

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/61	Datum 31.01.2012	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 05/275
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		01.12.2011
Stadtrat		15.12.2011
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		09.02.2012
Stadtrat		29.02.2012

Betreff

Bebauungsplan „Zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße (ehemalige Rose-Barracks) (Nr. 5/14)“, mit örtlichen Bauvorschriften;

- 1. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- 2. Zustimmung zum vorliegenden Entwurf**
- 3. Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanes**

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt

1. die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden nach §4 Abs.1 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag und nimmt zur Kenntnis, dass eine Abwägung von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB nicht erforderlich ist, da keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind.
2. dem Entwurf mit örtlichen Bauvorschriften in der vorliegenden Fassung zuzustimmen.
3. die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage).

Berichterstatter: Herr Henke

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Stadtrat	29.02.2012	10 neu

Beratung

Herr Henke erläutert die Vorlage.

Es sprechen die Herren P. Anheuser, Peter, von der Verwaltung Herr Gagliani, Pörksen, Frau Franzmann, Herr Steinbrecher sowie die Herren P. Anheuser und Peters zum 2. Mal.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer sowie Herr Meurer sind nach § 22 GemO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen. Sie verlassen den Beratungstisch.

Frau Bgm. Hassel übernimmt den Vorsitz.

Herr P. Anheuser bittet folgende Punkte im Protokoll festzuhalten:

- 1) Der vorhandene Geh- und Radweg soll auf der Nordseite um 1 m auf 4 m verbreitert werden
- 2) Die Verbindung zur ehem. Kapelle der Amerikaner soll aufgearbeitet werden
- 3) Das grüne Tor muss geöffnet werden, damit die Radfahrer dieses Tor passieren können,
- 4) Bis zum 15. 3. Soll die BKEG die Bäume im Rosepark von Efeu befreien sowie den wildwachsenden Holunder entfernen.

Herr Pörksen stellt den Antrag die Beschlussvorlage in den Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr zu verweisen.

Abstimmung: einstimmig

Beratungsergebnis

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

Beschlussausfertigungen an:

Abt. 60, 61

Hintergrund der Planung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 31.10.2002 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf gefasst. Das Plangebiet umfasst den bis 2001 durch die US-Armee genutzten Bereich der sogenannten „Rose-Barracks“ zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße mit dem in den 30er Jahren errichteten Ensemble der ehemaligen Reichskaserne im Westen des Plangebietes. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann aus der als Anlage 1 beigefügten Grenzbeschreibung entnommen werden.

Nachdem im Jahr 2005 die frühzeitige Beteiligung durchgeführt worden war, ruhte der Bebauungsplan, da die Stadt nochmals grundlegende Überlegungen zur städtebaulichen Konzeption des Gebietes anstellte. Im Jahr 2010 wurde die Plangrenze nochmals an die aktuellen Planungsüberlegungen angepasst (Bsp. Kreisverkehrsanlage).

Planerische Überlegungen

Es soll nun ein großzügig durchgrüntes Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet entstehen. Die große Freifläche im Osten wird geteilt, im südlichen Bereich der Freifläche soll der Neubau des Justizentrums entstehen. Auf dem nördlichen Teilbereich soll ein Bürgerpark von ca. 2 ha ein zusätzliches grünes Freiraumangebot im dicht besiedelten südlichen Stadtgebiet etablieren. Eine Fußwegeachse wird den Bürgerpark mit einer weiteren kleineren öffentlichen Grünfläche im Westen des Gebietes im Bereich der stadtbildprägenden „7-er-Gruppe“ der ehemaligen Kasernengebäude verbinden.

Von den Gebäuden der „7-er-Gruppe“ an der Alzeyer Straße wird das Gebäude 5301 durch den Landesbetrieb Mobilität, das Gebäude 5305 durch die Evident GmbH genutzt. Die, im Zentrum des Gebietes befindliche, ehemalige Reithalle dient als Stützpunkt des Sportverein MTV. Für die restlichen fünf Gebäude werden noch Nachnutzungen gesucht.

Im Norden des Gebietes sind weitere Gebäude aus den 50er Jahren erhalten worden - diese können, wenn sich geeignete Nachnutzungen finden, umgenutzt oder falls erforderlich auch abgebrochen werden.

Die Haupteerschließung des Gebietes wird über eine im südöstlichen Plangebiet verlaufende Quer-Verbindung zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße, die John-F.-Kennedy-Straße, gesichert. Diese Erschließungsstraße soll auch als Entlastung für den Pfalzprung dienen, daher wurde eine abknickende Vorfahrt von der Dürerstraße in die John-F.-Kennedy-Straße eingerichtet. Im Bereich Alzeyer Straße / Steinkaut / John-F.-Kennedy-Straße ist eine Kreisverkehrsanlage für eine leistungsfähige Anbindung des Gebietes entstanden, welche gleichzeitig den Verkehrsfluss auf der Alzeyer Straße verbessern soll.

Überarbeitung des Vorentwurfs

Der Vorentwurf wurde überarbeitet und dem Ausschuss am 11.08.2011 vorgestellt. Der Ausschuss

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

hat der Überarbeitung zugestimmt. Auf dieser Grundlage wurde der Vorentwurf überarbeitet und dann in die erneute frühzeitige Beteiligung gebracht.

Fachgutachten Lärm

Um Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen zu vermeiden, wurde eine Lärmkontingentierung auf Grundlage des überarbeiteten Entwurfes erarbeitet, um den verschiedenen Schutzka-

Parallel wurden die Behörden mit Schreiben vom 08.09.2011 informiert und um Stellungnahme gebeten.

Es wurden 43 Institutionen angeschrieben, 14 antworteten, davon hatten 4 keine Anregungen, 10 gaben Hinweise.

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

Darüber hinaus wurden folgende Punkte angesprochen:

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

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

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

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

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

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

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

- Mit diesem Gutachten wird auch dem Hinweis der SGD Nord Regionalstelle Gewerbeaufsicht entsprochen, dass es möglicherweise in angrenzenden Wohngebieten zu Konflikten durch Immissionen kommen kann. Dem wird durch eine Lärmkontingentierung entgegengewirkt.

- Der Hinweis der Stadtwerke Bad Kreuznach hinsichtlich Einhaltung von Abständen der geplanten Pflanzungen zu Leitungstrassen wurde bei der Planung berücksichtigt.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfahl eine Untersuchung der im Gebiet auftretenden Radonwerte. Dies wird als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde entsprechend fortgeschrieben (siehe Anlage 3).

Prüfauftrag aus dem Ausschuss am 01.12.2011

- **Stammumfang der Bäume**

Der Ausschuss hatte angeregt den Stammumfang für anzupflanzende Bäume auf Bäume mit einem Stammumfang von 8-10cm zu reduzieren.

Die Abteilung Tiefbau und Grünflächen hat folgendes mitgeteilt:

Die Stadt Bad Kreuznach pflanzt neue Bäume oder Nachpflanzungen mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm, bei schwachwüchsigeren, etwas teureren Sorten 16 bis 18 cm. Die Kosten für einen Baum (ohne Pflanzung) betragen, je nach Sorte zwischen 90€ und 180€, zzgl. MwSt. Die Bäume in dieser Größenordnung haben bereits einen gut ausgebildeten Habitus, was den späteren Erziehungsschnitt erleichtert. Außerdem sind die Bäume stabiler und leisten somit Sturm und Vandalismus einen größeren Widerstand. Kleinere Bäume zu pflanzen wäre aus den genannten Gründen langfristig teurer, zumal die Kosteneinsparung bei der Pflanzung gering ist.

Die Variante mit dem Stammumfang 14-16cm stellt somit bereits eine Reduzierung dar. Eine weiter gehende Reduzierung auf einen Stammumfang von 8-10cm ist daher nicht sinnvoll.

Zur Übersicht siehe Anlage 4 (Darstellung des Stammumfangs.)

- **Größe der Ausgleichfläche**

Bestand (Auszug aus dem Umweltbericht (S. 33))

Versiegelte, bebaute Bereiche

(ha)
12,43

Teilversiegelte Bereiche

1,04

davon: Sportanlage Sand/ Ascheplatz, unbefestigte Wege
Schotterfläche

0,94
0,10

bei 50% Anrechnung: 0,52

Vegetationsflächen

5,95

davon: Gras-Krautflur (ehem. öffentl. Grünflächen)
Sportanlage Rasenplatz

2,59
3,36

Gesamtfläche

19,42

Bebaute/versiegelte Bereiche gesamt:

12,95

Planung (Auszug aus dem Umweltbericht (S. 33))	(ha)
Versiegelte, bebaute Bereiche	14,80
davon:	
eingeschränktes Gewerbegebiet (bei Überschreitung der GRZ bis max. 0,8) Gemeinbedarfsflächen	10,35
(bei Überschreitung der GRZ bis max. 0,8) Sondergebiet	1,05
Verkehrsflächen (versiegelte Bereiche)	0,06
Mögliche Einrichtungen (Wege etc.) innerhalb der Öffentlichen Grünflächen (ÖG 1, 2, 3: max. 20%)	2,95
Vegetationsflächen (mind.)	4,62
davon:	
Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen (ÖG1, 2, 3)	1,56
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GRZ max. 0,8) mind. 20%	2,60
Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen (GRZ max. 0,8) mind. 20%	0,26
Innerhalb des Sondergebietes	0,10
Pflanzstreifen innerhalb der Verkehrsflächen und sonstiges Verkehrsgrün	0,10
Gesamt	19,42
<i>Bebaute/versiegelte Bereiche gesamt:</i>	14,80

Der eingriffsrelevante Bereich der ehemaligen Grünflächen ist rd. 2,9 ha groß.

Bei GRZ 0,8 und 100% Überbauung der Straßen werden dort rd. 2,39 ha versiegelt. „Auf der grünen Wiese“ wäre das auch die notwendige Größe der Ausgleichsfläche.

Nach Gegenrechnung Bestand und Planung ergibt sich jedoch nur eine Mehrversiegelung von 1,8 ha im Gesamtgebiet. D.h. es sind rund 0,6 ha Reduzierungen im Restgebiet in die Rechnung eingeflossen.

Der Ausgleichsbedarf ist mit 1,3 ha noch etwas geringer als die Mehrversiegelung, weil auch die Anlage des Bürgerparks teilweise positiv mit eingerechnet wurde. Die Größe der Ausgleichsfläche ist somit korrekt.

- **Parkplätze im Bereich der Bestandsgebäude**

Die vorhandenen Stellplätze sowie, falls notwendig, weitere Stellplätze sind auf den Grundstücken überall innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine explizite Festsetzung von Stellplatzflächen ist daher nicht erforderlich sondern würde im Gegenteil die Fläche für Stellplätze sogar reduzieren.

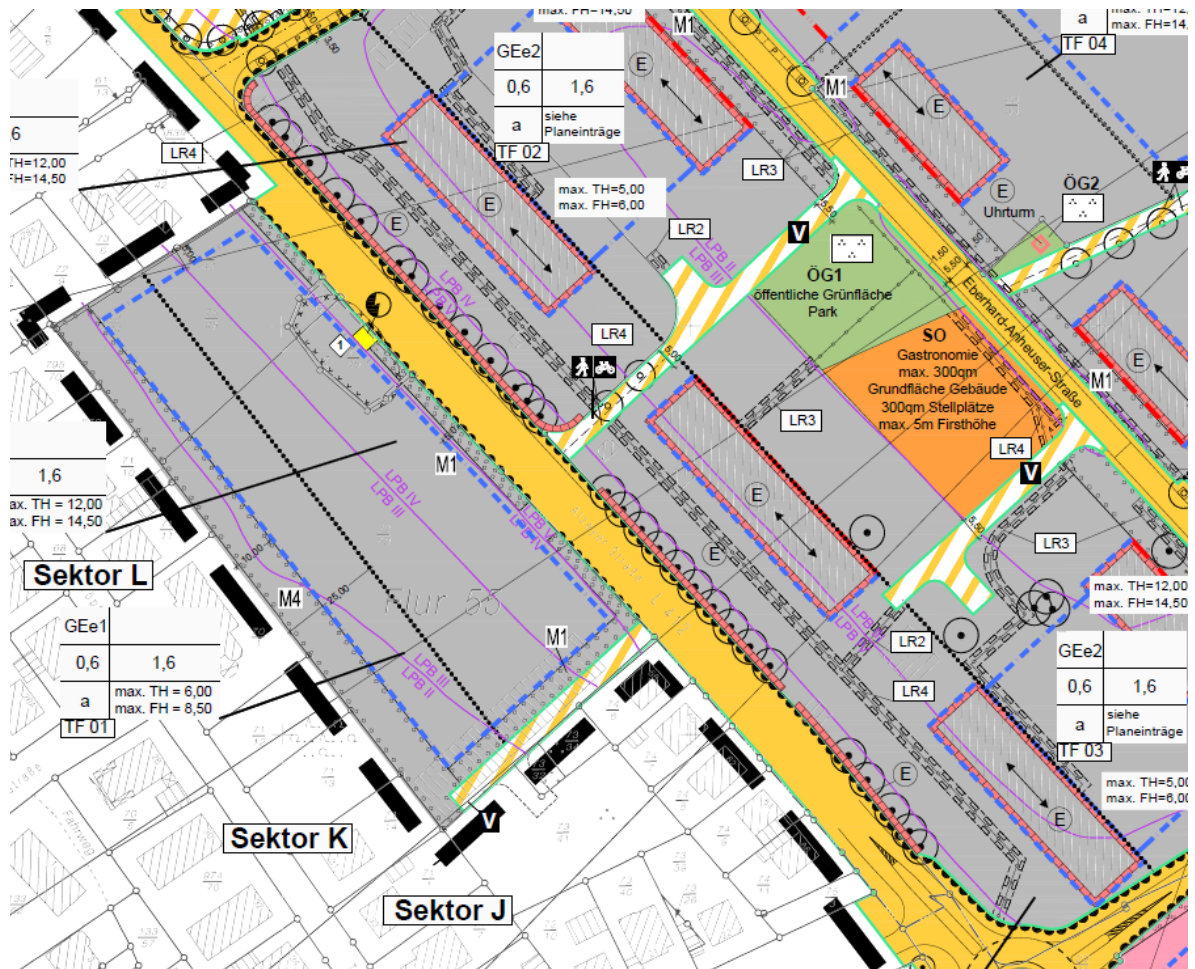
Anregungen aus dem Stadtrat am 15.12.2011

- **Art der Nutzung**

Tankstellen werden nicht mehr explizit als unzulässige Nutzung festgesetzt, da dies so im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht möglich ist. Stattdessen wird festgesetzt, dass „das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe“ unzulässig sind. Im Genehmigungsfall ist dann im Einzelfall zu prüfen, ob ein Gewerbebetrieb das Wohnen wesentlich stört oder nicht.

- **Werbeanlagen**

Festsetzungen zum Ausschluss von Werbeanlagen wurden auf den Bereich der Kasernengebäude an der Alzeier Straße beschränkt, um dem Denkmalcharakter des Ensembles gerecht zu werden. Weitere Festsetzungen zu Werbeanlagen wurden im übrigen Plangebiet nicht mehr festgesetzt. Planzeichnung und Begründung wurden entsprechend angepasst.



Bauvorhaben „diakonie“

Die diakonie hat Ende des Jahres 2011 den Bauantrag für ihr Vorhaben „Altenpflegeheim“ eingereicht. Bei Prüfung dieses Antrages wurde festgestellt, dass das Bauvorhaben an einer Stelle von dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan abweicht:

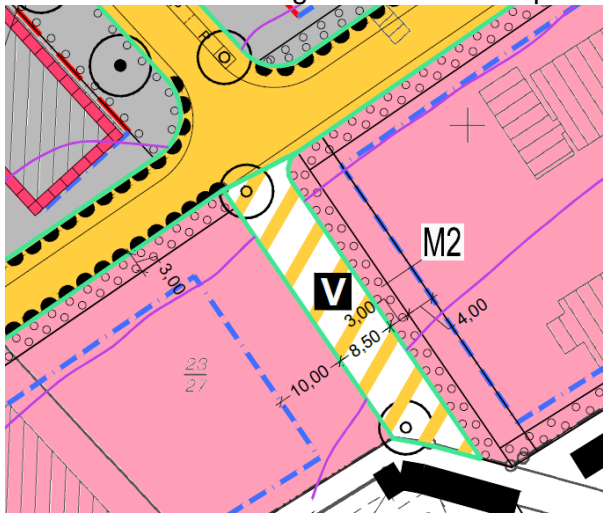
Parallel zur Straße zwischen Synagoge und Bauvorhaben diakonie ist bisher auf dem Grundstück der diakonie eine Pflanzfläche (M2) vorgesehen gewesen.

Hier sieht das Bauvorhaben der diakonie jedoch eine Zufahrt zur Andienung im Kellergeschoss (Ver- und Entsorgung des Gebäudes mit Lebensmitteln etc.) sowie 5 Stellplätze für Kurzparker vor.

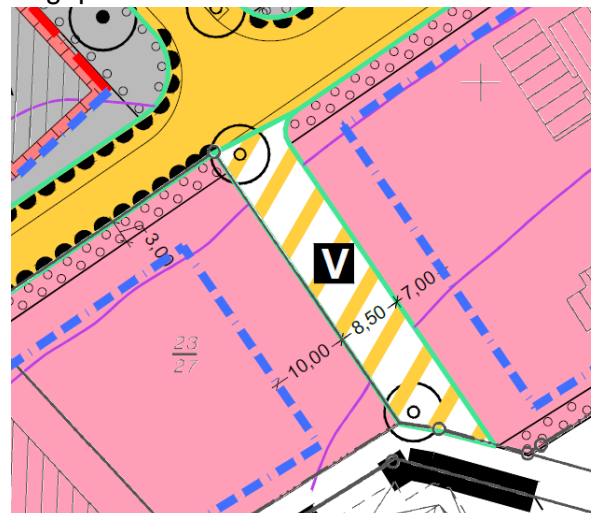
Aufgrund der vorhandenen Geländetopographie kann die Andienung nicht anders angeordnet werden. Daher ist die Verwaltung nach intensiver Diskussion zum Ergebnis gekommen, dass ein

Verzicht auf diese Pflanzfläche unproblematisch ist: Zum einen soll die Zufahrt versickerungsfähig hergestellt werden und zum anderen sollen die Stellplätze so angeordnet werden, dass zwischen ihnen die Anpflanzung von Bäumen ermöglicht wird.

Der Entwurf zur Offenlage wird daher entsprechend angepasst:



Entwurf frühzeitige Beteiligung



Entwurf zur Offenlage

Nach Beratung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr am 09.02.2012 sollen die Stellplätze, die die diakonie im Bereich des Zugangsweges vorgesehen hat nicht erstellt werden. Es handelt sich hier um einen Unfallschwerpunkt für Radfahrer, Ausparkvorgänge werden daher kritisch gesehen.

Nach Rücksprache mit der diakonie verzichtet diese auf die Stellplätze an dieser Stelle. Diese werden östlich des neuen Gebäudes angeordnet. Das Thema Umfahrt um das Gebäude wird zurzeit noch geprüft.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr hat der Vorlage mit der vorstehend erläuterten Maßgabe am 09.02.2012 zugestimmt.

Anlagen:

1. Grenzbeschreibung
2. Übersicht der Behörden und Abwägungsvorschlag zur Abwägung der frühzeitigen Beteiligung
3. Begründung mit Umweltbericht und Textfestsetzungen
4. Darstellung des Stammumfangs

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird im Ausschuss ausgehängt.

Jeder Fraktion ist bereits mit den Unterlagen zum Ausschuss am 01.12.2011 eine CD mit allen Planunterlagen zugegangen:

- Lärmgutachten
- Grünordnungsplantext mit Grünordnungsplänen
- Begründung mit Umweltbericht (wurde überarbeitet und wird der Vorlage beigelegt)
- Planzeichnung (wurde zwischenzeitlich überarbeitet und wird im Stadtrat vorgelegt)

Problembeschreibung / Begründung (Fortsetzung S. 8)

Empty rectangular box for problem description or justification.

Fraktion: FDP

 Anfrage Antrag öffentlich nichtöffentlich

10	Datum 14.02.2012	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 12/041
Gremium Stadtrat	Sitzungstermin 29.02.2012	

Betreff

Einholung eines Angebotes der Gewobau für die Übernahme des gesamten Gebäude-Managements der Stadt Bad Kreuznach

Inhalt

- Siehe Anlage -

Beratung/Beratungsergebnis

Beratung

Es sprechen die Herren Locher, Fernis, Sichau, P. Anheuser, Pörksen und Heblich.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer schlägt vor, den Antrag an der Hauptausschusssitzung am 12.03. zu verweisen.

Abstimmung: einstimmig

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:

Amt 10

TOP 15 Mitteilungen

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer berichtet über die Einwohnerversammlung am 28.02.

Frau Oberbürgermeisterin gibt eine Mitteilung über den Sachstand Zusammenlegung der Zulassungsstellen.

TOP 16 Anfragen

Es sprechen die Herren Fernis, Kleudgen, Peters und Steinbrecher.

Herr Peters möchte den vorliegenden Vertrag bez. des Holzgebäudes auf der Pfingstwiese zwischen der Stadt Bad Kreuznach und dem Eigentümer, den Nachweis über den gezahlten Pachtzins sowie ein Nachweis über die vorzuweisenden Stellplätze erhalten.