

Stadt Bad Kreuznach

Begründung

zum Bebauungsplan

"Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße" (Nr. 2/8, 1. Änderung)

Planstand: 11.01.2019

Entwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl. Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH/bdb

Inhalt

1 Vorbemerkungen	4
1.1 Veranlassung und Planziel.....	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3 Übergeordnete Planungen	7
1.3.1 Regionalplan Rheinhessen-Nahe	7
1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	8
1.3.5 Stellplatzsatzung.....	8
1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	9
1.4.1 Topografie.....	9
1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur	9
1.4.3 Verkehrliche Einbindung.....	9
1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	9
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.6 Verfahren.....	10
2 Städtebauliche und planerische Konzeption.....	11
2.1 Planungskonzeption und Projektbeschreibung.....	11
3 Inhalt und Festsetzungen	14
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
3.1.1 Mischgebiet.....	14
3.2 Maß der baulichen Nutzung	15
3.2.1 Grundflächenzahl.....	15
3.2.2 Geschossflächenzahl.....	16
3.2.3 Zahl der Vollgeschosse	16
3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	17
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
3.4 Flächen für Nebenanlagen.....	17
3.5 Verkehrsflächen	17
4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	17
4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	18
4.2 Abfall und Wertstoffbehälter.....	18
4.3 Pkw-Stellplätze.....	18
4.4 Werbeanlagen.....	18
5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	19
5.1 Ruhender Verkehr	19
5.2 Anbindung an den ÖPNV	19
5.3 Verkehrsuntersuchung	19

6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	20
7	Immissionsschutz.....	21
8	Klimaschutz.....	24
9	Baugrund und Boden	24
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	26
10.1	Wasserversorgung	26
10.2	Löschwasserversorgung	26
10.3	Abwasserentsorgung	26
10.4	Trinkwasserschutzgebiet.....	26
10.5	Heilquellschutzgebiet / Bergrecht	27
10.6	Gebiet für die Grundwassersicherung	27
10.7	Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete.....	27
10.8	Bodenversiegelung	27
10.9	Oberirdische Gewässer.....	28
11	Altablagerungen und Altlasten/Kampfmittel.....	28
12	Denkmalschutz.....	28
12.1	Kulturdenkmalschutz.....	28
12.2	Archäologische Denkmalpflege	30
13	Weitere Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren.....	30
14	Bodenordnung	31
15	Kosten.....	31
16	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	31
17	Verzeichnis der Gutachten und Anlagen	31
18	Verfahrensstand.....	31

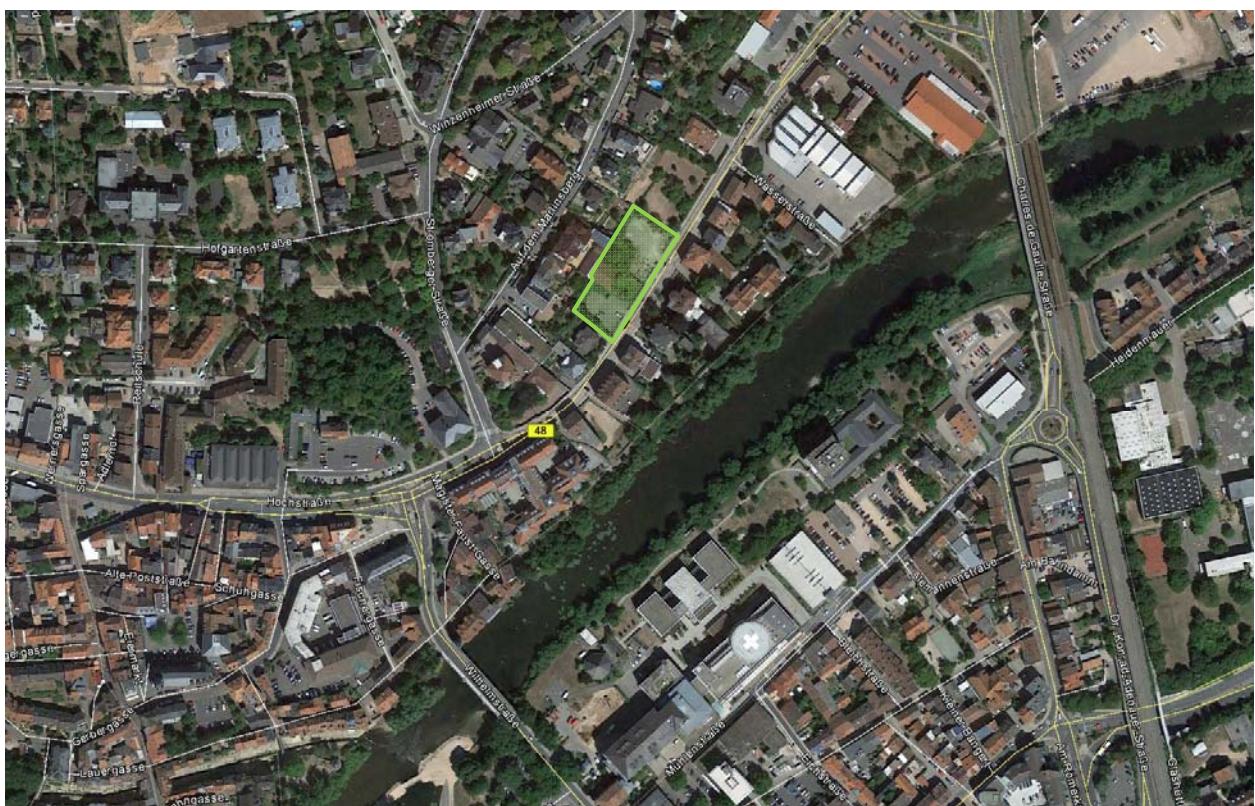
1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Rat der Stadt Bad Kreuznach hat in der Sitzung am 26.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße“ (Nr. 2/8, 1. Änderung) beschlossen. Geplant ist, auf dem rd. 3.100 m² großen Grundstück eines ehemaligen Winzerhofs westlich der Straße *Brückes* ein Seniorenpflegeheim mit rd. 86 Betten einschließlich der für die Verwaltung und den Betrieb sowie für die Pflege/ambulante Pflege und Betreuung von Senioren erforderlichen Einrichtungen und Räumlichkeiten und ergänzende Infrastruktureinrichtungen sowie 19 Stellplätze zu errichten. Die Flächen wurden bis Ende 2017 als geschotterter Stellplatz für die Deutsche Telekom AG genutzt.

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs wird zwischen der Stadt Bad Kreuznach und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag (§ 11 Baugesetzbuch) geschlossen.

Abb. 1: Lage des Plangebiets - Luftbild

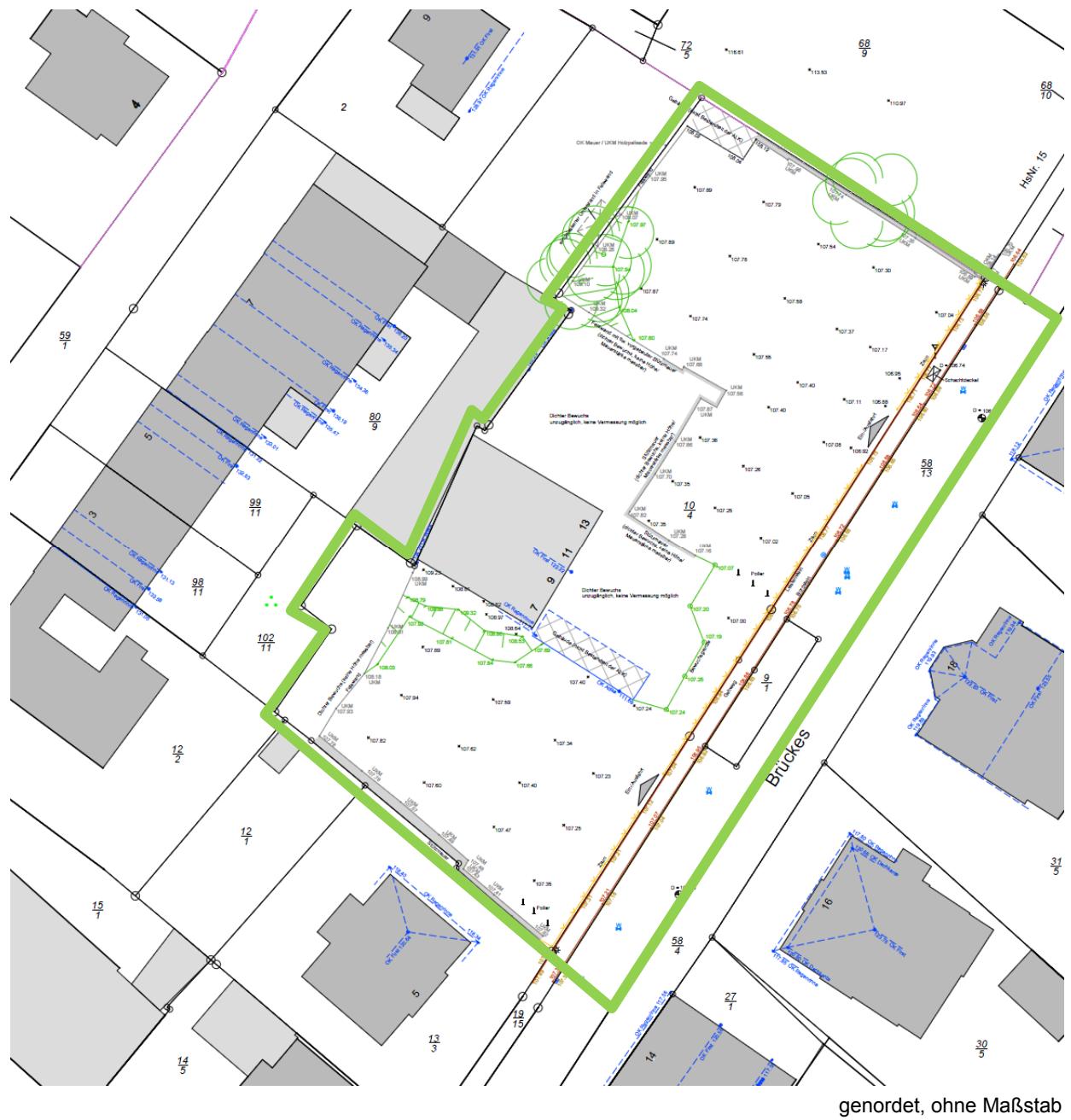


genordnet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Bad Kreuznach Flur 73 die Flurstücke Nr. 10/4, 9/1 sowie die 58/13 teilweise (Straßenmitte Brückes) mit einer Größe von rd. 3.851 m².

Abb. 2: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans



Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

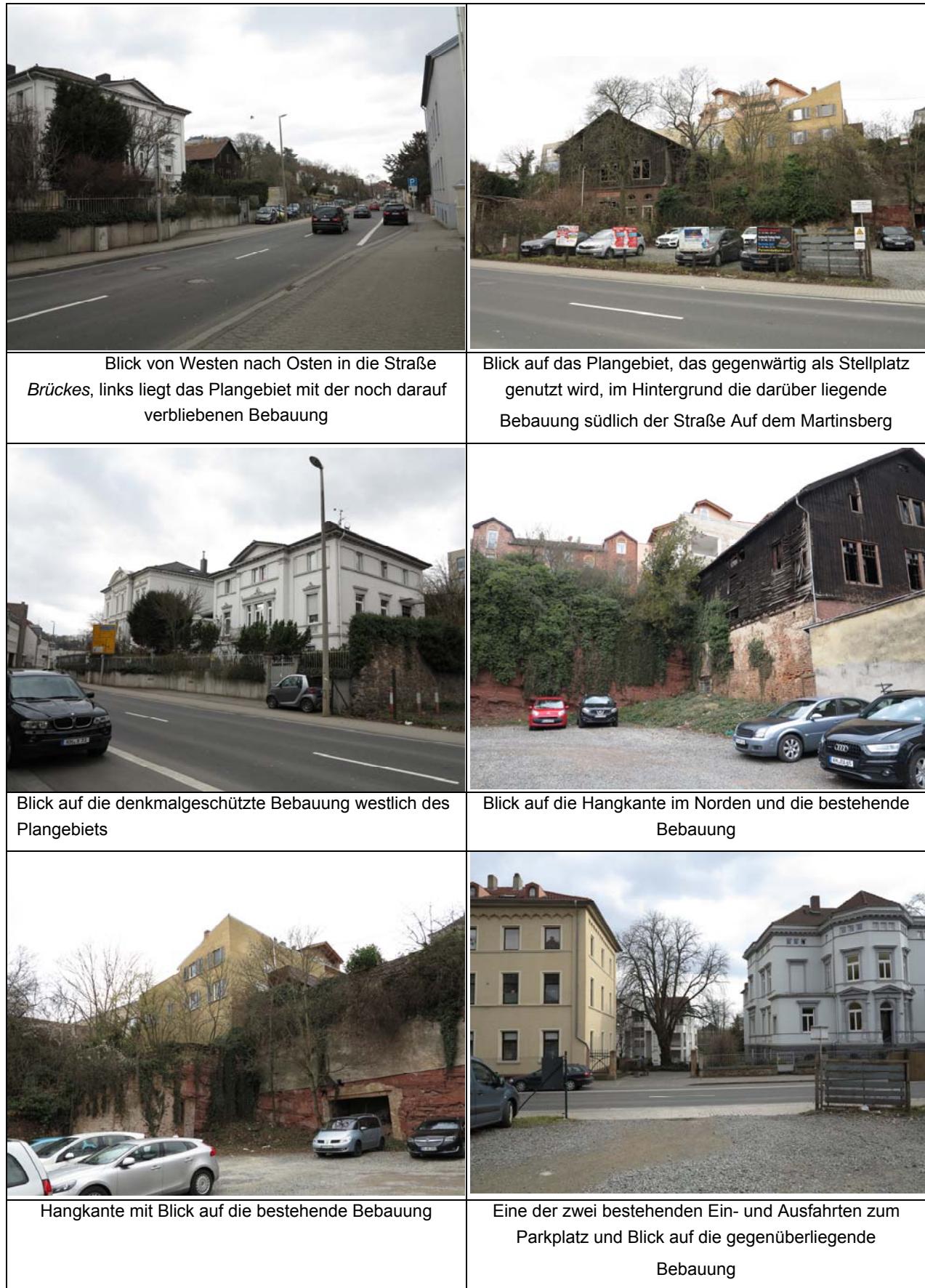
Nordwesten: Hangkante, darüber Wohnbebauung und Gärten

Nordosten: Gärten

Südosten: Straße Brückes, angrenzend Wohn- und Geschäftsbebauung (DEHOGA, Deutsche Telekom AG etc.)

Südwesten: Wohnbebauung

Abb. 3: Fotos Plangebiet und Umgebung



Eigene Fotos: 02/2017

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Rheinhessen-Nahe

Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe hat den Regionalen Raumordnungsplan für die Region Rheinhessen-Nahe auf der Basis des 2008 und 2013 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) neu aufgestellt. Die Fläche ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (2014) als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach (2005) stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße“ Nr. 2/8 von 1991.

Abb. 4: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan



genordet, ohne Maßstab

Der rechtskräftige Bebauungsplan (1991) setzt für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und

Baulinien differenziert festgesetzt. In der 1. Änderung wird eine Kammstruktur angestrebt, die sich zur Straße Brückes öffnet. Die Gebäudeflucht des südwestlich angrenzenden denkmalgeschützten Gebäudes wird aufgegriffen.

Die 1. Änderung setzt max. vier Vollgeschosse ($Z = IV$) sowie die maximale Traufhöhe mit +119,50 mü NN und die maximale Firsthöhe mit +122,14 mü NN fest. Diese Höhenfestsetzungen orientieren sich an den vorhandenen Gebäudehöhen der gegenüberliegenden, teilweise denkmalgeschützten Gebäude und stellen sicher, dass sich das geplante Gebäude in die bestehende Bebauung harmonisch einfügt.

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden im rechtskräftigen Bebauungsplan die nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmten Obergrenzen festgesetzt. Das bedeutet für Mischgebiete i.S. § 6 BauNVO eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,6$ und eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 1,2$. Abweichend davon werden in der 1. Änderung für das zur Rede stehende Plangebiet eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,49 festgesetzt.

Weitere Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße Nr. 2/8 sind:

Flächen für Stellplätze sind in den Vorgartenflächen und im südlichen Bereich des Grundstückes festgesetzt.

Zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen werden Festsetzungen zur Dachneigung (max. 18° bis 25°) und zur Dacheindeckung getroffen. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen i.S. der Begrünung von Grundstücksflächen getroffen.

Ziffer 8.4 besagt z.B., dass im Hangbereich zwischen der Bebauung entlang der Straßen Auf dem Martinsberg/Winzenheimer Straße und der Bebauung gelegenen Grünflächen zu erhalten und zu pflegen sind. Die vorhandenen Reblandbrachen können der Sukzession überlassen bleiben, oder sind als naturnahe Grünflächen anzulegen. Bei Neuapflanzungen sind nur einheimische Gehölze zulässig.

Diese letzte Festsetzung betrifft nicht den räumlichen Geltungsbereich der hier in Rede stehenden 1. Änderung, wohl aber die nordwestlich daran angrenzenden Flächen oberhalb der Hangkante. Der rechtskräftige Bebauungsplan (1991) sieht hier „Flächen zum Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vor. Eine Bebauung oberhalb der Hangkante ist nicht Planbestandteil.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße“ Nr. 2/8 von 1991 durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße“ (Nr. 2/8, 1. Änderung) ersetzt.

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

1.3.5 Stellplatzsatzung

Nach § 47 Abs. 1, 2 LBauO Rh-Pf i. d. F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zul. geänd. 27.04.2005 (GVBl. S. 154) sind bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen, die einen (zusätzlichen) Zu- und Abgangsverkehr erwarten lassen, notwendige Stellplätze herzustellen. Anzahl und Berechnungsmethode für den Stellplatznachweis ergeben sich aus den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom

24.07.2000 (MinBl. S. 231). Zu berücksichtigen ist, dass Gemeinden eigene Satzungen über die Zahl der notwendigen Stellplätze erlassen können.

Für das Stadtgebiet gilt insofern zudem die Satzung der Stadt Bad Kreuznach über die Festlegung des Geldbetrages zur ersatzweisen Erfüllung der Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen (Stellplatzsatzung) vom 17.10.2002.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Die Bebauungsplanfläche steigt schwach von 106,88 m ü. NN im Südwesten auf 107,89 m üNN an. Im Westen schließt eine stark aufsteigende Hangkante das Plangebiet ab.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustuktur

Das Plangebiet befindet sich in Innenstadtlage der Stadt Bad Kreuznach und umfasst wie auch die umliegende Bebauung Teilflächen eines ehemaligen Winzerhofs. Auf dem Grundstück befindet sich ein giebelständig zur Straße *Brückes* stehendes Gebäude in Holzständerbauweise mit einem Bruchsteinsockel. Das Gebäude steht mittig auf dem Grundstück und prägt das Ortsbild durch seine Höhe (Firsthöhe) von rd. 14,5 m eindeutig mit. Das Gebäude ist in einem baulich schlechten Zustand und wird für die Umsetzung des Vorhabens rückgebaut. Die verbleibenden Flächen sind geschottert und dienen als Interimsstellplatz. Einzelne felsige und bewachsene Böschungen sowie die umschließenden Felswände prägen das Grundstück mit.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die verkehrliche Einbindung ist Bestand. Die Straße *Brückes* sowie der Fußweg in Richtung des Plangebiets bleiben erhalten. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Fläche ist verfügbar. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Fläche.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Bad Kreuznach hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt, zudem befindet sich der hier angesprochene Bereich in der Ortsmitte und dient der Nachnutzung auf einer fehl- und untergenutzten Fläche.

1.6 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße“ (Nr. 2/8, 1. Änderung) erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die städtebauliche Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Nach dem Annahme- und Einleitungsbeschluss wird gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB eine frühzeitige Unterrichtung der Bürger/-innen und eine Beteiligung ausgewählter Behörden gemäß § 4 Abs. 1 durchgeführt.

Die formale Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

2.1 Planungskonzeption und Projektbeschreibung

Auf dem innerstädtischen Grundstück soll ein vollstationäres Seniorenpflegeheim mit ca. 86 Einzelzimmern, verteilt auf bis zu sieben Wohnbereiche, errichtet werden.

Darstellung der Einrichtung (Kurzfassung)¹

Das Angebot richtet sich hauptsächlich an ältere und pflegebedürftige Menschen in Bad Kreuznach und Umgebung über 60 Jahre. Der Vorhabenträger betreut und versorgt ältere Menschen mit körperlichen, geistigen und seelischen Beeinträchtigungen, bei denen aufgrund ihres Hilfebedarfs ein Leben in der eigenen Häuslichkeit nicht (mehr) möglich ist. Dies schließt Menschen, die an einer Demenz erkrankt sind, mit ein. Grundsätzlich richtet sich das Angebot an Personen mit Anspruch auf Leistungsbezug nach § 39, § 42 und § 43 Sozialgesetzbuch (SGB) XI.

Zielsetzung in der Versorgung der Bewohner ist eine aktivierende Pflege und Betreuung, die auf die Erhaltung bzw. die Wiedergewinnung einer möglichst selbständigen Lebensführung abzielt. Im Vordergrund steht die Selbstbestimmung und Eigenverantwortlichkeit der Pflegebedürftigen, die trotz ihres Hilfebedarfs ein möglichst selbständiges Leben so normal wie möglich führen sollen. Auch die Gestaltung der Räumlichkeiten, der alltäglichen Abläufe und zwischenmenschlichen Beziehungen hat Einfluss auf die Lebensqualität seiner Bewohner. Je nach der Ausgestaltung dieser Milieufaktoren können sie die Lebenssituation der Bewohner positiv oder negativ beeinflussen. Der Vorhabenträger ist bestrebt, diese Faktoren unter einer ganzheitlichen Perspektive so auszurichten, dass die Lebenssituation der Bewohner positiv beeinflusst und somit den Bewohnern ein Höchstmaß an Lebensqualität ermöglicht wird.

Aus diesem Grund steht bei der Gestaltung der Einrichtung eine wohnliche Atmosphäre im Vordergrund. Der Vorhabenträger möchte, dass sich seine Bewohner auch im Rahmen der institutionellen Pflege „zuhause“ fühlen können. Durch überschaubare und wohnlich eingerichtete Wohnbereiche sollen nach Möglichkeit Formen von „Anstaltsstrukturen“ vermieden bzw. vermindert werden.

Dies schließt eine individuelle Gestaltung der Bewohnerzimmer sowie der Aufenthaltsräume mit eigenen Möbeln und lebensgeschichtliche bedeutsamen Einrichtungsgegenständen (soweit dies möglich ist) mit ein. Insgesamt verlangt das Klientel der Einrichtung und ihr besonderer Hilfebedarf bei der Gestaltung ihres Alltags ein bestimmtes Raumkonzept, die sachliche Organisation der Arbeitsprozesse und den Einsatz von Hilfs- und Arbeitsmitteln. Dennoch ist es die Aufgabe aller Beschäftigten, in der Gestaltung des Lebensumfeldes ein Minimum an institutionellem Leben und dafür ein Maximum an häuslicher Atmosphäre zu bewerkstelligen.

Das Bewohnercafé/der Gemeinschaftsraum übernimmt wichtige und wesentliche Aufgaben für die Einrichtung. Es ist der zentrale Kommunikationspunkt sowohl innerhalb der Einrichtung als auch in der Begegnung mit den Bürgern der Gemeinde.

Der Raum bietet:

- Raum für Beschäftigungsangebote, Singen, Gymnastik, Spiele,
- Treffpunkt für Bewohner und ihre Angehörige,
- Gottesdienste,
- Feiern der Bewohner z.B. Geburtstage,
- Treffpunkt für Angehörigenabende,

¹ Verfasser: OpenMinded Projektentwicklung AG, 63303 Dreieich

- *Mittagstisch für Senioren der Gemeinde,*
- *Treffpunkt für Senioren der Gemeinde,*
- *Treffpunkt für Gruppen und Vereine der Gemeinde u.v.m.*

Der Gemeinschaftsraum wird insbesondere vormittags für strukturierte Beschäftigungsangebote genutzt, die in der Regel bis um 12:00 Uhr abgeschlossen sind. Das Beschäftigungsangebot wird nachmittags grundsätzlich in die Wohngruppen verlagert. Anschließend wird der Raum für das Mittagessen rüstiger Bewohner und Senioren aus der Gemeinde genutzt. Am Nachmittag steht der Raum für Bewohner und ihre Angehörigen, die sie besuchen, zur Verfügung. Insbesondere am Wochenende wird hier Kaffee und Kuchen für die Bewohner und ihre Angehörigen angeboten.

Abb. 5: Modellfoto

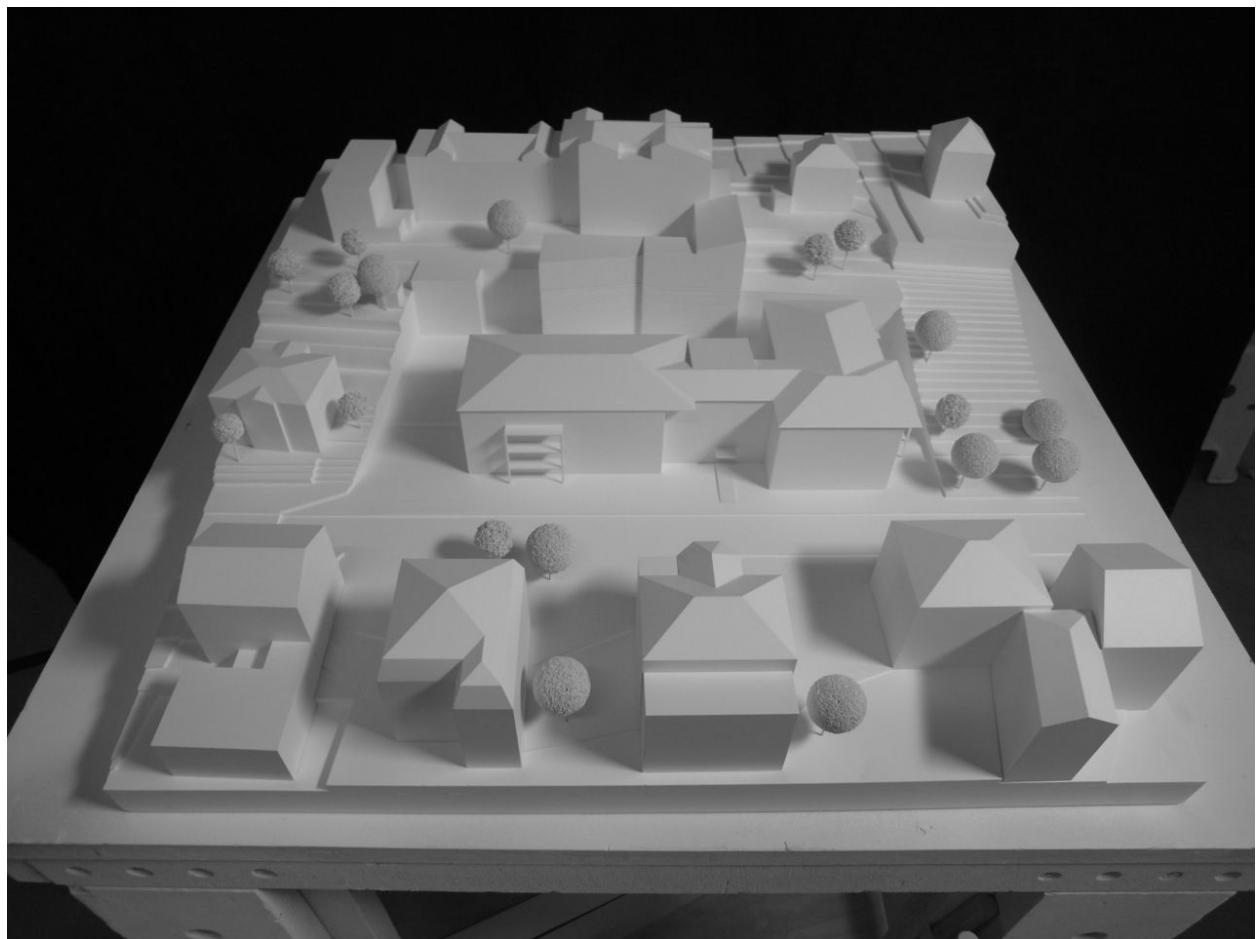


Foto: OPM

Abb. 6 Lageplan



Abb. 7 Ansichten:



Entwurfsverfasser: Jökel, 36381 Schlüchtern – Lageplan: Stand 15.03.2018
 ohne Maßstab

3 Inhalt und Festsetzungen

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Mischgebiet

Für das Plangebiet gelangt in Anlehnung an die Umgebung und den rechtskräftigen Bebauungsplan ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO zur Ausweisung. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind in Mischgebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- eingeschränkt Vergnügungsstätten

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb des Mischgebiets die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig sind.

Zur Erläuterung und Begründung kann ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Sämtlichen Vergnügungsstätten ist zunächst gemein, dass diese zwar in unterschiedlichem Umfang und Ausmaß, aber doch regelmäßig insbesondere die Wohnruhe in entsprechend durch Wohnnutzung geprägten Quartieren beeinträchtigen können – etwa durch den verstärkten Zu- und Abfahrtsverkehr auch zur Nachtzeit, musikalische Darbietungen sowie nicht zuletzt auch durch das Verhalten der Besucher von Vergnügungsstätten selbst.

Neben einer potenziellen Lärmbelästigung können zudem verschiedene städtebauliche Negativwirkungen aufgezählt werden, zu denen insbesondere sog. „trading-down“-Effekte gehören, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen von Spielhallen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration – mithin durch ihr optisches Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum.

Da insbesondere Spielhallen in der Lage sind, vergleichsweise hohe Mieten zu bezahlen, kann durch deren Ansiedlung und in der Folge einer Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges eine Verdrängung von eingesessenen Nutzungen erfolgen, sodass in funktionaler Hinsicht auch gewachsene Versorgungsbereiche oder sonstige Gebiete mit einer jeweils charakteristischen Nutzungsstruktur destabilisiert und beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt oftmals auch ein Attraktivitäts- sowie Imageverlust des näheren Umfeldes, welcher dann gegebenenfalls zu einzelnen Geschäfts- oder Betriebsverlagerungen führen kann und im Hinblick auf Folgenutzungen nicht zuletzt auch Mindernutzungen anziehen kann.

Zudem kann auch die unmittelbare Nachbarschaft von Spielhallen etwa zu sozialen oder kirchlichen Einrichtungen zu städtebaulich unverträglichen Situationen führen, die insofern einer planerischen Bewältigung bedürfen. Vor diesem Hintergrund bedarf es eines Ausschlusses der in Mischgebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Somit sollen sie, auch wegen ihres verursachenden Kundenverkehrs und der dadurch verbundenen Immissionen (teilweise auch nachts), ausgeschlossen werden.

Mit der Ausweisung als Mischgebiet können die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Nutzungen erfasst und planungsrechtlich gesichert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m^2 Grundfläche je m^2 Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,5** fest, sodass eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann. Die Festsetzung unterschreitet die Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Festsetzung der Grundflächenzahl ermöglicht die gemäß der städtebaulichen Konzeption vorgesehene Bebauung in einer Dichte, welche der Lage des Plangebietes gerecht wird.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Wegen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,75** überschritten werden.

Die Festsetzung unterschreitet die in Anlehnung an die Obergrenzen des § 17 BauNVO im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von GFZ = 0,6 für Mischgebiet (MI), auch die Vorgaben des § 19 (4) Satz 2 der BauNVO werden unterschritten.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt eine Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 1,49** fest. Mit der gewählten Festsetzung kann gewährleistet werden, dass die geplante Bebauung ermöglicht werden kann.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich der Umfassungsräume nicht mitzurechnen. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen und Laubengänge sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bleiben bei der Ermittlung unberücksichtigt. (vgl. § 20 Abs. 2 bis 4 BauNVO)

Die Festsetzung überschreitet die in Anlehnung an die Obergrenzen des § 17 BauNVO im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von GFZ = 1,2 für Mischgebiet (MI). Die Überschreitung ist zum einen in der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung begründet, da ein solches Seniorenheim eine kompakte und barrierefreie Bebauung erfordert und damit auch sozialen Aspekten gedient ist, um die Bedürfnisse nach solchen Wohnmöglichkeiten in Bad Kreuznach zu befriedigen.

Durch die kompakte Bauweise kann zum anderen eine bisher innerstädtische untergenutzte Brachfläche einer Nutzung zugeführt werden und somit die Inanspruchnahme von neuen Bauflächen vermieden werden. Weder werden hierdurch allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt noch entstehen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Überschreitung ist durch Maßnahmen auszugleichen, diese sind zum einen die Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,6 im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1991 auf 0,5 für den vorliegenden Geltungsbereich der 1. Änderung, was eine Erweiterung der unversiegelten Flächen mit sich bringt. Zum anderen werden Baumpflanzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung neu festgesetzt.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) definiert den Vollgeschoßbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoß, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = IV**. Zusätzliche Staffelgeschosse, die nicht die landesrechtliche Vollgeschoßdefinition erfüllen und somit im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse

zulässig sind, sind nicht vorgesehen. Die Festsetzung entspricht der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption.

Die Festsetzung entspricht der im rechtskräftigen Bebauungsplan im nordwestlichen Bereich festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse von Z = III – IV. Staffelgeschosse in dem oben beschriebenen Maße sind hier zudem zulässig.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Bauordnung des Landes Rheinland-Pfalz (LBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und zugleich auch die vorgesehenen Staffelgeschosse hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung planungsrechtlich hinreichend gesteuert werden können.

Der Bebauungsplan trifft differenzierte Höhenfestsetzungen (siehe Vermerk in der Planzeichnung). Die maximale Traufhöhe ist mit +119,50mü NN, die maximale Firsthöhe mit +122,14mü NN definiert und orientiert sich dabei an der umliegenden Bebauung. Somit wird sichergestellt, dass das geplante Gebäude die Bestandsbebauung nicht überragt.

In die 1. Änderung des Bebauungsplans wird erstmals eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe integriert.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Seniorenpflegeheim wird keine Bauweise festgesetzt. Sie ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO).

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, die mit den Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der geplanten Erschließung und Bebauung.

3.4 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und Gemeinschaftsanlagen fest und konkretisiert diese um die Festsetzung von Stellplätzen und Müllaufstellflächen.

3.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt vorhandene Verkehrsflächen fest. Die Erschließung ist über die bestehende Verkehrsinfrastruktur (Brückes) sichergestellt. Ein weiterer Ausbau ist weder erforderlich noch vorgesehen.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 S. 1 LBauO Rheinland-Pfalz sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

ten in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, Abfall- und Wertstoffbehälter und Werbeanlagen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass ausschließlich gegeneinander geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 18° bis maximal 25° zulässig sind. Zudem wird festgesetzt, dass die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig ist. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und technische Anlagen aller Art sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden und die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Dachaufbauten sollen vor dem Hintergrund der im Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

4.2 Abfall und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und das Ortsbild auswirken. Für den Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass die Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind. Bei einer Einhausung ist die Dachfläche zu begrünen. Im Streifen von 6 m entlang der Straße „Brückes“ sind Abfall- und Wertstoffbehälter unzulässig.

4.3 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält keine explizite Festsetzung zur Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Anzahl und Berechnungsmethode für den Stellplatznachweis ergeben sich aus den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom 24.07.2000 (MinBl. S. 231).

4.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die Lage des Plangebietes begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes nur zuzulassen, sofern sie sich in Größe und Farbgebung unterordnen.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen zulässig sind, soweit sie die realisierte Trauhöhe nicht überschreiten. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung. Werbeanlagen in Form von Pylonen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Zulässig sind max. drei Fahnen mit einer Höhe von max. 7,5 m und ein Schild mit max. 1,0 m² Größe, aufzustellen in der Grünfläche vor dem Gebäude.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Bad Kreuznach ist verkehrlich gut angebunden. Die Haupterschließung der geplanten Bebauung erfolgt von der Straße *Brückes* aus. Es ist mit einem Anliefererverkehr von je einem LKW (7,5 to) pro Tag zu rechnen. Krankentransporte werden über den Parkplatz vor dem Eingang abgewickelt.

5.1 Ruhender Verkehr

Bezugnehmend auf die geplante Bebauung ist dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Stellplätze für PKWs zur Verfügung gestellt werden. Die Flächen für Stellplätze werden zur Klarstellung angrenzend zu den erschließenden Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Die im Bereich des Seniorenpflegeheims vorgesehenen 19 Stellplätze ergeben sich aus den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom 24.07.2000 (MinBl. S. 231) auf der Grundlage der vorgesehenen 86 Betten des Seniorenpflegeheims. Es empfiehlt sich, ca. die Hälfte dieser 19 Stellplätze an diejenigen Mitarbeiter zu vergeben, die sonst nur eingeschränkt zur Arbeit kommen können. Die andere Hälfte kann bis zu einer zulässigen Parkzeit von 60 Minuten von Besuchern genutzt werden.

5.2 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen:

Bus: Die Buslinien 240 und 231 bzw. deren Haltestelle „*Brückes*“ befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist fußläufig erreichbar.

Fußgängerwegenetz/Radwegenetz: Das Fuß- und Radwegenetz ist Bestand. Ein weiterer Ausbau ist weder erforderlich noch vorgesehen.

5.3 Verkehrsuntersuchung

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eingeholte Verkehrsuntersuchung² zum Anschluss des Seniorenpflegeheims vom 11.07.2018 ergab, dass der Anschluss an die Straße „*Brückes*“ (B 48) die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre ohne die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens oder eines Aufstellbereichs (Qualitätsstufe D) aufnehmen kann. Alle Verkehrsströme der Bundesstraße B 48 weisen die beste Qualitätsstufe A auf.

Die nach der Erarbeitung der oben genannten Verkehrsuntersuchung anschließenden Stellungnahmen vom 26.10. 2018 und 07.12.2018 zeigen auf, dass im vorliegenden Fall auch nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) keine Aufweitung für Linksabbieger aus Richtung Innenstadt zum geplanten Seniorenpflegeheim erforderlich ist.

Mit seiner Stellungnahme vom 14. Dezember 2018 schließt sich zudem das Ordnungsamt der Stadt Bad Kreuznach in Zusammenarbeit mit der Polizei Bad Kreuznach an: „*Auf Grund des derzeitigen Verkehrs-aufkommen erachten wir eine eigene Linksabbiegespur für nicht notwendig. In den vergangenen Jahren wurden diese Flächen in erhöhtem Maße durch die Mitarbeiter der Telekom angefahren, ohne dass dies zu einer Behinderung des Verkehrs oder gar zu Unfällen führte.*“

² Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen

In dem Schreiben vom 17.12.2018 wird auf die Möglichkeit der Umgestaltung des Anschlusses mit einem Aufstellbereich für Linksabbieger hingewiesen. Zum gegenwärtigen Planungsstand wird auf eine separate Abbiegespur für Linksabbieger allerdings verzichtet.

Der Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach (LBM) teilt mit Schreiben vom 04.01.2019 mit, dass mit Schreiben vom 19.09.2018 an die Stadtverwaltung Bad Kreuznach bereits eine grundsätzliche Zustimmung zu dem Projekt signalisiert wurde. Die technische Detailplanung ist im Vorfeld der baulichen Umsetzung, wie in v. g. Schreiben ausgeführt, einvernehmlich mit dem LBM abzustimmen.

Die Bauausführung hat im Einvernehmen mit der örtlichen Bauüberwachung (Straßenmeisterei Bad Kreuznach in Rüdesheim) zu erfolgen.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beziehungsweise des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Zum Bebauungsplan „Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße“ (Nr. 2/8, 1. Änderung) wurden ein **landschaftspflegerischer und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie faunistische Untersuchungen**³ erstellt, welche der Begründung als **Anlagen** beigefügt sind; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Die faunistische Bewertung des Plangebiets erfolgte aufgrund der vorhandenen Struktur durch die systematische Erfassung von Vögeln, Fledermäusen, der Haselmaus und von Reptilien von März – Juni 2017.

Im vorliegenden Fachbeitrag Artenschutz der artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. (...)

*Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann nach Prüfung für die Gruppen der ungefährdeten und ubiquitären Vogelarten sowie für die relevanten Vogelarten Dohle, Mehlschwalbe, Rauchschnabel, die Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Großer Abendsegler sowie die Mauer- eidechse bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4 „Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“, Kap. 5 „Bestandsdarstellung sowie Darlegung der Betroffenheit der relevanten Arten“ und Kap. 7 „Anhang Relevanzprüfung“). Dies betrifft im vorliegenden Fall insbesondere **CEF-Maßnahmen für die Mauer- eidechse** und deren Umsiedlung sowie eine Beschränkung der Bauzeiten.*

³ Landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Biebertal

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass generell vorhabenspezifische Störwirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten sind. Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstigen Störungen zu Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen kann ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Für den Großteil der vorkommenden Vogelarten (mit günstigem Erhaltungszustand) sind aufgrund der vergleichsweise hohen Stresstoleranz und guten Anpassungsfähigkeiten ohnehin keine oder nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Ähnliches gilt aufgrund der verhältnismäßig unspezifischen Bindung auch für die nachgewiesenen Nahrungsgäste. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. An das Plangebiet grenzt Gemengelage mit vornehmlich Wohn- und Verwaltungsbebauung an.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Bereiches für Betreutes Wohnen im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Für den Bebauungsplan wurde von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Der Bericht Nr. 17-2722/2 vom 26.04.2018 ist Gegenstand des hiermit vorliegenden Bebauungsplans "Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße" (Nr. 2/8, 1. Änderung).

Aufgabe der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist die Prognose und Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen durch die B 48 (Brückes) auf das Plangebiet gemäß DIN 18005. Es sollen Lärmpegelbereiche als Grundlage für die Bemessung geeigneter passiver Lärmschutzmaßnahmen angegeben sowie das Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen für Schlafräume geprüft werden. Weitergehende grundsätzlich mögliche Lärmschutzmaßnahmen sollen diskutiert werden.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplans "Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße" (Nr. 2/8, 1. Änderung), Stadt Bad Kreuznach, führt zusammengefasst zu den nachfolgend aufgeführten Ergebnissen:

Gemäß den Abbildungen x.1 im Anhang ($x = 1$ bis 4) ist tags der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für Mischgebiete von 60 dB(A) an den Fassaden entlang der B 48 um bis zu ca. 8 dB(A) überschritten, an den Stirnseiten des geplanten Gebäuderiegels um bis zu ca. 5 dB(A). An den straßenabgewandten Fassaden sowie in dem dort gelegenen Gemeinschaftsaussenwohnbereich, der allen Bewohnern zur Verfügung steht, ist der Tag-Orientierungswert eingehalten.

Gemäß den Abbildungen x.2 im Anhang ($x = 1$ bis 4) ist nachts der Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 /1 für Mischgebiete von 50 dB(A) an den Fassaden entlang der B 48 sowie an den Stirnseiten des geplanten Gebäuderiegels um bis zu ca. 10 dB(A) überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden sowie in dem dort gelegenen Gemeinschaftsaufenthaltsbereich ist der Nacht-Orientierungswert eingehalten.

Im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung zur möglichen Konfliktbewältigung Schallschutz werden unterschiedliche Schallschutzmaßnahmen betrachtet, wie z.B. Maßnahmen an der Quelle (Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Straße Brückes), Einhaltung von Mindestabständen (aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist eine zur Orientierungswerteinhaltung erforderliche Vergrößerung des Abstands zur B 48, aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände – eine Lärmschutzanlage entlang der B 48 müsste voraussichtlich in mindestens einer Höhe ausgeführt werden, die der geplanten Bebauung entspricht, differenzierte Baugebietausweisungen (durch eine aus Sicht des Schallimmissionschutzes im Vergleich z.B. unempfindlichere Ausweisung reagiert die Planung u. a. auf die Verkehrslärmeinwirkungen. Eine noch unempfindlichere Gewerbegebietausweisung widerspräche dem Planungsziel.)

Andere Maßnahmen zur Konfliktbewältigung wurden bereits bei der konkreten Gebäudeplanung berücksichtigt. Angesprochen ist hierbei z.B. die Gebäudestellung - durch die riegelförmige Anordnung entlang der B 48 reagiert die Planung bereits auf die Verkehrslärmeinwirkungen. Hierdurch werden von der B 48 schalltechnisch abgeschirmte Bereiche geschaffen. Darüber hinaus können die Grundrisse so geschnitten werden, dass die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sowie die Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) vorzugsweise an Fassaden gelegt werden, an denen die Orientierungswerte eingehalten sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aufgrund von Verkehrslärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Im Gutachten wird hierzu ausgeführt:

Bei erhöhten Außenlärmeinwirkungen ist im Rahmen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 /4a, 4b/ die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (z. B. Fenster, Rollladenkästen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nachzuweisen. Grundlage hierzu bilden die **maßgeblichen Außenlärmpiegel** (s. Kap. 3.2.1). Da gemäß den **Abbildungen x.1** und **x.2** ($x = 1$ bis 4) im Anhang die Differenzen zwischen den Beurteilungspegeln Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) betragen, ergeben sich nach den Ausführungen in Kap. 3.2.1 die maßgeblichen Außenlärmpiegel nachts zum Schutz des Nachtschlafes aus den um 3 dB(A) erhöhten Nacht-Beurteilungspegeln zzgl. einem Zuschlag von 10 dB(A). Die Nachtwerte gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. Die maßgeblichen Außenlärmpiegel tags berechnen sich aus den um 3 dB(A) erhöhten Tag-Beurteilungspegeln.

Gemäß den **Abbildungen x.3** ($x = 1$ bis 4) im Anhang betragen die maßgeblichen Außenlärmpiegel an der geplanten Bebauung tags < 55 bis ca. 71 dB(A) (entsprechend den Lärmpiegelbereichen I bis V), gemäß den **Abbildungen x.4** ($x = 1$ bis 4) im Anhang nachts < 55 bis ca. 74 dB(A) (entsprechend den Lärmpiegelbereichen I bis V).

Zur Orientierung: Für Gebäude mit Raumhöhen von ca. $2,5$ m und Raumtiefen von ca. $4,5$ m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60% gilt überschlägig sowie vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

- bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklaasse nach VDI 2719 /5/ dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich V -> Fenster-Schallschutzklaasse 4),
- bei Büros entspricht die Fenster-Schallschutzklaasse nach VDI 2719 /5/ dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 2 (z. B. Lärmpegelbereich V -> Fenster-Schallschutzklaasse 3).

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i. d. R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 /5/ mindestens die Schallschutzklaasse 2.

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 /5/ in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufluss mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Dem Anhang des Immissionsgutachtens von der beauftragten Dr. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, können geschossweise jene Fassaden an den Gebäuden entnommen werden, an denen der Nachtwert von 50 dB(A) überschritten wird, sodass hier für Schlaf- und Kinderzimmer schall-dämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Die Schalltechnische Untersuchung Nr. 17-2722/2 vom 26.04.2018 liegt dem Bebauungsplan "Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße" (Nr. 2/8, 1. Änderung) als Anlage bei.

Ergänzend dazu wurde ebenfalls durch das Büro Dr. Gruschka eine Schalltechnische Untersuchung zur Andienung und Parkierungsverkehr, Nr. 17-2722/2A vom 05.08.2018, erarbeitet. Darin wurden die Lärmimmissionen durch den Zu-, Abgangs- und Parkierungsverkehr und durch das Anliefern und Be- und Entladen untersucht.

Die Lärmimmissionsprognose zur Andienung und zum Parkierungsverkehr eines im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Zwischen Brückes, Auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße", (Nr. 2/8, 1. Änderung), Stadt Bad Kreuznach, geplanten Seniorenpflegeheimes führt zum Ergebnis, dass beim bestimungsgemäßen Betrieb die Anforderungen der TA Lärm /1/ an den Schallimmissionsschutz ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten werden.

Da die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ in der Nachbarschaft um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, liefert gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm /1/ das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag und eine Lärmvorbelastung durch die übrigen bestehenden Betriebe ist nicht zu berücksichtigen. Damit ergibt sich aus Sicht des Schallimmissionsschutzes auch keine Einschränkung bestehender oder zukünftiger Betriebe durch das geplante Vorhaben.

Die Schalltechnische Untersuchung Nr. 17-2722/2A vom 05.08.2018 liegt dem Bebauungsplan "Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße" (Nr. 2/8, 1. Änderung) ebenfalls als Anlage bei.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Der Bebauungsplan "Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße" (Nr. 2/8, 1. Änderung) setzt zudem Baumpflanzungen und Grünstreifen entlang der Straße „Brückes“ sowie im Inneren des Baugebietes fest. Auch wird die Grundflächenzahl von bisher 0,6 auf 0,5, die „GRZ II“ von 0,8 auf 0,75 reduziert, was eine Verminderung der Versiegelung bedeutet. Somit sind im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes "Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße" (Nr. 2/8, 1. Änderung) klimaschützende Belange ebenfalls berücksichtigt.

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9 Baugrund und Boden

Laut Kartenviewer des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinlandpfalz handelt es sich hier um die Bodengroßlandschaft „Auen und Niederterrassen“. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der langjährigen baulichen Nutzung des Plangebietes überwiegend keine natürlichen Bodenprofile mehr existieren. Bezüglich Bodenart, Ertragspotential oder Bodenfunktionsbewertung werden keine Angaben gemacht.

Aufgrund der überwiegenden Flächenbefestigung bzw. -versiegelung sowie der bestehenden Bebauung im Plangebiet ist bereits mit einer Zerstörung des natürlichen Bodenprofils sowie einer starken Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu rechnen.

Das Baugrundgutachten der Terra Maric Agentur, Eichenried, benennt in seiner geotechnischen Kurzzusammenfassung den Baugrund als flächendeckend max. 0,2 m mächtige, künstliche Auffüllungen aus

Schotter; darunter folgen zwischen 0,3 m bis max. 1,8 m u. GOK Kiese in dichter Lagerung; lokal unterlagert von Schluff mit halbfester Konsistenz; vermutlich flächendeckend unterlagert bis in Tiefen zwischen 1,0 m und maximal 2,0 m u. GOK von stark verwittertem Sandstein und Quarzit in dichter Lagerung; in einem Bereich wurde unter dem verwitterten Sandstein bis zur Endteufe in 5,45 m u. GOK Ton/Verwitterungszone mit steifer bis fester Konsistenz erkundet.

Daraus wird das Abschieben der künstlichen Auffüllungen sowie der Kiese und bindigen Böden mit Stärken zwischen 0,6 und 1,6 m gefolgt. Ein Bodenaustausch aus nichtbindigen Böden mit mindestens 0,8 m Stärke unter der Bodenplatte ist einzuplanen und ein Nachweis einer mindestens mitteldichten Lagerung des Bodenaustausches vorzunehmen.

Grundbautechnisch wird für den geplanten nicht unterkellerten Neubau eines Pflegeheimes gefolgt:

(...) Damit wird das Gründungsniveau des Gebäudes oberhalb unterschiedlicher tragfähiger Böden (Sand/Schluff (Lehm), Kies, verwitterter Sandstein) liegen. Zudem schwankt die Oberkante des verwitterten Festgestein. Aufgrund der unterlagernden Böden mit unterschiedlichen Tragfähigkeiten/Steifigkeiten innerhalb kurzer Distanzen wären im Falle einer Flachgründung ungleichmäßige Setzungen und Schiefstellungen des Baukörpers zu erwarten. Eine Flachgründung des Bauwerks auf einer tragenden Bodenplatte, ohne weiterführende bodenverbessernde Maßnahmen im Vorfeld zu ergreifen, ist daher aus gutachterlicher Sicht nicht möglich.

Unter der Bodenplatte ist zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes ein frostfreies Bettungspolster/Bodenaustausch aus verdichtbarem, gut verdichtetem Material (z.B. SW, GW) mit einer Mächtigkeit von mindestens 0,8 m (frostfrei) erforderlich. Bindige Böden sind vollständig bis auf die unterlagernde Quarzitbank bzw. den stark verwitterten Sandstein gegen gut verdichtbares, gut verdichtetes Material auszutauschen. Es ist teilweise mit Eingriffen in den verwitterten bis unverwitterten Fels (BKL 6 -7) zu rechnen.

Die Gründung des Pflegeheims kann, unter Beachtung der vorstehenden Vorgehensweise, auf einer tragend armierten Bodenplatte mit frostfreiem Bettungspolster erfolgen (...).

Zur Versickerung wird ausgeführt:

Der angetroffene, stark verwitterte bis unverwitterte Sandstein sowie die Sande/Schliffe und Tone sind überschlägig mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von 1×10^{-6} m/s > k-Wert > 1×10^{-8} m/s nach DIN 18130 Teil 1 als „schwach durchlässig“ einzustufen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Böden wird nicht angeraten bzw. ist voraussichtlich nicht möglich. Die Kiese weisen meist zu geringe Mächtigkeiten für eine Versickerung auf.

Das Baugrundgutachten vom 05.07.2017 ist als **Anlage** beigefügt, auf die näheren Ausführungen wird verwiesen.

In der gutachterlichen Stellungnahme zur Radonbelastung des Büros GeoConsult Rein, Oppenheim, wurden niedrige bis moderate Belastungen festgestellt, die aus den Auffüllungen des Geländes mit Schotter herrühren. Die bestehende Bodenbeschaffenheit weist eine hohe bis sehr hohe Gasdurchlässigkeit auf. Es wird empfohlen, die Schotterschicht abzutragen und durch andere Auffüllungen bis über das Niveau der derzeitigen Geländeoberkante zu ersetzen. Weiterhin sollten bei dem Bauvorhaben durchgehende Bodenplatten ($d \geq 20\text{cm}$) und verschiedene Abdichtungsmaßnahmen von Böden, Wänden und Leitungen im erdberührten Bereich vorgesehen werden.

Der **Bericht „Radonbelastung in der Bodenluft“** ist der Begründung als **Anlage** beigefügt; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Ergänzend sei angeführt, dass der bestehende Hang durch die Baumaßnahme nicht betroffen ist und nicht berührt wird. Es ist geplant, ein Beweissicherungsverfahren für die Bestandsgebäude oberhalb des zu bebauenden Grundstückes durchzuführen, um den Status Quo vor Beginn der Baumaßnahmen festzustellen und zu dokumentieren. Der Keller unterhalb des abzureißenden Bestandsgebäudes wird fachgerecht verfüllt, die Neubaumaßnahme sieht kein Kellergeschoss vor.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und Deckung des im Plangebiet anfallenden zusätzlichen Wasserbedarfs erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die Stadt Bad Kreuznach geht aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage davon aus, dass die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung entsprechend gesichert werden kann. Innerhalb des Plangebietes sind die erforderlichen Wasserleitungen teilweise neu zu verlegen. Die Detailabstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung.

10.2 Löschwasserversorgung

Die baureifen Pläne werden frühzeitig zur Abstimmung vorgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch der Löschwassernachweis geführt. Die Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Ver- und Entsorgungsplanung und dem Baugenehmigungsverfahren.

10.3 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden zusätzlichen Abwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze im Mischsystem. Die Anschlussmöglichkeiten an die im Bereich der Straße *Brückes* vorhandenen Kanäle sind gegeben.

Die Quantifizierung der Abwassermenge und -fracht, die von den häuslichen Abwässern sowie auch von dem Abwasser im öffentlichen Straßenraum resultiert, kann zum jetzigen Planungszeitpunkt jedoch nicht abschließend bestimmt werden. Die Detailabstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung.

10.4 Trinkwasserschutzgebiet

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 die nachfolgend aufgeführten Hinweise zu beachten.

Abgegrenztes, nicht rechtskräftiges Wasserschutzgebiet

Wegen der Lage des Geltungsbereiches in der Wasserschutzzzone III A eines noch nicht rechtskräftigen, aber abgegrenzten und daher zu berücksichtigenden Wasserschutzgebietes 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 in Rheinland-Pfalz gültigen „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (VawS) und ab August 2017 die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) in der jeweils gültigen Fassung sowie der künftigen Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet erfolgen.

10.5 Heilquellenschutzgebiet / Bergrecht

Das Plangebiet wird von dem unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetrieb „Karlshalle/Theodorshalle“ sowie dem auf Sole verliehenen Bergwerkfeld „Karlshalle II“ überdeckt. Der Betreiber des Solegewinnungsbetriebes „Karlshalle/Theodorshalle“ ist die Firma GuT Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld „Theodorshalle II“ wird durch die Stadt Bad Kreuznach aufrechterhalten.

Im Bereich der Bergwerksfelder sollten grundsätzlich die wesentlichen Schutzkriterien von äußereren Zonen eines Heilquellenschutzgebietes angewendet werden (so v.a. keine tieferen Eingriffe in den Untergrund über 20 m Tiefe und Veränderungen der Grundwasseroberfläche über 3 m Tiefe).

Die Prüfung der beim Landesamt für Geologie und Bergbau vorhandenen Unterlage ergab, dass im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2/8 „Zwischen Brückes, auf dem Martinsberg und Winzenheimer Straße“ kein Altbergbau dokumentiert ist. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass in der topographischen Karte, ca. 40 m nord-östlich des Plangebietes, ein Stollenmundloch dargestellt ist. Weitere Hinweise hierzu liegen dem LGB nicht vor.

Sollte man bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen (s. Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergbau v. 25.09.2018).

10.6 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung.

10.7 Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

10.8 Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beein-

trächtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potentielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen und Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

10.9 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

11 Altablagerungen und Altlasten/Kampfmittel

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind weder der Stadt Bad-Kreuznach noch dem Vorhabenträger bekannt.

In der Orientierenden Kampfmittelvorerkundung des Büros GUBD, Nürnberg, vom 18.04.2018 wird zusammenfassend festgestellt, dass sich kein konkreter Kampfmittelverdacht ableiten lässt. Hiervon unberührt bleibt das nicht ausschließbare Restrisiko von Zufallsfunden.

12 Denkmalschutz

12.1 Kulturdenkmalschutz

Der Bereich südwestlich des Plangebiets liegt innerhalb eines Bereiches, der als Gesamtanlage unter Schutz gestellt ist. Die darin liegenden Gebäude Brückes 1, 3 und 5 sind zudem als Einzelkulturdenkmäler in die Denkmaltopografie aufgenommen (Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz, Kreis Bad Kreuznach, Stadt Bad Kreuznach Nr. 5.1 – 1987)

Unmittelbar westlich grenzt Brückes 5 an. Die Denkmaltopografie führt hierzu Folgendes aus:

Großbürgerliche, gründerzeitliche Villa im Stil der italienischen Renaissance, um 1870. Wegen ihrer Hanglage straßenseitig drei-, hofseitig zweigeschossig. Qualitätvoller Putzbau mit Sandsteingliederungen. In der Mitte der symmetrischen Fassade ein flacher Risalit mit Dreiecksgiebel, der, wie die weit vorkragende Traufe des Walmdachs, auf einem Konsolengesims ruht. An den Ecken Pilaster mit korinthischen Kapitellen. In der Beletage sind die Fenster durch elegante Akroterien und reliefierte Brüstungsfelder hervorgehoben. Die mittlere Gruppe durch Pilaster gerahmt und durch einen fein durchbrochenen Balkon mit Gitter betont. Die Fensterzone des niedrigeren Obergeschosses ist durch eine seit der Mitte des 19. Jh. gebräuchliche Pilastergliederung in Felder geteilt. Am Haupteingang auf der Nordseite die originale Flügeltür. Treppenhaus mit gedrechselsem Geländer ebenfalls original erhalten.

Daran schließt sich wiederum Brückes 3 an. Auch diese ist eine großvolumige gründerzeitliche Villa mit herrschaftlichem Anspruch, kurz vor 1876 für den Weinhändler Georg Roth errichtet.

Auch nördlich des Plangebiets, deutlich höher auf der Terrasse gelegen, schließen sich zwei Einzelkulturdenkmäler – Auf dem Martinsberg 3 + 5 - an. Die Denkmaltopografie führt hierzu Folgendes aus:

Achsensymmetrisches, zweigeschossiges Doppelhaus, 1896f. nach Plänen von Anton Kullmann errichtet. Zeitypisches, mit ockergelben Klinkern verblendetes Gebäude mit renaissancehaften, teilweise in Sandstein ausgeführten Gliederungen. Der längliche Mitteltrakt mit traufständigem Satteldach. Seitlich dreigeschossige Risalite mit giebelständigen Dächern. Eine individuelle Note erhält das Gebäude durch offene Vorbauten, die nicht wie üblich

vor den Risaliten, sondern vor den benachbarten Achsen stehen. Darauf Balkone mit filigranen Gittern. Im Wesentlichen original erhaltenes Gebäude.

Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Innern oder in der unmittelbaren Nähe eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine Genehmigung bei der Abteilung Denkmalschutz einzuholen. Auch bei Gebäuden im Bereich von Gesamtanlagen (geschützte Ortslagen oder Straßenzüge) sind all die Maßnahmen genehmigungspflichtig, die das historische Erscheinungsbild der Gebäude betreffen.

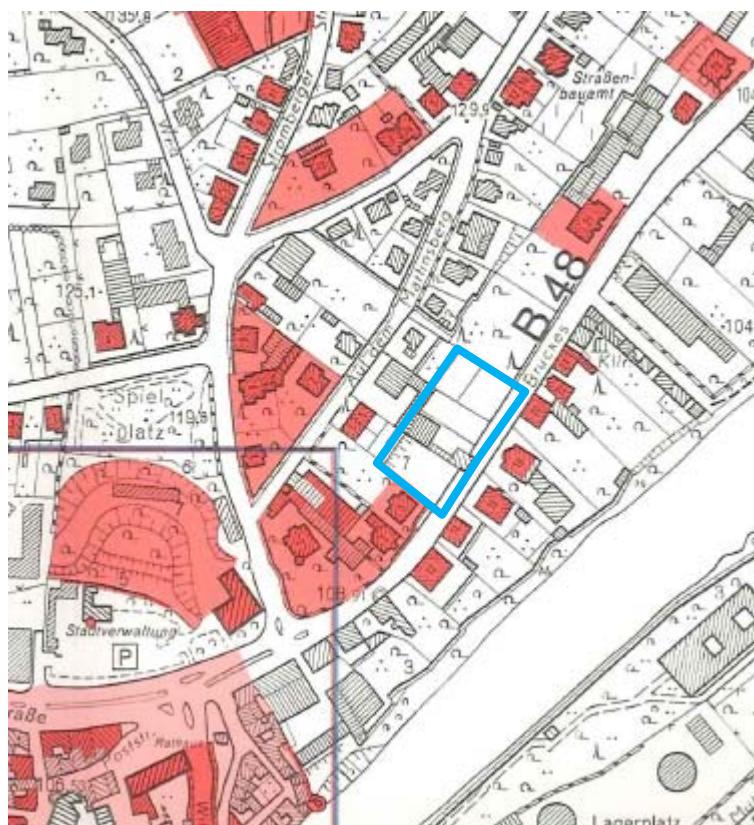


Abb. 8: Auszug Denkmaltopografie

— Lage des
räumlichen Geltungsbereiches (1. Änd.)
genordet, ohne Maßstab

In der unmittelbaren Umgebung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich somit eine Reihe von Kulturdenkmälern, die im Rahmen des gesetzlichen Umgebungsschutzes für Kulturdenkmäler (§ 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG) von der Planung betroffen sind. Dies sind aus Sicht der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege insbesondere:

- Auf dem Martinsberg 3/5 (Einzeldenkmal)
- Brückes 3 (bauliche Gesamtanlage)
- Brückes 5 (bauliche Gesamtanlage)
- Brückes 14 (Einzeldenkmal)
- Brückes 16 (Einzeldenkmal)
- Brückes 18 (Einzeldenkmal)
- Brückes 20 (Einzeldenkmal)

Die Denkmalliste wird hiermit in die Begründung aufgenommen.

Der Umgebungsschutz lt. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG kann sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen. Lt. § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 DSchG darf ein Kulturdenkmal nur mit denkmalrechtlicher Genehmigung in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden. Lt. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG darf eine bauliche Anlage in der Umgebung eines Kulturdenkmals nur mit denkmalrechtlicher Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden. Auf diesen Genehmigungsvorbehalt wird hiermit hingewiesen.

Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans bestehen aus denkmafachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Eine genaue Prüfung im Einzelfall ist bei dem jetzigen Planungs- und Verfahrensstand jedoch noch nicht möglich. Deshalb geht die Generaldirektion Kulturelles Erbe davon aus, im weiteren Verfahrensablauf beteiligt zu werden (vgl. Stellungnahme der Landesdenkmalpflege vom 21.08.2018).

12.2 Archäologische Denkmalpflege

Funde im Sinne dieses Gesetzes sind Gegenstände, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler (§ 3) sind oder als solche gelten.

Funde (§ 16) sind unverzüglich der Denkmafachbehörde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der unteren Denkmalschutzbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmafachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen; die schriftliche Anzeige ist mit der Abgabe erstattet. Auf Antrag kann die Denkmafachbehörde die Frist nach Satz 1 erster Halbsatz verkürzen; sie soll der Fortsetzung der Arbeiten, die zur Erhaltung des Fundes oder der Fundstelle unterbrochen werden mussten, zustimmen, wenn die Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde. (§§ 16 bis 18 Denkmalschutzgesetz (DSchG))

Aus dem betroffenen Areal sind bislang keine archäologische Funde oder Befunde bekannt geworden; ein Vorhandensein kann aber deswegen nicht ausgeschlossen werden. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssen diese vor ihrer Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert werden und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen käme (vgl. Stellungnahme Direktion Landesarchäologie Mainz v. 05.09.2018).

13 Weitere Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren

Die **Stadtwerke Bad Kreuznach GmbH** weisen in der Stellungnahme vom 27.09.2018 darauf hin, dass die Versorgung des Bereiches mit den Sparten Wasser und Gas aus dem vorhandenen Netz heraus erfolgen kann. Für die Sparte Strom ist, bei der zu erwartenden neuen Bebauung, eine Trafostation nötig. Im neuen Bebauungsplan ist daher einer Fläche von ca. 5,0 m x 5,0 m für eine Trafostation auszuweisen, vorzugsweise in Nähe der Straße Brückes. Es wird um frühzeitige Einbindung in die Planungsarbeiten gebeten. (...)

14 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

15 Kosten

Der Stadt Bad Kreuznach entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplans keine Kosten.

16 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Belange des Denkmalschutzes
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)
- die Belange des Artenschutzes
- das Bergrecht
- die Belange des Grund- und Trinkwasserschutzes
- die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150-4533) (MinBl. S. 231) zu „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“

17 Verzeichnis der Gutachten und Anlagen

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, PlanÖ (06/2018)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ (06/2017; akt. 11/2017) → Akt. folgt ab 16.07.18
- Faunistische Untersuchung, PlanÖ (06/2017)
- Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 17-2722/2 (04/2018)
- Schalltechnische Untersuchung – Andienung und Parkierungsverkehr -, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 17-2722/2A (08/2018)
- Verkehrsgutachten, Prof. Fischer-Schlemm, 35398 Gießen – Allendorf (07/2018) sowie Stellungnahme vom 17.12.2018
- Baugrundgutachten, Terra Maric Agentur, Eichenried, Projekt Nr. 052117 (07/2017)
- Orientierende Kampfmittelvorerkundung, GUBD Nürnberg (04/2018)
- Bericht „Radonbelastung in der Bodenluft“, GeoConsult Rein, Oppenheim, (11/2017)

18 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 26.01.2017, Bekanntmachung: ___._____.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 05.09.2018 – 28.09.2018 (einschl.), Bekanntmachung: ___._____.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 04.09.2018, Bekanntmachung: 27.08.2018

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: An-schreiben: 22.08.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: ___-__-__ – ___-__-__ (einschl.), Bekannt-machung: ___-__-__

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: An-schreiben: ___-__-__, Frist: ___-__-__

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: ___-__-__

/Anlagen (vgl. Gutachten, sofern beiliegend)

aufgestellt:

aufgestellt: