



# **BEBAUUNGSPLAN**

## **„GEWERBEGEBIET BEIDERSEITS DER B 41, WESTLICH VON PLANIG“ (Nr. P6, 4. Änderung)**

### **Stadt Bad Kreuznach**

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen  
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

#### **BEGRÜNDUNG**

Stand: 05.03.2020



**DÖRHÖFER & PARTNER**

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt  
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18  
e-mail: [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)  
internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

<b>INHALT:</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Beschreibung des Geltungsbereiches.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen .....</b>	<b>8</b>
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen .....	8
4.2 Schutzgebiete und sonstige planungsrelevante Vorgaben .....	13
4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Attablagerungen und zur Radonprognose .....	16
<b>5. Erschließung.....</b>	<b>19</b>
5.1 Versorgung.....	19
5.2 Entsorgung.....	20
5.3 Verkehr.....	21
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>21</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	22
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	23
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	23
6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) .....	23
6.2.3 Maximale Höhe der baulichen Anlagen .....	23
6.3 Bauweise.....	26
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	26
6.5 Dachbegrünung.....	27
6.6 Sonstige Anpflanzungen.....	28
6.7 Erhalt von Pflanzungen .....	28
6.8 Immissionsschutz .....	29
<b>7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>29</b>
7.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke .....	29
<b>8. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz .....</b>	<b>30</b>
8.1 Rechtliche Grundlagen für die Beurteilung .....	30
8.2 Beschreibung des Plangebietes aus Sicht des Naturschutzes.....	32
8.3 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht .....	33
8.4 Bewertung des Eingriffes infolge der festgesetzten Änderungen .....	34
8.5 Auswirkungen der Planung auf die umwelt- und naturschutzrelevanten Schutzgüter .....	34
<b>9. Umsetzung der Planung.....</b>	<b>38</b>
9.1 Eigentumsverhältnisse .....	38
9.2 Bodenordnung.....	38
9.3 Kosten, Finanzierung.....	38

---

### **Abbildungsverzeichnis:**

Abb. 1: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	3
Abb. 2: Orthofoto (Stand: 01.07.2018) mit Abgrenzung des Geltungsbereiches und Erläuterungen zwischenzeitlich erfolgter Veränderungen .....	7
Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2015 .....	9
Abb. 4: Auszug aus dem FNP 2005 mit Markierung des Geltungsbereiches.....	10
Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan .....	11

---

### **Anlagen:**

- **Anlage 1: Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

*[ist derzeit noch in Arbeit - folgt zur Öffentlichen Auslegung]*

## **Begründung gemäß § 2a BauGB:**

### **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans**

#### **1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ (Nr. P6, 4. Änd.) der Stadt Bad Kreuznach wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung in einem Teilbereich des Bebauungsplan-Gebietes zu schaffen.

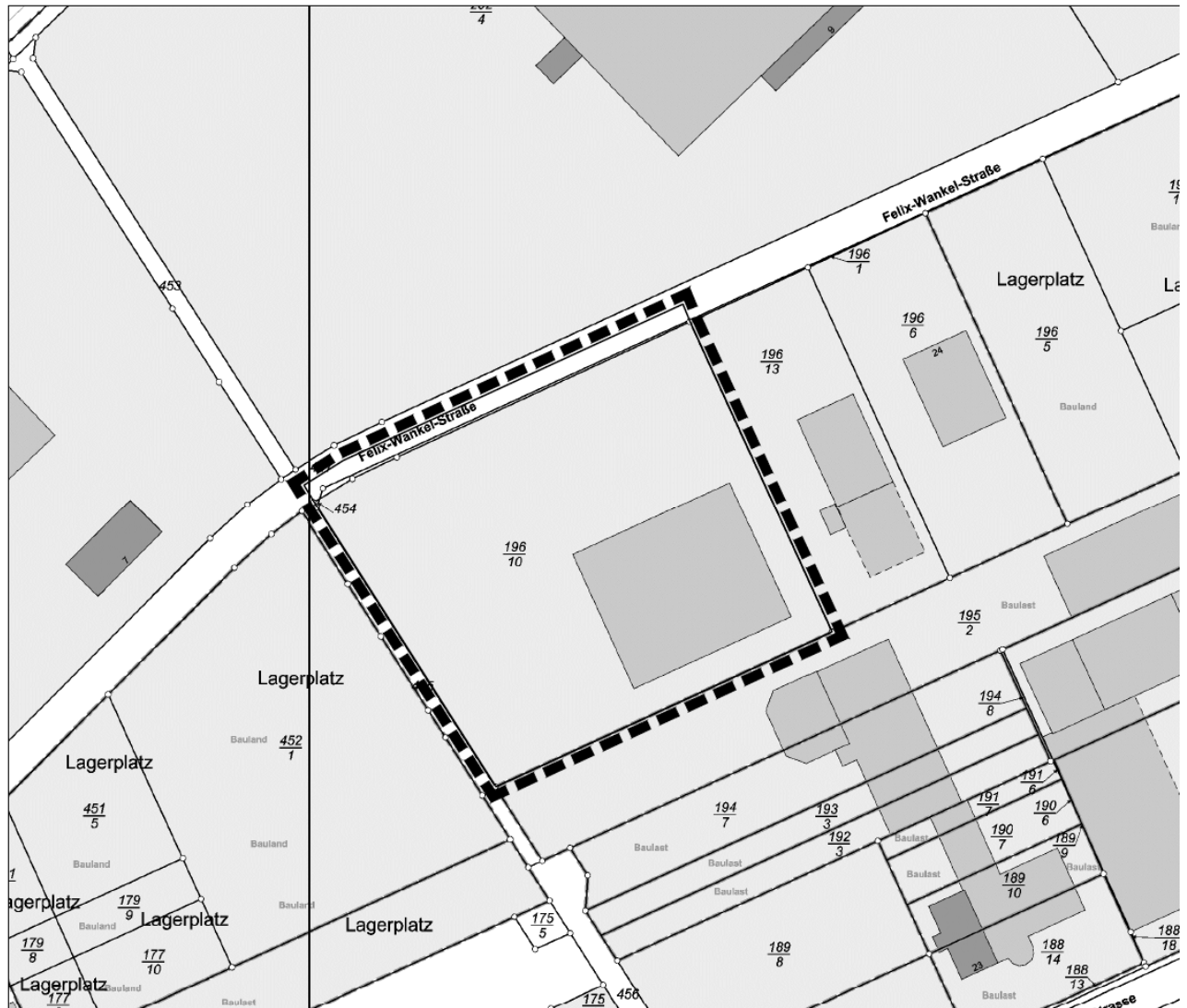


Abb. 1: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).

[Quelle: Stadtverwaltung Bad Kreuznach; Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss (Auszug)].

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um den östlichen Teil des Firmengeländes eines in diesem Gewerbegebiet seit langem bereits tätigen Betriebes, auf dem im Juni 2019 eine Lager- und Produktionshalle durch ein Feuer völlig zerstört wurde. Der Gewerbetreibende plant nun den Wiederaufbau der Halle.

Aufgrund der jüngeren Entwicklung des Geschäftsfeldes und den daraus resultierenden spezifischen betrieblichen Notwendigkeiten (dazu s. Erläuterungen in dem nachfolgendem Exkurs) ist die im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1992 für diesen Teil des Gewerbegebietes festgesetzte maximale Firsthöhe von 10,0m allerdings nicht ausreichend, um den Erfordernissen des Betriebes (so insbesondere die Notwendigkeit, größere Anlagen aufzubauen und mittels einer Kranbahn in der Halle bewegen zu können) gerecht zu werden.

Exkurs:

Das seit nunmehr ca. 6 Jahren an dem Standort ansässige, inhabergeführte Unternehmen Jost Veranstaltungsservice GmbH mit Sitz im Bad Kreuznacher Stadtteil Planig (Felix-Wankel-Str. 20) entwirft, konstruiert und errichtet Bauten jeglicher Art für Messen, Ausstellungen, Shows, Sport- und sonstige Veranstaltungen. Es handelt sich dabei überwiegend um hochwertige, repräsentative Zeltbauten, Containerkonstruktionen sowie Display- und Präsentationsbauten, die in der Regel bereits am Standort gefertigt werden. Dazu werden diese Bauten inzwischen häufig auch vollständig in der Fertigungs-Halle aufgebaut, um bspw. das Ergebnis Kunden, Agenturen und Architekten vor Ort vorab präsentieren und rechtzeitig Änderungswünsche entgegennehmen zu können.

Dies erfordert allerdings entsprechende technische Voraussetzungen, wozu u. a. zwingend Kranbahnen gehören, die auch für höhere Bauten eine angemessene Mindesthöhe aufweisen müssen. Diese sollen in die neue Halle, die über den Produktions- und Fertigungsbereich hinaus auch Lager-, Sozial-, und Sanitärräume umfassen und sowohl einen Besprechungs- als auch einen Präsentationsraum beinhalten soll, integriert werden.

Da die Firma mit ihren derzeit ca. 30 Mitarbeitern am bisherigen Standort bleiben möchte, zu dem auch noch weitere Gebäude (wie z.B. ein Büro- und Verwaltungsgebäude am Nordwesten des Geltungsbereiches sowie nach dem Brand errichtete temporäre Hallenbauten (im Änderungsgebiet sowie auf der westlich folgenden Fläche) sowie Lagerflächen etc. gehören, ist es für den Betrieb von essenzieller Bedeutung, die neue Halle höher als bisher gemäß Bebauungsplanung zulässig bauen zu können.

Um die mit einer Erhöhung auch einhergehende bauliche Nachverdichtung – durch die Erhöhung der festgesetzten Firsthöhe - umsetzen können, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Die notwendige **Firsthöhen-Änderung** wird aber auch zum Anlass genommen, trotz der Vergrößerung der Baukörperhöhen den **ökologischen und grünordnerischen Belangen einen höheren Stellenwert** über die Bauleitplanung einzuräumen, als es bisher in der rechtskräftigen Bebauungsplanung geregelt ist.

Damit soll nicht zuletzt den inzwischen mit höherem Gewicht in die Abwägung einzustellenden klimaökologischen Belangen Rechnung getragen werden. Daher werden - im Zuge der Änderung der Höhen-Festsetzung – zum einen Ergänzungen der bisher getroffenen textlichen Festsetzungen zu Begrünungs- und Pflanz-Vorgaben vorgenommen. Schließlich wird auch eine Anpassung an die aktuellen rechtlichen Vorgaben, insbesondere zum Artenschutz (der in der Ursprungs-Bebauungsplanung nicht abgearbeitet wurde), erforderlich.

Dieser zunächst von privater Seite (eben von dem Unternehmen) initiierte Änderungswunsch entspricht auch deshalb dem kommunalen Willen, da .....

- .... durch die verbesserte Höhen-Nutzung dieses Innenbereiches und die daraus resultierende zusätzliche Ausnutzbarkeit (zudem auf unverändert bleibender Grundfläche) eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in einem von gewerblicher Bebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebiet geschaffen werden kann, wie es inzwischen auch den baugesetzlichen (so v. a. in Abs. 1a Abs. 2 BauGB) sowie den landes- und regionalpolitischen Vorgaben (z. B. des LEP IV; Stichwort 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung') entspricht,

- .... einem örtlichen Gewerbebetrieb dadurch die Möglichkeit der Verbesserung seiner Betriebsabläufe eröffnet wird (wie oben bereits erläutert), sodass er - trotz des inzwischen erhöhten Raumbedarfes - an diesem Standort bleiben, damit die wirtschaftlich gesunde Existenz des Betriebes gesichert werden kann und Arbeitsplätze (derzeit ca. 30) erhalten oder ggf. sogar neue geschaffen werden können,
- .... für die beabsichtigte Erhöhung der räumlichen Kapazitäten des Betriebes im Wesentlichen lediglich die zulässige Firsthöhe geändert werden muss, während die sonstigen (und insbesondere die Festsetzungen zur Flächen-Überbaubarkeit - GRZ etc.) unverändert bleiben, sodass keine neuen und bisher unbelasteten bzw. unversiegelten Flächen an anderer Stelle („auf der grünen Wiese“) in Anspruch genommen werden müssen,
- .... somit die Plan-Änderung gegenüber der rechtskräftigen Fassung auch keinen zusätzlichen Eingriff in den Boden- oder Wasserhaushalt bewirkt,
- .... die nun geplante maximale Firsthöhe von 15 m in den nördlich bis nordöstlich folgenden Teilgebieten dieses Gewerbegebietes bereits seit langem zulässig ist (und in dem nördlich angrenzenden Teilbereich inzwischen sogar auf 19,50 m erhöht wurde),
- .... infolge der Plan-Änderung in diesem Teilgebiet des seit langem rechtskräftigen Bebauungsplanes (erstmalig) auch die artenschutzrechtlichen Belange (gemäß den in jüngerer Zeit deutlich verschärften Vorgaben) nach aktuellen tierökologischen und rechtlichen Standards abgearbeitet werden,
- .... weder für die Planungen noch für die Realisierung des Vorhabens eines ortsansässigen (zudem Arbeitsplätze bietenden und Gewerbesteuer zahlenden) Betriebes oder sonstige Kosten für die Stadt entstehen,
- .... der ermöglichte Eingriff aus Sicht des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes - nicht zuletzt infolge der Vorbelastung des Standortes mit dem bereits derzeit vorhandenen hohen Versiegelungsgrad und der umgebenden Bebauung - (bei Einhaltung von mehreren im Bebauungsplan festgesetzten und / oder vertraglich gesicherten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung - dazu s. u.) vertretbar ist,
- .... vielmehr sogar die Möglichkeit besteht, durch grünordnerische und sonstige Festsetzungen im vorliegenden Änderungs-Bebauungsplan trotz der Baukörper-Erhöhung sogar klimaökologische sowie orts- bzw. landschaftsbildästhetische Vorteile zu bewirken,
- .... und auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die bauleitplanerisch nicht bewältigt werden können und gegen die Plan-Änderung sprechen.

Mit dieser Plan-Änderung möchte die Stadt somit den nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen

- *der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung* (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB) und
  - *der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen* (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB);
- sowie den Belangen
- *des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f. BauGB), ...

Rechnung tragen.



## 2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Das Vorhaben muss aufgrund der bereits genannten rechtskräftigen Festsetzungen über die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes in diesem Teilbereich planungsrechtlich gesichert werden.

Da der Bebauungsplan somit eine Wiedernutzbarmachung von Flächen (auf der Fläche der abgebrannten Halle) und eine Nachverdichtung (durch die verbesserte Ausnutzung der verfügbaren Fläche in der Höhe) und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung planungsrechtlich sichern soll, kann er als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im Sinne des § 13a BauGB im **beschleunigten Verfahren** aufgestellt werden.

Die dazu erforderlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gewährleistet, da

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Rat der Stadt Bad Kreuznach hat daher **am 26.09.2019** die **Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig' (Nr. P6, 4. Änderung)** als Bebauungsplanung im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von folgenden Vorschriften bzw. Leistungen abgesehen werden:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- dem Umweltbericht nach § 2a,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB ist im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nicht erforderlich.

Zudem kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen).

Mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Da es sich, wie oben bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (zulässige Grundfläche voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unter 20.000 qm), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Ent-

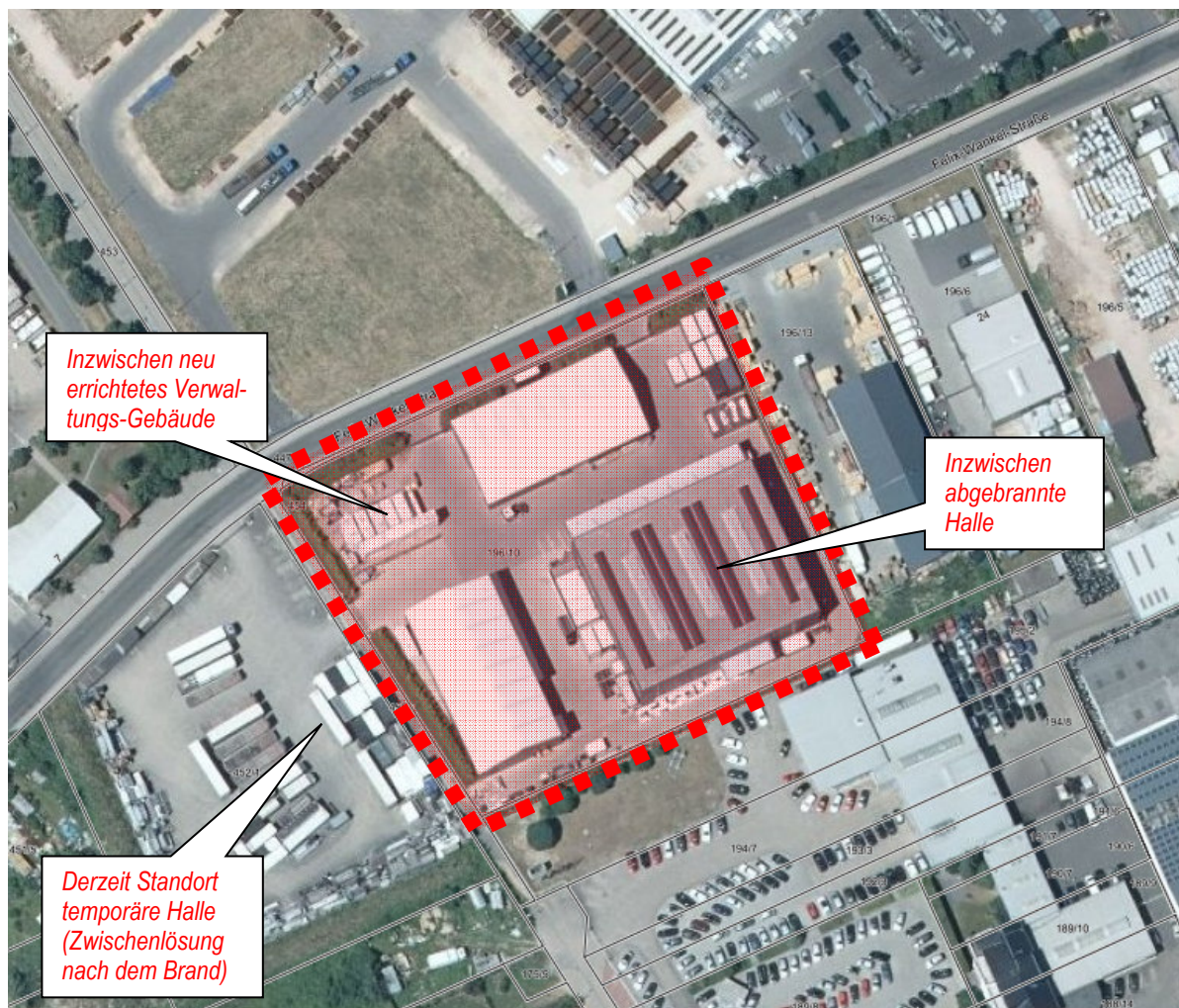
scheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich (sofern die Bilanzierung überhaupt ein Ausgleichs-Erfordernis ergäbe) nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten diese Vorgaben ausdrücklich auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans und somit für den vorliegenden Fall.

### 3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung umfasst das überwiegend bereits bebaute Teil-Grundstück der Fa. Jost Veranstaltungsservice GmbH (Felix-Wankel-Str. 20, Bad Kreuznach-Planig), auf dem auch die abgebrannte Halle stand.

Zudem wurde der Abschnitt der das Grundstück erschließenden Felix-Wankel-Straße auf Höhe des Änderungsgebietes bis zur Straßenmitte einbezogen.



**Abb. 2:** Orthofoto (Stand: 01.07.2018) mit Abgrenzung des Geltungsbereiches und Erläuterungen zwischenzeitlich erfolgter Veränderungen (unmaßstäblich).

[Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)); Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz].



Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung ist aus den Abbildungen 1 und 2 erkenntlich und umfasst die Flurstücke 196/10, 196/1 teilweise und 447 teilweise (Felix-Wankel-Straße) in Flur 7 der Gemarkung Planig.

Er umfasst eine Größe von 0,96 ha.

Wie aus Abbildung 2 ersichtlich ist, sind auf dem Plangelände bereits mehrere Lager-, Produktions- und Verwaltungsgebäude vorhanden; die übrigen Flächen werden als Transport-, Lager-, Abstell- und Rangierflächen genutzt.

Zur Felix-Wankel-Straße hin liegt ein mit Gehölzen bewachsener Grünstreifen, der durch die beiden Ein- und Ausfahrtbereiche sowie durch eine geschotterte und mit einem kleinen Container bestandene Teilfläche (etwa auf halber Länge des Gesamtstreifens) unterbrochen wird. Auch am westlichen Rand, zum dort folgenden Fußweg hin, ist der Randstreifen entsprechend bepflanzt, ebenfalls lediglich unterbrochen durch eine Verbindungsstrasse über den Fußweg zur westlich folgenden Lagerfläche.

Auf allen Seiten des Änderungsgebietes folgen (mit Ausnahme der Verkehrsflächen - Felix-Wankel-Straße im Norden und der Gehweg im Westen) weitere Gewerbebetriebe.

## 4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

### 4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

\* **Regionalplanung:** (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2015):

Der neue Regionale Raumordnungsplan RROP 2015 weist die Stadt Bad Kreuznach als Mittelzentrum aus. Folgende besondere Funktionen werden der Stadt zugeordnet:

- **Wohnen:** Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Ausweisung von Wohnbauflächen.
- **Gewerbe:** Ausweisung und Erschließung von Gewerbeflächen über die Eigenentwicklung hinaus, soweit nicht vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgegriffen werden kann.

Der neue RROP stellt das Änderungsgebiet – wie bereits der RROP 2004 – als 'Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe' dar.

- Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Stadt Bad Kreuznach - im RROP 2015 als *hoch verdichteter Raum* gewertet.
- Die Stadt Bad Kreuznach ist im RROP *Mittelzentrum* und nimmt somit die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen auch für seinen Nahbereich wahr; sie ist Standort zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen, der aber als Versorgungsschwerpunkt ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches auch das Rückgrat dieser Versorgungsebene darstellt.
- Als Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist im RROP zudem der (inzwischen ja auch im Baugesetzbuch – u. a. in § 1 Abs. 5 und in § 1a Abs. 2 – verankerte) Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung festgesetzt worden, so u. a. in Kap. 2.2.5:
  - *"Z 23 Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i. S. des BauGB ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken".*

Dieser Ansatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde im neuen RROP – auf Grundlage der diesbezüglichen Vorgaben des LEP IV und des Baugesetzbuches – noch stärker in den Fokus der Entwicklung gerückt.

Auch für gewerbliche Nutzungen gilt dieses Gebot ausdrücklich und zwar ebenfalls als verbindliches Ziel der Regionalplanung:

- Z 24 Soweit durch Konversion Liegenschaften frei werden, die für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind, sind diese mit Vorrang wieder zu nutzen. Das Gleiche gilt für Nutzungen von Brachflächen allgemein.“

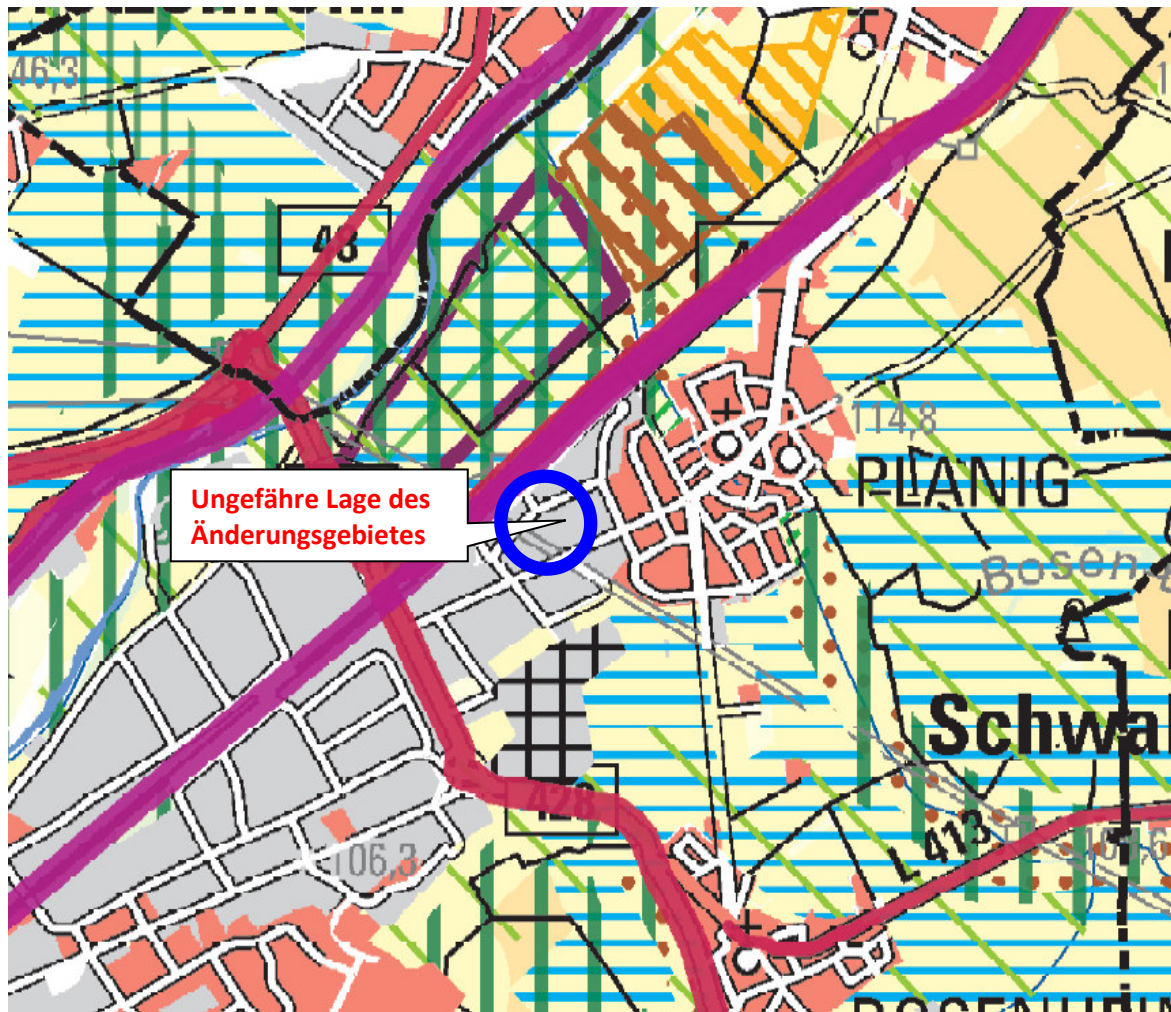


Abb. 3: Auszug aus dem RROP 2015  
 mit Markierung der Lage des Änderungsgebietes (unmaßstäblich).

- Als weiterer planungsrelevanter Aspekt wird in Kap. II.1.2 ('Demographische Entwicklung') des neuen RROP als Grundsatz (G 3) gefordert, dass „unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden“ [soll]. Dazu werden eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt. Dies schließt die Sicherung der Daseinsvorsorge mit ein. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungs- und sozialen Gruppen (Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen) sollen Berücksichtigung finden“ (Hervorheb. nur hier).



- Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes trägt einerseits dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (regionalplanerisches Ziel, somit nicht der Abwägung zugänglich) Rechnung, indem in einem voll erschlossenen Gewerbegebiet die bauliche Entwicklung in einem relativ kleinen Teilgebiet lediglich in der Höhe erweitert und somit eine Nachverdichtung zu baulichen Zwecken ermöglicht wird. Die geplante Nutzung trägt auch dazu bei, das im RROP geforderte *breite Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen* weiter zu optimieren. Gleichzeitig werden dadurch auch Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen.

Da darüber hinaus keine sonstigen planungsrelevanten Aussagen aus übergeordneten Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung erkennbar sind, welche durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung tangiert werden könnten, und da es sich um eine räumlich und funktional sehr begrenzte Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit einer konkreten Zielsetzung handelt, sind an dieser Stelle weitere (allgemeine) Aussagen zur Vereinbarkeit der Plan-Änderung mit sonstigen Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung nicht notwendig.

- Es sind somit keine der Plan-Änderung entgegenstehende Vorgaben der übergeordneten Landes- und Regionalplanung gegeben.

#### \* Flächennutzungsplanung (FNP)

Der seit 20.07.2005 wirksame **Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Bad Kreuznach** (FNP) stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar.

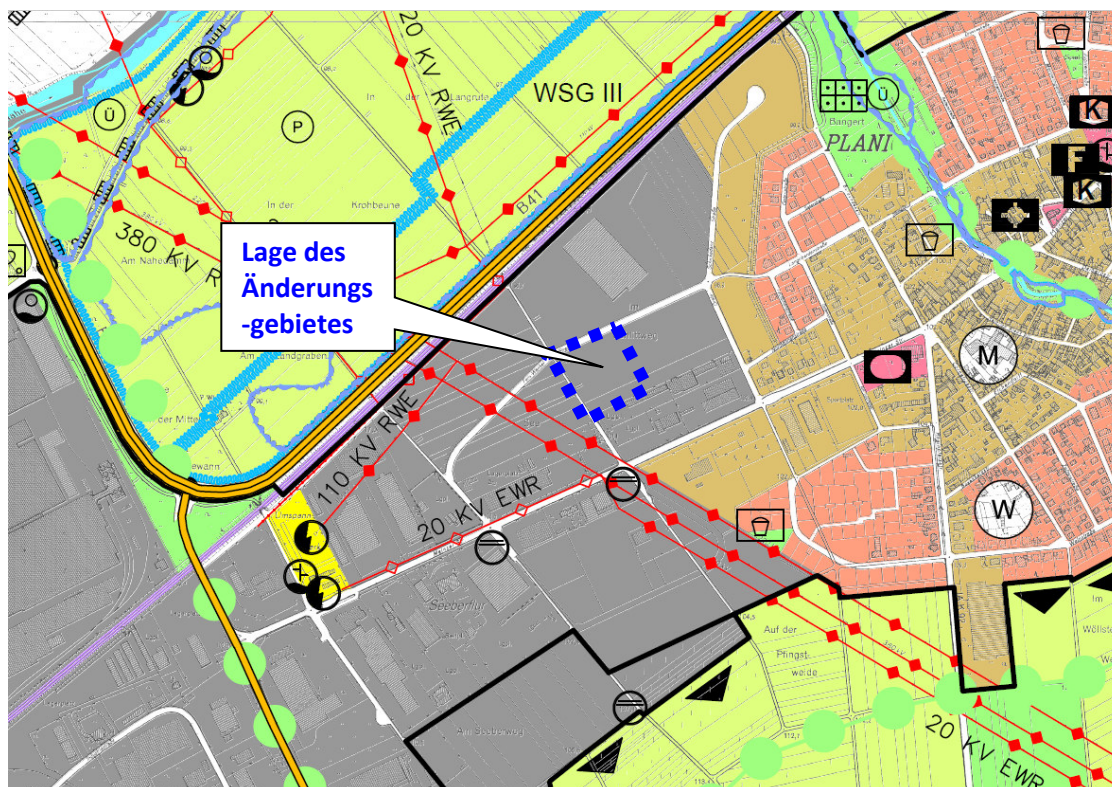


Abb. 4: Auszug aus dem FNP 2005 mit Markierung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).

Auch rund um den Änderungs-Geltungsbereich folgen durchweg gewerbliche Bauflächen. Erst ca. 170 m östlich (die derzeit gewerblich genutzten Flächen auf der östlichen Seite der Grete-Schickedanz-Straße) sowie ca. 130 m südlich (Einzelhandel / Autohaus etc. südlich der Mainzer Straße) sind gemischte Bauflächen dargestellt. Im Norden bilden die angren-

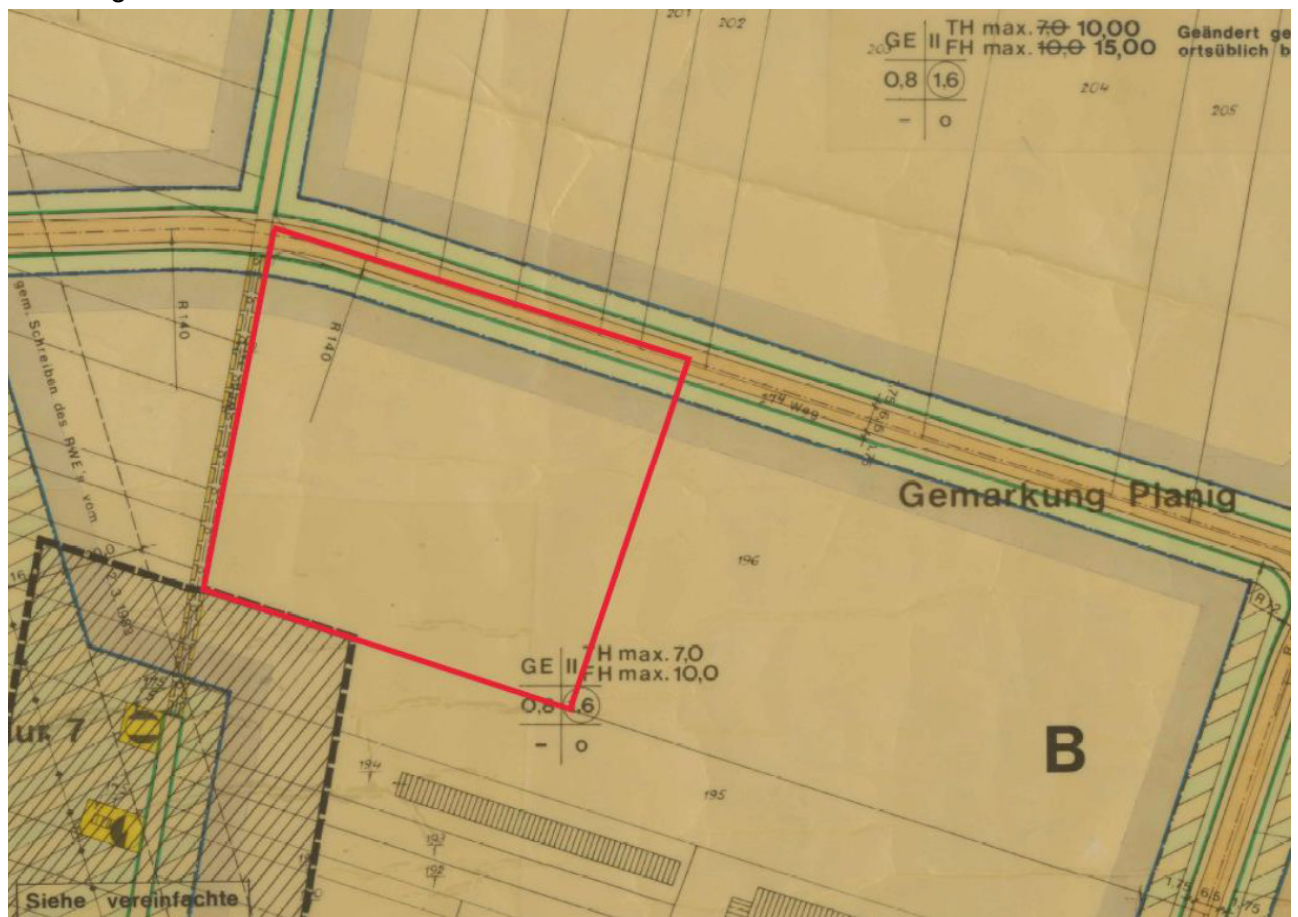
zende Bahnlinie und die daran anschließende B 41 die Zäsur zu den dann folgenden Landwirtschaftsflächen des Außenbereiches.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen).

- Die vorliegende Bauleitplan-Änderung, welche auch die Art der baulichen Nutzung nicht ändert, ist allerdings bereits vollständig aus dem FNP entwickelt.

### \* Bebauungsplanung

Der nun geänderte Bereich ist Teil des seit 24.06.1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig" (Nr. P6), welcher die gesamte Bebauung zwischen dem Zubringer zur B 41 im Westen (B 428), der Bahntrasse im Norden, den Wohn- und Mischgebietsflächen bis zum Appelbach im Osten und der Mainzer Straße im Süden umfasst; im Südwesten sind auch die Flächen südlich der Mainzer Straße, zwischen der B 428 und beiderseits der Straße 'Am Grenzgraben' (mit Bauhaus und Schad etc.), bis zur Seeberflur im Westen, in den Geltungsbereich des Gesamt-Bebauungsplanes einbezogen.



**Abb. 5:** Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. P6 „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ mit der Abgrenzung (rote Linie) des Änderungs-Geltungsbereiches der vorliegenden 4. Änderung (unmaßstäblich).

[Quelle: Stadtverwaltung Bad Kreuznach; Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss (Auszug)].



► Zeichnerische Festsetzungen:

Der zur Änderung vorgesehene Teilbereich mit dem Betriebsgelände der Fa. Jost Veranstaltungsservice ist festgesetzt als **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO** (s. Abb. 5). Auch westlich (derzeit Lagerfläche der Fa. Jost), nordwestlich (derzeit Veolia Umweltservice), nördlich bis nordwestlich (derzeit Fa. Thress Stahlhandel), südlich (derzeit Autohaus Lips) und östlich (diverse weitere Gewerbebetriebe, derzeit z. B. Palettenhandel / Holzverarbeitung; Auto-Handel, Baggerbetrieb etc.) sind Gewerbegebiete festgesetzt.

Erst östlich der Grete-Schickedanz-Straße (und somit ca. 170 m weit entfernt) folgen Mischgebietsflächen, denen sich dann hinter einem Lärmschutzwall, Flächen eines größeren Allgemeinen Wohngebietes anschließen.

Der westlich des Änderungs-Geltungsbereiches folgende Weg ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „zugunsten der Städtischen Betriebs- und Verkehrsgesellschaft“ (inzwischen übergegangen auf die Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach) belegt. Westlich davon folgen Schutzstreifen der hier verlaufenden 110-/220- und 380-kV-Höchstspannungsfreileitungen.

Die am Südwestrand des Änderungsgebietes im Ursprungs-Bebauungsplan erkennbare vereinfachte Bebauungsplan-Änderung (s. Abb. 5) hatte die planungsrechtliche Sicherung der inzwischen realisierten Wendeanlage (s. Abb. 2) auf Höhe der Zufahrt zum südöstlich folgenden Autohaus zum Inhalt.

Gemäß der Nutzungsschablone in der Planzeichnung für diesen Gewerbegebiets-Teilbereich „B“ südlich der Felix-Wankel-Straße sind bisher [Plansymbol / -text]

- eine offene Bebauung.....[ o ]
- maximal 2 Vollgeschosse .....[ II ]
- eine Grundflächenzahl (GRZ) von ..... [ 0,8 ]
- eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ..... [ 1,6 ]
- eine maximale Traufhöhe von .....[TH max. 7,00 m ]
- eine maximale Firsthöhe von ..... [FH max. 10,00 m ]

zulässig.

Die überbaubare Fläche (Baugrenze) weist einen Abstand zu der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Felix-Wankel-Straße) von ca. 5,0 m auf (nicht eindeutig bestimmt, da nicht bemaßt, nur grafisch ermittelt).

► Textliche Festsetzungen mit Gültigkeit für den vorliegenden Änderungsbereich:

Folgende Textfestsetzungen gelten für den vorliegenden Geltungsbereich der 4. Änderung (*kursiv gesetzt sind wörtliche Wiedergaben*):

- [Ziffer 1.4.1] Gemäß den textlichen Festsetzungen sind *die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen des Bebauungsplanes zulässig* (in allen Gewerbegebietsflächen).
- [Ziffer 1.4.2] *Einzelhandelsunternehmen sind unzulässig* (im Änderungsbereich und weiteren Teilen der Gewerbegebiete).
- [Ziffer 3.4.2] Trotz der Festsetzung der offenen Bauweise (s. o.) ist in allen Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes *eine Überschreitung der Baukörperlänge von 50 m* zulässig.
- [Ziffer 5.2] *Dächer mit einer Neigung von 0° bis 30° sind zulässig* (in Gewerbegebieten und in Mischgebieten).
- [Ziffer 5.3] *Bei Garagen und Bauten der Versorgung sind auch Flachdächer zulässig.*
- [Ziffer 5.6] *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.*
- [Ziffer 5.7] *Freistehende Werbetafeln und –anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und dürfen eine Gesamthöhe von 3,50 m nicht überschreiten.*

- [Ziffer 6.1] *Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.*
- [Ziffer 7.2] *Im Misch- und Gewerbegebiet sind die ausgewiesenen privaten Grünflächen, mit Ausnahme erforderlicher Zugänge und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.*
- [Ziffer 9.2] *Im Gewerbegebiet, Mischgebiet und Dorfgebiet ist durch schalldämmende Maßnahmen bzw. durch die Auswahl geeigneter Baustoffe für Wände, Dächer, Fenster, Tore usw. sowie durch die Stellung der Baukörper sicherzustellen, dass die jeweiligen zulässigen Schallleistungspegel, bezogen auf die anrechenbare Grundstücksfläche, nicht überschritten werden.*
- [Ziffer 9.2.1] *Die anrechenbaren Grundstücksflächen sind im Gewerbegebiet und Mischgebiet die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Hofflächen. („Hofflächen“ gemäß Legende zum B-plan kommen im Änderungsgebiet nicht vor).*
- [Ziffer 9.2.2] *Die zulässigen Schallleistungspegel betragen tagsüber / nachts für Gewerbegebiete: L<sub>w</sub> 60/45 dB(A).*
- [Ziffer 10.1] *Im Plangebiet dürfen massiv erstellte Einfriedungen eine Höhe von 1,0m über Straßenniveau nicht überschreiten.*
- [Ziffer 12.2] *Garagen im Mischgebiet und Gewerbegebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- [Ziffer 15.1 – unter „Ausnahmen“] *„Von den vorstehenden Vorschriften können Ausnahmen zugelassen werden hinsichtlich .... der Höhe von massiv erstellten Einfriedungen bis max. 2,50 m im Mischgebiet und Gewerbegebiet, jedoch nur an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen.*

## 4.2 Schutzgebiete und sonstige planungsrelevante Vorgaben

- **Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete): Der Geltungsbereich liegt außerhalb von NATURA2000-Gebieten. Die nächst gelegenen großräumigen NATURA200-Gebiete sind das Vogelschutzgebiet 'Nahetal' (Nr. 6210-401) sowie das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet 'Untere Nahe' (Nr. FFH-6113-301), welche hinter dem Nahedamm das engere Flussbett der Nahe umfassen, aber einen Abstand von ca. 650 m zum Änderungsbereich aufweisen.
  - *Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete werden durch die relativ kleinräumige Änderung des Bebauungsplanes mit zudem sehr geringen Änderungen hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit auf dem zudem bereits gewerblich genutzten und somit entsprechend vorbelasteten Standort im Siedlungsinnenbereich sowie in hinreichendem Abstand von ca. 760 m zu diesen Schutzgebieten (mit dazwischen liegenden Flächen und Elementen wie Lärmschutzwand, Bundesstraße, Brückenbauwerken und ausgedehnten Landwirtschaftsflächen) nicht beeinträchtigt (dazu s. auch Erläuterungen in Kap. 8f.).*
- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**

Das Plangebiet berührt keine sonstigen Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht. Die Grenzen des o.g. FFH-Gebietes der Nahe sind auf Höhe des Plangebietes identisch mit denen des Naturschutzgebietes 'Untere Nahe' (NSG-7133-053), das somit ebenfalls ca. 760 m entfernt liegt.

  - *Auch hier ist es aber aus den in vorstehendem Absatz erläuterten Gründen ausgeschlossen, dass diese relativ kleinräumige und zudem inhaltlich eher geringfügige*

*Plan-Änderung in dieser Entfernung zum Schutzgebiet dessen Schutzzweck und den dazwischen liegenden Nutzungen in irgendeiner Form nachteilig beeinflussen könnte.*

• **Wasserrechtliche Schutzgebiete - Trink- und Grundwasserschutz:**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung und ein beträchtlicher Teil des Gesamt-Geltungsbereiches des Ursprungs-Bebauungsplanes liegen in der **Wasserschutzzone III A** eines zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach **abgegrenzten, aber noch nicht rechtskräftigen Wasserschutzgebietes** (WSG „Bad Kreuznach, nördlich der Nahe“, EDV-Nr. 401 000 440). Das Wasserschutzgebiet hat durch die Abgrenzung Planreife erlangt und ist somit zu beachten.

Bis zum Erlass einer Rechtsverordnung sind den Trinkwasserschutz betreffende wasserwirtschaftliche Anforderungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Obere Wasserbehörde – zu klären. Grundsätzlich sind folgende Hinweise für die Bebauung zu beachten:

- a) Für die Verlegung der Abwasserleitungen müssen die Anforderungen des ATV / DVGW Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wasserschutzgebieten“ und der DIN 1986 T 30 zu erhöhten Anforderungen an das Rohrmaterial und die Überwachung auch für Grundstücksentwässerungsanlagen eingehalten werden.
- b) Die Lagerung wassergefährdender Stoffe muss nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – AwSV- in der jeweils gültigen Fassung erfolgen.
- c) Unzulässig ist der Umgang (Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden) mit wassergefährdenden Stoffen, sowie die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung entsprechender Anlagen, ausgenommen in der Schutzzone III A die oberirdische Lagerung und der sonstige Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bis zur Gefährdungsstufe B, vorausgesetzt, das Vorhaben wird rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der unteren Wasserbehörde angezeigt und die Anlagen werden durch Sachverständige vor Inbetriebnahme, nach einer wesentlichen Änderung und wiederkehrend alle 5 Jahre auf ihren ordnungsgemäßen Zustand hin überprüft; ausgenommen von der Pflicht zur Prüfung durch Sachverständige bleiben oberirdische Anlagen zum Lagern von Heizöl mit einem Gesamtvolumen bis 5.000 Liter, Kleinstmengen für den Haushaltsbedarf, Kleingebindelager bis 20 Liter Einzelvolumen und kleiner als 1.000 Liter Gesamtvolumen.
- d) Die Lagerung, der Umschlag und die Behandlung und Verwendung von gefährlichen Abfällen, sowie von Materialien und Stoffen, mit denen eine erhöhte Gefährdung durch mögliche Einwirkungen auf Boden und Gewässer verbunden sein kann (insbesondere Autowracks, Altreifen, Altpapier, Kunststoff- und Leichtstofffraktionen, auslaugende Baustoffe, Fahrzeugschrott, Metallspäne, Boden und Bauschutt mit Belastungen, die einen ungesicherten Einbau nicht zulassen, nicht aufbereiteter Altgleisschotter) sowie die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung entsprechender Anlagen sind nicht zulässig.
- e) Es dürfen keine wassergefährdenden auswasch- und auslaugbaren Materialien für den Straßen- und Wegebau verwendet werden.
- f) Es dürfen keine Erdaufschlüsse erfolgen, bei denen schützende Deckschichten dauerhaft vermindert werden oder bei denen Grundwasser freigelegt wird.
- g) Bohrungen, z. B. für Erdwärme, sind ausgeschlossen.
- h) Während der Bauphase dürfen Geräte und Maschinen nur auf dichten Flächen unter Beachtung der nach der Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe sowie der zu beachtenden technischen Regeln erforderlichen Anforderungen betankt werden. Für die Wartung, bei der wassergefährdende Flüssigkeiten anfallen, sind diese Regelwerke auch zu beachten.

- i) Gering verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. aus nicht metallisch blanken Dachflächen, ausgenommen kleinflächige Verwahrungen, aus Verkehrsflächen mit lediglich Anliegerverkehr in Wohngebieten) ist nach Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde oder wasserrechtlicher Zulassung breitflächig oberirdisch gemäß DWA M 153 jeweils über den begrüntem Oberboden oder über sickerfähige Beläge zu versickern. Für die Ableitung des stärker verschmutzten Niederschlagswassers (aus Fahrzeugstellflächen für Pkw mit mehr als 30 Stellplätzen je Grundstück, aus Fahrzeugstellflächen für den Gebrauchtfahrzeughandel, aus Betriebsflächen zum Abstellen von (auch trocken gelegten) Altfahrzeugen, aus Fahrzeugstellflächen von mechanischen Werkstätten, aus Flächen, auf denen gewerbliche Güter verladen werden, aus Flächen, die regelmäßig von Schwerlastverkehr (einschl. Flurfördergeräte) befahren werden) sind die Flächen wasserdicht zu befestigen und das Niederschlagswasser ggf. über eine Leichtflüssigkeitsabscheideanlage in den öffentlichen Kanal abzuleiten.

Es sind darüber hinaus keine sonstigen wasserrechtlich begründeten Schutzgebiete (Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete, Überschwemmungsgebiete) von der Planung betroffen.

- *In § 3 des Satzungstextes („Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen“ gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) wird dies entsprechend übernommen; zudem sind die oben zitierten Aussagen der SGD in § 4 des Satzungstextes (‘Hinweise und Empfehlungen’, dort in Ziffer 1) aufgeführt.  
Die Vorgaben sind bei sämtlichen baulichen Vorhaben und sonstigen Maßnahmen im Geltungsbereich einzuhalten.*

#### • **Wasserrechtliche Schutzgebiete - Hochwasserschutz:**

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des festgestellten Überschwemmungsgebietes der Nahe, das auf Höhe des Plangebietes bis zur B 41 reicht.

Das Plangebiet und weite Teile des gesamten Gewerbegebietes liegen aber gemäß der Hochwassergefahrenkarte „HQ Extrem“ [<http://www.hochwassermanagement.rlp.de/servlet/is/8721/>] vollständig in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können.

Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013 sowie in der Broschüre „Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen“ des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV) Rheinland-Pfalz von 2008) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sollten im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung beachtet bzw. realisiert werden.

- *Auch diese Lage wird als „nachrichtliche Übernahme / nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung“ nach § 9 Abs. 6 BauGB im Satzungs-Änderungs-Text übernommen. Auch in der Planurkunde wurde ein nachrichtlicher Hinweis zur Lage in einem „überschwemmungsgefährdeten Bereich“ aufgenommen.*

#### • **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht**

Es befinden sich keine Kulturdenkmäler, Denkmalzonen oder sonstige denkmalrechtlich geschützte Objekte in unmittelbarer Umgebung.

- Nachteilige Auswirkungen auf denkmalrechtliche Belange sind auszuschließen.



- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte**

Das Plangebiet berührt darüber hinaus keine sonstigen Schutzgebiete oder -objekte.

- **Landschaftsplanung:**

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das gesamte Planänderungsgebiet, wie oben bereits erläutert, als gewerbliche Baufläche dargestellt.

- *Planungsrelevante Aussagen der Landschaftsplanung für den vom Eingriff betroffenen Teilbereich sind daher auch nicht gegeben, da diese bereits von einer entsprechenden Nutzung ausging.*

- **Fachplanungen:**

Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

Weitere Erläuterungen zu planungsrelevanten Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht sind dem Kap. 8.3. zu entnehmen.

#### **4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose**

- **Baugrund / Böden**

Es sind im Plangebiet keine kultur- und naturgeschichtlich bedeutsamen oder naturnah belassenen und aus diesen Gründen schützenswerten Böden bekannt.

Erkenntnisse zum Baugrund sind aus Untersuchungen zu älteren Bauvorhaben zumindest für einige Teilbereiche im Geltungsbereich bekannt. Die darin konstatierte grundsätzliche Bebaubarkeit sowie die getroffenen Empfehlungen lassen sich angesichts der relativ homogenen und topografisch nicht bewegten Gegebenheiten mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auch die übrigen Teilbereiche übertragen.

Dennoch obliegt es einem Bauherrn, für neu geplante Bauvorhaben spezielle Baugrunduntersuchungen vorgesehen, um konkrete und verbindliche Aussagen zur Gebäudegründung und zum Teilbodenersatz, zur Wasserhaltung etc. zu erhalten.

Generell sollten aber auch die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

- **Rutschgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschgefährdeten Zonen. Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau [Quelle: [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=6](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6)] bisher nicht verzeichnet.

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

### • Radonprognose

Gemäß der Radonprognosekarte [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein "erhöhtes (40-100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteins-horizonten" in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten örtlich stark schwanken kann.

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Die für die Radonvorsorgegebietsklasse I (**RVK I** - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter 40 kBq / cbm) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke  $\geq 15\text{cm}$ );
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien;
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren).

Für die (gemäß der o. g. Karte im Plangebiet vorkommende) Radonvorsorgegebietsklasse II (**RVK II** - Radonaktivitätskonzentration zwischen 40 und 100 kBq / cbm) werden - zusätzlich zu den für die RVK I empfohlenen - noch folgende Maßnahmen empfohlen:

6. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
7. Ggf. Verlegung einer Dränage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten).
8. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.

Diese letztgenannten Maßnahmen werden vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschrünzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen.

Grundsätzlich ist aber – da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird - vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in der auf den Menschen einwirkenden Luft zu nennen, sowie eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus auch ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird dem Bauherren und seinen Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB, Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung;
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Weitere Informationen sind u. a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz; E-Mail: [radon@lfu.rlp.de](mailto:radon@lfu.rlp.de), Telefon: 06131 / 6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen:

[http://mapserver.lgb-rlp.de/php\\_radon/meta/erlaeuterungen.pdf](http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf).

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de), Telefon: 06131 / 9254-0).

Um der gemeindlichen Hinweispflicht nachzukommen und eine höchst mögliche Transparenz für Architekten und Bauherren zu sichern, wurden die vorstehend aufgeführten Aussagen auch in den Bebauungsplan-Text (unter 'Hinweise') aufgenommen.

- **Kampfmittel**

Eine bereits durchgeführte Kampfmittel-Sondierung des derzeit bereits gewerblich genutzten bzw. bebauten Geländes der nördlich des Änderungsgebietes folgenden Fa. Thress (Flurstück 202/4 in Flur 7, mit Ausnahme der kleinen, bisher unbefestigten nordöstlichen Spitze dieser Parzelle) hatte keine Hinweise auf Kampfmittel im Untergrund erbracht.

Derzeit sind auch keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im engeren Änderungsgebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen.

Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen. Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmittel bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittel-sondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Stadt, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den Hinweisen im Satzungstext entsprechend ausgeführt.

## **5. Erschließung**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die seit langem vollständig realisierte Erschließung des im Geltungsbereich seit langem bestehenden Gewerbebetriebes.

Die Erschließung ist durch verkehrliche Anbindungen sowie durch die Anbindungsmöglichkeiten aller erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen an bestehende, auch für die künftige Nutzung hinreichend ausgelegte Anlagen im bzw. im unmittelbaren Randbereich des seit langem voll erschlossenen Plangrundstücks (in der Felix-Wankel-Straße, aber auch in dem westlich angrenzenden Weg) vollständig gesichert.

### **5.1 Versorgung**

- **Trinkwasser**

Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Trinkwasser aus dem vorhandenen Netz ist gesichert. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Bad Kreuznach.

- **Elektrizität**

In der Felix-Wankel-Straße liegen unterirdische Versorgungsleitungen, von denen jeweils Hausanschlüsse zu den bestehenden Gewerbegrundstücken und somit auch zu dem Anwesen der Fa. Jost verlaufen sodass auch diese Versorgung gewährleistet ist.

- **Erdwärme**

Aufgrund der in Kap. 4.2 bereits erläuterten Lage in der Wasserschutzzone III A eines zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzten Wasserschutzgebietes sind Bohrungen, z. B. für Erdwärme, ausgeschlossen.

- **Kommunikationsmedien**

Auch die fernmeldetechnische Versorgung des Grundstückes ist bereits gegeben.



## 5.2 Entsorgung

- Abwasser:

(**Exkurs:** Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, wie die Problematik gelöst werden soll und z.B. durch die Bereitstellung entsprechender Flächen oder die Festlegung von Leitungsrechten die hierfür notwendigen Voraussetzungen schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2001 (AZ: 4 CN 9.00) kann die Versickerung anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken aus städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden.

Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält jedoch § 9 (1) BauGB keine Rechtsgrundlage. Die Einrichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach im Bauleitplan lediglich in Form eines Hinweises **empfohlen** werden, ist jedoch über eine entsprechend gestaltete örtliche Abwassersatzung oder aber – in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen – über privatrechtliche Verträge regelbar.)

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht keine zusätzliche Überbaubarkeit und somit keine Mehrversiegelung gegenüber der rechtskräftigen Planung.

Anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser kann unverändert in die angrenzende Ortskanalisation mit Anschluss an die Kläranlage abgeleitet werden, zumal der gesamte Geltungsbereich bereits in den hydraulischen Kapazitätsberechnungen berücksichtigt ist.

Da die festgesetzte Grundflächenzahl unverändert bleibt, ist künftig auch keine höhere Versiegelung zulässig als bisher, sodass im Hinblick auf die Abwasserbewirtschaftung durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung keine Änderung (bzw. zumindest keine Verschlechterung) gegenüber dem Status quo eintreten wird. Angesichts der nicht erhöhbaren Versiegelung und der am Standort ohnehin relativ geringen Niederschlagsmengen sind somit weder eine Mehrbelastung der Abflusssituation noch eine Verringerung der Grundwasserspeisung noch andere wasserwirtschaftliche Nachteile zu erwarten.

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge sollte dennoch generell möglichst gering gehalten werden. Die Menge des von den Dach- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers sollte durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen (geringere Dimensionierung von Kanälen etc., aber auch Minimierung langfristiger volkswirtschaftlicher Kosten durch Hochwasserschäden etc.) minimiert werden.

Vielmehr dient die verbindlich in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung für das Änderungsgebiet festgesetzte Dachbegrünung für Neubauten der Reduzierung des zu bewirtschaftenden Wassers. Die konkrete Planung zur Wiedererrichtung der abgebrannten Halle sieht eine solche Dachbegrünung auf dem geplanten Hallenkörper bereits vor, sodass künftig eine Fläche von voraussichtlich ca. 1.750 qm zusätzlich der Pufferung von Niederschlagswasser dienen wird.

Näheres zur Abwasserbeseitigung ist, im Falle einer Umnutzung bzw. eines Neubaus, jeweils im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den Stadtwerken bzw. der Abwasserbeseitigungseinrichtung der Stadt abzustimmen. Aufgrund der bereits erläuterten Lage in einem abgegrenzten Wasserschutzgebiet (Zone IIIA) sind für die Verlegung von neuen Abwasserleitungen bereits jetzt die Anforderungen des DVGW-ATV Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und Abwasserleitungen in Wassergewinnungsgebieten“ zu beachten.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt unverändert gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Bad Kreuznach. Die Abholung des Abfalls erfolgt unverändert über die Bereitstellung der Müllgefäße an der von dem Abfuhrunternehmen angefahrenen angrenzenden Felix-Wankel-Straße.

## **5.3 Verkehr**

- **Verkehrliche Anbindung**

Die verkehrliche Erschließung des Plan-Änderungsbereiches erfolgt auch künftig unverändert im Wesentlichen über die nördlich angrenzende, für gewerblichen Schwerlastverkehr ausgelegte Felix-Wankel-Straße, zu der vom derzeitigen Firmengelände aus bereits zwei hinreichend groß und übersichtlich gestaltete Ein- und Ausfahrten existieren. Darüber hinaus wird als weitere Option ein zusätzlicher „Bereich für Ein- und Ausfahrt“ am Ostrand, zur ebenfalls Gewerbeflächen erschließenden Grete-Schickedanz-Straße hin, neu festgesetzt, die einen Abstand von 5 m zum benachbarten Gewerbegrundstück wahren muss.

Die Fahrten von und zum Betriebsgelände werden künftig wie bisher fast ausschließlich durch Gewerbegebiete (vor allem über die Felix-Wankel-Straße und die Mainzer Straße, in untergeordnetem Maße auch über die Grete-Schickedanz-Straße) mit direkter Anbindung an die L 428 und die B 41 erfolgen, sodass Ortsstraßen oder Wohngebiete davon ohnehin fast überhaupt nicht betroffen sind.

Die innere Erschließung bzw. der interne Betriebsverkehr ist weiterhin auf dem Betriebsgelände zu regeln. Eine Anbindung an den westlich folgenden Teil des Betriebsgeländes mit einer Querung des Fußweges wurde bereits genehmigt.

- **Straßenrechtliche Vorgaben**

Überörtliche Straßen oder entsprechende bundes- oder landesstraßenrechtliche Vorgaben (Bauverbotszonen, Baubeschränkungszone etc.) werden von der Planung nicht berührt.

- **Ruhender Verkehr**

Der Nachweis ausreichender Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzungsdichte ist nach den einschlägigen Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für evtl. Neu- oder Erweiterungsbauten im Gelungsbereich zu erbringen.

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die vorliegende Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes dient, wie bereits erläutert, im Wesentlichen der Erhöhung der Firsthöhe auf dem Änderungs-Grundstück.

Die dazu notwendige Änderung der Bebauungsplanung wird vom Planungsträger aber auch zum Anlass genommen, ökologische Belange, die inzwischen mit größerem Gewicht in die Abwägung eingestellt werden, auch in diesem Änderungsgebiet stärker zu forcieren, was sich vor allem in Geboten zur einer Stellplatz-Mindestbegrünung, zum Erhalt bestehender Pflanzungen sowie in der verbindlichen Vorgabe einer Dachbegrünung äußert (dazu s.u., Kap. 6.5 bis 6.7).

Darüber hinaus werden aber auch klarstellende bzw. den Planungswillen konkretisierende Festsetzungen gegenüber der fast 30 Jahre alten Bebauungsplanung neu definiert, so z. B. zu den genauen Arten der baulichen Nutzung im (unverändert festgesetzten) Gewerbegebiet (dazu s. Kap. 6.1), oder es werden rechtlich bisher ungenau definierte Festsetzungen konkretisiert, so z.B. zur Bauweise (dazu s. Kap. 6.3).

Zudem werden die in der neuen Planzeichnung eingezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen nachfolgend (in Kap. 6.4) erläutert und begründet, und es werden die für die Realisierung zentralen Vorgaben zu den Maßen der baulichen Nutzung – die grundsätzlich aber unverändert bleiben - im Folgenden ausführlicher erläutert (s. Kap. 6.2).

**Die übrigen planungsrechtlichen Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten jedoch für den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung unverändert weiter.**

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird für den Geltungsbereich unverändert ein **Gewerbegebiet** (GE) festgesetzt, da sich die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan nicht geändert hat und der Fortbestand des hier existierenden Gewerbebetriebes gesichert werden soll.

Daher werden auch weitgehend die sonst zur Art der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen beibehalten.

- Demnach werden im Änderungs-Geltungsbereich (als einzige von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen) Einzelhandelsunternehmen ausgeschlossen, für die der Gesamt-Bebauungsplan hinreichend große Flächen beiderseits der Mainzer Straße und östlich der B 428 ausgewiesen hatte, nicht jedoch (u. a.) im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung und in den angrenzenden Gebieten zur Bahntrasse hin – hierdurch sollte laut Begründung „*die Funktion der Innenstadt für die Versorgung mit Verbrauchsgütern erhalten und gestärkt werden*“. Es gibt, auch angesichts der konkreten Planung des einzigen betroffenen Gewerbebetriebes, auch keinen erkennbaren Anlass, dies an diesem Standort zu ändern.
- Zum anderen sind die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, also
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
  - weiterhin allgemein zulässig, sofern - gemäß der Vorgabe § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO - die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
- Hingegen werden – abweichend von den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes - die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO, also
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten,
  - nicht zugelassen.

Dies ist vor allem darin begründet, dass im Stadtgebiet derzeit die Nachfrage an gewerblichen Bauflächen deutlich höher ist als das dazu verfügbare Angebot und man daher insbesondere bereits ausgewiesene und voll erschlossene Gewerbegebiete wie das Plangebiet tatsächlich auch für gewerbliche Nutzungen sichern möchte. Zum anderen können die nun ausgeschlossenen Nutzungen auch aus infrastrukturellen Gründen deutlich sinnvoller an anderen Stellen in oder am Rande des Stadtgebietes installiert werden als in dem Plangelände, zumal diese Nutzungen in der Regel auch mehr Fahrzeugverkehr nach sich ziehen. Mit diesen Festsetzungen will der Planungsträger auch

ein Nutzungsspektrum gewährleisten, das ortsbildästhetisch und strukturell mit dem immer noch relativ dörflich geprägten Stadtteil zu vereinbaren ist. Aus diesem Grunde war dies auch bereits Änderungsinhalt der inzwischen rechtskräftigen 3. Änderung dieses Bebauungsplanes.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe der im Folgenden erläuterten Maßfaktoren (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie Höhe der baulichen Anlagen / Firsthöhen) bestimmt.

Es wird im Satzungstext klargestellt, dass - zur Wahrung des Bestandsschutzes - bei der Realisierung von Vorhaben unverändert die Vorgaben der zur Zeit des Ursprungs-Bebauungsplanes gültigen BauNVO 1977 anzuwenden sind, nach denen sich der Grundstückseigentümer auch bisher gerichtet hat.

### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt.

Zur optimalen Ausnutzung dieser bereits voll erschlossenen, vorbelasteten, dem Innenbereich zuzurechnenden Fläche zu gewerblichen Zwecken (des bereits ansässigen Stahlhandelsbetriebes) gilt unverändert der gemäß § 17 BauNVO mögliche GRZ-Höchstwert für ein GE von 0,8.

Dies entspricht auch dem bisher rechtskräftig festgesetzten Wert für das Gewerbegebiet, sodass keine größeren Grundflächen für die Baukörper und insgesamt auch keine größeren Versiegelungen zulässig sind als bisher.

Trotz der Wahl des Höchstwertes gemäß BauNVO dient dies indirekt durchaus dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da bei einer angemessenen (hohen) Verdichtung der Gewerbeflächenbedarf teilweise an dieser bereits voll erschlossenen und von umgebender Gewerbe-Bebauung geprägten Fläche befriedigt werden kann und dadurch das Erfordernis für zusätzliche bauliche Entwicklungen in weiteren Siedlungsrandbereichen gemindert wird.

Außerdem sollen die entsprechenden Nutzungs- und Gestaltungsspielräume für den Bauherrn nicht unangemessen werden.

### **6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Zum anderen wird das Maß der baulichen Nutzung weiterhin auch durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt, wobei auch hier der bisher im alten Bebauungsplan festgesetzte Wert von 1,6 (somit sogar unter dem Maximalwert des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete von 2,4) unverändert beibehalten wird. Dieses Maß ist ausreichend für die gewerbliche Nutzung an diesem Standort bzw. für die in Kap. 1 erläuterten Ziele der vorliegenden Änderung.

### **6.2.3 Maximale Höhe der baulichen Anlagen**

Um zu gewährleisten, dass sich die Baukörper im Geltungsbereich trotz der beabsichtigten Erhöhung in die nähere Umgebung einfügen, ist es weiterhin erforderlich, die maximale Höhe der baulichen Anlagen verbindlich vorzugeben.



- **Bezugspunkt**

Zur eindeutigen Bestimmbarkeit der zulässigen Höhen wird in der Planzeichnung ein weitgehend unveränderter Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen festgelegt (im rechtskräftigen Bebauungsplan waren die Höhenangaben gemäß Legendentext nur als „bezogen auf das vorhandene Gelände“ festgeschrieben).

Es handelt sich um den im Plan eingezeichneten Punkt in dem Weg unmittelbar westlich des Geltungsbereiches (Parzelle 455 in Flur 7; s. Planurkunde), der in einem Abstand von 15,60 m von der Südwestgrenze des Geltungsbereiches und ca. 70 cm östlich der westlichen Plangebietsgrenze liegt. Dieser Punkt ist die Oberkante des Zentrums eines Abwasserleitungsschacht-Deckels, der eine Deckelhöhe von 99,72 m ü. NN aufweist. Diese wird als Höhe von 0,0 m angenommen, über der die Firsthöhe zu bemessen ist.

- **Maximale Firsthöhe (FH)**

Die Festsetzung von maximalen Firsthöhen ( $FH_{\max.}$ ) ist wesentliche Voraussetzung, um die ortsbildgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten.

Die Bemessungen sollen andererseits aber auch eine möglichst optimale Ausnutzung der gewerblichen Fläche für das geplante neue Hallengebäude mit geplanter Kranbahn ermöglichen.

Die Notwendigkeit der Erhöhung der FH ist zentraler Anlass der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung.

Bisher ist für den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung sowie für die angrenzenden Flächen südlich der Felix-Wankel-Straße eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung wird die zulässige Firsthöhe auf maximal 15,0 m erhöht. Der Anlass dafür ist bereits in Kap. 1 erläutert; darauf sei an dieser Stelle zunächst verwiesen.

Darüber hinaus ist folgendes dazu anzumerken:

- In dem Teilgebiet nördlich des Änderungsgebietes (Fa. Stahlhandel Thress) sowie auf den GE-Flächen östlich davon (bis zur Grete-Schickedanz-Straße) ist bereits eine Firsthöhe von 15 m zulässig.
- Dieses soll nun auch für den Änderungsbereich gelten. Dieser liegt inmitten des Gewerbegebiets-Abschnittes zwischen der Bahnlinie / B 41 im Norden und der Mainzer Straße im Süden. Damit sind relativ große Strecken zwischen dem Eingriffsgebiet und der Mischbebauung im Osten (über 170 m), der Mainzer Straße im Süden (ca. 120 m), der Bahnlinie (ca. 150 m) bzw. der dann hinter einer Lärmschutzwand folgenden B 41 (ca. 170 m) im Norden gegeben.
- Eine mögliche Außenwirkung dieser Höhe der Baukörper wird demnach vor allem aus unmittelbarer Nähe tatsächlich wahrnehmbar sein. Dies betrifft die Felix-Wankel-Straße (die ausschließlich Gewerbeflächen erschließt und in der fast ausschließlich gewerblicher Verkehr fließt), den sehr schwach frequentierten Weg westlich des Änderungsbereiches sowie die umgebenden, ebenfalls gewerblich genutzten und ästhetisch stark vorbelasteten Grundstücke.
- Die o. g. stärker frequentierten Blickpunkte liegen aber eben bereits in Entfernungen, aus denen eine solche Höhe deutlich weniger als störend – sofern überhaupt – empfunden wird.
- Zwischen der (zudem 3-4 m höher als der Änderungs-Geltungsbereich gelegenen) stark befahrenen Mainzer Straße und dem Plangebiet liegen zudem weitere gewerbliche Flächen sowie Baukörper, welche mögliche Blickbeziehungen teilweise verdecken. Zudem entsteht aktuell gerade ein weiterer Neubau unmittelbar südlich des Geltungsbereiches, welcher zumindest die untere Hälfte des geplanten Baukörpers verdecken und somit die Außenwirkung in diese Richtung nochmals mindern wird.

- Die künftig höher zulässigen Baukörper können auch keine nennenswerten Verschattungen in angrenzende Bereiche auslösen, die davon nachteilig betroffen sein könnten. Der unmittelbar an den geplanten Hallen-Standort angrenzende Betrieb (Autohandel), der gerade selbst ein Gebäude zur Plangebietsgrenze hin errichtet, liegt südlich des Plangebietes, sodass gar keine Schattenwirkung möglich ist. Westlich des Plangebietes liegt (unter den Hochspannungsfreileitungen) die Lagerfläche des Betriebes zu dessen Gunsten die Änderung vorgenommen wird. Auch der östlich folgende Gewerbebetrieb kann nicht gravierend beeinträchtigt werden, zumal vom Bauherrn auch die landesbauordnungsrechtlichen Abstandflächen einzuhalten sind, durch die in der Regel bereits die Vereinbarkeit mit der Nachbarschaft hinreichend gewährleistet wird. Zu dem nördlich folgenden Gewerbegebiet hin (Stahlhandel) sind zudem hinreichende Abstände von der höheren Halle aus gewährleistet, da außer dem Baufenster-Abstand von 5 m zur Straße dort noch die 10 m breite Fläche der Felix-Wankel-Straße und sodann auch auf dem potenziell betroffenen Gewerbegrundstück seinerseits nochmals eine 5 m breite zu bepflanzende Grünfläche folgt.
- Zudem ist anzumerken, dass infolge der 3. Änderung des Bebauungsplanes für diese direkt nördlich des Plangrundstückes folgende Teilfläche (die gesamte derzeitige Lagerfläche westlich des derzeitigen Hallengebäudes der Stahlhandel-Firma Thress bis zum Weg) dort inzwischen sogar eine Firsthöhe von 19,50 m zulässig ist.
- Es entsteht somit eine Stufung von möglichen höheren Baukörpern in diesem zentralen GE-Teilbereich hin zu niedrigeren Gebäuden in Richtung der Misch- und Wohngebiete im Osten und der stärker frequentierten Mainzer Straße mit ihrem Mix aus Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben.

Insgesamt ist diese Firsthöhen-Erhöhung auch aus ortsbildästhetischer Sicht in dieser Umgebung ohne weiteres vertretbar. Ein nennenswert beeinträchtigender (oder gar erheblich störender) optischer Eindruck in wichtige Blickbeziehungen ist nicht gegeben.

In der städtebaulichen Gesamt-Betrachtung ist sie zudem sinnvoll, weil sie eine höhere Ausnutzung bebauter Flächen ermöglicht (und aus den anderen am Ende von Kap. 1 – s. S. 4-5 - aufgelisteten Gründen).

#### ► Zulässige Überschreitungen der Firsthöhe

Zur Vermeidung von unangemessenen Einschränkungen werden in den Textfestsetzungen zwei besondere Fälle definiert, in denen die festgesetzten Firsthöhen überschritten werden dürfen.

1. So darf die Firsthöhe für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen oder Dachaufstiegs- bzw. Aufgangsbauten etc.) um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche eine maximale Fläche von 40 qm nicht überschreitet. Dies dient der Ermöglichung dieser gerade bei Gewerbebauten zumeist notwendigen Anlagen, bei gleichzeitiger Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Siedlungsrandbildes, welches durch die Beschränkung der Höhe und der Grundfläche dieser Anlage gewährleistet werden kann.
2. Außerdem darf die Firsthöhe auch für Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren überschritten werden, deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als die potenziellen Nachteile im Hinblick auf ortsbildgestalterische bzw. landschaftsästhetische Belange.

- **Maximale Traufhöhe (TH), Zahl der Vollgeschosse**

Auf die bisherigen Festsetzungen von Traufhöhen sowie der Zahl der Vollgeschosse (wird im vorliegenden Fall verzichtet, da diese Vorgaben angesichts der festgesetzten Maximalhöhen (welche sowohl die Außenwirkung und die Ausnutzbarkeit eindeutig und gemeinsam mit den anderen Festsetzungen auch völlig hinreichend festlegen) hier keine städtebaulich relevante Aussagekraft mehr besitzen.

Außerdem müsste im Hinblick auf die konkret geplante Halle mit sehr flachem Dach (zur Sicherung der neu festgesetzten Dachbegrünung) die Traufhöhe identisch mit (oder zumindest sehr nahe bei) der Firsthöhe sein.

Diese Streichung dieser beiden Parameter entspricht auch der Vorgehensweise des Planungsträgers im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das nördlich bis nord-östlich folgende Gewerbe-Teilgebiet nördlich der Felix-Wankel-Straße.

### **6.3 Bauweise**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die offene Bauweise [o] festgesetzt. Gleichzeitig wurde textlich festgesetzt, dass in allen Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes *eine Überschreitung der Baukörperlänge von 50 m* zulässig ist.

Auch dies wird grundsätzlich beibehalten. Da jedoch diese Festsetzung (der Überschreitung der 50 m) von den Vorgaben des § 22 Abs. 1 BauNVO für die offene Bauweise abweicht, muss sie formal eben ausdrücklich als abweichende Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden; es handelt sich somit lediglich um eine redaktionelle Anpassung.

### **6.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben weitgehend unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Zur Felix-Wankel-Straße hin gilt somit die festgesetzte **Baugrenze** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO von ca. 5 m (im Ursprungs-Bebauungsplan nicht bemaßt).

Zum westlich folgenden Weg hin wird ein Baufenster-Abstand von 4 m festgesetzt, sodass die hier vom Bauherrn vorgenommene, nun neu zum Erhalt festgesetzte Gehölzstruktur gesichert werden kann.

Diese Abstände sichern weiterhin einen hinreichenden Abstand zwischen den gewerblichen Nutzungen und diesen öffentlichen Räumen, zumal diese Abstandflächen zudem überwiegend bereits begrünt sind und bleiben (dazu s.u.).

Da im rechtskräftigen Plan eine überbaubare Fläche von der Hochspannungsfreileitung im Westen durchgehend bis zur Grete-Schickedanz-Straße im Osten festgesetzt hat, gelten somit nun - nach der inzwischen erfolgten Grundstücksaufteilung - zu der östlich benachbarten Gewerbefläche lediglich die Vorgaben der Landesbauordnung. Dies gilt ebenso für die Abstandsflächen im Süden, wo das Baufenster im Ursprungs-Bebauungsplan erst wieder zur Mainzer Straße hin festgesetzt ist.

Demzufolge wird in der vorliegenden Änderungs-Satzung für dieses eine Plan-Grundstück nun auch der landesbauordnungsrechtlich begründete Mindestabstand von 3 m nach Osten und nach Süden hin in der Planzeichnung festgesetzt.

## 6.5 Dachbegrünung

Abweichend vom Ursprungs-Bebauungsplan wird in der vorliegenden Änderung verbindlich festgesetzt, dass im Falle der Errichtung von neuen Gebäuden im Änderungs-Geltungsbereich Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von 25 qm oder mehr als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7° auszubilden und fachgerecht zu begrünen sind.

Dabei muss die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 8 cm betragen.

Ausnahmen von der Flächendeckung der Begrünung werden lediglich zugelassen für technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen, für Dachüberstände bzw. sonstige Randelemente der Dachkonstruktion, für die punktuellen Stützen von aufgeständerten Photovoltaikanlagen oder für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen.

Diese Vorgabe einer Dachbegrünung dient

- der lokalklimatischen Anreicherung (durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich eine Verbesserung des Umgebungsklimas - Kühlung und Luftbefeuchtung, wichtig infolge der diesbezüglich starken Belastung des Plangebietes),
- der Verringerung des Oberflächenwasserabflusses: Minderung der Spitzenabflüsse, Verzögerung der Ableitung des Regenwassers und (durch die Verdunstung bzw. die Aufnahme durch die Pflanzen) Minderung der Abflussmenge,
- der ökologischen Aufwertung (Lebensräume für Tiere),
- der Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub durch die Vegetation und das Substrat,
- der Minderung der möglichen Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes durch neue Baukörper,
- der Verbesserung des Arbeitsumfeldes für die bestehende und die künftige Bebauung,
- der optischen Aufwertung der Gebäudearchitektur (Imagewerbung / „Grün am Bau“).

Die für den Bauherrn daraus resultierende Mehr-Investition beim Neubau ist in der Gesamtabwägung bereits aus diesen (überwiegend bereits hoch zu gewichtenden) Gründen gerechtfertigt.

Außerdem wirkt sich eine Dachbegrünung – trotz zunächst höherer Investitionskosten - langfristig sogar zumeist Kosten mindernd aus, insbesondere durch die Minimierung der Materialbeanspruchung:

- sie bewirkt bei einem flachen Dach eine wirkungsvollere Temperaturdämpfung als eine Kiesschicht, bei geringerer Auflast;
- sie bewirkt Wärmedämmleistungen im Winter und Hitzeschild im Sommer und damit einen Beitrag zur Energieeinsparung;
- sie bewirkt einen Schutz der Dachabdichtung vor Wind- und Witterungseinflüssen wie Sturm, Hagel, UV-Strahlung – damit verlängerte Lebensdauer der Dachabdichtung gegenüber unbegrünten Varianten;
- sie bewirkt einen Schutz der Dachabdichtung vor Extrembeanspruchung bei Spitzentemperaturen im Sommer und Winter;
- sie bewirkt eine Reduzierung des 'Flatterns' und damit einer Verringerung von Bauschäden und auch der Verdichtungen des Dämmmaterials sowie der Scher-Spannungen und hat somit letztlich geringere Reparaturkosten und längere Haltbarkeit des Daches zur Folge;

- sie bewirkt eine Verbesserung der Luftschalldämmung aufgrund der größeren Schwingungsträgheit der Gesamtfläche und eine gute Schalladsorption wegen der Struktur der Vegetation;
- sie hat im Falle von Intensivbegrünungen sogar zusätzliche Nutzflächen zur Folge (Sport, Spiel, Freizeit).

## 6.6 Sonstige Anpflanzungen

Durch die - abweichend vom Ursprungs-Bebauungsplan - in der vorliegenden Änderung festgesetzte Vorgabe zur **Begrünung von Park- und Stellplätzen** soll ein Beitrag zu den daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen geleistet werden, was nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch dem angrenzenden öffentlichen Raum zugutekommt.

Diese Festsetzung soll aber auch zur Beschattung der Fahrzeuge an heißen Sommertagen dienen, und trägt daher auch dazu bei, dem Klimawandel entgegen zu wirken, da Stellplatzflächen, die durch Bäume überstanden sind, sich im Sommer nicht so stark aufheizen und somit der zusätzlichen Überwärmung des Gebietes ('Stadtklima-Effekt') entgegengewirkt wird.

Daher sind auf zusammenhängenden Stellplatzbereichen bzw. Parkplätzen im Änderungs-Geltungsbereich ist in deren Randbereichen mindestens alle angefangene 4 Stellplätze je ein standortgerechter, stadtklimatoleranter Laubbaum I. oder II. Ordnung (Mindestqualität: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen.

Dabei sind Vorkehrungen zu treffen, die das Anfahren der Stämme verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.). Außerdem wird festgesetzt, dass für alle in Randbereichen von versiegelten Flächen zu pflanzenden Bäume die Mindestanforderungen der DIN 18916 an den Wurzelraum zu beachten sind.

## 6.7 Erhalt von Pflanzungen

Zum Erhalt des vom Gewerbetreibenden hergestellten 5 m breiten Pflanzstreifens entlang der Felix-Wankel-Straße wird dieser, einschließlich der darin enthaltenen hochstämmigen Bäume, gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB verbindlich **zum Erhalt festgesetzt**.

Für diesen Streifen war im rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich festgesetzt, dass er „mit Ausnahme erforderlicher Zufahrten und Zugänge, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten“ ist; er war dort als Grünfläche festgesetzt. Dies wurde – allerdings mit Ausnahme eines ca. 12 m breiten Streifens etwa in der Mitte dieses Streifens – durch die dort vorgenommene Gehölzpflanzung umgesetzt, sodass daraus nun eine Erhaltungs-Festsetzung wird. Der Gehölzstreifen weist aufgrund seines Gehölzbestandes bereits jetzt eine abschirmende Wirkung auf und belebt den öffentlichen Raum dieses ansonsten sehr „grün-armen“ Gewerbegebietes.

Die gleiche Erhaltungsbindung wird auch für den überwiegenden Teil des Westrandes des Änderungsgebietes festgesetzt, wo der Eigentümer (ohne eine solche Vorgabe im Bebauungsplan, auf freiwilliger Basis zur Eingrünung) ebenfalls einen (hier ca. 4 m breiten) Gehölzstreifen hergestellt hat, der lediglich durch eine Ausfahrt unterbrochen wird.

[Dort sind somit – ohne eine planungsrechtliche Auflage im Bebauungsplan –  $[(23,5+40) \times 4 = ]$  ca. 254 qm zusätzlich bepflanzt worden, sodass die am Nordrand (gegenüber der hier geltenden Bebauungsplan-Vorgabe) fehlenden  $[ca. 12 \times 5 = ]$  ca. 60 qm akzeptiert werden können, da der Bauherr somit ca. 194 qm mehr bepflanzt hat als notwendig].

Diese Randstrukturen (Gesamtgröße ca. 624 qm) weisen die bereits genannten positiven Wirkungen im Hinblick auf die Aspekte Lokalklima, Lufthygiene sowie Stadt- bzw. Landschaftsbild auf und stellen nicht zuletzt auch kleine Refugien bzw. Teillebensräume (wenn-



gleich nur für siedlungsangepasste Tierarten, insbesondere Insekten, aber auch mehrere Vogelarten) dar.

Diese Bestände können allenfalls durch standortgerechte, heimische, stadtklimatolerante Laubgehölze ersetzt werden, die dann (insbesondere aus tierökologischer Sicht) noch bessere Wirkungen aufweisen als die vorhandenen Kirschlorbeer- und *Lonicera*-Sträucher, welche als immergrüne Arten gleichwohl eine relativ gute Abschirmwirkung aufweisen.

Der Bereich diese Bestände herum ist gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten.

## 6.8 Immissionsschutz

Die Inhalte der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes – im Wesentlichen die zulässige Erhöhung der Baukörper in diesem relativ kleinen Teil des Gewerbegebietes - haben formal keine nennenswerten, auf jeden Fall aber keine nachteiligen Auswirkungen auf die immissionsschutzrechtlichen Belange.

Es ist allenfalls davon auszugehen, dass die nun möglichen höheren Gebäudekörper die Wirkung eines aktiven Schallschutzes gegenüber den Immissionen aus dem Bahnlärm und aus den Emissionen der dann folgenden Bundesstraße aufweisen werden, sodass auf die südlich folgenden Bauflächen (so bspw. das angrenzende Autohaus mit integrierter Wohnnutzung) mit hoher Wahrscheinlichkeit geringere Schall-Immissionen einwirken werden.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan seinerzeit auf Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz werden, bleiben unverändert gültig. Demnach dürfen im Plangebiet die Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden“.

## 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, so insbesondere

- zur Dachneigung
- zu Einfriedungen sowie
- zu Werbeanlagen

gelten für den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung (soweit diese für das Gewerbegebiet galten) unverändert weiter.

Darüber hinaus wird lediglich eine neue textliche Festsetzung zur Freiflächengestaltung auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ergänzt; dies wird nachfolgend erläutert und begründet.

### 7.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Die neu getroffene Festsetzung, dass zur Freiflächengestaltung auf den nicht überbauten Grundstücksflächen „lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind“, nicht zulässig sind, ist aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich geboten, da derartige „Gärten“ zahlreiche ökologische und lokalklimatische Nachteile aufweisen (im Folgenden seien nur die wichtigsten genannt), die letztlich auch öffentliche Belange berühren:

- Sie stellen eine vermeidbare Bodenversiegelung dar (bei wasserdurchlässigen Vliesen als Teilversiegelung, bei Folien gar als Vollversiegelung zu werten), welche die natürliche Grundwasserspeisung weiter verringert.
- Schotter-/Kiesflächen speichern im Sommer die Sonnenwärme und tragen zur Überhitzung der Städte und Gemeinden bei („Stadtklima-Effekt“).
- Diese Flächen sind in der Regel (zunächst) „biologisch tot“ - Pflanzen können nicht wurzeln, für Tiere sind sie weitgehend wertlos („Steinwüsten“).
- Wenn sich nach wenigen Jahren organische Substanz bildet (sofern Angewehrtes nicht regelmäßig mit dem Laubbläser weggeblasen wird), wird häufig nach einigen Jahren mit giftigen Pestiziden (in anderen Ländern bereits komplett verboten) gegen dennoch wachsendes Grün vorgegangen (sehr häufig auch illegal, bspw. mit Mitteln wie Glyphosat).

In der vorzunehmenden Gesamtabwägung zwischen diesen öffentlichen bzw. ökologischen Belangen und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer werden die erstgenannten Belange höher gewichtet.

Ausnahmen von diesem Steinschüttungs-Verbot sind lediglich zulässig für Traufstreifen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Hauswand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen und daher eine wichtige Funktion auf einer vergleichbar kleinen Fläche erfüllen.

Das darüber hinaus festgesetzte Gebot der Anlage von Vegetationsstrukturen ohne die Verwendung von Kunststoffmaterialien dient u. a. auch dazu, die in jüngster Zeit verstärkt aufkommende Verlegung von Kunstrasen auszuschließen. Dieser wird energie- und materialintensiv aus Polyethylen (PE) und Polypropylen (PP) hergestellt, entlässt – auch ohne die inzwischen von Verboten betroffenen Gummi-Granulat-Füllungen - Kunststoffpartikel in die Umwelt und endet irgendwann als Plastikmüll; dies gilt es zu vermeiden.

## **8. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz**

### **8.1 Rechtliche Grundlagen für die Beurteilung**

Da die Planung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erstellt wird, gelten die Vorgaben des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1, wonach folgende Vorschriften nicht anzuwenden sind:

- die **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB
- die **Erstellung eines Umweltberichtes** nach § 2a BauGB
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

Da es sich zudem, wie in Kap. 1 bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000qm), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, **als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig**. Somit ist **auch ein Ausgleich** – sofern ein solcher auf Grundlage einer Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung hier überhaupt erforderlich würde (dazu s. nachfolgende Erläuterungen) - **nicht erforderlich**.

Allerdings müssen die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die **Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bau-**

**leitpläne auf berührte Umweltbelange** ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen

*"(...) 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d, (...)*
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, (...)"*

Unabhängig von dem fehlenden Erfordernis, einen Ausgleich herzustellen, ist anzumerken, dass im vorliegenden Fall bei der umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Beurteilung und bei der städtebaulichen Abwägung unterschieden werden muss zwischen

1. dem (aus rechtlicher Sicht) gegebenen Eingriff, der sich aus der Gegenüberstellung der rechtskräftigen Festsetzungen der vorhandenen Bauleitplanung mit denen der aktuellen Bebauungsplan-Änderung ergibt, sowie
2. dem tatsächlichen Eingriff in die derzeit vorhandenen Biotoptypen / Strukturen.

Das Erfordernis, trotz des zulässigen rein rechtlichen Abgleichs der neuen mit der bestehenden Bauleitplanung auch die in Punkt 2 benannte Bewertung des tatsächlichen Status quo vorzunehmen, ist auch in den artenschutzrechtlichen Erfordernissen, so insbesondere in der Prüfung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG, begründet.

Aus der Tatsache, dass kein Ausgleichserfordernis besteht, darf auch nicht pauschal abgeleitet werden, dass jeder Eingriff, der zulässig ist (wie z. B. die Rodung eines nicht zum Erhalt festgesetzten Baumes oder Gehölzstreifens), ohne weiteres möglich ist.

Denn unabhängig davon gilt das naturschutzrechtliche, auch im Baurecht (in § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB) verankerte Gebot der weitest möglichen Vermeidung von Eingriffen, welches in die Abwägung einzustellen ist.

Im Folgenden wird daher auch unterschieden zwischen diesem grundsätzlich zu beachtenden Vermeidungs- und Verminderungsgebot bei Eingriffen in den aktuellen tatsächlichen Bestand im Änderungsgebiet und dem darüber hinaus vorzunehmenden bilanzierenden Vergleich zwischen alter und neuer Planung.

## 8.2 Beschreibung des Plangebietes aus Sicht des Naturschutzes

Eine Beschreibung der Biotoptypen und der Vegetation kann dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden [*ist derzeit noch in Arbeit - folgt zur Öffentlichen Auslegung*]; dieser wird als Anlage Gegenstand der Begründung.

Nachfolgend wird der Bestand kurz erläutert.

Wie aus dem Orthofoto in Abbildung 2 bereits ersichtlich war, sind auf dem Plangelände bereits mehrere Lager-, Produktions- und Verwaltungsgebäude vorhanden; die übrigen Flächen werden als Transport-, Lager-, Abstell- und Rangierflächen genutzt und sind ebenfalls fast vollständig - mit Ausnahme der nachfolgend genannten randlichen Grünstreifen - versiegelt (überwiegend Asphalt).

Zur Felix-Wankel-Straße hin liegt ein mit Gehölzen bewachsener, ca. 5 m breiter Grünstreifen, der lediglich durch die beiden Ein- und Ausfahrtbereiche sowie durch eine geschotterte und mit einem kleinen Container bestandene Teilfläche (in ca. 12 m Breite, etwa auf halber Länge des Gesamtstreifens) unterbrochen wird. Dieser Grünstreifen besteht überwiegend aus einer bis zu ca. 4 m hohen Kirschlorbeer-Hecke (*Prunus laurocerasus* i.S.) sowie einer Unterpflanzung mit Heckenkirsche (*Lonicera pileata*) in Höhen von ca. 1,0 -1,40 m, außerdem wurden an den beiden Rändern dieses Pflanzstreifens sowie jeweils auf beiden Seiten der beiden Ein- und Ausfahrtbereiche insgesamt 6 Hochstamm-Laubbäume in Höhen von ca. 5-6 m.

Auch am westlichen Rand, zum dort folgenden Fußweg hin, ist ein solcher Randstreifen - hier in ca. 4 m Breite - entsprechend mit den beiden genannten Sträuchern flächendeckend bepflanzt, dort ebenfalls lediglich unterbrochen durch eine Verbindungsstrasse vom Haupt-Betriebsgelände über den Fußweg zur westlich folgenden Lagerfläche. Statt Laubbäumen wurden in diesem Streifen 5 zu Hochstämmen aufgeastete und in Form geschnittene *Thuja*-Bäume gepflanzt.

Schließlich steht auch auf den ersten westlichen Metern der Südgrenze noch eine hier sehr schmale Kirschlorbeer-Hecke.

Unterwuchs oder Ruderalstreifen sind zwischen den am Fuß der Pflanzungen vorhandenen Steinschüttungen so gut wie keine vorhanden.

Die Flächen des Änderungsgebietes weisen somit einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Außerdem sind so gut wie keine Habitats im Plangebiet vorhanden, die für irgendwelche Tierarten von Bedeutung sein könnten. Lediglich die beiden genannten Grünstreifen könnten zum Nestbau für siedlungsangepasste Vogelarten genutzt werden, wobei sie aufgrund der geringen Größe und Breite und der vorhandenen Arten selbst dafür nur eine beschränkte Eignung aufweisen.

Nähere Erläuterungen siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag [*ist derzeit noch in Arbeit - folgt zur Öffentlichen Auslegung*].

### **8.3 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht**

Planungsrelevante Vorgaben auch aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht waren bereits Gegenstand des Kapitels 4 der vorliegenden Begründung, auf dessen diesbezügliche Aussagen (insbesondere zu den Schutzgebieten in Kap. 4.2) hiermit verwiesen wird.

- Demnach sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht von der Plan-Änderung betroffen.
- Zur Lage des Gebietes in der Wasserschutzzone III A eines zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzten, aber noch nicht rechtskräftigen Wasserschutzgebietes sowie in einem bei Extrem-Regenereignissen Überschwemmungsgefährdeten Bereich sei auf die Erläuterungen in Kap. 4.2 verwiesen – beiden Belangen wird durch die Aufnahme in die „nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen / nachrichtlichen Übernahmen“ in § 3 des Satzungstextes Rechnung getragen, wo die daraus resultierenden Erfordernisse festgeschrieben werden.

Darüber hinaus gelten folgende Aussagen:

#### **\* Biotopkataster Rheinland-Pfalz (OSIRIS):**

Im Plangebiet liegen keine biotopkartierten oder sonstige Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz. Die nächst gelegenen Flächen des Biotopkatasters liegen im Auenbereich der Nahe und mindestens ca. 560 m entfernt.

- *Aussagen des Biotopkatasters sind in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht zu berücksichtigen.*

#### **\* Landschaftsplanung:** Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Planänderungs-Gebiet, wie oben bereits erläutert, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Planungsrelevante Aussagen der Landschaftsplanung für den vom Eingriff betroffenen Teilbereich sind daher auch nicht gegeben, da diese bereits von dieser baulichen Nutzung ausging.

- *Keine planungsrelevanten Aussagen der Landschaftsplanung betroffen.*

#### **\* Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS):**

In der VBS wurden keine Flächen in der näheren Umgebung als Bestand erfasst. Es wurden auch keine Zielvorstellung für den Geltungsbereich und die weitere Umgebung formuliert.

- *Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) sind in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht zu berücksichtigen.*

#### **\* Sonstige planungsrelevante Vorgaben:**

Das gesamte Stadtgebiet Bad Kreuznach und somit auch das Plangebiet ist, gemäß der Anlage zur Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 19.12.2006, als 'grünlandarmes Gebiet' eingestuft. In diesen Gebieten ist gemäß § 1 S. 1 Nr. 9 der Landesverordnung "... das Umbrechen von Dauergrünland zum Zwecke der Nutzungsänderung" in der Regel als Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG bzw. des § 9 Abs. 1 LNatSchG anzusehen. Demzufolge unterliegen diese Maßnahmen der Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung des § 15 BNatSchG.

- *Kein Konflikt, da kein Grünland in Anspruch genommen wird.*



## 8.4 Bewertung des Eingriffes infolge der festgesetzten Änderungen

Im vorliegenden Fall ist die vorliegende Bebauungsplan-Änderung aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht wie folgt zu bewerten.

### • Eingriffsbewertungs-relevante Änderungen in der Bebauungsplanung

Als Änderungs-Festsetzungen, die überhaupt für die Bewertung des Eingriffs von Bedeutung sind, können im Wesentlichen nur

- die Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe von 10 m auf 15 m,
  - die verbindliche Vorgabe einer Dachbegrünung im Falle der (geplanten) Errichtung von neuen Gebäuden im Änderungs-Geltungsbereich mit einer Grundfläche von 25 qm oder mehr,
  - die verbindliche Vorgabe der Begrünung von Stellplätzen (1 stadtklimatoleranter Laubbaum alle angefangene 4 Stellplätze), sowie
  - die Festsetzung des Erhalts der vorhandenen Gehölzstreifen
- gewertet werden.

Bei einem darauf basierenden Vergleich des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit der vorliegenden Änderung wird deutlich, dass durch die getroffenen eingriffsbewertungs-relevanten Änderungen, **kein nennenswerter (oder gar erheblicher) Eingriff** in Natur und Landschaft stattfinden wird. Die Firsthöhen-Erhöhung ist die einzige der drei Änderungen, die überhaupt nachteilige Folgen aufweist (dies gleichwohl allenfalls marginal für die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild sowie Lokalklima), während die anderen 3 Änderungen durchweg nur positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Orts- bzw. Landschaftsbild zur Folge haben.

Zu den übrigen Änderungen sei auf die Erläuterungen der Festsetzungen in Kap. 6 verwiesen, in denen teilweise auch bereits auch die umweltrelevanten Aspekte erörtert werden; zudem folgt in dem nachfolgenden Unterpunkt eine schutzgutbezogene Betrachtung.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes werden von der vorliegenden Änderung nicht tangiert und gelten – soweit sich sie auf den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung beziehen – unverändert weiter.

## 8.5 Auswirkungen der Planung auf die umwelt- und naturschutzrelevanten Schutzgüter

Die Betroffenheit der umweltrelevanten Belange durch die vorliegende Änderungs-Planung wird in folgender Tabelle stichwortartig erörtert.

Belang	Situation im Plangebiet
Auswirkungen auf Boden	<p>Das gesamte Änderungsgebiet ist in einem sehr hohen Maß bereits versiegelt. Als einzige Ausnahmen davon sind die erläuterten begrünten Randbereiche im Norden und Westen zu nennen.</p> <p>Da aus den oben bereits genannten Gründen (Beibehaltung der GRZ-Festsetzung, auch unverändert auf Grundlage der BauNVO von 1977) die Versiegelbarkeit durch die Plan-Änderung unverändert bleibt, wird die neue Planung auch aus bodenökologischer Sicht somit keine Verschlechterung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan bewirken. Vielmehr ist dadurch, dass die derzeit bereits existierenden Gehölzbestände zum Erhalt festgesetzt werden (sodass ca. 194 qm Pflanzfläche mehr gesichert werden als durch die Grünflächen-Festsetzung des bisherigen Bebauungsplanes; s. Kap. 7 und s.u., Zeile zum „Arten- und Biotoppotenzial“) sogar eine Verringerung der zulässigen Versiegelung und somit eine Verbesserung gegenüber dem Status quo</p>

	aus Sicht des Bodenschutzes zu erwarten.
Auswirkungen auf Wasser	<p>Fließende oder stehende Gewässer, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen. Auch Überflutungsflächen gemäß den Risiko- und Gefahrenkarten der Wasserwirtschaftsverwaltung sind nicht betroffen. Allerdings ragen die bei einem 'HQ extrem' überschwemmungsgefährdeten Bereiche in das Plangebiet; was bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen ist. Die vorliegende Änderung übernimmt dies nachrichtlich.</p> <p>Aus den zum vorstehenden Schutzgut Boden erläuterten Gründen (formal unveränderte GRZ, de facto künftig aber Verringerung der Versiegelung) ist auch eine Verbesserung gegenüber dem Status quo aus wasserwirtschaftlicher und wasserökologischer Sicht zu erwarten.</p> <p>Zudem bewirkt die verbindlich vorzunehmende Dachbegrünung einen erhöhten Anteil an Rückhalteflächen, mit der daraus resultierenden Verzögerung der Ableitung des Regenwassers und (durch die Verdunstung bzw. die Aufnahme durch die Pflanzen) und einer Minderung der Abflussmenge.</p>
Auswirkungen auf das Arten- und Biotopotenzial	<p>Die vorliegende 4. Änderung hat aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes keine nachteiligen Auswirkungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (in dem auch keine grünordnerischen Festsetzungen – wie Pflanzgebote, Erhaltungsbindungen o. ä. – getroffen worden waren).</p> <p>Vielmehr ist durch die festgesetzten Pflanzeerhaltungsbindungen ein zumindest geringfügig erhöhter Anteil an bodenoffenen und demnach begrünten Flächen gegenüber der rechtskräftigen Planung gesichert.</p> <p>In Kap.6.7 wurde bereits erläutert, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche am Nordrand nicht vollständig umgesetzt wurde, da nicht nur die beiden Zufahrtbereiche (zulässigerweise) ausgespart wurden, sondern auch eine ca. 12 m breite Fläche in der Mitte des Streifens (die ca. 60 qm große Fläche ist geschottert und enthält einen Container), dass dafür aber am Westrand (dort freiwillig, ohne eine planungsrechtliche Auflage im Bebauungsplan) ca. 254 qm zusätzlich bepflanzt wurden, sodass der Bauherr somit über 190 qm mehr bepflanzt hat als notwendig. Außerdem wurde in beiden Streifen ein flächendeckender Gehölzbestand (wenngleich nicht aus heimischen Arten) angelegt, während die Vorgabe im Bebauungsplan lediglich eine <i>gärtnerische Anlage</i> als Vorgabe festgelegt hatte.</p> <p>Zudem bewirkt die bei künftigen Gebäuden verbindlich vorzunehmende Dachbegrünung einen erhöhten Anteil an Vegetationsstrukturen. Somit sind allenfalls Verbesserungen gegenüber dem Status quo zu erwarten.</p> <p>Somit bewirkt die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der alten Fassung allenfalls positive Auswirkungen für das Arten- und Biotopotenzial.</p> <p>Die aktuelle Bedeutung des Plan-Änderungsgebietes für die Tierwelt ist angesichts der auf 2 von 4 Seiten an den Änderungsbereich angrenzenden Verkehrsstrassen (Straße und Gehweg), auf den anderen beiden Seiten (ebenso wie jenseits der Verkehrsstrassen) angrenzenden gewerblichen Baustrukturen, angesichts des aktuell bereits sehr hohen Versiegelungsgrades sowie seiner generell isolierten, innerstädtischen Lage als äußerst gering zu bewerten.</p> <p>Im Hinblick auf Vernetzungspotenziale – so bspw. für Reptilien, die in dem allerdings bereits mindestens ca. 150 m nördlich liegenden Schotterbett der Bahntrasse (nachweislich) vorhanden sind, stellt bereits die Straße eine kaum überwindbare Barriere dar; aber auch die in anderen Richtungen vorhandenen Strukturen (gewerbliche Besiedlung mit sehr geringem bis fehlenden Grünanteil) stellen keine bzw. keine durchgreifenden Anknüpfungs-Biotope dar.</p> <p>Lediglich die beiden randlichen Gehölzstreifen stellen ein mögliches Teilhabitat, wenngleich allenfalls für stark siedlungsangepasste Allerwelts-Arten, dar. Selbst wenn eine besonders oder streng geschützte Art (hier kämen vor allem Vögel und Fledermäuse in Betracht) das Änderungsgebiet temporär als Jagd-(Flug-/Brut-/Nist-) Habitat nutzen würde, kann aber - angesichts seiner Aus-</p>

	<p>stattung, Größe, Lage und Umgebung – sicher ausgeschlossen werden, dass eine Art dieses Teilgebiet zwingend benötigt. Es kann daher ausgeschlossen werden, dass eine Art von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG betroffen sein könnte. Diese vorläufige Einschätzung muss allerdings durch die Artenschutzrechtliche Prüfung [<b>ist derzeit noch in Arbeit - folgt zur Öffentlichen Auslegung</b>] noch verifiziert werden.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, so insbesondere im Falle des geplanten Rückbaus von Gebäuden, sind jedoch unabhängig von der Bauleitplanung gültig und unverändert zu beachten.</p>
Auswirkungen auf Luft / Klima	<p>Die getroffene Festsetzung der Erhöhung der maximalen Firsthöhe hat, vor allem infolge der Kleinräumigkeit des Plangebietes, keine nennenswerten Auswirkungen auf diese Schutzgüter. Sofern eine Hinderniswirkung für nächtliche Kaltluftabflüsse (die hangabwärts fließen und deren Stärke auch mit dem Grad der Neigung korreliert) durch diese Erhöhung konstatiert werden könnte, so beträfe diese in diesem fast ebenen Gelände lediglich die nördlich (d.h. leicht unterhalb) folgenden Gewerbeflächen.</p> <p>Die Festsetzung einer Dachbegrünung im Falle eines Neubaus (der bereits konkret geplant ist) dient der lokalklimatischen Anreicherung (durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich eine Verbesserung des Umgebungsklimas - Kühlung und Luftbefeuchtung, wichtig infolge der diesbezüglich starken Belastung des Plangebietes) sowie der Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub durch die Vegetation und das Substrat.</p> <p>Auch die zu erhaltenden Grünstrukturen und die Stellplatz-Begrünung weisen ausschließlich positive Wirkungen für dieses Schutzgut auf, sodass die B-plan-Änderung auch diesbezüglich positiv zu werten ist.</p>
Auswirkungen auf Landschaft	<p>Der Geltungsbereich stellt ein innerstädtisches Baugrundstück dar, das - inmitten von bestehender Bebauung liegt und auf zwei Seiten an Verkehrswege (Schiene und Mainzer Straße) angrenzt.</p> <p>Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine Erhöhung der maximalen Firsthöhe von 10m auf 15m. Dies ist im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft / Ortsbild zunächst nachteilig zu bewerten.</p> <p>Darüber hinaus bewirken jedoch die anderen Änderungen im Wesentlichen eine Vermeidung und Minderung von entsprechenden optischen Beeinträchtigungen, so insbesondere die Vorgaben zur Randeingrünung und zur Stellplatzbegrünung und nicht zuletzt auch die verbindlich vorzunehmende Dachbegrünung.</p> <p>Insgesamt ist aber auch die Firsthöhen-Erhöhung aus ortsbildästhetischer Sicht in dieser Umgebung ohne weiteres vertretbar. Ein nennenswert beeinträchtigender (oder gar erheblich störender) optischer Eindruck in wichtige Blickbeziehungen ist nicht gegeben. Hierzu sei an dieser Stelle auf die entsprechenden Erläuterungen in Kap. 6.2.3 der vorliegenden Begründung verwiesen, wo (im Unterpunkt „Maximale Firsthöhe“) eben diese Auswirkungen bereits ausführlich erläutert wurden.</p>
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<p>Naturgemäß sind in einer Bauphase verstärkt Immissionen von Lärm, Staub und Abgasen zu erwarten, die jedoch unvermeidbar und hinnehmbar sind. Zudem war dies auch bisher, ohne die vorliegende B-plan-Änderung, möglich. Die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit der künftigen Nutzungen in dem (unverändert festgesetzten) Gewerbegebiet sind im Rahmen der Bauantrags-Unterlagen nachzuweisen.</p> <p>Zudem ist auch hier grundsätzlich festzustellen, dass die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes und die damit unverändert gesicherten Festsetzungen auch diesbezüglich keine Veränderungen gegenüber der rechtskräftigen Planung zur Folge hat - die genannten potenziellen Beeinträchtigungen und Erfordernisse waren auch bisher möglich.</p>

<b>Belang</b>	<b>Situation im Plangebiet</b>
Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den vorstehend genannten Parametern	Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von sehr geringer, vernachlässigbarer Bedeutung.
Auswirkungen auf biologische Vielfalt	Die oben genannten eingriffsbewertungsrelevanten Festsetzungen haben keine nennenswerten Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.  In dem innerörtlichen und rundum von mehr oder weniger dichter Besiedlung und Verkehrstrassen umgebenen Gebiet dieser Größe weist der Geltungsbereich im Hinblick auf dieses Kriterium eine äußerst ungünstige Lage auf, zumal Vernetzungs- und Austauschbeziehungen stark eingeschränkt sind, sodass diesbezüglich keine (gar erheblichen) Auswirkungen zu erwarten sind. Hierzu sei auf die obigen Ausführungen zu den Auswirkungen auf das Schutzgut „Arten- und Biotoppotenzial“ verwiesen
Erhaltungsziele und der Schutzzweck der NATURA2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG	Von der Planung sind keine NATURA2000-Gebiete betroffen.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Wie in Kap. 4.2, im Unterpunkt 'Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht' bereits dargelegt, enthält der engere Geltungsbereich der vorliegenden Änderung keine denkmalschutzrechtlich geschützte Objekte bzw. Flächen.  Es sind auch keine weiteren Kulturgüter und auch – abgesehen von den vorhandenen baulichen Anlagen - keine Sachgüter von der Planung betroffen.
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird durch die Erschließungsplanung des Vorhabenträgers auf Ebene der Baugenehmigung gewährleistet; ansonsten kein Einfluss durch die Planung, der über das übliche Maß eines Vorhabens in dieser Art und Dimensionierung hinausgeht.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Ist grundsätzlich Ziel der Stadt Bad Kreuznach; keine Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplan-Änderung.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	Zur Landschaftsplanung s. Erläuterungen in Kap. 8.3.  Darüber hinaus werden keine sonstigen Zielaussagen von Plänen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts oder von sonstigen Plänen tangiert.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch RVO zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europ. Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nicht betroffen.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus - insgesamt von sehr geringer, vernachlässigbarer Bedeutung.

**Zusammenfassend** ist zu sagen, dass die vorliegende Bebauungsplan-Änderung – in deren Rahmen lediglich wenige (in Kap. 8.4 aufgelistete) eingriffsbewertungs-relevante Änderungen festgesetzt werden (die aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht überwiegend positiv zu werten sind) - keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf die untersuchten Belange bzw. Schutzgüter zur Folge hat.



Als einzige Schutzgüter sind das Stadt- und Landschaftsbild und das Lokalklima von der Erhöhung der Firsthöhe nachteilig betroffen.

- Zum Ortsbild-Belang wurde aber bereits in Kapitel 6.2.3 (im Unterpunkt „Maximale Firsthöhe“) ausführlich dargelegt, dass und warum diese Erhöhung keinesfalls eine erhebliche oder gar beeinträchtigende Außenwirkung zur Folge haben kann; es sei daher an dieser Stelle nochmals auf diese Erläuterungen verwiesen.
- In vorstehender Tabelle ist in der Zeile „Auswirkungen auf Luft / Klima“ dargelegt, dass in der Gesamtbetrachtung auch diese Schutzgüter von den festgesetzten Änderungen profitieren.

Sofern im vorliegenden Fall eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung vorzunehmen wäre, so würde demzufolge aus dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes auch **kein Kompensationserfordernis** (welches formal in einem „13a-Bebauungsplan“ nicht zu prüfen ist) resultieren.

Weitere Ausführungen sind daher aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht auch nicht erforderlich.

## **9. Umsetzung der Planung**

### **9.1 Eigentumsverhältnisse**

Das nun Plangrundstück befindet sich im Eigentum der hier ansässigen Fa. Jost Veranstaltungsservice GmbH.

Die aus formalen Gründen teilweise in den Geltungsbereich einbezogene Felix-Wankel-Straße ist hingegen eine kommunale Fläche.

### **9.2 Bodenordnung**

Für die Umsetzung der Inhalte der Bebauungsplan-Änderung werden keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

### **9.3 Kosten, Finanzierung**

Die Trägerschaft von Kosten für die erforderlichen Planungen, Gutachten etc. sowie für die Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich wurde mittels eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Bad Kreuznach (als Planungsträger; als Verwaltung sowie als Träger der Abwasserbeseitigung) und dem Grundstückseigentümer geregelt.

Die ggf. nicht in dem Städtebaulichen Vertrag erfassten und zugeordneten Kosten werden auf Grundlage der entsprechenden Satzungen bzw. Haushaltsansätze der Stadt Bad Kreuznach finanziert.

---

### **Anlagen**

*[Angaben zu Anlagen siehe Auflistung hinter dem Inhaltsverzeichnis auf S. 3].*

---

Die vorliegende Begründung ist Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

Bad Kreuznach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer

---