

16. Mitteilungsvorlagen:

- | | |
|---|---------------|
| a. Baugebiet „Im Hintersten Schönefeld“ – Nr. 10/3, 4. Änderung; Monitoring Verkehr | 17/256 |
| b. Kompensationsflächen und Ökokonto Wald; Zusammenstellung der Pflegekosten | 17/257 |
| c. Potentielle Gewerbestandorte in Ebernburg | 17/259 |

17. Mitteilungen und Anfragen

- a. Vorabbekanntmachung Linienbündel Alzey-Worms Nord
- b. Bauantrag Stromberger Straße 12 (445/17)
- c. Grundschule Planig, Anbau, Erd-, Maurer- und Stahlbetonarbeiten, Auftragsvergabe
- d. Weitere Mitteilungen und Anfragen

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 60/610	Datum 07.08.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 16/331
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		24.08.2017 und 28.08.2017

Betreff

Nachhaltiges Mobilitätskonzept Salinental – Vorstellung Entwurf

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr stimmt dem vorliegenden Entwurf des Mobilitätskonzeptes Salinental zu und beauftragt die Verwaltung mit der weitergehenden Planung/Ausführungsplanung. Dabei hat die Schaffung des barrierefreien Zugangs zum Salinental in Höhe des chinesischen Restaurants oberste Priorität.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	24.08.2017 u. 28.08.2017	1

Beratung

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Be- schluss- vorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichen- der Beschluss (Rückseite)
-------------------------------------	--	----	------	------------	--	---

Beschlussausfertigungen an:

--

In seiner Sitzung am 15.06.2016 hat der die Erstellung eines Verkehrskonzeptes für das Salinental beschlossen.

Am 05.04.2017 wurde das Büro Boxleitner Ingenieure GmbH mit der Erarbeitung eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes für das Salinental beauftragt, das den Zielen des IVEK entspricht und Maßnahmen für eine umwelt- und stadtverträgliche Abwicklung aller Verkehrsarten unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Salinental aufeinander abstimmt.

Der Entwurf des Konzeptes wird in der Sitzung des Ausschusses vorgestellt und umfasst inhaltlich folgende Themen:

Analysen

zum Verkehrsaufkommen und zum Parkplatzangebot und -bedarf.

Ziele

zu den Themen barrierefreie Anbindung von Fuß- und Radwegen ins Salinental, Vermeidung von Unfallschwerpunkten, Schadstoffreduzierung

Maßnahmen

- Neuordnung der Parkflächen
- Vermeiden von Park-Suchverkehr
- Anbindung der Parkflächen an die B 48
- Parkplätze für Touristenbusse
- Wendemöglichkeiten für Busse
- Querungsstellen für Fußgänger und Radfahrer

Handlungsempfehlungen

- Vorschläge für die Reduzierung des Kfz-Verkehrs im Salinental
- Alternativen für die Anfahrt mit dem Pkw
- z.B. Einsatz von E-Bussen

Umsetzung des Konzeptes

- Vorschlag für abschnittsweise Umsetzung baulichen Maßnahmen
- Kostenschätzungen
- Priorisierung von Maßnahmen

Sichtvermerke der Dezenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

Problembeschreibung / Begründung (Fortsetzung S.2)

A large, empty rectangular box with a thin black border, occupying most of the page below the header. It is intended for the user to provide a detailed problem description or justification, continuing from page S.2.

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 60/610	Datum 02.08.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 17/242
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		24.08.2017 und 28.08.2017

Betreff

Bebauungsplan „Für den Bereich Soonblick - Salinenblick" (Nr.9/7, 3. Änderung)

- a. Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes**
- b. Beschluss über das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB**
- c. Städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme und zur Festlegung eines Anteils für preisgünstigen Wohnraum**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat

- a. den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Für den Bereich Soonblick - Salinenblick“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu fassen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Gebietsabgrenzung (Anlage 1).
- b. dem beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB und dem Verzicht auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht (§ 2 Abs.4 BauGB) zuzustimmen und die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beauftragen.
- c. die Verwaltung mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages zu beauftragen, der die Kostenübernahme der Planungskosten zum Bebauungsplan sowie die Sicherung eines Anteils von 10% preisgünstigen Wohnraums (der entstehenden Gesamtwohnfläche) umfasst.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	24.08.2017 u. 28.08.2017	2

Beratung

--

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss (Rückseite)
-------------------------------------	--	----	------	------------	--	---

Beschlussausfertigungen an:

--

Ist-Zustand und Problembeschreibung

Der Bebauungsplan „für den Bereich Soonblick - Salinenblick“ (Nr. 9/7) ist am 07.11.1983 rechtskräftig geworden. Bisher wurden zwei Änderungen im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für den Änderungsbereich ein reines Wohngebiet mit einer ein bis zweigeschossigen Bebauung, einer geringen GRZ von 0,15 bis 0,4 sowie teilweise Hausgruppen vor.

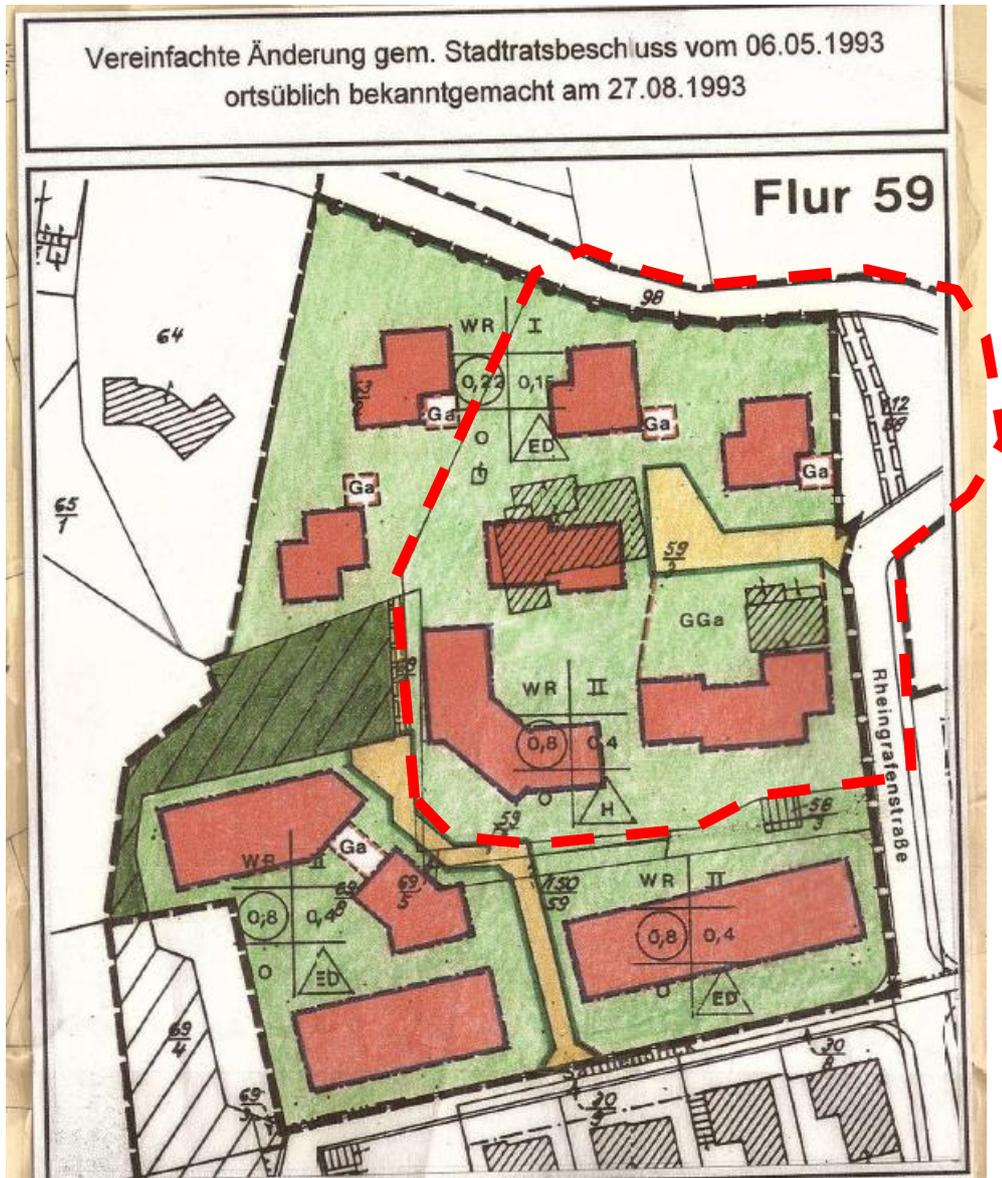


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.9/7, 2.Änderung mit ungefährem Änderungsbereich (- - -)

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke des Oberbürgermeisters	Sichtvermerke: Rechtsamt: Kämmereiamt
-------------------------------	--------------------------------------	---

Die in der vereinfachten Änderung festgesetzten Baufenster und festgelegten Zielsetzungen entsprechen nicht mehr der heute erforderlichen Nachverdichtung im Innenbereich. Heutige Ansprüche gehen stark in Richtung Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die auch zu großen Teilen barrierefrei sein sollen. Gerade freistehende Stadthäuser und Punkthäuser fügen sich an dieser Stelle besser ein, da sie Durchblicke ermöglichen, die durch die geplante Hausgruppenbebauung geschlossen worden wären.

Wesentliches weiteres Ziel dieses Verfahren ist es den bisher fehlenden Lückenschluss der Fußwegeanbindung entlang der Rheingrafenstraße zu erreichen und damit eine durchgängige fußläufige Anbindung des Wohngebietes Kuhberg und der Jugendherberge zu erreichen.

Zu Beschlussvorschlag a: Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans

Ziel der Änderung

Ein Vorhabenträger möchte dort 7 Mehrfamilienhäuser mit Geschossigkeiten von II+DG bis III+DG und einer dreigeteilten Tiefgarage errichten. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es daher, die bisher festgesetzten Baufenster an heutige aktuelle Bedürfnisse anzupassen und eine moderate und standortverträgliche Nachverdichtung mit einer attraktiven Bebauung zu ermöglichen.

Weiterhin sollen öffentliche Verkehrsflächen für einen öffentlichen Fußweg festgesetzt werden.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen der Sitzung seine Projektideen vorstellen.

Zu Beschlussvorschlag b: Beschleunigtes Verfahren

Nach Prüfung durch die Verwaltung sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt, da

- der Bebauungsplan eine innerhalb des Siedlungskörpers gelegene Fläche umfasst und damit die Innenentwicklung zum Ziel hat,
- die nach § 19 BauNVO zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² umfasst,
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen und durch die Planung keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten ist.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Das Planverfahren unterliegt nicht der Eingriffsregelung.

Auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie den Angaben nach §2a und 3 Abs.2 Satz2 BauGB werden daher im vorliegenden Verfahren verzichtet.

Zu Beschlussvorschlag c.: Städtebaulicher Vertrag und preisgünstiger Wohnraum

Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die anfallenden Kosten für die Planung zu übernehmen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenentlastung der Stadt abgeschlossen.

Weiterhin hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, einen Anteil von 10% des entstehenden Wohnraums als preisgünstigen Wohnraum herzustellen. Hierzu wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages ebenfalls eine Regelung gefasst.

Der Entwurf wird nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger und dem Rechtsamt dem Ausschuss und dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt.

Anlagen:

1. Grenzbeschreibung

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
60/610	19.07.2017	17/243
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	24.08.2017 und 28.08.2017	

Betreff

Stadtumbau „Kernbereich Bad Münster“ - Vorstellung der Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme und Terminschiene für das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept

Inhalt der Mitteilung:

Im Juni dieses Jahres hatte das beauftragte Planungsbüro „FIRU mbH“ aus Kaiserslautern die Arbeiten zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) aufgenommen. Nach einem ersten Abstimmungsgespräch mit der Verwaltung wurden eine Bestandsaufnahme sowie die Auswertung sonstiger Vorgaben (z.B. Naturschutz, Hochwasserschutz) durchgeführt. Die Ergebnisse werden in der Ausschusssitzung am 24.08.2017 vorgestellt.

Bei der Auftaktveranstaltung haben sich zahlreiche interessierte Bürgerinnen und Bürger unverbindlich für einen Workshop angemeldet, in welchem die Ergebnisse der Bestandsanalyse vorgestellt und Maßnahmen erarbeitet werden sollen. Hier können Ideen und Anregungen der Bürger in den Planungsprozess eingebracht werden. Der Bürgerworkshop findet am 25.09.2017 um 19.00 Uhr im Kurpavillon Bad Münster am Stein-Eberburg statt.

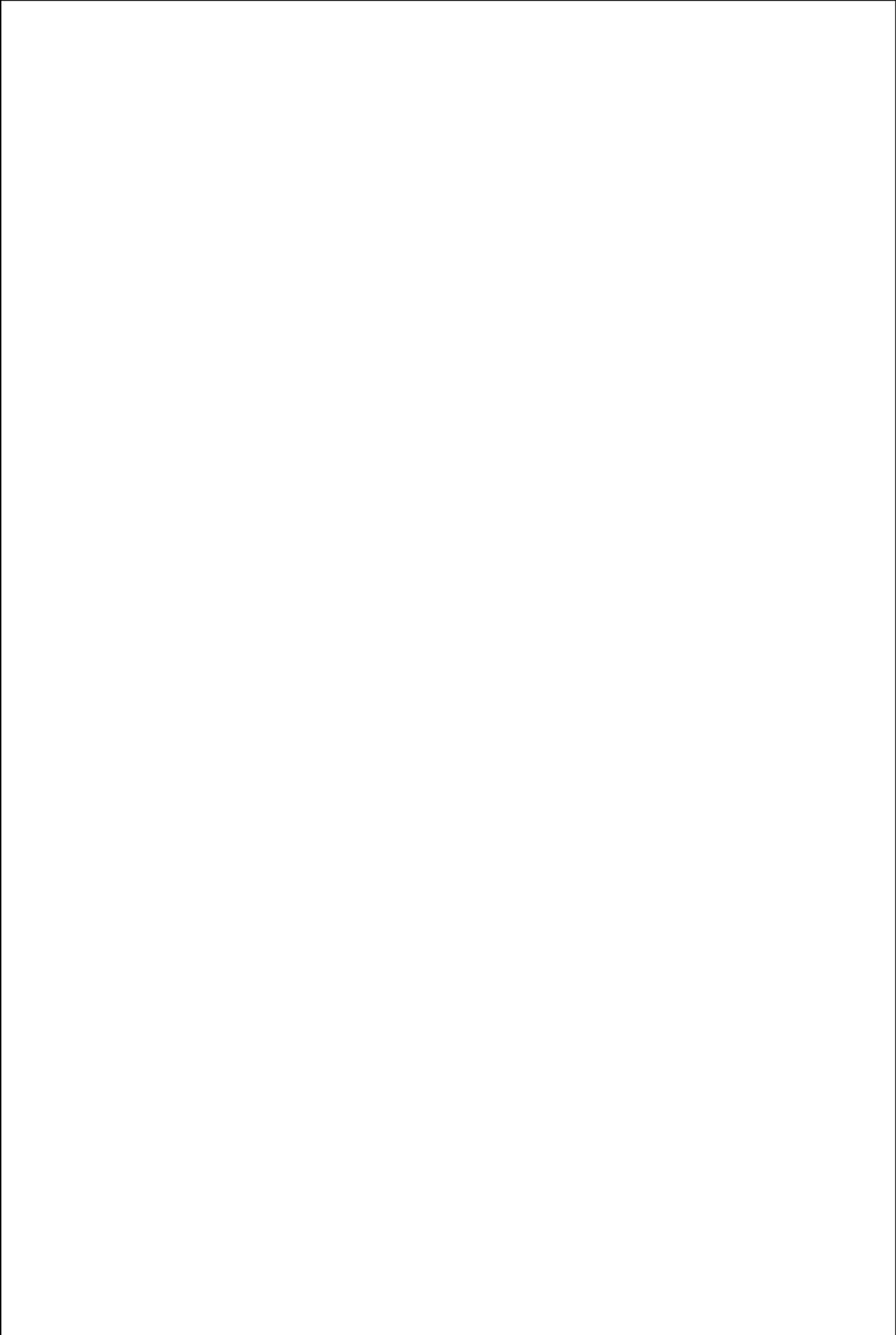
Im Rahmen der bei der Auftaktveranstaltung durchgeführten Stärken-Schwächen-Abfrage wurde von den teilnehmenden Bürgern aufgezeigt, dass unter anderem insbesondere Angebote für Familien fehlen. Daher ist für diese Zielgruppe ein extra Workshop vorgesehen. Hierdurch sollen speziell die Erfahrungen und Ideen junger Familien Einfluss in die Planung finden, um das Plangebiet und damit den Stadtteil Bad Münster am Stein-Eberburg zukünftig auch für Familien attraktiver zu gestalten. Der Familienworkshop findet am 27.09.2017 um 19.00 Uhr im Kurpavillon von Bad Münster am Stein-Eberburg statt.

Das ISEK stellt eine Entwicklungskonzeption für die Zukunft dar, dessen Ziel eine Attraktivitätssteigerung und Aufwertung des Gebietes sowie die Schaffung nachhaltiger Strukturen zum Ziel hat. Gemäß § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB stellen auch Kinder und Jugendliche einen Teil der Öffentlichkeit dar und sind am Planungsprozess zu beteiligen. Aus diesen Gründen, sowie zur weiteren Informationsgewinnung, wird eine Umfrage an der Realschule Plus am Rotenfels durchgeführt sowie eine „Stadtsafari“ mit der Grundschule durchgeführt. Somit soll gewährleistet werden, dass auch die Interessen der Kinder und Jugendlichen Einfluss in die Planung finden. Der Rücklauf der Umfrage wird in der ersten Woche nach den Sommerferien erwartet. Die genaue Terminabstimmung mit der Grundschule kann ebenfalls erst nach den Sommerferien erfolgen.

Die Ergebnisse der Workshops sowie der Kinder- und Jugendbeteiligung werden dem Ausschuss am 22.11.2017 dem Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr vorgestellt.

Anlage: Zeitschiene ISEK Kernbereich Bad Münster

Fortsetzung



öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 60/650	Datum 09.08.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 17/245
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		24.08.2017 und 28.08.2017

Betreff

Freizeitgebäude Kuhberg, Sanitärarbeiten; Auftragsvergabe

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss beschließt die Vergabe der Sanitärarbeiten für den Neubau Freizeitgebäude Kuhberg, an die wirtschaftlichste Firma Tullius Sanitär-Heizung GmbH, Bad Kreuznach, zum Angebotspreis von 192.738,46 €.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 24.08.2017 u. 28.08.2017	TOP 4
---	---	----------

Beratung

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichen der Beschluss (Rückseite)
-------------------------------------	--	----	------	------------	--	--

Beschlussausfertigungen an:

Problembeschreibung / Begründung

Nach erfolgloser öffentlicher Ausschreibung im Juni 2017, wurden die Sanitärarbeiten nochmals beschränkt ausgeschrieben. Die Submission erfolgte am 20.07.2017.

Von 8 angefragten Unternehmen wurden zum Submissionstermin am 20.07.2017 3 Angebote schriftlich abgegeben.

Nach der rechnerischen, technischen und wirtschaftlichen Prüfung der Angebote, u.a. auch von dem Fachplaner Herrn Fey des Ing. – Büros PB Schwarz soll der Auftrag an die mindestbietende Firma Tullius Sanitär- Heizung GmbH aus Bad Kreuznach, deren Angebot auch als das wirtschaftlichste erscheint, zu einem Angebotspreis von 192.738,46 € vergeben werden. Der Angebotspreis ist angemessen.

Das Bauvorhaben wurde in der ersten Jahreshälfte 2016 bereits begonnen (Fachplanung, Gutachten, u.a.). Haushaltsmittel stehen ausreichend zur Verfügung.

Mit den Sanitärarbeiten wird voraussichtlich im Herbst 2017 begonnen.

Sichtvermerke der Dezenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 60/610	Datum 19.07.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 17/247
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		24.08.2017 und 28.08.2017

Betreff

Beschluss zur Erarbeitung eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzept

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat

die Verwaltung mit einer Beauftragung eines fachkompetenten Büros mit der Erarbeitung eines Wohnraumversorgungskonzeptes zur Steuerung der Wohnraumbereitstellung auf Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes des Landes Rheinland Pfalz zu beauftragen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	24.08.2017 u. 28.08.2017	6

Beratung

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Be- schluss- vorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichen- der Beschluss (Rückseite)
-------------------------------------	--	----	------	------------	--	---

Beschlussausfertigungen an:

--

Ist-Situation

Eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung ist grundsätzlich eines der wichtigsten Ziele der Stadtentwicklung. Die Verbesserung der Versorgungssicherheit der Bevölkerung der Stadt Bad Kreuznach mit bezahlbaren und preisgünstigen Mietwohnraum stellt dabei eine zunehmend größere Herausforderung dar. Um der sozialen Verantwortung gerecht zu werden, ist eine aktive Steuerung des Wohnungsmarktes und dessen sinnvolle Mischung hinsichtlich des Preissegments und Bautypologien in neuen und bestehenden Quartieren notwendig. Dabei sollte sich die Übernahme der sozialen Verantwortung zur Wohnraumversorgung nicht nur auf die städtischen bzw. öffentlichen Maßnahmen beschränken, sondern auch private Entwicklungen einschließen. Deshalb ist die Aktivierung von Wohnbauflächenpotenzialen in der Stadt und allen Stadtteilen von zentraler Bedeutung, die zur Sicherung und Erhalt einer sozial ausgewogenen und stabilen Bevölkerungsstruktur beiträgt.

Zur Entwicklung von bedarfsorientierten und kommunalspezifischen Wohnraumangeboten ist es erforderlich die Bestandssituation und die Entwicklungsprognosen zu analysieren. Wichtige Handlungsfelder und Wohnraumpotenziale können damit aufgezeigt und zielgerichtete Maßnahmen entwickelt werden.

Eine aus dem Wohnraumversorgungskonzept möglich resultierende Maßnahme ist die Möglichkeit zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau nach Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) im Rahmen der Baulandbereitstellung (Quotierungsrichtlinie). Eine Quotierungsrichtlinie definiert die kommunalen Rahmenbedingungen zur Schaffung geförderten Mietwohnraums. Im Rahmen der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen werden die privaten Eigentümer über den Städtebaulichen Vertrag an diese Anforderungen gebunden und somit in die soziale Verantwortung einbezogen.

Zielgruppe der Bereitstellung von gefördertem Mietwohnraum sind Mieter, die bestimmte Einkommensgrenzen gemäß § 13 Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) nicht überschreiten. Seit 01.01.2017 gelten neue Einkommensgrenzen.

Die geförderten Mietwohnungen sind u. a. an Wohnflächen- und Mietobergrenzen sowie Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten, bis zu 20 Jahre gebunden. Gemäß dem Mietspiegel für nicht preisgebundene und öffentlich geförderte Wohnungen im Gebiet der Stadt Bad Kreuznach (Stand 01.06.2016) liegt der Mietspiegel ohne einen Betrag für Betriebskosten für Wohnungen mit mittlerer Ausstattung aktuell bei ca. 4,25 €/qm Wohnfläche und für Wohnungen mit guter Ausstattung zwischen 4,60€/qm und 7,50€/qm Wohnfläche.

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

Kommunales Wohnraumversorgungskonzept

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) definiert in seiner Online-Publikation vom Juni 2005 zu Kommunalen Wohnraumversorgungskonzepten dessen Aufgaben und Zielsetzungen wie folgt:

Den kommunalen Wohnraumversorgungskonzepten kommt damit nicht nur die Aufgabe zu, mit Hilfe von Analysen, Prognosen, Zielformulierungen und Maßnahmenkatalogen die notwendigen Rahmenbedingungen für eine langfristig nachfragegerecht ausgestaltete lokale Wohnraumversorgung zu schaffen. Sie bilden auch so etwas wie die "Schnittstelle" zwischen der kommunalen Politik, der Stadtverwaltung, den kommunalen Wohnungsunternehmen sowie anderen Wohnungseigentümern und privaten Hauseigentümern. Denn wesentliche Grundlagen für eine erfolgreiche Wohnungspolitik sind die Kooperation der verschiedenen Akteure, ein abgestimmtes Vorgehen sowie eine Bündelung von Ressourcen und Maßnahmen. Dieses gilt umso mehr vor dem Hintergrund, dass sich inzwischen viele Gemeinden von ihren kommunalen Beständen bzw. Unternehmen getrennt haben und dadurch ihre Möglichkeiten im Hinblick auf die Wohnraumversorgung völlig anderen Rahmenbedingungen unterliegen.

Da Seitens des Gesetzgebers keine inhaltlichen Anforderungen an die Konzepte formuliert werden, definiert das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung folgende "Basisanforderungen" (nicht abschließend):

- a) Situationsanalyse sowie langfristige Abschätzung der mittel- und langfristigen Entwicklung auf dem lokalen Wohnungsmarkt (u.a. Bevölkerung/Haushalte, Wohnungsbestand)
- b) Formulierung wohnungspolitischer Zielsetzungen für die Gesamtkommune und ggf. einzelne räumliche Teilbereiche (z.B. Stadtteile, Wohnquartiere)
- c) Benennung konkreter Strategien/Handlungsempfehlungen/Maßnahmen
- d) Ämter- bzw. fachbereichsübergreifende Erstellung (z.B. Lenkungs- oder Arbeitsgruppe)
- e) und/oder Einbeziehung der Wohnungswirtschaft
- f) Beschluss des Konzepts durch die Kommune

Quotierungsrichtlinie

In einer Quotierungsrichtlinie werden klare Rahmenbedingungen zur Sicherstellung eines Anteils an gefördertem Mietwohnraum bei privaten Wohnbaulandentwicklungen auf Innenpotenzialflächen definiert und mit Hilfe von städtebaulichen Verträgen bei der Schaffung von Planungsrecht durch Bebauungspläne gesichert. Danach werden private Investoren mit der Bereitstellung in Höhe einer bestimmten Quote der neu geschaffenen Wohnfläche im geförderten Mietwohnungsbau anteilig an der Schaffung und Bereitstellung von sozialem Wohnungsbau beteiligt. In Rheinland-Pfalz wurde bis 2017 in Städten wie Mainz, Landau oder Koblenz eine solche Quote auf einen Wert zwischen 20-25 % festgelegt.

Die Richtlinie sollte aber auch entsprechende Ausnahmeregelungen zulassen um auf besondere Wohnungsbauprojekte, ungünstige Standortfaktoren, unbeabsichtigte Härte o.ä. reagieren zu können. Ziel bleibt auch bei Ausnahmen und Abweichungen eine anteilige Übernahme der sozialen Verantwortung zur Wohnraumversorgung.

Folgende Themen kann eine solche Richtlinie definieren:

1. Gegenstand der Sicherung (Was soll gefördert werden?)
2. Anwendungsbereich
3. Höhe der Quote
4. Sicherung der Quote und Umsetzung
5. Ausnahmen und Abweichungen

In regelmäßigen Abständen sollte die Richtlinie im Rahmen des Wohnungsmarkt – Monitorings auf ihre Wirksamkeit und Notwendigkeit überprüft und ggf. angepasst werden.

Weiteres Vorgehen

Ziel ist es die Erarbeitung des Konzeptes als studentische Arbeit in Kooperation mit der TU Kaiserslautern durchzuführen.

Die Förderfähigkeit im Rahmen des Förderprogramms „Experimenteller Wohnungsbau- und Städtebau“ (ExWoSt) gemäß Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 01.03.2011 (zul. geändert am 08.11.2016) wird derzeit geprüft.

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 60/660	Datum 08.08.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 17/258
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		24.08.2017 und 28.08.2017

Betreff

**Unterhaltung Park- und Gartenanlagen
Anpassung der Budgetierung wegen erheblichem Flächenzuwachs**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Finanzausschuss, dem Stadtrat zum Beschluss zu empfehlen, die Anpassung der Budgetierung ab dem Haushaltsjahr 2017 nach einer der folgenden Möglichkeiten vorzunehmen:

Möglichkeit A:

Das Budget wird dem tatsächlichen Zuwachs der Park- und Gartenanlagen seit 2014 angepasst. Aufstockung des Budgets um 156.000 €
oder

Möglichkeit B:

Weitere Reduzierung der Blumenbeete in den Parkanlagen Kurpark Bad Kreuznach, Kurpark Bad Münster, Roseninsel, Oranienpark und Schloßpark. Dabei soll weiterhin Wert auf ein attraktives Erscheinungsbild der wichtigen Anlagen im Kurgebiet gelegt werden.

Einsparung : 16.000 €

Wegfall des öffentlichen Interesses von 10 % der Unterhaltungskosten des Hauptfriedhofes.

Einsparung: ca. 67.000 €

Aufstockung des Budgets um 73.000 €
oder

Möglichkeit C:

Weitere Reduzierung der Blumenbeete in den Parkanlagen Kurpark Bad Kreuznach, Kurpark Bad Münster, Roseninsel, Oranienpark und Schloßpark. Dabei soll weiterhin Wert auf ein attraktives Erscheinungsbild der wichtigen Anlagen im Kurgebiet gelegt werden.

Einsparung : 16.000 €

Aufstockung des Budgets um 140.000 €

Beratung/Beratungsergebnis		
Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 24.08.2017 u. 28.08.2017	TOP 8

Beratung

Beratungsergebnis						
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichen der Beschluss (Rückseite)

Beschlussausfertigungen an:

Öffentliche Grünflächen werden für die Stadt Bad Kreuznach immer wichtiger, da sie von zentraler Bedeutung für die Lebensqualität der Bürger und die Attraktivität einer Kommune als Wohn- und Wirtschaftsstandort sind (vgl. BAT-Freizeit-Forschungsinstitut, 2005). Das öffentliche Grün übernimmt vielfältige soziale, gesundheitliche, wirtschaftliche, ökologische und klimatische Funktionen und leistet insgesamt einen zentralen Beitrag für die Sicherung und Verbesserung der Lebensqualität in der Stadt.

Auch für die Kur und die zahlreichen Touristen sind attraktive Grünanlagen von hoher Bedeutung.

Die Stadt Bad Kreuznach unterhält derzeit eigenständige Park- und Gartenanlagen in der Gesamtgröße von ca. 413.400 qm. (ohne Verkehrsgrünflächen). Zu dem Produkt gehört auch die Unterhaltung der städtischen Brunnenanlagen.

Im Jahr 2012 beschloss der Stadtrat eine Budgetierung des Produktes 55111, Park- und Gartenanlagen in den Kontengruppen 52, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, ab dem 01.01.2013 für die Dauer von 15 Jahren auf **634.000 €**. Einsparungen in Höhe von ca. 100.000 € wurden seit dieser Zeit durch Optimierungsprozesse und Umgestaltungsmaßnahmen in den Grünanlagen, die die Pflege verringern, erreicht.

Im Jahre 2013 wurden Grünflächen in einer Gesamtgröße von ca. 317.300 qm unterhalten.

Im Jahre 2014 sind Grünflächen in der Größe von ca. 96.100 qm dazugekommen. Dies waren die Park- und Grünanlagen von BME (Fusion der beiden Kurstädte), der Bürgerpark und verschiedene Grünflächen in Neubaugebieten. Somit sind ca. 30% zu pflegende Flächen hinzugekommen, also fast ein Drittel der vorhandenen Flächen. Darunter auch intensiv gepflegte Anlagen, wie der Kurpark Bad Münster.

Die Haushaltsmittel sind jedoch nicht aufgestockt worden. Die Budgetierung wurde seit 2013 nicht angepasst.

Tatsächlich sind in den Jahren **2014 bis 2016**, trotz sparsamster Wirtschaftsweise, Kosten für die Kontengruppen 52 im Durchschnitt in Höhe von ca. **790.000 € pro Jahr** angefallen.

Dies ergibt einen jährlichen Fehlbedarf zu dem Budget 634.000 € von ca. **156.000 €**.

Die Kosten von **790.000 €** gliedern sich wie folgt auf (gerundete Werte in €):

1. Gebühren für Straßenreinigung:	20.000
2. Winterdienst	9.000
3. Abgeltung öffentliches Interesse Friedhof:	67.000
4. Unterhaltung Brunnenanlagen:	42.000
5. Sonstige Unterhaltung (Beleuchtung ect.)	24.000
6. Pflegekosten Bauhof Grünanlagen:	628.000

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

Die Kosten der vorstehenden Aufgliederung von 1. bis 5. sind fix und nicht veränderbar.

Die Kosten für 6. Pflege durch den Bauhof bezogen auf 1 Jahr für die Unterhaltung der Park –und Gartenanlagen ohne Brunnenanlagen gliedern sich wie folgt auf (auf Tausend gerundete Beträge):

Name	Größe in qm	ca. Kosten in €	Kosten in %	Kosten/ qm in €
Kurpark KH	14.877	78.000	12,42	5,24
Roseninsel	41.587	71.000	11,31	1,71
Schlosspark	80.548	86.000	13,69	1,07
Oranienpark	18.624	61.000	9,71	3,28
Kirschsteinanlage	4.069	9.000	1,43	2,21
Kurhausstraße	8.363	18.000	2,87	2,15
Salinental	108.294	102.000	16,24	0,94
Kaiserau	9.679	17.000	2,71	1,76
Korellengarten	10.620	7.000	1,11	0,66
Bürgerpark	15.120	16.000	2,55	1,06
Kurpark BME	19.073	71.000	11,31	3,72
Erw. Kurpark BME + Wiesen an der Nahe	32.761	68.000	10,83	2,08
Hertha-Kuna-Park	21.895	15.000	2,39	0,69
Sonstige	27.917	9.000	1,43	0,32
Gesamt	413.427	628.000	100,00	1,52

Diese Kosten lassen sich nur zum Teil reduzieren, da die Erhaltung und die Sicherheit der Parkanlagen **nicht vermeidbare Kosten** produzieren.

Dies sind:

- Mähen der Rasenflächen (weniger Schnitte bringen keine Reduzierung der Kosten, da Grasschnitt dann aufgenommen werden muss)
- Unterhaltung und Herstellung der Verkehrssicherheit des Baum- und Strauchbestandes
- Unterhaltung und Herstellung der Verkehrssicherheit der Wege
- Unterhaltung der Beleuchtung, sofern vorhanden
- Müllbeseitigung (immer steigender Kostenfaktor)

Die einzig **freiwilligen Aufgaben** sind die Blumenbeete in den beiden Kurparks und vereinzelte Rosen- bzw. Staudenbeete in den Parkanlagen Roseninsel, Oranienpark und Schloßpark. und die Unterhaltung der Brunnenanlagen.

Die Kosten für die Blumenbeete belaufen sich auf ca. 38.000 €.

Die Kosten für die Unterhaltung der Brunnenanlagen betragen ca. 42.000 € und lassen sich wie folgt beziffern:

1. Kornmarkt	3.800 €
2. Salinenplatz	3.800 €
3. Europaplatz	11.400 €
4. Bocksbrunnen	7.800 €
5. Mannheimer Straße (Kaltes Loch)	1.200 €
6. Roseninsel	3.500 €
7. Fontänen Schlosspark	1.800 €
8. Springbrunnen Kurpark	1.700 €
9. Springbrunnen Kurpark BME	3.700 €
10. Wasserbecken Oranienpark	1.200 €
11. Dorfbrunnen Planig	1.800 €

Summe Brunnenanlagen: 41.700 €

Um den **Fehlbedarf von 156.000 €** auszugleichen gibt es nach Meinung der Fachabteilung 660 folgende Möglichkeiten:

Möglichkeit A:

Das Budget wird dem tatsächlichen Zuwachs der Park- und Gartenanlagen seit 2014 angepasst.

Aufstockung des Budgets um 156.000 €

Möglichkeit B:

Weitere Reduzierung der Blumenbeete in den Parkanlagen Kurpark Bad Kreuznach, Kurpark Bad Münster, Roseninsel, Oranienpark und Schloßpark. Dabei soll weiterhin Wert auf ein attraktives Erscheinungsbild der wichtigen Anlagen im Kurgebiet gelegt werden.

Einsparung : 16.000 €

Wegfall des öffentlichen Interesses von 10 % der Unterhaltungskosten des Hauptfriedhofes.

Einsparung: 67.000 €

Aufstockung des Budgets um 73.000 €

Möglichkeit C:

Weitere Reduzierung der Blumenbeete in den Parkanlagen Kurpark Bad Kreuznach, Kurpark Bad Münster, Roseninsel, Oranienpark und Schloßpark. Dabei soll weiterhin Wert auf ein attraktives Erscheinungsbild der wichtigen Anlagen im Kurgebiet gelegt werden.

Einsparung : 16.000 €

Aufstockung des Budgets um 140.000 €

Sollte weder Möglichkeit A oder Möglichkeit B in Betracht kommen und das Budget nicht aufgestockt werden, müssen für die Park- und Gartenanlagen folgende Maßnahmen veranlasst werden:

Wegfall aller freiwilligen Leistungen:

- 1.) Entfernung der Wechselfpflanzungsbeete als letzte freiwillige Leistung in den Kurparks Bad Kreuznach und Bad Münster. Entfernung aller Rosen- und Staudenbeete auf der Roseninsel, im Oranienpark und Schloßpark.
Maximale Einsparung der kompletten Pflanzung ca. 38.000 €.
- 2.) Schließung aller Brunnenanlagen oder nur der Brunnenanlagen für die kein Sponsor gefunden werden kann.
Einsparung bei Schließung aller Brunnenanlagen: ca. 42.000 €

und

- 3.) Die Pflegemaßnahmen in den Parkanlagen werden drastisch eingeschränkt, auch in den beiden Kurparks der Stadt. Es werden lediglich Verkehrssicherheitsmaßnahmen, wie z.B. Baumschnitt durchgeführt, weiterhin die Müllbeseitigung und Mäharbeiten. Auch die Ecken und rund um die Baumstämme kann nicht mehr gemäht werden.
In einigen Bereichen, z.B. Salinental und erweiterter Kurpark BME wird nur noch 2 mal im Jahr gemäht. Allerdings wird entlang der Wege ein 1m breiter Streifen noch gemäht, um Fußgänger vor Zecken und nassem Gras zu schützen.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen wird das Erscheinungsbild der Park- und Gartenanlagen stark leiden und die Substanz der Grünflächen langfristig geschädigt.

Es ist auch mit vermehrten Beschwerden von Bürgern wegen der ungepflegten und unattraktiven Parkanlagen zu rechnen.

Da die Stadt Bad Kreuznach eine touristische Abgabe erhebt ist auch mit Beschwerden von Touristen zu rechnen, da sie für die gezahlte Abgabe attraktive Grünanlagen in einer Kurstadt erwarten.

Bei zukünftigen Planungen für neue Grünanlagen müssen zwingend die Folgekosten ermittelt und vor allem bei der zukünftigen Finanzplanung berücksichtigt werden.

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
60/610	07.08.2017	17/249
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		24.08.2017 und 28.08.2017

Betreff

Verfahrensvorbereitung zur Fortschreibung/ Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

- a. Beauftragung der Verwaltung mit den Verfahrensvorbereitungen**
- b. Zustimmung zu einer vorgezogenen Flächenpotentialanalyse für gewerbliche Bauflächen**

Beschlussvorschlag
Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat
a. die Verwaltung mit den Verfahrensvorbereitungen zur Fortschreibung/ Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu beauftragen.
b. einer vorgezogenen Flächenpotentialanalyse für gewerbliche Bauflächen zuzustimmen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	24.08.2017 u. 28.08.2017	9
Beratung		

Beratungsergebnis						
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss (Rückseite)
Beschlussausfertigungen an:						

Zu Beschlussvorschlag a.

Das Verfahren zur Fortschreibung/ Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes dauert aufgrund seiner Komplexität erfahrungsgemäß mehrere Jahre (Erstellung eines Leitbildes, Landschaftsplan inkl. Biotopkartierung etc., Klimagutachten, Potentialflächenanalyse, Konzept für erneuerbare Energien, Abstimmung mit den Landesbehörden und der Regionalplanung, Bürgerbeteiligung, vorausschauende Planung für das gesamte Stadtgebiet mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht).

In einem ersten Schritt wird die Verwaltung deshalb einen Vorschlag zur Vorgehensweise, den Zielen und Inhalten sowie den erforderlichen ergänzenden Untersuchungen zum Flächennutzungsplan erarbeiten und diesen mit den zuständigen Genehmigungsbehörden (Landesplanungsbehörden und Planungsgemeinschaft) abstimmen. Davon Abhängig sind auch die voraussichtlichen Planungskosten zu ermitteln.

Zu Beschlussvorschlag b.

Aufgrund der Dringlichkeit an fehlenden bebaubaren Gewerbeflächen (anhaltende Nachfrage, keine weitere Verfügbarkeit an gewerblichen Bauflächen gem. Flächennutzungsplan) soll im Vorgriff auf die Fortschreibung/ Neuaufstellung bereits jetzt eine Flächenpotentialanalyse für gewerbliche Bauflächen beauftragt werden. Auf diese Weise können kurzfristig Gewerbeflächen entwickelt werden.

Sobald die ersten belastbaren Ergebnisse vorliegen wird der Ausschuss unterrichtet.

Sichtvermerke der Dezenten:	Sichtvermerk der Oberbürgermeisterin:	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt:

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 60/610	Datum 31.07.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 17/250
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		24.08.2017 und 28.08.2017

Betreff

Bebauungsplan „Zwischen Wilhelmstraße, Viktoriastraße, Schöffenstraße und Kilianstraße“ (Nr.1b/5);

- a. Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung**
- b. Beschleunigtes Verfahren**
- c. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**
- d. Städtebaulicher Vertrag**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans für den Bereich „Zwischen Wilhelmstraße, Viktoriastraße, Schöffenstraße und Kilianstraße“ (Nr.1b/5) zu fassen. Die Änderung erhält die Bezeichnung Bebauungsplan für den Bereich „Zwischen Wilhelmstraße, Viktoriastraße, Schöffenstraße und Kilianstraße“ (Nr.1b/5, 1. Änderung). Die Grenzbeschreibung ist als Anlage beigefügt.
- b. dem beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB zuzustimmen. Somit wird von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs.4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe umweltbezogener Informationen (§ 3 Abs. 2, S. 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.
- c. die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beauftragen.
- d. die Verwaltung mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zu beauftragen, der die Übernahme der Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung und der Planungskosten zum Bebauungsplan sowie die Gestaltung der Fassade umfasst.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 24.08.2017 u. 28.08.2017	TOP 10
Beratung		

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/>	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Be- schluss- vorschlag	Abweichen- der Beschluss (Rückseite)
<input type="checkbox"/>	Einstimmig					

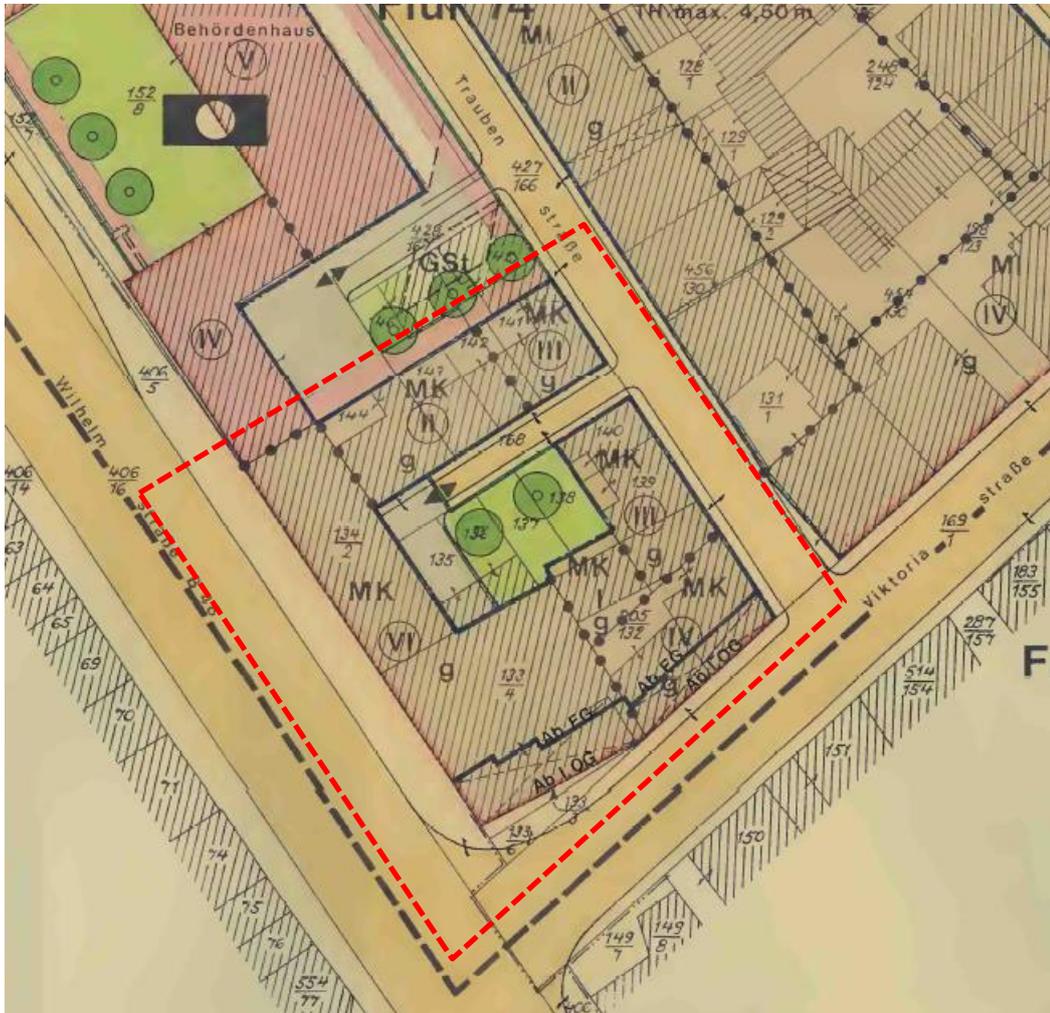
Beschlussausfertigungen an:

--

Bisherige Rechtssituation

Der Flächennutzungsplan 2005 sieht für den Planbereich gemischte Bauflächen vor.

Der Bebauungsplan „Zwischen Wilhelmstraße, Viktoriastraße, Schöffenstraße und Kilianstraße“ (Nr.1b/5) ist am 16.03.1994 rechtsverbindlich geworden. Für den Planbereich wird ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.



**Ausschnitt rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 1b/5
mit vorgesehenem Änderungsbereich (- - -)**

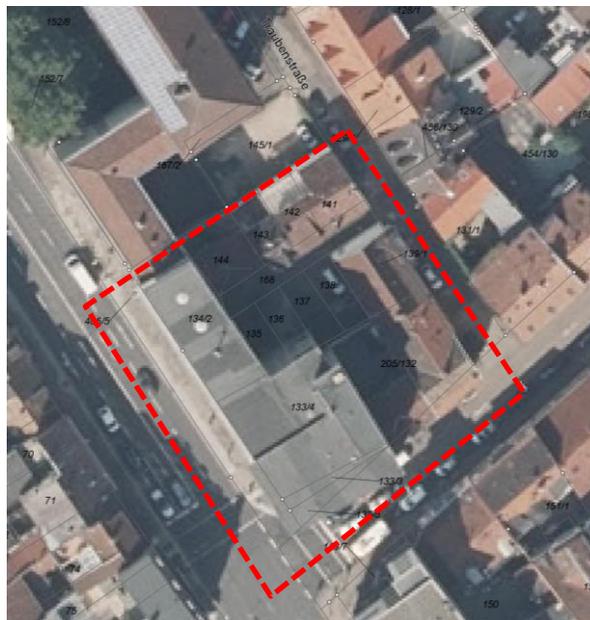
Gemäß Baunutzungsverordnung (§ 7) dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

Zulässig sind dabei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen sind im Bebauungsplan ausdrücklich ausgeschlossen.

Zu Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen, sowie zu sonstigen Wohnungen gemäß BauNVO trifft der Bebauungsplan keine Aussagen, somit sind Wohnungen, außer für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber, in diesem Kerngebiet nicht zulässig.



Luftbild mit ungefährem Änderungsbereich (- - -)

Zu Beschlussvorschlag a: Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung

Der Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest. Eine Erläuterung, welche planerische Zielsetzung mit dieser Festsetzung verfolgt wurde, ist aufgrund des Alters des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Das Gebäude Ecke Wilhelmstraße/Viktoriastraße ehemals „Möbel Holz“ steht seit Schließung des Geschäfts in 2013 leer. Verschiedene Nachnutzungsbemühungen liefen, aufgrund der Größe des Gebäudes und dem Ausschluss für Wohnnutzung, ins Leere.

Ziel der Änderung

Es haben sich nun Vorhabenträger gefunden, die einen Nutzungsmix von Gewerbe und Wohnen im Gebäude etablieren wollen. Dies entspricht sowohl der umgebenden bereits vorhandenen Nutzung, als auch der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Bad Kreuznach zur Wiederbelebung des leerstehenden Gebäudes.

Mit Änderung der Baunutzungsverordnung im Mai 2017 wurde ein neuer Gebietstypus „Urbane Gebiete“ eingeführt, um genau diesem Nutzungsmix im innerstädtischen Kontext gerecht zu wer-

den:

§6a BauNVO

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist, oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind, ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten zugelassen werden, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Tankstellen.

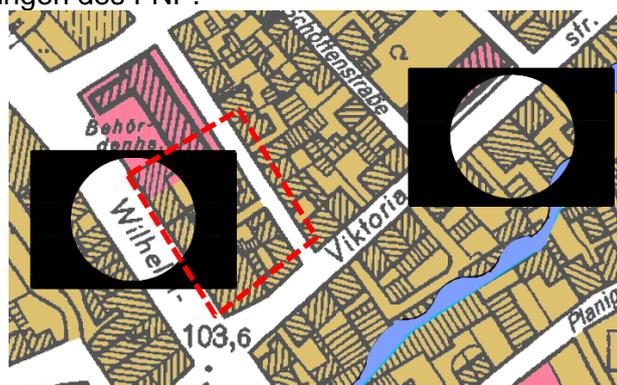
Beide Nutzungen sollten in diesem Änderungsbereich jedoch aufgrund der negativen Wirkungen ausgeschlossen werden.

Der dargestellte Teilbereich des Bebauungsplans (Grenzbeschreibung s. **Anlage 1**) soll daher von einem Kerngebiet zu einem Urbanen Gebiet geändert werden.

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung wird ein Lärmgutachten erarbeitet, das Maßnahmen (am Gebäude) definieren soll, die sicher stellen, dass eine angemessene Wohnqualität sicher gestellt werden kann. Weiterhin wird ein Gutachten gemäß DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen sicherstellen, dass eine angemessene und ausreichende Belichtung der geplanten Wohnungen sicher gestellt ist.

Flächennutzungsplan 2005:

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich gemischte Bauflächen dar. Die Änderung ist somit konform zu den Festlegungen des FNP.



Auszug aus dem FNP mit ungefährem Planbereich (- - -)

Zu Beschlussvorschlag b: Beschleunigtes Verfahren

Nach Prüfung durch die Verwaltung sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt, da

- der Bebauungsplan eine innerhalb des Siedlungskörpers gelegene Fläche umfasst und damit eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ zum Ziel hat,
- die nach § 19 BauNVO zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² umfasst,
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen und durch die Planung keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten ist.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Das Planverfahren unterliegt nicht der Eingriffsregelung.

Auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie den Angaben nach §2a und 3 Abs.2 Satz2 BauGB werden daher im vorliegenden Verfahren verzichtet.

Zu Beschlussvorschlag c: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung wird erarbeitet. Die Verwaltung führt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Bürgererörterung und Auslegung) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Aufforderung zur Äußerung -Scoping) durch.

Zu Beschlussvorschlag d: Städtebaulicher Vertrag

Die Planungskosten werden gemäß abzuschließendem städtebaulichem Vertrag vom Vorhabenträger getragen, der Auftraggeber der städtebaulichen Planung sowie aller Fachbeiträge ist bzw. wird. Unbeschadet dieser Auftragsituation liegt die Planungshoheit für das Bauleitplanverfahren ausschließlich beim Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach.

Der städtebauliche Vertrag umfasst auch die Festlegung der Maßgabe, dass die Fassadengliederung sowie -gestaltung des Gebäudes „Möbel Holz“ nicht verändert werden darf.

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages wird mit dem Fachamt 30 - Rechtsamt und auch mit dem Vorhabenträger abgestimmt und dann zeitnah dem Ausschuss und dem Stadtrat vorgelegt.

Anlagen:

1. Grenzbeschreibung

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 60/610	Datum 28.07.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 15/045
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		24.08.2017 und 28.08.2017

Betreff

Bebauungsplan „Zwischen Oberer Monauweg und Küppersstraße“ (Nr. 10/9.1)

a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

b. Beschluss zur erneuten Offenlage und Zustimmung zum vorliegenden Entwurf

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag (Anlage 2) zu beschließen.
- b. dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen und eine erneute, beschränkte Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu beschließen. Dabei werden nur die betroffenen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt und eine verkürzte Offenlage für die Öffentlichkeit durchgeführt. Anregungen können nur zu den ergänzten Unterlagen abgegeben werden.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	24.08.2017 u. 28.08.2017	11

Beratung

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Be- schluss- vorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichen- der Beschluss (Rückseite)
-------------------------------------	--	----	------	------------	--	---

Beschlussausfertigungen an:

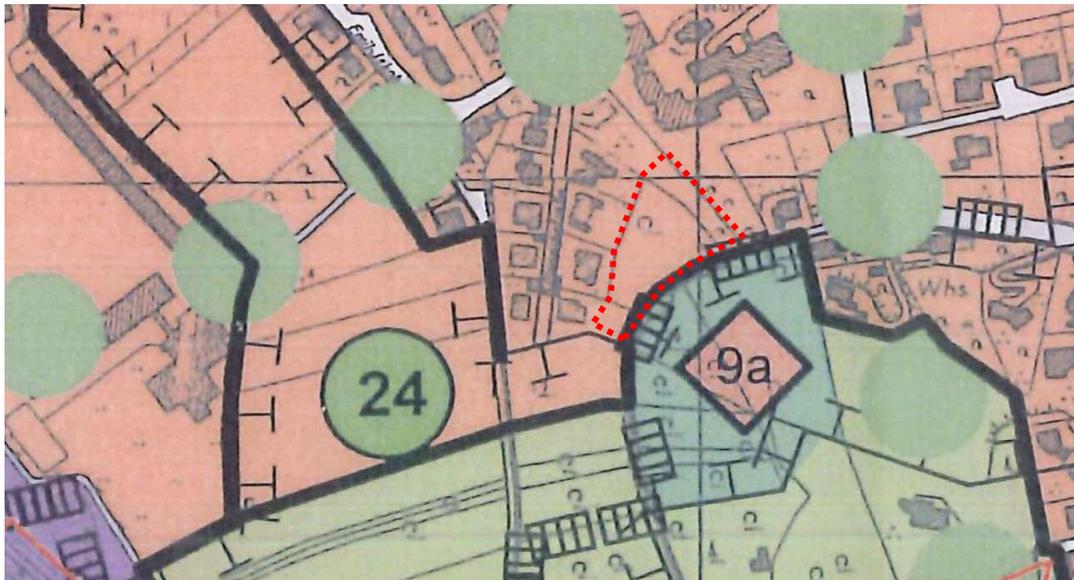
Ist-Zustand und Ziel des Bebauungsplans Nr. 10/9.1

Zur Abrundung des Stadtgebietes zum Außenbereich und zur Regelung der Bebauung ist es städtebaulich erforderlich einen Bebauungsplan zu erstellen. Somit können die Baulücken zwischen den bereits vorhandenen Siedlungsbereichen geschlossen und die Zielsetzungen des Flächennutzungsplans auf Ebene der Bauleitplanung umgesetzt werden. So wird eine klare Abgrenzung zum Außenbereich geschaffen. (Grenzbeschreibung siehe **Anlage 1**).

Flächennutzungsplan 2005

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan 2005 entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbauflächen dar. Der vorgeschlagene Planbereich greift die im Flächennutzungsplan dargestellte Grenze zum Außenbereich auf und rundet so das Stadtgebiet nach außen hin sinnvoll ab.



Auszug aus dem FNP 2005 (in rot markiert ungefähre Planbereich)

Zu Beschlussvorschlag a.

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Der Entwurf wurde zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 20.02.2017 - 22.03.2017 ausgelegt sowie den Behörden mit Schreiben vom 07.02.2017 vorgelegt.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde 1 Sammel-Anregung für 8 Bürger vorgebracht. Inhalte waren: Erforderlichkeit der Planung, Heilquellenschutzgebiet, Trinkwasserversorgung, Bodengutachten, Naturpark Soonwald-Nahe, Artenschutz, Schutzgut Landschaft Kleinklima, Erschließung, Verschattung

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

Aufgrund der Anregung aus der Öffentlichkeit wurde zur Abklärung des Themas Verschattung ein Gutachten (Sonneneinstrahlungsgutachten) zu diesem Thema erstellt.

Es wurden außerdem 44 Behörden um Stellungnahme gebeten, 11 hatten keine Bedenken, 3 haben Hinweise und Anregungen gegeben), die übrigen Behörden haben sich nicht geäußert. Hauptthemen waren: Heilquellenschutzgebiet, Telekommunikationsleitungen, Zersiedelung der Landschaft

Die kompletten Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind als **Anlage 2** beigefügt.

Zu Beschlussvorschlag b. Beschluss zur erneuten Offenlage und Zustimmung zum vorliegenden Entwurf

Die Unterlagen liegen als **Anlagen 3-9** der Vorlage bei.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage (Anlage 2) ergaben sich keine Änderungen der Planung.

Aufgrund der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde jedoch ein Sonneneinstrahlungsgutachten erstellt, um die Bedenken bzgl. der Verschattung der Bestandsgebäude ausräumen zu können.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass gewisse Einschränkungen durch die neu geplante Bebauung an zwei Gebäuden entstehen werden, die DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ jedoch eingehalten wird.

Hinzuweisen ist insbesondere darauf, dass das Gutachten die reinen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Bestandsgebäude beurteilt hat und der Einfluss des vorhandenen großen Baumbestands nicht berücksichtigt wurde. Das Gutachten weist aber darauf hin, dass die bestehenden Bäume die geplanten Gebäude in der Höhe über Grund deutlich überragen und damit die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die benachbarten Wohnnutzungen überlagern.

Das Gutachten soll daher der Öffentlichkeit im Rahmen einer erneuten Offenlage zur Kenntnis gegeben werden.

Dem Ausschuss wird daher vorgeschlagen, dem Stadtrat zu empfehlen, den Bebauungsplanentwurf bestehend aus der Planzeichnung mit Textfestsetzungen, die Begründung mit allen Anlagen und dem neu erstellten Gutachten zur Verschattung erneut gemäß § 4a BauGB offen zu legen. Dabei sollen im Rahmen der Trägerbeteiligung nur die betroffenen Träger erneut beteiligt werden sowie eine zeitlich verkürzte Offenlage für die Öffentlichkeit stattfinden. Außerdem werden nur Stellungnahmen zu den neu ausgelegten Unterlagen zugelassen – also dem Gutachten zur Sonneneinstrahlung.

Anlagen:

1. Grenzbeschreibung des Bebauungsplans
2. Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen
3. Planzeichnung (Auszug)
4. Textfestsetzungen
5. Begründung
6. Umweltbericht
7. Baugrund-Gutachten
8. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
9. Sonneneinstrahlungsgutachten

Die Planzeichnung wird im Rahmen der Sitzung ausgehängt.

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 60/610	Datum 26.07.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 16/264
Beratungsfolge Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		Sitzungstermin 24.08.2017 und 28.08.2017

Betreff

Bebauungsplan „Spelzgrunder Weg, Weinsheimer Str. Gutenberger Straße, Im Winzenfeld“ (Nr. 14/1, 4. Änderung);

- a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- b. Beschluss zur Offenlage und Zustimmung zum vorliegenden Entwurf**
- c. Anpassung des Flächennutzungsplans**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.1 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag (Anlage 2) zu beschließen.
- b. dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.2 BauGB (Offenlage) und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB zu beschließen.
- c. den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 24.08.2017 u. 28.08.2017	TOP 12
---	---	-----------

Beratung

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichen der Beschluss (Rückseite)
-------------------------------------	--	-----------------------------	-------------------------------	-------------------------------------	--	--

Beschlussausfertigungen an:

Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/1, 4. Änderung und Erweiterung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstückes „ehemaliger ALDI“ sowie der Nachbargrundstücke. Ziel der 3. Änderung war es, die Grundstücke zu vereinigen und einen neuen Nahversorgungsstandort für die nordwestlichen Wohngebiete rund um die Rüdeshheimer Straße zu schaffen, da der bisherige Standort des ALDI alleine für einen modernen Vollsortimenter zu klein war. Es wird ein Vollsortimenter mit rund 1.300qm Verkaufsfläche sowie 86 Stellplätze entstehen.

Das westlich angrenzende Grundstück konnte nun kurzfristig ebenfalls vom Vorhabenträger erworben werden. Um einen vollwertigen Nahversorgungsstandort zu errichten, der nachhaltig und dauerhaft eine attraktive Nahversorgung vorhält, soll in Ergänzung des Vollsortimenters ein eigener Getränkemarkt sowie ein Drogeriemarkt errichtet werden. Der Drogeriemarkt sowie der Getränkemarkt sollen jeweils ca. 800qm Verkaufsfläche umfassen. Der Vollsortimenter hat bisher einen Getränkemarkt in der Verkaufsfläche integriert. Die damit gewonnene Fläche soll für eine attraktivere Warenpräsentation im Vollsortimenter genutzt werden.



Übersichtsplan

Legende

- - - Abgrenzung
BP Nr. 14/1, 3. Änderung
und Erweiterung
- - - Abgrenzung
BP Nr. 14/1, 4. Änderung
und Erweiterung

Über ein Verkehrsgutachten wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben nicht negativ auf den Verkehr in der Rüdeshheimer Straße auswirkt.

Über eine Auswirkungsanalyse wird sichergestellt, dass die geplante Nutzung sich nicht negativ auf die Innenstadt auswirkt.

Über ein Lärmgutachten wird geprüft, dass sich das Vorhaben nicht negativ auf die umgebende

Bebauung auswirkt.

Die vorgenannten Gutachten wurden zeitnah erstellt und im Verfahren der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Zur nachhaltigen Verbesserung und langfristigen Sicherung der Nahversorgung in den nordwestlichen Wohngebieten der Stadt Bad Kreuznach, welche zur Aufgabenerfüllung der Sicherung der Daseinsvorsorge des Mittelzentrums Bad Kreuznach gehört, ist es städtebaulich erforderlich den Bebauungsplan Nr. 14/1 und Nr. 14/1, 3. Änderung und Erweiterung anzupassen. Ziel ist es ein Sondergebiet Nahversorgung festzusetzen.

Die Grenzbeschreibung der 4. Änderung und Erweiterung ist als **Anlage 1** beigefügt.

Verfahren

Nach Prüfung durch die Verwaltung sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt, da

- der Bebauungsplan eine innerhalb des Siedlungskörpers gelegene Fläche umfasst und damit die Innenentwicklung zum Ziel hat,
- die nach § 19 BauNVO zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² umfasst,
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen und durch die Planung keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten ist.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Das Planverfahren unterliegt nicht der Eingriffsregelung.

Auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie den Angaben nach §2a und 3 Abs.2 Satz2 BauGB werden daher im vorliegenden Verfahren verzichtet.

Zu Beschlussvorschlag a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Der Vorentwurf wurde im Rahmen einer Bürgererörterung am 26.06.2017 vorgestellt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 27.06.2017 - 12.07.2017 ausgelegt sowie den Behörden mit Schreiben vom 16.06.2017 vorgelegt.

Im Rahmen der Bürgererörterung erschienen 3 Bürger, es wurden keine Anregungen zum Verfahren vorgebracht. Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Anregung vorgebracht. Es wurden außerdem 40 Behörden um Stellungnahme gebeten, 9 hatten keine Bedenken, 2 haben Hinweise gegeben (Wasserschutzgebiet, Einzelhandel) Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge siehe **Anlage 2**.

In Ergänzung zum Gutachten Einzelhandel wurde eine ergänzende Stellungnahme der GMA erstellt, die nun den Unterlagen noch beigefügt wurde. Hierzu wird auf die Stellungnahme der Planungsgemeinschaft verwiesen.

Zu Beschlussvorschlag b. Beschluss zur Offenlage und Zustimmung zum vorliegenden Entwurf

Im Rahmen des Verfahrens wurden umfängliche Gutachten zur Verträglichkeit der Planung erarbeitet. So wurde ein Gutachten zum Verkehr erstellt, um die Leistungsfähigkeit der Erschließung sicher zu stellen. Weiterhin wurde eine Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel erarbeitet, welches die städtebauliche Zielsetzung, die Schaffung einer wohnortnahen Versorgung sowie die Verträglich-

lichkeit mit der Innenstadt, bestätigt. Ein schalltechnisches Gutachten betrachtete die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und legt Maßnahmen zur Verträglichkeit fest. Diese wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Nicht zuletzt wurde eine Biotoptypenkartierung zu vorhandenen Vegetationsstrukturen erstellt.

Die Gutachten und deren Ergebnisse wurden in die Begründung sowie die Planzeichnung integriert. Die Unterlagen liegen als Anlage 3-8 der Vorlage bei.

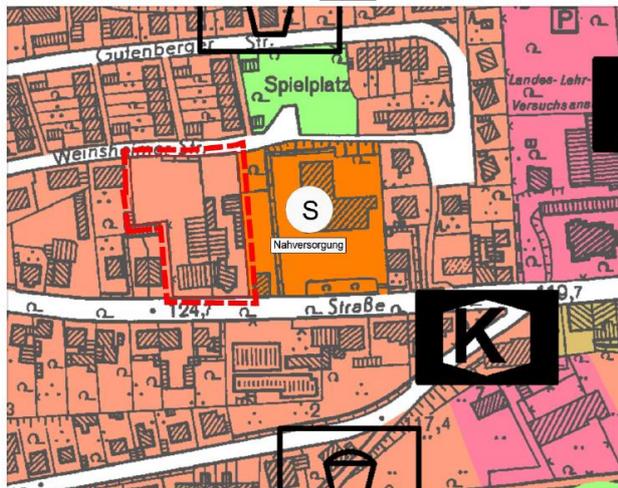
Es wird empfohlen, dass der Ausschuss dem Stadtrat empfiehlt dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen und die Offenlage zu beschließen.

Zu Beschlussvorschlag c.: Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung

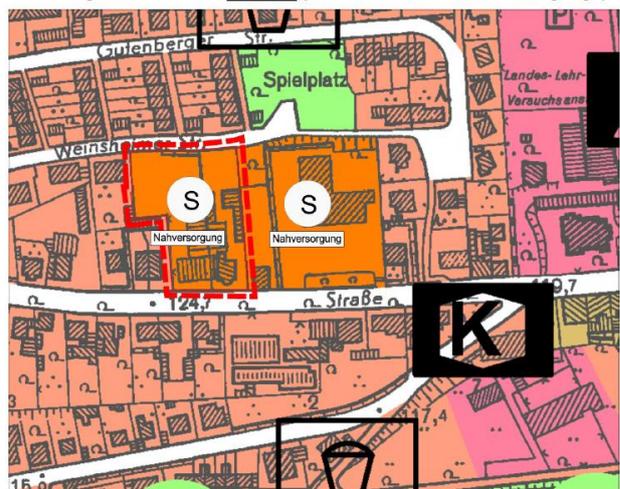
Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Dann ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen. Damit entfällt ein förmliches Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans komplett.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt, einer Anpassung im Wege der Berichtigung steht daher nichts im Wege.

A. Auszug aus dem wirksamen FNP - Vorher (Wohnbaufläche)



B. Auszug aus dem FNP - Nachher (Sonderbaufläche „Nahversorgung“)



Anlagen:

1. Grenzbeschreibung
2. Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen
3. Planzeichnung (Auszug) mit Textfestsetzungen
4. Begründung (Entwurf)
5. Verkehrsgutachten
6. Auswirkungsanalyse Einzelhandel und ergänzende Stellungnahme zum Nahversorgungsstandort sowie ergänzende Stellungnahme der GMA
7. Schalltechnisches Gutachten
8. Artenschutzrechtliche Beurteilung

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 60/610	Datum 26.07.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 16/265
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		24.08.2017 und 28.08.2017

Betreff

Bebauungsplan für den Bereich „Am Winzerkeller“ (Nr. P10, 2. Änderung);

a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

b. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat

- a. die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag (Anlage 2) zu beschließen und zur Kenntnis zu nehmen, dass keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB eingegangen sind.
- b. dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO bestehend aus der Planzeichnung mit Textfestsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	24.08.2017 u. 28.08.2017	13

Beratung

Beratungsergebnis

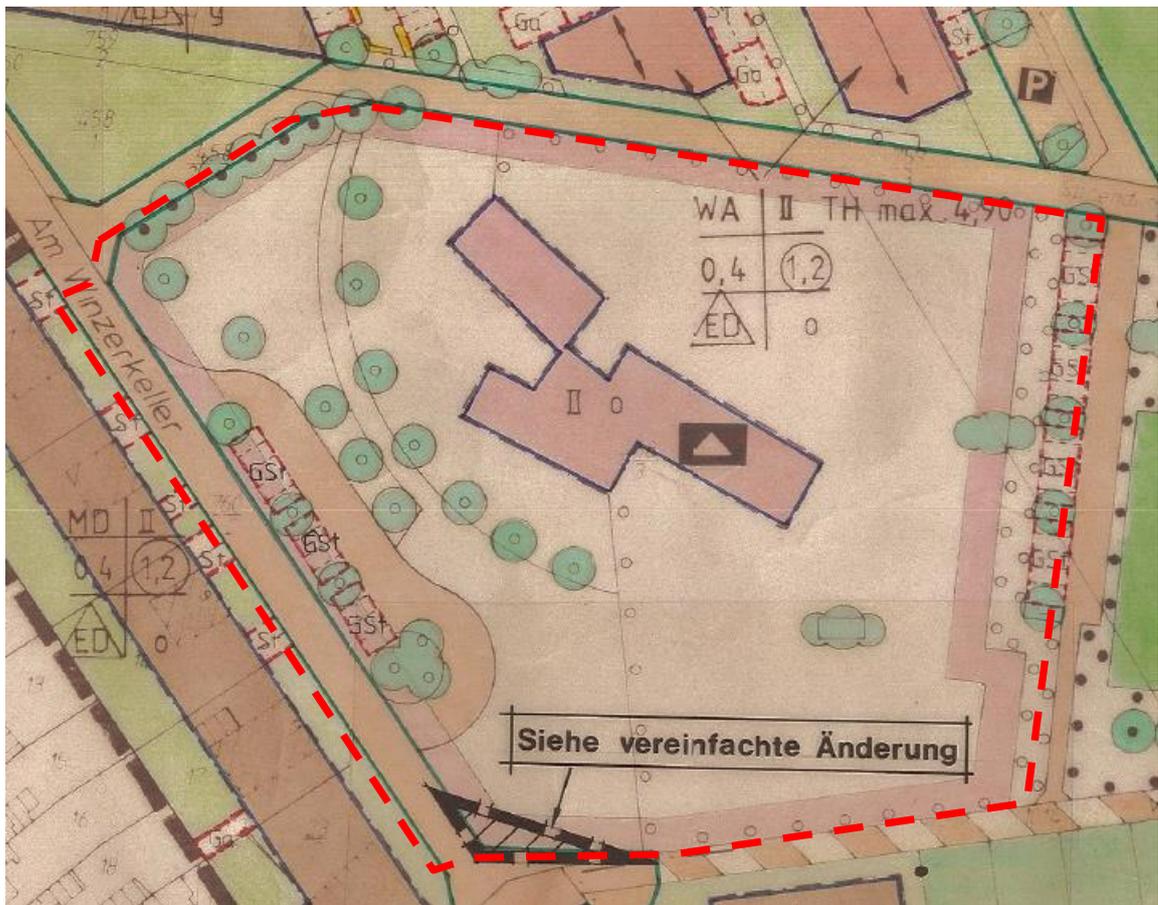
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichen der Beschluss (Rückseite)
-------------------------------------	--	----	------	------------	--	--

Beschlussausfertigungen an:

Bebauungsplan „Am Winzerkeller“

Der Bebauungsplan ist seit 12.02.1996 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan weist für den Bereich der Schule in Planig eine Gemeinbedarfsfläche Schule aus. Es wurde ein Baufenster festgesetzt, welches sich eng am damals vorhandenen Baukörper der 1996 errichteten Schule orientiert. Dabei wurde eine 2-geschossige offene Bebauung festgelegt. Weiterhin sind Flächen umgrenzt zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. P10 mit ungefährem Änderungsbereich (rot markiert)

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. P10

Seit 2 Jahren ist die Grundschule „Am Winzerkeller“ Ganztagschule. Ziel ist es die 2- oder 3-Zügigkeit der Schule zu erreichen und dauerhaft zu sichern. Als Übergangslösung wurden Container aufgestellt, die als Mensa dienen.

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

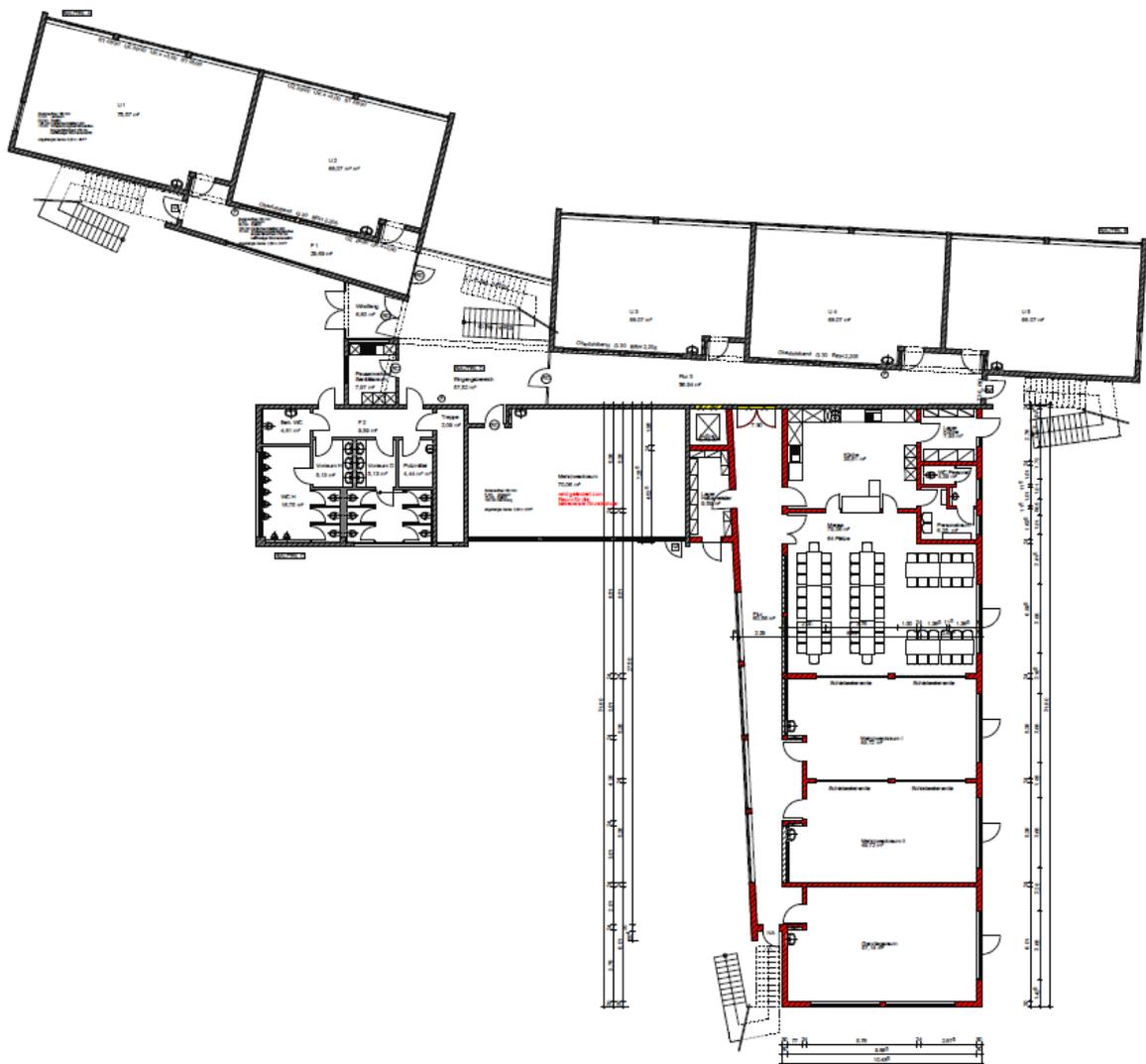
Für die Bereitstellung der Mittagsverpflegung muss eine neue Mensa mit Küche (inkl. erforderlicher Lager- und Sozialeinrichtungen) angebaut und eingerichtet werden.

Darüber hinaus müssen weitere, für den Ganztagsbetrieb notwendige Spiel- und Ruheräume sowie ein Raum für die Schulsozialarbeiterin und eine Bücherei errichtet werden.

Da die zur Grundschule gehörende Sporthalle (Nahetalhalle Planig) ca. 1km von der Grundschule entfernt ist und der Zeitaufwand für den Hin- und Rückweg für eine einzelne Sportstunde außer Verhältnis steht, soll ebenfalls ein Gymnastikraum (12x12m) mit Nebenräumen angebaut werden. Dies wird dann die Ausübung der im Lehrplan ausgewiesenen Sportstunden gewährleisten.

Der im Bestand vorhandene Mehrzweckraum ist zu klein und soll daher in den Neubau entsprechend vergrößert ebenfalls integriert werden. Der vorhandene Raum wird dann für die Betreuung der Grundschule zur Verfügung stehen.

Zur Erreichung der Barrierefreiheit wird ein Aufzug eingeplant.



Grundrissübersicht (rot markiert der geplante Anbau)

Bebauungsplan Nr. P10, 2. Änderung

Der Bebauungsplan – insbesondere das Baufenster und die festgesetzten Maßnahmen zur Bepflanzung – stehen dem Vorhaben zurzeit entgegen. Der Bebauungsplan ist daher an die aktuellen Bedürfnisse der Schule anzupassen. Die Grenzbeschreibung der 2. Änderung ist als **Anlage 1** beigefügt.

Beschleunigtes Verfahren

Nach Prüfung durch die Verwaltung sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt, da

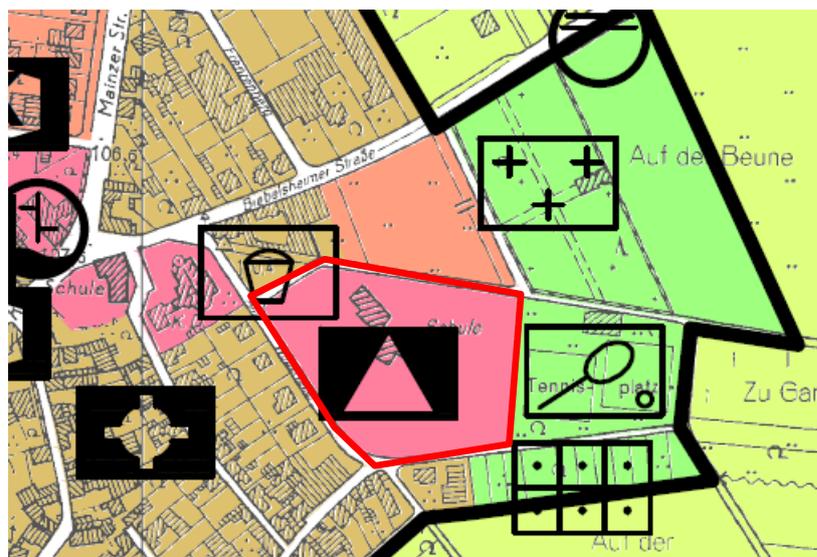
- der Bebauungsplan eine innerhalb des Siedlungskörpers gelegene Fläche umfasst und damit die Innenentwicklung zum Ziel hat,
- die nach § 19 BauNVO zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² umfasst,
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen und durch die Planung keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten ist.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Das Planverfahren unterliegt nicht der Eingriffsregelung.

Auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie den Angaben nach §2a und 3 Abs.2 Satz2 BauGB werden daher im vorliegenden Verfahren verzichtet.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Gemeinbedarfsfläche Schule dar. Die Planung ist somit konform zu den Festlegungen des FNP.



Auszug aus dem FNP 2005 (ungefährer Planungsbereich rot markiert)

Zu Beschlussvorschlag a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Der Entwurf wurde im Rahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 01.06.2017-03.07.2017 ausgelegt sowie den Behörden mit Schreiben vom 22.05.2017 vorgelegt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gingen keine Anregungen zum Verfahren ein, Es wurden außerdem 35 Behörden um Stellungnahme gebeten, davon haben 3 Hinweise gegeben.

Die ausführlichen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind in **Anlage 2** beigefügt.

Zu Beschlussvorschlag b. Satzungsbeschluss

Dem Ausschuss wird vorgeschlagen dem Stadtrat zu empfehlen den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO bestehend aus der Planzeichnung mit Textfestsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (**Anlagen 3-6**) als Satzung zu beschließen und die Begründung zum Bebauungsplan zu billigen.

Anlagen:

1. Grenzbeschreibung
2. Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Abwägungsvorschlägen
3. Entwurf Textfestsetzungen; Auszug aus der Planzeichnung
4. Entwurf der Begründung
5. Abfalltechnischer und geotechnischer Untersuchungsbericht; Bodenmechanisches Labor Gumm; Laufersweiler, 06.09.2016
6. Umwelttechnische Stellungnahme, Radonmessung im Untergrund, Labor Gumm, Laufersweiler, 16.03.2017

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 60/610	Datum 08.08.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 16/180
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		24.08.2017 und 28.08.2017

Bebauungsplan „Schlossgartenstraße“, 6. Änderung

- a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- b. Beschluss zur Offenlage**
- c. Anpassung des Flächennutzungsplanes**

<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,</p> <ul style="list-style-type: none"> a. die Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.1 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag (Anlage 2) zu beschließen. b. dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.2 BauGB (Offenlage) und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB zu beschließen. c. den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 24.08.2017 u. 28.08.2017	TOP 14
Beratung		

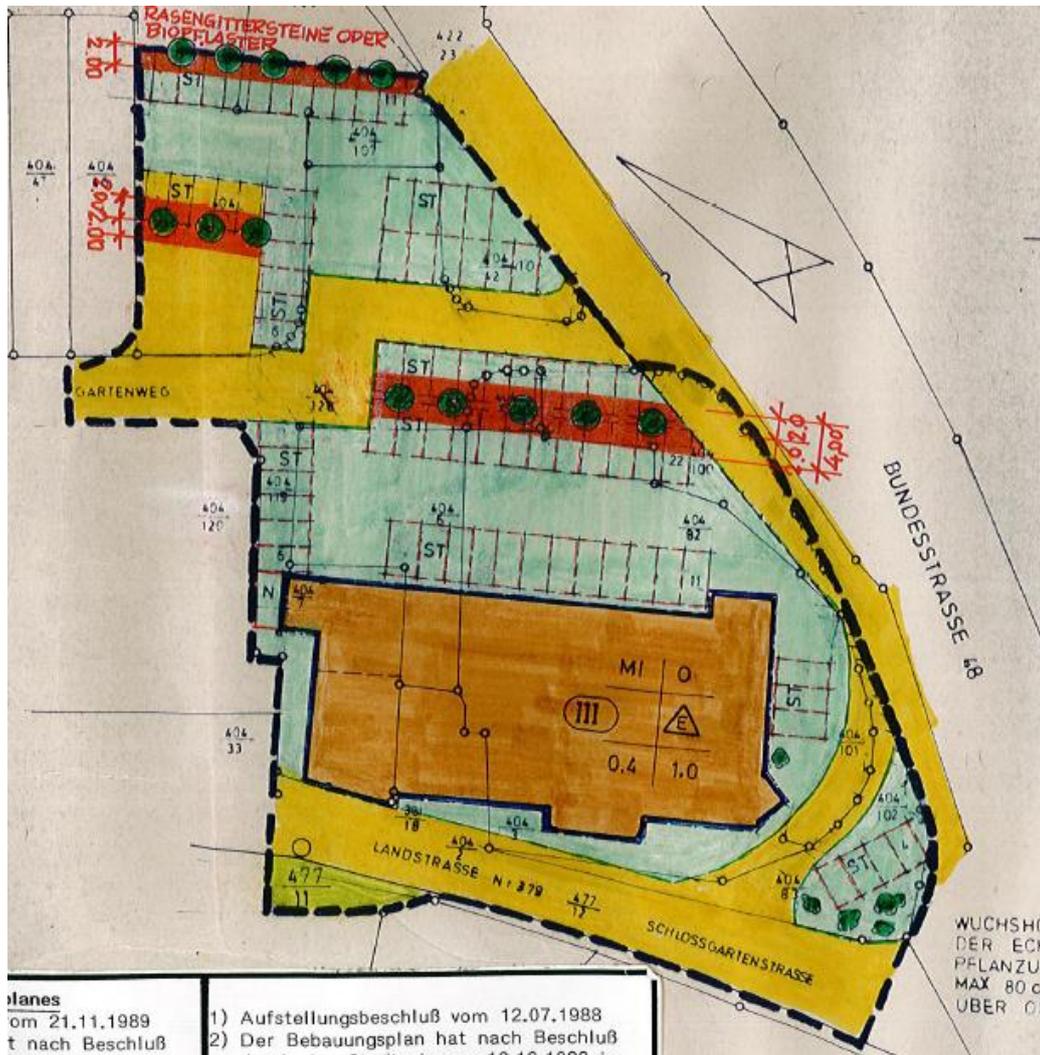
Beratungsergebnis						
<input type="checkbox"/>	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Be- schluss- vorschlag	Abweichen- der Beschluss (Rückseite)
<input checked="" type="checkbox"/>	Einstimmig					
Beschlussausfertigungen an:						

Problembeschreibung/Begründung:

Ist-Zustand

Das Plangebiet liegt am Ortseingang von Ebernburg (Ecke Schlossgartenstraße/ Zur Alsenz) und ist durch den Bebauungsplan „Schlossgartenstraße, 5.Änderung“ überplant. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet fest.

Derzeit befindet sich im untersten Geschoss ein Getränkemarkt. Die oberen Etagen sind seit längerem ungenutzt.



Sichtvermerk des
Dezernenten:

Sichtvermerk der
Oberbürgermeisterin:

Sichtvermerke:
Rechtsamt:

Kämmereiamt:

Problembeschreibung/Begründung:

Der Eigentümer beabsichtigt in den oberen Geschossen attraktiven, zum Teil barrierefreien und für eine breite Schicht der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das unterste Geschoss soll weiterhin für den Einzelhandel genutzt werden. Somit würde die Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung dominieren. Mischgebiete sollen jedoch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung aufweisen. Daher ist die Änderung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen, wodurch eine überwiegende Wohnnutzung im Gebäude ermöglicht wird. Im Untergeschoss ist eine Einzelhandelsnutzung weiterhin zulässig.



Abbildung 2: Bestandsgebäude

Ziel der Bebauungsplanänderung

Durch die geplante Änderung sollen bestehende Potentiale (Leerstände) genutzt werden um der anhaltenden Nachfrage an Wohnraum in Bad Kreuznach gerecht zu werden. Somit dient sie einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Verfahren

Nach Prüfung durch die Verwaltung sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt, da

- der Bebauungsplan eine innerhalb des Siedlungskörpers gelegene Fläche umfasst und damit die Innenentwicklung zum Ziel hat,
- die nach § 19 BauNVO zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² umfasst,
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen und durch die Planung keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten ist.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Das Planverfahren unterliegt nicht der Eingriffsregelung.

Auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie den Angaben nach §2a und 3 Abs.2 Satz2 BauGB werden daher im vorliegenden Verfahren verzichtet.

Problembeschreibung/Begründung:

Zu Beschlussvorschlag a.

In der Bürgererörterung wurden Fragen hinsichtlich der max. Gebäudehöhe, der vorhandenen Stellplätze, der Durchfahrtsmöglichkeit in die Gartenstraße sowie der Grundstücksgrenze gestellt. Die Fragen konnten vor Ort erläutert werden. Stellungnahmen sind im Rahmen der Bürgerbeteiligung nicht eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden 42 Behörden beteiligt, davon gaben 6 Hinweise, 9 hatten keine Bedenken und 27 gaben keine Rückmeldung.

Hauptthemen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange waren:

- Hinweis zum Umgebungsschutz der Denkmäler Ebernburg und Bahnhof Ebernburg
- Hinweise zur Entwässerung und Heilquellenschutzgebieten
- Hinweise zum Hochwasserschutz
- Hinweise bzgl. der Geologie und des Bergbaus
- Hinweise zum Lärmschutz
- Hinweise auf Leitungen
- Hinweise zur Verkehrsplanung

Die ausführlichen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind als **Anlage 2** beigefügt.

Zu Beschlussvorschlag b.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird die Offenlage beschlossen und mit den überarbeiteten und ergänzten Unterlagen (siehe **Anlagen 3-6**) gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowohl der Öffentlichkeit als auch den Behörden vorgelegt.

Eine Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich einer Gewerbelärbetrachtung, sowie der daraus resultierenden erforderlich Anpassungen werden zu Sitzung nachgereicht.

Zu Beschlussvorschlag c.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet ein Mischgebiet vor. Dementsprechend ist der Flächennutzungsplan anzupassen und eine Wohnbaufläche darzustellen.

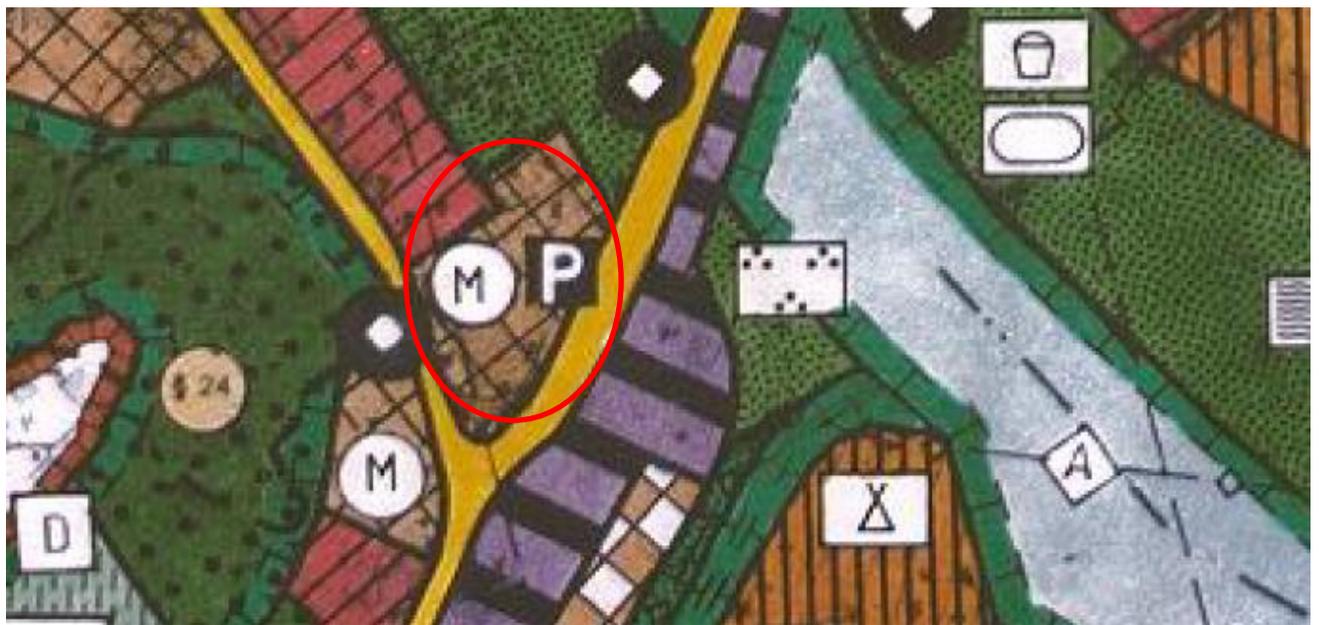


Abbildung 3:Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Dann ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen. Damit entfällt ein förmliches Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans komplett.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt, einer Anpassung im Wege der Berichtigung steht daher nichts im Wege. Die Darstellung zur Berichtigung des FNP ist in Anhang 7 dargestellt.

Anlagen:

1. Grenzbeschreibung
2. Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen
3. Auszug Planzeichnung
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung zum Bebauungsplan
6. Schalltechnische Untersuchung
7. Anpassung FNP