

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 18.01.2017	Sitzung-Nr. 01/2017
Sitzungsort Sitzungssaal Verwaltungsgebäude Brückes 1	Sitzungsdauer (von - bis) 17:33 Uhr bis 19:14 Uhr	

1. Öffentliche Sitzung TOP 1 bis TOP 5, nichtöffentliche Sitzung TOP 6.
2. Sitzungsteilnehmer siehe beiliegendes Teilnehmerverzeichnis.
3. Die Vorsitzende, Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer, eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde. Außerdem stellt sie die Beschlussfähigkeit fest.
4. Verteilt wurde die zu TOP 2 Drucksache Nummer 16/103 „Verspätete Stellungnahme zur Abwägung“ und zu TOP 5 die Antwort der Verwaltung auf die „Anfrage der CDU-Fraktion vom 20.12.2016“.
5. Das Ergebnis der Beratungen ergibt sich aus den Anlagen, die Bestandteil des Protokolls sind.



(Vorsitzende)
Oberbürgermeisterin



(Schriftführer)

(SPD-Fraktion)

(CDU-Fraktion)

(Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

(Fraktion DIE LINKE)

(FDP-Fraktion)

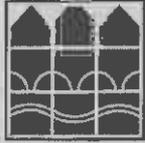
(Freie Fraktion)

(Liste Faires Bad Kreuznach e.V.
und BÜFEP)

Teilnehmerverzeichnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		Sitzungstag 18.01.2017	Sitzungs-Nr. 01/2017	
Vorsitzende:				
Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer				
Teilnehmer	anwesend x	von TOP bis TOP (nur wenn nicht gesamte Sitzung)	es fehlten	
			entsch.	unentsch.
RM Henschel, Andreas	x			
Boos, Michael	x			
RM Meurer, Günter	x			
Dindorf, Jörg	x			
RM Lessmann, Wolfgang	x			
Glöckner, Anette	x			
RM Mayer, Rik Ulrich	x			
RM Wirz, Rainer				x
RM Franzmann, Tina RM Rapp, Manfred	x			
RM Delaveaux, Karl-Heinz	x	TOP 1 - 5		
RM Klopfer, Werner	x	Mitte TOP 1 - TOP 5		
RM Sassenroth, Alfons	x			
RM Bläsius, Hermann	x			
RM Bastian, Lothar Henke, Michael	x		x	
Kämpf, Robert	x			
Kiehl, Jürgen			x	
Galfe, Michaele Fraser, Günther	x			x
RM Dr. Drumm, Herbert	x			
Haas, Franz-Josef Schnorrenberger, Jeanette	x		x	

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		Sitzungstag 18.01.2017	Sitzungsnummer 01/2017	
Vorsitzender: Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer				
Teilnehmer	anwesend X	von TOP bis TOP (nur wenn nicht gesamte Sitzung)	es fehlten	
			entsch.	unentsch.
<u>Verwaltung</u>				
Bürgermeister Heinrich Beigeordneter Bausch Amt 30 (Frau Häußermann)				
Hauptamt (Pressestelle) Hauptamt (Herr Heidenreich)				
<u>Fachbereich Planen, Bauen</u>				
Herr Christ	X			
Herr Blanz (Schriftführer)	X			
Herr Gagliani	X			
Frau Peerdeman	X			
<u>Ortsvorsteher</u>				
Kohl, Mirko Helmut Gaul-Roßkopf, Dirk Dr. Hertel, Volker Dr. Mackeprang, Bettina Burghardt, Bernd				
<u>Zur Kenntnis</u>				
Flühr, Karl-Josef Nies, Hans-Dirk Dr. Dierks, Silke				
Kreis, Helmut Franzmann, Tina Manz, Andrea				
Kleudgen, Wolfgang Locher, Jürgen Schneider, Barbara				
Eitel, Jürgen Steinbrecher, Peter Zimmerlin, Wilhelm				



Einladung

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

Donnerstag, den 09. Februar 2017, um 17:30 Uhr

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

Tagesordnung:

Drucksache Nr.

Öffentliche Sitzung

- | | |
|--|---------------|
| 1. Instandsetzung der historischen Gewölbe der Brücke über den Mühlenteich, BW 32.1; Vergabe von Ingenieurleistungen | 17/046 |
| 2. Bebauungsplan „zwischen Mannheimer Straße, Gerbergasse und Ellerbach“ (Nr. 1c/5, 1. Änderung) | 17/028 |
| 3. Regionaler Nahverkehrsplan des ZRNN, Fortschreibung 2014 (Teil A) und Linienbündel | 14/143 |
| 4. Mitteilungsvorlage:
Maßnahmen zur Qualifizierung der Fahrradinfrastruktur Bad Kreuznach 2017 / 2018 | 17/047 |
| 5. Mitteilungen und Anfragen
a. Hochwasserschutz BME | |

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/61	Datum 04.01.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 17/010
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		18.01.2017

Betreff

Bebauungsplan „Korellengarten I,“ (Nr. 5/2);

a. Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung

b. Beschleunigtes Verfahren sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Korellengarten I,“ (Nr. 5/2) zu fassen. Die Änderung erhält die Bezeichnung „Korellengarten I,“ (Nr. 5/2, 3. Änderung).
- 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.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 18.01.2017	TOP 1
---	--------------------------	----------

Beratung

Siehe besonderes Blatt

Berichterstatter im Stadtrat: Hr. Henschel

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja 16	Nein 2	Enthaltung 0	<input checked="" type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichen-der Beschluss (Rückseite)
-------------------------------------	---	----------	-----------	-----------------	---	--

Beschlussausfertigungen an:

FA 61

Gremium	Sitzung am	Sitzung-Nr.
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	18.01.2017	01/2017
Sitzungsort	Sitzungsdauer (von - bis)	
Sitzungssaal Verwaltungsgebäude Brückes 1		

Beratung/Beratungsergebnis:

Zu TOP 1 Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Nr. 5/2);
a. Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung
b. Beschleunigtes Verfahren sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer leitet den TOP ein, woraufhin Herr Bauer (Architekturbüro Jacobi und Wolffs) und Herr Gagliani (Verwaltung) die Vorlage und die Rahmenbedingungen erläutern. Unter anderem wird darauf verwiesen, dass noch einige offene Fragen im städtebaulichen Verfahren zu klären sind und hier ein Investor das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umsetzen möchte. Das Maß müsse noch erarbeitet werden.

Herr Frase fragt nach der Geschosshöhe und der benachbarten Gärtnerei. Dies beantwortet Herr Bauer und verweist auf die eingangs gemachten Erläuterungen und die Vorlage.

Herr Klopfer fragt nach der Anzahl der Wohnungen und erkennt nicht, wie diese mit einer durchschnittlichen Größe von selbst errechneten 113 qm günstig sein sollen. Des Weiteren äußert er Fragen zur verkehrlichen Anbindung, dem Vermarktungskonzept, den Stellplätzen, der Geschosshöhe und der Verdichtung. Herr Bauer antwortet, dass 75-95 qm große Wohnungen das Ziel seien. Er spricht zum wirtschaftlichen Risiko, der Wirtschaftlichkeit und dass der parkende Verkehr möglichst in der Tiefgarage konzentriert werden solle. Der derzeitige Planungsstand sei lediglich ein sehr grober Vorentwurf. Die Sozialwohnungen sollen im Eigentum der Gesellschaft bleiben. Der ansonsten zu erzielende Kaufpreis solle bei 2.000 bis 2.800€ pro Quadratmeter liegen, müsse aber noch kalkuliert werden.

Herr Boos möchte, dass zwei Eckdaten fixiert werden: 150 Stellplätze in die Garage und limitierte Geschosshöhe.

Herr Meurer widerspricht und möchte nicht, dass bereits Pflöcke eingeschlagen werden, da bisher noch gar keine Geschosshöhe geplant worden sei. Außerdem würde ein Verkehrsgutachten erstellt und die Beschattung geklärt werden, was dann im Genehmigungsverfahren und in den nächsten Stufen berücksichtigt werden würde.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer bekräftigt die Aussage des Vorredners mit der Feststellung, dass bisher aus diesem Grund von der Verwaltung auch noch kein städtebaulicher Vertrag zum Beschluss in den Ausschuss eingebracht worden sei. Das Planungsstadium sei noch zu früh, die Bedenken könnten jedoch zu gegebener Zeit noch angemessen eingebracht werden. Aktuell sei lediglich ein Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Herr Sassenroth befürwortet wie seine Vorredner, Herren Klopfer und Boos, bereits jetzt eine Begrenzung der Geschosshöhe zum jetzigen Zeitpunkt. Als sinnvoll erachtet er „3+Staffelgeschoss“. Des Weiteren fragt er nach, wie sozialer Wohnungsbau denn zu realisieren sei. Herr Bauer antwortet darauf, dass dies durchaus schwierig sei, da die sozialen und planerischen Interessen der Stadt, die wirtschaftlichen Interessen der Käufer und die des Investors abzuwägen seien. Der Investor trage hierbei aber das gesamte Risiko von rund 20 Mio. €.

Herr Dr. Drumm spricht zum Thema der Parkplätze sowie einer zuerst notwendigen Planung der Höhen, bevor ein Beschluss gefasst werden könne. Des Weiteren fragt er an, ob nicht die benachbarte Gärtnerei Rehner das Grundstück übernehmen könne. Frau Oberbürgermeisterin

Dr. Kaster-Meurer antwortet, dass die Gärtnerei plane, die Anzucht weg zu verlegen. Diese sei zwar auch am Wohnungsbau grundsätzlich interessiert, diesbezüglich sei aber keine Einigung zustande gekommen.

Herr Bläsius äußert sich erfreut, dass an der bezeichneten Stelle eine Wohnbebauung entstehen könne.

Herr Christ (Verwaltung) nennt zwei durch die Stadtverwaltung bereits eingeschlagene Pflöcke, nämlich die der Stellplätze in der Tiefgarage und des Sozialwohnbaus. Die diesbezüglichen Verhandlungen seien immer auch eine Gradwanderung, da das Ergebnis dann nur eine hohe Verdichtung oder ein Abkommen von anderen Forderungen sein kann.

Herr Klopfer warnt davor, dass das „Schlagwort sozialer Wohnungsbau“ nicht überstrapaziert werden solle. Dies sei ein Schlagwort ohne jegliche Bedeutung. Die Interessen der dortigen Nachbarn sollen auch zur Kenntnis genommen werden, dann sollten „zuerst plausible Quadratmeterzahlen“ vorgelegt werden und eine „Gesamtplanung auch mit der Nachbarplanung“ erfolgen.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer merkt an, dass der Begriff „Sozialer Wohnungsbau“ offensichtlich unklar sei und derzeit Mieten von 10-12€/qm üblich seien in Bad Kreuznach. Sie stellt klar, dass dieser Begriff eindeutig geprägt sei durch eine speziell für diesen Zweck und an Voraussetzungen geknüpfte öffentliche Förderung, an Mietobergrenzen, an Kontrollen und an Einkommensgrenzen für Mieter. Ein ausschließlich stattfindender sozialer Wohnungsbau sei nicht rentabel, deshalb sei eine Mischkalkulation erforderlich. Dabei sollen in diesem Fall 8-10% öffentlich geförderter Wohnraum sein, was eine gute Durchmischung bezüglich der Sozialstruktur ergebe und ein sozialpolitisches Instrument sei.

Herr Kämpf spricht sich für eine Grünanlage mit mindestens einem Baum aus.

Herr Delaveaux fragt nach, ob die Mieten denn tatsächlich so hoch seien und Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer bestätigt dies.

Abstimmungsergebnis: 16 Jastimmen, 2 Neinstimmen, 0 Enthaltungen

Berichterstatter im Stadtrat: Herr Henschel

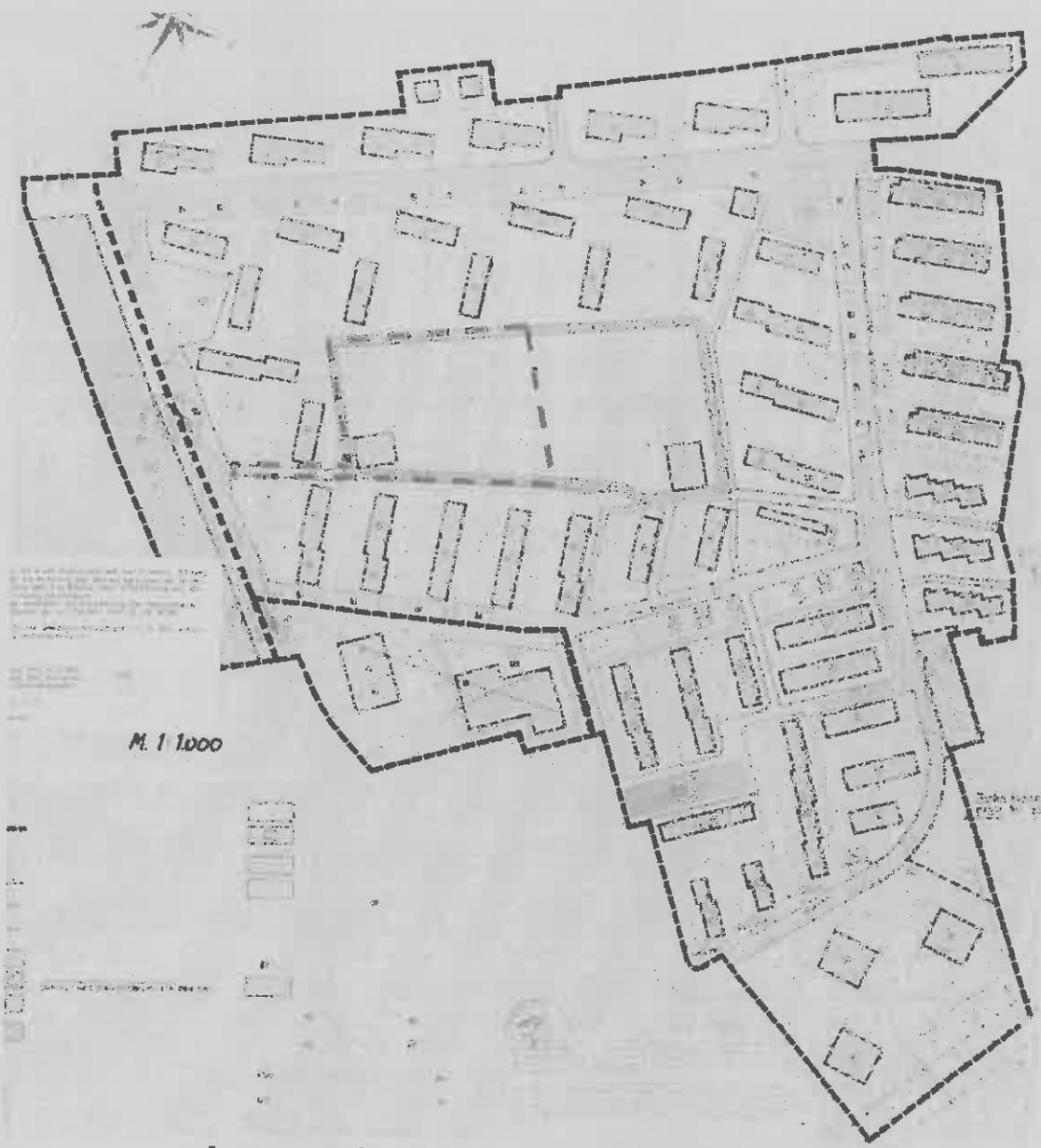
Ausfertigungen:

FA 61

Problembeschreibung/ Begründung

Bebauungsplan „Korellengarten I, (Nr. 5/2)

Der Bebauungsplan ist in seiner Urfassung seit dem 03.12.1993 rechtsverbindlich. Ziel des Ursprungsbebauungsplans war die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum (Geschosswohnungsbau) sowie die Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche (Gärtnerei).



M. 1 1000

Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr.5/2
(Änderungsbereich: rot)

Sichtvermerke der Dezernenten 05.11.17 9h	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

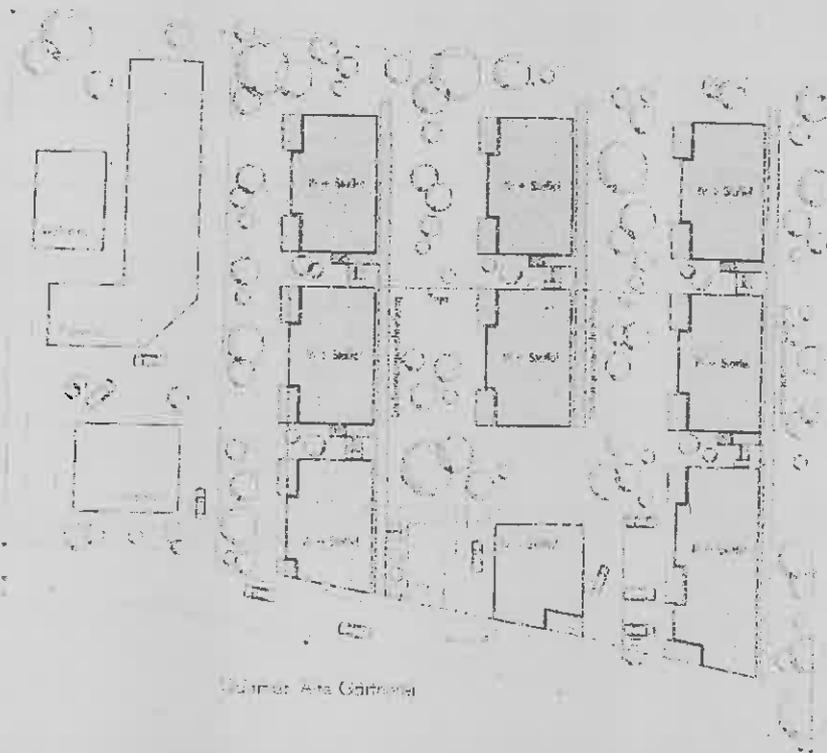
Ist-Zustand

Das vorliegende Plangebiet befindet sich in süd-östlicher Randlage der Stadt Bad Kreuznach an den Verbindungsachsen Dürerstraße und Korellengarten. Bislang wurde die Fläche als Gärtnerei genutzt. Seit der Aufgabe der Gärtnerei an diesem Standort vor einigen Jahren handelt es sich bei dem Plangebiet um eine innerstädtische Brachfläche.



Luftbild mit betroffenem Grundstücksbereich

Aktuell ist nun ein Investor an die Stadt herantreten der innerstädtischen Wohnraum im Mittelpreissegment und Sozialwohnungen auf der Fläche der ehemaligen Gärtnerei realisieren möchte.

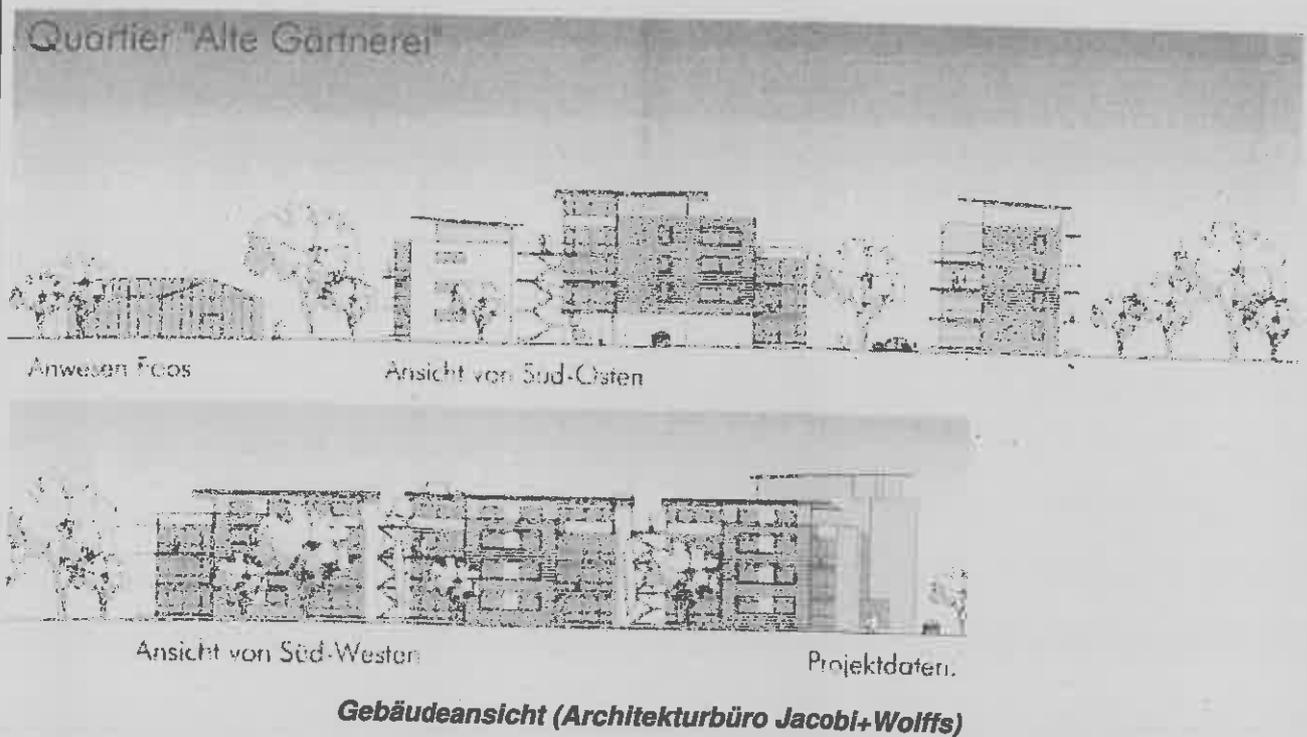


Städtebaulicher Gestaltungsentwurf (Architekturbüro Jacobi+Wolffs)

Das städtebauliche Konzept sieht modernen und durchgrüntem Geschosswohnungsbau mit 3-4 Geschossen vor. Aus neun einzelnen Gebäuden soll ein Quartier mit ca. 75 Wohneinheiten und ca. 8.500m² Wohnfläche entstehen. Bei allen neun Gebäuden wird das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet. Zwei der neuen Gebäude werden durch eine Mietpreisbindung bei der Vermarktung als preisgünstiger Wohnraum dauerhaft gesichert. Für die gesamten Dachflächen ist im neuen Quartier Dachbegrünung vorgesehen.

Unterhalb des Quartiers bietet eine Tiefgarage ausreichend Stellfläche für ca. 100 Fahrzeuge. Die Tiefgarage erhält eine Decksicht für eine intensive Begrünung, sodass hierauf eine Grünfläche oder private Mietergärten geschaffen werden können.

Die gemäß Baunutzungsverordnung maximal zulässigen Grundflächenzahlen GRZ 1 (0,4) und GRZ 2 (0,6) werden eingehalten. Eine Anpassung der GFZ für die Tiefgarage wird im Rahmen des Verfahrens geprüft.



Zu Beschlussvorschlag a.:

Die vorgestellten Planvorstellungen gehen nicht mit dem Bebauungsplan konform. Da das Projekt eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung darstellt und weil aufgrund der restriktiven Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan bis heute keine adäquate Nachnutzung gefunden werden konnte, soll der Bebauungsplan geändert werden. Der Änderungsbereich umfasst das Gelände der ehemaligen Gärtnerei. Siehe hierzu Grenzbeschreibung Anlage 1.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5/2

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke, die im Bebauungsplan umfasst sind. Ziel ist es, die bisherige Brachfläche zu überplanen und ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Es ist städtebaulich zielführend die leerstehende Fläche im Innenbereich wieder nutzbar zu machen und neuen Wohnraum zu schaffen. Besonders bezahlbarer Wohnraum im Mittelpreissegment sowie sozialer Wohnraum ist bei steigendem Wohnraumdruck und knappem Flächenbestand im innerstädtischen Bereich kaum verfügbar.

Hierdurch werden die Ziele „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“, sowie „Schaffung von Wohnraum“ gefördert.

Zu Beschlussvorschlag b.:

Beschleunigtes Verfahren und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Nach Prüfung durch die Verwaltung sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens zur Wiedernutzbarmachung 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 Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung 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.

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.

Beteiligung

Es soll, auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, ein Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet werden. Die Verwaltung soll mit der frühzeitigen Beteiligung sowohl der Behörden als auch der Öffentlichkeit beauftragt werden.

Kosten

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch den Vorhabenträger getragen. Es wird noch ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme abgeschlossen. Dieser wird, nach erfolgreicher Abstimmung mit dem Vorhabenträger und dem Rechtsamt, den Gremien vorgelegt.

Anlagen:

1. Grenzbeschreibung

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/61	Datum 04.01.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 16/103
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		18.01.2017

Betreff

Bebauungsplan „Zwischen Dürerstraße und Johannes-Kaup-Straße“ (Nr. 5/18)

a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

b. Beschluss zur Satzung

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. die Abwägung 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, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. §9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §88 LBauO und bestehend aus der Planzeichnung mit Textfestsetzungen gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Anlagen wird gebilligt.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	18.01.2017	2

Beratung

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer leitet den TOP ein, weist auf die verspätete Stellungnahme hin, begrüßt Frau Wolff (bpd) und Herrn Schweiger (Planungsbüro Schweiger + Scholz). Herr Schwaiger stellt die Vorlage vor. Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Berichterstatter im Stadtrat: Herr Klopfer

Beratungsergebnis

<input checked="" type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja 16	Nein 0	Enthaltung 2	<input checked="" type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichen der Beschluss (Rückseite)
Beschlussausfertigungen an: FA 61						

Bebauungsplan „In den Weingärten“ (Nr. 5/10 Ä)

Der Bebauungsplan Nr. 5/10Ä ist seit 2002 rechtsverbindlich und wird in Bauabschnitten realisiert. Zur Erschließung des II. Bauabschnitts hat die Stadt am 29. Juli/5. August 2015 einen Erschließungsvertrag mit der GEWOBAU mbH geschlossen (Beratung im Ausschuss am 13.07.2015).

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein attraktives und durchgrüntes Wohngebiet zu entwickeln. Im Gebiet gibt es verschiedene Bauformen und Verdichtungsbereiche. Durchzogen wird das Gebiet von breiten Grünbereichen, die zum einen der Entwässerung dienen und zum anderen Naherholungs- und Spielflächen für die Bewohner bieten.

Anlass der Planung

Der neue Bebauungsplan Nr. 5/18 "Zwischen Dürerstraße und Johannes-Kaup-Straße" soll einen ca. 2,4 ha großen Teilbereich des II. Bauabschnitts nordwestlich des jetzt zur Realisierung anstehenden Teils der Dürerstraße betreffen. Eine Immobilienentwicklungsgesellschaft beabsichtigt hier die Errichtung von ca. 63 Einfamilienhäusern in Form von Doppel- und Reihenhäusern. Zwölf Reihenhäuser werden zu besonderen Konditionen angeboten ("preisgünstige Häuser").

Zielgruppe für die Einfamilienhäuser sind vor allem junge Familien, was sich u.a. auch günstig auf die demographische Entwicklung der Stadt auswirken wird. Zudem wird mit dem nächsten Bauabschnitt des Wohnbaugebiets die Eigentumsbildung für weitere Bürger der Stadt ermöglicht. Die Planung greift die grundsätzliche bauliche Struktur des bisherigen Bebauungsplans sowie dessen Erschließungssystem auf.

Für das Plangebiet wurde Mitte 2014 eine 4. Änderung des Bebauungsplans beschlossen und durch anschließende Bekanntmachung in Kraft gesetzt; die 4. Änderung war Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens beim OVG Koblenz. Ihre Festsetzungen basieren auf dem Bauungskonzept eines vorigen Investors, der 76 Wohneinheiten errichten wollte. Dieses Konzept wurde jedoch nicht umgesetzt.

Der neue Bebauungsplan Nr. 5/18 soll die Festsetzungen gegenüber der vorherigen Planung im Hinblick auf die Topographie und das neue Bauungskonzept optimieren bzw. anpassen.

Der innere Teil des Plangebiets mit Orientierung zu den bereits bebauten Bereichen des Wohngebiets soll weiterhin als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen werden. Hierdurch wird auch die hohe Wohnqualität im Bereich der benachbarten Wohnbebauung betont. Im entsprechenden Bereich sollen überwiegend Doppelhäuser errichtet werden.

Entlang der Dürerstraße soll, wie auch im bislang geltenden Bebauungsplan, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Im Rahmen der weiteren Planausarbeitung ist für diese Teilbereichsflächen der Ausschluss ggf. störender Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe vorgesehen. Auch Nutzungen, die mit einer stärkeren Verkehrserzeugung verbunden wären, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen im WA ausgeschlossen werden. Im WR sind sie ohnehin unzulässig.

Sichtvermerke der Dezementen

OS/OL/1/7/7

Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin



Sichtvermerke:
Rechtsamt:

Kämmereiamt

Die Analyse der Geländesituation sowie die zwischenzeitlich in der Bearbeitung befindliche Straßenplanung der Dürerstraße und der inneren Erschließungsstraßen des Gebiets (verlängerte Hugo-Salzmänn-Straße sowie Planstraße A) haben ergeben, dass die Gebäudehöhen sehr differenziert für einzelne Teilflächen der überbaubaren Flächen bestimmt werden müssen, um eine optimale Anpassung der Bebauung an das Gelände zu gewährleisten. Hierzu wird eine entsprechende Planung in enger Abstimmung von Stadtverwaltung und GEWOBAU, als Erschließungsträgerin, erarbeitet. Es ist vorgesehen den entsprechenden Stand der Bearbeitung im Ausschuss vorzustellen.

Die Doppel- und Reihenhäuser sind im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Böden analog zum bisherigen Inhalt des Bebauungsplans mit zwei Vollgeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss, ggf. in Form eines Staffelgeschosses vorgesehen. Zudem ist es geplant, alle Gebäude zu unterkellern. Auch dies ist ein Beitrag zu einer sehr wertigen Wohnbebauung. Die bisherigen Festsetzungen zu Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden analog in den neuen Bebauungsplan übernommen.

Die Neubauf Flächen sind durch Ausgleichsflächen und Retentionsflächen von den bestehenden Wohngebäuden abgerückt. Die Abstände zwischen Neubebauung und bestehender Bebauung sind daher erheblich größer als nach Vorgaben der Landesbauordnung erforderlich. Dennoch wurde die Frage nach möglichen Verschattungen bestehender Wohngebäude durch einen Fachbeitrag untersucht. Im Ergebnis sind aufgrund der vorliegenden Planung geringere Verschattungen möglich, als bereits nach dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 5/10Ä zu erwarten waren.

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplans Nr. 5/18 entspricht im Wesentlichen dem Plan zur 4. Änderung "In den Weingärten" und liegt dieser Vorlage als **Anlage 1** bei.

Flächennutzungsplan

Die Planung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt und entspricht den Zielen der Regional- und Landesplanung.

Erschließung

Die Erschließungsplanung für das Gebiet sieht den Ausbau der Dürerstraße auch über das unmittelbare Plangebiet hinaus vor, damit die durch die Gebietsausweisung entstehenden zusätzlichen Verkehre von Beginn an ohne Belastung benachbarter Wohnbauflächen an das Straßennetz angebunden werden können. Eine Einbeziehung der Dürerstraße oder weiterer Erschließungsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5/18 wird derzeit nicht für erforderlich erachtet, da entsprechendes Planungsrecht für die Erschließungsanlagen auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Nr. 5/10Ä (Ursprungsplan) besteht.



- Entwurf der Straßenplanung -

Zu Beschlussvorschlag a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Im Rahmen der Beteiligung ging eine Stellungnahme mit Anregungen von Bürgern ein.

Hauptthemen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit waren:

- Fassung und geordnete Ableitung einer Quelle innerhalb der Maßnahmenfläche "M8".
- Machbarkeitsstudie der Gebietsentwässerung.
- Klärung des Verkehrs.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden 49 Behörden beteiligt, davon gaben 7 Anregungen ab; 10 hatten keine Bedenken.

Hauptthemen aus der Beteiligung der Behörden waren:

- Hinweise und Anregungen zu den Erschließungsanlagen (Straßen, Löschwasserversorgung, Niederschlagswasserableitung, Abwasserableitung) sowie Flächen für die Rettungsdienste und Müllabfuhr.
- Hinweise zur möglichen Belastung des Untergrunds durch Rückstände (Kupfer) aus der früheren Bewirtschaftung als Weinberg.
- Hinweise zum Thema Radon und Baugrund.
- Hinweise zu den Belangen der Landwirtschaft und Ausgleichsflächen

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

Zu Beschlussvorschlag b. Beschluss zur Satzung

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen werden dem Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr die ergänzten Unterlagen (siehe **Anlagen 3-5**) vorgelegt.

Es wird vorgeschlagen dem Stadtrat zu empfehlen 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 und die Begründung mit Anlagen zum Bebauungsplan zu billigen.

Anlagen:

1. Grenzbeschreibung
2. Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen
3. Auszug Planzeichnung mit Textfestsetzungen (A4)
4. Begründung mit Umweltbericht
5. Gutachten / Anlagen
 - Bestandsplan Biotoptypen, Contura Landschaft planen, Dipl.-Biol. Henry Riechmann, Mannheim, 11.08.2016
 - Artenschutzbeitrag, Büro für Umweltplanung Rimbach (Dr. Jürgen Winkler) vom 23.08.2016
 - Gutachterliche Stellungnahme zur Radonbelastung in der Bodenluft, Sachverständiger für Radon Dr. Joachim Kemski, Bonn, 09.06.2016
 - Orientierende Baugrundtechnische Stellungnahme, Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH, Wettengel, 07.05.2016
 - Geotechnischer Bericht, Rubel & Partner, Dipl.-Geol. S. Lahham, Wörrstadt, 27.04.2016
 - Auszug aus der Erschließungsplanung, Gaul Ingenieure Bad Kreuznach
 - Lageplan, Ansichten, Schnitte der geplanten Bebauung, auf Grundlage der Planungen PWS Planungsgesellschaft Weber - Schmetzer mbH, Norderstedt
 - Abschätzung der Verkehrserzeugung, Schweiger + Scholz, August 2016
 - Machbarkeitsstudie zur Oberflächenentwässerung, Gaul Ingenieure, 12.03.2013
 - Verschattungsstudie, Solarpraxis Engineering GmbH, Berlin, Oktober 2016

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen Fachbereich 6/61	Datum 23.12.2016	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 13/095
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		18.01.2017

Betreff

**Bebauungsplan im Bereich „Am Tannenwäldchen“ (Nr. 10/8);
Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan**

Beschlussvorschlag
Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 14.03.2013 zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Tannenwäldchen“ (Nr. 10/8) zu fassen. Das Bebauungsplanverfahren wird mit diesem Beschluss eingestellt.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 18.01.2017	TOP 3
---	--------------------------	----------

Beratung:

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer leitet den TOP ein.
Herr Delaveaux bedankt sich für die schnelle Vorlage zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses.
Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Berichterstatter im Stadtrat: Herr Klopfer

Beratungsergebnis

<input checked="" type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input checked="" type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichen-der Beschluss (Rückseite)
Beschlussausfertigungen an: FA 61						

Ist-Situation

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet von Bad Kreuznach. Angrenzend an das Konversionsgebiet „Im Hintersten Schönefeld“.

Es wird durch eine großzügige Einfamilienhausbebauung, größtenteils aus den 30er Jahren, geprägt. Der Planbereich weist noch entsprechende Baulücken auf, die sich teils in privatem Eigentum und teils in städtischem Eigentum befinden. Hiervon betroffen ist u.a. die städtische Parzelle Nr. 54/13, mit ca. 4.086 qm. Zurzeit wird diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz genutzt.

Ursprüngliches Ziel des Aufstellungsbeschlusses

Ziel des Bebauungsplanes sollte sowohl die Sicherung und Regelung der Erschließung sowie eine maßvolle und sinnvolle ergänzende Bebauung im innerstädtischen Bereich zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebietes sein.

Gründe für die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

Der Spielplatz Tannenwäldchen stellt eine der schönsten Grünflächen im südwestlichen Stadtgebiet dar. Er ist durch seine Lage, die bestehende Begrünung und Gestaltung ideal geeignet vielen Menschen im Stadtteil eine fußläufig erreichbare Naherholung zu bieten. Durch die Größe können verschiedenste Altersgruppen an Kindern störungsfrei parallel spielen, gleichzeitig bietet die Wiesenfläche auch die Möglichkeit für Familien für Picknick und Freizeitgestaltung.

Auch das Jugendamt hat erläutert, dass die Fläche eine wichtige Spiel- und Freizeitfläche im Rahmen der Jugendarbeit darstellt. Anfang Dezember wurde weiterhin eine Anwohnerversammlung durchgeführt. Hierbei haben sich diese Informationen ebenfalls bestätigt.

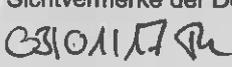
Es wäre daher städtebaulich nicht zielführend, eine wichtige Kommunikations- und Freifläche, die bereits fest im Stadtteil etabliert ist, durch eine Bebauung zu ersetzen. Die geplante Bebauung mit einem Wohn- und Begegnungsprojekt der Gewobau würde zwar ähnliche Aufgaben erfüllen - hätte aber bedeutet, dass man die bereits funktionierende Freifläche an anderer Stelle hätte ersetzen müssen.

Die Stadt wird daher gemeinsam mit der Gewobau nach Alternativstandorten für das innovative Wohnprojekt suchen.

Mit diesem Beschluss wird das Bebauungsplanverfahren offiziell beendet. Eine förmliche Bekanntmachung ist nicht erforderlich, da auch der Stadtratsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans bisher nicht förmlich bekannt gemacht wurde.

Anlage

- Grenzbeschreibung

Sichtvermerke der Dezernenten 	Sichtvermerke des Oberbürgermeisters 	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/61	Datum 23.12.2016	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 17/011
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		18.01.2017

Betreff

Bebauungsplan für den Bereich „Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße“ (Nr. 2/8)

- a. **Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung**
- b. **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich „Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße“ (Nr. 2/8) zu fassen. Die Änderung erhält die Bezeichnung „Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße“ (Nr. 2/8, 1. Änderung). Die Plangebietsabgrenzung und – Beschreibung ist dem als Anlage beigefügten Lageplan zu entnehmen.
- 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.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 18.01.2017	TOP 4
Beratung		
Siehe besonderes Blatt.		
Berichterstatter im Stadtrat: Herr Sassenroth		

Beratungsergebnis

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

Beschlussausfertigungen an:

FA 61

Gremium	Sitzung am	Sitzung-Nr.
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	18.01.2017	01/2017
Sitzungsort	Sitzungsdauer (von - bis)	
Sitzungssaal Verwaltungsgebäude Brückes 1		

Beratung/Beratungsergebnis:

- Zu TOP 4 Bebauungsplan für den Bereich „Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße“ (Nr. 2/8)**
- a. **Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung**
 - b. **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer leitet den TOP ein und Herr Gagliani (Verwaltung) erläutert die Vorlage.

Herr Klopfer zeigt sich besorgt über „die Höhe“. Herr Gagliani sagt zu, dass Schnitte gefordert werden würden und diese dann auch dem Ausschuss vorgelegt werden würden.

Herr Dr. Drumm erachtet es als wichtig, dass hier eine Bebauung erfolgt. Er sehe Probleme bei der Höhe zum Brückes hin, welche an die umstehenden Häuser angeglichen werden müssten. Außerdem sei die Anzahl von 10 Parkplätzen zu wenig.

Herr Frase erläutert, dass bei 25 Mitarbeiter/innen pro Tagschicht und hinzukommenden Besucher/innen 10 Stellplätze zu wenig seien.

Herr Christ (Verwaltung) erläutert, dass 60 Stellplätze geschaffen werden würden, obwohl nur 40 nötig seien. Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer ergänzt, dass die erkannten 10 Stellplätze nur die Anzahl der oberirdisch geplanten sei.

Herr Bastian begrüßt die zentrale Lage der Altenwohnanlage. Eine Aufgliederung der Gebäudefront sei erforderlich und das Gebäude solle doch besser von der Straße zurückversetzt werden.

Herr Christ verweist bezüglich der Ansicht auf die Vorlage der Verwaltung. Außerdem solle der Gebäudekubus an den Bestand angepasst werden.

Herr Boos fordert eine Baulinie, die eine etwaige spätere Erweiterung des Straßenkörpers nicht zu verhindern.

Herr Christ sagt zu, dass der Riegel weiter zurück versetzt werden wird.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Berichterstatter im Stadtrat: Herr Sassenroth

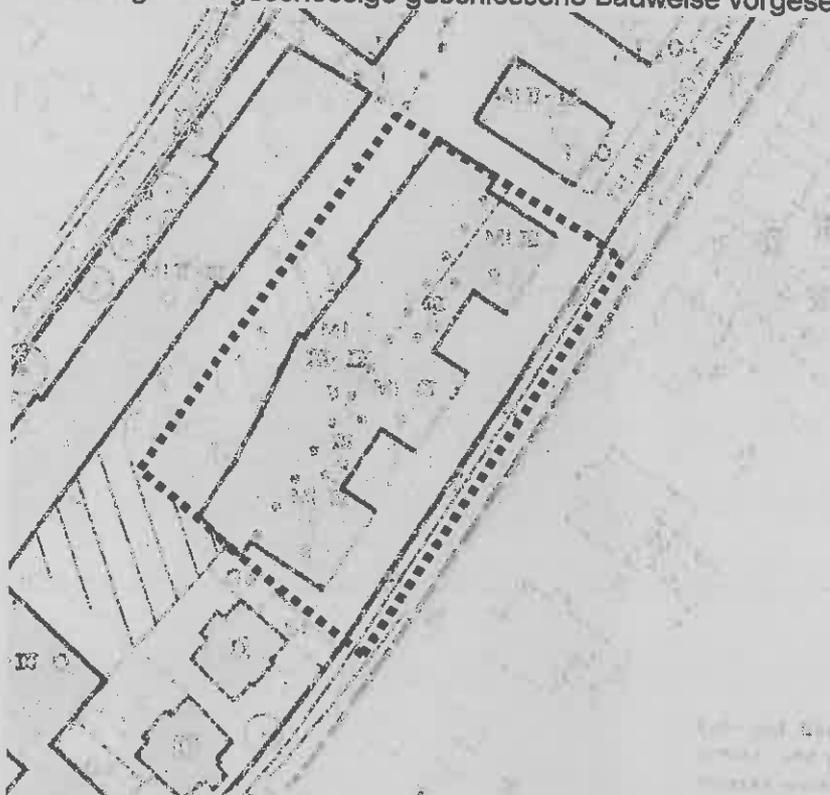
Ausfertigungen:
FA 61

Bebauungsplan Nr. 2/8

Der Bebauungsplan ist seit 02.10.1991 rechtsverbindlich. Ziel des Bebauungsplans war es, entlang der Straße Brückes ein Mischgebiet auszuweisen, um die vorhandenen Wohnnutzungen zu erhalten, gleichzeitig aber den starken Verkehrsemissionen Rechnung zu tragen. Durch das Mischgebiet sollten gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind

Die Ausformung des Baufensters wurde aus folgenden Gründen so gestaltet (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan):

„.... Im Plangebiet ist die Straße Brückes ein durch Wohnbebauung des 19. Jahrhunderts geprägter Straßenraum, der im Zuge der Straßenraumverbreiterung auf der Nordwestseite durch Abbruch mehrerer Gebäude einen erheblichen Eingriff in das Erscheinungsbild erfahren hat. Damit dieser Teilabschnitt dem ursprünglichen Straßenraumcharakter entsprechend einem adäquaten städtebaulichen Gefüge zugeführt werden kann, soll auf der Grundstücksfläche eine 3-4 geschossige Bebauung vorgesehen werden. Hierbei ist im rückwärtigen Grundstücksteil parallel zur vorhandenen Felswand eine 3-4 geschossige geschlossene Bauweise und als Straßenraumbegrenzung eine in sich versetzte zwingend 3-geschossige geschlossene Bauweise vorgesehen.“



Auszug aus dem rechtsverbindlichen BP Nr. 2/8 mit ungefährem Änderungsbereich

Sichtvermerke der Dezernenten 06101/17 <i>[Signature]</i>	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin <i>[Signature]</i>	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

Ist-Situation

Die Fläche liegt zurzeit weitgehend brach und wird als Parkplatzfläche genutzt. Eine wie im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung konnte bisher nicht realisiert werden.



Luftbild mit betroffenem Grundstücksbereich

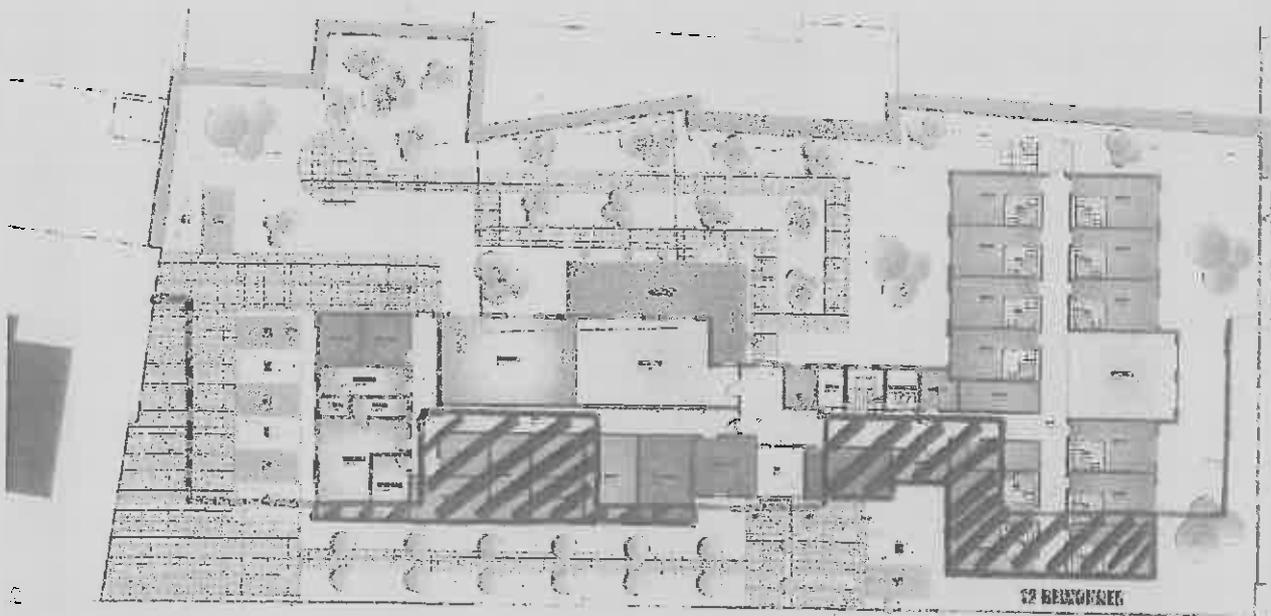
Aktuell ist nun ein Investor an die Stadt herantreten der ein vollstationäres Pflegeheim der neuesten Generation mit 7 Wohngruppen (jeweils 12 Bewohner) in insgesamt 84 Einzelzimmern realisieren möchte. Es sollen im Zuge der Errichtung auch 60 Arbeitsplätze entstehen. Siehe hierzu **Anlage 1 – Konzepterläuterung**.

Betreiber soll die Cura Sana Gruppe aus Bad Camberg sein.



Die innerbetrieblichen Erfordernisse sowie erforderliche Grundrisszuschnitte machen eine Umset-

zung des Bebauungsplans und dessen sehr dezidierte Vorgaben des Baufensters sehr schwer. Daher möchte der Investor eine Bebauungsplanänderung anstoßen.



- Baugrenze
- Baulinie
- /// Überschreitung

(Plan nochmals größer in der **Anlage 2**)

Durch die veränderten Ansprüche wird eine Überschreitung der vorhandenen Baugrenzen und Baulinien erforderlich. Im vorderen Bereich des Grundstückes ist die Erhöhung der Vollgeschossigkeit von 3 auf 4 Vollgeschosse notwendig. Durch die Erhöhung der Geschossigkeit ist auch die Geschossflächenzahl von 1,2 auf 1,5 zu erhöhen. Es werden 10 Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung erstellt.

Insgesamt ist das Vorhaben zu begrüßen. Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, die vorhandene Bauflucht (Verlängerung der roten Baulinien) als vordere Bebauungskante zu belassen.

Zu Beschlussvorschlag a Erforderliche 1. Änderung

Die vorgestellten Planvorstellungen gehen nicht mit dem Bebauungsplan konform. Da das Projekt städtebaulich sinnvoll und begrüßenswert ist und der Bebauungsplan bis heute keine Umsetzung gefunden hat, soll der Bebauungsplan an die Planung angepasst werden. Siehe hierzu Grenzbeschreibung **Anlage 3**.

Zu Beschlussvorschlag b.

Verfahren

Nach Vorliegen der Vor-Entwurfsplanung für die 1. Änderung des Bebauungsplans und 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 und die Wiedernutzbarmachung von Flächen zum Ziel hat,
- die nach § 19 BauNVO zulässige Grundfläche unter 20.000qm liegt,
 - durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen, keine im Rahmen der Natura 2000-Gebietskulisse benannten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld vorhanden sind und somit durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

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 Satz 2 BauGB werden daher im vorliegenden Verfahren verzichtet.

Beteiligung

Es soll, auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, ein Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet werden. Die Verwaltung soll mit der frühzeitigen Beteiligung sowohl der Behörden als auch der Öffentlichkeit beauftragt werden.

Kosten

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch den Vorhabenträger getragen. Es wird noch ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme abgeschlossen. Dieser wird, nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger und dem Rechtsamt, den Gremien vorgelegt.

Anlage

1. Cura Sana Pflege- und Standortkonzept
2. Plankonzept mit Überschreitungen
3. Grenzbeschreibung

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 18.01.2017	Sitzung-Nr. 01/2017
Sitzungsort Sitzungssaal Verwaltungsgebäude Brückes 1	Sitzungsdauer (von - bis)	

Beratung/Beratungsergebnis:

Zu TOP 5 Mitteilungen und Anfragen: öffentlicher Teil

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer leitet den TOP ein und gibt das Wort für die Mitteilungen der Verwaltung an Frau Peerdeman (Verwaltung).

Tiefbau und den Grünflächen

Frau Peerdeman (Verwaltung) macht folgende Mitteilungen zum Tiefbau und den Grünflächen:

Fußgängerüberweg John-F.-Kennedy-Straße

Die Leuchten sind zwischenzeitlich vorhanden, Lieferzeit ca. 6 Wochen

Nach Festlegung der Standorte mit den Stadtwerken wird der Einbau schnellstens erfolgen. Die Markierung und die entsprechende Beschilderung werden direkt im Anschluss daran in Abhängigkeit von der Witterung vorgenommen.

Fußgängerüberweg Kornmarkt

Bis zur Umsetzung der Kornmarktplanung soll im Bereich der Mannheimer Straße / Mühlenstraße der vorhandene Zebrastreifen in die Laufachse der Mannheimer Straße / Mühlensteichbrücke verlegt und gleichzeitig verbreitert werden. Auch hier ist das Aufstellen einer Beleuchtung unumgänglich, die vorhandene Überspannungsleuchte ist nicht ausreichend. Sobald die Leuchten da sind – auch hier ist wieder die Lieferzeit von 6 – 8 Wochen zu berücksichtigen – werden die Fundamente hergestellt und die Markierung aufgebracht.

Die Leuchten sind so gewählt, dass sie anderweitig eingesetzt werden können, wenn im Zuge des Kornmarktumbaus ein Rückbau der Leuchten erfolgen sollte.

Brückenschlag Verkehrskonzept

Die endgültigen Pollerstandorte an der Mühlenstraße sind derzeit noch in der Abstimmung. Eine verkehrsrechtliche Anordnung für die Beschilderung liegt bereits vor, nach dieser soll zunächst eine provisorische Beschilderung ähnlich einer Baustellenbeschilderung erfolgen. Die Schilder sind bestellt und werden voraussichtlich in der kommenden Woche geliefert. Das Aufstellen erfolgt dann umgehend.

Für die Auswahl der vorgesehenen versenkbaren Poller und deren Bedienung ist ein Ingenieurbüro beauftragt. Die Unterlagen liegen noch nicht vor.

Sanierung Brückenbögen

Für die Sanierungsplanung liegen 2 Angebote vor. Am 19.01.17 findet eine Abstimmung mit dem RPA wegen der Beauftragung der Sanierungsplanung statt. Der Sanierungsaufwand wird mit ca. 800.000 € brutto geschätzt, die Planungsleistungen liegen in der Größenordnung von ca. 100.000 € brutto. Ein Zeitplan für die Ausführung der Arbeiten wird im Rahmen der Planung durch das noch zu beauftragende Ingenieurbüro erstellt.

Herr Bläsius fragt zur Mitteilung „Fußgängerüberweg Kornmarkt“ nach, der bisherige Überweg nicht versetzbar gewesen sei.

Herr Christ (Verwaltung) bestätigt dies nochmals, da bei einer Verlegung der Mast dann auch den neuen Normen entsprechen müsse.

Hochbauprojekte

Herr Christ (Verwaltung) macht folgende Mitteilungen zum Stand aktueller Hochbauprojekte:

Kuhberg

Der Beginn der Rohbauarbeiten ist erfolgt. Der Rohbau wird je nach Witterung Mitte Ende April 2017 fertig gestellt sein. Der Spatenstich findet voraussichtlich am 07.02.2017 statt.

Haus der Stadtgeschichte

Der Abbruch wurde am 17.01.2017 submittiert, der Baubeginn ist terminiert auf Anfang Februar.

Der Versand des Rohbau-Leistungsverzeichnisses ist erfolgt. Die Submission findet am 07.02.2017 statt.

Grundschule Planig

Der Versand des Rohbau-Leistungsverzeichnisses ist erfolgt. Die Submission findet Mitte Februar statt.

Erweiterung EZB

Die Dachabdichtungsarbeiten sind abgeschlossen. Alle Arbeiten befinden sich im Terminplan. Die Leistungsverzeichnisse für den Innenausbau sind versendet.

Brückes 1

Zunächst war beabsichtigt, den Zweitbieter mit den Gerüstbauarbeiten zu beauftragen, nachdem der Vertrag mit dem Bestbieter gekündigt wurde.

Aufgrund schwieriger Verhandlungen und dem Ratschlag unseres Rechnungsprüfungsamtes neu auszuschreiben, sind wir diesem gefolgt. Das Leistungsverzeichnis Gerüstbau wurde erneut an den Markt gegeben.

Der Baubeginn ist für Anfang März geplant, vorher können wir das Dach aus Witterungsgründen ohnehin nicht öffnen.

Anfrage CDU-Fraktion vom 20.12.2016

Herr Christ verweist auf die schriftlich vorliegende Antwort (Tischvorlage), liest die wesentlichen Punkte laut vor und erläutert diese zusätzlich mündlich ausführlich.

Zu 1.: Der Bau Mannheimer Straße, Ecke Rheinstraße

Herr Klopfer vertritt die Auffassung, dass das Ortsbild durchaus beeinträchtigt werde, städtebaulich sei das Bauvorhaben nicht vertretbar und nachbarschaftliche Interessen seien ebenso nicht gewahrt.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer sieht für den Ausschuss keine Handhabe, als dass dieser von seinem Planungsrecht Gebrauch mache und somit einen Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes fasse. „Einvernehmen“ bedeute hier in diesem Fall faktisch lediglich, dass der Ausschuss bei ggf. planungsrelevanten Vorhaben informiert werden müsse. Herr Gagliani (Verwaltung) habe hierzu zudem Schnitte und Punktzeichnungen dem Ausschuss vorgelegt.

Herr Christ (Verwaltung) zählt beispielhaft Projekte auf, die dem Ausschuss vorgelegt wurden. Zur Gestaltung der Häuser führt er aus, dass diese mit Bims-Mauerwerk und dem aufgebauten Gerüst sehr hoch erscheine und noch eine farbliche Gestaltung erfolgen werde. Dies umfasse auch den Sockel und lasse dann das Gebäude optisch zurückweichen.

Herr Dr. Drumm macht auf die Tatbestandsmerkmale „Ortsbild“ und „nachbarliche Interessen“ aufmerksam, welche nicht gegeben seien.

Herr Bastian nennt den § 34 BauGB einen Gummiparagraphen, der ärgerlich sei, der Verwaltung aber eine Menge Arbeit erspare. Er wünscht stattdessen aber lieber kleinteilige Bebau-

ungspläne für alle bisher unbeplanten Flächen in der gesamten Stadt, für welche der §34 BauGB anwendbar sein könnte.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer weist darauf hin, dass 3 von 6 beantragten Stellen gestrichen worden seien. Der § 34 BauGB werde auch zukünftig so angewendet, wie das Baugesetzbuch dies vorsehe.

Frau Glöckner verweist darauf, dass Gesetze Vorgaben seien, die bindend seien. Sie sehe keine Möglichkeit, Vorhaben abzulehnen.

Herr Christ (Verwaltung) verweist darauf, dass nach der geltenden Gesetzeslage auch zwei Geschosse mehr zulässig gewesen wären, sofern die Abstandsflächen dabei gewahrt wären.

Frau Oberbürgermeisterin verweist zum Thema der nachbarlichen Interessen darauf, dass der Investor selbst der Nachbar sei.

Frau Glöckner vertritt die Meinung, dass das Vorhaben nicht zu verhindern gewesen wäre.

Herr Meurer betont, dass gegen keine Gesetze verstoßen worden sei. Empfindungen von Einzelnen seien kein Maßstab, um Vorhaben verhindern zu können. Vielmehr müssten dann alle 34er Flächen mit B-Plänen gepflastert werden.

Herr Gagliani (Verwaltung) verweist darauf, dass ein Bebauungsplan nur dann aufgestellt werden könne, wenn ein Mangel vorliege. Die Erforderlichkeit bemesse sich nach dem Wunsch zu entwickeln, nicht nach dem Willen zu verhindern oder einen Status Quo einzufrieren. Ansonsten sei dieser Plan rechtlich angreifbar. So könne beispielsweise noch ein über das nach dem § 34 BauGB zulässigen Maß noch ein weiteres Geschoss als zulässig im Plan definiert werden. Ein im Bebauungsplan tiefer als die Umgebungsbebauung festgesetztes Maß sei ein enteignungsgleicher Eingriff.

Herr Christ (Verwaltung) sieht keinen Sinn darin, die Stadt mit Bebauungsplänen zu pflastern, da dann bei entsprechenden Anfragen von Investoren bereits der Handlungsspielraum, der dann eigentlich erst gebraucht werde, bereits voll ausgenutzt worden wäre.

Herr Dr. Drumm nennt die Kurhausstraße als Musterbeispiel, wie man es nicht machen solle. Erst sei alles nach §34 BauGB genehmigt worden, dann als alles zerstört gewesen sei, sei erst ein Bebauungsplan gemacht worden.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer und Herr Gaglinani (Verwaltung) stellen fest, dass 2012 der Aufstellungsbeschluss gefasst worden sei, der Ausschuss dann aber weitere Beschlussvorlagen abgelehnt habe.

Herr Bastian führt aus fest, dass er zwar bereits zu diesem Zeitpunkt im Rat gewesen sei, dass aber die große Koalition und nicht er die geordnete Bepflanzung in der Kurhausstraße verhindert habe. Zudem würde die Firsthöhe bei §34-Verfahren immer um ein Stockwerk überschritten.

Herr Klopfer sagt, dass ansonsten Bauherren überall geärgert werden würden, und hier sei einem Auswärtigen etwas genehmigt worden.

Herr Meurer verweist darauf, dass das Gebäude noch Farbe erhalten werde und dass es mit Traufhöhen im Ausschuss vorgestellt worden sei. Er kritisiert das „persönliche Empfinden“, das gerade hier Maßstab für rechtliche Entscheidungen sein solle.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer stellt fest, dass die Fachkompetenz zur Beurteilung solcher Fälle in der Verwaltung liege. Dort würden sehr sachlich Argumente ausgetauscht und nicht mit „gefällt mir, gefällt mir nicht“ Entscheidungen herbeigeführt. Es sei auch nicht korrekt, dass alle §34er-Genehmigungen hässlich seien, es würden über 1000 Baugenehmigungs-

verfahren pro Jahr durchgeführt. Die Verwaltung vertrete dabei sehr gut die Interessen der Stadt gegenüber anderen.

Frau Glöckner meldet sich zu Wort und stellt fest, dass die Ausschussmitglieder und die Baubehörde nicht bei einer „Wünsch dir was!“-Veranstaltung sei sondern bei „So isses!“ seien.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer fragt nach Anfragen.

Herr Mayer fragt an, ob die Schilder an den Grundstücksgrenzen am Quartier um die alte Ring-schule bei der Gustav-Pfarrius-Straße Richtung Steinkauf auf der linken Seite versetzt werden können. Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer sichert eine Prüfung und Beantwortung zu.

Zu TOP 6 Mitteilungen und Anfragen: nicht-öffentlicher Teil

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer leitet den TOP ein, stellt fest, dass die Verwaltung keine nicht-öffentlichen Mitteilungen hat. Es erfolgen auch keine nicht-öffentlichen Anfragen. Es erfolgen keine Wortmeldungen.

IA 60

FA 61

FA 66

FB 6

Auszug aus

Allgemeine Zeitung

Öffentlicher Anzeiger

vom: 13.01.17

Öffentliche Ausschreibung

Tagesordnung der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr am Mittwoch, den 18.01.2017, um 17:30 Uhr im Sitzungssaal Brückes 1

Öffentliche Sitzung

1. Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Nr. 5/2);
 - a. Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung
 - b. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
2. Bebauungsplan „Zwischen Dürerstraße und Johannes-Kaup-Straße“ (Nr. 5/18);
 - a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
 - b. Beschluss zur Satzung
3. Bebauungsplan im Bereich „Am Tannenwäldchen“ (Nr. 10/8), Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan
4. Bebauungsplan für den Bereich „Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße“ (Nr. 2/8);
 - a. Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung
 - b. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
5. Mitteilungen und Anfragen

Nichtöffentliche Sitzung

6. Mitteilungen und Anfragen
- Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Fachbereich Planen, Bauen
Dr. Heike Kaster-Meurer, Oberbürgermeisterin

Auszug aus

Allgemeine Zeitung

Öffentlicher Anzeiger

vom: 13.01.17

Öffentliche Bekanntmachungen

Tagesordnung der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr am Mittwoch, den 18.01.2017, um 17:30 Uhr im Sitzungssaal Brückes 1

Öffentliche Sitzung

1. Bebauungsplan „Korellengarten I.“ (Nr. 5/2):
 - a. Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung
 - b. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
2. Bebauungsplan „Zwischen Dürerstraße und Johannes-Kaup-Straße“ (Nr. 5/18);
 - a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
 - b. Beschluss zur Satzung
3. Bebauungsplan im Bereich „Am Tannenwäldchen“ (Nr. 10/8); Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan
4. Bebauungsplan für den Bereich „Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße“ (Nr. 2/8);
 - a. Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung
 - b. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
5. Mitteilungen und Anfragen

Nichtöffentliche Sitzung

6. Mitteilungen und Anfragen

Stadtverwaltung Bad Kreuznach,

Fachbereich Planen, Bauen
Dr. Heike Kaster-Meurer
Oberbürgermeisterin