

Stadt Bad Kreuznach
Bebauungsplan 1a-19 „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“

Stellungnahmen / Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

vom 27.10.2020 bis einschließlich 27.11.2020

sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom 19.10.2020

Umweltrelevante Stellungnahmen

Beteiligt wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Rückmeldung
1	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Landesplanungsbehörde, Bad Kreuznach	26.11.2020
2	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Naturschutzbehörde, Bad Kreuznach	26.11.2020
3	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Wasserbehörde, Bad Kreuznach	26.11.2020
4	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Büro des Landrates Brand- und Katastrophenschutz, Bad Kreuznach	-
5	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Veterinärwesen, Bad Kreuznach	-
6	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Denkmalschutzbehörde, Bad Kreuznach	26.11.2020
7	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Abfallwirtschaftsbetrieb, Bad Kreuznach	26.11.2020
8	Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Gesundheitsamt, Bad Kreuznach	-
9	Struktur- u. Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz, Koblenz	24.11.2020
10	Struktur- u. Genehmigungsdirektion Nord, Referat 43 (Bauwesen), Koblenz	-
11	Struktur- u. Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Idar-Oberstein	-
12	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, Mainz	24.11.2020
13	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz	18.11.2020 & 18.12.2020

14	Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Praktische Denkmalpflege, Mainz	-
15	Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichte, Koblenz	08.12.2020 -keine Bedenken-
16	Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Mainz	17.11.2020
17	Polizeiinspektion Bad Kreuznach, Bad Kreuznach	-
18	Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe, Alzey	-
19	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Idar-Oberstein	16.11.2020 -keine Bedenken-
20	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben, Düsseldorf	-
21	Landesamt für Steuern – Landesvermögensabteilung, Koblenz	-
22	Finanzamt, Bad Kreuznach	-
23	Industrie- und Handelskammer Koblenz, Regionalgeschäftsstelle Bad Kreuznach	17.11.2020 -keine Bedenken-
24	Handwerkskammer Koblenz, über Kreishandwerkerschaft, Bad Kreuznach	18.11.2020 -keine Bedenken-
25	Deutscher Wetterdienst, DWD-Zentrale, Offenbach am Main	-
26	Stadtbus Bad Kreuznach GmbH, Bad Kreuznach	-
27	ORN Omnibusverkehr Rhein-Nahe GmbH, Mainz	-
28	Landesbetrieb Mobilität, Bad Kreuznach	25.11.2020
29	Bundesnetzagentur, Referat 226/Richtfunk, Berlin	-
30	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Planung NE 3, Trier	03.11.2020
31	Stadtwerke GmbH, Bad Kreuznach	-
32	Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Südwest, PTI 12, Bad Kreuznach	-
33	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG Real Estate, München	02.11.2020 -keine Bedenken-
34	Elektrizitätswerk EWR Netz GmbH, Worms	31.10.2020 -keine Bedenken-
35	Amprion, Zentrale, Dortmund	-
36	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Rhein-Nahe-Hunsrück, Idar-Oberstein	-
37	Creos Deutschland GmbH, Homburg	28.10.2020
38	Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH, Bad Kreuznach	-
39	Verwaltungsamt evangelischer Kirchengemeinden, Bad Kreuznach	-
40	Stadtpfarrei Heilig Kreuz, Zentrales Pfarrbüro, Bad Kreuznach	-
41	Jüdische Kultusgemeinde, Bad Kreuznach	-
42	Amt 23, Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, Bad Kreuznach	-
43	Amt 30, Rechtsamt, Bad Kreuznach	-
44	Amt 32, Ordnungsamt, Bad Kreuznach	-

45	Amt 37, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Bad Kreuznach	-
46	Amt 40, Amt für Schulen, Kultur u. Sport, Bad Kreuznach	-
47	Amt 502, Sozialamt - Interkulturelle Arbeit, Seniorenanarbeit, Behindertenbeirat, Bad Kreuznach	-
48	Amt 51, Amt für Kinder u. Jugend, Bad Kreuznach	-
49	Amt 600, Bauverwaltung, Bad Kreuznach	-
50	Amt 600, Bauaufsicht, Bad Kreuznach	25.11.2020
51	Amt 650, Hochbau und Gebäudewirtschaft, Bad Kreuznach	-
52	Amt 660, Tiefbau- und Grünflächen, Bad Kreuznach	-
53	Amt 68, Bauhof, Bad Kreuznach	-
54	ABW, Abwasserbeseitigung, Bad Kreuznach	-
55	Vorsitzender Behindertenbeirat, Herr Clemens Bergmann, Bad Kreuznach	-
56	Gemeinsamer Arbeitskreis des Behinderten- u. Seniorenbeirates, Frau Anette Glöckner, Bad Kreuznach	31.10.2020
57	Vorsitzende Seniorenbeirat, Frau Suzanne Kompalla, Bad Kreuznach	-
58	Vorsitzende Beirat Migration-Integration Stadt Bad Kreuznach, Frau Zillan Daoud, Bad Kreuznach	-
59	Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V., Mainz	-
60	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Rheinland-Pfalz e.V., Mainz	-
61	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie, Landesverband Rheinland-Pfalz e.V., Mainz	-
62	Pollichia, Verein f. Naturforschung u. Landespflege e.V., Neustadt a.d.W.	-
63	Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt, Landesverband Rheinland-Pfalz e.V., Obermoschel/Pfalz	-
64	Landesjagdverband, Landesverband Rheinland-Pfalz e.V., Gensingen	-
65	Landesfischereiverband, Rheinland-Pfalz e.V., Ockenheim	-
66	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Rheinland-Pfalz e.V., Obermoschel/Pfalz	24.11.2020 -keine Bedenken-
67	"Die Naturfreunde", Landesverband Rheinland-Pfalz, Ludwigshafen	-
68	Gebirgs- und Wandervereine, Landesverband Rheinland-Pfalz, Neustadt a.d.W.	13.11.2020 -keine Bedenken-

Anregungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus der Öffentlichkeit:

Nr.	Öffentlichkeit	Rückmeldung
I	Ö1	07.03.2018
II	Ö2	14.11.2020 & 08.12.2020
III	Ö3	27.11.2020

Folgende Stellungnahmen / Anregungen von Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange liegen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vor:

1	2, 3, 6, 7 Kreisverwaltung Bad Kreuznach	Kommentierung												
	 <p>Kreisverwaltung Bad Kreuznach</p> <p>AMT BAUEN UND UMWELT</p> <p>Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach Telefon: 0671 803-0 Telefax: 0671 803-1669 E-Mail: post@kreis-badkreuznach.de www.kreis-badkreuznach.de</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Unser Aktenzeichen</th> <th>Ihr Schreiben vom / Az.</th> <th>Ansprechpartner/in / E-Mail</th> <th>Zimmer</th> <th>Telefon/Fax persönlich</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6/62-610</td> <td>19.10.2020/ Th-uh/BPL Nr. 1a/19</td> <td>Jennifer Wild Jennifer.wild@kreis-badkreuznach.de</td> <td>321</td> <td>0671 803-1639 0671 803-2639</td> <td>26.11.2020</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bebauungsplan „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße (Nr. 1a/19)“ der Stadt Bad Kreuznach; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum o.g. Bauleitplan nehmen wir im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt Stellung:</p> <p>Als Untere Landesplanungsbehörde:</p> <p>Aus landes- und regionalplanerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan. Die Ziele 42 bis 44 des regionalen Raumordnungsplans (ROP) der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe bzw. die Ziele 57, 58 und 60 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) sind bei der weiteren Planung zu beachten. Hinsichtlich des Ziels 43 des ROP bzw. Ziels 58 des LEP IV kann festgestellt werden, dass die Stadt Bad Kreuznach bislang keine zentralen Versorgungsbereiche gem. BauGB verbindlich festgelegt hat, z. B. im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder im Rahmen des Flächennutzungsplans. Insofern ist das erforderliche städtebauliche Integrationsgebot im weiteren Verfahren nachzuweisen bzw. der faktische zentrale Versorgungsbereich zu definieren. Die Trägerin der Regionalplanung ist gem. Z58 des LEP IV entsprechend einzubinden.</p> <p>Für künftige Planungen sowie zur Vereinfachung von Planverfahren im Bereich des (großflächigen) Einzelhandels wird angeregt, auf Basis eines gesamtstädtischen Einzelhandelskon-</p>	Unser Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom / Az.	Ansprechpartner/in / E-Mail	Zimmer	Telefon/Fax persönlich	Datum	6/62-610	19.10.2020/ Th-uh/BPL Nr. 1a/19	Jennifer Wild Jennifer.wild@kreis-badkreuznach.de	321	0671 803-1639 0671 803-2639	26.11.2020	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Lage des Vorhabens im faktischen zentralen Versorgungsbereich eingegangen. Dieser umfasst grob die Flächen zwischen Wilhelmstraße im Osten, der Bahnlinie im Süden, der Jungstraße, Schloßstraße, Rossstraße, Nahebrücke, Mannheimer Straße, Gerbergasse im Westen sowie der Hochstraße im Norden. Die Stadt Bad Kreuznach hat mit Beschluss vom September 2021 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Zuge dieses Verfahrens wird auch ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Die Vorbereitungen hierzu laufen. Mit dem Verfahren soll Laufe des Jahres 2022 gestartet werden.</p>
Unser Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom / Az.	Ansprechpartner/in / E-Mail	Zimmer	Telefon/Fax persönlich	Datum									
6/62-610	19.10.2020/ Th-uh/BPL Nr. 1a/19	Jennifer Wild Jennifer.wild@kreis-badkreuznach.de	321	0671 803-1639 0671 803-2639	26.11.2020									

<p>zepts die o. g. planerischen Voraussetzungen zur Definition zentraler Versorgungsbereiche zu schaffen und diese in den Flächennutzungsplan zu integrieren.</p> <p>Als Untere Naturschutzbehörde:</p> <p>Der Artenschutzbericht beleuchtet nur das Vorkommen der Avifauna etwas ausführlicher. Aus Erfahrungen sind im Kreuznacher Stadtgebiet vermehrte Vorkommen von geschützten Reptilien (Mauer- und Zauneidechse) anzutreffen und stehen im Konflikt zu Bauvorhaben und Planungen.</p> <p>Der Fachbeitrag Artenschutz ist um eine qualifizierte und belastbare Aussage zum Vorkommen dieser Spezies zu ergänzen. Ggf. müssen weitere Kartierungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans vorgenommen werden, falls eine Aussage - auch auf Grund eines einzigen bisher durchgeführten Begehungstermins - anderweitig nicht möglich ist.</p> <p>Hinsichtlich eines gesunden Wohn- und Arbeitsumfelds sollten im Bebauungsplan oder im Vorhabens- und Entwicklungsplan konkrete Vorgaben zu Anpflanzungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich festgelegt werden.</p> <p>Aus klimatischer Sicht wird angeregt, durch eine entsprechende Textfestsetzung bzw. eine Regelung im Vorhaben- und Erschließungsplan sicherzustellen, dass die Flachdächer der geplanten Neubauten begrünt werden, um auf lokaler Ebene einen Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.</p> <p>Als Untere Wasserbehörde:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Durch die Überplanung des Gebietes erfolgt eine Beeinträchtigung der natürlichen Wasserführung. Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.<p>Wir weisen darauf hin, dass die Grundwassererneuerung bei der Rückhaltung des Oberflächenwassers, z. B. in abflusslosen Mulden oder bei dezentralen Versickerungen (bei geeignetem Untergrund bzw. geeigneten topografischen Voraussetzungen) weitgehend erhalten bleibt. <u>Die Standortvoraussetzungen sowie die vorgelegte Hydrogeologische Stellungnahme raten jedoch von Versickerungsmaßnahmen ab.</u></p>2. Können bei Maßnahmen mit abflussrelevanten Auswirkungen Beeinträchtigungen der Wasserführung weder vermieden, noch als nur unerheblich eingestuft werden, so sind sie im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme auszugleichen (s. § 28 LWG).3. Um die vorgenannten Auswirkungen zu minimieren, ist der Grad der Versiegelung grundsätzlich möglichst gering zu halten.<p>Geplant ist hier, aufgrund der örtlichen Situation, das Regenwasser in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Der Abflussanteil der Dachflächen soll durch Dachbegrünungen reduziert werden. Dem § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll so, zumindest teilweise Rechnung getragen werden.</p>	<p>Die Artenschutzbelange werden im Umweltbericht abgehandelt. Dieser wird zum anstehenden Verfahrensschritt (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) zur Verfügung gestellt. Ein Anlass für tiefergehende Untersuchungen zu Reptilien wurde in der Umweltprüfung nicht festgestellt.</p> <p>Es werden Festsetzungen zur Dachbegrünung und Fassadenbegrünung aufgenommen. Die übrigen Freiflächen obliegen einer landschaftsgärtnerischen Gestaltung.</p> <p>Die differenzierte Regelung zur Dachbegrünung wird durch Festsetzungen, im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag geregelt. Außerdem wird die Fassadenbegrünung geregelt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der innerstädtischen Lage ist eine verdichtete Bebauung entsprechend des vorhandenen Umfelds städtebaulich sinnvoll. Über intensive und extensive Dachbegrünung sowie eine Wandbegrünung werden Klimaanpassungsmaßnahmen durchgeführt, die zudem auch den Abflussanteil des Regenwassers reduzieren sollen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>Die Leistungsfähigkeit der Mischwasserkanalisation im Hinblick auf die zusätzliche Regenwassereinleitmenge ist mit den Entwässerungsbetrieben abzustimmen.</p> <p>4. Wir verweisen im Hinblick auf die karte Altablagerung (ehem. Tankstelle der DSAG) auf die Stellungnahme der <i>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz</i> als zuständige Bodenschutzbörde, zum vorliegenden Beteiligungsverfahren. Grundsätzlich müssen alle Gründungs- und Erdbaumaßnahmen unter ingenieurgeologischer Begleitung erfolgen.</p> <p>5. Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass als Risikogebiete im Sinne des §73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete im Bebauungsplan vermerkt werden sollen. In der Begründung (Seite 9) wird vom <i>Überschwemmungsgebiet der Nahe (Gewässer I. Ordnung)</i> gesprochen. Es handelt sich hierbei aber tatsächlich um das <i>überschwemmungsgefährdete Gebiet</i>. Dies sollte entsprechend abgeändert werden.</p> <p>6. Nach § 78b WHG sind in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden im Rahmen der Ergänzung von Bauleitplänen entsprechende Abwägungen zu berücksichtigen. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geplant, errichtet oder erweitert werden. Die Lage der Grundstücke und die Höhe der möglichen Schäden sollen angemessen berücksichtigt werden.</p> <p>7. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass gem. §78c Abs. 2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten gem. § 78b WHG grundsätzlich verboten ist, wenn andere Energieträger zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.</p> <p>8. Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.</p> <p>9. Maßnahmen zur Wasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung stellen nach § 9 WHG Benutzungen dar, für die rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme entsprechende Erlaubnisse gem. § 8 WHG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen sind. Die Erkenntnisse der vorliegenden Hydrogeologischen Stellungnahme sind diesbezüglich in die Antragsunterlagen einfließen zu lassen.</p> <p>10. Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung aus diesem Gebiet hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Stadt Bad Kreuznach zu erfolgen.</p> <p>11. Trinkwasserschutzzonen und Heilquellenschutzgebiete werden durch das geplante Bebauungsgebiet nicht berührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der betroffene Bereich wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.</p> <p>Die Aussage wird korrigiert.</p> <p>Es wird ein Hinweis auf eine hochwasserangepasste Bauweise aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechende Maßnahmen sind über ein vorliegendes Gutachten konkret benannt. Es wurde ein Hinweis über den Umgang mit Grundwasser aufgenommen (Reinigung, Einleitgenehmigung, Prüfung).</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

Bei den o.g. Punkten handelt es sich um fachliche Anregungen, die als Hinweise bzw. als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen sind.

Unter Beachtung vorgenannter Stellungnahme kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden.

Als Untere Denkmalschutzbehörde:

Der Bebauungsplan liegt in der Umgebung der Einzeldenkmäler Stadtmauer (im Garten des heutigen Gymnasiums), Gymnasialstraße 11 und dem spätgotischen Chor der ehem. Klosterkirche St. Wolfgang (an Hospitalgasse 16 /18/20) und grenzt entlang der Schloßstraße an die Denkmalzone „Kurgebiet“.

In Bezug auf die Einzeldenkmäler gibt es grundsätzlich keine Bedenken, da - mit Ausnahme der Stadtmauer - mindestens ein bestehendes Gebäude zwischen Einzeldenkmal und dem Bebauungsplangebiet liegt und dadurch eine Reduzierung der Beeinträchtigung durch die nun möglichen, wesentlich höheren Gebäude erreicht wird.

Im Gegensatz hierzu grenzt die Denkmalzone „Kurgebiet“ aber direkt an den Bereich des Bebauungsplanes. Kennzeichnend für die Denkmalzone insgesamt ist, dass diese nach systematischen städtischen Planungen in mehreren Abschnitten in offener Bauweise mit Vorgärten bebaut wurde. Auch wenn diese Beschreibung auf die meisten Häuser in der Schloßstraße als Randbereich der Denkmalzone nicht direkt zutrifft, würde eine bis zu 5-geschossige Bauweise auf der der Denkmalzone gegenüberliegenden Seite der Schloßstraße einen harten Übergang/ Kontrast darstellen. Gerade im Einmündungsbereich der Schloßstraße in die Salinenstraße würde dem durch das Denkmalschutzgesetz geschützten 2-geschossigen Haus (mit kleinen, mittig in die Flächen des Walmdaches integrierten Walm-dachgauben), ein 5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Flachdach gegenüberstehen.

Um Beeinträchtigungen auf die geschützten Gebäude der Denkmalzone „Kurgebiet“ zu begrenzen, wird angeregt die Zahl der Vollgeschosse im Bereich der Schloßstraße auf maximal 3 zu begrenzen.

Diese Stellungnahme ersetzt nicht eine Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege als Fachbehörde in Mainz.

Als Abfallwirtschaftsbetrieb:

Gegen die Bebauungsplanaufstellung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
Wir bitten, das Informationsblatt „Abfallwirtschaftliche Aspekte bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“, welches wir im Anhang beigefügt haben, zu beachten..

Wird zur Kenntnis genommen.

Aus städtebaulicher Sicht wird die geplante Bebauung und Höhenentwicklung nicht als negativ ausstrahlend auf die Denkmalzone „Kurgebiet“ bewertet. Umliegend an der Salinenstraße befinden sich bereits Gebäude mit vergleichbarer Höhe und städtebaulicher Wirkung. Daher ist die Beeinflussung des Kreuzungsbereiches nur bedingt vom neuen Vorhaben betroffen. Da die Bebauung sich in den Obergeschossen zudem auflockert, wird der in der Denkmalzone vorherrschenden offenen Bauweise am ehesten entsprochen. An der Planung wird daher festgehalten.

Wird zur Kenntnis genommen.

Das Informationsblatt wird zur Kenntnis genommen.

Abfallwirtschaftliche Aspekte bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen



Im Rahmen von Flächennutzungsplänen werden vorbereitende Belange der Bauleitplanung festgelegt. Da ein Flächennutzungsplan noch keine detaillierten bautechnischen Vorgaben enthält, bleibt in diesem Stadium der Bauleitplanung lediglich der Hinweis, dass Verkehrsflächen derart großzügig zu planen sind, dass eine der DGUV-Vorschrift 43 (Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung) entsprechende Straßenführung möglich ist.

1. Straßenführung und Lichtraumprofile

Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55m bei gerader Streckenführung ohne Kurven aufweisen (höchstzulässige Fahrzeugbreite nach StVZO zuzüglich 0,5m Sicherheitsabstand zu beiden Seiten des Fahrzeugs gemäß DIN EN 349 „Mindestabstände zur Vermeidung des Quetschens von Körperteilen“). Bei kurviger Streckenführung (90-Grad-Kurve) ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mind. 5,50m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10,30m langen 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug. Für größere Fahrzeuge ist entsprechend der Fahrzeuglängen, Wenderadien und Überhänge ein vermehrter Platzbedarf zu berücksichtigen. Insbesondere vor dem Hintergrund parkender PKW / LKW können hierzu ggf. verkehrslenkende Maßnahmen (z. B. in Form eines zeitlich begrenzten Halte- und Parkverbots) erforderlich sein.

Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von min. 4,75m haben und so angelegt sein, dass bei Ein-, und Ausfahrten sowie Einmündungen von Straßen und Verschwenkungen der Fahrbahn z. B. an Pflanzinseln, ausgewiesenen Parkplätzen und Bäumen die Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt werden. Dabei sind die Schleppkurvenschablonen der EAE 85/95 an die heute gebräuchlichen Fahrzeuggrößen (3 Achsen, Fahrzeuglänge 10,30m / ohne Überhänge) anzupassen.

Abfallsammelfahrzeuge benötigen eine lichte Mindestdurchfahrtshöhe von 3,80 m. Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen. Diese Aspekte sollten in Verbindung mit der Mindeststraßenbreite bei der Planung von Be pflanzungen mit Bäumen und Sträuchern berücksichtigt werden. Hieraus ergibt sich ein Lichtraumprofil von 3,80m x 3,55m für Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr und von 3,80m x 4,75m für Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr.



Die **Bodenfreiheit von Abfallsammelfahrzeugen** beträgt nur 0,2m. Die tiefsten Punkte sind der vordere Stoßfänger und hinten die heruntergeklappten Trittbretter. Steigungen und Gefälle dürfen also nicht zu steil angelegt sein, um ein Aufsetzen des Fahrzeugs zu verhindern.

Die **Kurvenradien** müssen gewährleisten, dass diese von Dreiachser-LKW (konstruktionsbedingte Überhänge bis 4 m) ohne Rangieren durchfahren werden können.

Steigungen bzw. Gefälle sollten derart angelegt werden, dass für Abfallsammelfahrzeuge ein gefahrloses Befahren möglich ist. Gegen Umstürzen und Rutschen muss ausreichend Sicherheit gegeben sein. Die bis zu 4m langen Überhänge sind auch hier zu beachten.

Die Straße muss für die **zulässigen Achslasten** eines Abfallsammelfahrzeugs ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt max. 26t).

2. Stichstraßen und -wege

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen oder lose bereitgelegten Abfällen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Für **Stichstraßen und -wege** gilt, dass an deren Ende eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Der Mindestdurchmesser für **Wendekreise muss 20 m** einschließlich eines störungsfreien Freiraums für Fahrzeugüberhänge betragen. Dabei muss der Wendeplattenrand von Hindernissen wie Schaltschränken, Telekommunikationsanlagen, Lichtmasten und sonstigen Einrichtungen von Elektrizitätsversorgern usw. frei sein.

An den Abfuhrtagen sind Wendeanlagen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten (ggf. verkehrslenkende Maßnahmen vorsehen).

Wendeanlagen haben einen Ausfahrradius von mindestens 10 m aufzuweisen.

3. Straßenbeleuchtung und Stadtmobiliar

Bei der Anordnung von Straßenleuchten und Straßenbegleitgrün sind insbesondere im Einfahrtsbereich von Nebenstraßen die Höhe und die Länge der Abfallsammelfahrzeuge zu berücksichtigen. Vergleichbares gilt für die Anordnung von Betonkübeln, Pflanzscheiben sowie Parkbuchten in und auf der Fahrbahn. Oft sind diese mit dem Ziel der Hemmung des Verkehrsflusses für die Sammelfahrzeuge in zu engem Abstand angebracht.



4. Sammelplätze für die Müllabholung

Behälter an Straßen und Wegen, die aus technischen Gründen nicht von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können, werden nicht im Rahmen der sonst üblichen Straßenabfuhr direkt vor dem Grundstück entsorgt. Die Abfallbehälter sowie andere Abfälle (z. B. gebündeltes Papier) müssen in diesem Fall von den Kunden an der nächsten durch das Sammelfahrzeug anfahrbaren Straße (Sammelpunkt) zur Abfuhr bereitgestellt werden. Hierzu sind gerade bei Sackgassen oder Stichstraßen im Einfahrtsbereich geeignete und ausreichend dimensionierte Behälterstandplätze einzuplanen, da nur dort die Abfuhr der Behälter erfolgen kann.

Sammelpunkte sind möglichst nahe zur Straße anzutragen und derart anzulegen, dass weder der Fußgänger noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.

Sammelpunkte müssen so vom Entsorgungsfahrzeug angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist.

Die Fläche der Sammelpunkte ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen.

In folgenden Fällen ist die Anlage von Sammelpunkten angebracht:

- Sofern von der Wendeanlage nicht befahrbare Stichwege abzweigen, sollten für die Anlieger in den Mündungsbereichen ausreichend dimensionierte Sammelpunkte angelegt werden.
- Für Abfallgefäß der Anlieger von Sackgassen, die über keine Wendeanlage verfügen, sollten Sammelpunkte im Mündungsbereich der nächsten befahrbaren Straße eingerichtet werden.

Um spätere Interessenskonflikte mit künftigen Anwohnerinnen und Anwohnern zu vermeiden, sollten Sammelpunkte in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Für die Abfallbehälter gelten folgende Abmessungen (ca.-Maße):

Behälterart	Tiefe	Breite	Höhe
MGB 120 l	0,56 m	0,49 m	0,94 m
MGB 240 l	0,72 m	0,58 m	1,63 m
MGB 660 l	0,78 m	1,37 m	1,23 m
MGB 1.100 l	1,22 m	1,37 m	1,46 m

Bei der Planung der Sammelpunkte sollte genügend Fläche zur Handhabung der Behälter vorgesehen werden. Daraus errechnet sich dann in Orientierung an den Behältergrößen der Platzbedarf für einen Sammelpunkt.



Da vielfach mehrere Abfallfraktionen an einem Tag abgefahrene werden, ist der erforderliche Raum bedarfsgerecht vorzusehen. Ebenso muss Platz für die Sperrmüllentsorgung eingeplant werden.

5. Müllabholung während der Bauphase und Einrichtung von Straßenbaustellen

Während der Erschließungs- und Bauphasen von Neubaugebieten können erfahrungsgemäß die Erschließungsstraßen oft noch nicht bestimmungsgemäß genutzt werden, sei es aufgrund haltender Baustellenfahrzeuge oder unzureichender Fahrbahnbefestigung.

Es ist daher sinnvoll, während dieser Phase vorübergehend Sammelplätze an der nächsten mit LKW befahrbaren, befestigten Straße einzurichten.

Um Störungen bei der Abfallentsorgung zu vermeiden, sollte der AWB Bad Kreuznach über absehbare baustellenbedingte Probleme und über die Dauer sowie den Abschluss einer Baumaßnahme unterrichtet werden.

Die Einrichtung von Straßenbaustellen sollte, sofern die Entsorgung von Abfällen der Anlieger direkt betroffen ist, vom Straßenbaulastträger oder vom zuständigen Ingenieurbüro vorher mit dem AWB Bad Kreuznach abgestimmt werden.

Abfallsammelfahrzeuge sind in ihrer Ausführung nicht mit Baustellenfahrzeugen vergleichbar und somit zum Befahren von Baustraßen ungeeignet.

Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung bedarf daher folgende Voraussetzungen:

- Es muss ein fester, d. h. bis **26t tragfähiger Untergrund** vorhanden sein.
- Da die **Fahrzeuge bauartbedingt** mit einer Bodenfreiheit von ca. 0,20 m erheblich tiefer liegen als z. B. LKW, sind Bodenwellen- oder Boden-senken soweit wie möglich zu minimieren (Fahrbahnen, aus denen Kanaldeckel oder Deckel von Straßenabläufen hervorstehen, können nicht befahren werden).
- Die genannte **Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55 m** ist immer (auch in der Bauphase) zu gewährleisten.
- An den im Kalender (Müll-App, Umwelt Ratgeber, Mitteilungsblätter etc.) veröffentlichten Abfuhrtagen ist die Durchfahrt für Müllfahrzeuge dauerhaft sicherzustellen.
- Sollten während der Bautätigkeiten Straßen oder Straßenabschnitte für Abfallsammelfahrzeuge nicht befahrbar sein, so sind in Abstimmung mit dem AWB Bad Kreuznach an der nächsten befahrbaren Straße Sammelpunkte einzurichten.

	<p> Insbesondere bei „wandernden Baustellen“ ist es nicht möglich, den betroffenen Haushalten feste Sammelplätze zuzuordnen. Es ist daher sicherzustellen, dass die Abfallbehälter zu den Sammelplätzen transportiert werden (z. B. durch die tätige Baufirma, die hierzu bereits in der Ausschreibung aufgefordert wird). Die ungefähren Abfuhrzeiten können mit dem AWB Bad Kreuznach abgestimmt werden.</p> <p>Wenn Sie weitere Fragen haben stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Sie erreichen uns unter awblogdispo@kreis-badkreuznach.de.</p>
Beschlussvorschlag:	<p>Im Bebauungsplan wird auf die Lage des Vorhabens im faktischen zentralen Versorgungsbereich eingegangen. Gemäß Kommentierung werden Hinweise übernommen bzw. angepasst. Es erfolgen Anpassungen und weitergehende Detaillierungen in der Begründung und im vorzulegenden Umweltbericht. Zur Dach- und Fassadenbegrünung werden Festsetzungen aufgenommen.</p>

9	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz	Kommentierung
	<p>Von: Waldhans, Sebastian <Sebastian.Waldhans@sgdnord.rlp.de> Im Auftrag von Bauleitplanung Gesendet: Dienstag, 24. November 2020 13:13 An: Stadtplanung <Stadtplanung@bad-kreuznach.de> Betreff: Bebauungsplan 'Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße' Nr. 1a/19 Stadt Bad Kreuznach -Früh BT</p> <p>Bebauungsplan „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“ Nr. 1a/19 Stadt Bad Kreuznach-Früh BT- Ihr Schreiben vom 19.10.2020 mit Az.: Th-uh/BPL Nr. 1a/19 lfd.-Nr. 19</p> <p>Unser Aktenzeichen: 324-133-00.006.02.04</p> <p>Bearbeiter: Jessica Arnold Jessica.Arnold@sgdnord.rlp.de 0261 120 2904</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur oben genannten Maßnahme nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p class="list-item-l1">1. Allgemeine Wasserwirtschaft</p> <p>Der Vorhabenbereich liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Nahe. Ein kleiner Teil befindet sich jedoch im nachrichtlich dargestellten Überschwemmungsgebiet. Das ist der Bereich, der bei einem Extremhochwasser oder einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen überflutet wird. Aus fachlicher Sicht wird hier die Anwendung einer hochwasserangepassten Bauweise empfohlen. Als Wert für das HQ extrem ist eine Höhe von 107,30 müNN anzusetzen.</p> <p class="list-item-l1">2. Oberflächenwasserbewirtschaftung</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im innerstädtischen Bereich. Die Flächen sind bereits heute weitestgehend befestigt. Gem. der hydrologischen sowie der baugrundtechnischen Stellungnahme der Prof. Dr. Knoblich Umwelt- & Baugrundberatung GmbH ist eine Versickerung im Planungsgebiet aufgrund der kiesigen Schluffe oder schluffigen Kiese (unterhalb einer künstlichen Auffüllung mit Mächtigkeiten von 1,0 m bis 4,4 m) welche erfahrungsgemäß Durchlässigkeiten von $< 10^{-6}$ m/s aufweisen, nicht sinnvoll. Daher werden das Schmutz- und Regenwasser in getrennten Leitungen geführt und in die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird ein Hinweis auf eine hochwassergeschützte Bauweise aufgenommen.</p>

<p>städtischen Mischwasserkanäle in die Salinenstraße bzw. die Schlossstraße entwässert. Das anfallende Regenwasser von Dach- und Verkehrsflächen wird im Freispiegelgefälle ebenfalls in die Mischwasserkanalisation entwässert.</p> <p>Maßnahmen zur Minderung des Abflusses (geplante Gründächer gem. Beschreibung der Entwässerung) sind geplant. Dies ist auch wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen.</p> <p>3. Starkregen</p> <p>Keine Stellungnahme zu Starkregen erforderlich. Das Plangebiet liegt nicht in einem besonders durch Sturzfluten nach Starkregen gefährdeten Bereich</p> <p>4. Bodenschutz</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz kartierten Altstandortes „ehem. Shell-Station, Bad Kreuznach, Salinenstraße 50“ (Reg.-Nr. 133 00 006 – 5508). Ein Teilbereich des Flurstückes 78/17 (Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 65), wurde mit Bescheid vom 10.02.2011 als „Altlast“ eingestuft. Der Auszug aus dem Bodenschutzkataster liegt als Anlage bei.</p> <p>Auf dem Flurstück 78/17 wurde seit Anfang der 50er Jahre bis Ende 1992 eine Tankstelle betrieben. In Rahmen des Tankstellenrückbaus (1992/1993) sowie nachfolgenden umwelttechnischen Untersuchungen wurden tankstellenspezifische Verunreinigungen (MKW, BTEX) des Untergrundes bis ca. 8,0 m u. GOK festgestellt.</p> <p>Im Zuge der durchgeführten Sanierung mittels Bodenaustausch und anschließender Bodenluftabsaugung (hsw GmbH, Berichte vom 14.07.2000 und 06.11.2002) wurden die oberflächennahen Kontaminationen bis in eine Tiefe von 2,5 m u. GOK vollständig beseitigt. In tieferliegenden Bodenbereichen sind noch erhebliche Kontaminationen (MKW: max. 21.000 mg/kg, BTEX: max. 73 mg/kg) verblieben. Mit einem natürlichen Schadstoffabbau in einem überschaubaren Zeitraum ist hier nicht zu rechnen.</p> <p>Zusätzlich zu den Bodenbelastungen wurde auch eine hiervon ausgehende lokal begrenzte, quasistationäre Grundwasserkontamination (max. 0,0853 mg/l BTEX; davon max. 0,0539 mg/l Benzol) festgestellt (hsw, Bericht vom 04.03.2010).</p> <p>Eine unmittelbare/akute Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) ist aufgrund der Tiefenlage der Kontaminationen nicht zu besorgen. Die hiervon ausgehenden Gefahren bestehen jedoch fort. Unter anderem ist es auch bei zukünftigen Erdarbeiten möglich, dass kontaminierte Bodenmassen zu Tage gefördert werden. Ein unmittelbarer Kontakt durch Menschen, z.B. die orale Aufnahme durch</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

spielende Kinder, ist dann nicht auszuschließen. In Anbetracht des zu schützenden Rechtsgutes, der menschlichen Gesundheit, reicht selbst eine vergleichsweise geringe Wahrscheinlichkeit des Schadenseintrittes zur Bejahung einer fortbestehenden Gefahr aus.

Auf Grundlage der o. g. Belastungssituation wurde die in dem beigefügten Auszug aus dem Bodenschutzkataster gekennzeichnete Fläche, mit Bescheid vom 10.02.2011, als Altlast i.S.d. § 2 Abs. 5 Ziff. 2 BBodSchG eingestuft. Zudem wurden folgende **Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen** festgelegt:

- (a) Eingriffe in den Boden sind nur nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (SGD Nord, Koblenz) und unter fachgutachterlicher Begleitung zulässig.
- (b) Nach Maßgabe des § 4 Abs. 4 BBodSchG wurde bei der vorliegenden Entscheidung eine **Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe)** zu Grunde gelegt. Für den Fall, dass **zukünftig eine sensiblere Nutzung** erfolgen soll, ist die SGD Nord rechtzeitig vorab zu informieren, damit eine nutzungsbezogene Neubewertung des von dem Altstandort ausgehenden Gefährdungspotentials erfolgen und das weitere Vorgehen abgestimmt werden kann.
- (c) Bei einem Verkauf des Geländes (auch Teilflächen) ist die zuständige Bodenschutzbehörde (SGD Nord, Koblenz), unter Benennung des neuen Eigentümers, unverzüglich zu informieren.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände, wenn die o. g. **Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen** berücksichtigt werden.

Hinweis: Unsere Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden künftig in der Regel elektronisch über dieses Postfach versendet. Wenn Sie eine Papierfassung benötigen, bitten wir um kurze Mitteilung.

Künftige Anfragen um Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung können Sie uns gerne ebenfalls auf diesem Wege an die Adresse bauleitplanung@sgdnord.rlp.de übermitteln. Sie gilt zunächst nur für die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz. Andere Abteilungen oder Referate in unserem Hause bitten wir auf separatem Wege zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
--

Sebastian Waldhans
Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz

Nebenstehende Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie sind in der Vorhabenplanung bereits berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:	Es wird ein Hinweis auf eine hochwasserangepasste Bauweise aufgenommen. Die Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.
----------------------------	---

12	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, Mainz	Kommentierung
	 <p>PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE</p> <p>Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe Ernst-Ludwig-Str. 2, 55116 Mainz</p> <p>Stadtverwaltung Bad Kreuznach Abt. 610 Stadtplanung und Umwelt Postfach 563 55529 Bad Kreuznach</p> <p>Körperschaft des öffentlichen Rechts</p> <p>Vorsitzende: Landrätin Bettina Dückes Leitender Planer: Alexander Krämer Geschäftsstelle: Ernst-Ludwig-Str. 2, 55116 Mainz Telefon Mainz: (06131) 48018 - 40 Telefax (06131) 48018 - 99 e-mail: geschaeftsstelle@pg-rheinhessen-nahe.de Internet: www.pg-rheinhessen-nahe.de</p> <p>Ansprechpartner: Bodo Sontheimer e-mail: b.sontheimer@pg-rheinhessen-nahe.de</p> <p>Verwaltung: Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Postfach 10 02 62 67402 Neustadt/Weststraße</p> <p>Datum oder Zeichen Ihres Schreibens Unser Zeichen Th-uh/BPI Nr. 1a/19 / 19.10.2020 191-2020-441 Telefon 06131-4801843 Ort und Datum: Mainz, 24.11.2020</p> <p>Bebauungsplan „Zwischen Salinenstraße und Schlossstraße“ Nr. 1a/19; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB); hier Stellungnahme der Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezüglich der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes am Standort Salinenstraße /Schlossstraße im Mittelzentrum Stadt Bad Kreuznach nimmt die Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft wie folgt Stellung.</p> <p>Die Errichtung eines städtischen funktionalen Nahversorgungstandortes mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche, eines Bäckers-Cafés mit Bistrobetrieb in Verbindung mit Wohnneubauten und gewerblichen Nutzungen in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex in zentrumsnaher Lage wird grundsätzlich begrüßt. Das Vorhaben dient zweifellos der lokalen städtebaulichen und funktionalen Aufwertung in Randlage des Zentrums, insbesondere auch durch die Wiedernutzung eines ehemals bebauten Grundstückes.</p> <p>Zur raumplanerischen Beurteilung der Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ist im Zuge der Planung eine Auswirkungsanalyse erstellt worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote ca. 15 % bei Nahrungs- und Genussmitteln beträgt und der größte Teil der Umsatzverluste zu Lasten des rund 100 m entfernten Discounters Norma gehen würde, der in Anbetracht seiner eingeschränkten Leistungsfähigkeit vermutlich aufgrund der neu eintretenden Konkurrenzsituation am bisherigen Standort nicht weiter bestehen kann. Negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur für die westliche Innenstadt sind dadurch aber nicht zu erwarten. Vielmehr wird sich mit dem Neubau eines Nahversorgungsstandorte an der Salinenstraße/Schlossstraße die bisher als defizitär gewertete Nahversorgungssituation für die westliche Innenstadt und das Kurgärtel verbessern.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird begrüßt, dass die Regionalplanung der Argumentation zur Verträglichkeit des geplanten Nahversorgungsbetriebes zustimmt.</p>

PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE

- 2 -

Diese Einschätzung ist aus regionalplanerischer Sicht nachvollziehbar. Wenngleich hiermit eine wettbewerbsbedingte Verdrängung eines bestehenden Marktes verbunden ist, so ist dies letztlich dem allgemeinen Marktgeschehen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels geschuldet.

Weiterhin kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich etwaige Auswirkungen des Vorhabens auf Einzelhandelsbetriebe im Umland auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten verteilen, sodass im Einzelnen keine wesentlichen Folgen mehr nachweisbar sind.

Die abschließende regionalplanerische Beurteilung des Vorhabens wird dadurch erschwert, dass die Stadt Bad Kreuznach bisher kein qualifiziertes Einzelhandelskonzept erstellt hat, insbesondere bis dato keine mit der Regionalplanung abgestimmte Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche nach Ziel 58 LEP IV vorliegt, welche Voraussetzung ist für die Ansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Die regionalplanerische Zustimmung zu dem geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt ist daher wesentlich an das Vorliegen der o.g. Voraussetzungen gekoppelt. Es wird insofern von regionalplanerischer Seite nachdrücklich empfohlen, für die vorliegende Planung einen zentralen Versorgungsbereich abzugrenzen und zu begründen.

Ferner wird vorgeschlagen für den geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt im Bebauungsplan ausdrücklich die Festsetzung „großflächiger Lebensmittelmarkt“ zu treffen. Andere großflächige Fachmärkte sind an diesem Standort auszuschließen.

Festzu stellen ist, dass die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bad Kreuznach nicht auf der Grundlage eines Einzelhandelsgesamtkonzeptes erfolgt, wie dies gemäß LEP IV 2008 generell vorgesehen ist, sondern bislang einzelfallbezogen beurteilt wird. Dies vermag nicht nur die regional- und landesplanerische Beurteilung erschweren, sondern mindert auch die Chancen für die qualifizierte Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes in mittel- bis längerfristiger Sicht. Die Geschäftsstelle der Planungsgemeinschaft empfiehlt daher erneut, ein qualifiziertes Einzelhandelsgesamtkonzept zu erstellen.

Vorab einer regionalplanerischen Zustimmung in Bezug auf den großflächigen Lebensmittelmarkt wird darum gebeten, im weiteren Verfahren einen zentralen Versorgungsbereich abzugrenzen und zu begründen sowie in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Bodo Sontheimer

Der Zentrale Versorgungsbereich umfasst grob die Flächen zwischen Wilhelmstraße im Osten, der Bahnlinie im Süden, der Jungstraße, Schloßstraße, Rossstraße, Nahebrücke, Mannheimer Straße, Gerbergasse im Westen sowie der Hochstraße im Norden.

Die Positiv-Formulierung zum Lebensmittelmarkt wird beibehalten. Die Zulässigkeit richtet sich im Übrigen nach dem Durchführungsvertrag.

Die Stadt Bad Kreuznach hat mit Beschluss vom September 2021 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Zuge dieses Verfahrens wird auch ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Die Vorbereitungen hierzu laufen. Mit dem Verfahren soll Laufe des Jahres 2022 gestartet werden.

Eine endgültige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches kann daher erst im Zuge der Neuaufstellung der FNP erfolgen. Das Vorhabengebiet liegt jedoch im faktischen ZVB (ungefähres Gebiet: siehe oben)

Beschlussvorschlag:	An der Planung wird festgehalten. Die Lage des Plangebietes im faktischen zentralen Versorgungsbereich wird in den Unterlagen herausgestellt.
----------------------------	--

13	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz	Kommentierung
	<p> RheinlandPfalz LANDESAMT FÜR GELOGIE UND BERGBAU</p> <p>TELEFAX</p> <p>Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz Postfach 10 02 55 55133 Mainz</p> <p>Stadtverwaltung Bad Kreuznach Frau Talke Herrmann Postfach 5 63 55529 Bad Kreuznach</p> <p>Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom Bitte immer angeben! 19.10.2020 3240-1309-20/V1 Th-Ur/BPL Nr. 1a/19 kp/mwa</p> <p>Emy-Roeder-Straße 5 55129 Mainz Telefon 06131 9254-0 Telefax 06131 9254-123 Mail: office@gb-rlp.de www.gb-rlp.de</p> <p>18.11.2020</p> <p>Bebauungsplan Nr. 1a/19 "Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße" der Stadt Bad Kreuznach</p> <p>Sehr geehrte Frau Herrmann, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aufgrund der notwendigen Prüfarbeiten, kann die Abgabe unserer Stellungnahme in oben genanntem Verfahren nicht fristgerecht erfolgen.</p> <p>Da die Angaben unserer Stellungnahme abwägungsrelevant sind, beantragen wir hiermit unter Hinweis auf § 4 Abs. 2 BauGB eine Fristverlängerung bis zum 18. Dezember 2020.</p> <p>Wir bitten um Bestätigung. Vielen Dank.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Prof. Dr. Georg Wieber</p> 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>TELEFAX</p> <p>Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz Postfach 10 02 55 55133 Mainz</p> <p>Stadtverwaltung Bad Kreuznach Postfach 5 63 55529 Bad Kreuznach</p> <p>Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom Bitte immer angeben! 19.10.2020 3240-1309-20/V1 Th-UH/BPL Nr. 1a/19 kp/lmo</p> <p>RheinlandPfalz LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU</p> <p>Emy-Roeder-Straße 5 55129 Mainz Telefon 06131 9254-0 Telefax 06131 9254-123 Mail: office@lgb-rlp.de www.lgb-rlp.de</p> <p>18.12.2020</p> <p>Bebauungsplan Nr. 1a/19 "Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße" der Stadt Bad Kreuznach</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p>Bergbau / Altbergbau:</p> <p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes Nr. 1a/19 "Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße" kein Altbergbau dokumentiert ist.</p> <p>Das ausgewiesene Plangebiet wird von dem unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetrieb "Karlshalle/Theodorshalle" sowie dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Theodorshalle II" überdeckt.</p> <p>Der Betreiber des Solegewinnungsbetriebes "Karlshalle/Theodorshalle" ist die Firma GuT Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH, Kurhausstraße 22-24 in 55543 Bad Kreuznach.</p> <p>Das Bergrecht für das Bergwerksfeld "Theodorshalle II" wird durch die Stadtgemeinde</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Bergrechtliche Belange</p> <p>Das Plangebiet wird von dem unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetrieb "Karlshalle / Theodorshalle" sowie dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Theodorshalle II" überdeckt. Der Betreiber des Solegewinnungsbetriebes "Karlshalle / Theodorshalle" ist die Firma GuT Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld "Theodorshalle II" wird durch die Stadt Bad Kreuznach aufrechterhalten.</p> <p>Im Bereich der Bergwerksfelder sollten grundsätzlich die wesentlichen Schutzkriterien von äußeren Zonen eines Heilquellenschutzgebietes angewendet werden (so v. a. keine tieferen Eingriffe in den Untergrund über 20 m Tiefe und Veränderungen der Grundwasseroberfläche über 3 m Tiefe).</p>
---	---

<p>Bad Kreuznach, Hochstraße 48 in 55545 Bad Kreuznach aufrechterhalten.</p> <p>Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Eigentümerin sowie dem Betreiber in Verbindung zu setzen.</p> <p>Boden und Baugrund</p> <p>- allgemein:</p> <p>Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Das vorliegende Baugrundgutachten vom 11.07.2020 der Fa. Prof. Dr. Knoblich Umwelt & Baugrundberatung GmbH gibt einen Überblick über den Baugrundaufbau und dessen Eigenschaften.</p> <p>Wir empfehlen die weitere Beteiligung des Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten.</p> <p>Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.</p> <p>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p> <p>- mineralische Rohstoffe:</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p> <p>- Radonprognose:</p> <p>Es ist zu begrüßen, dass Bodenluftuntersuchungen auf Radon stattgefunden haben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Dr. Thomas Dreher</p> <p>2/2</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Einschaltung des Gutachters in der Bauphase ist vorgesehen.</p> <p>Es wird ein Hinweis auf die nebenstehenden Normen aufgenommen.</p> <p>Es wird ein Hinweis auf die nebenstehenden Normen aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Beschlussvorschlag:	Es wird ein Hinweis auf DIN-Normen aufgenommen.

16	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Mainz	Kommentierung
	<p>Herrmann, T. 610</p> <hr/> <p>Von: Brücken, Günter (GDKE) <guenter.bruecken@gdke.rlp.de> Gesendet: Dienstag, 17. November 2020 15:33 An: Stadtplanung; Herrmann, T. 610 Cc: Witteyer, Marion (GDKE) Betreff: Bad Kreuznach, BP "Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße", Ihr Zeichen Th-uh/BPL Nr. 1a/19 Lfd.Nr. 16</p> <p>Sehr geehrte Frau Herrmann,</p> <p>vielen Dank für Ihr Schreiben vom 19.10.2020 zum o.g. Bebauungsplan. Aus dem betroffenen Areal sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt geworden; ein Vorhandensein kann aber deswegen nicht ausgeschlossen werden. Die Lage innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauer (und in deren unmittelbaren Umfeld) und die Nähe zum Franziskanerkloster machen das Areal zur archäologischen Verdachtsfläche. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor ihrer Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen käme. Bei größeren Erdeingriffen sind geomagnetische Voruntersuchungen oder gezielte Baggersondagen in unserem Beisein zu empfehlen.</p> <p>Damit wir die Möglichkeit zur Überprüfung haben, ist der Beginn großflächiger Erdarbeiten bei der Landesarchäologie <u>vier Wochen</u> im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzugeben: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de Fax: 06131-2016-333.</p> <p>Bei eventuellen Rückfragen hierzu stehen wir gerne zur Verfügung. Wir bitten um weitere Einbindung in die Planungen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i.A.</p> <p>Günter Brücken</p> <p>--</p> <p>Dr. Günter Brücken</p> <p>Direktion Landesarchäologie Mainz</p> <p>GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RHEINLAND-PFALZ</p> <p>Große Langgasse 29 55116 Mainz Telefon: +49 6131 2016-303 guenter.bruecken@gdke.rlp.de www.gdke-rlp.de</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu nebenstehenden Anregungen wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
Beschlussvorschlag:	<p>Es wird ein Hinweis auf die Denkmalschutzbelaenge aufgenommen.</p>	

28	Landesbetriebe Mobilität, Bad Kreuznach	Kommentierung
	 <p>  26. Nov. 2020 </p> <p>  LANDESBETRIEB MOBILITÄT BAD KREUZNACH </p> <p> LBM Bad Kreuznach - Postfach 2661 - 55515 Bad Kreuznach vorab per Fax Stadtverwaltung Bad Kreuznach -Stadtbauamt, z. Hd. Frau Herrmann- Postfach 5 63 55529 Bad Kreuznach </p> <p> Ihre Nachricht vom 19.10.2020 Unser Zeichen: (bitte stets angeben) A - BP Stadt Bad Kreuznach, B 48 - IV 41 </p> <p> Ihre Ansprechpartnerin: Iris Seemann Durchwahl: (0671) 804-1426 E-Mail: Iris.seemann @lmbm.badkreuznach. rlp.de </p> <p> Durchwahl: (0671) 804-1426 Fax: (0671) 804-1426 Datum: 25. November 2020 </p> <p> Bebauungsplan „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“ Nr. 1a/19 - Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) </p> <p>Ihr Zeichen: Th-uh/BPL Nr. 1a/19, Lfd.-Nr. 28</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum Vorentwurf des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Grundsätzlich wurde die Konzeption im Vorfeld mit uns abgestimmt.</p> <p>Besonders zu beachten bitten wir, dass die Lieferzufahrt von der Salinenstraße aus nur in Form von Rechtsabbiege- und Rechteinbiegevorgängen genutzt werden darf. Darüber hinaus ist ein Rückwärtsausfahren an der Zufahrt ausdrücklich untersagt.</p> <p>Die Ausbildung dieser Zufahrt hat so zu erfolgen, wie im Lageplan der RATHKE Architekten vom 8.9.2020 (siehe Anlage) dargestellt. Die Schleppkurvennachweise sind noch vorzulegen und einvernehmlich mit uns abzustimmen. Ein Überschleppen der Sperrfäche oder der Gegenfahrbahn ist nicht zulässig.</p> <p>Die entsprechende Zufahrtenbeschilderung ist von der Verkehrsbehörde der Stadt anzurufen.</p> <p>Die Hauptschließung des Markt- und Wohngeländes erfolgt über die Schloßstraße. Wir weisen</p> <p> Besucher: Eberhard-Anheuser-Str. 4 55543 Bad Kreuznach </p> <p> Fon: (0671) 804-0 Fax: (0671) 804-2000 Web: lbm.rlp.de </p> <p> Bankverbindung: Rheinland-Pfalz Bank (LBWV) IBAN: DE23600501017401507624 BIC: SOLADES7600 </p> <p> Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Arno Trauden Stellvertreter: Franz-Josef Theis </p> <p>  RheinlandPfalz </p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die ordnungsrechtliche Steuerung kann als Nebenbestimmung in der Baugenehmigung erfolgen.</p> <p>Die Planung wurde nochmal für den Entwurf überarbeitet. Es ergaben sich Veränderungen an den Ein- und Ausfahrten. Die Nachweise zur Funktionsfähigkeit der Schleppkurven wurden direkt mit dem LBM abgestimmt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

- 2 -

ausdrücklich darauf hin, dass die Schloßstraße als untergeordneter Ast an die Grüne-Welle der Salinenstraße angeschlossen ist. Durch das Gesamtprojekt wird es zu einer erkennbaren zusätzlichen Verkehrsbelastung an der Schloßstraße kommen. Da aufgrund der vor genannten Grüne-Welle-Konzeption die Abflusskapazität der Schloßstraße nicht erhöht werden kann, wird es zu erhöhten Rückstauerscheinungen, Abgas- und Lärmbelastungen kommen. Hierauf weisen wir ausdrücklich hin.

Weiterhin erlauben wir uns anzumerken, dass für die ebenerdigen Parkplätze zwei Ein- und Ausfahrten und für die Tiefgarage ebenfalls nochmals je eine Ein- und Ausfahrt dicht hintereinander zur Schloßstraße vorgesehen sind. Durch mögliche Rückstauerscheinungen in der Schloßstraße aufgrund der verkehrlichen Mehrbelastung könnte es hier in Spitzenzeiten zu Überstauungen und damit Blockaden der Zufahrten kommen. Wir empfehlen, dies in der Abwägung mit zu berücksichtigen.

Gemäß des Verkehrsgutachtens ist mit Rückstauerscheinungen zwischen 80 bis 120 m zu rechnen (95%ige Rückstauwahrscheinlichkeit). Die für den worst-case relevante 99%ige Rückstauwahrscheinlichkeit wird noch höher liegen. Somit ist erkennbar, dass in den Spitzenzeiten die beschriebenen Probleme auftreten werden. Vor allem in der Nachmittagsstunde ist die Qualität der Schloßstraße mit der Stufe D im Grenzbereich angesiedelt.

Da diese Punkte nicht unser Netz betreffen, sind die diesbezüglichen Ausführungen nur als Hinweise zu verstehen.

Wir regen an, unsere Ausführungen auch vor dem Hintergrund des von der Stadt selbst erstellten IVEK zu werten.

Ergänzend zu dem vor Gesagten bitten wir bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um Beachtung der nachfolgenden *allgemeinen Bedingungen*:

- Der Salinenstraße (B 48), insbesondere deren Entwässerungseinrichtungen, dürfen keine Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser, zugeführt werden.

Des Weiteren dürfen diese Anlagen gegenüber ihrer heutigen Lage, Ausgestaltung und Nutzung nicht ohne eine entsprechende Erlaubnis unseres LBM verändert werden.

- Gemäß der Schaltechnischen Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Essen, werden aufgrund der von der Salinenstraße (B 48) ausgehenden Verkehrs-lärmmissionen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die Stadt durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen den Erfordernissen des § 1 Absatz 5 Nr. 1 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat.

Die Kommune trägt hierbei die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

	<p>Das auf Grundlage der neuen Planung überarbeitet Verkehrsgutachten bestätigt die Verträglichkeit des zusätzlichen Verkehrs.</p> <p>Die Zufahrten sind bereits mehrfach angepasst und letztlich für das Vorhaben und die Lage des Gebietes optimiert worden. Es handelt sich nur noch um eine Ein- und eine Ausfahrt zum EG-Parkplatz sowie die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage.</p> <p>Auf Grundlage des aktuellen Gutachtens und der neuen Planung sind die Rückstaulängen geringer zu erwarten.</p> <p>An der angepassten Planung wird festgehalten. Das IVEK wurde im Zuge der gutachterlichen Betrachtungen berücksichtigt. Im Zuge des Mobilitätskonzeptes wurde festgelegt, wie der Verkehr durch das Vorhaben bestmöglich reduziert werden kann.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begutachtung wurde auf Grundlage der neuen Planungen aktualisiert. Alle Folgen des Schallschutzes werden durch Festsetzungen oder vertragliche Vereinbarungen geregelt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Möglichkeiten zur Steuerung von Regelungen in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden vorliegend durch Festsetzungen (hier konkret über Außenlärmpegel und Bauteilhinweise) oder Hinweise genutzt. Alle nicht festsetzbaren Dinge werden im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

- 3 -

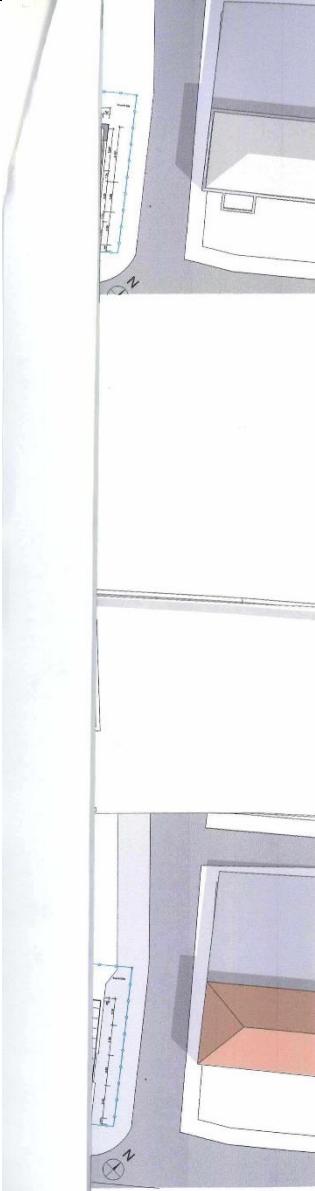
Darüber hinaus hat die Stadt mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulsträger *Bund* bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B 48 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits regeln müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Wagner
Leiter der Dienststelle

Anlage

Wird zur Kenntnis genommen.



Bebauungsplanverfahren "Zwischen Salinenstr. u. Schloßstr." Nr.1a/19 Neubau von Handel, Wohnen, Tiefgarage und Parkplätze Salinenstraße Bad Kreuznach			
Vorhaben und Erschließungsplan			
Bauherr	Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt vertreten durch Herrn M. Yousef Schlossstrasse 100 63263 Neu-Isenburg		
	Tel : 06102 / 88 48 50 Fax : 06102 / 88 48 525 E-Mail: info@schoofs-frankfurt.de		
Architekt	RATHKE Architekten BDA Wuppertal Parc 10 mbB gagc Building Better Cities Hubertusallee 35 42117 Wuppertal Tel : 0202 / 459 479 8 - 0 Fax : 0202 / 459 479 8 - 20 E-Mail: mail@rathke-architekten.de		
Vermesser	Vermesserbüro Dipl. Ing. Jörg Matthes Braunfeier Str 2-4 33619 Braunschweig Tel : 05442 / 95450 Fax : 05442 / 954510 E-Mail: info@jorg-matthes.de		
Stadtplanung	Planung1 Schloßstrasse 11 54510 Wittlich Tel +49 (0) 8571-1779800 Fax +49 (0) 8571-1779801 Mail: info@planung1.de		
Verkehrsplaner/ Mobilitätskonzept	SHG Ingenieure Gerberhof 3 55410 Montabaur Tel +49 (0) 2602 - 131 227-10 Fax +49 (0) 2602 - 131 227-27 Mail: jae@shg-ing.de		
Schallschutz	TÜV Nord Umweltschutz GmbH & CO KG Am TÜV 1 45307 Essen Tel +49 (0) 201-8253368 Mail: klenkowitz@tuv-nord.de		
VEP Aufsichten			
Projekt Nr	BKN3	Datum	08.09.2020
Gezeichnet	MR	Maßstab	1:500
Gesehen	MR	Blattgröße	DIN A 0
Planstufe	EP	BIMcloud: Rathke-Server - BIMcloud Basic für ARCHICAD 22/BKN3/BKN3 2020.02.26 3D Modell alle Bauteilschnitte	
Plannummer	BKN3_EP_AR_EX_VEP001_-_ALG		
C	Urheberrechtsgeschütztes baukünstlerisches Werk Alle Rechte bei RATHKE Architekten BDA Änderungen nur durch den Entwurfsverfasser		



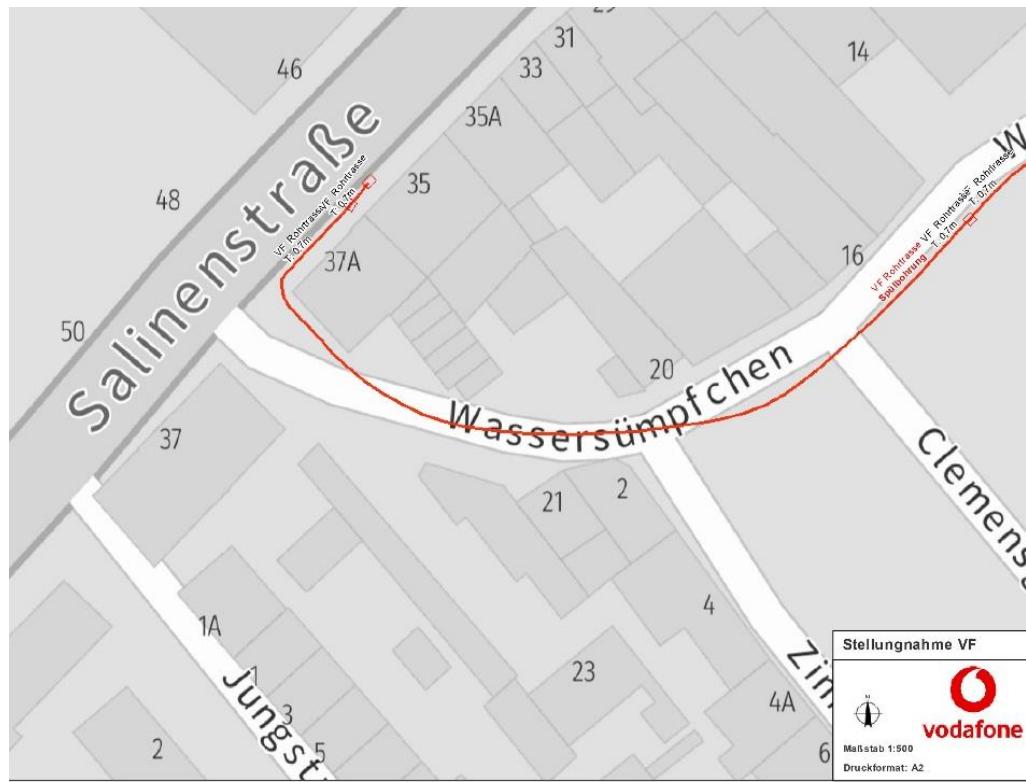
Beschlussvorschlag:

An der angepassten Planung wird festgehalten. Die notwendigen Regelungen werden durch Festsetzungen oder vertragliche Steuerungen umgesetzt.

30	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Planung NE 3, Trier	Kommentierung
<p>Herrmann, T. 610</p> <hr/> <p>Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland <koordinationsanfragen.de@vodafone.com></p> <p>Gesendet: Dienstag, 3. November 2020 15:55</p> <p>An: Herrmann, T. 610</p> <p>Betreff: Stellungnahme S00913423, VF und VFKD, Stadt Bad Kreuznach, Th-uh/BPL Nr. 1a/19 Lfd.-Nr. 30, Bebauungsplan "Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße" Nr. 1a/19</p> <p>Anlagen: Bad_Kreuznach_B-Plan_Nr_1a_19_VF.pdf</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Zurmaierer Straße 175 * 54292 Trier</p> <p>Stadtverwaltung Bad Kreuznach - Talke Herrmann Viktoriastraße 13 55543 Bad Kreuznach</p> <p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00913423 E-Mail: TDRA.SWEschborn@Vodafone.com Datum: 03.11.2020 Stadt Bad Kreuznach, Th-uh/BPL Nr. 1a/19 Lfd.-Nr. 30, Bebauungsplan "Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße" Nr. 1a/19</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.10.2020.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA.SWEschborn@Vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatte sind.</p> <p>Anlagen: Lageplan(-pläne)</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone • Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland • Zeichenerklärung Vodafone • Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans sind keine Leitungen bekannt. Die aufgezeigten Trassen befinden sich außerhalb. Die im Bereich der Straßenverkehrsflächen vorhandenen Leitungen werden nicht tangiert. Die Baumpflanzungen nach Darstellung im Vorhaben. Und Erschließungsplan sollen in Pflanzkübeln realisiert werden, so dass Beeinträchtigungen von Leitungen und Kanälen nicht zu erwarten sind.</p>

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Beschlussvorschlag:

Entfällt.

37	Creos Deutschland GmbH, Homburg	Kommentierung
<p>Ihr Kontakt Planauskunft T +49 (0)6841 9886-160 planauskunft@creos.net.de</p> <p>Unser Zeichen CR 2020-07170</p> <p>Ihr Zeichen Th-ubBPL Nr. 1a/19 Lfd. Nr. 37 Ihre Anfrage vom 19.10.2020</p> <p>gering vertraulich</p> <p> Creos Deutschland GmbH - Am Zunderbaum 9 - 66424 Homburg Stadtverwaltung Bad Kreuznach Postfach 5 63 55529 Bad Kreuznach</p> <p>Homburg, 28.10.2020</p> <p>Stellungnahme zu Ihrer Anfrage: Bebauungsplan "Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße" Nr. 1a/19 Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Creos Deutschland GmbH betreibt ein eigenes Gashochdruckleitungsnetz sowie ein eigenes Hoch- und Mittelpunktsnetz inklusive der zugehörigen Anlagen. Folgende Unternehmen haben uns mit der Betreuung Ihrer Leitungen und Anlagen im Rahmen der Planauskunft beauftragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nippon Gases Deutschland GmbH (Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland) • Zentralkokerei Saar GmbH (ZKS-Leitung im Saarland) • Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH (Biogasleitung im Bereich Ramstein-Miesenbach) • Energi-Netzgesellschaft mbH (Gashochdruckleitungen im Bereich Sulzbach / Altenwald / Friedrichsthal) • Villeroy & Boch AG (Gashochdruckleitungen im Bereich Mettlach) <p>Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten Bereich keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen vorhanden sind.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Creos Deutschland GmbH</p> <p>Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p> <p>Creos Deutschland GmbH Am Zunderbaum 9 66424 Homburg T +49 (0)6841 9886-0 F +49 (0)6841 9886-122 info@creos-net.de creos-net.de</p> <p>Sitz der Gesellschaft: Homburg / Registergericht: Amtsgericht Saarbrücken / HRB 101119 / Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001 sowie DVWK G 1000 Seite 1 von 1</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p>		<p>entfällt</p>

50	Amt 600, Bauaufsicht	Kommentierung
	<p>Bauaufsicht Bad Kreuznach</p> <p>Bauaufsichtliche Stellungnahme zum B-Pl. 1A -19</p> <ul style="list-style-type: none"> zum Punkt 2.1 „allgemein zulässig“ ab dem 1.OG sollten nur Wohnungen zugelassen werden und keine anderen Nutzungsarten. Andere Nutzungsarten stören nur das wohnen und führen unweigerlich zu Konflikten. zum Punkt 2.1 „a Ausnahmsweise zulässig“ diese sollten nur für das EG gelten, da eine Ausnahme für die OG dazu führt, dass es hier unweigerlich zu Konflikten mit dem eigentlich vorgesehenen wohnen kommt. zum Punkt 2.4 „Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ diese sind an der Grundstücksgrenze zu „████████“ nicht zulässig, gegenüber dem Wunsch des Bauherrn. Stellplätze und Zufahrten sollten Grundsätzlich die erforderliche Abstandsfläche zu den vorhandenen Grundstücksgrenzen entsprechend der vorhandenen Nachbarbebauung einhalten, um somit den Wohnfrieden zu gewährleisten. Diese Abstandsfläche sollte eine entsprechende Begründung erhalten (auf Dauer der geplanten Bebauung) und sollte somit auch im B-Pl. aufgeführt werden. Die Aussage zu den Nebenanlagen „ausnahmsweise“ sollte schon mehr eingegrenzt bzw. definiert werden, wann diese anzuwenden ist. Ansonsten führt dies mit Sicherheit zu Konflikten mit den angrenzenden Nachbargrundstücken. <ul style="list-style-type: none"> Die geplante Bebauung sollte schon die erforderliche Abstandsfläche zur Schloßstraße Nr. 11 einhalten, soweit dies nicht schon vorgesehen ist. es ist für den Bürger nicht nachvollziehbar weswegen die Flurstücke 452/81 und 454/81 nicht Bestandteil des B-Pl. sind. Eine spätere Bebauung lässt hier mit Sicherheit nur eine kleinere Bebauung zu, gemäß § 34 BauGB, was gegenüber der geplanten massiven Bebauung zur Salinenstraße/Schloßstraße nicht zu verstehen ist. Des Weiteren sollten die 3 bestehenden Gebäude für die Zukunft mit überplant werden, auch wenn das eine Gebäude unter Denkmalschutz steht. Nur so kann man die massive Bebauung rückwärtig zur Salinenstraße und entlang der Schloßstraße auch begründen. Denn hier sieht es offensichtlich so aus, dass nur für den Bauträger ein B-Pl. geschaffen wird der ihm alle seine Wünsche erfüllt, jedoch dabei die angrenzenden Bebauung bzw. Grundstückseigentümer bei ihren Möglichkeiten der zukünftigen Bebauung einschränkt bzw. überhaupt nicht berücksichtigt, da diese Grundstücke nicht im B-Pl. mit aufgeführt werden. Dadurch wäre der B-Pl. durch 3 Seiten jeweils mit Straßen abgegrenzt, was auch logisch, für den Bürger erscheinen würde. <p>Bad Kreuznach, den 25.11.2020</p> <p>Pauly</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung wurde überarbeitet und auch in ihrer Ausdehnung erweitert. Das in Bezug genommene Nachbargrundstück wurde vom Vorhabenträger erworben und in die Planung integriert. Ein Konflikt innerhalb des Plangebietes ist damit nicht mehr zu erwarten. Der Festsetzungskatalog wird an die neue Planung angepasst.</p> <p>Zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nebenanlagen wird in der Begründung näher eingegangen. Der bauordnungsrechtliche Abstandsflächennachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Die Aufnahme der genannten Flurstücke ist zur städtebaulichen Steuerung nicht erforderlich. Es handelt sich nicht um einen Angebotsplan, sondern um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der lediglich die Bereiche steuert, die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlich werden, welches durch Antrag an den Träger der Bauleitplanung ins Planverfahren eingebracht wird. Auf diesen notwendigen Bereich soll sich das Plangebiet demnach beschränken. Dabei kommt die Planung eindeutig der Umsetzbarkeit des Vorhabens nach, was vertraglich auf Grundlage des BauGB abgesichert ist.</p>
Beschlussvorschlag:	Zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nebenanlagen wird in der Begründung näher eingegangen. Die Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden an die neue Vorhabenplanung angepasst.	

56	Gemeinsamer Arbeitskreis des Behinderten- u. Seniorenbeirates, Frau Anette Glöckner, Bad Kreuznach	Kommentierung
	<p>Gemeinsamer Arbeitskreis des Behinderten- und des Seniorenbeirates der Stadt Bad Kreuznach</p> <p>Anette Glöckner Prieferpromenade 7a 55543 Bad Kreuznach 0671/40928 Gloeckner-Hargesheim@t-online.de</p> <p>31.10.2020</p> <p>Bebauungsplan „Zwischen Salinenstraße und Schloßstraße“ Nr. 1a/19</p> <p>1. Veranlassung Der Bebauungsplan für obengenanntes Baugebiet soll erstellt werden. Auf dem Gelände wurde bereits im ersten Bauabschnitt das Bankgebäude der Volksbank wiedererrichtet. Zurzeit entsteht im zweiten Bauabschnitt ein Gebäude mit Büronutzung und Teile der Tiefgarage. In den Planzeichnungen ist der dritte Bauabschnitt mit Räumen für Wohnungen und Gewerbeflächen und weiteren Parkflächen sichtbar.</p> <p>2. Bereitgestellte Unterlagen u. a.</p> <ul style="list-style-type: none">• Bekanntmachung• Planzeichnung• Textliche Festsetzung mit Begründung• Mobilitätskonzept <p>3. Stellungnahme zu den vorgenannten Unterlagen Betrachtet werden die Planunterlagen, die textliche Festsetzung mit Begründung und das Mobilitätskonzept für den dritten Bauabschnitt. Die Anzahl der Parkplätze nach Stellplatzverordnung soll durch Anwendung eines Mobilitätskonzeptes unterschritten werden.¹</p> <p><small>¹ Siehe Anlage</small></p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aus den Vorplanungen ist ersichtlich, dass in dem Bauabschnitt 52 Wohnungen unterschiedlicher Größe geplant sind. Die Umwidmung einiger Wohnungen zu gewerblichen Flächen (kleinere Arztpraxen, Physiotherapeuten, Freiberufler, Versicherungsbüro und ähnliche Dienstleistungen) ist gemäß Flächennutzungsplan aus 2005 zu lässig.

Wenn alle 52 Nutzungseinheiten als Wohnung genutzt werden sollen, müssen sieben Wohnungen, gemäß LBauO § 51, Abs 1 barrierefrei sein. Von den sieben wären fünf uneingeschränkt für eine Nutzung mit dem Rollstuhl herzustellen.

Aus der Darstellung /Zuschnitt der Wohnungen im Vorentwurf ist nicht erkennbar, dass barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen dort geplant sind. Die Aufzüge die in die einzelnen Geschosse aus dem Untergeschoss führen sind jedoch, laut Plan, barrierefrei.

Im Untergeschoss sind zwei und im Erdgeschoss sind fünf barrierefrei Parkplätze geplant.

Die barrierefreien Parkplätze für die Beschäftigten und Besucher des Hauses sind nicht erkennbar.

Da mobilitätsgeschränkte Menschen weder Fahrräder noch den öffentlichen Personennahverkehr entsprechend dem Mobilitätskonzept uneingeschränkt, selbständig ohne fremde Hilfe nutzen können, ist sicherzustellen, dass sie ihre notwendigen Fahrzeuge auf barrierefreien Parkplätzen in den Untergeschossen abstellen können. Außerdem ist sicherzustellen, dass Parkflächen für Assistenzkräfte zur Verfügung stehen.

Weiterhin ist bei der Baugenehmigungsplanung darauf zu achten, dass die barrierefreien / rollstuhlgerechten Wohnungen Bestandteil des Baugenehmigungsantrages sind. Die Wohnungen sollten mindesten drei Zimmer haben, damit die Übernachtung einer Assistenzkraft möglich ist. Die Bewegungsräume und Türbreiten für Rollstuhlfahrer sind zu beachten. Spätere Verstärkungen im Bereich der Wände für Haltegriffe oder der bodengleiche Einbau einer Dusche sind schwierig oder gar nicht umzusetzen. Die Türen auf die Terrasse oder den Balkon dürfen keine Schwelle haben. Bei den Fenstern sollten die Griffe im unteren Drittel angebracht sein. Falls doch, bedeutet der spätere Ein- oder Umbau der Wohnung für die Eigentümer / Mieter einen hohen finanzielle Aufwand.

Bad Kreuznach, den 31.10.2020

Anette Glöckner

Die Planung wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Die Vorgaben zur Barrierefreiheit werden weiterhin beachtet.

Die barrierefreien Stellplätze sind in der aktuellen Vorhabenplanung gekennzeichnet.

Wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Regelung als Ordnungsmaßnahme kann nicht im Bebauungsplanverfahren verankert werden.

Die barrierefreien Wohnungen sind im neuen Vorhaben- und Erschließungsplan bereits gekennzeichnet.

Anlage 1

Auszug aus der Begründung Seite 18

Art der Nutzung

Die Art der Nutzung wurde im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan untergliedert in den Bereich innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Bereiche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans werden die Nutzungen, die realisiert werden sollen, möglichst genau definiert. Hierbei handelt es sich um einen Backshop mit Café-Betrieb sowie Ergänzungen zur Schank- und Speisewirtschaft (Bistro). Es sollen Gerichte angeboten werden können. Gleichzeitig soll der Betrieb hingegen durch einen regional aktiven Bäcker erfolgen. Diese Nutzung ist explizit festgesetzt.

Des Weiteren wird ein Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss angesiedelt, der eine Verkaufsfläche von rund 1.200 m² haben soll. Die Rahmenbedingungen für den Lebensmittelmarkt wurden fachgutachterlich untersucht. Das Gutachten¹² hat sich mit der Lage des Standortes, den Auswirkungen auf die Konkurrenz und dem Effekt für die Nahversorgung in der Innenstadt von Bad Kreuznach auseinandergesetzt. Im Ergebnis wird das Vorhaben als verträglich und mit den Zielen der Raumordnung kompatibel bewertet. Dabei spielen die Annahme über die Leistungsfähigkeit des Betriebes in Abhängigkeit von Lage, Erreichbarkeit, Größe und Konkurrenz eine wesentliche Rolle. Das Vorhaben ist gemäß Gutachten geeignet die Nahversorgung in der Innenstadt von Bad Kreuznach nachhaltig zu verbessern.

Als weitere nutzungen sind Wohnungen in den Obergeschossen vorgesehen. Hier sollen verschiedene Größen angeboten werden, für die ein reduzierter Stellplatzschlüssel nachgewiesen werden soll.

Als Alternative werden zahlreiche Fahrradstellplätze angeboten, es gibt ein Mobilitätskonzept für die Einbindung des ÖPNV in den Alltag der Bewohner und Carsharing sowie E-Mobilität werden vom Vorhabenträger aktiv gefordert.

Als alternative Nutzung einzelner Einheiten könnten auch Dienstleistungen installiert werden. Hierbei kann es sich um kleinere Arztpraxen, Physiotherapeuten, Freiberufler, Versicherungsbüro und ähnliche Dienstleistungen handeln, die keinen vom Wohnen stark zu unterscheidendem Charakter aufweisen und in Wohngebieten ebenfalls zulässig sind.

Auszug aus dem Mobilitätskonzept Seite 3

2 Rechtliche Grundlagen

Die Firma Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt entwickelt in der Stadt Bad Kreuznach in der Salinenstraße / Schloßstraße ein neues Wohn- / Mischgebiet in 3 Bauabschnitten mit folgenden nutzungen (Stand 09.06.2020):

- 1.BA: VOBa Nutzfläche Büros ca. 2.000,00 m²
- 2.BA: VOBa Nutzfläche Büros ca. 960,00 m² mit Parken
- 3.BA: Wohnen 52 WE davon 10 WE geförderter Wohnungsbau
Lebensmitteleinzelhandel ca. 1.200 m² VKF
Bäckerei ca. 240 m² VKF

Auszug aus dem Mobilitätskonzept Seite 23

Fazit Beim vorliegenden Bauvorhaben Salinenstraße / Schloßstraße sind im 3.BA insgesamt 52 Wohneinheiten (WE) geplant, davon 10 im geförderten Wohnungsbau. Für 42 WE wird ein Stellplatzschlüssel gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Bad Kreuznach von 1,5 und für den geförderten Wohnungsbau von 1,0 angesetzt. Nachfolgende Abb. 24 dokumentiert den erforderlichen Stellplatznachweis sowie die Reduzierung der Pkw-Stellplätze anhand der beschriebenen Mobilitätsmanagementmaßnahmen mit den entsprechenden Ansätzen.

3. Bauabschnitt	Wohneinheiten	An-satz	Stell-platz-nachweis	Reduzierung Mobili-tätskonzept	Abzug	Ge-samt
Wohnen	42	1,2	63	5 % Mobilitätsinfor-mation 6 Leih-/Lastenfahrräder 5 E-Car-Sharing-Fahrzeuge	-4	
Wohnen gefördert	10	1	10		-3	
	52		73		-2	41

Abb. 24 - Reduzierung der Pkw-Stellplätze - 3.BA Wohnen

Für den Bereich Wohnen des 3.BA ergibt sich demnach ein auf 41 Pkw-Stellplätze reduzierter Stellplatzbedarf. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 0,79

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Folgende Stellungnahmen / Anregungen der Öffentlichkeit liegen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vor:

I	Ö1	Kommentierung
	<p>Herrmann 610</p> <p>Von: [REDACTED] Gesendet: Mittwoch, 7. März 2018 11:49 An: Herrmann 610 Betreff: Bebauungsplan Volksbankgelände, Salinenstraße, Einsprüche und Anregungen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir sind Eigentümer der Grundstücke Salinenstraße 27 - 31 und haben der Zeitung entnommen, dass in der Salinenstraße zwischen Einmündung Schlossstraße und Einmündungen Klostergasse ein neuer Bebauungsplan erstellt werden soll, der die Neubebauung des bisherigen Volksbankgeländes festlegt.</p> <p>Dieser Bereich der neu geordnet werden soll, liegt genau gegenüber unserer Grundstücke. Deshalb könnten bei der neuen Planung auch unsere Belange tangiert sein.</p> <p>Die Lärmemissionen der Bundesstraße beeinflussen in diesem Bereich die anliegenden Grundstücke extrem, deshalb wurde auch vom Land Rheinland-Pfalz beziehungsweise dem Landesbetrieb Mobilität im Jahr 2009 ein Gutachten über die Lärmbelastung der Anlieger erstellt. Diese Begutachtung hat dazu geführt, dass Lärmschutzfenster für die anliegende Bebauung durch das Land gefördert werden.</p> <p>Die Höhe der notwendigen Lärmreduktion wurde dabei an der tatsächlichen Bebauung ausgerichtet. Dabei ging man in unserem Bereich von einer gegenüberliegenden Bebauung in Höhe von 2-3 Geschossen aus. Die Höhe der Bebauung ist deshalb wichtig, da sich danach die Reflektion des Schalles bemisst, der dann auf unsere Fassaden trifft.</p> <p>Diese Höhe soll nun wohl auf 5 Geschosse erhöht werden, was damit auch die Lärmemissionen auf unsere gegenüberliegenden Grundstücke erhöht.</p> <p>Ich bitte deshalb im Bebauungsplanverfahren diese Veränderung zu untersuchen und eine entsprechende Verstärkung des Schallschutzes auf unserer Seite der Salinenstraße – kostenfrei für die betroffenen Anlieger – sicherzustellen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Postadresse: [REDACTED] Telefon: [REDACTED]</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung sichert die Neubebauung des Bereiches zur Schloßstraße ab. Die beiden ersten Bauabschnitte sind bereits genehmigt und bebaut bzw. im Bau befindlich. Das Plangebiet liegt demnach schräg gegenüber den genannten Grundstücken.</p> <p>Die Auswirkung der Planung auf den Schallschutz wurde untersucht. Die Prognosewerte für 2030 entsprechen unter Berücksichtigung der Verkehrszahlen dabei den Werten aus der Untersuchung 2007 für das Jahr 2020. Demnach ist durch das Vorhaben auf der gegenüberliegenden Fassade mit einer Zunahme des durch den Verkehr verursachten Lärms durch Reflektionen in geringem Umfang zu rechnen. Da nicht bekannt ist, welchen Schallschutz die Fenster aus der damaligen Maßnahme bieten und ob noch „Reserven“ vorhanden sind, kann keine weitere Aussage zu der Thematik erfolgen. Vorliegend ist zu beachten, dass die neue Planung nur einen Teil der Fassaden an der Salinenstraße auf bis zu 5 Geschosse zulässt. Es handelt sich nicht um eine geschlossene Gebäudefront über 5 Stockwerke, da zwischen den Gebäuden Lücken sein werden. Der Bereich unmittelbar gegenüber den nebenstehend genannten Grundstücken ist von Reflektionen des Verkehrslärms an den neuen Baukörpern im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen. Hier würden eventuelle Reflektionen, die über das Maß der seinerzeitigen Berechnungen hinausgehen könnten, durch die bereits realisierte Bebauung aus Bauabschnitt 1 und 2 ausgelöst. Das Plangebiet liegt nicht gegenüber den nebenstehend angeführten Hausnummern.</p>
Beschlussvorschlag:		An der angepassten Planung wird festgehalten.

II	Ö2	Kommentierung
	<p>[REDACTED] den 14.11.20 [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>Stadtbauamt Bad Kreuznach z.Hdn. Dipl.-Ing. Talke Herrmann Viktoriastr. 13 55543 Bad Kreuznach</p> <p>Stadtverwaltung Bad Kreuznach Stadtbauamt 17. NOV. 2020</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1a-19 "zwischen Salinenstr. und Schloßstr." hier: Meine betroffenen Parzellen Flur 65 Parz. 80/4 u . 454/246</p> <p>Sehr geehrte Frau Herrmann,</p> <p>Danke für Ihre Bemühungen, mir den geplanten Bebauungsplan zukommen zu lassen und mir telef. die vorgesehenen Baubeschränkungen für die zukünftige Nutzung meiner Grundstücke zu erläutern.</p> <p>Inzwischen habe ich die Baupläne eingesehen, die im Telekon-Gebäude im Brügges ausgehängt sind.</p> <p>Das vorgesehene Baugebiet ist mir bekannt, da ich seit mehr als 70 Jahren Bewohner und Bürger der Stadt Bad Kreuznach bin, wo ich im Haus meiner Großmutter [REDACTED] und meines Onkels [REDACTED] [REDACTED] und im Garten an der alten Stadtmauer an der Salinenstr. 48 verkehrte, einst das Luisen INstitut für Höhere Töchter unter der Leitung der Schulvorsteherin [REDACTED], meiner Ur-Urgroßtante.</p> <p>Seit 60 Jahren bin ich Miteigentümer dieses Grundstücks und Nachbar dieser vier Parzellen.</p> <p>Deshalb habe ich großes Interesse an dem Bauvorhaben der Firma Schoofs, vor allem aber was aus den Gärten hinter den Häusern an der Schloßstr. und der "Grünen Lunge" an der Stadtmauer wird.</p> <p>Und so komme ich nun ächst zu allgemeinen Fragen an die Bauverwaltung, bevor ich mich zu Empfehlungen und Kritiken an der Planung für meine Grundstücke wende:</p> <ol style="list-style-type: none">1.) Sind die klimatischen Veränderungen durch die groß-artigen Bebauungen und die Asphaltierung der Parkflächen bedacht?2.) Kann die Belüftung der an Rande des Kurviertels liegenden Zone gewährleistet werden oder entsteht ein Kesseleffekt? <p>- 2 -</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen sind nicht mehr inhaltlich relevant, da das betreffende Grundstück mittlerweile in die Vorhabenplanung einbezogen wurde. Die angepasste Planung des Entwurfs kann daher ungeachtet der nebenstehenden Anregungen umgesetzt werden.</p>

- 2 -

3.) Wie können die Emissionen und Geräusche der Parkplatzbesucher für die Geschäfte, nicht die Tiefgaragenbenutzer, von mehr als 50 Parkplätzen über mehr als 12 Stunden täglich an 6 Wochentagen und möglicherweise auch sonntags so minimiert werden, dass sie für Bewohner meines Grundstücks nicht lästig werden ? Wie kann vermieden werden, dass sich an den Grundstücksgrenzen nicht Unrat, Fäkalien oder Abfälle der Besucher ansammeln oder nachts sich im Dunkeln "licht-scheues Gesindel, Drogensüchtige oder Pemmer ect ansiedeln, wenn die Parkfläche nicht beleuchtet oder abgesperrt ist ? Alles Erfahrungen, die ich inzwischen bei meinen verbliebenen Grundstück gemacht habe.

Daraus ergeben sich nun Wünsche und kritische Anmerkungen in Bezug auf mein etwa 900qm großes Grundstück entlang der alten Stadtmauer bis zur Turnhalle hinter dem Schulgarten an der Gymnasialstr.

1.) Ich brauche eine Trennmauer wie bereits bestehen zum Grundstück [REDACTED] als Sichtschutz gegen neugierige Blicke oder Abfallgrube, als Luftschutz gegen erhebliche Autoabgase - nicht alle werden E-Mobile fahren - als Lärmschutz gegen den Publikumsverkehr, besonders aber weil die hohen Mauern der Turnhalle und der Stadtmauer den Schall gut reflektieren und damit verdoppeln. Dabei kann ich das Schallgutachten der Firma Schoofs zum eigenen Vorteil nicht anerkennen.

2.) Die Kennzahlen für die Bebaubarkeit meines Grundstücks Parz. 80/4 mit 3 Meter Abstand zu den Grenzen, Geschoss Höhe 2, Gesamtpflasterfläche 1,0 (also Regenabflussfläche) und Wohngebäudenutzungsfläche 2,0 sind zu gering, wenn ich ein mögliches städtisches Gebäude in Bezug zu den bestehenden und zukünftig gebauten Gebäuden an Salinen- und Schlossstr. sehe. Mein Grundstück liegt etwa 2 Meter unter Niveau der Salinenstr. und etwa 1,5 Meter unter dem der Schloßstr. Die Turnhalle des Gymnasiums ist 12 Meter hoch, die Gebäude an Salinenstr. werden nach Ihren Angaben Frau Herrmann, 18,10 Meter + Dachausbau, die an der Schlossstr. 14,10 Meter + Dachaufbau, so dass ich die eingeschränkte Sonneneinstrahlung im Herbst und Winter bedenken muss. Das angrenzende Hinterhaus von [REDACTED] ist 7,3 Meter hoch + Niveausockel 1,5 Meter, sein Haus an der Gymnasialstr. 11,0 Meter, aber die Aussicht versperrende Kinorückwand an der Gymnasialstr. schon 15,5 Meter hoch. Deshalb fordere ich eine Geschoss Höhe von 4 Stockwerken mit entsprechender Korrektur der dazu gehörigen Richtwerte, damit mein jetzt nur " geplantes Häuschen" [REDACTED] von der Höhe der Turnhalle erdrückt wird.

3.) der 4-Meter breite Zuweg zum Grundstück parz. 454/246 von der Gymnasialstr. ist eigentlich noch zu schmal und seine Einfahrt am Tor

- 3 -

- 3 -

zu eng, um von großen Baufahrzeugen optimal genutzt zu werden. Die Gymnasialstr. hat wegen der vorspringenden Stadtmauer und des deshalb verschmälerten Bürgersteigs nur eine Breite von etwa 6 Meter, der gegenüberliegende Bürgersteig ist wegen Absperrung mit Pfosten nicht nutzbar. Deshalb halte ich es für geboten, die Toreinfahrt zu vergrößern und vielleicht damit die Zufahrt zu verbreitern.

Ob für alle meine Bedenken und Wünsche die Bauverwaltung die richtige Ansprechstelle ist, weiß ich nicht, aber in der Bauvorplanung sollten möglichst viele beteiligte oder angesprochene Bürger ihre Gedanken einbringen und von den Fachleuten der Bauverwaltung verarbeitet werden, damit das großzügige und großartige, vielleicht auch überdimensionierte Bauvorhaben gelingt und alle Betroffenen zufrieden gestellt werden. Die Stadt profitiert ja davon und stellt dann entsprechende Forderungen auf, ja auch für mich.

So hoffe ich, dass die entscheidenden Gremien dieser Kur-, Geschäfts- und Verwaltungsstadt meine Anregungen und Bedenken nicht übergehen und das Bauvolumen der Zukunft anpassen, nicht im Stil der 70-ger Jahre verharren. Ich erwarte eine Mitteilung, dass mein Brief von 14.11.2020 bei der Bauverwaltung eingegangen, - nicht wörtlich: - ist.

Mit freundlichem Gruß

A horizontal black redaction mark covering a handwritten signature.

PS: Ich vermisse bei dieser großzügigen Planung für Geschäfte und Wohnungen ein "Plätzchen" zum Spielen und/oder Müßig-sein für Kinder und Rentner.

Wichtiger Anhang (Seite 4) !!

- 4 -

Wichtiger Anhang:

Betrifft: Textliche Festsetzungen - Vorentwurf vom 02. Sept. 2020
§ 2.4 Wohnungen, hier: Übriges Plangebiet für MK Kerngebiet: Allgemein zulässig Nr 4: - Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses, und ausnahmsweise zulässig: Nr. 3 Wohnungen im Erdgeschoss

Da mein Grundstück zum Geltungsbereich des Vorhaben und Erschließungsplan gehört, dürften die Vergünstigungen wie im übrigen Geldtungsplan vorgesehen, Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses und ausnahmsweise vorgesehen Wohnungen im Erdgeschoss nicht gelten. ???

Warum nicht? Für mein Grundstück ist es gerade wichtig, da es nicht für Geschäfte, Büros, Praxen, Publikumsverkehr durch seine Lage mit fast 40 m von der Gymnasialstr. ungünstig ist, dass es vollständig für ruhige Wohnungen genutzt werden kann. Daher bitte ich, diese letztgenannte Ausnahme auch für die Planung für mein Grundstück zuzulassen.

Außerdem ist eine dreigeschossige Bauweise aus städtebaulicher Sicht für die Wohnkultur und in Bezug auf diemomentanen und zukünftigen Bauhöhen der Umgebung ein "Aha-Erlebnis".

Deshalb bitte ich, den Text des Vorentwurfs entsprechend zu ändern oder dem zukünftigen Bebauungsplan eine Ausnahme einzutragen.

Ich erwarte diesbezüglich eine Rückmeldung. - Danke -

A large black rectangular redaction mark covering several lines of handwriting.

[REDACTED] den 8.12.20

Stadtverwaltung
Bad Kreuznach
10. Dez. 2020

Stadtverwaltung
Bad Kreuznach
10. DEZ 2020

Stadtbauamt Bad Kreuznach
z. H. Dipl.-Ing. Talke Herrmann
Viktoriastr. 13
55543 Bad Kreuznach

Bebauungsplan 1a/ 19 : Ortstermin an meinem Grundstück Flur 65 Parz.
80/4 und 454/246 am Mo., den 7.12.20 um 10:00 Uhr gemäß Anschreiben
vom 19.11.2020

Sehr geehrte Frau Herrmann,

zunächst meinen Dank für das Zustandekommen des Ortstermins und das Verständnis und ein Entgegenkommen für meine Bedenken und Wünsche für die zukünftige Bauplanung des Projektes 1a/19 an Salinen- und Schloßstraße in Bad Kreuznach.

Wichtig war das verständnisvolle Gespräch mit Ihnen als Vertreterin des Bauamtes und den beauftragten Stadtplaner, Herrn Heßer, der wohl wegen seiner Heimat an der Mosel mit den Problemen der Hochwassergefährdung größere Erfahrung mitbringt. Leider konnte krankheitsbedingt der Architekt der Kreuznacher Volksbank, Herr Rathke, nicht anwesend sein.

Mein heutiges Schreiben dient dazu, aus meiner Sicht die Ergebnisse festzuhalten, wie sie möglicherweise in der Bauplanung dann dokumentiert werden können:

1. Zu meinen Wünschen und Bedenken hinsichtlich der umgebenden Kundenparkplätze wurde bekundet, dass man sich bemühe, eine Lösung für die Belästigung durch Autolärm, -abgase, -scheinwerfer bei Dunkelheit zu finden, in dem man an Schallschutz- und Lichtschutzmauer denke.

Meine Vorhaltungen wegen der Belüftung des Geschäftsparkplatzes, zu dem von der Salinenstr. nur ein schmaler Zugang vorgesehen ist, während bis auf die Zufahrt von der Schloßstr. die Straßenzeilen komplett mit mindestens 5 Meter hohen Geschäftsräumen zugebaut sind, konnten nicht entkräftet werden. Es ist wohl mit einem Kesseleffekt zu rechnen, der durch die schlechte Entlüftung und Aufheizung der Parkplatzfläche noch

- 2 -

- 2 -

verstärkt wird.

2. Ausgangspunkt zu der Frage der Geschoss Höhe war die Besichtigung des Hochwasser gefährdeten Niveaus des Grundstücks, das bei der Einfahrt an der Stadtmauer etwa 50 cm über straßenniveau, aber etwa 1 - 1,5 m unter dem Erdniveau der Gartengrundstücke an der Schloßstraße liegt. Das Nachbarhinterhaus von [REDACTED] hat zusätzlich noch einen Kellersockel von 1 - 1,5 Meter. Hierdurch ergibt sich die Frage nach der Höhe des Untergeschosses für Autoabstellplätze und Garagen. Mein Wunsch, auf diesen Unterbau oder Stelzenbau ein Gebäude mit 3 Geschossen zu errichten und im unteren Teil die Autos bis an die Seitenmauern zu parkieren, wurde von Herrn Heßer als akzeptierbar anerkannt. Hin-
^{icht}sicht der Gestaltung eines Daches wurde von Vorschriften abgesehen.

3. Die 4 m breite Zufahrt von der gymnasialstr. entlang der alten Stadtmauer wirft planerisch Probleme auf, da der Schulleiter des be- nachbarten Gymnasiums den dringenden Wunsch geäußert hat, diesen Weg zu verlegen, und zwar auf die Gegenseite, um von der Schule aus durch das Mauertor für die Schulkinder einen ungestörten Zugang zu Schul- garten zu haben.

Das Bauamt hat deswegen bereits Kontakt mit der Kreisverwaltung als Schulträger aufgenommen. Bei kurzfristigem Verhandlungserfolg könnte der Bauplan noch abgeändert werden, aber wenn nicht, da Entscheidungen der Behörden oft langfristig und schwierig sind, sollte aber ein Hin- weis auf solche zukünftige Planung gegeben werden.

Ich hoffe, ich habe die Ergebnisse der Diskussion richtig wiedergegeben, so dass sie entsprechend auch umgesetzt werden können und die Vor- stellungen von der Bauplanung nach allen Seiten in Zuversicht abrunden.

Mit freundlichem Gruß



Beschlussvorschlag:

An der angepassten Planung wird festgehalten.

III	Ö3	Kommentierung
	<p>27/11/2020 10:49 06718898060 MERK, SCHLARB&PARTNER S. 01/03</p> <p>MERK SCHLARB & PARTNER Partnerschaft mbB Rechtsanwälte - Steuerberater - Wirtschaftsprüfer</p>  <p>MERK SCHLARB & PARTNER - Postfach 1954 - 55509 Bad Kreuznach </p> <p>per Telefax: 800-728 Stadt Bad Kreuznach Fachbereich Stadtplanung und Umwelt Viktoriastr. 13 55543 Bad Kreuznach</p> <p>Sachbearbeiter: RA Herbert Emrich Sekretariat/Durchwahl: Frau Schäfer / Frau Krattner 0671 / 88980 - 16 E-Mail: Schaefer@Merk-Schlarb-Partner.de Unser Zeichen: 1229/20 EM09 ps D20/47631-20 Datum: 27.11.2020</p> <p>Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Teilbereich „zwischen Salinenstraße und Schlossstraße“ Nr. 1a/19</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir vertreten die rechtlichen Interessen der [REDACTED] diese vertreten durch den geschäftsführenden Gesellschafter, [REDACTED]. Unsere Mandantschaft ist Eigentümerin der bebauten Liegenschaften in Bad Kreuznach Salinenstraße 27, 29 und 31. Es handelt sich um die Grundstücke Gemarkung Bad Kreuznach</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flur 64 Flurstück Nr. 51; • Flur 64 Flurstück Nr. 50/2 und • Flur 64 Flurstück Nr. 49/3. <p>Die vorgenannten Wohn- und Geschäftshäuser liegen außerhalb des Planbereiches, der mit dem, sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „zwischen Salinenstraße und Schlossstraße“ überplant werden soll. Jedoch werden die Interessen unserer Mandantschaft durch den vorgenannten Bebauungsplan tangiert. Die Betroffenheit im Sinne der Vorschrift des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO liegt zweifellos vor. Im Rahmen des Verfahrensschrittes der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist demgemäß vorzutragen:</p> <p>1. Der vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 24.09.2020 gefasste Beschluss</p> <p>Bankverbindlungen: Sparkasse Rhen-Maie IBAN: DE57 5605 0180 0000 0065 55 BIC: HALADESKRE Postbank Ludwigshafen IBAN: DE30 5451 0067 0027 4805 71 BIC: PBNKDEFF</p> <p>Premiengirokonto: Sparkasse Rhen-Maie IBAN: DE32 5605 0180 0017 0688 67 BIC: HALADESKRE</p> <p>Clemens Merk Rechtsanwalt Prof. Dr. iur. Eberhard Schlarb Steuerberater, Rechtsanwalt Heribert Emrich Rechtsanwalt Fachanwalt für Verwaltungsrecht Heinz-Günter Kub Rechtsanwalt, Verfleidiger Buchprüfer Dipl.-Bur. (FH) Ralf Dünn Steuerberater, Wirtschaftsprüfer Fachanwalt für Internationales Steuerrecht Dr. iur. Marc Kellmoxy Rechtsanwalt Stephan Spies Rechtsanwalt Fachanwalt für Insolvenzrecht Patrick Sattler Rechtsanwalt Fachanwalt für Steuerrecht Wirtschaftsprüfer (Univ. Bayreuth) Albrecht Hause Rechtsanwalt Fachanwalt für Arbeitsrecht Fachanwalt für Verkehrsrecht Hermann Redlich Rechtsanwalt Richter am Arbeitsgericht L.R. Claus Merk Rechtsanwalt Clemens Merk (an.) Steuerberater, Wirtschaftsprüfer angestellte Steuerberater: Dipl.-Bur. (FH) Andrea Hambrecht Steuerberater Dipl.-Bur. (FH) Melanie Lothammer Steuerberaterin Dipl.-Bur. (FH) Christian Bojak Steuerberater Dipl.-Kffr. Verena Schlarb Steuerberaterin Markus Eickert Steuerberater</p> <p>Rabenheimer Straße 2-4 55543 Bad Kreuznach Telefon: 0671/88980-0 Telefax: 0671/88980-40 rechts@merk-schlarb-partner.de www.merk-schlarb-partner.de AG Koblenz PR 079 Eingetragene Partnerschaft mbB Ust.-Id-Nr. DE 184344822</p> <p>paroosten: Montags bis Donnerstag 08.00 Uhr - 12.30 Uhr 13.30 Uhr - 18.00 Uhr Freitag 08.00 Uhr - 12.00 Uhr nach Vereinbarung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>27/11/2020 10:43 06718898060 MERK, SCHLAR & PARTNER S. 82/83</p> <p>Seite 2 von 3 MERK SCHLAR & PARTNER</p> <p>zur Aufstellung des Bebauungsplanes „zwischen Salinenstraße und Schlossstraße“ Nr. 1a/19 wurde unter dem Datum des 19.10.2020 öffentlich bekannt gemacht. Damit ist der Vorschritt des § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB genüge getan. Es fehlt jedoch der Hinweis, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB handeln soll. Entweder hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 24.09.2020 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht im Blick gehabt oder aber die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist nicht vollständig. Der Hinweis allein, dass ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ist im Hinblick auf den Unterrichtungszweck des § 2 Abs. 1 Satz 2 in der Regel ohne Wert, wenn nicht nähere Angaben erfolgen, so Sofker im Kommentar von Ernst Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger zum BauGB § 2 Rdn. 69.</p> <p>2. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach für den zu überplanenden Teilbereich sieht gemischte Bauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen vor. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß dem Vorentwurf vom 09.10.2020 beschäftigt sich nur mit der näheren Ausgestaltung der gemischten Baufläche und lässt die Flächen des Gemeinbedarfs außen vor. Auch die textlichen Festsetzungen gemäß Vorentwurf vom 02.09.2020 nehmen nicht Bezug auf Gemeinbedarfsflächen.</p> <p>3. Der Vorentwurf sieht vor, dass Teile der Salinenstraße überplant werden. Sie werden jedenfalls in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Bei der Salinenstraße handelt es sich um die Ortsdurchfahrt einer dem Bundesfernstraßengesetz unterliegende Bundesstraße. Deshalb ist zu problematisieren, ob es überhaupt notwendig ist, eine Überplanung vorzunehmen. Zwar wird nach der Legende die farbliche Ausgestaltung des zu überplanenden Teiles der Salinenstraße unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB definiert. Allerdings wird ja insoweit nur der Text der Anlage zur Planzeichenverordnung Ziff. 6.1 betreffend Verkehrsflächen wiederholt. Mit Blick auf den Schutz der hier vertretenen Grundstückseigentümerin vor nicht hinnehmbarer Steigerung des Verkehrslärms müssen im weiteren Verfahren Klarstellungen und Präzisierungen erfolgen. Auch die Überplanung bzw. Sicherung der Trasse einer Bundesfernstraße muss nach § 1 Abs. 3 BauGB notwendig sein, Rückschluss aus dem Leitsatz Nr. 3 des Urteiles des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.10.1985, Az. 4 C 21/80.</p> <p>4. Eine erhebliche Betroffenheit der hier vertretenen Gesellschaft bürgerlichen Rechtes ergibt sich aus der Lärmpegelkarte Gewerbelärm nachts. Das Gebiet, in dem sich die bebauten Geschäfts- und Wohnhäuser unserer Mandantin befindet, ist als MI-Gebiet einzurufen und damit schutzwürdig nach der Ziff. 6.1 c der TA Lärm. Der Immissionsrichtwert für diese Immissionsorte beträgt somit für die Nachtzeit 45 dB(A). Dieser Wert wird nach den vorliegenden Gutachten überschritten, zumindest erreicht.</p> <p>Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die gegenseitigen Interessen miteinander und gegeneinander abzuwegen. Diese Grundregel ist meinerseits nicht näher darzulegen. Unter Beachtung dieser Grundregel muss auch bei vorhabenbezogenem Bebauungsplan die Planung so gestaltet werden, dass der größtmögliche Schutz der angrenzenden Grundstücke gewährleistet ist. Eine Planung, die einzelnen, angrenzenden Gebäude eine, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm übersteigende oder auch nur</p>	<p>Es handelt sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dies wurde so in der Sitzung des Stadtrates kommuniziert. Die Stadt ist sich daher der Verfahrenswahl bewusst.</p> <p>Die Vorhabenplanung ist mit der Ausweisung im FNP kompatibel, da es sich um eine gemischte Nutzung des Grundstücks handelt. Die Größe der in Anspruch genommenen Fläche der Gemeinbedarfsfläche beträgt rund 1200m². Im Sinne der groben Abgrenzungsschärfe des FNP ist die Einbeziehung vertretbar. Zudem hat die Stadt Bad Kreuznach im September 2021 die generelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen. Hierbei werden auch solche geringfügigen Anpassungen korrigiert. Der Umsetzung der Planung steht dies nicht entgegen.</p> <p>Die Salinenstraße wird bis zur Mitte der Straße in den Geltungsbereich aufgenommen. Dadurch wird keine Planung oder Änderung der Verkehrsfläche ausgelöst. Die Fläche wird lediglich gemäß Abgrenzungsvorschlag rechtlich gesichert.</p> <p>Auf Grundlage der Begutachtung ist im betroffenen Bereich keine Belastung zu erwarten. Der nächstgelegene Messpunkt zeigt bereits eine nur geringe Belastung durch die Planung auf.</p>
---	--

27/11/2020 10:49 06718898060 MERK, SCHLARB&PARTNER S. 03/03 Seite 3 von 3 MERK SCHLARB & PARTNER erreichende Lärmbelastung zumutet, ist dann nicht gerechtfertigt, wenn es anderweitige Lösungsmöglichkeiten gibt. Vorliegend mögen die Interessen des Investors so gelagert sein, dass er eine für seine Zwecke und Ziele bestmögliche und wirtschaftlichste Planung anstrebt. Eine solche Gestaltung des Vorhabens muss jedoch dann scheitern, wenn innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch andere Lösungsmöglichkeiten denkbar sind und dadurch der Immissionsschutz angrenzender Grundstücke erhöht wird. Bei Durchsicht der vorliegenden Planung steht mit erfreulicher Deutlichkeit fest, dass auch andere Gebäude- und Anlageplanungen möglich sind, die die Lärmbedrohung der Liegenschaften unserer Mandanten auf jeden Fall mindern könnten. Das für die Betroffenheit nachts vorgetragenen gilt auch für die Betroffenheit am Tag. Es mag sein und insoweit wird die vorliegende schalltechnische Untersuchung nicht verkannt, dass am Tag die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Sie nähern sich aber der Höchstgrenze und auch hier ist demgemäß einzufordern, dass Umplanungen stattfinden, die die Lärmbelästigung mindern. 5. In den bisherigen Vorplanungen und bisherigen der Vorplanung zuzuordnenden Untersuchungen wurde der Lärmaktionsplan der Stadt Bad Kreuznach, ausgefertigt am 03.07.2020, nicht berücksichtigt. Der Aktionsplan beruht auf der Grundlage der EU-Umgebungs lärmrichtlinie Nr. 2002/49 EG. Er dient der Umsetzung der Vorschriften der §§ 47 a-f BlmSchG. Auch wenn es für die Lärmaktionsplanungen keine normativ festgelegten Grenzwerte gibt, sind sie für die Bauleitplanung von erheblicher Bedeutung. Dies gilt insbesondere für Bauleitpläne, die die planungsrechtlichen Grundlagen für Vorhaben mit Lärmimmissionen schaffen, so wiederum Söker im Kommentar von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautberger zum BauGB § 1 Rdn. 154. So ist besonders herauszuarbeiten, dass die Andienung der Verkaufswaren/Verkaufsortimente in offenen Abladehallen erfolgen soll. Auch die Tageszeiten außerhalb der Tageskerne, also die Stunden morgens zwischen 06.00 Uhr und 08.00 Uhr und abends zwischen 19.00 Uhr-22.00 Uhr sind schutzwürdige Zeiträume, die in dem vorliegenden Gutachten zum Lärm-/Immissionsschutz nicht hinlänglich beachtet werden. Das Abwägungsgebot und die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit haben gerade eine besonders hohe Bedeutung für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes. Sie sind auf Vermeldung oder Vermlinderung der von vorgesehenen Nutzungen ausgehenden Beeinträchtigungen gerichtet. Im Wesentlichen geht es dabei um die planungsrechtlich zu bewältigenden auf die von einer vorgesehenen Nutzung auf benachbarte Nutzungen ausgehenden nachteiligen Auswirkungen. Diese Aufgabe hat verfassungsrechtliche Relevanz. Die notwendige Berücksichtigung der Interessen der hier vertretenen Mandantschaft zwingt zu baulichen Umgestaltungen des Vorhabens. Mit freundlichen Grüßen  Herbert Emrich Rechtsanwalt	Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein und die schalltechnische Verträglichkeit wurde gutachterlich nachgewiesen. Das gleiche würde für andere Nutzungen auch gelten. Die Schallschutzmaßnahmen sind ausgereift und in der Planung rechtlich oder vertraglich verankert. Für die Planung wurde eine konkrete Untersuchung erarbeitet, die die Details der Immissionen beleuchtet. Die Lärmaktionsplanung ist hier von geringerem Detaillierungsgrad. Die Anlieferung erfolgt in abgeschirmten Bereichen, ohne nennenswerten Schallaustritt im Verladenvorgang. Alle Minderungsmaßnahmen wurden bereits ergriffen. Das Gutachten beleuchtet alle notwendigen Betrachtungszeiträume und Vorgänge. Die neue Vorhabenplanung wurde umfänglich auf ihre Verträglichkeit hin geprüft. Die „Tagesrandzeiten“ sind nicht unverhältnismäßig von Lärmbelastungen betroffen.
Beschlussvorschlag:	An der angepassten Planung wird festgehalten. Der Geltungsbereich wird entsprechend angepasst.