



STADTVERWALTUNG
BAD KREUZNACH

Beschlussvorlage

Federführung: Stadtplanung und Umwelt
Aktenzeichen:
Beteiligungen:

Drucksachenummer: 18/349
Beschlussvorlage vom: 24.09.2018
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beratungsfolge:

Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt
und Verkehr

TOP-Nr.:

2

Sitzungsdatum:

17.10.2018

Betreff:

Bebauungsplan „Unterdorf, 1. Änderung“ (Nr. BM 2, 1. Änderung);

- a. Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung
- b. Beschleunigtes Verfahren
- c. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
- d. Anpassung des Flächennutzungsplanes

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans für den Bereich „Unterdorf“ (Nr. BM 2, 1. Änderung) zu fassen. Die Änderung erhält die Bezeichnung Bebauungsplan für den Bereich „Unterdorf“ (Nr. BM 2, 2. 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. den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a, Abs. 2, Nr. 2 BauGB).
-

Erläuterungen

Ist-Situation

Auf der vom Vorhaben betroffenen Fläche steht seit geraumer Zeit das sogenannte „Deutsche Haus“, welches bis vor einigen Jahren als Pension und Restaurant genutzt wurde. Aufgrund vorhandener baulicher Mängel steht das Gebäude seit mehreren Jahren leer. Nun besteht seitens eines Projektentwicklers ein Interesse zum Kauf und zur Entwicklung der Fläche.



Auszug aus dem Luftbild (ungefährer Planbereich als orangefarbene Strichlinie)

Flächennutzungsplan 1998

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1998 sieht für den Planbereich ein Mischgebiet vor.

Bebauungsplan mit 1. Änderung

Der Bebauungsplan Unterdorf ist am 14.05.1985 rechtsverbindlich geworden und erfuhr am 20.11.1991 die 1. Änderung. Für den Planbereich ist ein Mischgebiet mit maximal drei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Es gilt die geschlossene Bauweise. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan ein Satteldach fest.



Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1991 (ungefährer Planbereich als rote Strichlinie)

Zu Beschlussvorschlag a: Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung

Zur Umnutzung der Fläche und zur städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, da es nicht absehbar ist, dass eine ausgewogene Nutzungsmischung geschaffen werden kann, so wie es in einem Mischgebiet erforderlich ist.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf einer innerstädtischen, nicht mehr genutzten Fläche zu ermöglichen. Die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen, sollen unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch diese innerstädtische Nachnutzung in Einklang gebracht werden. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sollen erhalten und weiterentwickelt werden.

Das geplante Gebiet soll Platz für neuen Wohnraum sowie bei Bedarf auch für nicht störende Gewerbebetriebe etc. bieten und sich gestalterisch an seiner Umgebung orientieren. Architektonische Merkmale der Nachbarhäuser sollen in der Planung aufgegriffen werden, sodass sich diese gut in die Umgebung einfügt.

Aufgrund der zentralen Lage und der sehr guten Erreichbarkeit von Bus und Bahn soll insbesondere für Berufspendler attraktiver Wohnraum geschaffen werden. Für die Pkw der Bewohner ist der Bau einer Tiefgarage vorgesehen. Daraus ergibt sich der Vorteil, dass der ruhende Verkehr aus dem Straßenraum verschwindet und die Freiräume zum Wohle der Wohnqualität attraktiv gestaltet werden können.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen ÖPNV-Anbindung soll in Anbetracht der dichten Bebauung im Umfeld die bisher festgesetzte GRZ von 0,6 beibehalten werden. Auch die Errichtung eines Satteldaches soll weiterhin gelten, um die Dachform der umliegenden Häuser aufzugreifen. Es sollen maximale First- und Gebäudehöhen festgesetzt werden, die sich an der umliegenden Bebauung orientieren, um zu gewährleisten, dass sich ein Bauvorhaben in die Umgebung einfügt. Zudem sollen gemäß Stadtratsbeschluss vom 30.08.2018 min. 20 % sozialer Wohnraum geschaffen werden.

Flächennutzungsplan 1998:

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich eine gemischte Bebauung dar. Die Planung ist

somit nicht konform zu den Festlegungen des FNP. Der FNP ist im Wege der Berichtigung nach § 13a, Abs. 2, Nr. 2 BauGB anzupassen (s. Beschlussvorschlag d). Durch die Anpassung wird für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dargestellt.

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 „Unterdorf“ (Nr. BM 2, 2. Änderung) 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 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.

Das Planverfahren unterliegt nicht der Eingriffsregelung. Somit sind keine Ausgleichsmaßnahmen innerhalb oder außerhalb des Plangebiets erforderlich.

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: Anpassung des Flächennutzungsplanes

Wie bereits erläutert, ist die Planung nicht konform zu den Festlegungen des FNP. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, wird der FNP im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB).

Kosten des Verfahrens und Sicherung zur Schaffung von sozialem Wohnraum

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

Auch wird im städtebaulichen Vertrag die Schaffung von sozialem Wohnraum vertraglich festgehalten und geregelt.

Anlagen:

1. Grenzbeschreibung

zu Drucksachenummer: 18/349

Sichtvermerke der
Dezernenten:

Sichtvermerk der
Oberbürgermeisterin:

Sichtvermerke:
Rechtsamt:

Kämmereiamt:

BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH
"Unterdorf "
(Nr. BM 2, 2.Änderung)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Grenzbeschreibung

Gemarkung Bad Münster am Stein

Flur 7

Nordgrenze Pfarrer-Dr. Nagel-Weg bis Schnitt mit der Ostgrenze der Verlängerung Flur 7 Nr. 23/4;

Ostgrenze Flur 7 Nr. 23/4; Südgrenzen Flur 7 Nr. 23/4, 23/2; Westgrenzen Flur 7 Nr. 23/2, 22/1, 21/12, 21/5



Größe des Plangebietes ca. 0,2 ha

M. 1:2000

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Bad Kreuznach, den 01.10.2018

Im Auftrag