

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN BUNDESBAHN UND NAHE“ (Nr. BM 1, 13. Änderung)

Stadt Bad Kreuznach

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

BEGRÜNDUNG

Stand: 27.06.2022

INHALT:	Seite
1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung	4
2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss.....	8
3. Beschreibung des Geltungsbereiches.....	10
4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen	12
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen	12
4.2 Schutzgebiete und sonstige planungsrelevante Vorgaben	18
4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose	21
5. Standortalternativen.....	22
6. Erschließung.....	23
6.1 Versorgung.....	23
6.2 Entsorgung.....	24
6.3 Verkehr.....	25
7. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	27
7.1 Vorhabenbezug des Bebauungsplanes	27
7.2 Art der baulichen Nutzung	27
7.3 Maß der baulichen Nutzung.....	29
7.3.1 Grundflächenzahl (GRZ), Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (GR)	30
7.3.2 Zahl der Vollgeschosse (Z) / Maximale Gebäudehöhe (GH)	31
7.4 Bauweise.....	32
7.5 Überbaubare Grundstücksfläche	33
7.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	34
7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	34
7.7.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen	34
7.7.2 Boden- und wasserrechtlich begründete Beschränkung der Verwendung von Metalldächern und Metallfassaden	34
7.7.3 Artenschutzrechtlich begründete Festsetzungen	34
7.7.4 Maßnahmen zum Vogelschutz an Fassaden und Fenstern.....	35
7.7.5 Dachbegrünung	35
7.8 Sonstige Anpflanzungen.....	37
7.8.1 Anpflanzung von Einzelbäumen	37
7.8.2 Sonstige Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der Grundstücke.....	37
7.8.3 Begrünung von Park- und Stellplätzen.....	37
7.8.4. Fassadenbegrünung	38
7.9 Erhalt von Pflanzungen	38
7.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	38
7.11 Immissionsschutz	39
7.11.1 Schallschutz.....	39
7.11.2 Umweltfreundliche Beleuchtung	40
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	41
8.1 Solare Energiegewinnung auf Dächern	41
8.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke	42
8.3 Werbeanlagen.....	42
8.4 Fassaden und Außenwände.....	43
8.5 Abstellplätze für Müllbehälter o. ä.....	43

9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz	43
9.1 Rechtliche Grundlagen für die Beurteilung	43
9.2 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht	45
9.3 Beschreibung des Plangebietes aus Sicht des Naturschutzes	46
9.4 Bewertung des Eingriffes infolge der festgesetzten Änderungen	46
9.5 Bewertung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit durch die Planung	48
9.6 Auswirkungen der Planung auf die umwelt- und naturschutzrelevanten Schutzgüter	48
10. Zusammenfassende Darstellung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung	48
11. Umsetzung der Planung.....	51
11.1 Eigentumsverhältnisse	51
11.2 Bodenordnung.....	51
11.3 Kosten, Finanzierung.....	52

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Lageplan mit Markierung des Geltungsbereiches.	4
Abb. 2: Orthofoto (Stand: 09.08.2020) mit Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	11
Abb. 3: Auszug aus dem RROP 2015 (Stand: April 2022)	13
Abb. 4 Auszug aus dem noch aktuellen FNP der ehem. VG Bad Münster am Stein – Ebernburg mit Markierung (gelbe Strichellinie) des Geltungsbereiches	15
Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. BM1 „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ (hier der Teilbereich der 5. Änderung).	16
Abb. 6: Auszug aus der Planfassung der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. BM1 „Zwischen Bundesbahn und Nahe“	17

Anlagen:

- **Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

FRANKEN GENERALPLANER GMBH (Niddastrasse 84, 60329 Frankfurt am Main)

Der VEP besteht aus zahlreichen Teilplänen / Schnitten / Ansichten und sonstigen Darstellungen und Erläuterungen.

- **Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten**

KONZEPT DB PLUS GMBH (2022): *Stadt Bad Kreuznach – 13. Änderung des Bebauungsplanes 'Zwischen Bundesbahn und Nahe'. Schalltechnisches Gutachten vom xx.yy.2022. St. Wendel.*

[ist in Arbeit - folgt vor der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB]

- **Anlage 3: Verkehrs-Gutachten**

SHG INGENIEURE GMBH (2022): *Verkehrsuntersuchung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes 'Zwischen Bundesbahn und Nahe' der Stadt Bad Kreuznach. xx.yy.2022. Montabaur.*

[ist in Arbeit - folgt vor der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB]

- **Anlage 4: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

VIRIDITAS (2022): Artenschutzrechtliche Prüfung: Stadt Bad Kreuznach – 13. Änderung des Bebauungsplanes ‘Zwischen Bundesbahn und Nahe’. Stand: xx.yy.2022. Weiler bei Bingen.
[**ist in Arbeit - folgt vor der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**]

- **Anlage 5: Geotechnisches Gutachten**

[**die Beauftragung eines solchen Gutachtens ist kurzfristig vorgesehen - folgt vor der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**]

Begründung gemäß § 2a BauGB:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die vorliegende 13. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ (Nr. BM1, 13. Änd.) der Stadt Bad Kreuznach wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung (bzw. für die Wiedernutzbarmachung) eines ehemaligen Klinikgeländes im Kurviertel von Bad Münster am Stein-Ebernburg zu schaffen.



Abb. 1: Lageplan mit Markierung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).
[Quelle: Übersichtskarte aus der Planfassung des Bebauungsplanes].

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um das bereits überwiegend bebaute Gelände der ehemaligen Paracelsus-Rotenfelsklinik in Bad Münster (einer ehemaligen Fachklinik für orthopä-

dische Anschlussrehabilitation und Rehabilitation) beiderseits der Kurhausstraße sowie die nördlich folgende Parkplatzfläche an der Berliner Straße.

Nach der Insolvenz der Betreibergesellschaft der Paracelsus-Klinik war zunächst versucht worden, die baulichen Anlagen an einen anderen Klinikbetreiber zu veräußern, auch um die Weiterbeschäftigung der damaligen Mitarbeiter zu sichern. Nach dem Scheitern dieser Bemühungen und der endgültigen Schließung der Rotenfelsklinik im Jahr 2018 konnte auch anschließend kein neuer Betreiber für eine Klinik gefunden werden.

Seitdem werden die ehemaligen Klinikgebäude nicht mehr genutzt und auch nicht mehr ausreichend instand gehalten, so dass sich der Baukörperkomplex zunehmend negativ auf das Ortsbild beiderseits der Kurhausstraße auswirkt.

Nach der Schließung waren mehrere Personen an die Verwaltung herangetreten, die Interesse an einer möglichen Nachnutzung des Gebäudebestands bekundet hatten.

Da an diesem für den Stadtteil sehr wichtigen und exponierten Standort unmittelbar neben dem Kurpark ausschließlich Nutzungen mit einer städtebaulichen Aufwertung - insbesondere im Hinblick auf die Kriterien Nutzungsstruktur, Ortsbild und Infrastruktur - infrage kommen und eine Gesamtplanung für sämtliche Grundstücke (und Geschossflächen) gegenüber einer kleinteiligen, schwierig zu koordinierenden „Stückelung“ sinnvoll erscheint, waren jedoch die zunächst ins Auge gefassten Nutzungen, die in der Regel auch nur auf Teilnutzungen in den beiden Gebäudekomplexen abgezielt hatten, ausgeschieden.

Der insbesondere seitens des Ortsbeirates Bad Münster am Stein-Ebernburg zunächst favorisierte Wunsch nach einer Hotelnutzung musste inzwischen - mangels Nachfrage von potenziellen Interessenten bzw. infolge fehlender Investitionsbereitschaft dafür an diesem Standort - aufgegeben werden.

Inzwischen wurde aber von einem Vorhabenträger (dazu s. Kap. 2) ein schlüssiges, integriertes Nutzungskonzept für beide Gebäudekomplexe und ihre Randbereiche vorgeschlagen, welches auf Grundlage mehrerer Abstimmungstermine bei der Verwaltung sowie in Präsentationen im Ortsbeirat und im städtischen Planungsausschuss - im Sinne der städtebaulichen Vorstellungen der Verwaltung und der kommunalen Gremien (insbesondere im Hinblick auf nutzungsstrukturelle, ökologische und verkehrstechnische Aspekte) optimiert und konkretisiert wurde.

Der aktuelle Konzeptentwurf (s. Anlage Vorhaben- und Erschließungsplan) sieht die nachhaltige Entwicklung eines gemischten Quartiers vor. Die Mischung bezieht sich hierbei zum einen auf die beabsichtigten Nutzungsstrukturen und zum anderen auf die diversen Nutzergruppen.

Folgende Nutzungen sind in diesem Quartier im Wesentlichen vorgesehen:

- Diverse Wohnnutzungen aus gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau – so insbesondere Seniorenwohnungen (mit unterschiedlichen Pflege- bzw. Betreuungsgraden), Wohnungen für geförderten Wohnraum gemäß den dafür geltenden quantitativen Vorgaben der Stadt; Penthousewohnungen, sog. „Townhouse-Wohnungen“ auf zwei Ebenen (einem Reihenhaus vergleichbare Wohnungen für Familien), Etagenwohnungen sowie Ferienwohnungen,
- barrierefreie Arztpraxen,
- ein kleiner Nahversorgungsladen und / oder ein gastronomisches Angebot (Café / Bäckerei o.ä.),
- eine Kindertagesstätte, sowie
- (auf dem bestehenden Parkplatz an der Berliner Straße im Norden des Geltungsbereiches) eine mehrgeschossige Mobilitätsstation (‘Mobilhub’) mit einem Parkhaus zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie zur Bereitstellung verschiedener Mobilitätsangebote (unterschiedliche Sharing-Angebote – Autos, diverse Fahrräder, ggf. E-Roller etc.) sowie entsprechende Ladestationen für die Elektromobilität, sowie ebenerdigen Stellplatzflächen.

Das Konzept sieht den weitestgehenden Erhalt der vorhandenen Bausubstanz der ehemaligen Klinik-Gebäude, ohne jegliche Neu- und Ersatzbauten, vor. Zur Reduzierung der Baumasse sollen teilweise das oberste Geschoss des süd-südöstlichen Gebäudekomplexes (Kurhausstraße 27 / 29) sowie ein Teil des nord-nordwestlichen Gebäudekörpers (Kurhausstraße 8) zurückgebaut werden.

Ein neuer Baukörper entsteht lediglich in Form eines Parkhauses auf dem bestehenden Parkplatz am Nordrand.

Die seit der ersten Vorstellung mehrfach angepasste Konzeption wurde inzwischen seitens der Verwaltung und den örtlichen (Ortsbeirat) bzw. den städtischen Gremien (Ausschuss und Stadtrat) befürwortet und der geplante Nutzungsmix für diesen Standort als städtebaulich sehr sinnvoll erachtet.

Einen Grundsatzbeschluss, dass die Planung in diesem Sinne weiterverfolgt, in enger Abstimmung mit der Verwaltung und den Gremien weiter konkretisiert und Grundlage für einen Vorhaben- und Erschließungsplan werden kann, hatten

- am 02.12.2021 der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr,
- am 31.01.2022 der Ortsbeirat Bad Münster am Stein-Ebernburg, und schließlich
- am 17.02.2022 der Stadtrat Bad Kreuznach

gefasst.

(Zum Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie dem planungsrechtlichen Verfahren etc. s. Erläuterungen in Kap. 2).

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „BM1“ (gültig für das Plangebiet sind die 5. und die 6. Änderung) ist für die Grundstücke mit den Gebäudekomplexen der ehemaligen Paracelsus-Klinik ein Sondergebiet ‘Klinische Sanatorien’ festgesetzt. Der Parkplatz an der Berliner Straße ist als „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt (dazu s. Kap. 4.1, Unterpunkt „Bebauungsplanung“).

Die vorliegende Planung entspricht somit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der daher geändert werden muss. Im Zuge der notwendigen Änderung besteht die Möglichkeit, außer der Nutzungsänderung auch weitere Festsetzungen, so z. B. zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur zulässigen Gebäudehöhe sowie ökologische Vorgaben, wie z.B. Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz, zu überarbeiten bzw. neu zu fassen.

Damit kann diesen inzwischen mit höherem Gewicht in die Abwägung einzustellenden Belangen Rechnung getragen werden. Schließlich wird auch eine Anpassung an die aktuellen rechtlichen Vorgaben, insbesondere zum Artenschutz (der in der rechtskräftigen Bebauungsplanung seinerzeit nicht abgearbeitet wurde), erforderlich.

Dieser zunächst von privater Seite (eben von dem Vorhabenträger; dazu s. Kap. 2) initiierte Änderungswunsch entspricht auch deshalb dem kommunalen Willen, da

- durch die Umnutzung dieses Innenbereiches eine ökologisch und ökonomisch sehr sinnvolle Wiedernutzbarmachung (und eine behutsame Nachverdichtung) in einem von Bebauung bereits geprägten und voll erschlossenen Gebiet geschaffen werden kann, wie es inzwischen auch den baugesetzlichen (so v. a. in § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB oder in § 1a Abs. 2 BauGB) sowie den landes- und regionalpolitischen Vorgaben (z. B. des LEP IV; Stichwort ‘Innenentwicklung vor Außenentwicklung’) entspricht,
- für die geplanten Nutzungen somit keine neuen und bisher unbelasteten bzw. unversiegelten Flächen „auf der grünen Wiese“ in Anspruch genommen werden müssen,
- die Schaffung von dringend benötigtem (freiem und gefördertem) Wohnraum, einschließlich Seniorenwohnungen, nach den Vorstellungen der Stadt (als Planungsträger der Bau- leitplanung und Vertragspartner des Trägers), gleichzeitig aber in finanzieller Vorleistung durch den Vorhabenträger realisiert werden kann,

- wichtige, dringend benötigte Versorgungs- bzw. Dienstleistungseinrichtungen (so insbesondere die geplanten Arztpraxen sowie die Kindertagesstätte, aber auch der geplante kleine Nahversorger) in zentraler Lage des Stadtteils geschaffen werden können,
- ... die geplanten Ferienwohnungen in sehr attraktiver Lage zur Förderung des Fremdenverkehrs mit seinen vielfältigen Synergieeffekten beitragen können,
- ... die bestehende Bausubstanz ohne Neu- und Ersatzbauten erhalten werden kann (und sogar kleinflächig ein Rückbau zugunsten von Freiflächen erfolgen soll), was auch aus ökologischen Gründen zu begrüßen ist,
- ... die geplante Schaffung der Mobilitätsstation auf dem bestehenden Parkplatz an der Berliner Straße zum einen der Unterbringung des vorhandenen und des neu entstehenden ruhenden Verkehrs dient (der so weit wie möglich aus der Kurhausstraße herausgehalten werden soll), zum anderen aber auch der Bereitstellung verschiedener Mobilitätsangebote (unterschiedliche Sharing-Angebote – Auto, Fahrrad, ggf. E-Scooter etc.) für alle Bürger und Gäste,
- die mit der Umnutzung einhergehende Aufwertung der alten, inzwischen zunehmend beeinträchtigten Gebäudekörper (zudem mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen an der Fassade etc.) ortsbildästhetisch zu begrüßen ist,
- infolge der Planung auch keine zusätzliche Versiegelung erfolgt, ...
- somit die Plan-Änderung gegenüber der rechtskräftigen Fassung auch keinen zusätzlichen Eingriff in den Boden- oder Wasserhaushalt bewirkt,
- infolge der Plan-Änderung in diesem Teilgebiet des seit langem rechtskräftigen Bebauungsplanes (erstmals) auch die artenschutzrechtlichen Belange (gemäß den in jüngerer Zeit deutlich verschärften Vorgaben) nach aktuellen tierökologischen und rechtlichen Standards abgearbeitet werden,
- insgesamt somit der ermöglichte Eingriff aus Sicht des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht nur vertretbar ist, sondern – durch mehrere im Bebauungsplan festgesetzte und / oder vertraglich gesicherte Maßnahmen - sogar diesbezügliche Aufwertungen bzw. Verbesserungen gesichert werden können - dazu s. u.)
- ... weder für die Planungen noch für die Realisierung des Vorhabens nennenswerte Kosten für die Stadt entstehen,
- und auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die bauleitplanerisch nicht bewältigt werden können und gegen die Plan-Änderung sprechen.

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

- „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
 - die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (...) (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
 - die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Orts Teile (...) (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
 - der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) und
 - der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB);
- sowie den Belangen
- des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f. BauGB), ...

Rechnung tragen.

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

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

› Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bauleitplan wird als **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Das Instrument des **Vorhaben- und Erschließungsplanes** (VEP) bzw. des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde wegen des spezifischen (eben vorhabenbezogenen) Anlasses dieser konkreten und räumlich begrenzten Planung gewählt.

Durch die Wahl des Instruments des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat der Plansträger die Möglichkeit, die künftigen Nutzungen detailliert zu definieren und festzulegen. Zudem können die städtebaulichen Zielsetzungen (bspw. zu den Aspekten Klima oder Mobilität u. v. a. m.) deutlich differenzierter festgelegt werden, als dies bei einem „konventionellen („Angebots“-)Bebauungsplan möglich ist. Darüber hinaus hat der Planungsträger den Vorteil, eine Realisierungspflicht mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren, die vertraglich abschließend geregelt wird. So hat er die Sicherheit, dass das Vorhaben, nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens, innerhalb eines vereinbarten Zeitraums umgesetzt wird. Hierzu wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Planungsträger geschlossen (dazu s. u.).

Dazu heißt es in § 12 Abs. 1 BauGB: „*Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag)*“. [Hervorhebung / Unterstreichung nur hier].

Eine spätere Änderung des Durchführungsvertrages im Rahmen der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB allerdings möglich, bedarf jedoch der Zustimmung des Stadtrates.

Vorhabenträgerin im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB ist die Sal-Quartier GmbH (Friedrich-Ebert-Anlage 11a, 63450 Hanau).

Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbindlich abzuschließen. Ein entsprechender Vertrags-Entwurf wurde bereits konzipiert; das grundsätzliche Einverständnis der Vertragspartner (die Stadt Bad Kreuznach und der o. g. Vorhabenträger) ist bereits gegeben.

Der als Satzung zu beschließende **Vorhabenbezogene Bebauungsplan** ist Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Projektes.

Er besteht aus

- dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (der seinerseits aus der Planzeichnung und dem Satzungstext - mit textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen etc. - besteht),
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Anlagen (siehe Inhaltsverzeichnis) sowie
- der Begründung mit den o. g. Anlagen.

➤ **Verfahren**

Da der Bebauungsplan somit eine Wiedernutzbarmachung (auf der Fläche der ehemaligen Klinikgebäude) und eine Nachverdichtung (durch die verbesserte Ausnutzung der bestehenden Parkplatz-Fläche an der Berliner Straße in der Höhe) und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung planungsrechtlich sichern soll, kann er als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im Sinne des § 13a BauGB im **beschleunigten Verfahren** aufgestellt werden.

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

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

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

Der § 13 Abs. 2 BauGB definiert die Möglichkeiten zur Vereinfachung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 2).
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 3).

Um jedoch zu dieser Planung bereits in einer frühen Planungsphase Anregungen und Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfahren und berücksichtigen zu können, wird von der Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens, auf die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, nicht Gebrauch gemacht.

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

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

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

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

Mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB sowohl dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, als auch dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum als auch der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Da es sich, wie oben bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (zulässige Grundfläche voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unter 20.000 qm), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich (sofern die Bilanzierung überhaupt ein Ausgleichs-Erfordernis ergäbe) nicht erforderlich.

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

› **Aufstellungsbeschluss**

Zur Verwirklichung der in Kap. 1 erläuterten städtebaulichen Zielsetzungen hat der Rat der Stadt Bad Kreuznach **am 21.07.2022 [geplant]** die **Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes 'Zwischen Bundesbahn und Nahe' (Nr. BM1, 13. Änd.)** als Vorhabenbezogene Bebauungsplanung im beschleunigten Verfahren beschlossen.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der vorliegenden 13. Änderung umfasst die Grundstücke der beiden Gebäudekomplexe der ehemaligen Paracelsus-Klinik sowie die Parkplatzfläche an der Berliner Straße, auf der die geplante Mobilhub-Station errichtet werden soll.

Zudem wurde der Abschnitt der die beiden bebauten Grundstücke erschließenden Kurhausstraße auf Höhe des Änderungsgebietes einbezogen.

Der **räumliche Geltungsbereich** der vorliegenden 13. Änderung ist aus den Abbildungen 1 und 2 ersichtlich und umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Bad Münster am Stein:

- Flur 8: Flurstück 25/3, und
- Flur 9: Flurstücke 67, 78/1, 78/2 und 79/8 und 194/4 teilweise (Kurhausstraße)

Er umfasst eine Größe von ca. 1,09 ha.

Der engere Geltungsbereich lässt sich im Wesentlichen in drei Teilflächen unterteilen (Erläuterung von Süd-Südost nach Nord-Nordwest).

1. Wie aus Abbildung 2 ersichtlich ist, wird der süd-südöstlich der Kurhausstraße gelegene Teilbereich des Änderungsgebietes von dem Hauptgebäude der ehemaligen Paracelsus-Klinik und deren Nebenflächen (Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Freiflächen etc.) geprägt. Das zweiteilige Hauptgebäude besteht aus 7 Geschossen, das südwestlich angegliederte Nebengebäude ist eingeschossig. Im rückwärtigen Bereich liegt eine Garten-Freifläche mit Wegen und einem kleinen Pavillon etc..
2. Der mehrteilige, U-förmige Gebäudekomplex nord-nordwestlich der Straße hingegen weist zur Straße hin 1 Geschoss und in den rückwärtigen Bereichen 2-4 Geschosse auf, wobei nach Südosten hin L-förmig drei aufgesetzte zusätzliche Geschosse (um ca. 5-6 abgesetzt vom straßennahen Erdgeschoss und in beschränkter Tiefe) vorhanden sind. Die wenigen Freiflächen in den überwiegend schmalen Randbereichen sind überwiegend befestigt (v.a. im Norden, wo auch ein eingeschossiger Baukörper mit 4 Garagen steht), lediglich an den beiden Rändern des schmalen (und überwiegend gepflasterten) Innenhofes sowie in den westlichen und nördlichen Randbereichen sind kleinere Vegetationsbestände vorhanden.

3. Der Parkplatz an der Berliner Straße ist ebenfalls asphaltiert; lediglich an den Rändern befinden sich kleinere Rabatten mit Ziergehölzen, und auf dem Parkplatz stehen einige Bäume. Am Südrand folgt (auf der Böschung zum nördlichen Klinik-Anwesen hin) ein etwas breiterer Vegetationsstreifen.

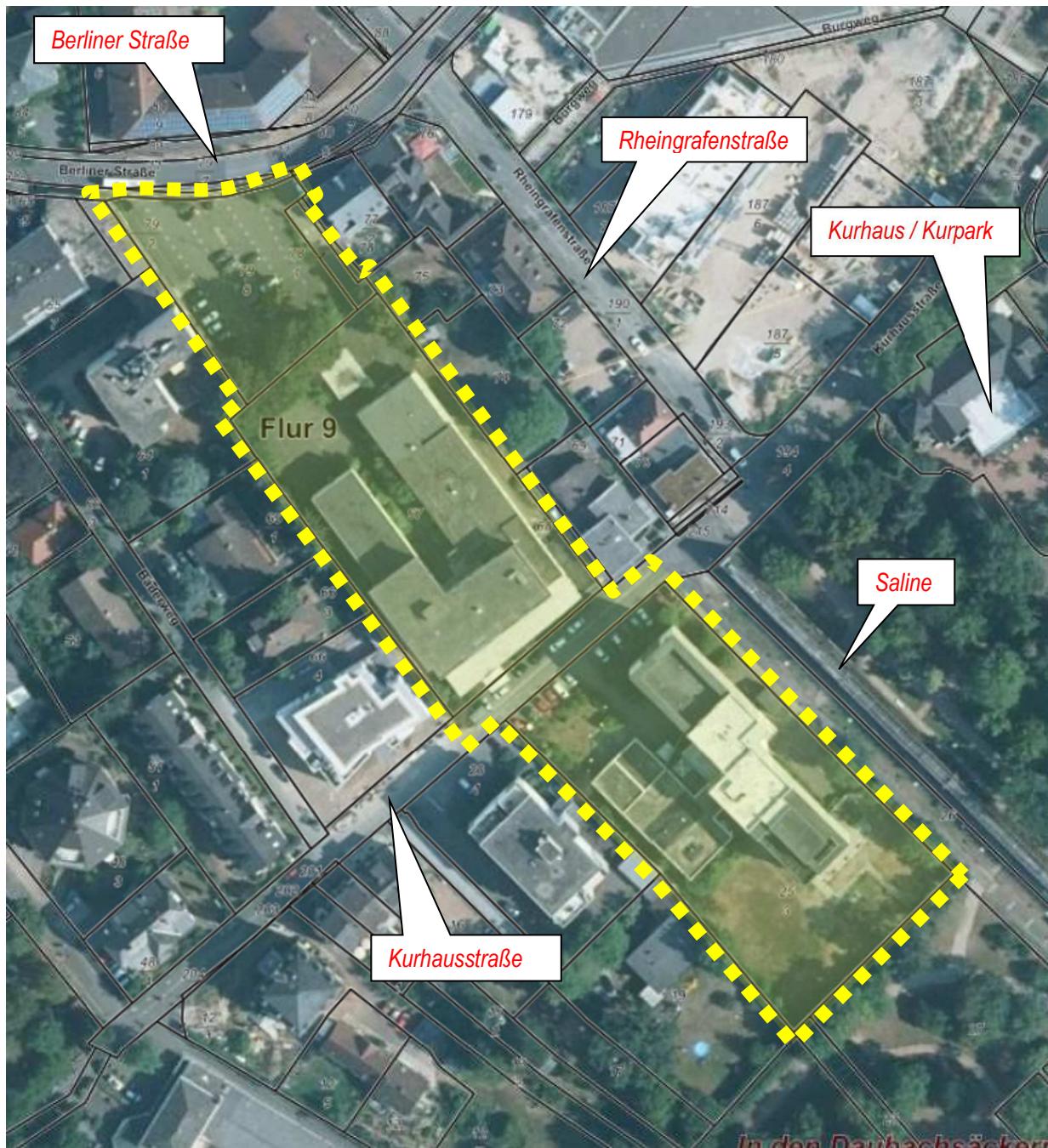


Abb. 2: Orthofoto (Stand: 09.08.2020) mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).
[Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
(http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php);
Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz].

4. Außerdem liegt die Kurhausstraße, welche die beiden ehemaligen Klinik-Grundstücke teilt, im Änderungsbereich. Sie ist auf Höhe des Änderungsgebietes asphaltiert (mit gepflasterter Mittelrinne).

➤ Nächere Umgebung des Geltungsbereiches (Erläuterungen in der räumlichen Reihenfolge gegen den Uhrzeigersinn):

Nördlich des Geltungsbereiches grenzt die Berliner Straße an, und gegenüber folgt das Verwaltungsgebäude der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach sowie die Touristik-Information.

Im Nordwesten folgt ein mehrgeschossiges Hotelgebäude an der Berliner Straße, während unmittelbar an den Parkplatz eine eingeschossige Ladenpassage angrenzt, u. a. mit einem Friseur-Salon. Dahinter steht ein 7-geschossiges Wohnhaus. Südlich davon folgt ein vom Bäderweg aus erschlossenes Einfamilienhaus, dem sich (bereits an der Ecke zur Kurhausstraße) ein mehrgeschossiges Wohnhaus anschließt, welches in jüngerer Zeit (anstelle des dort ehemaligen „Hotels am Kurpark“) errichtet wurde. Auch die westliche Seite des Bäderwegs wird von Wohnnutzung geprägt.

Südlich der Kurhausstraße wird das Plangebiet im Westen von einem 6-geschossigen Apartment-Wohnhaus flankiert, dem westlich weitere Wohnbebauung folgt. Südlich davon (somit am Südwestrand des Geltungsbereiches) liegt der private Gartenbereich mit einem Nebengebäude.

Südöstlich davon (und somit auch südöstlich des Gartenbereiches der ehemaligen Paracelsus-Klinik, der den Geltungsbereich hier begrenzt), folgen bereits die öffentlichen Parkflächen (oberhalb des Salinenteichs). Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches liegt ein asphaltierter Fuß- und Radweg, der bereits von dem Gradierwerk (Saline, mit vorgelagerter Rasenfläche mit Sitzbänken) begrenzt wird, hinter dem dann östlich der ausgedehnte Kurpark (Denkmalzone; mit Bäder- und Kurmittelhaus, dem Kurhaus, einer Konzertbühne etc.; dazu auch Kap. 4.1, Unterpunkt ‚Schutzgebiete nach Denkmalschutzrecht‘) folgt.

Östlich der nördlichen Hälfte des Änderungsgebietes liegt schließlich die gemischte Bebauung der Rheingrafenstraße bzw. der unmittelbar an der Kurhausstraße und an der Berliner Straße dem Geltungsbereich benachbarten Anwesen.

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

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

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) weist die Stadt Bad Kreuznach als Mittelzentrum aus.

Der RROP stellt das Änderungsgebiet als ‚Siedlungsfläche Wohnen‘ dar.

Folgende „besondere Funktionen“ werden der Stadt im RROP zugeordnet:

- **Wohnen:** Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Ausweisung von Wohnbauflächen.
- **Gewerbe:** Ausweisung und Erschließung von Gewerbeblächen über die Eigenentwicklung hinaus, soweit nicht vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgegriffen werden kann.
- Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Stadt Bad Kreuznach - im RROP 2015 als *hoch verdichteter Raum* gewertet.
- Die Stadt Bad Kreuznach ist im RROP *Mittelzentrum* und nimmt somit die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen auch für seinen Nahbereich wahr; sie ist Standort zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen, der aber als Versorgungsschwerpunkt ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches auch das Rückgrat dieser Versorgungsebene darstellt.

- Als Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist im RROP zudem der (inzwischen ja auch im Baugesetzbuch – u. a. in § 1 Abs. 5 und in § 1a Abs. 2 – verankerte) Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung festgesetzt worden, so u. a. in Kap. 2.2.5:
 - *“Z 23 Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i. S. des BauGB ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken“.*

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

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

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

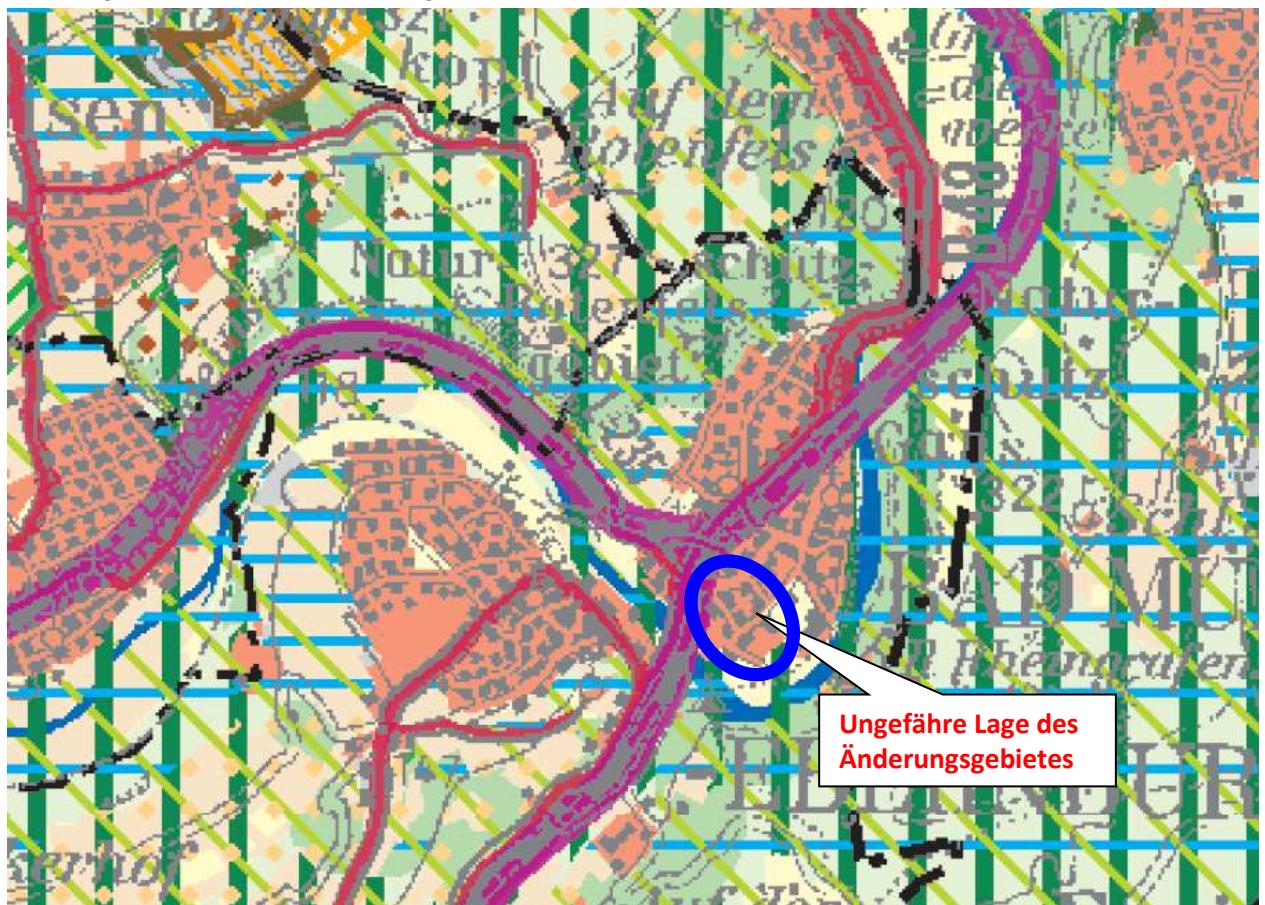


Abb. 3: Auszug aus dem RROP 2015 (Stand: April 2022)
 mit Markierung der Lage des Änderungsgebietes (unmaßstäblich).

- Als weiterer planungsrelevanter Aspekt wird in Kap. II.1.2 (‘Demographische Entwicklung’) des neuen RROP als Grundsatz (G 3) gefordert, dass „unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden“ [soll]. Dazu werden eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt.

Dies schließt die Sicherung der Daseinsvorsorge mit ein. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungs- und sozialen Gruppen (Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen) sollen Berücksichtigung finden“ (Hervorheb. nur hier).

- Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes trägt dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (regionalplanerisches Ziel, somit nicht der Abwägung zugänglich) Rechnung, indem in einem voll erschlossenen und seit langem bebauten Gebiet brachgefallene Gebäudekomplexe in einem relativ kleinen Teilgebiet der Wiedernutzbarmachung zugeführt werden und eine Nachverdichtung zu baulichen Zwecken ermöglicht wird. Außerdem wird den im Grundsatz G 3 genannten (oben unterstrichenen) Forderungen durch die vielfältig geplante Nutzungsstruktur des gemischten Quartiers in hohem Maße Rechnung getragen.

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

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

* Flächennutzungsplanung (FNP)

Gemäß dem aktuell noch wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP der VG Bad Münster am Stein – Ebernburg) vom 08.09.1999 sind die beiden Flächen der ehemaligen Paracelsus-Klinik Teil des großflächigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Kurgebiet' (**SK**; s. Abb. 4).

An beiden Bauflächen der ehemaligen Klinik ist zudem das Planzeichen für „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ – hier laut Legende ausdrücklich für „Krankenhaus“ – aufgedruckt. Die Parkplatzfläche am Nordwestrand des Geltungsbereiches ist Teil der dann westlich folgenden Wohnbauflächen, wobei hier das Symbol für Parkplatz (**P**) aufgedruckt ist.

Östlich des Parkplatzes und des nördlichen Klinik-Baukörpers folgt eine gemischte Baufläche (entlang der Rheingrafenstraße). Südlich der Kurhausstraße liegen weitere Kurgebiets-Flächen, denen dann - zur Nahe hin - die ausgedehnten Grünflächen der Kuranlagen (Kurpark etc.) folgen (s. Abb. 4).

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

- Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung ist demnach nicht vollständig aus dem FNP entwickelt.
- Der Flächennutzungsplan soll daher „im Wege der Berichtigung“ angepasst werden; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

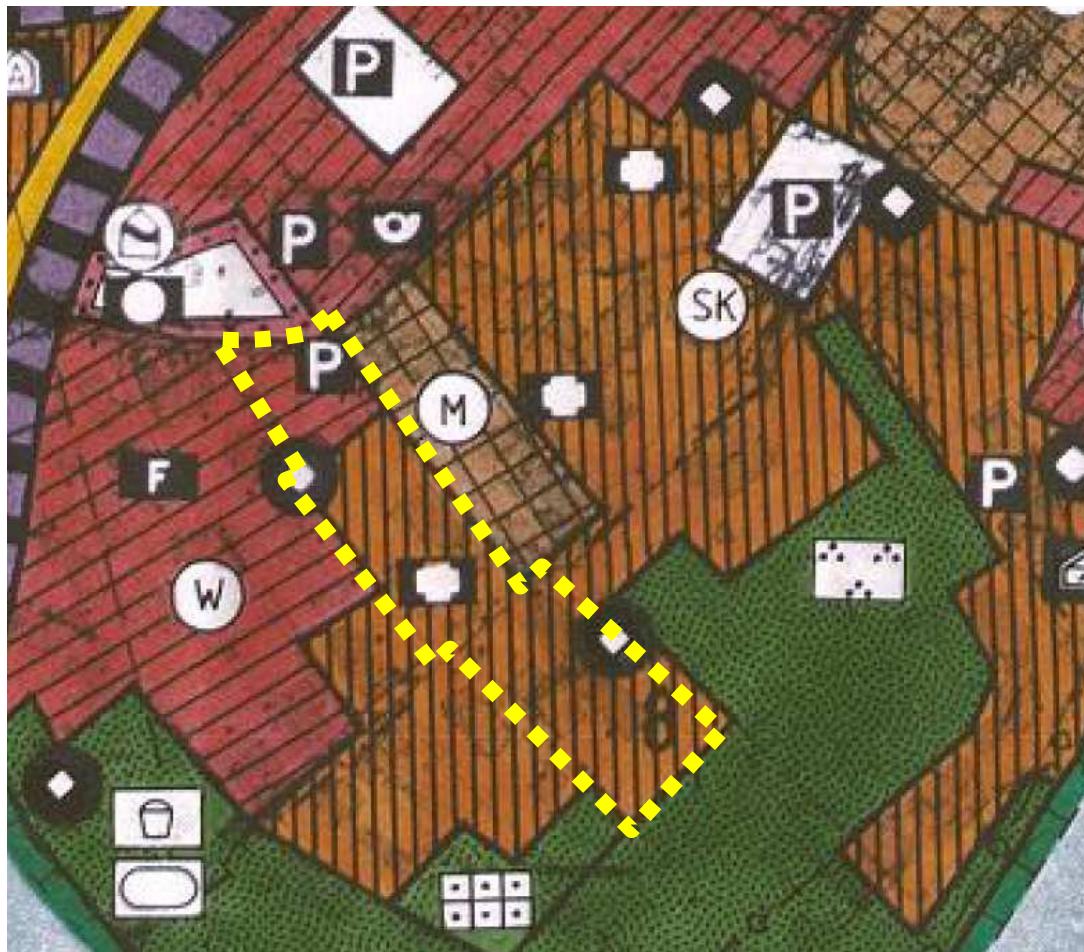


Abb. 4 Auszug aus dem noch aktuellen FNP der ehem. VG Bad Münster am Stein – Ebernburg mit Markierung (gelbe Strichellinie) des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).

* Bebauungsplanung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ („BM1“) ist für die Grundstücke mit den Gebäudekomplexen der ehemaligen Paracelsus–Klinik ein Sondergebiet ‘Klinische Sanatorien‘ festgesetzt. Der Parkplatz an der Berliner Straße ist als „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Gültig für das vorliegende Änderungsgebiet sind die 5. und – nur für das südöstliche Drittel – die 6. Änderung (s. Abbildungen unten).

Die **5. Änderung** (in Kraft getreten am 19.01.1994) beinhaltet folgende Festsetzungen für den nun zu ändernden Geltungsbereich:

a) Teilgebiet süd-südöstlich der Kurhausstraße:

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet ‘Klinische Sanatorien‘.
- Maß der baulichen Nutzung:
 - maximal 8 Vollgeschosse für die beiden Hauptbaukörper der Klinik („VIII“ im Plan),
 - maximal 1 Vollgeschoss für das die west-südwestlichen Nebengebäude der Klinik („I“ im Plan) [dazu s. aber Änderung in der 6. Änderung - s. u.],
 - Grundflächenzahl (GRZ) 0,5,
 - Geschossflächenzahl (GFZ) 1,8.
- Bauweise: „besondere Bauweise“ („... maximal zulässige Länge der offenen Bauweise kann innerhalb der überbaubaren Fläche überschritten werden“).
- Überbaubare Grundstücksfläche: s. rote Fläche in Abb. 5.

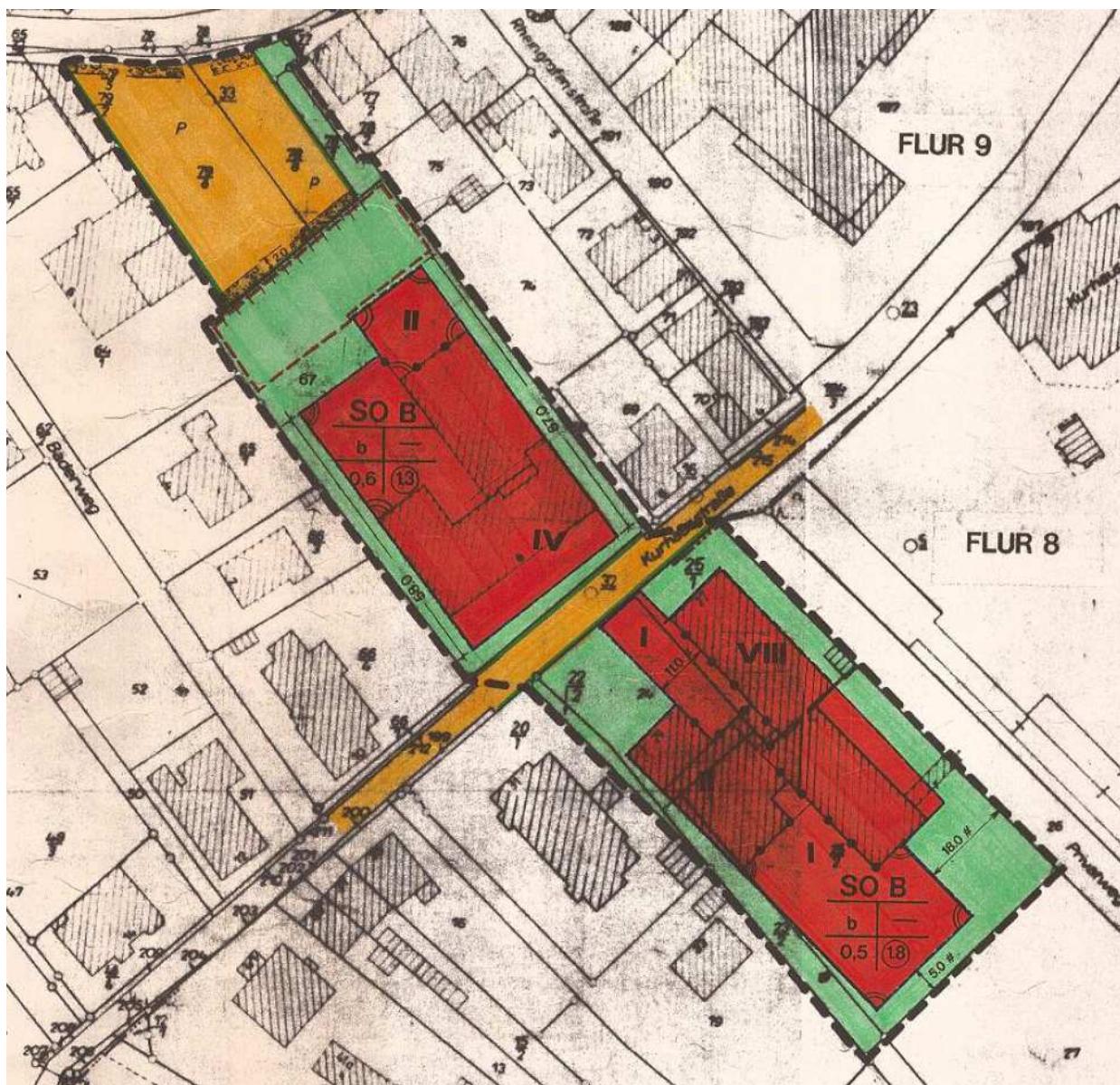


Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. BM1 „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ (hier der Teilbereich der **5. Änderung**, weitgehend identisch mit dem der vorliegenden Änderung), mit der Abgrenzung (rote Linie) des Änderungs-Geltungsbereiches der vorliegenden 13. Änderung (unmaßstäblich).

b) Kurhausstraße

- Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche.

c) Teilgebiet nord-nordwestlich der Kurhausstraße:

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet 'Klinische Sanatorien'.
- Maß der baulichen Nutzung:
 - maximal 4 Vollgeschosse für fast die gesamte überbaubare Fläche („IV“ im Plan),
 - maximal 2 Vollgeschosse für den nördlichsten Teilbereich (vorhandener Bau) („II“ im Plan),

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,6,
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,3.
- Bauweise: „b - besondere Bauweise“ („... maximal zulässige Länge der offenen Bauweise kann innerhalb der überbaubaren Fläche überschritten werden“).
- Überbaubare Grundstücksfläche: s. rote Fläche in Abb. 5.

d) Parkplatz an der Berliner Straße

- Zeichnerische Festsetzung als „Öffentliche Parkfläche“; nur am Ostrand (Flurstück 78/1 sowie nördliche Erweiterung zur Berliner Straße hin) schmaler Streifen „nicht überbaubare Fläche“. Zudem wurden am Südrand sowie zur Berliner Straße hin (dort allerdings unterbrochen durch die Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche) je 2m breite Streifen für das „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“
- Keine textlichen Vorgaben zur Überbaubarkeit.

Die am 12.03.1997 in Kraft getretene **6. Änderung** hatte lediglich die Erhöhung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (von „I“ auf „II“) für das südwestliche Nebengebäude der Klinik südöstlich der Kurhausstraße zum Inhalt sowie eine geringfügige Veränderung der überbaubaren Fläche in dem relativ kleinen Teilgebiet.

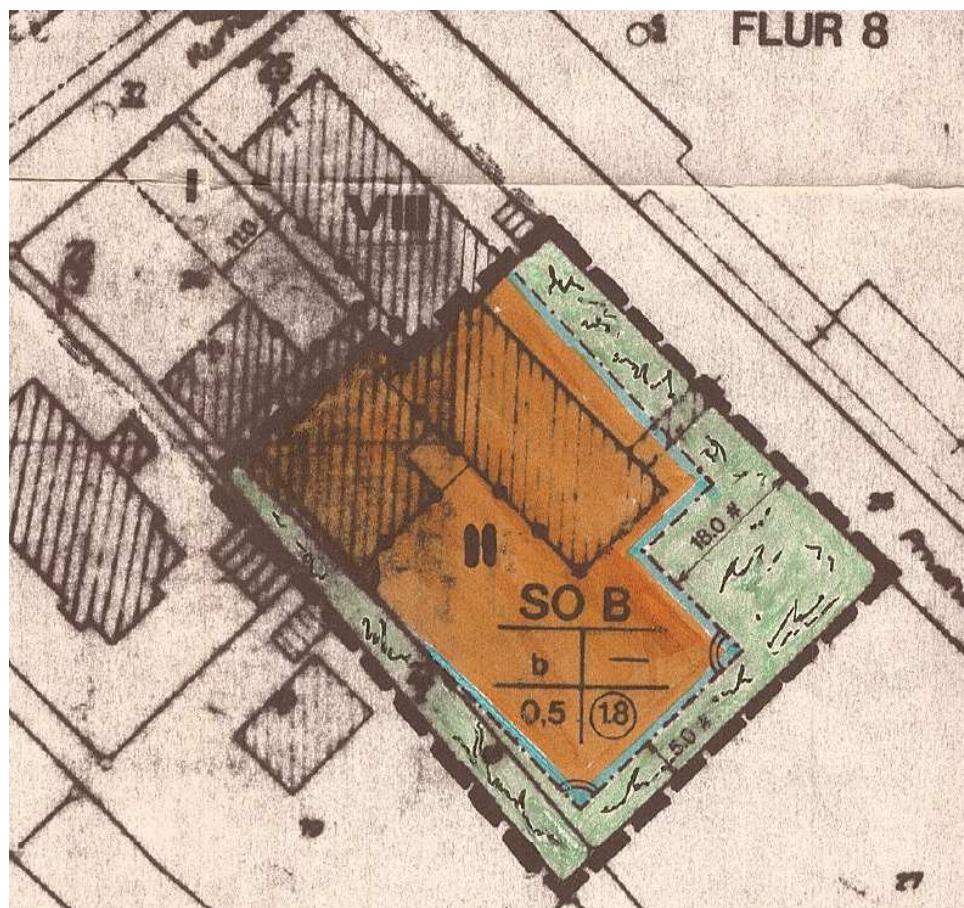


Abb. 6: Auszug aus der Planfassung der rechtskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. BM1 „Zwischen Bundesbahn und Nahe“, die für das südöstliche Drittel des Änderungs-Geltungsbereiches der vorliegenden 13. Änderung gilt (unmaßstäblich).

4.2 Schutzgebiete und sonstige planungsrelevante Vorgaben

- **Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):
Der Geltungsbereich liegt außerhalb von NATURA2000-Gebieten. Die nächst gelegenen großräumigen NATURA2000-Gebiete sind das Vogelschutzgebiet 'Nahetal' (Nr. 6210-401) sowie das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet 'Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach' (Nr. 6212-303), welche auf Höhe des Plangebietes die Nahe und die Gebiete der anderen Naheseite umfassen.
 - *Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete werden durch die sehr kleinräumige Änderung des Bebauungsplanes (mit relativ geringen Änderungen hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit auf dem bereits bebauten Standort im Siedlungsinnenbereich) sowie in hinreichendem Abstand zu den Schutzgebieten nicht beeinträchtigt (dazu s. auch Erläuterungen in den nachfolgenden Unterkapiteln).*
- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht**
 - a. Das Änderungsgebiet liegt im Naturpark 'Soonwald-Nahe' (NTP-071-004; Landesverordnung vom 28.01.2005; GVBI S. 46, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.05.2014, GVBI. S. 76), allerdings außerhalb von dessen Kernzonen.
Die Schutzbestimmungen des § 6 gemäß § 7 der VO gelten ausdrücklich nicht für „*Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist*“ und somit für das in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegende (und darin als Sondergebiets- und Parkflächen festgesetzten) Änderungsgebiet.
 - b. Das Plangebiet liegt außerdem im insgesamt ca. 7.000 ha großen Landschaftsschutzgebiet 'Nahetal' (LSG-7133-001; Landesverordnung vom 11.07.1972; Staatsanzeiger Nr. 29, S. 465f.).
Allerdings sind gemäß § 1 Abs. 2 der VO die „*im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die Baugebiete, die durch rechtsgültige Bebauungspläne (...) ausgewiesen sind*“ (und somit auch das in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegende und darin als Sondergebiet festgesetzte Änderungsgebiet) von dem Schutz ausgenommen.
 - *Es ist aber unabhängig davon - durch die sehr kleinräumige Änderung des Bebauungsplanes (mit relativ geringen Änderungen hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit auf dem bereits bebauten Standort im Siedlungsinnenbereich) - auch ausgeschlossen, dass durch die vorliegende Plan-Änderung nachhaltige oder gar erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzzwecke des Naturparks oder des Landschaftsschutzgebietes bewirkt werden.*
- * **Wasserrechtlich begründete Schutzgebiete / Heilquellenschutz:**
 - a. Das Gebiet liegt innerhalb der Zone B eines großräumig **abgegrenzten** (noch nicht rechtskräftigen) **Heilquellenschutzgebietes** Nr. 401200198 ('Theodorshalle') zugunsten der Kurmittel-Produktions GmbH & Co. KG Bad Kreuznach. [Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>].
Das Heilquellenschutzgebiet hat durch die Abgrenzung Planreife erlangt und ist somit zu beachten.
In der zukünftigen Rechtsverordnung sollen vor allem Maßnahmen verboten werden, die Auswirkungen in die Tiefe haben, wie z. B. Bohrungen oder Erdaufschlüsse von mehr als 1 m in Zone A und 20 m Tiefe in Zone B oder Maßnahmen zur Beeinträchtigung der Grundwasserstände von mehr als 3 m in der Zone B. Zahlreiche weitere Maßnahmen bedürfen zumindest der Genehmigung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz).

- *Dieser Schutzstatus wird als „nachrichtliche Übernahme / nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung“ nach § 9 Abs. 6 BauGB im Satzungs-Änderungs-Text übernommen.*
- b. Das Gebiet liegt zudem innerhalb der Zone II eines großräumigen, **im Entwurf vorliegenden** (noch nicht rechtskräftigen) **Heilquellenschutzgebietes** Nr. 401328010 (‘HQSG Bad Münster a. St.-Ebernburg’). [Quelle: s. o., unter a.].
Auch dieses Heilquellenschutzgebiet hat durch den Entwurf Planreife erlangt und ist somit, ebenso wie die unter a. genannten Vorgaben, im Hinblick darauf zu beachten.
- *Auch der Schutzstatus dieser Fläche wird als „nachrichtliche Übernahme / nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung“ nach § 9 Abs. 6 BauGB im Satzungs-Änderungs-Text übernommen.*

* **Wasserrechtlich begründete Schutzgebiete / Hochwasserschutz:**

a. **Überschwemmungsgebiet:**

Der äußerste Südrand des Änderungs-Geltungsbereiches tangiert den nördlichen Rand des Überschwemmungsgebietes der Nahe. [Quelle: s. o., unter a.].

Für diese Fläche sind die Vorgaben des § 78 WHG zu beachten und einzuhalten.

Somit ist es gemäß § 78 Abs. 1 WHG u.a. untersagt:

- "1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Bauge-setzbuch, (...),
(...)
- 3. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Über-schwemmungen,
- 4. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden (...),
- 5. die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- 6. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
- 7. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwas-serschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,
- 8. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- 9. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart".

Ausnahmen können von der zuständigen Behörde allenfalls nach den Maßgaben des § 78 Abs. 2-4 WHG zugelassen werden.

- *Die in den südlichen Rand des Geltungsbereiches hineinragende Grenze des Über-schwemmungsgebietes wird nachrichtlich in der Planurkunde übernommen. Sie berührt den Geltungsbereich sehr kleinflächig (auf ca. 30 qm) und liegt außerhalb der überbau-baren Flächen. Die o. g. Vorgaben des § 78 WHG sind für die betroffene Teilfläche zu beachten. Im Satzungstext sowie unter den „nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen / nachrichtlichen Übernahmen“ gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden Aussagen zu den wassergesetzlichen Vorgaben aufgenommen.*

b. **Überschwemmungsgefährdeter Bereich:**

Im Südosten des Geltungsbereiches liegen aber gemäß der Hochwassergefahrenkarte „HQ Extrem“ [<http://www.hochwassermanagement.rlp.de/servlet/is/8721/>] Teilflächen in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statisti-schen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können.

Die Hochwasserrisikokarte (gemäß § 74 WHG) zeigt bei einem „HQ extrem“ („Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit / Extremereignisse, die im statistischen Mittel viel seltener als alle 100 Jahre auftreten“) in diesem Teilbereich Auswirkungen (für Einwohner, Nutzun-gen oder Anlagen mit Störfallpotenzial) auf.

[s. <http://www.hochwassermanagement.rlp.de/servlet/is/8662>] bzw. <http://www.gda-wasser.rlp.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=44288&forcePreventCache=14781139175/>].

Die betroffene Fläche wird daher im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als Hochwasser-Risikogebiet („Überschwemmungsgefährdeter Bereich“) nachrichtlich übernommen. Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat „*Objektschutz und bauliche Vorsorge*“ vom Dezember 2018) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sollten im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung beachtet bzw. realisiert werden.

- *Auch dieser Schutzstatus wird als „nachrichtliche Übernahme / nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung“ nach § 9 Abs. 6 BauGB im Satzungs-Änderungs-Text übernommen. Auch in der Planurkunde wird die betroffene Teilfläche wie erläutert eingezeichnet. Es sind fast ausschließlich die Freiflächen des bisherigen Klinikgebäudes betroffen; lediglich ca. 3 qm tangieren den Rand der überbaubaren Fläche.*

Darüber hinaus sind keine sonstigen wasserrechtlich begründeten Schutzgebiete (Trinkwasserschutzgebiete oder Mineralwassereinzugsgebiete) von der Planung betroffen.

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht**

Der engere Änderungsbereich enthält keine Kulturdenkmäler oder sonstige denkmalrechtlich geschützten Objekte und liegt nicht in einer Denkmalzone oder in einem Grabungsschutzgebiet.

Der ost-südöstlich folgende Kurpark ist als Denkmalzone ausgewiesen („im 19. Jh. In einer Schleife der Nahe unterhalb Burg Rheingrafenstein angelegt mit Bäder- und Kurmittelhaus, ehem. Salinenverwaltungsgebäude, Gradierwerken (Salinen), gründerzeitlicher Konzertbühne, um 1880; Bronzefigur, wohl 1930er Jahre; Wasserturm“).

Die Denkmalzone beinhaltet somit auch die folgenden Einzeldenkmäler (unter der Adresse „Kurhausstraße 25“): das denkmalgeschützte ehemalige Salinenverwaltungsgebäude („zweiteiliger spätbarocker Fachwerkbau, bez. 1871“), das Bäder- und Kurmittelhaus („zwei- bis dreigeschossige Fachwerkbauten, barockisierender Jugendstil, 1911 (...“) die denkmalgeschützten Gradierwerke, eine gründerzeitliche Konzertbühne, eine Bronzefigur und einen Wasserturm („zwischen Bäderhaus und Nahe gelegen, achteckige Fachwerkkonstruktion, wohl Ende 19. Jh.“).

[Quelle und Zitate: GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RHEINLAND-PFALZ: *Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler – Kreis Bad Kreuznach*; Stand 23.02.2022].

Allerdings bildet die Saline östlich des bisher 7-geschossigen Klinikgebäudes eine wirksame optische Trennung zwischen dieser Denkmalzone und dem Plangebiet.

Darüber hinaus bewirken die vorliegenden Planungen eine optische Aufwertung der vorhandenen Gebäudekomplexe, sodass hier insgesamt (auch durch die Rücknahme des obersten Geschosses) eine optische Verbesserung festzustellen ist.

- *Nachteilige Auswirkungen auf denkmalrechtliche Belange, einschließlich des denkmalrechtlich gebotenen Umgebungsschutzes, sind auszuschließen.*

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte**

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

- **Landschaftsplanung:**

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

- Planungsrelevante Aussagen der Landschaftsplanung für den vom Eingriff betroffenen Teilbereich sind daher auch nicht gegeben, da diese bereits von einer entsprechenden Nutzung ausging. Die in der Landschaftsplanung zu bearbeitenden Inhalte werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung, auf Grundlage einer aktuellen Biotoptypenkartierung und einer Artenschutzrechtlichen Prüfung, dennoch differenziert abgearbeitet.

• **Fachplanungen:**

Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

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

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

• **Baugrund / Böden**

Es sind im engeren Planänderungsgebiet keine kultur- und naturgeschichtlich bedeutsamen oder naturnah belassenen und aus diesen Gründen schützenswerten Böden bekannt [Quelle: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19; letzter Abruf: 13.06.2022].

Erkenntnisse zum Baugrund sind allenfalls aus Untersuchungen zu Bauvorhaben der näheren Umgebung bekannt.

[Die Beauftragung eines Boden-Gutachtens ist kurzfristig vorgesehen – Erläuterungen dazu an dieser Stelle folgen vor der Öffentlichen Auslegung, zu der das Gutachten dann Anlage zur Bebauungsplanung wird].

Generell sollten die Anforderungen der folgenden Regelwerke an den Baugrund und an geotechnische Aspekte beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke),
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten), sowie
- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds).

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), der
 - DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), sowie der
 - DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben)
- zu berücksichtigen.

• **Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen.

[Quelle: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6].

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

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

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) mitzuteilen.

- **Kampfmittel**

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Vorhabenträgers zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitswägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimeßung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Stadt Bad Kreuznach, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den „Hinweisen und Empfehlungen“ im Satzungstext entsprechend ausgeführt.

- **Radonprognose**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Radonvorsorgegebieten. Gemäß § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) gilt außerhalb von Radonvorsorgegebieten (und somit auch in dem nicht in einem solchen Gebiet liegenden Plangebiet) folgendes:

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungs norm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.

In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

Um der gemeindlichen Hinweispflicht nachzukommen und eine höchst mögliche Transparenz für Architekten und Bauherren zu sichern, werden die vorstehend aufgeführten Aussagen auch in den Satzungs-Text (unter ‘Hinweise und Empfehlungen’) aufgenommen.

5. Standortalternativen

Wie in Kap. 1 erläutert, gründet der Planungsanlass auf dem Wunsch, eine sinnvolle Nachnutzung für die seit längerem ungenutzten brach gefallenden Grundstücke der ehemaligen Klinik im Randbereich des Kurparks von Bad Münster am Stein-Ebernburg zu sichern.

Da somit eine städtebaulich sinnvolle Wiedernutzbarmachung bzw. eine behutsame Nachverdichtung im bereits erschlossenen und bebauten Innenbereich des Stadtteils gewährleistet werden kann, die Fläche für den Vorhabenträger verfügbar ist und die geplante Nutzungsmischung mit einem hohen Anteil an benötigten Wohnraumstrukturen, einem Nahversorger sowie einer Kita und einer Arztpraxis städtebaulich und infrastrukturell einen Gewinn für die Stadt Bad Kreuznach

und den Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg darstellt (weitere Vorteile siehe Kap. 1), erübrigen sich an dieser Stelle weitere Aussagen zu potenziellen Alternativ-Standorten.

6. Erschließung

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die seit langem vollständig realisierte Erschließung des im Geltungsbereich für lange Zeit bestehenden Klinikbetriebes.

Grundsätzlich ist demzufolge die Erschließung des Änderungsgebietes durch die bestehenden verkehrlichen Anbindungen sowie durch die Anbindungsmöglichkeiten aller erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen an bestehende, auch für die künftige Nutzung hinreichend ausgelegte Anlagen im bzw. im unmittelbaren Randbereich der seit langem voll erschlossenen Plangrundstücke (in der Kurhausstraße, aber auch in der Berliner Straße) vollständig gesichert.

Gleichwohl sollen auch hinsichtlich der erschließungsrelevanten Parameter zeitgemäße Verbesserungen bzw. Optimierungen vorgenommen werden (dazu s. Erläuterungen im Durchführungsvertrag, aber auch in den nachfolgenden, vor der Offenlage gleichwohl noch zu aktualisierenden Unterkapiteln).

6.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

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

- **Elektrizität**

In der Kurhausstraße liegen unterirdische Versorgungsleitungen, von denen jeweils Hausanschlüsse zu den beiden bebauten Klinik-Grundstücken verlaufen, sodass auch diese Versorgung gewährleistet ist.

Konkret neu geplant ist jedoch bereits eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des südöstlichen Hauptgebäudes, die voraussichtlich in Form von stilisierten „Salzkristallen“ ausgeführt werden sollen, welche dem besonderen Standort (u. a. unmittelbar neben einer Saline) sichtbar Rechnung tragen soll. Die Möglichkeiten der Installation weiterer PV-Anlagen werden vom Vorhabenträger derzeit noch geprüft.

➤ **Weitere Erläuterungen folgen; nach Konkretisierung des bislang noch nicht vorliegenden Energie- und Versorgungskonzeptes des Vorhabenträgers.**

- **Erdwärme**

Für die Nutzung von Erdwärme wäre grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach einzureichen. Aufgrund der in Kap. 4.2 bereits erläuterten Lage in einem abgegrenzten bzw. einem im Entwurf vorliegenden Heilquellschutzgebiet ist im vorliegenden Fall außerdem eine Genehmigung bei der SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz) einzuholen.

➤ **Weitere Erläuterungen folgen; nach Konkretisierung des noch nicht vorliegenden Energie- und Versorgungskonzeptes des Vorhabenträgers.**

- **Kommunikationsmedien**

Auch die fernmeldetechnische Versorgung der bebaubaren Grundstücke ist bereits gegeben und ggf. vom Vorhabenträger an seine Erfordernisse und Bedürfnisse anzupassen.

6.2 Entsorgung

- Abwasser:

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

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

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

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht keine zusätzliche Überbaubarkeit und somit keine Mehrversiegelung gegenüber der rechtskräftigen Planung (dazu sei auf die Erläuterungen zur Bilanzierung der Versiegelung in Kap. 9.4 [folgt zur Offenlage] verwiesen).

Anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser kann unverändert in die angrenzende Ortskanalisation mit Anschluss an die Kläranlage abgeleitet werden, zumal der gesamte Geltungsbereich bereits – gemäß den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den bislang bestandskräftigen Nutzungen - in den hydraulischen Kapazitätsberechnungen berücksichtigt ist.

- Gemäß den Informationen der Stadtwerke Bad Kreuznach ist das südöstliche Teilgebiet (Kurhausstraße 27-29) derzeit über die südliche Grünfläche am Gradierwerk vorbei im Kurpark an das öffentliche Netz angeschlossen. Diese Entwässerung muss so beibehalten werden.
- Hingegen ist das Gebäude Kurhausstraße 8 an die Kurhausstraße angeschlossen und muss auch weiterhin dahin entwässern. Dies wird nun seitens des Trägers bereits bei der Kanalsanierung berücksichtigt, die ab IV. Quartal 2022 in diesem Gebiet geplant ist.
- Die Entwässerung der Mobilitätsstation auf der bisherigen Parkplatzfläche an der Berliner Straße ist allerdings an die öffentliche Kanalisation in der Berliner Straße anzuschließen. Auch das wird in der Planung der Kanalsanierung berücksichtigt.

Da die bisher festgesetzten Grundflächenzahlen in den beiden südlichen Teilgebieten sogar reduziert werden und die neue Bebauung auf der bisherigen Parkplatzfläche gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung (Festsetzung als Parkplatzfläche ohne Einschränkungen zur Überbauung) keine und gegenüber dem tatsächlichen aktuellen Bestand eine relativ geringe zusätzliche Versiegelung zur Folge hat, ist künftig nach derzeitigem Planungsstand auch keine höhere Versiegelung zulässig als bisher, sodass im Hinblick auf die Abwasserbewirtschaftung durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung keine Änderung (bzw. zumindest keine Verschlechterung) gegenüber dem Status quo eintreten wird.

Angesichts dessen sowie der am Standort ohnehin relativ geringen Niederschlagsmengen sind somit weder eine Mehrbelastung der Abfluss situation noch eine Verringerung der Grundwasserspeisung noch andere wasserwirtschaftliche Nachteile zu erwarten.

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

Zudem dient die verbindlich in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung für die beiden Teilgebiete beiderseits der Kurhausstraße verbindlich festgesetzte Dachbegrünung für Neubauten der Reduzierung des zu bewirtschaftenden Wassers. [Dies wird vor der Offenlage noch konkretisiert und mit Flächenangaben belegt].

Genaueres ist daher im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung vom Vorhabenträger - in Abstimmung mit den Stadtwerken Bad Kreuznach und der Unteren Wasserbehörde – festzulegen. Eine gezielte Einleitung in den Untergrund oder gar in ein Gewässer bedingt auf jeden Fall ein **separates wasserrechtliches Verfahren**.

Aufgrund der bereits in Kap. 4.2 (im Unterpunkt 'Wasserrechtlich begründete Schutzgebiete / Heilquellschutz') erläuterten Lage in einem abgegrenzten bzw. in einem im Entwurf befindlichen Heilquellschutzgebiet sind die in dem genannten Unterpunkt benannten Maßnahmen (so z. B. Bohrungen oder Erdaufschlüsse ab einer bestimmten Tiefe oder Maßnahmen zur Beeinträchtigung der Grundwasserstände) zu beachten, und zahlreiche weitere Maßnahmen bedürfen zumindest der Genehmigung durch die SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz).

➤ **Weitere Erläuterungen folgen; nach Konkretisierung des noch nicht abschließend vorliegenden Oberflächenwasserbewirtschaftungskonzeptes des Vorhabenträgers.**

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt unverändert gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Bad Kreuznach. Die Abholung des Abfalls erfolgt unverändert über die Bereitstellung der Müllgefäße an den von dem Abfuhrunternehmen angefahrenen angrenzenden Kurhausstraße und der Berliner Straße.

6.3 Verkehr

- **Straßenrechtliche Vorgaben**

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

- **Verkehrliche Anbindung**

Der Vorhabenträger hat zur konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung bereits ein Fachbüro (SHG INGENIEURE GMBH, Montabaur) mit der detaillierten Planung des fließenden und ruhenden Verkehrs beauftragt.

Insbesondere, um die Leistungsfähigkeit der von dem künftigen Verkehr betroffenen Knotenpunkte ermitteln zu können, wurde am 29.03.2022 eine Verkehrszählung an den Knotenpunkten B 48 / L 235 Naheweinstraße / Berliner Straße und Berliner Straße / Rheingrafenstraße durchgeführt und ausgewertet. Die Ergebnisse wurden mit dem LBM Rheinland-Pfalz besprochen, anhand von vorhandenen Zählungen geprüft und als plausibel beurteilt.

Die dabei gewonnenen Werte wurden sodann auf den Prognosehorizont des Jahres 2035 hochgerechnet, um auch für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung auf der sicheren Seite“ zu sein (üblicherweise wird in Rheinland-Pfalz das Jahr 2030 angesetzt). Die Abschätzung der Verkehre wurde im Hinblick auf die konkret geplanten Nutzungen in vier Gruppen

(Wohnen, Sonstiges, Gewerbe und Einzelhandel) unterteilt und ausgewertet. Außerdem erfolgte für die Leistungsfähigkeitsberechnungen für die beiden Knotenpunkte B 48 / L 235 Naheweinstraße / Berliner Straße sowie Berliner Straße / Rheingrafenstraße eine Verteilung der abgeschätzten Verkehre auf die jeweilige Vor- und Nachmittagsspitzenstunde, um auch hier eine „worst-case“-Annahme für die Schallschutz-Bewertungen zu sichern.

➤ *Diese Berechnung ist derzeit (Juni 2022) noch in Bearbeitung. Nach ersten Einschätzungen der Gutachterin sind keine Probleme hinsichtlich der Leistungsfähigkeit zu erwarten.*

Die verkehrliche Erschließung der drei Änderungsbereiche erfolgt auch künftig im Wesentlichen über die bereits bisher der Anbindung dienenden Straßen.

- Die geplante Mobilitätsstation im Norden wird über die Berliner Straße erschlossen, die auch bisher den dortigen Parkplatz anbindet.
- Die beiden ehemaligen Klinik-Gebäude werden unverändert über die angrenzende Kurhausstraße erschlossen, wobei aber – als ein zentrales Ziel der die Planung der Vorhabenträgerin – der Verkehr auf die neu geplante Mobilitätsstation konzentriert und so weit wie möglich aus der Kurhausstraße herausgehalten werden soll.

Dazu dient das im nachfolgenden Unterpunkt erläuterte Stellplatz- und Mobilitätskonzept.

• **Ruhender Verkehr / Mobilitätskonzept**

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

Das im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung bereits beauftragte Büro (s. vorstehender Unterpunkt) hat dazu aber bereits konkrete Konzeption entworfen, welche die bereits konkret geplanten Nutzungsstrukturen berücksichtigt und außerdem Vorgaben verschiedener Abteilungen der Stadtverwaltung (Stadtplanung, Bauaufsicht, Jugendamt etc.) beachtet, die teilweise über die Mindestanforderungen der o. g. Verwaltungsvorschrift hinausgehen.

Nach aktuellem Stand ist demnach folgendes (*vorläufig – vor der Offenlage zu aktualisieren*) geplant (Quelle der Aussagen: SHG INGENIEURE GMBH, Montabaur, Sachstand 31.05.2022):

Es ist eine Mobilitätstation (‘Mobilhub’) im Norden des Plangebietes vorgesehen, in welcher der ruhende Verkehr für die neuen Vorhaben sowie die durch den dort geplanten Bau eines Parkhauses entfallenden öffentlichen Stellplätze untergebracht werden sollen. In diesem Teilgebiet sollen insgesamt 153 Stellplätze verortet werden. Lediglich 12 Stellplätze sind im Straßenraum an der Kurhausstraße, die den neu geplanten Nutzungen Gastronomie, Kita, Arztpraxen und dem geplanten Nahversorger zugeordnet werden sollen, vorgesehen, um diesen Bereich so weit wie möglich von Verkehr frei zu halten, wobei jedoch Anlieferungen erforderlich werden und hier abgewickelt werden müssen (Maßnahmen zur zeitlichen Beschränkung des Parkens sind vorgesehen, aber in Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Stadtverwaltung noch zu konkretisieren).

Als Mobilitätsmaßnahmen, die den Platz für den Individualverkehr vermindern sollen, sollen 5 E-Car-Sharing Fahrzeuge und 6 Bike-Sharing Fahr- bzw. Lastenräder angeboten werden, für die eine entsprechende genaue Verortung noch in Bearbeitung ist.

Darüber hinaus sind insgesamt 217 Fahrradstellplätze für die neuen Vorhaben im Plangebiet geplant, wofür gemäß den vorgenommenen Abstimmungen mit den Ansätzen

- 3,0 Stellplätze je Wohneinheit,
 - 2,0 Stellplätze je Ferienwohnung,
 - 0,5 Stellplätze für Pflegeeinrichtungen und
 - 1,0 / 2,0 / 3,0 Stellplätze (je nach Wohnungsgröße – ob 1, 2 oder 3 Zimmer) für den geförderten Wohnungsbau,
- gerechnet wird.

Ein Teil dieser Fahrradstellplätze wird im Kellergeschoss der Gebäude in der Kurhausstraße 27/29 untergebracht, dessen Räume ebenerdig und barrierefrei zugänglich sind; weitere Fahrradstellplätze sind (ebenfalls ebenerdig) mit den in der Stadt inzwischen regelmäßig verwendeten Anlehnbügeln an der rückwärtigen Seite des Mobilitäts-Hubs und an der Kurhausstraße 27/29 geplant (s. Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan).

Der kurze Fußweg zwischen Mobilitätsstation und dem südlichen Gebäudekomplex (mit der Kita) soll attraktiv (insbesondere für Kinder) gestaltet werden, nicht zuletzt um das Bringen und die Abholung der Kinder auch über die Mobilitätsstation abzuwickeln und so die zu den beiden Stoßzeiten häufig zu beobachtenden „Eltern-Taxis“ aus der Kurhausstraße fernzuhalten.

[Die genauere Ausgestaltung ist landschaftsgestalterisch noch zu konzipieren und wird vor der Offenlage den Unterlagen beigelegt].

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Vorhabenbezug des Bebauungsplanes

Als Bedingung für die Zulässigkeit von Vorhaben wird zunächst festgesetzt, dass im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB (dazu s. Erläuterungen in Kap. 2) nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (zu den einzelnen Nutzungen s. u., Kap. 7.2).

Um aber dem Vorhabenträger – nicht zuletzt auch im Hinblick auf die sehr differenzierten Nutzungsstrukturen - mittelfristig dennoch weitere Spielräume zu belassen, die über die engen Grenzen des differenzierten Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) hinausgehen, wird explizit die Möglichkeit eröffnet, dass der Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB geändert oder neu abgeschlossen werden kann und dass auch solche Vorhaben zugelassen werden können, die vom VEP abweichen, sofern folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Der Abschluss der Umsetzung des im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhabens muss 3 Jahre zurückliegen (Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB).
- Das Vorhaben muss den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen (der daher „weitere“ Festsetzungen trifft als der VEP).
- Ihre Zulässigkeit muss durch eine Änderung oder Neufassung des Durchführungsvertrages im Sinne des § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB vereinbart werden.

Dadurch soll die Möglichkeit offen gehalten werden, ggf. flexibel auf sich neue ergebende Erfordernisse reagieren zu können, ohne jeweils den Bebauungsplan förmlich und (zeit-)aufwändig ändern zu müssen.

Die Stadt Bad Kreuznach als Planungsträger verfügt über den Durchführungsvertrag somit auch in diesem Fall weiterhin über die vollen Mitspracherechte, die damit sogar über die Möglichkeiten der Einflussnahme in anderen Bebauungsplangebieten hinausgehen.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Wie in Kap. 2 bereits erläutert, wird zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Nutzung und im Sinne einer langfristigen Investitionssicherheit als privater Belang des Vorhabenträgers das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingesetzt.

Da für die Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 Abs. 3 BauGB weder eine formale Bindung an den abschließenden Festsetzungs-Katalog des § 9 BauGB noch auf inhaltliche und textliche Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestehen, wird -

auch im Hinblick auf die geplanten disparaten Nutzungsstrukturen und der demgegenüber eher statischen bzw. unflexiblen Kategorien der BauNVO - auf eine Definition der Art der baulichen Nutzung nach den Einteilungen der BauNVO verzichtet.

In Ziffer 1.1 der Textfestsetzungen werden die geplanten Nutzungen in den drei Teilgebieten jedoch hinreichend differenziert aufgelistet.

Demnach sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Hierzu zählen insbesondere (untergliedert nach den drei bebaubaren Teilgebieten):

- a.) Auf der Teilfläche süd-südöstlich der Kurhausstraße (Haus-Nummern Kurhausstraße 27 und 29):
 - ein Nahversorgungsladen / Gastronomie, ,
 - eine Kindertagesstätte,
 - diverse Wohnnutzungen – so insbesondere sog. „Townhouse-Wohnungen“ auf zwei Ebenen (einem Reihenhaus vergleichbare Wohnungen für Familien), Etagenwohnungen, Ferienwohnungen, sowie Penthouse-Wohnungen.
 - Mit dem kleinfächigen Nahversorgungsladen (der bspw. auch in Wohngebieten zulässig und somit strukturell mit den vorhandenen und den geplanten Nutzungen vereinbar ist) soll die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht für die Bewohner der neuen Wohnnutzungen im Änderungsgebiet, sondern für den Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg insgesamt (insbesondere für die westliche Hälfte der Ortslage), verbessert werden, zumal der nächste Einkaufsmarkt vom Geltungsbereich aus eine fußläufige Entfernung von mindestens 760 m aufweist. Alternativ oder ergänzend wird derzeit vom Vorhabenträger noch die Ansiedlung eines kleinen gastronomischen Angebotes (Bistro / Imbiss / Café o.a.) geprüft. ...
 - Mit der geplanten Kindertagesstätte soll der (nicht zuletzt bereits infolge der jüngeren politischen Vorgaben) gestiegene Bedarf des Stadtteils an Kita-Plätzen gedeckt werden, zumal eine in Bad Münster bestehende Kita an dem bisherigen Standort aufgelöst (bzw. eben an den Planstandort verlagert) werden soll.
 - Die im 3. Spiegelstrich unter Buchstabe a) aufgeführten unterschiedlichen Wohnnutzungen dienen der Deckung des Wohnungsfächchenbedarfes, der aktuell bekanntlich in der gesamten Stadt Bad Kreuznach sehr hoch ist. Da die Flächenentwicklungs dynamik in der Kernstadt beschränkt ist, ist es erforderlich, dass die Stadtteile dafür eine möglichst große Entlastungsfunktion aufweisen. Dies gilt natürlich in hohem Maße für den Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg, der angesichts der sehr attraktiven Umgebung und der ausreichend guten Infrastruktur einen außergewöhnlich hohen Wohnwert aufweist. Der in diesem Teilgebiet angestrebte Mix aus verschiedenen Formen frei finanzierten Wohnraums für Familien verschiedener Größe (Etagenwohnungen, „Townhäuser“) und unterschiedlicher Nutzergruppen (Penthouse) sowie einem (noch genauer festzulegenden) Anteil an lagebedingt sehr attraktiven Ferienwohnungen lässt sicher eine kurzfristig vollständige Auslastung der angebotenen Flächen annehmen.
- b.) Auf der Teilfläche nord-nordwestlich der Kurhausstraße (Haus-Nr. Kurhausstraße 8):
 - barrierefreie Arztpraxen;
 - gastronomische Nutzung;
 - diverse Wohnnutzungen aus gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau – so insbesondere Seniorenwohnungen (mit unterschiedlichen Pflege- bzw. Betreuungsgraden), Wohnungen für geförderten Wohnraum.
 - Dem infolge der bekannten Ursachen (demografische Entwicklung, hoher Anteil an aus dem Berufsleben ausscheidenden Ärzte u.v.a.m.) auch im Umfeld der Stadt Bad Kreuz-

nach zu beobachtenden Rückgang an lokalen medizinischen Versorgungsstrukturen soll an diesem dafür prädestinierten Standort entgegengewirkt werden.

- Nicht nur als sinnvolles Ergänzungs-Angebot für die Bürger Bad Münsters, sondern auch im Hinblick auf die Fremdenverkehrsstrukturen im Stadtteil soll eine gastronomische Nutzung (bspw. ein Café mit integrierter Bäckerei, ein Bistro / Imbiss o.ä.) in dieser dafür attraktiven Lage - inmitten von Wohngebieten, am Rande des Kurgebietes sowie am Nahe-Radweg - zu einer entsprechenden Aufwertung und zu einer Diversifizierung des gastronomischen Angebotes beitragen.
 - Der im gesamten Stadtgebiet Bad Kreuznachs gegebene sehr hohe Bedarf an Wohnungen für geförderten Wohnraum und (ebenfalls demografisch bedingt) sowie an geeigneten Wohnungen für Senioren mit unterschiedlichen Pflege- bzw. Betreuungsgraden soll ebenfalls in diesem zentralen Teilgebiet gedeckt werden. Bei dem Anteil der Wohnungen für geförderten Wohnungsbau muss der Vorhabenträger die dafür gelgenden quantitativen Vorgaben der Stadt berücksichtigen (Regelung im Durchführungsvertrag).
- c.) Auf dem bestehenden Parkplatz an der Berliner Straße im Norden des Geltungsbereiches:
- eine mehrgeschossige Mobilitätsstation ('Mobilhub') mit einem Parkhaus zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie zur Bereitstellung verschiedener Mobilitätsangebote (unterschiedliche Sharing-Angebote – Auto, Fahrrad, E-Scooter etc.) sowie entsprechende Ladestationen für die Elektromobilität;
 - ebenerdige Stellplatzflächen, auch mit den vorstehend genannten Angeboten.
- Damit soll der Bedarf an Stellplätzen und alternativen Mobilitätsangeboten gedeckt werden. Dazu sei auf die ausführlichen Erläuterungen in Kap. 6.3, Unterpunkt 'Ruhender Verkehr / Mobilitätskonzept' verwiesen.

Darüber hinaus sind in den Teilgebieten a.) bis c.) ausdrücklich auch folgende Nutzungen zulässig:

- sonstige im Durchführungsvertrag aufgeführte Nutzungen und Einrichtungen;
 - die für die jeweiligen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, einschließlich der Flächen und Anlagen für die erforderliche Infrastruktur (Ver- und Entsorgung, Verkehr, Technik), sowie Freiflächen mit Grün- bzw. Gartenanlagen und Bepflanzungen;
 - sämtliche sonstige dem jeweiligen Vorhaben bzw. der jeweiligen Nutzung dienliche Flächen bzw. Nutzungen.
- Dies hat mehr oder weniger klarstellenden (und die textlichen Festsetzungen angemessen „weitenden“) Charakter zur planungsrechtlichen Sicherung der konzipierten Nutzungs durchmischung in dem gesamten Vorhabens- bzw. Änderungsgebiet

7.3 Maß der baulichen Nutzung

(Hinweis: Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht zwingend an die Festsetzungen der Baunutzungsverordnung gebunden. Gleichwohl dienen die Vorgaben dieser Verordnung als städtebaulicher Orientierungsrahmen, mit dessen Hilfe auch die gesamt-städtebauliche Bewertung des Vorhabens sachgerecht vorgenommen werden kann).

Daher wird im vorliegenden Fall das Maß der baulichen Nutzung mit Hilfe der im Folgenden erläuterten Maßfaktoren - Grundflächenzahl oder Größe der Grundfläche sowie Zahl der Vollgeschosse oder Gesamthöhe der baulichen Anlagen / Gebäudehöhen - bestimmt, die auch bisher in den hier gültigen Bebauungsplanungen der 5. und der 6. Änderung festgesetzt waren – nicht zuletzt, um damit eine Vergleichbarkeit der neuen gegenüber der bisher rechtskräftigen Planung zu ermöglichen.

Grundsätzlich ist dazu folgendes vorab anzumerken:

Hinsichtlich der Baukubatur sieht das Gesamtkonzept des Vorhabenträgers den weitestgehen- den Erhalt der Bausubstanz ohne Neu- und Ersatzbauten auf dem bisherigen Klinik-Gelände beiderseits der Kurhausstraße vor. Zur Reduzierung der Baumasse soll teilweise das oberste Geschoss und ein Teil des eingeschossigen Baukörpers des südlichen Gebäudes sowie ein Teil des nördlichen Gebäudes zurückgebaut werden.

Außerdem wird der 4-tiege Garagenbau am Nordrand des Gebäudekörpers Kurhausstraße 8 zurückgebaut.

Hierdurch verbessern sich auch die Wohnbedingungen (bessere Belichtung und Belüftung), die Höhe wird verringert (Annäherung an Umgebungsbebauung) und der Anteil versiegelter Fläche wird reduziert.

7.3.1 Grundflächenzahl (GRZ), Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (GR)

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen (in den beiden Teilgebieten beiderseits der Kurhausstraße) auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grundflächenzahl (GRZ) oder (nur im nördlichen Teilgebiet) durch die Festsetzung einer Grundfläche (GR) festgelegt.

- Für das südliche Teilgebiet gemäß Ziffer 1.1 Buchstabe a) der textlichen Festsetzungen (Kurhausstraße 27-29), in dem bisher eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,5 galt, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Diese Reduzierung ermöglicht immer noch die vom Vorhabenträger hier vorgesehenen Nutzungen und dient gleichzeitig der Minderung der Versiegelung (mit den bekannten Vorteilen für den Boden- und den Grundwasserhaushalt etc.) und indirekt auch der Erhöhung des Freiflächengrades und somit auch den lokalklimatischen Belangen im Übergang zu den Grünzonen des Kurparks.

Damit soll auch dem in § 1a BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der an gleicher Stelle im BauGB geforderten Begrenzung von Bodenversiegelungen "auf das notwendige Maß" Rechnung getragen werden.

- Für das mittlere Teilgebiet gemäß Ziffer 1.1 Buchstabe b) der Textfestsetzungen (Kurhausstraße 8), in dem bisher eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,6 galt, wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Auch diese Reduzierung lässt immer noch die vom Vorhabenträger hier vorgesehenen Nutzungen zu und dient ebenfalls den oben bereits genannten ökologischen und ortsbildästhetischen Vorteilen.
- Für die im nördlichen Teilgebiet (gemäß Ziffer 1.1 Buchstabe c) der Textfestsetzungen) geplante Mobilitätsstation wird – im Hinblick auf den einen geplanten Baukörper – eine absolute **Grundfläche (GR)** von 780 qm festgesetzt, die sich aus den konkreten Planungen des Vorhabenträgers für das geplante Parkhaus ergibt. (Dazu siehe Erläuterungen in Kap. 6.3, Unterpunkt 'Ruhender Verkehr / Mobilitätskonzept').

Diese Grundfläche wird benötigt, um den hohen Stellplatzbedarf sowie den Flächenbedarf für die geplanten alternativen Mobilitäts-Angebote decken zu können.

Hier war im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher eine Öffentliche Verkehrsfläche („Parkfläche“) festgesetzt, ohne textliche Vorgaben zur Überbaubarkeit; es war lediglich in der Planzeichnung am Ostrand (Flurstück 78/1 sowie nördliche Erweiterung zur Berliner Straße hin) eine „nicht überbaubare Grundfläche“ festgesetzt; zudem waren am Südrand sowie zur Berliner Straße hin (dort allerdings unterbrochen durch die Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche) je 2 m breite Streifen für das „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

- Um in diesem nördlichen Teilbereich auch weiterhin Möglichkeiten der fußläufigen Erreichbarkeit der westlich angrenzenden Ladenzeile sowie für Stellplätze und die genannten alternativen Mobilitätsangebote (bike-sharing etc.) außerhalb des Parkhauses zu sichern, wird gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO festgesetzt, dass in diesem Teilgebiet über die festgesetzte Grundfläche hinaus die verbleibenden Flächen durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 Ziffern 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Grundflächen (d. h. die von "Garagen und Stellplätzen mit ihren Zu-

fahrten, die von „Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO“ sowie die von „baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ...“) überdeckt werden dürfen.

Die ansonsten geltende 50%-Regelung der BauNVO würde diese wichtigen Funktionen verhindern. Diese Erhöhung ist auch im Hinblick auf die auch bisher fast vollständig versiegelte Parkplatzfläche gerechtfertigt. Die bestehende (und vollständig befestigte) Rampe auf Parzelle 78/1 dient auch der Erschließung des rückwärtigen Bereiches der gemischten Nutzungen im Anwesen Kurhausstraße 8 und soll zudem die fußläufige Verbindung zwischen der Mobilitätsstation und der Kurhausstraße sichern.

7.3.2 Zahl der Vollgeschosse (Z) / Maximale Gebäudehöhe (GH)

Zum anderen wird - analog zu den bisher im Änderungsgebiet rechtskräftigen Festsetzungen - in den beiden Teilgebieten beiderseits der Kurhausstraße die maximale Zahl der Vollgeschosse (Z) festgesetzt, während die Höhenentwicklung des Baukörpers der Mobilitätsstation im nördlichen (bislang unbebauten) Teilgebiet durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH) definiert wird.

- Für das südliche Teilgebiet gemäß Ziffer 1.1 Buchstabe a) der textlichen Festsetzungen (Kurhausstraße 27-29) waren bisher (s. Abb. 5 und 6) im nördlichen Teilbereich 8 Vollgeschosse („VIII“ im Plan) zulässig. Hier wird die **Zahl der Vollgeschosse** nun auf 6 (VI) begrenzt, um die Baumasse – insbesondere die Geschossigkeit zur Kurhausstraße hin – in einem angemesseneren Maßstab zur näheren Umgebung zu gestalten. Allerdings sollen hier die stilisierten Salzkristalle als Photovoltaik-Anlagen (dazu s. Kap. 6.1 und Teilpläne des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Anlage) aufgestellt werden.

Lediglich im hinteren Bereich des nordöstlichen Baukörpers wird in einem Teilbereich die Zahl der Vollgeschosse auf VII festgesetzt, um hier die geplanten Penthousewohnungen errichten zu können, die jedoch überwiegend zurückgesetzt (gestaffelt) von den daneben liegenden niedrigeren Geschossen geplant sind, sodass die Außenwirkung dieses obersten („aufgesetzten“) Geschosses nochmals beschränkt wird.

Die im Rahmen der 6. Änderung des B-planes vorgenommene Erhöhung der Geschossigkeit von ursprünglich I auf II in der westlichen Hälfte des alten Baukörpers wird für diese Teilfläche (in der nun die Kita geplant ist) unverändert übernommen.

- Für das mittlere Teilgebiet gemäß Ziffer 1.1 Buchstabe b) der Textfestsetzungen (Kurhausstraße 8), waren bisher (s. Abb. 5) überwiegend 4 **Vollgeschosse** („IV“ im Plan) zulässig. Lediglich am nördlichen Ende des östlichen Gebäudeflügels waren für eine kleine Teilfläche maximal 2 Vollgeschosse zugelassen.

Hier wird die Zahl der Vollgeschosse nun weiterhin bei maximal IV belassen, wobei aber die Teilfläche mit maximal II Vollgeschossen im östlichen Gebäudeflügel nach Süden erweitert, somit deutlich vergrößert und die Höhenentwicklung dort (bisher maximal IV) somit deutlich verringert wird. Außerdem soll der zur Kurhausstraße hin orientierte, bisher tatsächlich nur 1-geschossige Teilbereich auch so erhalten werden, damit eine Höhenstaffelung gesichert wird, bei der die höheren Teilbereiche von der Kurhausstraße abgesetzt liegen und somit die sichtbare Außenwirkung der Baumasse spürbar gemindert wird.

- Für die im nördlichen Teilgebiet (gemäß Ziffer 1.1 Buchstabe c) der Textfestsetzungen) geplante Mobilitätsstation wird – da die Zahl der Geschosse bei dem in 'split-level'-Bauweise geplanten Parkhaus keine städtebaulich relevante Aussagekraft (im Hinblick auf die Außenwirkung für das Ortsbild etc.) hat – eine **maximale Gebäudehöhe (GH)** von 16,80 m festgesetzt, die sich aus den konkreten Planungen des Vorhabenträgers für das geplante Parkhaus ergibt.

Vorgesehen zur Deckung des ermittelten Bedarfes sind 5 Geschosse mit versetzten (insgesamt 11) Ebenen, wobei sich die Grundfläche nach oben verjüngt, sodass dadurch eine massive Außenwirkung gemindert wird.

Der Eindruck des Bauwerks soll zudem durch eine Fassadenbegrünung an allen 4 Seiten zusätzlich aufgelockert werden [*dies wird zur Offenlage konkretisiert und im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt*].

Die festgesetzte Höhe ist städtebaulich an diesem Standort vertretbar, zumal das nordwestlich folgende Hotelgebäude bereits 4,5 Geschosse und das südlich davon liegende Wohnhaus (westlich der Mobilitätsstation) sogar 7 Geschosse aufweist und somit das Parkhaus überragt. Östlich folgt ein 3,5-geschossiges Gebäude, zu dem allerdings bereits ein Abstand von über 9 m eingehalten wird.

Nördlich (und somit von einer Beschattung potenziellen am ehesten betroffen) folgt das Verwaltungsgebäude der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach, in dem im Erdgeschoss auch die Touristen-Information sowie Gewerbe (u. a. Friseur, Parkettstudio) untergebracht sind. Dieses Gebäude weist ebenfalls 3,5 Geschosse auf und ist zudem durch die Berliner Straße vom Parkhaus getrennt; der kleinste Abstand zwischen der Baugrenze des Parkhauses und dem Gebäudekomplex beträgt bereits 15 m, sodass nennenswerte Beeinträchtigungen (bspw. Verschattung bzw. Minderung von Belichtung o. ä.) für dieses Bauwerk ausgeschlossen sind. Zu der 1-geschossigen Ladenzeile westlich der Mobilitätsstation, die – auch infolge ihrer Grenzbebauung - dem Parkhaus am nächsten liegen wird, weist die Baugrenze einen Abstand von 6,0 m auf. Auch hier dient die geplante Verjüngung der Grundfläche nach oben hin (und damit der weiteren Vergrößerung des Abstandes der oberen Geschosse zur Grenze) der zusätzlichen Minderung von nachteiligen (oder gar „erdrückenden“) Wirkungen, die hier daher hier als vertretbar zu werten sind, auch wenn die geplante Mobilitätsstation - gegenüber dem Status quo eines versiegelten, aber unbebauten Parkplatzes – in diese Richtung wohl als stärkste Veränderung wahrgenommen wird.

- **Bezugspunkt**

Zur eindeutigen Bestimbarkeit der zulässigen Höhe wird als unterer **Bezugspunkt** für die Festsetzung der Gebäudehöhe die Oberkante des Gehwegbelages an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches (am gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 79/8, 79/2 und 80/18 in Flur 9) definiert.

Dieser Punkt wird als Höhe von 0,0 m angenommen, über der die oben genannten Gebäudehöhe zu bemessen ist. **Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe**

Um vermeidbare Konflikte im Genehmigungsverfahren zu vermeiden und die Umsetzung einer (hier noch nicht konkret geplanten, aber „angedachten“) Dachbegrünung auch auf dem Parkhaus-Baukörper zu sichern, wird im Satzungstext die Option einer Überschreitung eröffnet. Demnach sind **Überschreitungen** der für dieses Teilgebiet festgesetzten Gebäudehöhe in einem funktional erforderlichen Mindestumfang zulässig für die Herstellung einer Dachbegrünung (d. h. für den notwendigen technischen Aufbau, das Substrat und die Pflanzung sowie eine Attika oder vergleichbare Randabschlüsse) sowie für Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

7.4 Bauweise

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde für die beiden Teilgebiete der ehemaligen Klinik die „besondere Bauweise“ [„b“] festgesetzt, wonach „... die *maximal zulässige Länge der offenen Bauweise (...) innerhalb der überbaubaren Fläche überschritten werden*“ konnte.

Dies wird für diese beiden Teilgebiete beiderseits der Kurhausstraße (deren bestehende und weiterhin genutzte Gebäudeteile die Länge von 50 m teilweise überschreiten) sinngemäß beibehalten - formal wird dazu die abweichende Bauweise [„a“] festgesetzt, die wie folgt definiert wird: Zulässig sind – wie bei der offenen Bauweise – nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, wobei die maximale Länge der Gebäude nur durch die Baugrenzen beschränkt wird.

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

Damit wird die vorhandene Baukörper-Kubatur, die gemäß der Konzeption des Vorhabenträgers ja weitestgehend erhalten werden soll, planungsrechtlich weiterhin gesichert.

Für die in der Planzeichnung für das nördliche Teilgebiet festgesetzte offene Bauweise „o“ gilt die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Für die dort festgesetzte Parkplatzfläche war bisher keine Bauweise vorgegeben worden; die neue Festsetzung für die geplante Mobilitätsstation sichert diese offene Bauweise, die infolge der Baugrenzen ohnehin deutlich unterschritten wird (maximal 34 m Länge in Nord-Süd-Ausdehnung).

7.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt (*siehe Plandarstellung*).

Sie orientieren sich naturgemäß zwar relativ eng an den konkreten Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, belassen aber noch kleinere Spielräume, die sich ggf. bei der Ausführungsplanung ergeben, sodass dann im Genehmigungsverfahren überflüssige, städtebaulich nicht bedeutsame Konflikte vermieden werden können (dazu siehe Erläuterungen in Kap. 7.1)

Wie aus dem Vergleich der Planzeichnungen der rechtskräftigen Bebauungsplanungen (s. Abb. 5 und 6) mit der Planzeichnung ersichtlich wird, sind die überbaubaren Flächen gegenüber dem Status quo in mehreren Teilbereichen nun verkleinert, so insbesondere im rückwärtigen Bereich des südlichen Teilgebietes Kurhausstraße 27-29 (der auch im überschwemmungsgefährdeten Bereich liegt), sowie im Bereich des westlichen Gebäudeflügels des Teilgebietes Kurhausstraße 8, wo das Baufenster im Hinblick auf zusätzliche Freiflächen im Norden sowie auf eine attraktive Innenhofgestaltung im Norden und im Osten dezimiert wird.

Lediglich die bisher als Parkplatz genutzte Teilfläche am Nordrand, die bisher keine überbaubaren Flächen aufwies, erhält nun eine zusätzliches Baufenster, da sich eng an dem geplanten Parkhausbau orientiert und hinreichende Abstände zur Nachbarschaft sichert (dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen in Kap. 7.3.2 verwiesen).

- Ergänzende Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen:

- Mehr oder weniger klarstellend wird – ebenfalls zur Vermeidung von Konflikten im genehmigungsverfahren - auf Grundlage des § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ausdrücklich festgesetzt, dass ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Erker oder Terrassen über die Baugrenze hinaus um bis zu maximal 1,50 m zulässig ist, wobei die landesbauordnungsrechtlichen Vorgaben zu beachten sind. Demnach (gemäß § 8 Abs. 5 Satz 2 LBauO) müssen diese Gebäudeteile von der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze mindestens 2 m entfernt bleiben.

Dies dient dazu, dass die ansonsten recht restriktiven Vorgaben zu den Baufenstern nicht unverhältnismäßig starke Einschränkungen für den Bauverantwortlichen im Hinblick auf diese untergeordneten und nur gering außenwirksamen Elementen zur Folge haben.

- Außerdem wird - auf Grundlage des § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz BauNVO - ausdrücklich festgesetzt, dass die Baugrenzen unterirdisch überschritten werden können. Dies dient insbesondere dazu, um Flächen für ein geplantes Untergeschoss des Parkhauses (das der Verringerung der Baukörperhöhe dienen soll und sich auch infolge des dortigen Gefälles nach Süden hin anbietet) planungsrechtlich zu sichern.

7.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur planungsrechtlichen Sicherung angemessen großer Spielräume wird textlich festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten sowie sonstige bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können - zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu den beabsichtigten Zwecken - gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Allerdings dürfen dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtliche Vorgaben entgegenstehen.

7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

7.7.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen

Es wird verbindlich vorgegeben, dass Kfz.-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden sind. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite ≥ 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

Dies dient der Minimierung der Vollversiegelung und somit der Minderung der vermeidbaren Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes und ist mit relativ geringem und im Hinblick auf die positiven Auswirkungen vertretbaren Aufwand für den Vorhabenträger umsetzbar.

7.7.2 Boden- und wasserrechtlich begründete Beschränkung der Verwendung von Metalldächern und Metallfassaden

Aus Gründen der Vermeidung des Eintrages von derartigen Partikeln in den Boden- und Wasserhaushalt wird festgesetzt, dass Metalldächer und Metallfassaden nur dann zulässig sind, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

Dies ist in diesem Vorhabensgebiet nicht zuletzt aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet (s. Kap. 4.2) unbedingt erforderlich.

7.7.3 Artenschutzrechtlich begründete Festsetzungen

Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse (die nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegen, sondern zwingend zu beachten sind) werden zum Schutz der Fauna in diesem Stadium der Planung lediglich Zeitfenster für Rodearbeiten verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

- So wird aktuell nur festgesetzt, dass die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28. / 29.02. des Folgejahres zulässig ist. Diese Auflage stellt grundsätzlich nur die Übernahme einer bereits gültigen (und somit ohnehin zu beachtenden) Rechtsgrundlage aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) dar, wird aber ausdrücklich in die Textfestsetzungen übernommen, um dieser (auch im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag - s. *Anlage* - ausdrücklich für das Plangebiet benannten) Auflage eine bessere „Wahrnehmbarkeit“ zu sichern.
- **[Aussagen zu weiteren artenschutzrechtlich begründeten Vorgaben werden hier ggf. vor der Offenlage, nach Fertigstellung des in Arbeit befindlichen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, ergänzt.]**

7.7.4 Maßnahmen zum Vogelschutz an Fassaden und Fenstern

Nicht zuletzt aufgrund der Nähe zum Vogelschutzgebiet (das an der Nahe beginnt) wird festgesetzt, dass - zum Schutz vor Kollisionen von Vögeln mit transparenten und / oder spiegelnden Elementen von Fassaden und Fenstern etc. - auf Glas-Elemente möglichst verzichtet werden sollte.

Sofern dennoch Glas-Elemente verwendet werden, so werden die folgenden Maßnahmen verbindlich festgesetzt:

- Verwendung von entspiegeltem, möglichst reflexionsarmem Glas (Außenreflexionsgrad max. 15 %);
- Verwendung von geripptem, geriffeltem, mattierten, sandgestrahlten, eingefärbtem und / oder bedrucktem Glas (Punktraster, Bedeckung mindestens 25 %) bzw. Milch-Glas, Drahtglas, Gussglas o. ä.;
- Verwendung fester vorgelagerter Konstruktionen wie z. B. Rankgitter-Begrünungen oder „Brise Soleil“ (feststehender Sonnenschutz);
- Anbringen von Klebestreifen (außen und senkrecht anzubringen, mindestens 2 cm breit, Abstand maximal 10 cm untereinander, alternativ: Streifen nur 1 cm breit, dann Abstand untereinander maximal 5 cm).

Ergänzend, aber nicht als einzige Maßnahme, können auch Markierungen durch Filzstifte mit UV-Licht absorbierender Lösung („birdpen“ o. ä.) aufgebracht werden (diese sind aber nach jeder Reinigung zu erneuern).

Ausdrücklich wird im Satzungstext auch darauf hingewiesen, dass das Aufkleben von Greifvogel-Silhouetten o. ä. allenfalls in unverhältnismäßig dichter Anordnung (welche die Funktion einer Glasfassade konterkariert) einen gewissen Schutz für Vögel bietet, und dass daher darauf zu verzichten ist.

Mit diesen Auflagen kann mit vertretbarem Aufwand dem Vogelschutz in hohem Maße Rechnung getragen werden.

7.7.5 Dachbegrünung

Es wird textlich festgesetzt, dass in den beiden Teilgebieten a.) und b.) gemäß Ziffer 1.1 der Textfestsetzungen (also die beiden bereits bebauten Bereiche beiderseits der Kurhausstraße) Dächer als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7° auszubilden und fachgerecht zu begrünen sind, wobei die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 8 cm betragen muss.

Diese Dachflächen sind vollständig mit geeigneten Pflanzen (so insbesondere flachwüchsige, trockenheitsresistente Stauden und Gräser, bei stärkeren Substraten auch bodendeckende oder kleinwüchsige Gehölze) zu bedecken und dauerhaft zu unterhalten.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung dient insbesondere

- der Verringerung des Oberflächenwasserabflusses (Minderung der Spitzenabflüsse, Verzögerung der Ableitung des Regenwassers und - durch die Verdunstung bzw. die Aufnahme durch die Pflanzen - Minderung der Abflussmenge),
- der lokalklimatischen Anreicherung (durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich eine Verbesserung des Umgebungsklimas - Kühlung und Luftbefeuchtung; wichtig infolge der diesbezüglich starken Belastung des relativ stark verdichteten Plangebietes),
- der Filterung von Luftschaadstoffen und Feinstaub durch die Vegetation und das Substrat,
- der ökologischen Aufwertung (Lebensräume für Tiere),
- der Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baukörper,
- der Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfeldes für die Menschen, insbesondere bei einseh- bzw. begehbarer Dachbegrünungen,

- der Verbesserung von Blickbeziehungen aus den zahlreichen Fenstern von höheren Baukörpern in der näheren Umgebung (dazu s. Kap. 7.3.2),
- der optischen Aufwertung der Gebäudearchitektur (Imagewerbung „Grün am Bau“).

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

- sie bewirkt eine wirkungsvollere Temperaturdämpfung als eine Kiesschicht, bei geringerer Auflast;
- sie bewirkt Wärmedämmleistungen im Winter und Hitzeschutz im Sommer und damit einen Beitrag zur Energieeinsparung;
- sie bewirkt einen Schutz der Dachabdichtung vor Wind- und Witterungseinflüssen wie Sturm, Hagel, UV-Strahlung – damit verlängerte Lebensdauer der Dachabdichtung gegenüber unbegrünten Varianten;
- sie bewirkt einen Schutz der Dachabdichtung vor Extrembeanspruchung bei Spitzentemperaturen im Sommer und Winter;
- sie bewirkt eine Reduzierung des 'Flatterns' und damit einer Verringerung von Bauschäden und auch der Verdichtungen des Dämmmaterials sowie der Scher-Spannungen und hat somit letztlich geringere Reparaturkosten und längere Haltbarkeit des Daches zur Folge;
- sie bewirkt eine Verbesserung der Luftschalldämmung aufgrund der größeren Schwingungs trägheit der Gesamtfläche und eine gute Schalladsorption wegen der Struktur der Vegetation;
- sie hat - bei Intensivbegrünungen (die hier gleichwohl nicht vorgegeben werden) - zusätzliche Wohn- und Nutzflächen zur Folge (Sport, Spiel, Freizeit).

Es werden jedoch **mehrere Ausnahmeregelungen** festgesetzt, um unverhältnismäßige Vorgaben zu vermeiden:

- So sind Ausnahmen von der Flächendeckung der Begrünung lediglich zulässig für technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen, für Dachüberstände bzw. sonstige Randelemente der Dachkonstruktion, für die punktuellen Stützen von aufgeständerten Photovoltaikanlagen oder für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen.
- Außerdem gilt die Pflicht zur Dachbegrünung nicht für den Teil der Dachfläche in dem Teilgebiet b.) gemäß Ziffer 1.1 (Teilfläche nord-nordwestlich der Kurhausstraße), für das maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt ist, sowie für das Teilgebiet c.) gemäß Ziffer 1.1.
 - Es handelt sich zum einen um den eingeschossigen Vorbau des Gebäudekörpers der Kurhausstraße 8, der relativ schmal ist, weitgehend unverändert erhalten werden soll und der nur zu diesem Zweck statisch ertüchtigt werden müsste, was für die zudem relativ kleine Fläche unverhältnismäßig erschien.
 - Zum anderen wird die Dachbegrünung für die Mobilitätsstation [*aktuell noch*] nicht verbindlich vorgegeben. Der Vorhabenträger prüft derzeit noch (in Abstimmung mit Parkhaus-Fachplanern) die genaue technische Bauweise des Baukörpers und wird zudem aller Voraussicht nach Anforderungen zum Schallschutz (u. a. wohl auch in Form von gedämmten Decken) erfüllen müssen, die hier zum Schutz der Nachbarschaft prioritätär zu gewichteten bzw. aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zwingend erforderlich sind. Aufgrund der entsprechenden Unwägbarkeiten wird eine solche Auflage für dieses Teilgebiet [*zum derzeitigen Planungsstand*] nicht verbindlich vorgegeben.
- Schließlich kann von der Pflicht zur Dachbegrünung auch abgesehen werden, sofern auf mindestens 80 % der dafür nutzbaren Dachfläche Anlagen zur Energiegewinnung aus Solar-energie (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) errichtet werden.

Damit wird der solaren Energiegewinnung ein Vorrang eingeräumt, falls diese vom Vorhabenträger vorgesehen ist, es aber (bspw. aus statischen oder sonstigen Gründen) nicht oder nur unter unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist, diese Anlagen mit der Dachbegrünung zu vereinen.

[Es sei dazu darauf verwiesen, dass auch das Landessolargesetz Rheinland-Pfalz in § 4 Abs. 7 eine Klausel festgelegt hat, welche Spielräume – hier für die dort geregelte Vorgabe von Solaranlagen - wahren soll, sobald Dachbegrünung und Solaranlagen gleichzeitig geplant werden: Sofern eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung besteht, so ist diese Pflicht „*bestmöglich mit der Pflichterfüllung nach Absatz 1 Satz 1 oder nach Absatz 5*“ (d. h. der Pflicht, Solaranlagen zu installieren) „*in Einklang zu bringen*“; auch hier wird also der nicht immer einfachen Vereinbarkeit der beiden Nutzungen durch diese Öffnungs-Klausel Rechnung getragen].

7.8 Sonstige Anpflanzungen

Mehrere textliche und zeichnerische Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sollen dazu beitragen, dass - trotz des Ziels der Umnutzung dieses Innenbereiches - ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad erzielt wird. Damit sollen die bekannten daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen erzielt werden, welche nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch weiteren Teilen der umgebenden Bestands-Bebauung zugutekommt.

- ***Erläuterungen zu den noch nicht ausformulierten Festsetzungen zu Anpflanzungen werden hier vor der Offenlage, nach der bereits beauftragten und auch in den Vorhaben- und Erschließungsplan einzuarbeitenden landschaftsarchitektonischen Gestaltungsplanung für das Vorhabensgebiet, ergänzt.***

Dazu gehören voraussichtlich folgende Vorgaben bzw. Unterkapitel:

7.8.1 Anpflanzung von Einzelbäumen

Baumpflanzungen im Seitenraum der Baukörper und der beiden betroffenen Erschließungsstraßen sollen, ergänzend zu den übrigen Begrünungsfestsetzungen, im öffentlichen und privaten Bereich zur Belebung und inneren Durchgrünung des Vorhabensgebietes beitragen und damit vor allem die Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen mindern.

Außerdem besitzen derartige Pflanzungen im Randbereich von Straßen nachweislich eine geschwindigkeitsreduzierende und somit eine verkehrsberuhigende Wirkung.

- ***Konkrete Aussagen folgen vor der Offenlage.***

7.8.2 Sonstige Grüngestaltung der unbebauten Bereiche der Grundstücke

Ziel ist die innere Mindest-Durchgrünung der Plangrundstücke.

- ***Konkrete Aussagen folgen vor der Offenlage.***

7.8.3 Begrünung von Park- und Stellplätzen

Durch die Vorgabe zur Stellplatz-Begrünung soll ein Beitrag zu den daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen geleistet werden, was nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch dem angrenzenden öffentlichen Raum zugutekommt.

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

- **Konkrete Aussagen folgen vor der Offenlage.**

7.8.4. Fassadenbegrünung

(aktuell bereits konkret geplant an allen 4 Seiten der Mobilitätsstation im Norden sowie an den beiden Stirnseiten des Hauptbaukörpers im Teilgebiet süd-südöstlich der Kurhausstraße]

- **Konkrete Aussagen folgen vor der Offenlage.**

7.9 Erhalt von Pflanzungen

Im oben bereits erläuterten Sinne einer möglichst starken Durchgrünung des Plangebietes und vor allem zur Vermeidung und Minderung der Eingriffsintensität sollen vorhandene Bäume sowie ggf. auch weitere Pflanzflächen verbindlich zum Erhalt festgesetzt werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren bisher keine diesbezüglichen Vorgaben getroffen

- **Konkrete Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und / oder flächigen Bepflanzungen werden in der Planzeichnung vor der Offenlage, nach Fertigstellung der bereits beauftragten Bestandskartierung sowie der auch in den Vorhaben- und Erschließungsplan einzuarbeitenden landschaftsarchitektonischen Gestaltungsplanung für das Vorhabensgebiet, ergänzt.**

7.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Am östlichen Rand des Baukörpers im mittleren Teilgebiet Kurhausstraße 8 wird entlang des dort geplanten Fußweges, der künftig auf privatem Grund liegen wird, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um die Belange für weitere Nutzungsberechtigte zu sichern. Dieses Recht umfasst folgende Befugnisse:

- Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und / oder Pächter sowie der Unterhaltungs- und Nutzungsberechtigten für die über diesen Weg angebundenen Grundstücke sowie für Rettungsfahrzeuge;
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Errichtung, zum Betrieb, zur Änderung und zur Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen.

Der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzte Bereich ist freizuhalten von Gebäuden sowie von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern.

Evtl. Schächte von Ver- und Entsorgungsanlagen sind jederzeit frei zugänglich zu halten.

Weiteres wird im Durchführungsvertrag geregelt. Zudem ist notariell eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu bestellen.

7.11 Immissionsschutz

7.11.1 Schallschutz

Zur Erstellung der Bebauungsplanung wurde bereits ein schalltechnisches Gutachten beauftragt.

Dieses Gutachten ist noch in Arbeit und wird zur Öffentlichen Auslegung Anlage zur vorliegenden Begründung und somit Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanung.

Folgende Aufgabenstellungen sind darin zu bearbeiten:

- **Verkehrslärm im Plangebiet:**

Es sind die Geräuscheinwirkungen der Verkehrslärmquellen im Plangebiet zu ermitteln und zu beurteilen. Als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Verkehrslärm wird die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vom Juli 2002 i. V. m. dem Beiblatt 1 vom Mai 1987 herangezogen. Bei der Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes wird insbesondere auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 abgestellt.

- **Anlagenlärm aus dem Plangebiet:**

Die Entwicklung des (vom Vorhabenträger sogenannten) „SAL-Quartiers“ mit gemischten Strukturen (Wohnnutzungen, Mobil Hub, Nahversorger, Gastronomie, Café, Kindergarten etc.) hat schalltechnische Auswirkungen auf die vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen. Die Beurteilung erfolgt in Konkretisierung der DIN 18005 anhand der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ vom August 1998. Bei der Untersuchung des Anlagenlärms ist ein Hauptaugenmerk auf das geplante Parkhaus zu richten, da insbesondere durch diese Planungsabsicht schalltechnische Konflikte erwartet werden. Sofern die maßgeblichen Immissionsrichtwerte überschritten werden, ist die Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes erforderlich.

- **Anlagenlärm auf das Plangebiet:**

Durch die Planungen „SAL Quartier“ rücken schutzwürdige Wohnnutzungen an das Kurhaus und den Kurpark heran, so dass - immissionsschutzrechtlich gesehen - das Planvorhaben zu Einschränkungen der Bestandssituation führen könnte. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet sind dabei für die Gastronomie im Kurhaus nach der TA Lärm und für die Veranstaltungen im Kurpark nach der Freizeitlärmrichtlinie zu beurteilen.

- **Zunahme des Verkehrslärms:**

Durch die Entwicklung des Plangebiets wird zusätzlicher Verkehr auf den vorhandenen Straßenabschnitten generiert. Für die Aufgabenstellung „Zunahme des Verkehrslärms“ gibt es keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage. Die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms ist im Einzelfall zur prüfen und zu beurteilen. Dabei sind neben der Lärmzunahme weitere Aspekte u. a. die Lage des Plangebiets und die Erwartbarkeit der Verkehrszunahme zu berücksichtigen.

Weitere untersuchungsrelevanten Aufgabenstellungen sind nach aktuellem Planungsstand aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zu betrachten.

Auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung anhand der Kategorien der BauNVO wurde, wie in Kap. 7.2 bereits erläutert, auch aufgrund der Sicherung größtmöglicher Spielräume bei der Festlegung der konkreten Nutzungen, verzichtet.

Gleichwohl können die in Ziffer 1.1 der Textfestsetzungen definierten Nutzungsstrukturen im Hinblick auf eine immissionsschutzrechtliche Bewertung als Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO gewertet werden.

Auf Grundlage der Aussagen des schalltechnischen Gutachtens werden voraussichtlich Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BlmSchG) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgelegt.

Dies wird - nach vorläufiger gutachterlicher Einschätzung - die Ausgestaltung der Mobilitätsstation betreffen, die entsprechend zu dämmen und / oder (bspw. durch vorgebaute Fassaden, die begrünt werden sollen, o. ä.) abzuschirmen ist, um Emissionen aus Fahrzeugverkehr zu minimieren.

In der Planzeichnung wurde bereits das entsprechende Planzeichen in diesem Teilgebiet eingezzeichnet.

➤ **[Festsetzungen zum Schallschutz werden hier vor der Offenlage, nach Fertigstellung der bereits beauftragten schalltechnischen Untersuchung, ergänzt; voraussichtlich werden schallmindernde Maßnahmen am geplanten Parkhaus erforderlich.]**

7.11.2 Umweltfreundliche Beleuchtung

Die zur Beleuchtung getroffenen Festsetzungen, dass

- für Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig sind,
- dass Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel zu vermeiden sind, und
- dass die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken sind,

werden - nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - vor allem aus immissionsrechtlichen sowie aus tierökologischen und aus landschaftsästhetischen Gründen getroffen.

Die genannten Beleuchtungsmedien sollen zum einen aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit gegenüber der nachtaktiven Fauna verwendet werden. Diese Beleuchtungskörper besitzen aufgrund der fehlenden UV-Abstrahlung, der geringen Lichemission im blauen Spektralbereich, des geringen Streulichtanteils und der (verglichen mit herkömmlichen Lampen) unbedeutenden Wärmeentwicklung ein besonders niedriges Anlockungs- und Gefährdungspotenzial für nachtaktive Insekten.

Zudem wird generell die Außenwirkung der künstlichen Beleuchtung in diesem im Süden an den Außenbereich angrenzenden Kulturlandschafts-Ausschnitt gemindert.

Schließlich weisen LED-Lampen bekanntlich ökonomische Vorteile gegenüber herkömmlichen Leuchtkörpern auf (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute).

Eine Ausnahme wird für Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten zugelassen, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert werden und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen, zumal diese in der Regel die o.g. Nachteile nicht aufweisen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Abschnitt 2. der textlichen Festsetzungen werden mehrere gestalterische Festsetzungen getroffen.

Durch diese Festsetzungen soll in diesem innerörtlichen Teilgebiet ein mehr oder weniger geschlossenes Erscheinungsbild hinsichtlich der genannten Gestaltelemente gewahrt bzw. erzielt werden und sich auch die entstehende Bebauungs-‘Landschaft’ möglichst harmonisch an die gewachsene Orts-Struktur der näheren Umgebung anfügen.

Daher hat der Planungsträger mehrere Festsetzungen beschlossen, die dazu dienen sollen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen vom Orts- bzw. Landschaftsbild fern zu halten, ohne aber gleichzeitig den Bauverantwortlichen allzu viel Gestaltungsspielraum zu nehmen. Aus diesem Grunde werden auch jeweils möglichst breite Spektren für die einzelnen Gestaltungsparameter festgesetzt und nicht unverhältnismäßig eng gefasste Vorgaben.

Auch werden die Vorgaben auf wenige (dem Planungsträger für die Außenwirkung in den öffentlichen Raum wesentlich erscheinende) Elemente (Solaranlagen, Werbeanlagen, unbebaute Bereiche, Außenfassaden, Abstellflächen für Müllgefäße o. ä.) beschränkt, während dem Vorhabenträger die übrige Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen freigestellt bleiben soll.

Außerdem wird, zur Vermeidung von unangemessenen Einschränkungen für rechtmäßig errichtete Bebauung, ausdrücklich festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen nicht für die jeweils von den Festsetzungen betroffenen Elemente, Gebäudeteile und Anlagen an denjenigen Gebäuden und baulichen oder sonstigen Anlagen gelten, die zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes (**geplant:** 21.07.2022) nachweislich bereits rechtmäßig errichtet worden waren und die einem Umbau oder einer Umnutzung zugeführt werden. Dies betrifft somit die Bestands-Anwesen Kurhausstraße 8 sowie 27-19.

8.1 Solare Energiegewinnung auf Dächern

Die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren wird generell zugelassen, zumal deren bekannte ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als die mglw. betroffenen ortsbild-gestalterischen bzw. landschaftsästhetischen Belange.

Zur besseren gestalterischen Einbindung in die Dachelemente wird jedoch festgesetzt, dass die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen.

Bei den im Geltungsbereich geplanten flachen oder flach (bis maximal 7°) geneigten Dächern sind hingegen auch freistehende Anlagen zulässig, da ansonsten auf ihnen keine Solaranlagen mit einer sinnvollen Neigung errichtet werden könnten.

Um die grundsätzlich erwünschte Solarenergienutzung aber im Einzelfall nicht unverhältnismäßig einzuschränken, wird eine Ausnahme-Regelung eröffnet, wonach von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben Abweichungen zugelassen werden können, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

Anderweitige gesetzliche Vorschriften zur solaren Energiegewinnung, wie bspw. die des Landessolargesetzes von Rheinland-Pfalz, bleiben von den vorstehenden Festsetzungen unbenommen, und sind unabhängig von diesen (prioritär) zu beachten.

Die konkreten Planungen des Vorhabenträgers zur Installation von Anlagen zur solaren Energiegewinnung werden zur Offenlage konkretisiert und dann auch im VEP geregelt.

8.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung, dass Befestigungen, welche die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, nur dann zulässig sind, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert, stellt lediglich eine Übernahme einer landesbaugesetzlichen Vorgabe (des § 10 Abs. 4 LBauO) dar.

Das Gebot der gärtnerischen Anlage der *nicht überbauten Grundstücksflächen* (soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden,) soll die Nutzung dieser Bereiche als Arbeits- oder Lagerflächen verhindern, die häufig den Nachbarschaftsschutz beeinträchtigen und dem Ortsbild abträglich sind. Außerdem soll damit auch indirekt die innere Durchgrünung und somit die lokalklimatische und ästhetische Optimierung des Baugebietes gefördert werden.

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

Ähnliches gilt für die Verwendung von Folien, Textilgewebe, Vliese o. ä.; daher werden auch diese ausgeschlossen.

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

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

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

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

8.3 Werbeanlagen

Es werden einige wenige Aussagen zu Werbeanlagen getroffen, die zum Erhalt des Ortsbildes in der relativ exponierten Lage, u. a. am Rande des denkmalgeschützten Kurparks und entlang des Nahe-Radweges, notwendig erscheinen. So sollen Werbeanlagen auch nur am Ort der eigenen Leistung zulässig sein, nicht jedoch für Erzeugnisse fremder und mit der jeweiligen gewerblichen Nutzung nicht verbundener Hersteller, um den zunehmenden 'Wildwuchs' von Werbetafeln für ortsfremde Firmen an exponierten Fassaden von (Wohn-)Gebäuden zu mindern, die das Orts- und Landschaftsbild zumeist nachteilig beeinflussen.

Auch (aufgrund der Anordnung, der Größe oder der technischen Eigenart) stark außenwirksame Werbeanlagen werden - ebenso wie die Verkehrssicherheit gefährdende Anlagen – grundsätzlich ausgeschlossen, damit solche 'großstädtischen' bzw. 'industriell' anmutenden Elemente den innerörtlichen Charakter Bad Müsters nicht beeinträchtigen.

- So sind vor allem stark außenwirksame Werbeanlagen unzulässig: Dies betrifft blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Werbeanlagen mit Laufschriften oder Wechselbildern bzw. Anlagen mit Intervallschaltung bei Leuchtreklame, Laserlichtwerbung nach Art sog. 'Skybeamer' o. ä. oder rotierende sowie anderweitig bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen. Neben ihrem „offensiven“ und häufig störenden Charakter (Stichwort „optische Umweltverschmutzung“) tragen einige der genannten Anlagen-Typen ohne Zweifel sogar dazu bei, wegen ihrer auf Ablenkung ausgerichteten Funktionen die Verkehrssicherheit zu gefährden.
- Um die Zielsetzung der Beschränkung der Gebäudehöhen nicht zu konterkarieren, wird zudem festgesetzt, dass eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern, im Bereich oberhalb der Oberkante des Erdgeschosses und auf Hausgiebeln nicht zulässig ist.

8.4 Fassaden und Außenwände

Der Ausschluss greller, nicht gedeckter bzw. nicht getönter sowie reflektierender und glänzender Fassaden und Außenwände dient der Wahrung des diesbezüglich noch harmonischen Erscheinungsbildes der näheren Umgebung mit ihrer alten und neuen Bebauung, die – mit Ausnahme einiger hellweißer Fassaden – überwiegend noch gedeckte Farben aufweist.

Hier werden aber ausdrücklich Ausnahmen von diesen Vorgaben für Elemente zugelassen, die der solaren Energiegewinnung dienen, da deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als die ortsbildgestalterischen Belange.

8.5 Abstellplätze für Müllbehälter o. ä.

Dauer-Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe, für Leergut oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich nahe einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o.ä.) abzuschirmen. Dies soll dazu dienen, diese oft unschönen Elemente wirksam und dauerhaft vor Einblicken aus dem öffentlichen Raum und aus den Zufahrts- und Stellplatzbereichen zu schützen.

9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

9.1 Rechtliche Grundlagen für die Beurteilung

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

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

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

Allerdings müssen die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die **Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange** ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht

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

- Demnach sind keine internationalen Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht von der Plan-Änderung betroffen.
- Auch ist es demnach – infolge der sehr kleinräumigen Änderung (zudem mit relativ geringen Änderungen hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit auf dem bereits bebauten Standort im Siedlungsinnenbereich) - auch ausgeschlossen, dass durch die vorliegende Plan-Änderung nachhaltige oder gar erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzzwecke des Naturparks oder des Landschaftsschutzgebietes bewirkt werden, in denen die Siedlungslage Bad Münsters liegt. Darüber hinaus gelten deren Schutzbestimmungen formal ohnehin nicht für die bereits durch die Bebauungsplanung überplanten Flächen.
- Zur Lage des Gebietes
 - innerhalb der Zone B eines großräumig abgegrenzten (noch nicht rechtskräftigen) Heilquellschutzgebietes,
 - innerhalb der Zone II eines großräumigen, im Entwurf vorliegenden (noch nicht rechtskräftigen) Heilquellschutzgebietes,
 - am Rande eines Überschwemmungsgebietes (ca. 30qm liegen darin) sowie
 - relativ kleinräumig (am Südostrand) auch in einem bei Extrem-Regenereignissen überschwemmungsgefährdeten Bereich

sei auf die Erläuterungen in Kap. 4.2 verwiesen – diesen wasserrechtlich begründeten Belangen wird durch die Aufnahme in die „nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen / nachrichtlichen Übernahmen“ im Satzungstext Rechnung getragen, wo die daraus resultierenden Erfordernisse festgeschrieben werden.

Darüber hinaus gelten folgende Aussagen:

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

Im Plangebiet liegen keine biotopkartierte oder sonstige Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz. Die nächst gelegenen Flächen des Biotopkatasters liegen im Auenbereich der Nahe und mindestens ca. 130 m entfernt.

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

- * **Landschaftsplanung:** Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Planänderungs-Gebiet, wie oben bereits erläutert, als Baufläche dargestellt. Planungsrelevante Aussagen der Landschaftsplanung für den vom Eingriff betroffenen Teilbereich sind daher auch nicht gegeben, da diese bereits von dieser baulichen Nutzung ausging.
 - *Es sind keine planungsrelevanten Aussagen der Landschaftsplanung betroffen. Die in der Landschaftsplanung zu bearbeitenden Inhalte werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung, auf Grundlage einer aktuellen Biotoptypenkartierung und einer Artenschutzrechtlichen Prüfung [sind in Arbeit, folgen zur Öffentlichen Auslegung], dennoch differenziert abgearbeitet.*
- * **Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS):**
In der VBS [Quelle: <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>] wurden keine Flächen in der näheren Umgebung als Bestand erfasst. Es wurden auch keine Zielvorstellung für den Geltungsbereich und die weitere Umgebung formuliert.
 - *Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) sind in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht zu berücksichtigen.*
- * **Sonstige planungsrelevante Vorgaben:**
Das gesamte Stadtgebiet Bad Kreuznach und somit auch das Plangebiet ist, gemäß der Anlage zur Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 19.12.2006, als 'grünlandarmes Gebiet' eingestuft. In diesen Gebieten ist gemäß § 1 S. 1 Nr. 9 der Landesverordnung "... das Umbrechen von Dauergrünland zum Zwecke der Nutzungsänderung" in der Regel als Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG bzw. des § 9 Abs. 1 LNATSchG anzusehen. Demzufolge unterliegen diese Maßnahmen der Eingriffs-/ Ausgleichs-Regelung des § 15 BNatSchG.
 - *Kein Konflikt, da kein Grünland in Anspruch genommen wird.*

9.3 Beschreibung des Plangebietes aus Sicht des Naturschutzes

Aus dem Orthofoto in Abbildung 2 sind die bestehenden Strukturen ersichtlich. In Kap. 3 der vorliegenden Begründung werden diese, unterteilt in die drei Haupt-Teilgebiete, zudem bereits beschrieben – darauf sei an dieser Stelle verwiesen.

Nähere Erläuterungen können dem *noch in Arbeit befindlichen* Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden, in dessen Rahmen auch eine flächendeckende Biotoptypenkartierung in Text und Karte erfolgt, aus der die vorhandenen Nutzungsstrukturen differenziert ersichtlich sind. Dieser Beitrag wird als Anlage Gegenstand der vorliegenden Begründung

9.4 Bewertung des Eingriffes infolge der festgesetzten Änderungen

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

• Eingriffsbewertungs-relevante Änderungen in der Bebauungsplanung

Als wesentliche Änderungs-Festsetzungen, die für die Bewertung des Eingriffs von Bedeutung sind, sind insbesondere folgende Änderungen zu werten:

- die Reduzierung der Grundflächenzahlen in den beiden durch die ehemaligen Klinik-Anlagen überbauten Teilgebieten beiderseits der Kurhausstraße um jeweils 0,1 (dazu siehe Erläuterungen in Kap. 7.3.1), die sich im Wesentlichen aus den geplanten Rückbauten von Teilbaukörpern des Vorhabenträgers, aber auch aus dem „Festzurren“ der Vorgaben zur Überbaubarkeit auf die tatsächlich geplanten Vorhaben ergeben (s. Vorhaben- und Erschließungsplan)

- die neue Festsetzung einer Grundfläche (mit darüber hinausgehender Überschreitungs-Option für Zufahrten, Stellplätze etc.) auf dem nördlichen Teilgebiet für die Mobilitätsstation (wo bisher nur eine Öffentliche Verkehrsfläche / Parkplatzfläche festgesetzt war, somit ohne Zulässigkeit von Hochbauten, aber auch ohne Angabe (und somit ohne Beschränkung) einer Überbaubarkeit),
- die Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse in mehreren Gebäudeabschnitten der beiden Teilgebiete beiderseits der Kurhausstraße (dazu siehe Erläuterungen in Kap. 7.3.2), sowie
- die Festsetzung einer maximale Gebäudehöhe (GH) für das neu ermöglichte Parkhaus-Bauwerk auf der nördlichen Teilfläche für die Mobilitätsstation (auch dazu siehe Erläuterungen in Kap. 7.3.2).

Bei einem darauf basierenden Vergleich des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit der vorliegenden Änderung wird deutlich, dass durch die getroffenen eingeriffsbewertungs-relevanten Änderungen, **kein nennenswerter (oder gar erheblicher) Eingriff** in Natur und Landschaft stattfinden wird.

Die Ermöglichung eines Baukörpers auf der bisherigen Parkplatzfläche (die gleichwohl zu einem beträchtlichen Teil – mit Ausnahme der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten „nicht-überbaubaren Fläche“ am Ostrand versiegelt werden durfte (und ja überwiegend auch versiegelt wurde)) ist die einzige der genannten Änderungen, die überhaupt nachteilige Folgen aufweist. Dies betrifft gleichwohl allenfalls nur die Schutzwerte Orts- und Landschaftsbild sowie geringfügig das Lokalklima). Die anderen vorstehend aufgeführten Haupt-Änderungen haben durchweg nur positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Orts- bzw. Landschaftsbild zur Folge.

In diesem Bereich wird voraussichtlich auch der stärkste Eingriff in Biotopstrukturen stattfinden, da für die Mobilitätsstation wohl zwei Parkplatzbäume und ein Teil der bewachsenen Böschung südlich des Parkplatzes in Anspruch genommen werden muss, um den hohen Stellplatzbedarf decken zu können. *[Dies ist vor der Offenlage an dieser Stelle zu konkretisieren].*

Hinzu kommen die neu getroffenen Festsetzungen

- zur wasserdurchlässigen Befestigung von Kfz-Stellplätzen (dazu s. Kap. 7.7.1),
- zur Boden- und wasserrechtlich begründete Beschränkung der Verwendung von Metalldächern und Metallfassaden (im Heilquellenschutzgebiet; dazu s. Kap. 7.7.2),
- zu artenschutzrechtlich begründeten Vorgaben (dazu s. Kap. 7.7.3),
- zu den Maßnahmen zum Vogelschutz an Fassaden und Fenstern (dazu s. Kap. 7.7.4),
- zur verbindlichen Vorgabe einer Dachbegrünung (dazu s. Kap. 7.7.5),
- zu den geplanten (*aktuell aber noch zu konkretisierenden*) Anpflanzungen (Bäume und Sträucher auf den Grundstücken und auf Parkplätzen, Fassadenbegrünung etc., dazu s. Kap. 7.8.1 bis 7.8.4),
- zu dem geplanten (*aber anhand der noch ausstehenden Grün gestaltungsplanung noch zu konkretisierenden*) Gebot zum Erhalt von Pflanzungen (dazu s. Kap. 7.9),
- zur umweltfreundlichen Beleuchtung (dazu s. Kap. 7.11.2),
- zu den gestalterischen Vorgaben (so u.a. zu Werbeanlagen, zum Verbot von Schottergärten und von Kunstrasen o.ä. Materialien, zur Fassadengestaltung u. v. a. m; dazu s. Kap. 8.1 bis 8.4).

All diese Festsetzungen tragen zum einen zu einer **Vermeidung und einer Minderung von Eingriffen** bei, zum anderen bewirken sie aber auch **vielfältige ökologische und gestalterische Aufwertungen gegenüber dem Status quo des rechtskräftigen Bebauungsplanes**, in dem derartige Vorgaben völlig fehlen.

Zu den übrigen Änderungen sei auf die Erläuterungen der Festsetzungen in Kap. 7f. verwiesen, in denen teilweise auch bereits auch die umweltrelevanten Aspekte erörtert werden; zudem folgt in dem nachfolgenden Unterpunkt 9.6 eine schutzgutbezogene Betrachtung.

9.5 Bewertung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit durch die Planung

Die artenschutzrechtlichen Belange und die sichere Vermeidung des Eintretens der Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG (die nicht der kommunalen Abwägung in der Bauleitplanung unterliegt, sondern zwingend zu beachten ist) wird aktuell noch gutachterlich geprüft (Büro VIRIDITAS, Weiler bei Bingen; der Fachbeitrag wird zur Offenlage Anlage zur Begründung und somit Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung).

Ausführlichere Aussagen werden dann in dem genannten Fachbeitrag aufgeführt – darauf sei an dieser Stelle verwiesen.

9.6 Auswirkungen der Planung auf die umwelt- und naturschutzrelevanten Schutzgüter

Die Betroffenheit der umweltrelevanten Belange durch die vorliegende Änderungs-Planung wird *zur Öffentlichen Auslegung* in einer hier aufgeführten Tabelle stichwortartig erörtert, wobei die Auswirkungen auf alle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter (s. Auflistung in Kap. 9.1) einzeln für diese beschrieben und bewertet werden.

[Diese Tabelle folgt vor der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB]

10. Zusammenfassende Darstellung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

Die nach derzeitigem Kenntnisstand vorhersehbaren Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Belange, die nach § 1 Abs. 6 BauGB in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen und damit Grundlage einer sachgerechten Abwägung untereinander sind, werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Da die wesentlichen Auswirkungen der Planung bereits im Rahmen der vorstehenden Erläuterungen der städtebaulichen Konzeption, der planungsrelevanten Vorgaben und / oder der einzelnen Festsetzungen erörtert und ersichtlich wurden, beschränken sich die folgenden Ausführungen überwiegend auf noch nicht behandelte Aspekte sowie – zur Vermeidung von Mehrfachausführungen - auf Querverweise zu den jeweiligen Stellen der vorliegenden Begründung, in denen entsprechende Erläuterungen zu finden sind.

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die Auswirkungen in einer Tabelle dargestellt.

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf den Belang
1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,	Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit sind, soweit über die Vorhabenbezogene Bauleitplanung regelbar, gewährleistet. Die Ergebnisse des auch im Hinblick darauf bereits beauftragten schalltechnischen Gutachtens stehen allerdings noch aus. Bei Übernahme der darin ggf. empfohlenen Maßnahmen in den Bebauungsplan sollte die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit der Vorhaben mit den umgebenden Nutzungen aber gesichert werden können. Sonstige diesbezügliche Belange bzw. Gefährdungen sind nicht erkennbar.

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf den Belang
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	Der vom Vorhabenträger geplante Nutzungsmix enthält zum überwiegenden Anteil Wohnnutzungen unterschiedlicher Art (dazu s. Kap. 9.2), sodass die Planung diesem Belang (Wohnbedürfnisse und dies ausdrücklich für relativ weite Kreise der Bevölkerung) in hohem Maße dient. Die Anforderungen Kosten sparenden Bauens können nicht über die Bebauungsplanung geregelt werden, ihre Erfüllung ist aber ein selbstverständliches Ziel des Vorhabenträgers.
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (...) sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	Die Planung unterschiedlicher Wohnformen dient auch in hohem Maße den Bedürfnissen der Familien, aber (gerade durch die Seniorenwohnungen für unterschiedliche Betreuungsgrade) auch den alten und behinderten Menschen. Die geplante Kita hingegen ist naturgemäß für (sehr) junge Menschen, aber auch für Familien insgesamt vorgesehen und lässt sich sogar dem Terminus <i>Bildungswesen</i> zuordnen.
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	Das Vorhaben dient ausdrücklich einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung (bzw. der Wiedernutzbarmachung) eines ehemaligen Klinikgeländes und somit auch der Fortentwicklung, der Anpassung und dem Umbau eines vorhandenen Ortsteils im Ortskern von Bad Münster.
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,	Zu den potenziellen Auswirkungen auf Denkmalschutz-Belange (nahe gelegene Denkmalzone Kurpark etc.) sei auf den entsprechenden Unterpunkt in Kap. 4.2 verwiesen. Die getroffenen Festsetzungen zu grünordnerischen und sonstigen gestalterischen Aspekten dienen dazu, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber dem Status quo zu verbessern bzw. zumindest die möglichen Nachteile durch mögliche neue Eingriffe zu minimieren (dazu s. ausführliche Erläuterungen in den Kap. 7-9). Darüber hinaus keine nennenswerten Auswirkungen auf die zitierten Aspekte durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung.
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,	Kein Einfluss durch die vorliegende Bebauungsplanung.
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	Dazu siehe ausführliche Erläuterungen im vorstehenden Kap. 9
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	Dazu siehe ausführliche Erläuterungen im vorstehenden Kap. 9. Der Bebauungsplan setzt bereits umfangreiche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen fest (dazu s. Erläuterungen in Kap. 9.4.). Die speziellen artenschutzrechtlichen Belange werden differenziert in einem eigenen Fachbeitrag geprüft und sachgerecht abgearbeitet. [Näheres dazu folgt zur Öffentlichen Auslegung].

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf den Belang
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	sind nicht betroffen (s. Kap. 4.2 und Kap. 9.2)
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	Werden u.a. im schalltechnischen Gutachten geprüft; derzeit keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen absehbar.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	Derzeit sind keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter absehbar
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	wie vorstehend
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	Dies ist Ziel des Vorhabenträgers; ist im Vorhaben- und Erschließungsplan noch zu konkretisieren.
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	Aussagen des Landschaftsplans sind nicht berührt (dazu s. Kap. 9.2). Die Lage im Heilquellenschutzgebiet sowie am Rande eines Überschwemmungsgebietes wurde berücksichtigt; dazu s. ausführliche Erläuterungen in Kap. 4.2 (Unterpunkt „Wasserrechtliche Schutzgebiete“) sowie die nachrichtliche Übernahme im B-plan. Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden im schalltechnischen Gutachten geprüft. Für die übrigen Kriterien sind keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen absehbar.
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	Nicht betroffen.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,	Es sind keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf diese Wechselwirkungen absehbar.
8. die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	Diesem Belang dienen der geplante Nahversorgungsladen, aber auch die vorgesehenen gastronomischen Einrichtungen
b) der Land- und Forstwirtschaft,	Kein Einfluss durch die vorliegende Bebauungsplanung.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	Die geplanten Vorhaben dienen auch der Schaffung von Arbeitsplätzen, v. a. im Bereich Bildung (Kita), Medizin (Arztpraxis), Nahversorgung / Gastronomie und Kranken- bzw. Seniorenbetreuung / -pflege.
d) des Post- und Telekommunikationswesens,	Siehe Erläuterung im Kap. 6.1 „Versorgung“, ansonsten keine Auswirkungen.
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	wie vorstehend
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,	Keine Auswirkungen.

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf den Belang
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,	Dazu siehe ausführliche Erläuterungen zum geplanten Mobilitätskonzept (Mobilitätsstation etc.) im Kap. 6.3 „Verkehr“.
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,	Keine Auswirkungen.
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	Keine Auswirkungen / liegt dazu nicht vor.
12. die Belange des Hochwasserschutzes	Die Lage am Rande eines Überschwemmungsgebietes und die Erfordernisse aufgrund der teilweisen Lage in einem potenziell (bei Extrem-Hochwassern) überschwemmungsgefährdeten Bereich wurden berücksichtigt; dazu s. ausführliche Erläuterungen in Kap. 4.2 (Unterpunkt „Wasserrechtliche Schutzgebiete“) sowie die nachrichtliche Übernahme im B-Plan.
13. die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	Keine Auswirkungen
14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	Wird durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen in einem (in der Gesamtabwägung mit den übrigen städtebaulichen Zielen und im Hinblick auf die verfügbaren Freiflächen) hinreichendem Maße berücksichtigt.

11. Umsetzung der Planung

11.1 Eigentumsverhältnisse

Die beiden beiderseits der Kurhausstraße gelegenen Teilflächen der ehemaligen Paracelsus-Klinik (Flur 8, Flurstück 25/3 sowie Flur 9, Flurstücke 67 und 78/1) befinden sich inzwischen bereits im Eigentum des in Kap. 2 genannten Vorhabenträgers.

Die Parkplatz-Parzelle 79/8 in Flur 9 ist Eigentum der Stadt und derzeit an die Stadtwerke verpachtet. Hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt, wie auf dieser für die Mobilitätsstation vorgesehenen Fläche die künftigen Besitz- und Nutzungsverhältnisse aufgeteilt werden.

Die aus formalen Gründen teilweise in den Geltungsbereich einbezogene Kurhausstraße ist (und bleibt) hingegen eine kommunale Fläche.

11.2 Bodenordnung

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

11.3 Kosten, Finanzierung

Die Trägerschaft von Kosten für die erforderlichen Planungen, Gutachten etc. sowie für die Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich wird in dem in Kap. 2 bereits genannten Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Bad Kreuznach (als Planungsträger; als Verwaltung sowie als Träger der Abwasserbeseitigung) und dem Vorhabenträger geregelt.

Anlagen

[Angaben zu Anlagen siehe Auflistung hinter dem Inhaltsverzeichnis].

Die vorliegende Begründung ist Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

Bad Kreuznach, den _____

Oberbürgermeister Emanuel Letz
