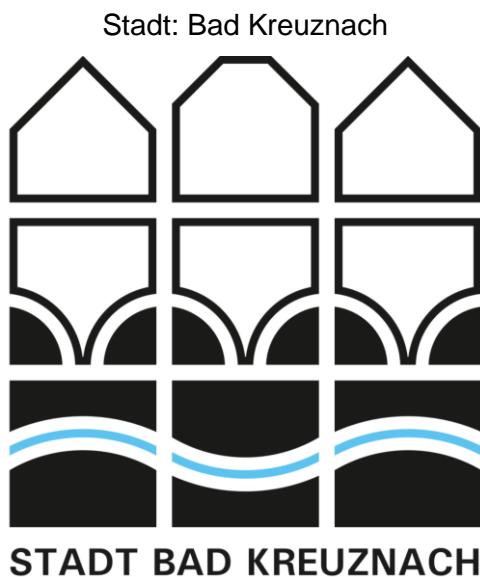


### 3. Änderung des Bebauungsplans „P7.1“

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



Verfasser:

**Martin Müller, Stadtplaner, B.Sc. Raumplanung  
Lucas Gräf, B. Sc. Ingenieur Raumplanung  
Simone Weiß, B. Sc. Raum- und Umweltplanung  
Henrik Illing, M. Sc. Umweltplanung und Recht**

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 ANLASS &amp; ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL</b>	<b>4</b>
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
2.2 Mögliche Standortalternativen	5
<b>3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN</b>	<b>6</b>
3.1 Landesentwicklungsprogramm	6
3.2 Regionaler Raumordnungsplan	7
3.3 Flächennutzungsplan	10
3.4 Landschaftsplan	11
3.5 Bebauungsplan	12
3.5.1 Bestehender Bebauungsplan	12
3.5.2 Angrenzende Bebauungspläne	13
3.6 Städtebauliches Konzept	13
3.7 Sonstige kommunale Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	13
<b>4 BESTANDSANALYSE</b>	<b>14</b>
4.1 Bestehende Nutzungen	14
4.2 Angrenzende Nutzungen	14
4.3 Erschließung	14
4.4 Gelände	14
4.5 Schutzgebiete und Schutzstatus	14
<b>5 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)</b>	<b>19</b>
5.1 Grundzüge der Planung	19
5.2 Erschließung	20
5.3 Versorgungsleitungen	20
5.4 Entwässerung	20
5.5 Immissionsschutz	20
5.6 Natur und Landschaft	21
<b>6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>22</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	22
6.2 Maß der baulichen Nutzung	22
6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	23
6.4 Örtliche Verkehrsflächen und Stellplätze	23
6.5 Flächen für Nebenanlagen	23
6.6 Umweltrelevante Festsetzungen	23

---

**7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** **26**

---

**8 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN** **28**

**Anhang**

- Anlage 1: Schalltechnisches Gutachten „Bebauungsplan P7.1 – 3. Änderung, Bad Kreuznach“ (Nr. 23039-01) mit Datum zum 06.11.2023, erstellt durch das Gutachterbüro Konzept dB plus GmbH
- Anlage 2: Bewertung der Grundwasserdeckenschichten mit Datum vom 29.06.2023, erstellt durch Peschla + Rochmes GmbH
- Anlage 3: Klimagutachten vom 01.12.2022, erstellt durch Enviro-Plan GmbH (ehem. Gutschker & Dongus)
- Anlage 4: Niederschlags - und Starkregenkonzept, geotechnischer Bericht mit Datum vom 20.12.2023, erstellt durch Dr. Bruch & Partner

## **1 ANLASS & ZIEL DER PLANUNG**

---

Die vorliegende Planung, die 3. Änderung des Bebauungsplanes P7.1, dient der Anpassung und Ergänzung des bereits bestehenden Gewerbegebietes. Der Bebauungsplan soll in seiner Gesamtheit geändert und an die aktuellen städtebaulichen Bedarfe und Zielvorgaben angepasst werden. Hierzu zählen die Themen Klimawandel und Klimaanpassung sowie die Verkehrswende. Aufgrund der hohen Nachfrage bzw. des großen Bedarfs an Gewerbebauflächen wird zu dem bereits als Gewerbegebiet genutzten Areal im Nordosten der Stadt Bad Kreuznach, südlich eine im Eigentum der Stadt befindliche Fläche ergänzt. Auf dieser ca. 2 ha großen Fläche sollen sich vor allem Gewerbebetriebe ansiedeln. Zusätzlich ist eine Anpassung der Festsetzungen sowie der Straßenplanung vorgesehen. Im Nordosten des Geltungsbereiches soll zusätzlich eine Rettungswache verwirklicht werden.

## **2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL**

---

### **2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

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

Die ca. 27,3 große Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage Bad Kreuznachs auf der Gemarkungen Bosenheim und Planig.

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

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

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

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

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

### **Folgende Flurstücke grenzen an das Plangebiet an:**

Norden: Flurstücknummer 108/18; 112/14; 108/17; 112/15; 109/9; 182/6; 103/5; 99/1; 98; 97/4; 91/10; 94/3; 91/6; 179/1; 91/5 (Flur 8, Gemarkung Bosenheim); 377; 387/1 (Flur 7, Gemarkung Planig)

Osten: Flurstücknummer 395/2; 268; 118; 117; 116; 115; 114; 113; 112; 111; 110 (Flur 7, Gemarkung Planig)

Süden: Flurstücknummer 67; 66; 65; 64; 63; 62; 61; 60; 59; 58; 57; 56/2; 56/1; 55; 54/1; 54/2; 53; 52; 51; 50; 49; 40; 108/15; (Flur 8, Gemarkung Bosenheim); 506/9;

556/8; 507/8; 507/18; 507/7; 509/4; 510/4; 512/7; 512/8 (Flur 7, Gemarkung Bosenheim)

Westen: Flurstücknummer 108/16; 108/17; 199/4; 183/7; 183/8; (Flur 8, Gemarkung Bosenheim); 59/10; 7/16 (Flur 46 und Gemarkung Bad Kreuznach)

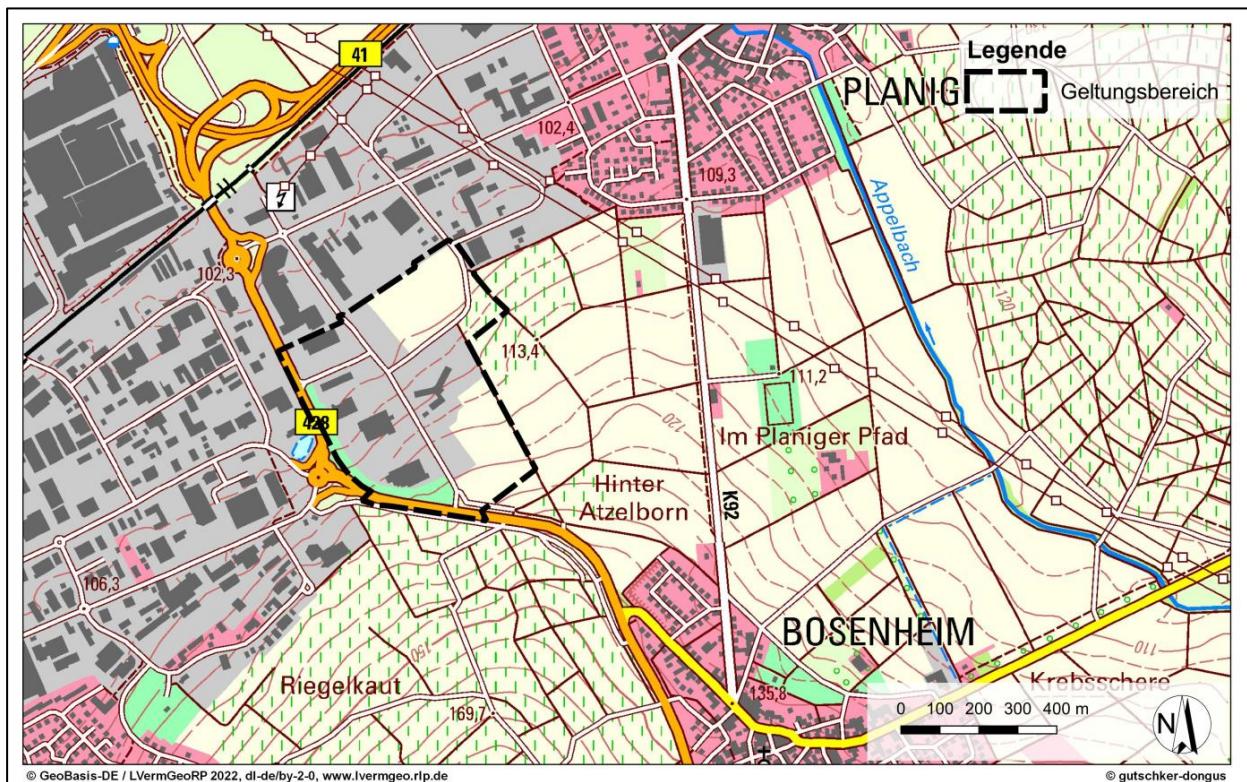


Abb. 1: Plangebiet; großräumige Übersicht; unmaßstäblich; OpenStreetMap-Daten; © FOSSGIS e.V.; Plangebiet grob rot ergänzt durch Enviro-Plan 2024

## 2.2 Mögliche Standortalternativen

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Änderung bzw. Erweiterung eines Bebauungsplanes handelt, ist die Suche nach Standortalternativen dahingehend eingeschränkt, dass Flächen an den bereits bestehenden Geltungsbereich unmittelbar anschließen müssen sowie bestenfalls bereits im Eigentum der Stadt Bad Kreuznach sein sollten. Die gewählte Ergänzungsfläche erfüllt beide Kriterien. Alternative Flächen waren zum Zeitpunkt der Änderung nicht verfügbar.

### 3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

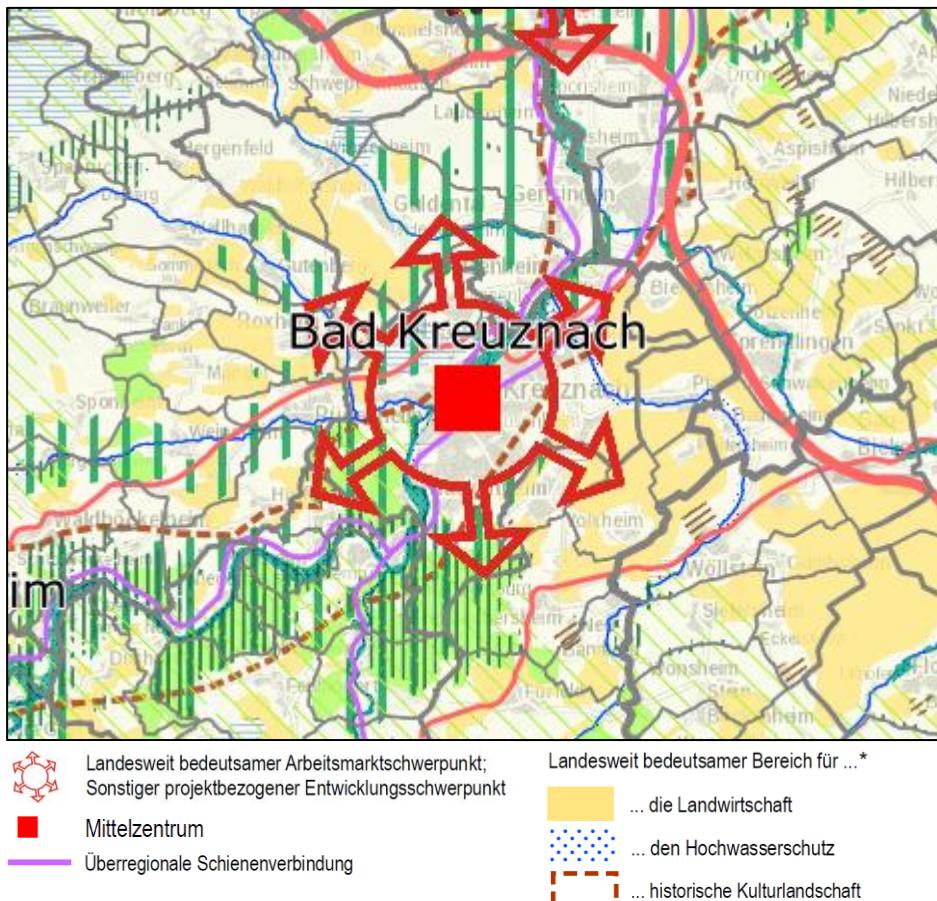


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm IV 2008 Rheinland-Pfalz

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

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

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

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

Zu Arbeiten und Gewerbe wird im Landesentwicklungsprogramm folgendes gesagt:

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

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

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

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

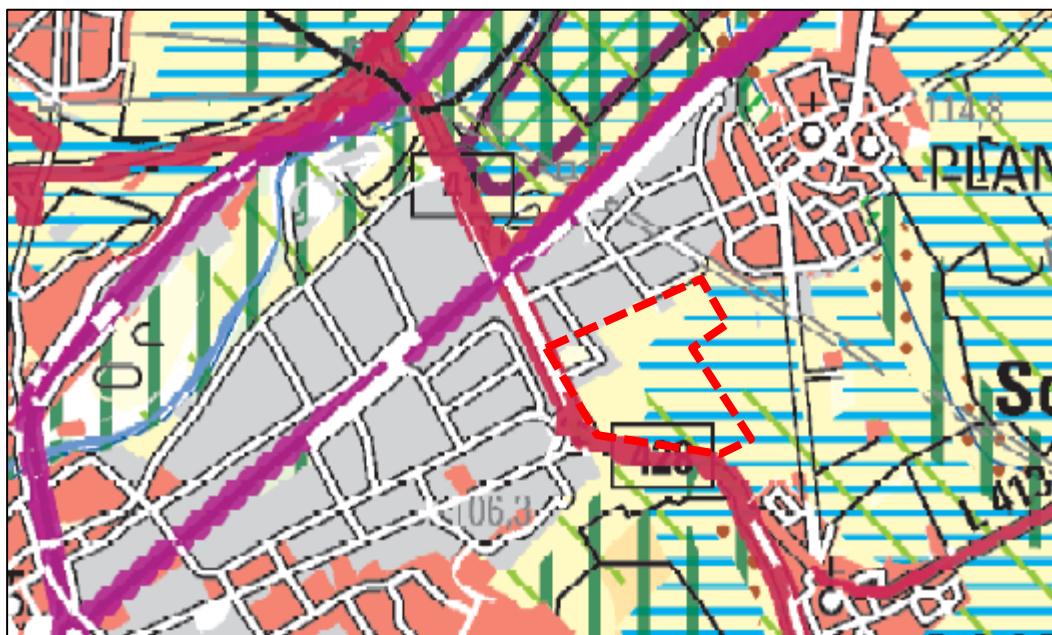
**G 83** *Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen sollen möglichst wohnungsnah (zum Beispiel öffentliche Grünanlagen und Parks oder Kleingartenanlagen) und mit Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel vorgehalten werden.*

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

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

### **3.2 Regionaler Raumordnungsplan**

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



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

Abb. 3: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2024

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

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

*können, sollen die Einzugsgebiete dieser Grundwasserentnahmen entsprechend vor potenziellen Verunreinigungen bewahrt werden.*

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

In Bezug dessen ist ein hydrogeologisches Gutachten durchzuführen, sodass die mittlere Schutzfunktion der grundwasserführenden Deckschicht bestätigt werden kann. Denn nur dann kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht das Gewerbegebiet in dem Plangebiet realisiert werden. In dem Gutachten werden jedoch nur die Flächen untersucht, welche durch die 3. Änderung zu dem bereits bestehenden Bebauungsplan hinzukommen.

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

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

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

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

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

**G 114** *Freizeitwohnen, großflächige Sportanlagen oder sonstige Freizeitgroßprojekte dürfen das Landschaftserleben und die Zugänglichkeit der Landschaft für die Allgemeinheit nicht einschränken und sollen möglichst konzentriert werden.*

**G 115** *Den Bedürfnissen der Bevölkerung nach Freizeit und Sport soll vor allem durch ein wohnortnahe Angebot von Freizeit- und Sportstätten an geeigneten und umweltverträglich ausgestalteten Standorten entsprochen werden.*

**Z 116** *Die landschaftsgerechte und ökologisch verträgliche Erweiterung von Sport- und Freizeitanlagen, z. B. Campingplätzen, Sportplätzen, Golfplätzen und Freizeitparks, hat Vorrang vor der Neuanlage. Neue Sport- und Freizeitanlagen sollen vorrangig im Siedlungsrandbereich verkehrsgünstig angelegt werden.*

Wie schon in dem Landesentwicklungsprogramm erwähnt, befindet sich das Plangebiet, bezüglich sportlicher Anlagen, ca. 1.000 m von der nächsten Wohnsiedlung entfernt und hat eine gute

Anbindung an die Bundesstraße 428. Die Errichtung von Anlagen für sportliche Zwecke in dem Plangebiet ist vor allem deshalb möglich, da sich in dem schon bestehenden Gewerbegebiet einige Gewerbebetriebe und Supermärkte angesiedelt haben und so der Sport mit den alltäglichen Erledigungen verbunden werden kann. Des Weiteren sind nach der Art der baulichen Nutzung Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

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

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

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

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der derzeitig rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach stellt für den Gelungsbereich etwa zur Hälfte Gewerbliche Baufläche dar. Die andere Hälfte ist als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan sieht eine Grünverbindung vor, die von Nordosten nach Südwesten durch das Plangebiet verläuft. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird dieser im Parallelverfahren (§ 8 Abs.3 S.1 BauGB) angepasst.

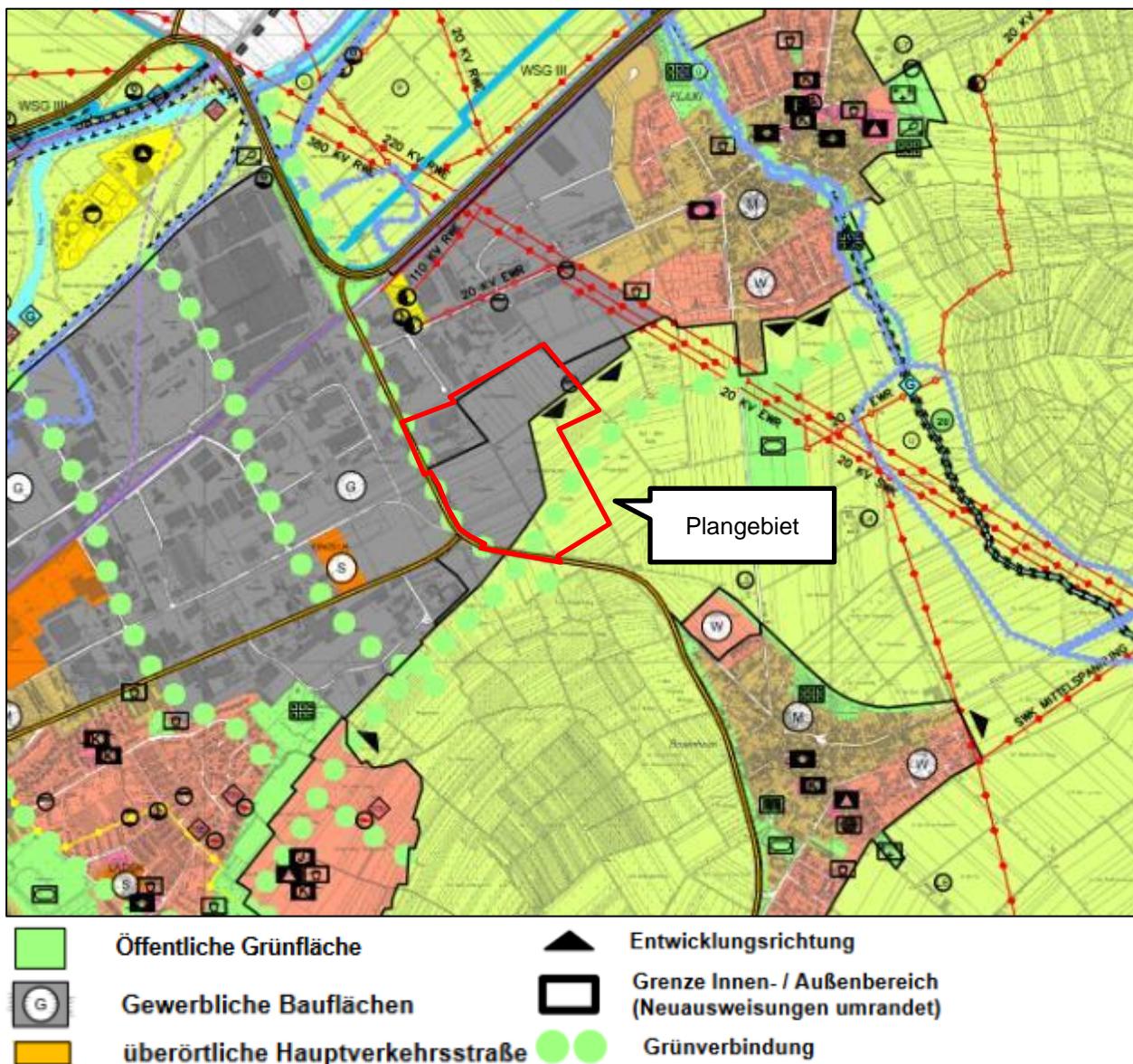


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (2005) der Stadt Bad Kreuznach; Ausschnitt Legende; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2024

### 3.4 Landschaftsplan

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

### 3.5 Bebauungsplan

#### 3.5.1 Bestehender Bebauungsplan

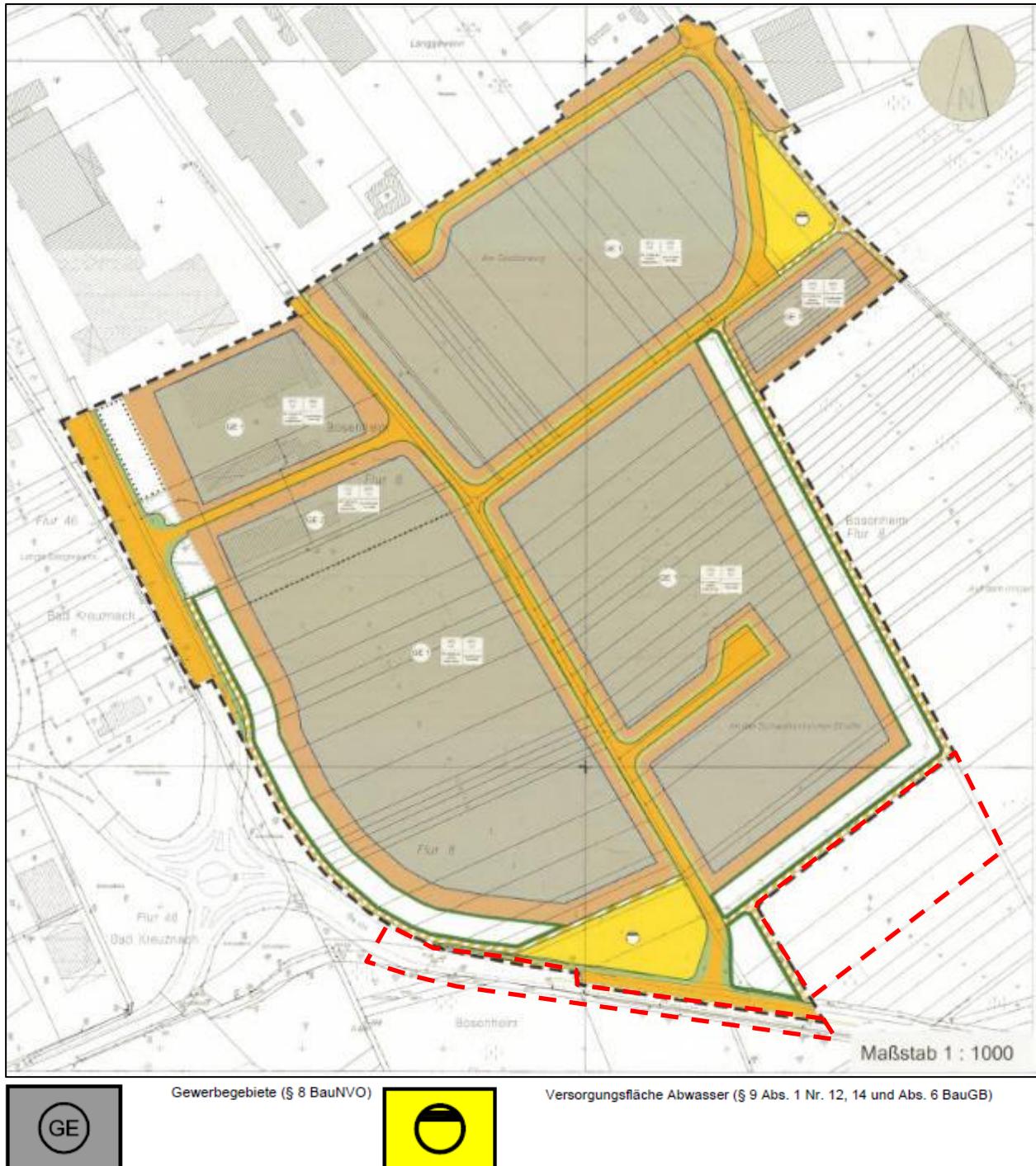


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan P7.1 (01.10.2007); Erweiterung Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2024

Der Bebauungsplan vom 01.10.2007 stellt einen Teil des Plangebietes bereits als Gewerbegebiet dar. Im Süden und Nordosten des Plangebietes ist jeweils eine Versorgungsfläche Abwasser festgesetzt und eine innere Erschließung des gesamten Gewerbegebietes ist vorhanden.

### 3.5.2 Angrenzende Bebauungspläne

Im Süden grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan „Zwischen Bosenheimer Straße, B428 und Riegelgrube“ (Nr. 5/16). Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß § 8 BauNVO als ein Gewerbegebiet festgesetzt. Größtenteils ist in dem Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt und im gesamten Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,8. Angrenzend an den Bebauungsplan „P7.1“ befindet sich eine öffentliche Grünfläche sowie Bebauungsplan „P6“ im Nordwesten.

### 3.6 Städtebauliches Konzept

Für dieses Plangebiet liegt kein Städtebauliches Konzept vor. Die Stadt Bad Kreuznach hat jedoch ein Integriertes Innenstadt-Entwicklungskonzept mit Rahmenplan und Vorgeschlagenen Maßnahmen. Dieses wird nicht von dem Plangebiet tangiert.

### 3.7 Sonstige kommunale Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

- Klimaschutzteilkonzept in eigenen Liegenschaften für die Stadt Bad Kreuznach (November 2013)
- Mobil- und Infopunkt Bad Kreuznach
  - o Kombination von verschiedenen Verkehrsmitteln unter einem Dach soll Anreize für den Umstieg von dem Auto auf zum Beispiel das Fahrrad, E-Bike, den ÖPNV oder den Zugverkehr geben
  - o Der Mobil- und Infopunkt bringt zugleich auch einen Beitrag zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit
- Integriertes Verkehrsentwicklungskonzept (IVEK)
  - o Steuerung der Mobilitäts- und Verkehrsentwicklung für die kommenden 10 bis 15 Jahre (Stand Juli 2006).
  - o Erstellung eines Verkehrsplans an die aktuellen Gegebenheiten. Berücksichtigung von allen Verkehrsarten
  - o Aufgeführt wird, was der aktuelle Stand ist, was bis 2030 erreicht werden soll, welche Maßnahmen derzeit vorgenommen wurden und werden
- Elektro-Mobilität
  - o Hauptziel ist es, dem Klimawandel entgegenzuwirken
  - o Maßnahmen sind unter anderem ein E-Bike Verleih, ein E-Lastenrad („KLARA bringt“), E-Bike-Ladestationen, E-Carsharing, „Strom-Tankstellen“ und gebührenfreies Parken für E-Autos. Weitere Planungen sind vorgesehen.
- Gesamtstädtisches Klimaschutzkonzept
  - o Liegt seit Juni 2023 vor
  - o Enthalt insb. Maßnahmen zum Klimaschutz (z.B. Ausbaustrategie für erneuerbare Energien in Bad Kreuznach, Bürgerenergiegesellschaft, Aufbau Energiemanagementsystem, etc.)
- Einzelhandelskonzept
  - o Ist derzeit in Erarbeitung
  - o Inhalte werden zur Offenlage ergänzt

Sofern zukünftig eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Osten erfolgt, soll die Fläche des Wendehammers in der Arthur-Zimmer-Straße für die Verkehrswende genutzt werden, indem unterschiedliche Nutzungen, wie z.B. E-Ladestationen, untergebracht werden. Die o.g. Konzepte finden bei der Planung Beachtung und werden somit berücksichtigt.

## 4 BESTANDSANALYSE

### 4.1 Bestehende Nutzungen

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird bereits als Gewerbegebiet genutzt. Lediglich wenige Flächen blieben bisher unbebaut. Innerhalb des Gewerbegebietes befinden sich Garten- und Freizeitmärkte, Einkaufsmärkte, Großflächiger Einzelhandel etc. Die Freiflächen werden überwiegend als Grünflächen genutzt und ein kleiner Bereich im Norden als Parkfläche. Die zum Geltungsbereich ergänzte Fläche im Südosten wird bisher landwirtschaftlich genutzt und ist im Eigentum der Stadt.

### 4.2 Angrenzende Nutzungen

Im Norden und Nordosten grenzt an das Plangebiet ein weiteres Gewerbegebiet mit großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sowie Automobilhäusern an und im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von Süden bis in den Westen verläuft angrenzend, zum Teil auch innerhalb des Plangebietes, die B 428.

### 4.3 Erschließung

Der Geltungsbereich sowie die zu ergänzenden Flächen sind bereits technisch sowie verkehrlich erschlossen. Die im Westen an dem Plangebiet verlaufende B 428 dient der äußeren Erschließung. Die innere Erschließung ist durch die „Mainzer Straße“ und die Straße „Am Grenzgraben“, die beide an die B 428 anschließen, gesichert. Eine weitere innere Erschließung soll durch die Arthur-Zimmer-Straße umgesetzt werden.

### 4.4 Gelände

Das Gelände steigt im gesamten Geltungsbereich von Norden mit 103 m nach Süden auf 120 m an.

### 4.5 Schutzgebiete und Schutzstatus

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

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

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

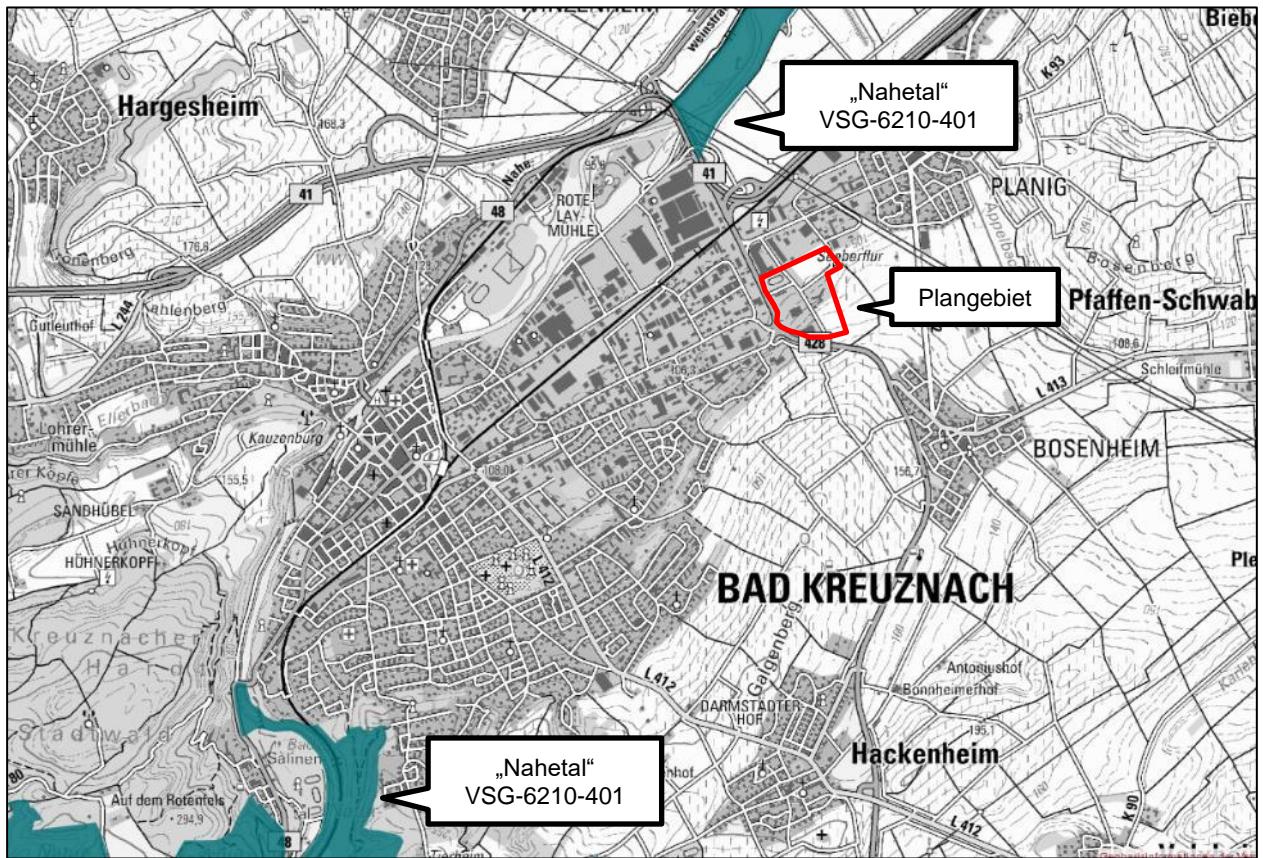


Abb. 6: Vogelschutzgebiet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 31.03.2022, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2024

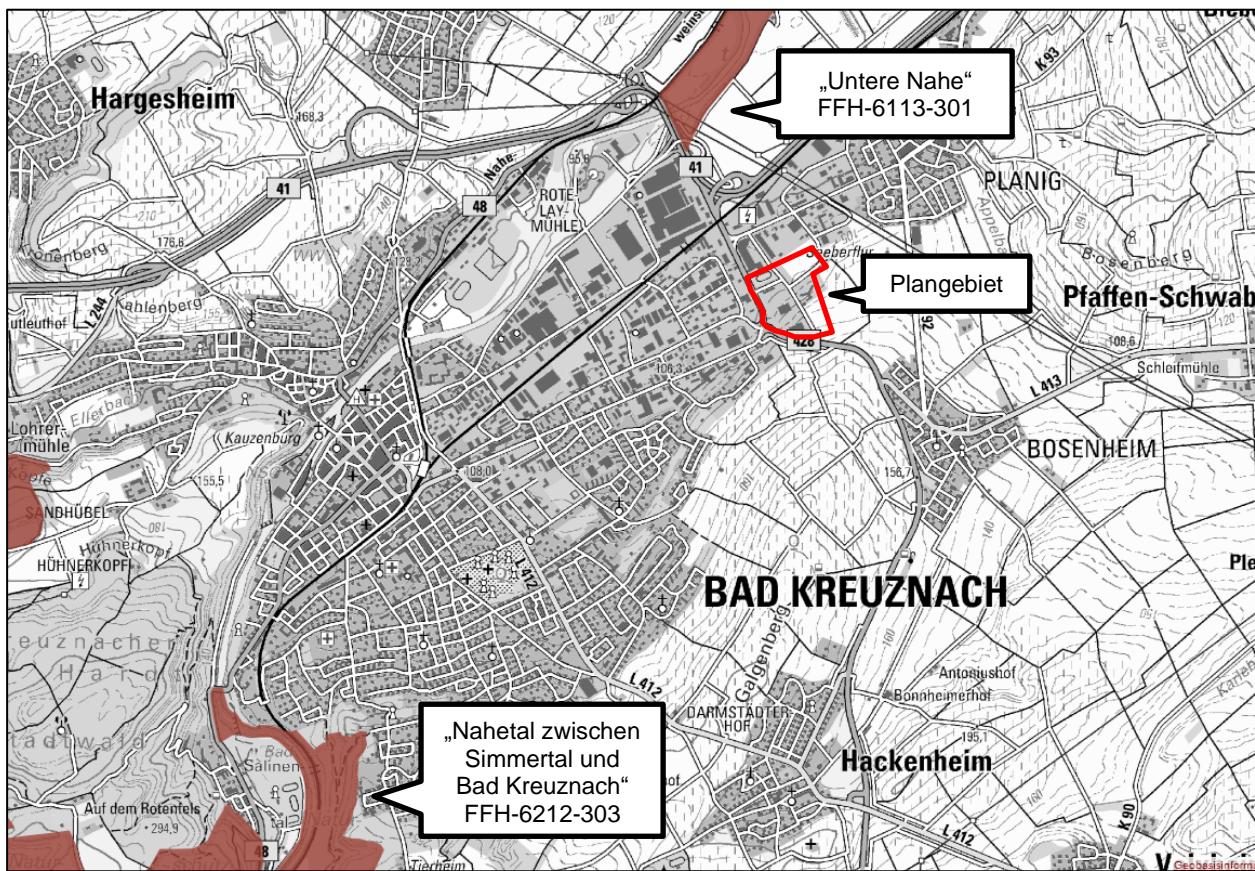


Abb. 7: Fauna-Flora-Habitate, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 31.03.2022, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2024

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

### Weitere Schutzgebiete

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

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

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	Untere Nahe	NSG-7133-053	ca. 940 m nördlich
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	/		
Naturpark	2.000 m	Naturpark Soonwald-Nahe	NTP-071-004	Angrenzend im Süden und Westen
Wasserschutzgebiet	1.000 m	Trinkwasserschutzgebiete abgegrenzt: Bad Kreuznach südlich der Nahe	401000338 Zone III B Zone III A	innerhalb des Plangebietes nördlich angrenzend an

			Zone II	das Plangebiet ca. 670 m nordöstlich
Naturdenkmal	500 m	/		
Geschützter Land-schaftsbestandteil	500 m	/		
Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LnatSchG ge-setztlich geschütztes Bio-top	250 m	/		

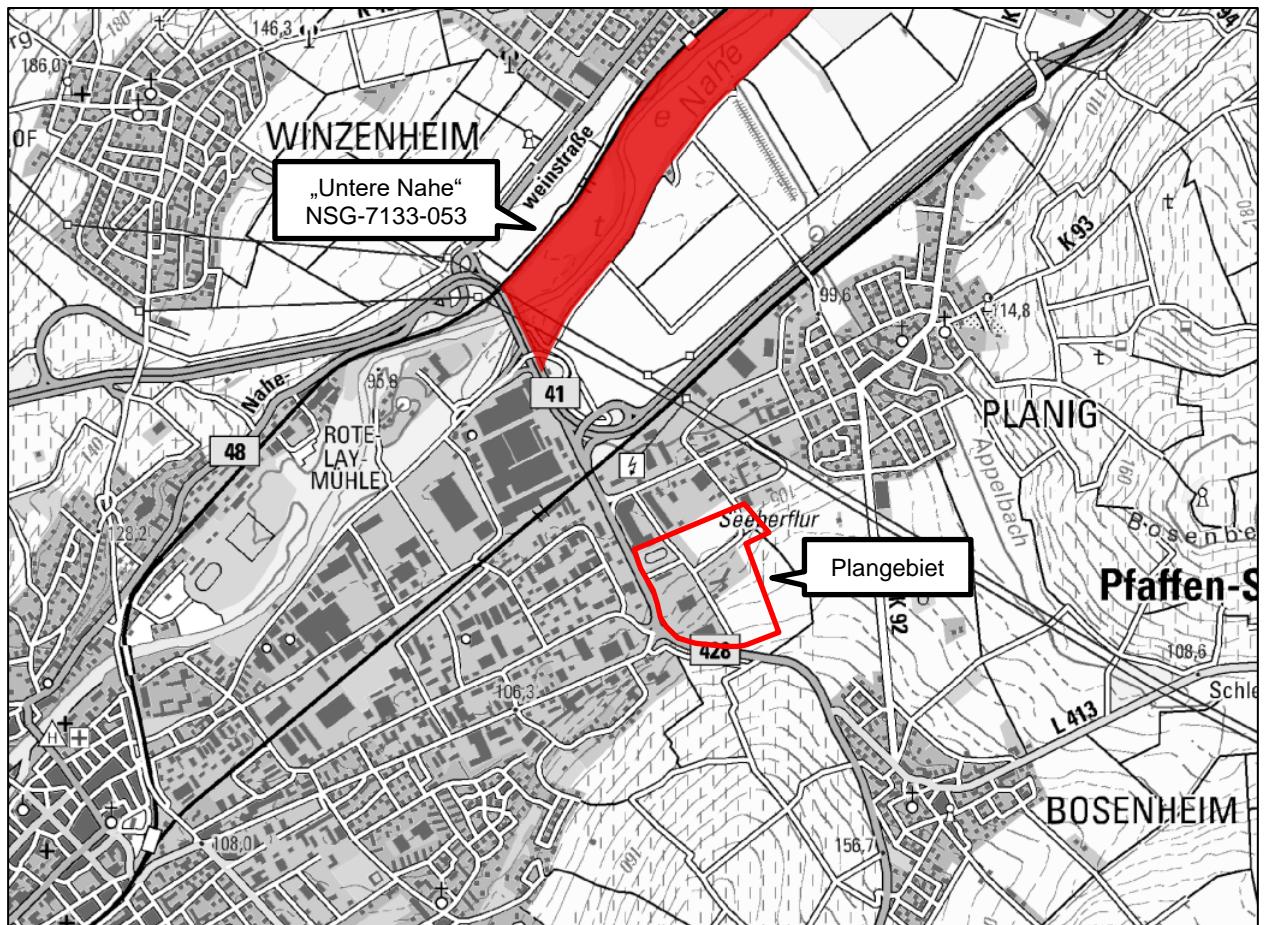


Abb. 8: Naturschutzgebiet, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 31.03.2022, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2024

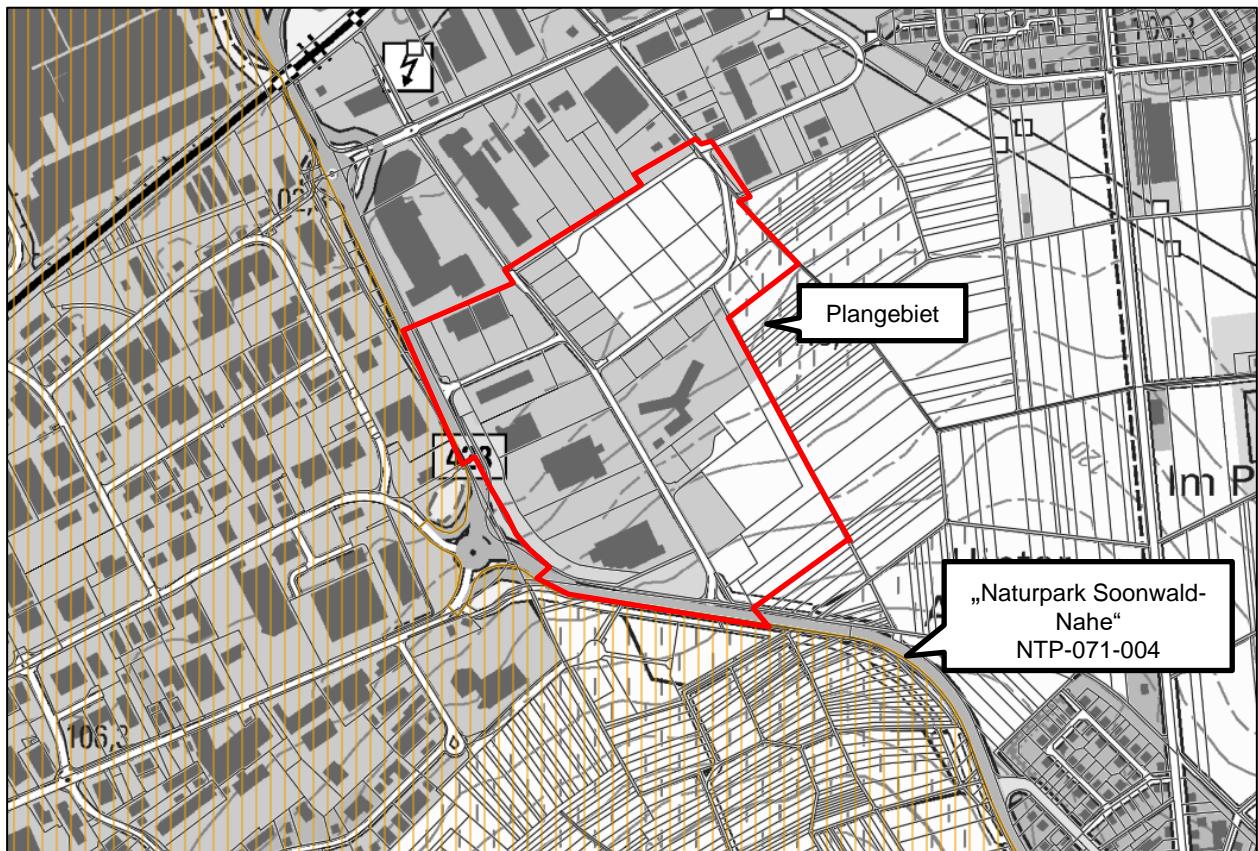


Abb. 9: Naturpark, Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 31.03.2022, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob markiert durch Enviro-Plan 2024

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

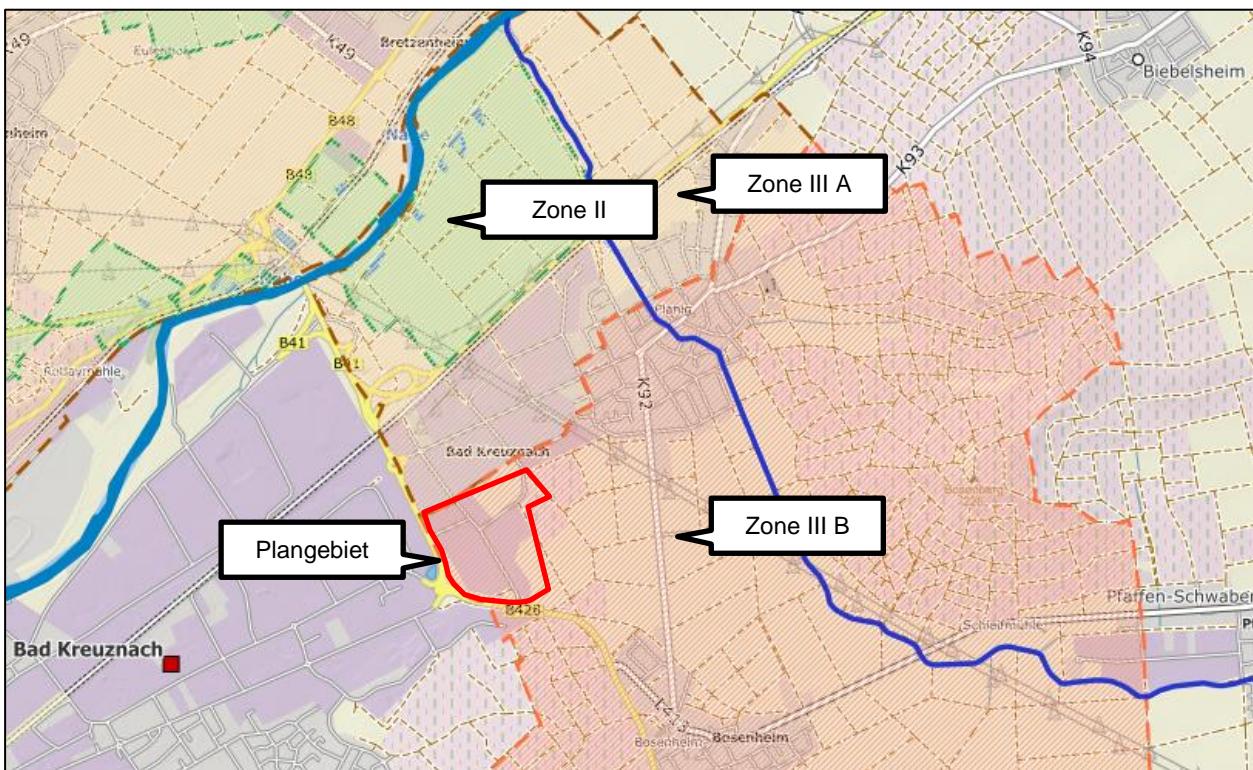


Abb.10: Wasserschutzgebiete, Quelle: Wasserportal RLP, Zugriff am 31.03.2022, Geobasisdaten: © LVerMGeo Rheinland-Pfalz; Plangebiet grob rot markiert durch Enviro-Plan 2024

Die Planung ist mit den Schutzzwecken des abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Bad Kreuznach südlich der Nahe“ (401000338) mit der betroffenen Zone III B vereinbar.

## 5 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)

### 5.1 Grundzüge der Planung

Das planerische Ziel ist es, durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung, das bestehende Gewerbegebiet zu vergrößern, um mehr Fläche für die Ansiedlung von Gewerbeanlagen bereit zu stellen. Gleichzeitig soll innerhalb des Geltungsbereiches, in einem Areal im Nordosten des Plangebietes, eine Rettungswache angesiedelt werden. Hierdurch wird die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt vorangetrieben, die Daseinsvorsorge gesichert und die medizinische Versorgung der Stadt verbessert.

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

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

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

## **5.2 Erschließung**

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

## **5.3 Versorgungsleitungen**

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

## **5.4 Entwässerung**

Die Bewertung der Niederschlagswasserbewirtschaftung basiert auf dem „Erläuterungsbericht zum Niederschlagswasserkonzept, zur Starkregenvorsorge und der Zusammenfassung Geotechnik und hydrogeologisches Gutachten“, erstellt durch Dr. Bruch & Partner vom 20.12.2023.

Für das Plangebiet wurden bereits 2012 Regenwasserkänele und Regenrückhaltebecken dimensioniert und anschließend umgesetzt. Auf dieser Basis erfolgt die Niederschlagsentwässerung, an welcher festgehalten werden soll. Da für die Anlagen und Berechnungen Bestandsschutz gilt, ist eine Neubewertung nicht notwendig. Private Maßnahmen auf den einzelnen Grundstücken sollen zugunsten einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung gefördert werden.

Um Gefahren durch Außengebietswasser zu vermeiden, sind hierfür weitere Regenrückhaltemaßnahmen umzusetzen. Gemäß dem erwähnten Gutachten, könnten diese Rückhaltemaßnahmen beispielsweise kaskadenförmig oder auf einer Fläche umgesetzt werden. Die tatsächliche Umsetzung der Maßnahme ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt und wird im Rahmen des gesamtstädtischen Starkregenvorsorgekonzeptes behandelt.

## **5.5 Immissionsschutz**

Im Zusammenhang mit dieser Planung wurde das schalltechnische Gutachten „Bebauungsplan P7.1 – 3. Änderung, Bad Kreuznach“ mit Datum zum 06.November 2023 durch das Gutachterbüro Konzept dB plus GmbH erstellt. Demnach werden durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 428 und Landesstraße L 413 die Orientierungswerte für Gewerbegebiete (vgl. DIN 18005) sowohl nachts als auch tags eingehalten. Schallschutzmaßnahmen werden in diesem Bereich nicht erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass baurechtliche Anforderungen auf Ebene der Baugenehmigung bspw. die Vorgaben der DIN 4109 dennoch im Einzelfall nachzuweisen sind.

Auch bezüglich Änderung des Verkehrs (sowohl Verkehrsmenge als auch -zusammensetzung) ist lediglich von schalltechnisch verträglichen Änderungen auszugehen. Die Erweiterung ist gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet deutlich untergeordnet und dessen Verkehr vermischt sich unmittelbar angrenzend mit dem Verkehr auf der B 428. Eine Zuordnung der Fahrzeuge ist dann nicht mehr möglich und die Zunahme wird aufgrund der bereits bestehenden Verkehre kein schalltechnisch relevantes Maß erreichen.

Ebenso wurde die Lärmbelastung des Gewerbegebiets und dessen geplanter Erweiterung auf die Ortslage Bosenheim betrachtet. Aufgrund fehlender konkreter Planungen wurde von den

allgemein zulässigen Lärmemissionen der Vorhaben ausgegangen, die in der Umsetzung jedoch regelmäßig nicht erreicht werden. Die Immissionsrichtwerte des allgemeinen Wohngebietes werden sowohl tags als auch nachts um mindestens 8 dB(A) unterschritten und das Kriterium „IRW-6“ der TA Lärm eingehalten. Folglich sind auch bezogen auf den Anlagenlärm keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Darüber hinaus bleiben die Vorgaben der TA Lärm gültig, falls sich besonders geräuschintensives Gewerbe ansiedelt, auch unabhängig der Festsetzungen im Bebauungsplan.

## 5.6 Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 27,3 ha, wovon 25,3 ha Bestandsgebiet des Bebauungsplans P7.1 und 2 ha Neuinanspruchnahme sind. Während der westliche Bereich bereits größtenteils bebaut ist, liegt im östlichen Bereich ein Großteil der Flächen brach.

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches bestehen durch die bereits bebauten Flächen vorwiegend im Westen sowie durch vorhandene Verkehrswege.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Ein Auftreten von nach FFH-Anhang IV geschützten Arten im Plangebiet kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden bzw. ist anzunehmen. Das Habitatpotenzial und reelle Vorkommen von relevanten Artengruppen werden im Rahmen der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt und zur Offenlage dargestellt. Ein potenzielles Vorkommen von nach FFH-Anhang IV geschützten Pflanzenarten im Plangebiet kann derzeit nicht vollständig ausgeschlossen werden und ist im Rahmen der Biototypenerfassung bzw. speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, welche für die Offenlage vorgelegt wird, zu ermitteln.

Das Plangebiet in Bad Kreuznach zählt zum Landschaftsgrundtyp „Agrarlandschaften“ und liegt in der Großlandschaft „Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland“, genauer im „Wöllsteiner Hügelland“ (z.T. westlicher Bereich sowie südlicher und östlicher Teil) sowie in der „Naheniederung“ (z.T. westlicher Bereich sowie nördlicher Teil).

Die Landschaft im Bereich des Plangebietes unterliegt keinem besonderen Schutz, grenzt aber unmittelbar im Westen und Süden an den Naturpark Soonwald-Nahe (07-NTP-071-004) an. Das Landschaftsbild im Plangebiet ist jedoch nicht mit den schützenswerten Landschaften im Naturpark vergleichbar.

Die neu zum Gewerbegebiet hinzukommende Ackerfläche im Süden gehört optisch bereits zur östlich angrenzenden Agrarlandschaft, ist aber durch die Lage an der B428 und angrenzend an Lagerflächen des bestehenden Gewerbegebiets optisch stark vorbelastet. Die Landschaftsbildqualität liegt hier ebenfalls im niedrigen Bereich.

## **6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung von **Gewerbegebieten** dient der Sicherung von Arbeitsplätzen am Standort Bad Kreuznach. Dem Gewerbe soll auf diesen Flächen ausreichend Entwicklungspotenzial gegeben werden, um auch langfristig den Standort Bad Kreuznach zu sichern. Die Nutzung fügt sich zudem in die Umgebung (insbesondere nördlich und westlich) ein, wobei nachteilige Emissionen auf angrenzende Nutzungen auf dieser Fläche nicht zu erwarten sind. Im GE1 sind die unter § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Die Ausnahme gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Im GE2 sind die unter § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Im Bereich der B 428 bis zu einem Abstand von 85 m, gemessen ab der Straßenachse sind keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, da aufgrund der Bundesstraße mit den entsprechenden Emissionen keine gesunden Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden im Gebiet ausgeschlossen, um die vorhandenen Flächen in Bad Kreuznach den Gewerbebetrieben zur Verfügung stellen zu können, die weitere Bauflächen benötigen. Photovoltaikanlagen sind nicht an Freiflächen gebunden, sondern können auch auf beziehungsweise an Gebäuden sowie über versiegelten Flächen wie beispielsweise Stellplätzen errichtet werden. Ausgeschlossen werden sollen über diese Festsetzung somit nur Anlagen, für die die Stromproduktion gegenüber anderen Nutzungen im Vordergrund steht. Demnach sind sämtliche Anlagen, die nach § 3 Nr. 4b EEG zum zweiten Segment gezählt werden und Anlagen über für andere Zwecke versiegelte Flächen zulässig.

Innenstadtrelevante Sortimente sollen konzentriert im Zentrum von Bad Kreuznach angeboten werden. Um eine attraktive Innenstadt zu erhalten und zu entwickeln, ist derzeit ein Einzelhandelskonzept in Erarbeitung, dessen Inhalte zur Offenlage ergänzt werden.

Im Nordosten des Geltungsbereiches ist ein **Sondergebiet „Rettungswache“** festgesetzt. Zur Sicherung der Daseinsvorsorge im Allgemeinen sowie der medizinischen Versorgung im Speziellen, soll innerhalb dieses Sondergebietes eine voll funktionsfähige Rettungswache verwirklicht werden, um die bestehende medizinische Infrastruktur Bad Kreuznachs zu ergänzen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Gebäudehöhe wird auf 10 m beschränkt. Dadurch werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, bedingt durch die Stadtrandlage, minimiert. Zudem orientiert sich diese Festsetzung am Bestand, sowie der Umgebung. Technisch notwendige Dachaufbauten können die Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten, wenn dies auch technisch notwendig ist. Dadurch kann eine höhere Flächennutzungseffizienz erreicht werden. Damit solche Dachaufbauten weiterhin als untergeordnete Dachaufbauten wahrgenommen werden, sowie ihre Erscheinung gegenüber dem Gebäude in den Hintergrund gerückt wird, sind sie auf höchstens 5 % der Dachflächen zulässig. Zudem sind die Dachaufbauten mindestens um die Länge ihrer Höhe in der horizontalen von der Dachkante zurückzusetzen. Die Dachkante ist dabei als Übergang der Fassade zum Dach zu verstehen. Ausnahmen von diesen Bestimmungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn dies für die Art des Betriebes typisch und notwendig ist. Dabei muss der jeweilige Bauherr nachweisen, dass ein Verzicht der notwendigen Dachaufbauten zu einer Nichtdurchführbarkeit des Vorhabens führen wird. Das Vorhaben muss darüber hinaus weiterhin die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans einhalten.

Die Baumassenzahl von 6,0 orientiert sich ebenfalls am Bestand und der Umgebung. Zudem werden dominant und massiv erscheinende Gebäudekomplexe vermieden, wodurch sich die Gebäude besser in die kleinteilige Umgebung eingliedern.

Die Grundflächenzahl von 0,6 orientiert sich gemäß der BauNVO an den Mischgebieten und belässt auf den Grundstücken ausreichend Freiflächen, welche umweltrelevanten Nutzungen wie der Klimaanpassung, der Niederschlagsversickerung oder dem Artenschutz grundsätzlich zur Verfügung stehen. Eine Überschreitung ist in bestimmten Fällen zulässig, um auch den gewerblichen Bedürfnissen ausreichend Rechnung tragen zu können. Eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie nicht darf erfolgen (§ 19 Abs. 5 BauNVO).

### **6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die abweichende Bauweise im Gebiet orientiert sich, wie schon im bestehenden Bebauungsplan, an den innerbetrieblichen Erfordernissen. Dadurch kann die Fläche aus betrieblicher Sicht optimal ausgenutzt werden. Dem tragen auch die großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen bei, die lediglich in den Randbereichen größere Abstände vorweisen, um in diesen Bereichen nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarnutzungen zu verhindern. Die Baugrenzen gelten auch unterhalb der Geländeoberfläche, wodurch die Bodenfunktionen in diesen Randbereichen besser geschützt werden können.

### **6.4 Örtliche Verkehrsflächen und Stellplätze**

Die Straßenverkehrsflächen dienen als öffentliche Flächen grundsätzlich der Erschließung des Gebiets. Einzige Ausnahme stellt die B 428 dar, welche nicht als Erschließungsstraße genutzt wird, da diese einen hohen Verkehrsfluss bereitstellen soll. Eine Erschließung würde dem entgegenstehen und die Verkehrssicherheit gefährden.

Auf den Straßenverkehrsflächen sind zudem die in der Festsetzung genannten Nutzungen zulässig, da diese unmittelbar mit dem Verkehr zusammenhängen. Teilweise können so notwendige Anlagen im Straßenraum untergebracht werden, was die Flächeneffizienz erhöht, andererseits können so auch nachhaltige Mobilitätsformen entwickelt werden.

Die Zweckbestimmungen Fuß- und Radweg dienen der sicheren Mobilität von Fußgängern und Radfahrern entlang der B 428. Auf diesen Wegen sollen motorisierte Fahrzeuge nur in Notfallsituationen oder zu Unterhaltungs- oder Pflegezwecken fahren können.

Die Zweckbestimmung Wirtschaftsweg dient der Erschließung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung soll durch das Vorhaben möglichst nicht eingeschränkt werden.

Garagen stellen sich ähnlich dar, wie die sonstigen baulichen Anlagen, weshalb für diese bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche keine Ausnahmen gemacht werden sollen. Bei den Stellplätzen hingegen wird lediglich der Boden teilversiegelt, weshalb eine Ausweisung eben dieser auch in den Randbereichen gestattet werden kann.

### **6.5 Flächen für Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da diese vergleichbar mit den sonstigen baulichen Anlagen in diesem Gebiet sind. In Gewerbegebieten können Nebenanlagen zudem größere Ausmaße erreichen, was den Ausschluss in den Randbereichen weiter begründet.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur diese Nebenanlagen zulässig die der Versorgung des Gebiets dienen und an bestimmte Standorte gebunden sind. Unter diese Ausnahme fallen keine Nebenanlagen, die lediglich das betroffene Grundstück versorgen.

### **6.6 Umweltrelevante Festsetzungen**

Durch die Bebauung und Versiegelung des Gebiets kann nicht sämtliches Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Um aber Überflutungen auf tiefergelegenen Flächen zu vermeiden, sind im Geltungsbereich zwei Rückhaltebecken vorgesehen. Diese sind so zu errichten und zu dimensionieren, dass sie auch bei größeren Regenereignissen geeignet sind, um das anfallende

Niederschlagswasser zurückzuhalten und verzögert abzuleiten beziehungsweise auch zu versickern. Durch den letzten Aspekt wird der Einfluss auf den Wasserhaushalt minimiert.

Die öffentliche Grünfläche entlang der B 428 dient als Abstandsfäche zwischen der emissionsstarken Bundesstraße und den östlich liegenden Flächen zum Natur- und Landschaftsschutz. Zugleich wird so der Abstand zum Fuß- und Radweg erhöht, was der Verkehrssicherheit zugutekommt. Gleichzeitig kann die Grünfläche einen Beitrag dazu leisten, die Umweltauswirkungen zu verringern, da hier unversiegelter Boden Niederschlagswasser aufnehmen kann und die Grünflächen in geringem Maße zu einer Temperaturabsenkung beitragen können.

Die privaten Grünflächen tragen ebenfalls zur Klimaadaption bei. Hier können die Überwärmungseffekte in den versiegelten Straßen und Gewerbebereichen abgemildert werden. Zudem entsteht dadurch ein optisch attraktives Gebiet, in welchem die Grünflächen zu einer Verbindung der unterschiedlichen Nutzungen beitragen können. Um die Erschließung der Grundstücke zu sichern, sind in den Bereichen der Grundstückszu- und -abfahrten Ausnahmen von der Begrünung zulässig.

Allgemein soll auf die ausgewählten Pflanzen im Landespflegerischen Planungsbeitrag zurückgegriffen werden, da diese die besten Standorteigenschaften in Verbindung mit einer regionstypischen Artauswahl besitzen.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der B 428 (Nr. M 1) werden für Ausgleichsmaßnahmen genutzt. Diese sollen dazu beitragen, die ortstypische Artzusammensetzung zu erhalten und zu fördern. Zugleich soll hier zwischen der Bundesstraße und dem Gewerbegebiet eine Fläche entstehen, die als Puffer fungieren und so gegenseitig nachteilige Beeinträchtigungen wie Niederschlagsabflüsse oder Staubentwicklungen abfangen kann. Zum Schutz der Biodiversität sind artangepasste Mahdzeitpunkte festzulegen. Gleichermaßen gilt für die Fläche Nr. 2 wobei hier aufgrund der Ortsrandlage durch die Anzahl der Hecken eher auf eine durchgehend dichte Eingrünung hingewirkt werden soll, um so auch eine bessere Integration in das Landschaftsbild zu erreichen.

Die GRZ ist festgelegt auf maximal 0,6 beziehungsweise in Ausnahmen auf bis zu 0,8. Die übrigen Grundstücksflächen, die nicht überbaut werden können, sind weitestgehend als Grünfläche zu entwickeln. Dies ergibt sich dadurch, dass mindestens 20 % der Baugrundstücke bepflanzt werden sollen. Dabei sind Pflanzen der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Durch diese Maßnahme werden die öffentlichen Grünpflegemaßnahmen durch private ergänzt, wodurch das gesamte Gewerbegebiet zu einem städtischen Biotopverbund werden kann. Große Einöden und tote Parkplatzflächen können so vermieden werden. Zugleich entstehen für die Klimaanpassung hochwertige Flächen, da die Begrünungen durch die Verdunstung zur Abkühlung der Fläche beitragen und Bäume Schatten spenden können. Die Maßnahmen sollen vorrangig im Bereich der privaten Grünflächen „Eingrünung“ vorgenommen werden, um sicherzustellen, dass die Begrünung auch gleichmäßig im Gebiet entsteht und somit die erhofften Verbindungen zwischen den einzelnen Flächen, aber auch die Klimaanpassungseffekte optimal umgesetzt werden können. Durch die Verknüpfung des Pflanzgebots in Verbindung mit der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird gewährleistet, dass ausreichend Bäume für die oben genannten Zwecke gepflanzt werden und nicht allein auf niederwüchsige Bepflanzungen zurückgegriffen wird. Bäume haben einen wesentlich höheren Einfluss auf das Mikroklima als Hecken und können zugleich auch weiteren Arten als Lebensraum dienen.

Ergänzt wird die Flächenkopplung durch eine Bindung an Stellplätze, da Stellplätze in der Regel versiegelte Flächen darstellen, die sich zur Mittagszeit stark aufheizen und so zum bioklimatischen Stressfaktor werden können.

Der Erhalt von Bäumen sollte gegenüber Neuanpflanzungen vorgezogen werden, da ihre Wechselwirkungen mit der Umwelt (z.B. Biodiversität oder Klima) deutlich ausgeprägter sind als bei jungen Neuanpflanzungen. Durch ihre Lebensdauer sind sie häufig bereits an den Standort angepasst und somit gegenüber Extremwettern resistenter. Zuletzt stellen sie stärkere Landschaftselemente dar als Neuanpflanzungen und sind somit wichtige Bestandteile eines anzustrebenden

Stadtbildes. Um die Funktionen am Ort der Bestandsbäume weitestgehend zu erhalten, sind sie bei Abgängen durch geeignete Arten zu ersetzen.

Stellplätze, befestigte Hofflächen, deren Zufahrten und Fußwege sind in der Regel gering frequentierte Flächen mit wenigen Belastungen. Eine massive Bodenbefestigung ist daher meist nicht notwendig und die Fläche kann auch in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Dadurch minimieren sich die Einflüsse auf die Schutzwerte Boden und Wasser, da der Boden in Teilen sowohl substantiell als auch funktionell erhalten werden, sowie das Niederschlagswasser ortsnah zurückgehalten und versickert werden kann. Zugleich kann durch diese Maßnahme eine Hochwassergefährdung auch für tieferliegende Gebiete verringert werden. Für die Gestaltung der Flächen eignen sich insbesondere Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen. Eine Ausnahme von dieser Maßnahme kann nur dann erteilt werden, wenn die Belastung oder Frequenz des Verkehrs dies erfordert, wobei diese Ausnahme auch nur für diese Flächen erteilt werden kann. Dadurch kann gewährleistet werden, dass der Betrieb nachhaltig auf seiner Fläche arbeiten kann und auch die Zu- und Auslieferung problemlos funktionieren kann. Die Auswirkungen auf den Boden können bei einer zu starken Belastung durch eine Vollversiegelung gar geringer sein, als bei einer Teilversiegelung, da die Degradation (Abtrag und Verdichtung) des Untergrundes verringert wird. Zudem kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn andere Umweltbelange dies erfordern, wie dies beispielsweise beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen häufig der Fall ist. Auch dadurch kann verhindert werden, dass der Boden und das Grundwasser übermäßig belastet werden. Besonders zu berücksichtigen ist dabei das in Ausweisung befindliche Wasserschutzgebiet „Bad Kreuznach südlich der Nahe“ (401000338) der Zone III B.

Darüber hinaus sind flächige Versiegelungen unzulässig, wenn ihnen außer ästhetischen Funktionen keine weiteren Funktionen zukommen. Gleiches gilt für Material- und Steinschüttungen wie unter anderem Splitt, Schotter, Kies, Kunststeine und Lavagranulat ab einer kumulierten Fläche von mehr als 2 m<sup>2</sup>. Es sind sämtliche Flächen auf dem Grundstück dazuzurechnen, die nicht der Erschließung, der (Stand-)Sicherheit oder sonstigen, nicht rein ästhetischen Belangen dienen. Gleiches gilt für Kunstrasen. Durch diese Festsetzung können einerseits die Bodenfunktionen erhalten und andererseits nachteilige Auswirkungen auf die Biodiversität vermieden werden. Zum Schutz nachtaktiver Insektenarten, als Energiesparmaßnahme (Klimaschutz, Energieunabhängigkeit) und zum Erhalt des Nachthimmels sind die Lampen so zu gestalten, dass eine Abstrahlung des Lichts nur in die erforderlichen Bereiche erfolgt und bei einer Lichtfarbe, die möglichst geringe Einflüsse auf die nachtaktiven Arten besitzt (Lichttemperatur bis Max. 2.500 Kelvin). Dabei wird die Ortsrandlage als Übergang zum unbeleuchteten Außenbereich als besonders hochwertig angesehen, weshalb in diesen Bereichen Dunkelräume noch stärker erhalten bleiben sollen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Ergänzung der sonstigen Pflanzbindungen in Verbindung mit anderen Flächenfestsetzungen. Zudem wird hier der Darstellung im Flächennutzungsplan entsprochen, an dieser Stelle eine Grünverbindung zu entwickeln. Im Bereich der Pflanzgebiete sind keine vergleichbar hochwertigen Grünflächen zu entwickeln, wie in den südlicheren Flächen entlang der B 428 oder an der Ortsrandlage, dennoch werden auch hier Bepflanzungen dazu beitragen, die Umwelteinwirkungen zu verringern und zugleich positive Auswirkungen auf die Biodiversität, den Wasserhaushalt und das Mikroklima zu fördern. Die Fläche gliedert sich unmittelbar an die bestehende Vegetation an, wodurch vorteilhafte Wechselwirkungen genutzt werden können.

Da Fassaden, gerade in Gewerbegebieten, keine weiteren Funktionen besitzen außer den Gebäudeinnenraum von den Freiflächen abzutrennen, bieten sich die Flächen für Fassadenbegrünungen an. Dadurch kann Vertikaler Stadtraum als Klimaanpassungsmaßnahme genutzt werden und so zur Kühlung der Umgebungsluft durch Verdunstung beitragen. Des Weiteren kann dadurch der Energiebedarf im Gebäude selbst durch die Dämmwirkung verringert und die Biodiversität im Freiraum durch ein verbessertes Habitatpotential erhöht werden. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn die Gebäudefassade bestimmte Funktionen für betriebliche Prozesse erfüllen muss und so für eine Begrünung ungeeignet wird. In diesem Fall muss die Begrünung in anderer Form und an anderer Stelle auf dem Grundstück umgesetzt werden, um mindestens die

gleiche Qualität der Ausweichmaßnahme zu gewährleisten, ist ein Nachweis eines Landschaftsplaners vorzulegen. Die Ausnahmeerteilung darf nicht zu einem schlechteren Umweltzustand führen, als dies ohne die Ausnahmeerteilung der Fall wäre, wodurch die Umweltgüter in vergleichbarem Maße geschützt werden können. Wird die Fassade für erneuerbare Energien genutzt, kann auf eine Fassadenbegrünung in diesem Bereich verzichtet werden. Erneuerbare Energien wirken dem Klimawandel entgegen, weshalb solche Maßnahmen gegenüber der Klimaanpassung generell bevorzugt werden sollen.

Müll- und Abfallbehälterstandplätze sind zur verbesserten Integration in das Ortsbild zu begrünen. Zugleich fördert die Eingrünung auch hier die vielfältigen ökologischen und bereits oben genannten Vorteile, die Bepflanzungen erzeugen. Ebenso bieten Grundstückseinfriedungen häufig Potential, durch Begrünung der Zäune und Mauern weitere Flächen für Vegetation bereitzustellen. Dieses Potential soll für ein Ortsbild genutzt werden, welches das Gewerbegebiet als einheitlich, nachhaltig und modern in Erscheinung treten lässt.

Bestehende, langjährig gewachsene Vegetationsstrukturen erfüllen ökologische Funktionen besser als neu angelegte Strukturen, weshalb der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich erhalten bleiben soll.

Der Straßenkörper soll eine sichere Verkehrsführung ermöglichen, weshalb auch damit in Verbindung stehende Bodenarbeiten notwendig werden. Da diese Flächen nicht zwingend in öffentlicher Hand liegen müssen, sondern auch Private diese für zum Beispiel vorgeschriebene ökologische Maßnahmen nutzen können, sollen Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers auch auf angrenzenden privaten Flächen erfolgen können.

## **7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

Die Dachneigung wird auf maximal 30° beschränkt, wodurch in Verbindung mit den umliegenden Gewerbegebieten ein einheitliches Stadtbild entsteht. Zulässig sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer. Davon abweichende Dachformen (zum Beispiel Tonnendächer) können dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine Störung auf das städtebauliche Gesamtbild zu erwarten ist.

Gewellte Dachplatten sind aus gestalterischen Gründen unzulässig und können nur eine Ausnahmegenehmigung erlangen, wenn das architektonische Gestaltungskonzept dies erfordert. Unbeschichtete Metalldächer werden zum Grundwasserschutz ausnahmslos ausgeschlossen. Eine Zulassung würde die Schutzzwecke des Wasserschutzgebiets der Zone III B gefährden.

Dachaufbauten sind solange zulässig, wie die Höhenfestsetzungen nach Bauplanungsrecht eingehalten werden. Dadurch wird eine gleichmäßige Höhenentwicklung ebenso gewährleistet, wie die Erfüllung betriebsbedingter Gebäudeanforderungen.

Dachflächen mit maximal 10° Neigung und mindestens 10 m<sup>2</sup> Fläche eignen sich optimal für Dachbegrünungen. Dadurch können die Dachflächen als Wasserpuffer bei Niederschlägen dienen und zugleich die Artenvielfalt fördern, sowie zur Klimaanpassung beitragen.

Die Fassaden sind gemäß den Pflanzgeboten zu gestalten, darüber hinaus bestehen keine Anforderungen.

Einfriedungen sind aus den oben genannten Gründen zu begrünen, zudem sind sie nicht auf den als private Grünfläche gekennzeichneten Flächen zulässig. Dadurch tritt der Straßenraum großzügiger in Erscheinung und gestaltet sich ansprechender auch für den nichtmotorisierten Verkehr. Der Gehweg wird nicht durch Zaun und Fahrbahn eingeengt. Generell ist eine maximale Höhe der Einfriedung von 3 m zulässig, um sowohl die Privatsphäre und Sicherheitsaspekte der Betriebe zu wahren und zugleich aber keine unverhältnismäßig hohen Barrieren im Stadtbild zu erzeugen. Ausnahmen zur Höhenüberschreitung sind nur zulässig, wenn besondere Anforderungen an die Einfriedung dies erfordern. Hierzu zählen Anforderungen an den Immissionsschutz oder ein erhöhter Sicherheitsbedarf. Die Einfriedungen sind in Ausnahmefällen auf das absolut notwendige Höhenmaß zu beschränken.

Die Reglementierung der Werbeanlagen soll für ein attraktives städtebauliches Gesamtbild sorgen. Außerdem werden die Freiräume im Straßenraum ebenso erhalten, wie Freiräume am Ortsrand, wobei sich letztere zusätzlich positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

## 8 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Flächentyp	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]
Gewerbegebiet GE Nr. 1	186.624
Gewerbegebiet GE Nr. 2	10.955
Sondergebiet „Rettungswache“	4.999
Straßenverkehrsfläche	28.494
Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“	2.236
Verkehrsfläche „Wirtschaftsweg“	3.288
Fläche für Abwasserbeseitigung	4.707
Private Grünfläche „Eingrünung“	1.138
Öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün“	7.782
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	20.296
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.085
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.686
<b>Insgesamt</b>	<b>272.986</b>

Erstellt: Lucas Gräf, am 28.03.2025