

11. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB
Begründung zur Beteiligung
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stadt: Bad Kreuznach

Bad Kreuznach, den

.....
Emanuel Letz
Oberbürgermeister (Dienstsiegel)

Verfasser:
Lucas Gräf, B. Sc. Ingenieur Raumplanung
Henrik Illing, B. Sc. Raumplanung
Martin Müller, Stadtplaner / B.Sc. Raumplanung

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 PLANUNGSANLASS	4
2 PLANGEBIET UND VORGABEN	4
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
2.2 Verfahrensablauf	5
2.3 Einfügung in die Gesamtplanung	6
2.3.1 Landesentwicklungsprogramm	6
2.3.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)	7
2.3.3 Flächennutzungsplan	10
2.3.4 Landschaftsplan	11
2.4 Schutzgebiete und Schutzstatus	12
3 GRUNDZÜGE DER PLANUNG IM BEREICH DER 3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „P7.1“	17
3.1 Städtebauliches Konzept / Beschreibung des Vorhabens	17
3.2 Erschließung	17
3.3 Ver- und Entsorgung	17
3.4 Immissionsschutz	18
4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – AUSWEISUNG UND DARSTELLUNG	19
4.1 Flächenänderung	19
5 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT IN DER BAULEITPLANUNG	22

ANHANG

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im räumlichen Zusammenhang

Abbildung 2: Lage im ROP Rheinhessen-Nahe 2014

Abbildung 3: Lage im Flächennutzungsplan

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan – bisherige Darstellung

Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan – geplante Darstellung

1 PLANUNGSANLASS

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 31.10.2019 beschlossen, den rechtskräftigen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur damaligen 2. Änderung des Bebauungsplanes "P 7.1" der Stadt Bad Kreuznach zu ändern. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes aber nie vollzogen wurde, wird diese nun in die 3. Änderung integriert und der Flächennutzungsplan parallel geändert.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes P7.1 dient der Anpassung und Ergänzung des bereits bestehenden Gewerbegebietes. Der Bebauungsplan soll in seiner Gesamtheit geändert werden. Aufgrund der hohen Nachfrage bzw. des großen Bedarfs an Gewerbebauflächen wird zu dem bereits als Gewerbegebiet genutzten Areal im Nordosten der Stadt Bad Kreuznach, südlich eine im Eigentum der Stadt befindliche Fläche ergänzt. Auf dieser ca. 2 ha großen Fläche sollen sich vor allem Handwerksbetriebe ansiedeln. Im Nord-Osten des Änderungsbereiches soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine Rettungswache zu errichten. Zusätzlich ist eine Anpassung der Festsetzungen sowie der Straßenplanung vorgesehen.

Der aktuelle Flächennutzungsplan widerspricht den geplanten Darstellungen der Änderung des Bebauungsplanes „P7.1“. Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, ist im Folgenden eine planungsrechtliche Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2 PLANGEBIET UND VORGABEN

2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Plangebietes bzw. des Änderungsgebietes liegt im Nordosten der Stadt Bad Kreuznach. Im Norden und Nordosten grenzt ein weiteres Gewerbegebiet an das Plangebiet. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden sowie Westen verläuft die Bundesstraße 428 an dem Plangebiet entlang. Diesbezüglich gibt es im Süden und Westen jeweils eine Anbindung des Plangebietes an die B 428.

Die ca. 27,3 große Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage Bad Kreuznach in den Gemarkungen Bosenheim und Planig.

Die nachfolgenden Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs in der Flur 8, Gemarkung Bosenheim:

Flst. Nrn. 38/4, 39/4, 39/6, 90/1, 90/2, 90/3, 91/5 (tw), 91/6 (tw), 108/17 (tw), 108/15 (tw), 173/4, 176/1 (tw), 179/1 (tw), 180/3, 204/1, 204/2, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 217/1, 218/4, 219, 220/1, 220/2, 220/3, 220/4, 220/5, 220/6, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227/1, 227/2, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234/1, 234/2, 235, 236, 237, 238, 239, 240/1, 240/2, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 506/3 (tw), 506/6, 506/7, 507/4, 507/5, 508/2, 509/2, 509/3, 510/2, 510/3, 512/7 (tw), 556/3, 556/4, 556/6 (tw), 556/7 (tw)

Die nachfolgenden Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs in der Flur 7, Gemarkung Bosenheim: Flst. Nrn. 512/8 (tw)

Die nachfolgenden Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs in der Flur 7, Gemarkung Planig:

Flst. Nrn. 267/3, 268 (tw), 377 (tw), 395/2 (tw), 395/8, 395/9

Folgende Flurstücke grenzen an das Plangebiet an:

- Norden: Flurstücknummer 108/18; 112/14; 108/17; 112/15; 109/9; 182/6; 103/5; 99/1; 98; 97/4; 91/10; 94/3; 91/6; 179/1; 91/5 (Flur 8, Gemarkung Bosenheim); 377; 387/1 (Flur 7, Gemarkung Planig)
- Osten: Flurstücknummer 395/2; 268; 118; 117; 116; 115; 114; 113; 112; 111; 110 (Flur 7, Gemarkung Planig)
- Süden: Flurstücknummer 67; 66; 65; 64; 63; 62; 61; 60; 59; 58; 57; 56/2; 56/1; 55; 54/1; 54/2; 53; 52; 51; 50; 49; 40; 108/15; (Flur 8, Gemarkung Bosenheim); 506/9; 556/8; 507/8; 507/18; 507/7; 509/4; 510/4; 512/7; 512/8 (Flur 7, Gemarkung Bosenheim)
- Westen: Flurstücknummer 108/16; 108/17; 199/4; 183/7; 183/8; (Flur 8, Gemarkung Bosenheim); 59/10; 7/16 (Flur 46 und Gemarkung Bad Kreuznach)

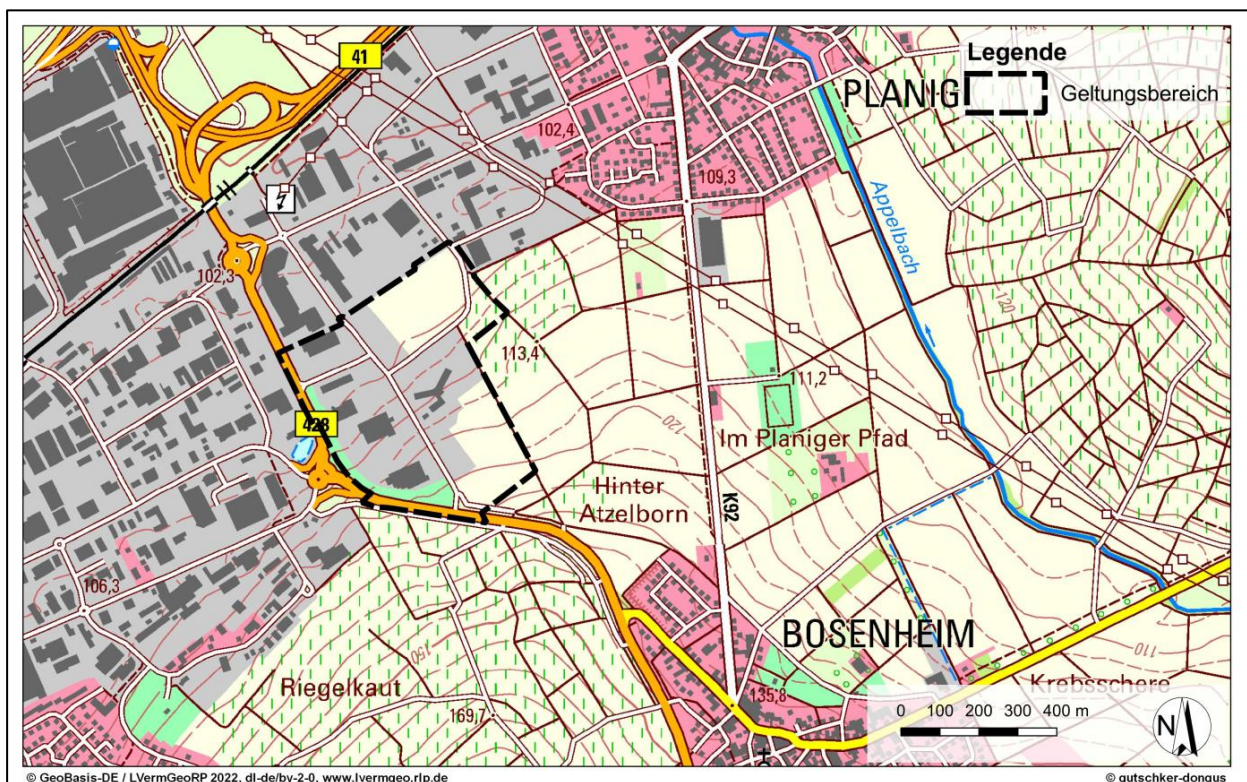


Abb. 1: Plangebiet; großräumige Übersicht; unmaßstäblich; OpenStreetMap-Daten; © FOSSGIS e.V.; Plangebiet grob rot ergänzt durch gutschker & dongus 2022

2.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 31.10.2019 beschlossen, den rechtskräftigen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur damaligen 2. Änderung des Bebauungsplanes "P 7.1" der Stadt Bad Kreuznach zu ändern. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes aber nie vollzogen wurde, wird diese nun in die 3. Änderung integriert und der Flächennutzungsplan parallel geändert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

2.3 Einfügung in die Gesamtplanung

2.3.1 Landesentwicklungsprogramm

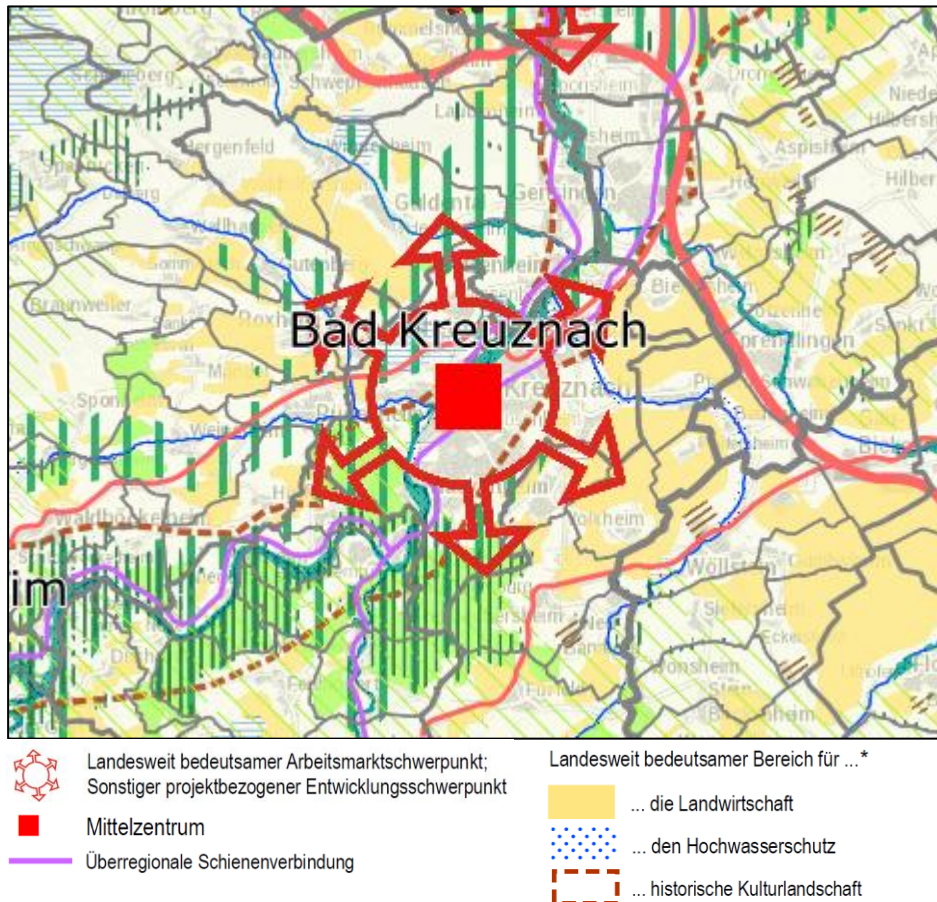


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm IV 2008 Rheinland-Pfalz

Auf der Gesamtkarte des Landesentwicklungsprogrammes IV Rheinland-Pfalz befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des Mittelzentrums Bad Kreuznach. Bad Kreuznach ist ein landesweiter bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt als auch sonstiger projektbezogener Entwicklungsschwerpunkt. Des Weiteren befindet sich im Norden und Nordwesten der Stadt Bad Kreuznach ein landesweit bedeutsamer Bereich für den Hochwasserschutz und die Stadt liegt insgesamt in einem landesweit bedeutsamen Bereich für historische Kulturlandschaft.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV, 2008, mittlerweile vier Teilfortschreibungen 2013, 2015, 2017 und 2022) werden die Zentrenstruktur, die Mittelbereiche und mittelzentralen Verbünde behandelt. Hier heißt es u.a.:

Z 39 *Gemeinden, die allein für einen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) eine vollständige Versorgung der mittelzentralen Funktionen leisten, werden als Mittelzentren (MZ) ausgewiesen und sind insbesondere im ländlichen Raum in dieser Funktion zu stärken und zu sichern (Sicherungsfunktion). Diese (monozentralen) Mittelbereiche und ihre Mittelzentren sind: [...], Bad Kreuznach, [...].*

Als Mittelzentrum hat die Stadt Bad Kreuznach zum einen für die Sicherung der Daseinsvorsorge zu sorgen und zum anderen ist sie zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen verantwortlich. Mit der Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes, nimmt die Stadt Bad Kreuznach ihre Aufgabe als Mittelzentrum wahr und vergrößert das Angebot der Daseinsvorsorge.

Zu Arbeiten und Gewerbe wird im Landesentwicklungsprogramm folgendes gesagt:

G 52 *Das bestehende Angebot an Gewerbe und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden.*

G 55 *Freizeiteinrichtungen mit starkem Besucherverkehr sollen an öffentliche Verkehrsmittel angebunden und durch ortsdurchfahrtsfreie Straßen erschlossen werden.*

Da die Fläche des Plangebietes im LEP bereits zum Teil als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe ausgewiesen und im Flächennutzungsplan eine potenzielle Entwicklungsrichtung in südwestliche Richtung festgelegt ist, wird das bestehende Angebot genutzt. Somit besteht kein Widerspruch zu dem Grundsatz.

Zu Freizeit, Erholung und Sport wird im Landesentwicklungsprogramm folgendes gesagt:

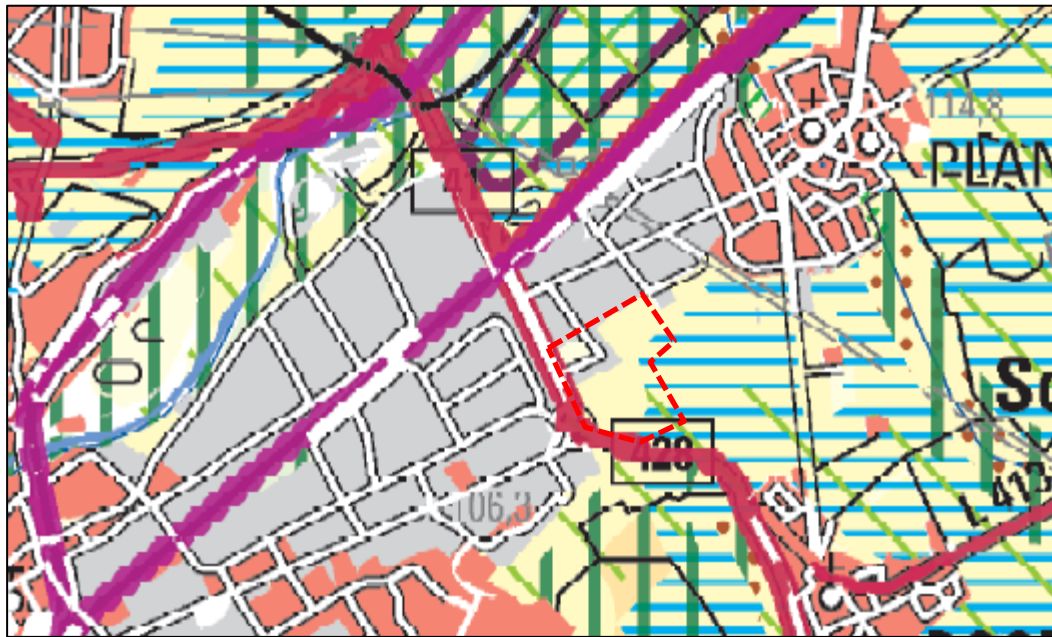
G 83 *Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen sollen möglichst wohnungsnah (zum Beispiel öffentliche Grünanlagen und Parks oder Kleingartenanlagen) und mit Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel vorgehalten werden.*

Z 84 *Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen mit hohem Besucherverkehr sind vorrangig den Mittel- und Oberzentren zuzuordnen. Ausnahmsweise können solche Einrichtungen auch an anderen Standorten im ländlichen Raum errichtet werden.*

In einem Gewerbegebiet sind Anlagen für sportlich Zwecke allgemein zulässig. Da Bad Kreuznach ein Mittelzentrum darstellt, steht die Errichtung einer Sportanlage in dem Plangebiet dem Ziel 84 nicht entgegen. Die nächste Wohnsiedlung liegt ca. 700 m bis 1.000 m entfernt und das Plangebiet hat eine gute Anbindung an die angrenzende Bundesstraße 428.

2.3.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)

Bei der Standortwahl wurden zunächst die raumordnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, mit der zweiten rechtsgültigen Teilfortschreibung vom 19.04.2022, betrachtet. Das Plangebiet befindet sich östlich und südöstlich in einem Vorranggebiet Grundwasserschutz und südlich in einem Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild. Südwestlich ist die Fläche des Plangebietes als sonstige Landwirtschaftsfläche ausgewiesen und im Norden als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe.







-  Vorranggebiet Grundwasserschutz (Z)
-  Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (G)
-  Sonstige Landwirtschaftsfläche
-  Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe

Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2022

Im Textteil des Regionalen Raumordnungsplanes heißt es zu dem Vorranggebiet für Grundwasserschutz:

- Z 64** *Innerhalb der Vorranggebiete für den Grundwasserschutz/ Ressourcenschutz sind nur Maßnahmen und Nutzungen zulässig, die auf Dauer mit dieser vorrangigen Funktion vereinbar sind.*
- Z 65** *Die Vorranggebiete für den Grundwasserschutz/Ressourcenschutz sind in den Bereichen bestehender Grundwassernutzungen für die öffentliche Grundwasserversorgung – soweit noch nicht erfolgt – durch die Ausweisung von Wasserschutzgebieten rechtskräftig zu sichern. Die Abgrenzungen bestehender Wasserschutzgebiete sind ggf. zu modifizieren bzw. zu erweitern, um einen langfristigen und optimalen Schutz zu gewährleisten.*
- G 70** *Viele Industrie- und Gewerbebetriebe benötigen für ihre Herstellungs- und Verarbeitungsprozesse Wasser in unterschiedlicher Menge und Qualität. Diese Betriebe nutzen dabei sowohl Oberflächengewässer, hier insbesondere den Rhein, als auch Grundwasser. Um auch für diese Zwecke Wasser in geeigneter Qualität bereitstellen zu können, sollen die Einzugsgebiete dieser Grundwasserentnahmen entsprechend vor potenziellen Verunreinigungen bewahrt werden.*

Dem Vorranggebiet Grundwasserschutz/Ressourcenschutz wird eine besondere Bedeutung zugemessen, da das Grundwasservorkommen für die Trinkwasserversorgung notwendig ist. Mögliche Gefährdungen sind dabei von vornherein abzuwehren. Geringfügige Eingriffe können durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden, jedoch ist ein Ausweichen auf andere Wasserbezugsmöglichkeiten wirtschaftlich und ökologisch nicht dem Zweck dienend und somit nicht möglich. Der Ressourcenschutz wird als Vorranggebiet ausgewiesen, um so die raumbedeutsamen Funktionen gleichwertig zu sichern.

In Bezug dessen ist ein hydrogeologisches Gutachten durchzuführen, sodass die mittlere Schutzfunktion der grundwasserführenden Deckschicht bestätigt werden kann. Denn nur dann kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht das Gewerbegebiet in dem Plangebiet realisiert werden. In dem Gutachten werden jedoch nur die Flächen untersucht, welche durch die 3. Änderung zu dem bereits bestehenden Bebauungsplan hinzukommen. Bezüglich der „Gesamtschutzfunktion der Grundwasserdeckschichten nach einem Bodenaushub“, kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Gemäß Vorgaben der SGD Nord kann der Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes zugestimmt werden, wenn unterhalb der Eingriffssohle (Baugrubensohle) eine mittlere Schutzfunktion der Grundwasserdeckschichten nachgewiesen werden kann.

Für eine Punktezah im mittleren Punktebereich der Klasse „mittlere Gesamtschutzfunktion“ wären nach HÖLTING et al. bereits 2,5 m Rupelton ohne überlagernden Boden ausreichend:

$$(S_{g(\text{nach Bodenaushub})} = G_1 \times M_1 \times W = 320 \times 2,5 \times 1,75 = 1400)$$

Nach aktuellem Untersuchungsstand wurde die Sohle des Rupeltons mit den bisherigen Bohrungen im Bereich der südöstlichen städtischen Flächen nicht erreicht. Die bisher erkundete Mächtigkeit des Rupeltons bis zur maximalen Endteufe von 8 m uGOK erlaubt eine Einbindetiefe von 5,5 m uGOK.

Für Einbindetiefen von mehr als 5,5 m uGOK, sind deshalb zusätzliche Erkundungsbohrungen für die Verifizierung der tatsächlichen Rupelton-Mächtigkeit erforderlich. (Peschla + Rochmes, 2023)

Weitere Ausführungen sind dem Gutachten zu entnehmen, welches im weiteren Verfahren den Unterlagen beigelegt wird.

Im Textteil des Regionalen Raumordnungsplanes heißt es zu dem Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Tourismus, Kulturlandschaften:

G 105 *Zur Sicherung der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus weist der Regionalplan Vorbehaltsgebiete aus. In diesen Vorbehaltsgebieten sollen der hohe Erlebniswert der Landschaft und die für die Erholung günstigen heil- und bioklimatischen Bedingungen erhalten bleiben.*

G 106 *In die zukünftige touristische Entwicklung und Ausgestaltung der Erholungs- und Erlebnisräume sollen die Ziele und Maßnahmen der besonders schutzbedürftigen Bereiche innerhalb der landesweit bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume eingebunden werden.*

G 110 *Noch vorhandene unzerschnittene Räume mit mehr als 3 und mehr als 5 km Durchmesser sollen für die landschaftsgebundene stille Erholung gesichert und entwickelt werden. Der Funktion Erholung in der Stille ist bei konkurrierenden Raumnutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht beizumessen.*

Da das Vorbehaltsgebiet *Freizeit, Erholung und Tourismus, Kulturlandschaften* nur randlich berührt wird und die Fläche zwischen der B 420 und dem nördlichen, bereits existierenden Gewerbegebiet keine hohe Erholungs- und Freizeitfunktion besitzt, muss dem Grundsatz kein besonderes Gewicht zugeteilt werden.

- G 114** *Freizeitwohnen, großflächige Sportanlagen oder sonstige Freizeitgroßprojekte dürfen das Landschaftserleben und die Zugänglichkeit der Landschaft für die Allgemeinheit nicht einschränken und sollen möglichst konzentriert werden.*
- G 115** *Den Bedürfnissen der Bevölkerung nach Freizeit und Sport soll vor allem durch ein wohnortnahes Angebot von Freizeit- und Sportstätten an geeigneten und umweltverträglich ausgestalteten Standorten entsprochen werden.*
- Z 116** *Die landschaftsgerechte und ökologisch verträgliche Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen, z. B. Campingplätzen, Sportplätzen, Golfplätzen und Freizeitparks, hat Vorrang vor der Neuanlage. Neue Sport- und Freizeitanlagen sollen vorrangig im Siedlungsrandbereich verkehrsgünstig angelegt werden.*

Wie schon in dem Landesentwicklungsprogramm erwähnt, befindet sich das Plangebiet, bezüglich sportlicher Anlagen, ca. 1.000 m von der nächsten Wohnsiedlung entfernt und hat eine gute Anbindung an die Bundesstraße 428. Die Errichtung von Anlagen für sportliche Zwecke in dem Plangebiet ist vor allem deshalb möglich, da sich in dem schon bestehenden Gewerbegebiet einige Gewerbebetriebe und Supermärkte angesiedelt haben und so der Sport mit den alltäglichen Erledigungen verbunden werden kann. Des Weiteren sind nach der Art der baulichen Nutzung Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Im Textteil des Regionalen Raumordnungsplanes heißt es zu besondere Funktion Gewerbe heißt es:

- Z 16** *Der regionale Raumordnungsplan weist regionalbedeutsame Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe aus.*
- Z17** *Darüber hinaus werden Wirtschaftsachsen definiert, die über überregionale sowie regionale Bedeutung verfügen. Dies sind die Bereiche entlang der A 60, A 61, A 62 und A 63. Sowie entlang der B 9 (zwischen Worms und Mainz) und B 41 (zwischen Bad Kreuznach und der A 62 Anschlussstelle). Im Einzelnen sind diese insbesondere:*
- [...]
 - *Bad Kreuznach, Bad Sobernheim, Kirn, Fischbach, Niederwörresbach, Idar-Oberstein, Birkenfeld an der B 41, Hoppstädten-Weiersbach (A62) zur Stärkung des Raums Birkenfeld/ Baumholder*
 - [...]
- G 18** *Neuansiedlungen oder Verlagerungen von überörtlich bedeutsamen Gewerbe und Industriebetrieben und Dienstleistungseinrichtungen sollen grundsätzlich an solchen Standorten konzentriert werden, die mit den Anforderungen der Freiraumsicherung in Einklang gebracht werden können und den Möglichkeiten des Infrastrukturausbaus entsprechen. Dies sind die Standorte in den Gemeinden mit besonderer Funktion Gewerbe.*

Die Stadt Bad Kreuznach ist als regionalbedeutsame Stadt mit der besonderen Funktion Gewerbe ausgewiesen. Darüber hinaus liegt Bad Kreuznach an einer überregionalen und regionalen bedeutsamen Wirtschaftsachse.

2.3.3 Flächennutzungsplan

Der derzeitige rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach stellt für den Geltungsbereich etwa zur Hälfte Gewerbliche Baufläche dar. Die andere Hälfte ist als öffentliche

Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan sieht eine Grünverbindung vor, die von Nordosten nach Südwesten durch das Plangebiet verläuft. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird dieser im Parallelverfahren (§ 8 Abs.3 S.1 BauGB) angepasst.

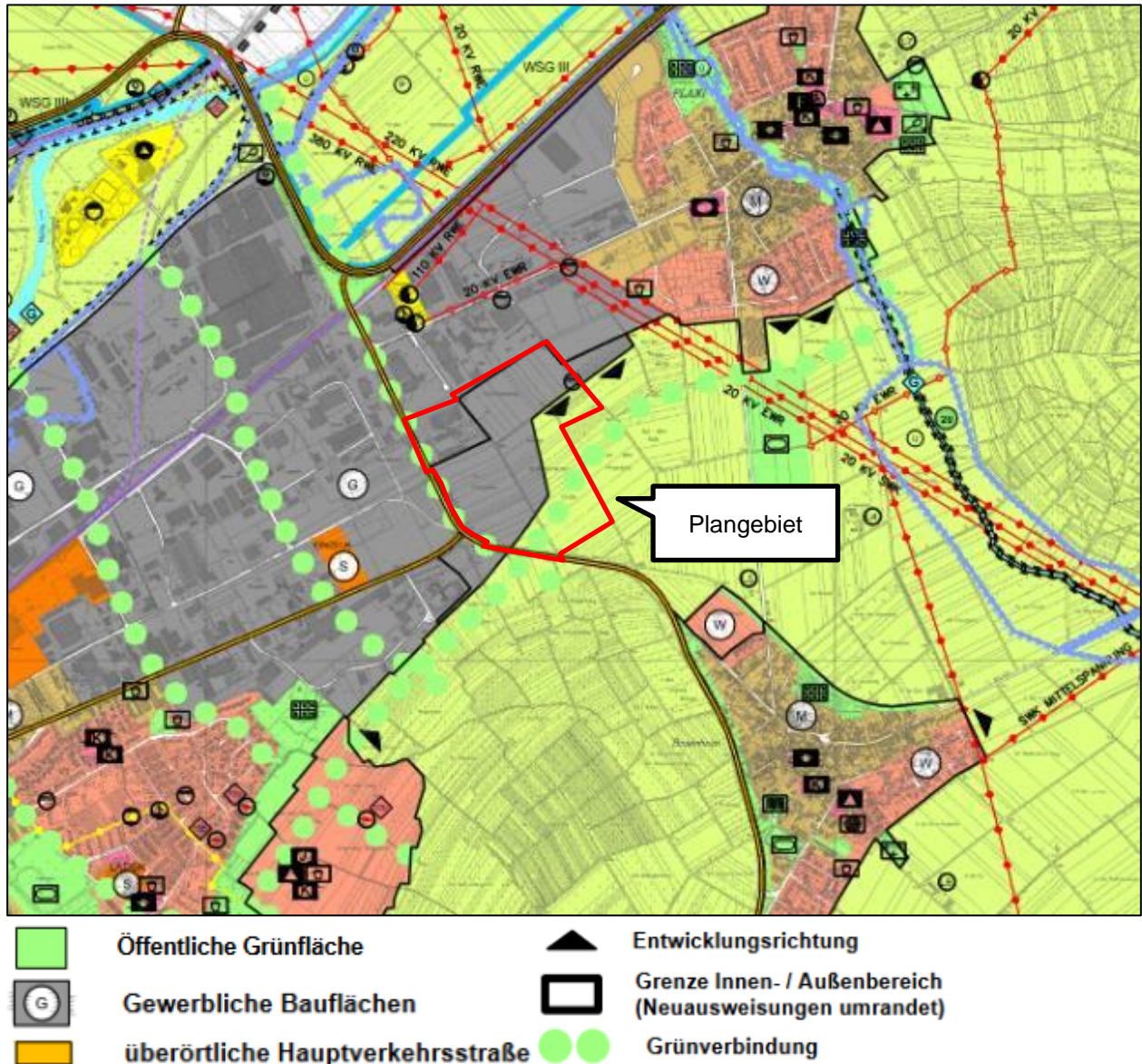


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (2005) der Stadt Bad Kreuznach; Ausschnitt Legende; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2022

2.3.4 Landschaftsplan

Die Stadt Bad Kreuznach hat im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan 2005 eine Einzelaufstellung von Schwerpunkträumen der landschaftlichen Entwicklung in der Stadt Bad Kreuznach aufgestellt. In diesem wird eine Charakterisierung des Naturraumes, Bewertungen und Ziele sowie Landespflegerische Entwicklungskonzeptionen behandelt.

2.4 Schutzgebiete und Schutzstatus

Im Folgenden werden die internationalen Schutzgebiete aufgelistet, die in einem räumlichen Wirkungszusammenhang zum geplanten Vorhaben liegen. Dafür werden Suchräume definiert, in denen grundsätzlich ein Wirkungsbezug vorliegen kann. Im Einzelfall werden zudem weitere Schutzgebiete aufgeführt, sofern ein Wirkungszusammenhang über die definierten Suchräume hinaus besteht (in Hanglagen, bei Feuchtgebieten flussabwärts, o.ä.).

Tabelle 1: Internationale Schutzgebiete / IUCN in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Nationalpark	2.000 m	/		
Biosphärenreservat	2.000 m	/		
VSG Vogelschutzgebiet	4.000 m	Nahetal	VSG-6210-401	ca. 940 m nördlich; ca. 3.800 m südwestlich
FFH Fauna-Flora-Habitat	2.000 m	Untere Nahe	FFH-6113-301	ca. 940 m nördlich
		Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach	FFH-6212-303	ca. 3.800 m südwestlich
FFH-Lebensraumtypen	500 m	/		

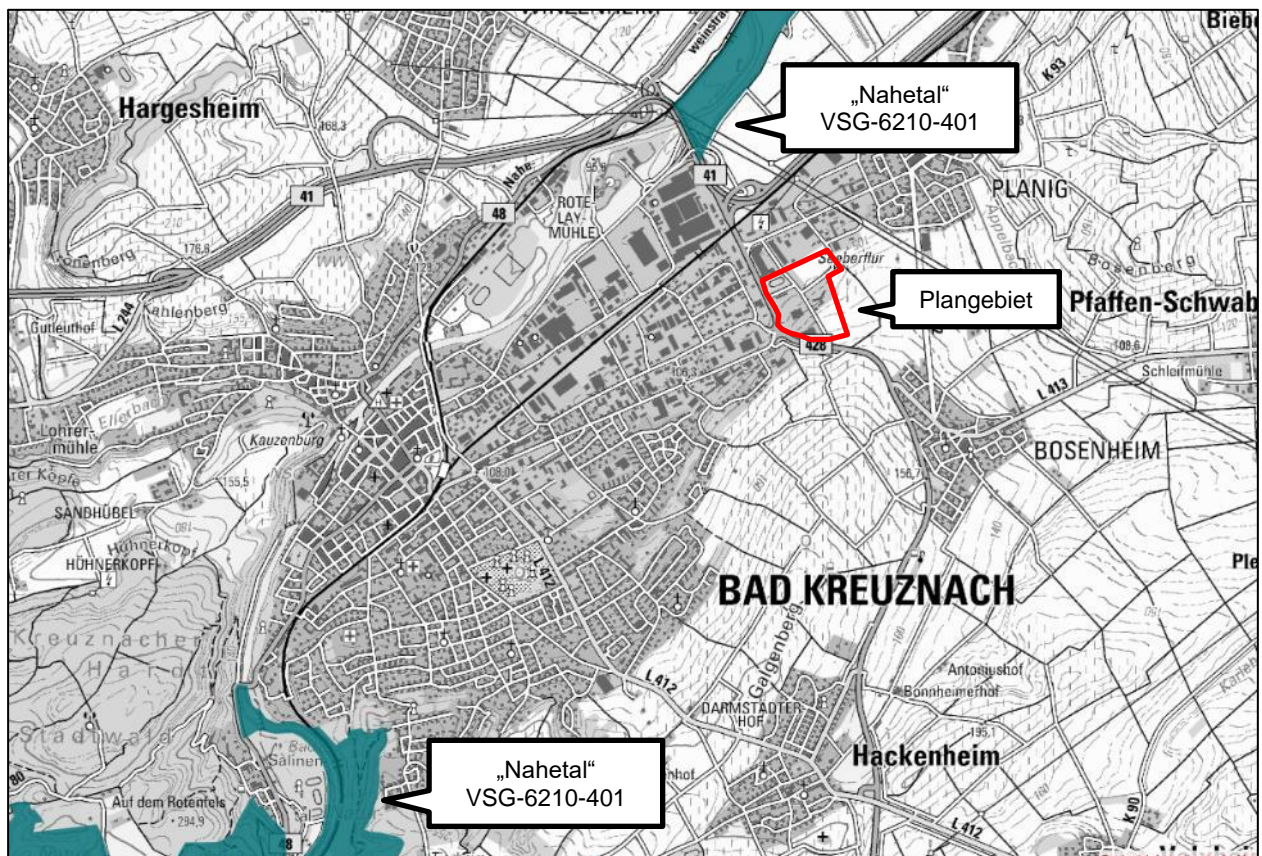


Abb. 5: Vogelschutzgebiet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 31.03.2022, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2022

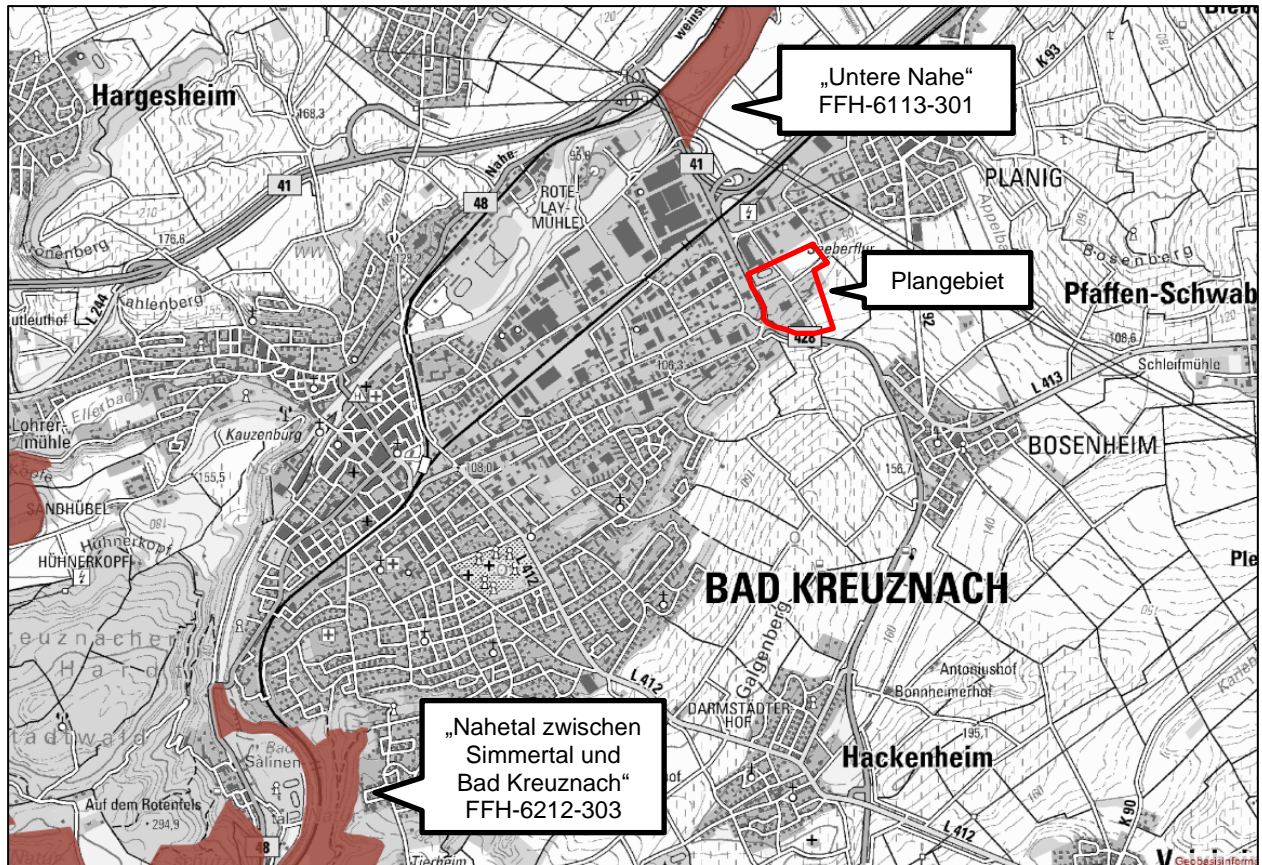


Abb.6: Fauna-Flora-Habitate, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 31.03.2022, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2022

Internationale Schutzgebiete werden durch die Entfernung und mangelnder Wechselbeziehungen von der Planung nicht nachteilig beeinträchtigt.

Weitere Schutzgebiete

Wie bei den internationalen Schutzgebieten werden in der Tabelle 2 auch für die nationalen Schutzgebiete Suchräume für einen potenziellen Wirkungszusammenhang definiert. Sind darüber hinaus Schutzgebiete betroffen, werden diese im Einzelfall ebenfalls aufgeführt.

Tabelle 2: Nationale Schutzgebiete / IUCN in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	Untere Nahe	NSG-7133-053	ca. 940 m nördlich
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	/		
Naturpark	2.000 m	Naturpark Soonwald-Nahe	NTP-071-004	Angrenzend im Süden und Westen

Wasserschutzgebiet	1.000 m	Trinkwasserschutzgebiete abgegrenzt: Bad Kreuznach südlich der Nahe	401000338 Zone III B Zone III A Zone II	innerhalb des Plangebietes nördlich angrenzend an das Plangebiet ca. 670 m nordöstlich
Naturdenkmal	500 m	/		
Geschützter Landschaftsbestandteil	500 m	/		
Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LnatSchG gesetzlich geschütztes Biotop	250 m	/		

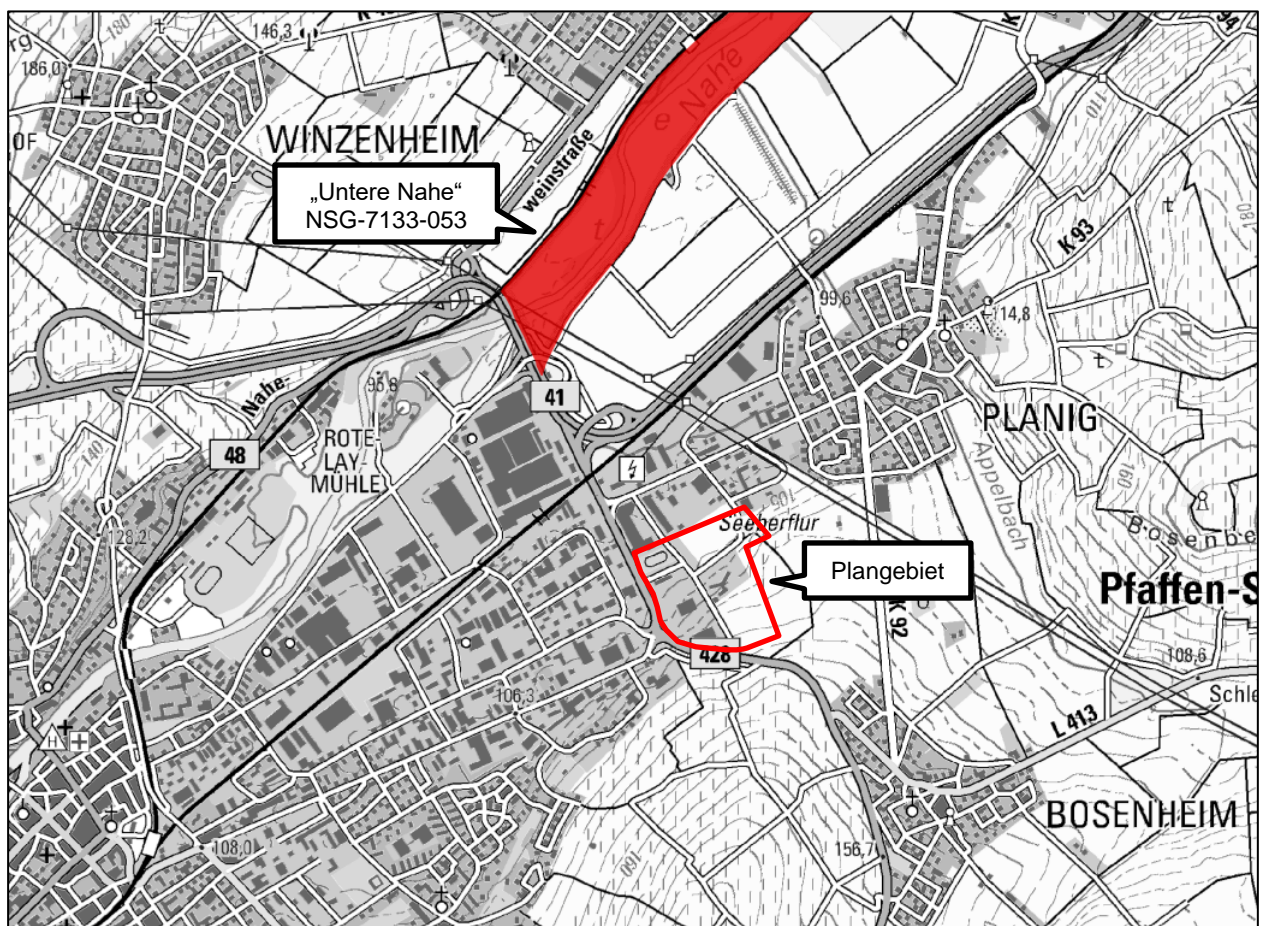


Abb.7: Naturschutzgebiet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 31.03.2022, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2022

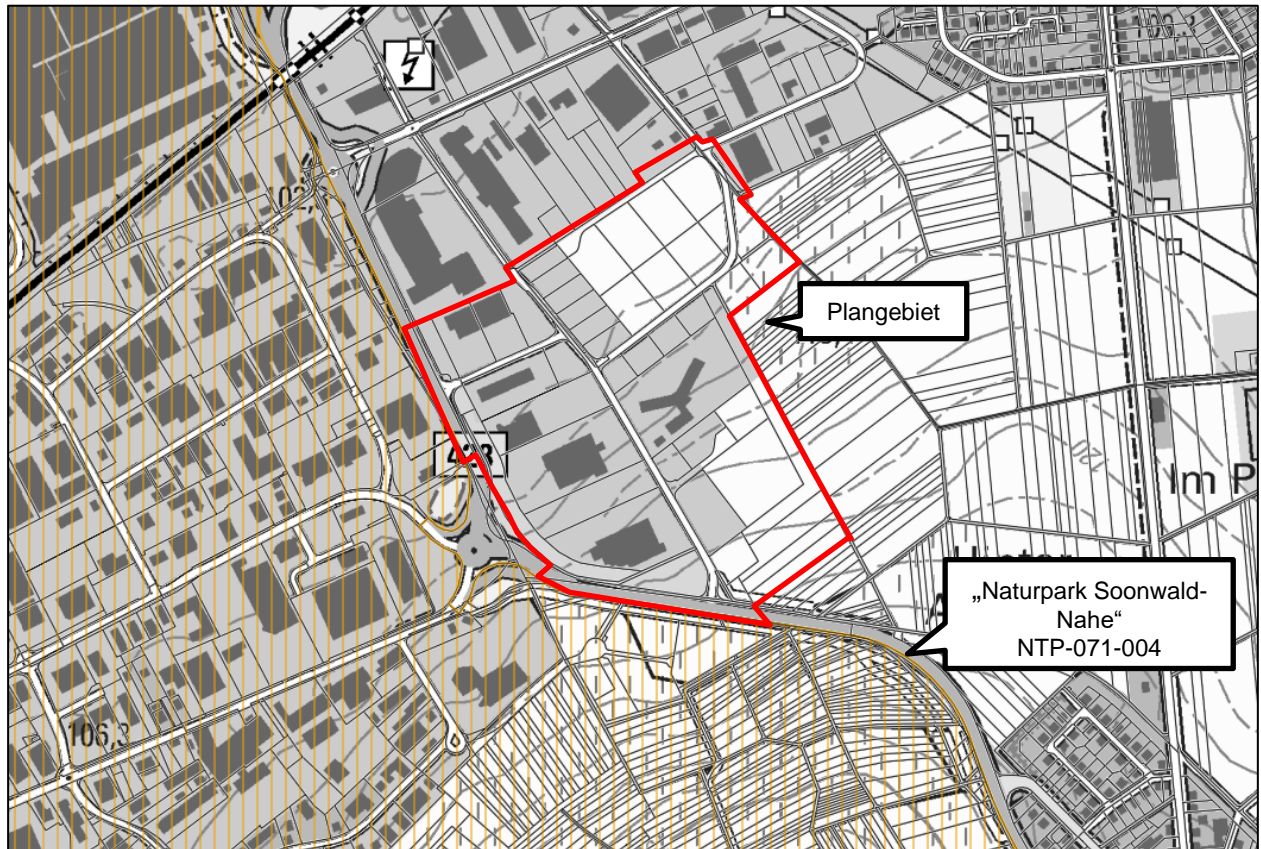


Abb.8: Naturpark, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 31.03.2022, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2022

Nationale Schutzgebiete werden durch die Lage und die fehlenden Wechselwirkungen ebenfalls nicht von der Planung nachteilig beeinträchtigt. Nähere Analysen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

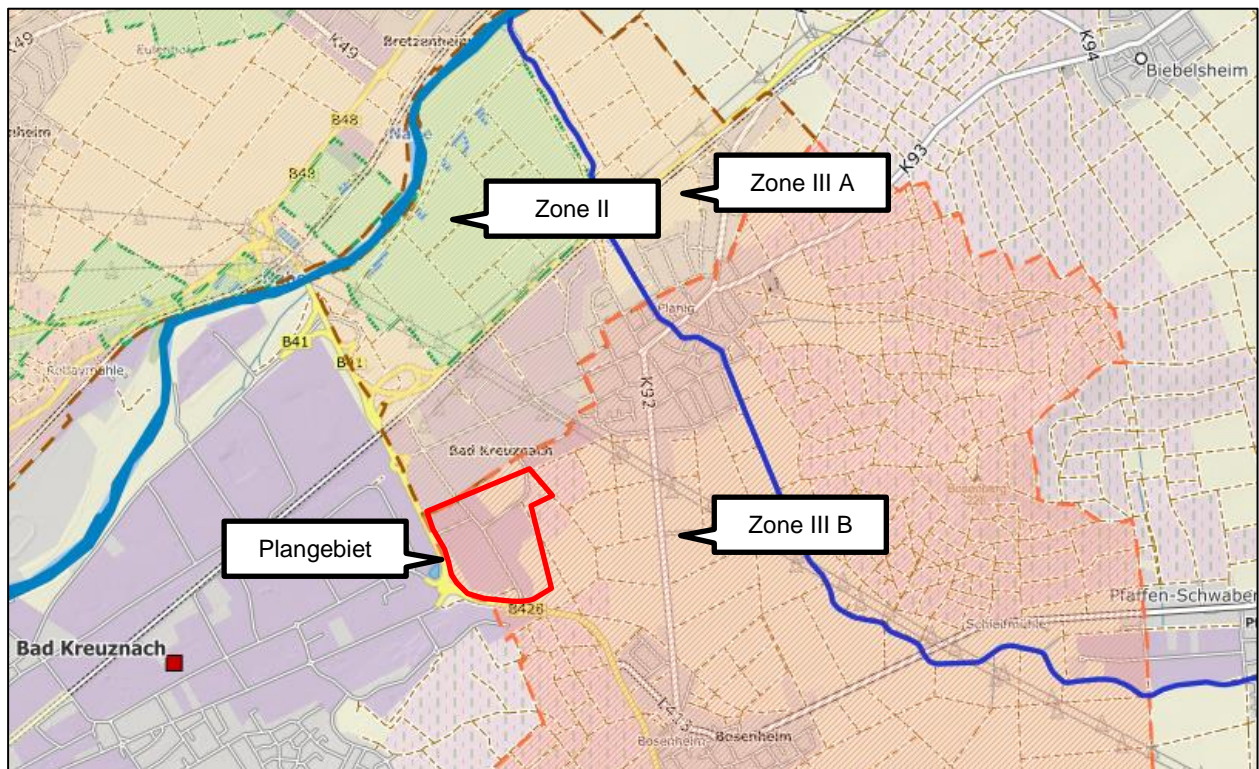


Abb.9: Wasserschutzgebiete, Quelle: Wasserportal RLP, Zugriff am 31.03.2022, Geobasisdaten: © LVermGeo Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch gutschker & dongus 2022

3 GRUNDZÜGE DER PLANUNG IM BEREICH DER 3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „P7.1“

3.1 Städtebauliches Konzept / Beschreibung des Vorhabens

Das planerische Ziel ist es, durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung, das bestehende Gewerbegebiet zu vergrößern, um mehr Fläche für die Ansiedlung von Gewerbeanlagen bereit zu stellen. Zugleich wird hierdurch die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt vorangetrieben.

Die Neuinanspruchnahme der derzeitig genutzten landwirtschaftlichen Flächen im Süden beträgt ca. 2 ha, womit sich die Fläche des Bebauungsplans von 25,3 ha auf 27,3 ha vergrößert. Die bisher geplante Stichstraße „Arthur-Zimmer-Straße“ östlich im Plangebiet, soll in der 3. Änderung des Bebauungsplanes bis zum Ende des Gebietes verlängert werden, um eine potenzielle Weiterentwicklung des Gewerbegebietes nach Osten zu ermöglichen. In einem solchen Fall soll die Fläche des Wendehammers in der Arthur-Zimmer-Straße für die Verkehrswende genutzt werden. Zum einen soll die Fläche im Wendehammer für einen „MOBI-HUB“ gesichert werden und zum anderen können an dieser Stelle für die Besucher*innen sowie Arbeitnehmer*innen des Gewerbegebietes z.B. E-Ladestationen für PKWs oder Radverleihstationen angeboten werden. Dadurch kann die Attraktivität des Gewerbegebietes unterstützt werden.

Die südlich befindlichen Flächen des Bebauungsplanes „P7.1“ befinden sich im Eigentum der Stadt und dienen derzeit als Ausgleichsfläche. Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes werden diese Flächen zu Gewerbeflächen weiterentwickelt und die hinzukommenden neuen Flurstücke sollen im Zuge der Erweiterung als Ausgleichsflächen fungieren.

Im Rahmen der 3. Änderung sollen auch die Textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes „P7.1“ in seiner Gesamtheit angepasst werden. Dies umfasst unter anderem die Art der baulichen Nutzung bezüglich der nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Des Weiteren sollen in der 3. Änderung die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung mit aufgenommen werden (z. B. durch Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen).

3.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgt im Süden und Westen durch jeweils eine Anbindung an die B 428. Im Norden sowie Osten wird die Erschließung durch das angrenzende Gewerbegebiet ermöglicht. Die innere Erschließung ist fast vollständig vorhanden. Lediglich die Stichstraße „Arthur-Zimmer-Straße“ soll im Osten des Plangebietes neu errichtet werden.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsleitungen bezüglich Wasser, Elektrizität, Telefon/Internet und Sonstigem werden an die umliegenden und bereits vorhandenen Leitungen angeschlossen.

3.4 Immissionsschutz

Da in dem Plangebiet bereits Gewerbebetriebe vorhanden sind, ist bezüglich der Erweiterung um 2 ha mit keinen weiteren erheblichen Immissionen zu rechnen. Genauere Ausführungen zu diesem Themenbereich sind dem Umweltbericht des parallel in Änderung befindlichen Bebauungsplan „3. Änderung P7.1“ zu entnehmen.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – AUSWEISUNG UND DARSTELLUNG

4.1 Flächenänderung

Derzeitige Situation

Mit der vorliegenden 11. Änderung soll der bestehende Flächennutzungsplan an die 3. Änderung des Bebauungsplanes „P7.1“ angepasst werden.

Die betroffene Änderungsfläche wird im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt.

Änderung

Im Flächennutzungsplan ist die Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB in eine gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO vorgesehen.

In den folgenden Abbildungen ist die planungsrechtliche Änderung erkennbar.

Bisherige Darstellung:

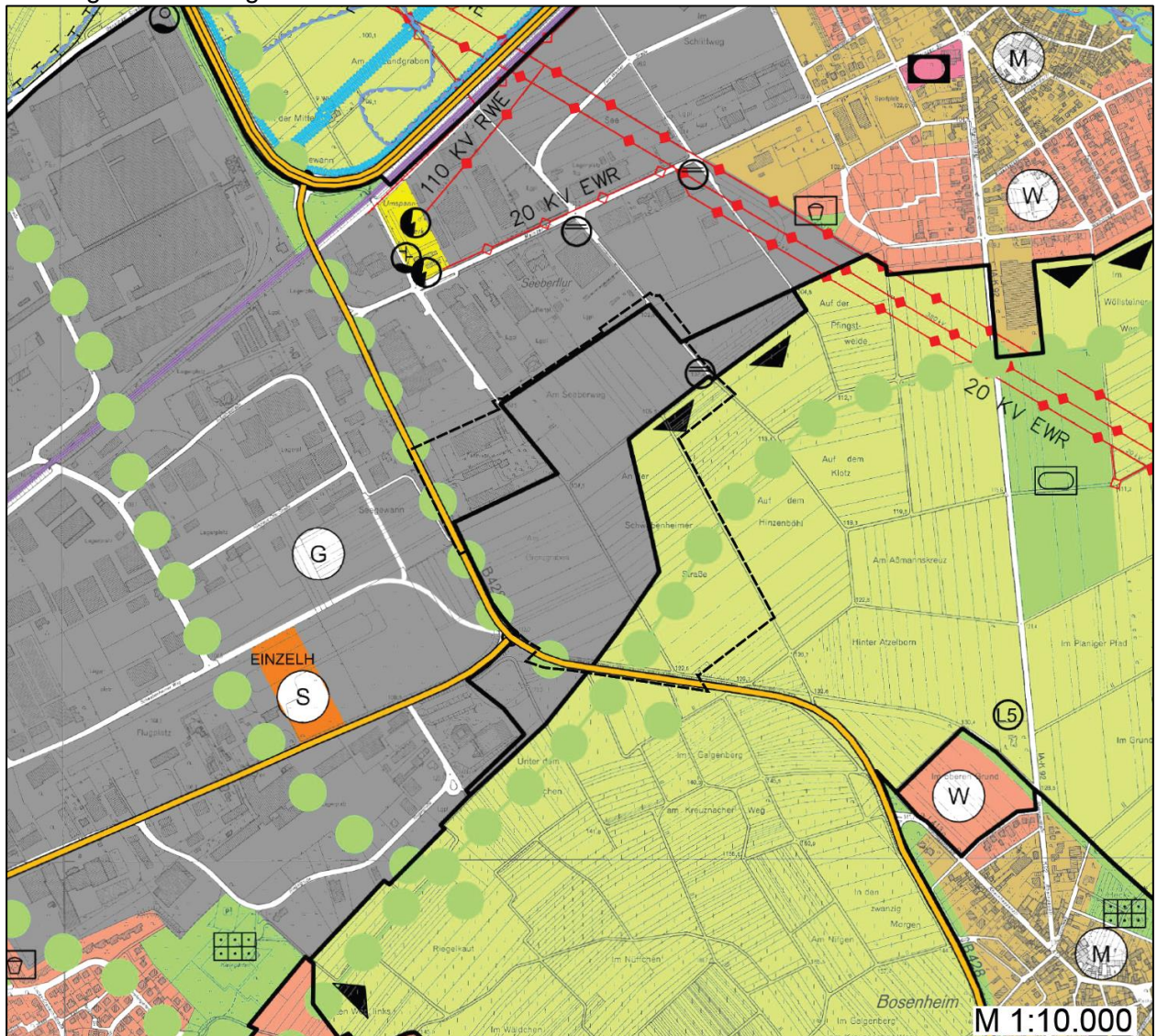


Abb. 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich, Plangebiet mit schwarz gestrichelter Linie gekennzeichnet, Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

Geplante Darstellung:

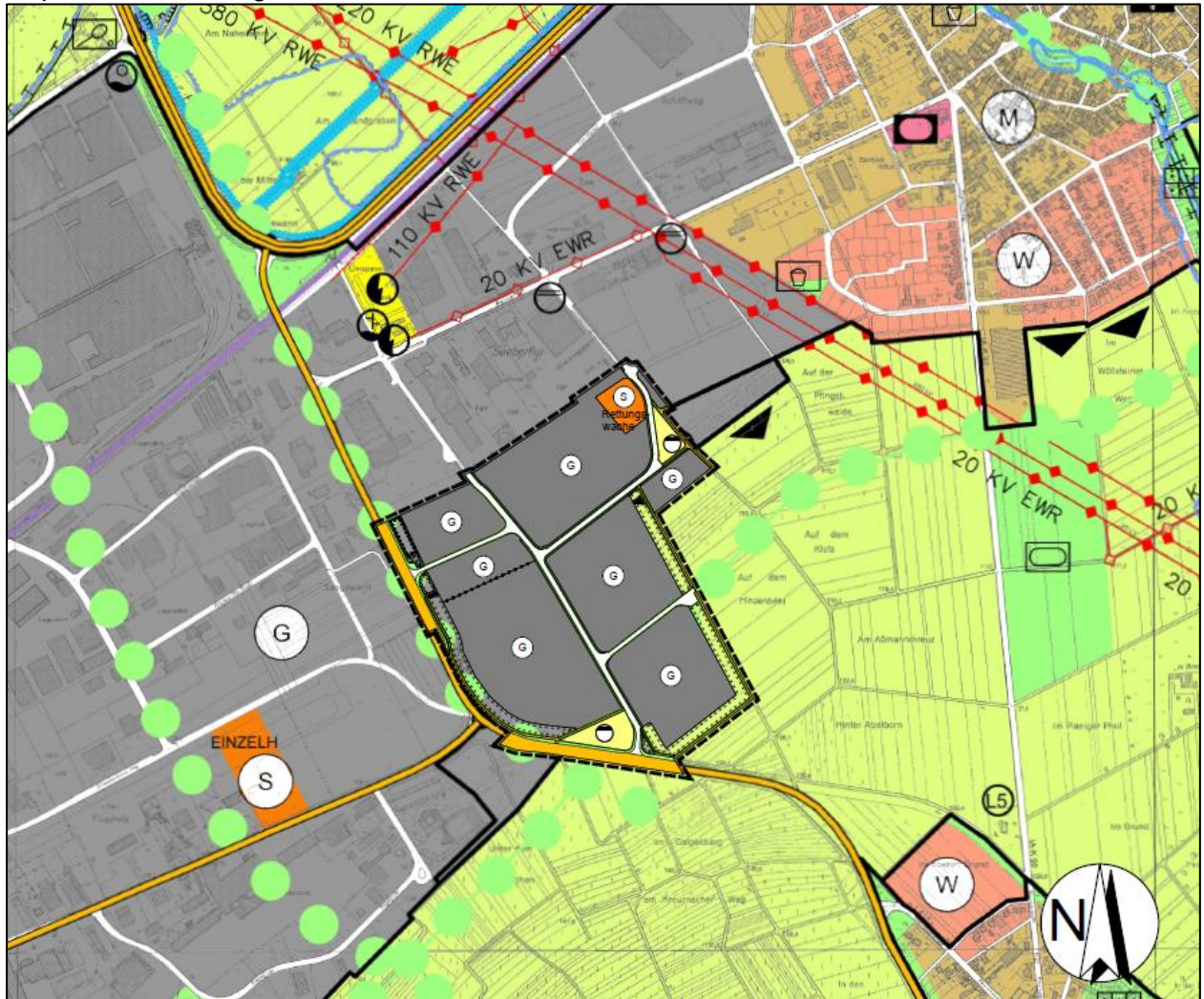


Abb. 11: Auszug aus dem Flächennutzungsplan – Geplante Darstellung (schwarz gestrichelte Linie), unmaßstäblich,
Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

5 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange erfolgt gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB in Form eines Umweltberichts als gesonderter Teil der Begründung und liegt gemäß § 2 a Satz 3 BauGB dem Bebauungsplan sowie dem Flächennutzungsplan in den Beteiligungsschritten nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB bei.

Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig aufgefordert, entsprechende Hinweise abzugeben. Diese werden im Rahmen der Umweltprüfung geprüft, abgearbeitet und im Umweltbericht entsprechend dargestellt.

Erstellt: Henrik Illing am 10.12.2024