

Sie sind gefragt!

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Bad Kreuznach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zwischen Bundesbahn und Nahe, 13. Änderung“ (Nr. BM 1, 13 Ä)

hier: Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 23.02.2023 die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die zur Vorentwurfsplanung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen behandelt und darüber beschlossen. Anschließend wurde die entsprechend dieser Abwägung erstellte Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zwischen Bundesbahn und Nahe, 13. Änderung“ (Nr. BM 1, 13 Ä) als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Das Planverfahren unterliegt nicht der Eingriffsregelung. Somit sind keine Ausgleichsmaßnahmen innerhalb oder außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Ziel der vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Innenbereich zu ermöglichen. Die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen, sollen unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, sowie der Belange des Bildungswesens und von Freizeit und Erholung (Tourismus), durch diese Entwicklung in Einklang gebracht werden. Weiter soll unter Erhalt der Bausubstanz das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet werden.

Im neuen Gebiet sollen Wohnraumangebote für verschiedene Zielgruppen, Ferienwohnungen, einen kleinen Nahversorger, eine Kita, barrierefreie Arztpraxen, ein gastronomisches Angebot sowie eine Seniorenwohneinrichtung geschaffen werden. Hinsichtlich der Baukubatur ist ein weitest gehender Erhalt der Bausubstanz vorgesehen. Zur Reduzierung der Baumasse soll teilweise das oberste Geschoss im südlichen Gebäude sowie ein Teil des nördlichen Gebäudes zurückgebaut werden, wodurch die Wohnbedingungen verbessert (bessere Belichtung und Belüftung) sowie der Anteil an versiegelter Fläche und die Höhenwirkung reduziert werden.

Zusätzlich sind eine Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen, wodurch sich der Abflussbeiwert verringert, die Verdunstung erhöht, die Aufheizung reduziert und Staub und sonstige Luftschadstoffe gebunden werden. Dies wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus.

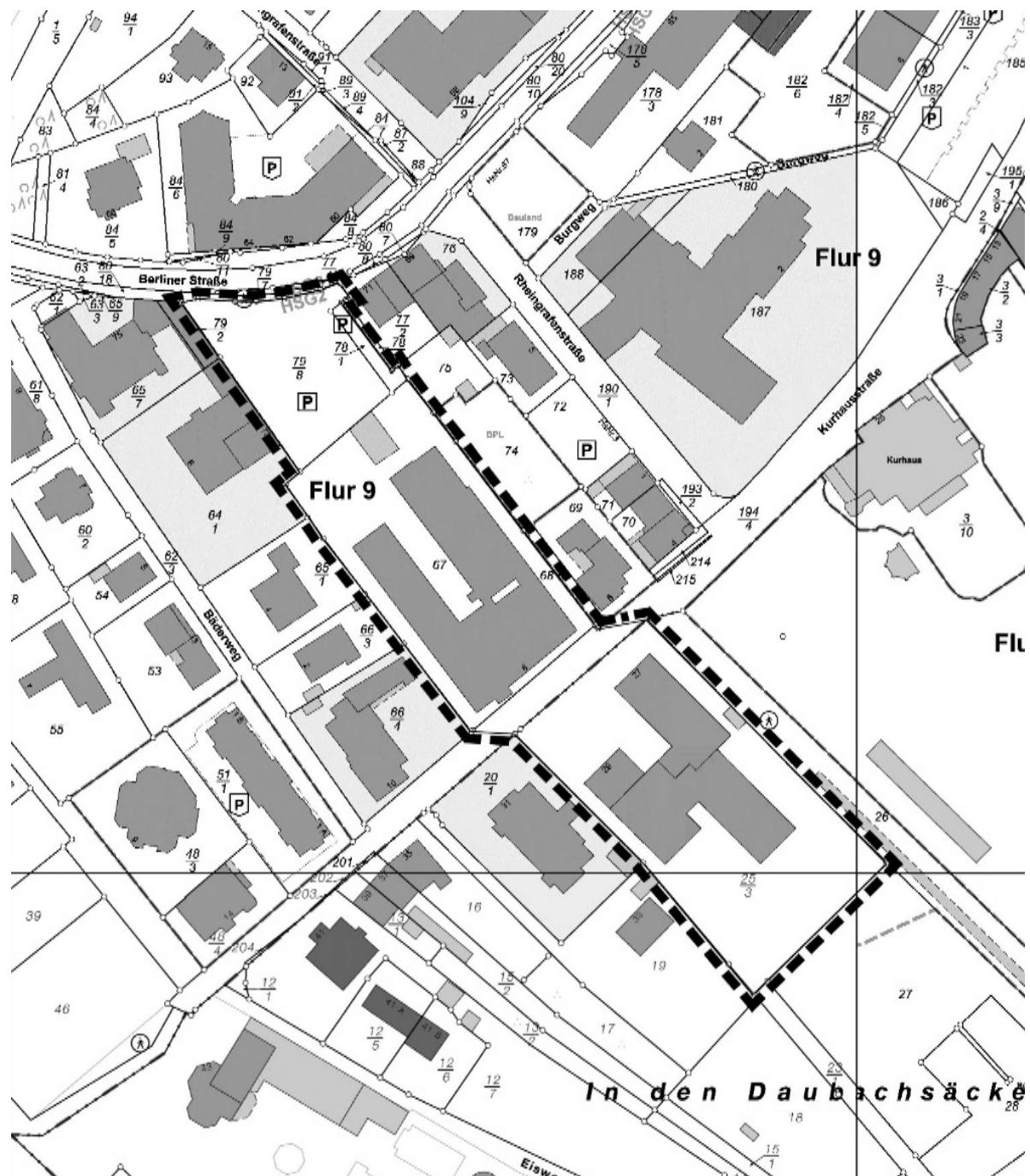
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, welches Kompensationsmaßnahmen für den motorisierten Individualverkehr vorsieht. Diese Kompensationsmaßnahmen sollen mit dem Vorhaben verwirklicht und im Durchführungsvertrag festgehalten werden. Um den Verkehr in der Rheingrafenstraße und in der Kurhausstraße möglichst gering zu halten, ist der Bau eines Mobi-Hubs an der Berliner Straße vorgesehen. Hier soll der ruhende Verkehr des neuen Gebietes neben weiteren Mobilitätsangeboten (Fahrradabstellplätze und Car-Sharing-Angebot) untergebracht werden. Die bestehenden öffentlichen Parkplätze werden wiederhergestellt. Die schalltechnische Verträglichkeit mit dem Umfeld wurde über ein Schalltechnisches Gutachten geprüft.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Grenzbeschreibung):

Gemarkung Bad Münster am Stein

Flur 8, Flurstück 25/3

Flur 9, Flurstücke 194/4 (teilweise), 67, 79/8, 78/1



Es wird hiermit bekannt gemacht, dass die Entwurfsplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ (Nr. BM1, 13. Änd.), bestehend aus der Planzeichnung und der beigefügten Begründung (einschließlich aller wesentlichen umweltbezogenen Informationen und Belange) mitsamt den in der Begründung genannten Anlagen (Vorhaben- und Erschließungsplan, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Verkehrs- bzw. Mobilitätsgutachten, Schalltechnisches Gutachten, gutachten Altablagerung, Geotechnisches Gutachten und Entwässerungskonzept) sowie den nach Einschätzung der Stadt Bad Kreuznach wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit **vom Donnerstag, 09.03.2023 bis einschließlich Freitag, 14.04.2023 bei der Stadtverwaltung, im Foyer des Gebäudes Brücke 2-8, 55545 Bad Kreuznach**, während der allgemeinen Dienststunden Mo.-Fr. von 8.00-12.00 Uhr und Do. nachm. von 14.00-18.00 Uhr zur Einsichtnahme ausliegt. Zusätzlich liegen die Unterlagen in der Begegnungsstätte **Vielfalt**, Kurhausstraße 43, 55583 Bad Kreuznach, zur offenen Sprechstunde: Dienstag von 11.00 – 12.00 Uhr und Donnerstag von 15.00 – 17.00 Uhr, zur Einsichtnahme aus.

Die Unterlagen können auch unter www.bad-kreuznach.de/bauleitplanung eingesehen werden. Stellungnahmen können innerhalb dieses Zeitraumes schriftlich, auch elektronisch, per Fax oder in

sonstiger Weise, oder nach vorheriger Anmeldung mündlich zur Niederschrift bei folgender Dienststelle: Stadtverwaltung, Abteilung 610 Stadtplanung und Umwelt Viktoriastraße 13, 2. Obergeschoss, Zimmer 42, 55543 Bad Kreuznach, E-Mail: stadtplanung@bad-kreuznach.de, Fax-Nr. 0671/800-728, vorgebracht werden. Fragen zu den ausgelegten Unterlagen können nur nach vorheriger Terminvereinbarung mit dem zuständigen Stadtplaner Herrn Schittko beantwortet werden. Für eine Terminvereinbarung können Sie sich mit Herrn Schittko telefonisch unter der Tel.-Nr. 0671/800-784 od. per Mail an stadtplanung@bad-kreuznach.de in Verbindung setzen. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB ist der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung auch auf der Internetseite der Stadtverwaltung Bad Kreuznach www.bad-kreuznach.de/bauleitplanung eingestellt.

Hinweise zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage von Art. 6 Abs. 1 Buchst. E Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 BauGB sowie dem Landesdatenschutzgesetz Rheinland-Pfalz. Weitere Details zur Datenverarbeitung entnehmen Sie bitte den Informationen zum Datenschutz nach Art. 13 und 14 DSGVO, welches mit ausliegt.

Sie können eine Stellungnahme auch ohne Angaben zu Ihrem Namen und Ihrer Adresse abgeben. In diesem Fall erhalten Sie jedoch keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Neben dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die folgenden Arten umweltbezogener Informationen verfügbar und einsehbar:

Informationen zum **Schutzwert Mensch**, insbesondere:

- Zumutbare Geräuscheinwirkungen durch gemischte Strukturen (Schalltechnisches Gutachten, 16.01.2023, Konzept dB plus GmbH)
- Der durch das Vorhaben entstehende Verkehr kann über das öffentliche Straßennetz abgewickelt werden (Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept, 16.01.2023, SHG Ingenieure)
- Empfehlung zur hochwasserangepassten Bauweise (Stellungnahme der SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 31.08.2022)
- Gebiet liegt in der Erdbebenzone 0 (Geotechnischer Bericht, baucontrol, 19.12.2022)
- Lärm- und Abgasbelästigung durch den Mobi-Hub ist zu berücksichtigen (Stellungnahme des Verkehrsvereins Rheingrafenstein e.V. vom 31.08.2022)

Informationen zum **Schutzwert Tiere**, insbesondere:

- Tagesquartier der Zwergfledermaus nachgewiesen, untergeordnete Rolle als Bruthabitat für Vögel, keine gefährdeten Vögel im Plangebiet, keine Nachweise für Reptilien erbracht, Ausschluss von Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten (Artenschutzrechtliche Beurteilung, viriditas, 26.10.2022)
- Geltungsbereich liegt außerhalb von NATURA2000-Gebieten, Erhaltungsziele und Schutzzweck werden eingehalten (Begründung, Dörhöfer&Partner, 27.01.2023)

Informationen zum **Schutzwert Pflanzen**, insbesondere:

- Keine streng geschützten Pflanzenarten (Artenschutzrechtliche Beurteilung, viriditas, 26.10.2022)
- Geltungsbereich liegt außerhalb von NATURA2000-Gebieten, Erhaltungsziele und Schutzzweck werden eingehalten (Begründung, Dörhöfer&Partner, 27.01.2023)

Informationen zum **Schutzwert Boden/ Fläche**, insbesondere:

- Z.T. Versickerndes Niederschlagswasser kann sich aufstauen, so dass es temporär zu wasserführenden Schichten im Untergrund kommen kann, Gründungsempfehlungen für das Mobi-Hub und Hinweise zur Bauausführung (Geotechnischer Bericht, baucontrol, 19.12.2022)
- Altlastverdachtsfläche (Stellungnahme der SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 31.08.2022)
- Grenzwerte gem. Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung hinsichtlich einer durch die Bodenverunreinigung hervorgerufenen Schäden werden eingehalten (Orientierende umwelt-/ abfalltechnische Untersuchung, baucontrol, 12.12.2022)

Informationen zum **Schutzwert Wasser**, insbesondere:

- Lage innerhalb der Zone II des Heilquellschutzgebietes zugunsten der ehem. Stadt Bad Münter am Stein-Ebernburg, Lage innerhalb der Zone B des abgegrenzten Heilquellschutzgebietes Theodorshaller Brunnen, Lage im Überschwemmungsgebiet und überschwemmungsgefährdeten Bereich der Nahe, keine zusätzliche Beeinträchtigung der natürlichen Wasserführung (Stellungnahme der Kreisverwaltung vom 12.09.2022)

Informationen zum **Schutzgut Klima/Luft**, insbesondere:

- Klimarelevante Festsetzungen wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Umgebungsklimas (Begründung, Dörhöfer&Partner, 27.01.2023)

Informationen zum **Schutzgut Landschaft**, insbesondere:

- Lage im Naturpark „Soonwald-Nahe“, Schutzbestimmungen des Naturparks gelten nicht für Flächen im Geltungsbereich von Bauleitplänen, die für eine bauliche Nutzung bestimmt sind (Begründung, Dörhöfer&Partner, 27.01.2023)
- Lage im Landschaftsschutzgebiet „Nahetal“, Schutzbestimmungen des Landschaftsschutzgebiets gelten nicht für im Zusammenhang bebaute Ortsteile und Baugebiete die durch rechts-gültige Bebauungspläne ausgewiesen sind (Begründung, Dörhöfer&Partner, 27.01.2023)

Informationen zum **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**, insbesondere:

- Vorhaben grenzt an die Denkmalzone „Kurhausstraße Kurpark“ (Stellungnahme der Kreisverwaltung Bad Kreuznach vom 19.09.2022)
- Keine singuläre Störung der baulichen Gesamtanlage Kurpark (Stellungnahme der Generaldirektion kulturelles Erbe - Direktion Landesdenkmalpflege, Fachbereich praktische Denkmalpflege vom 09.09.2022)
- Archäologische Funde sind im Umfeld bekannt (Stellungnahme der Generaldirektion kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie vom 05.08.2022)

Die Öffentlichkeit wird durch diese öffentliche Auslegung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Weiterhin wird gemäß § 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Bad Kreuznach deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Stadtverwaltung Bad Kreuznach, **01.03.2023**

Stadtbauamt, Abt. 610-Stadtplanung und Umwelt

Emanuel Letz, Oberbürgermeister