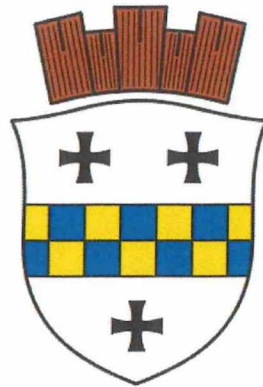


## STADT BAD KREUZNACH



### BEBAUUNGSPLAN „Verlängerung Humperdinckstraße und Hohe Bell“ (NR. 5/17)

#### Zusammenfassende Erklärung

Diese zusammenfassende Erklärung ist dem Bebauungsplan beigelegt

Bad Kreuznach, den 18.08.2023



---

Emanuel Letz  
Oberbürgermeister

**Projekt 1010/ Stand: 25.07.2023**

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>Verfahrensablauf .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Gründe für die Auswahl des Plangebietes nach Abwägung von Standortalternativen und anderweitigen Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>5</b>

## **1 VERFAHRENSABLAUF**

<b><u>1.Aufstellungsbeschluss im Stadtrat am</u></b>	24.09.2020
1.1 Öffentliche Bekanntmachung am	25.07.2022
<b><u>2. Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB</u></b>	
2.1 Veröffentlichung am	25.07.2022
2.2 Ausgelegt vom	02.08.2022
bis	09.09.2022
<b><u>3. Mitteilung an Behörden gem. §4 Abs.1 BauGB am</u></b>	25.07.2022
3.1 Frist innerhalb eines Monats	
<b><u>4. Satzungsentwurf- Offenlegungsbeschluss im Stadtrat am</u></b>	15.12.2022
<b><u>5. Mitteilung an Behörden gem. §3 Abs.2 BauGB am</u></b>	05.01.2023
5.1 Frist innerhalb eines Monats	
<b><u>6. Öffentliche Auslegung</u></b>	
6.1 Veröffentlichung im öffentlichen Anzeiger am	04.01.2023
6.2 Ausgelegt vom	12.01.2023
bis	15.02.2023
<b><u>7. Mitteilung an Behörden gem. §4a Abs.2 BauGB am</u></b>	04.01.2023
7.1 Frist innerhalb eines Monats	
<b><u>8. Satzungsbeschluss im Stadtrat am</u></b>	29.06.2023

## 2 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Verlängerung Humperdinckstraße und Hohe Bell (Nr. 5/17)“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eine Grünlandbrache in Wohnnutzung zu schaffen. Es soll eine Arrondierung des Ortsrandes erzielt werden, da aktuell nördlich der Fläche das Neubaugebiet „In den Weingärten“ erschlossen wird.

Da die in der Stadt vorhandenen Wohnbauflächenreserven aufgrund anhaltender Nachfrage erschöpft sind oder von den Eigentümern nicht veräußert werden, ist es der Stadt mittelfristig nicht möglich, der Nachfrage gerecht zu werden. Daher ist die Neuausweisung von Neubauflächen zur wohnbaulichen Entwicklung der Stadt Bad Kreuznach zwingend notwendig, sodass der Bebauungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehenen Wohnbauflächen (Mehrfamilienhäuser mit einem Anteil an sozialem Wohnungsbau) dient.

Innerhalb des Plangebiets soll, in einem Anteil von 15 % der Gesamtwohnfläche, sozialer Wohnraum entstehen. Dies wird mittels eines städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt und Investor vertraglich geregelt.

## 3 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Für die vorliegende Planung sind nach Aussagen des Umweltberichts verschiedene Umweltauswirkungen zu erwarten.

<b>Schutzgut Boden und Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vollständiger Verlust der bodenökologischen Funktionen in den versiegelten Bereichen</li><li>- Verlust der Fläche als landwirtschaftlicher Produktionsstandort</li><li>- Potenzielle Neuversiegelung von max. 1,90 ha → durch Begrünungsmaßnahmen werden Teilbereiche im Vergleich zur vorherigen Nutzung aufgewertet</li></ul> <p>Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung, anthropogenen Überformung und dem hohen Ertragspotenzial sind Beeinträchtigung des Schutzguts als mittelmäßig einzuschätzen.</p>
<b>Schutzgut Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Versiegelung bewirkt einen nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche, einen erhöhten Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Grundwasserneubildung.</li></ul>
<b>Schutzgut Klima und Luft</b>	<p>Durch die Versiegelung wird die Kaltluftproduktion verringert. Das Gebiet ist von jedoch untergeordneter klimatischer Bedeutung für das nahe gelegene Siedlungsgefüge. Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen wird das Kleinklima verbessert, weshalb die Auswirkungen auf das Schutzgut als geringfügig einzuschätzen sind.</p>
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>	<p>Das Vorhaben führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes und es wird eine Pufferzone zum angrenzenden Naturraum geschaffen.</p>
<b>Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dauerhafter Verlust des Habitats, jedoch eingeschränkte Attraktivität des Gebietes als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten.</li><li>- Teilweise Erhalt und Aufwertung des Bestandes durch Begrünungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen.</li><li>- Aufgrund bestehender Konflikte im Bestand, Festsetzungen und Maßnahmen des Bebauungsplans sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als geringfügig einzuschätzen.</li></ul>
<b>Schutzgut Natura-2000 -Gebiete</b>	<p>Da das Vorhaben diese Gebiete nicht tangiert oder beeinflusst, sind keine erheblichen, negativen Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf Natura-2000-Gebiete zu erwarten.</p>

<b>Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung</b>	Geringfügige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sind durch das Vorhaben zu erwarten.
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	Keine bis geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

Die Belange des Landschafts- und Umweltschutzes sowie die artenschutzrechtlichen Aspekte wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Verlängerung Humperdinckstraße und Hohe Bell“ (Nr.5/17) umfassend berücksichtigt.

Eine Reihe der oben aufgeführten schutzgutbezogenen Auswirkungen lassen sich durch entsprechende ökologische Maßnahmen vermeiden, vermindern oder ausgleichen. Dabei sind insbesondere die Schaffung von raumwirksamen Grünstrukturen oder die Regelungen zu Art, Maß und Gestaltung der baulichen Nutzungen zu nennen.

Durch die Planung sind keine verbleibenden zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter einschließlich des Menschen zu erwarten. Der Ausgleich des geplanten Eingriffs erfolgt auf den Flurstücken 45/17 und 42/7 des Flurs 34 in der Stadt Bad Kreuznach.

Bestimmte Beeinträchtigungen wie z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphasen, lassen sich nicht vollständig vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet.

#### **4 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB gingen 22 Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange ein. Hiervon enthielten 2 Hinweise oder redaktionelle Ergänzungen zum Bebauungsplan, welche aber keine abwägungsrelevanten Belange beinhalteten. 11 Stellungnahmen enthielten abwägungsrelevante Sachverhalte und Anregungen. Seitens der Bürger gab es 9 Stellungnahmen, die alle abwägungsrelevante Sachverhalte und Anregungen beinhalteten.

Die Hinweise und Anregungen wurden gegen- und untereinander abgewogen und soweit sie durch den Stadtrat als zu berücksichtigend beschlossen wurden, in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Durch die Creos Homburg gingen zwei Stellungnahmen ein, in denen Hinweise zur Gashochdruckleitung und deren Schutzstreifen geäußert wurden. Diese wurden zur Kenntnis genommen und die Breite des Schutzstreifens im Bebauungsplan angepasst.

Die Abteilung Verkehrsangelegenheiten der Stadtverwaltung Bad Kreuznach gab Hinweise zur Schilderkombination, die zur Kenntnis genommen wurden. Die Hinweise sind in den nachgelagerten Planungsebenen zu berücksichtigen.

Das LBM Bad Kreuznach äußerte Bedenken bezüglich der Leistungsfähigkeit und der Verschlechterung der Verkehrs- und Aufenthaltsqualität durch die Planung. Hier wurde auf die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens verwiesen. Weiter wurden Bedenken hinsichtlich der Situation L 412 und Blendebeeinträchtigungen durch Photovoltaikanlagen geäußert. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind auf den nachgelagerten Ebenen zu beachten.

Seitens der GDKE, Direktion Landesarchäologie Mainz gingen Hinweise zu archäologischen Funden oder Befunden ein. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Durch Vodafone Trier gingen Hinweise zu Telekommunikationsanlagen ein, die zur Kenntnis genommen wurden.

Durch den Landesjagdverband Reinland-Pfalz Gensingen wurde angemerkt, dass die Ausgleichsmaßnahme unzureichend ist. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. An der Planung wurde festgehalten und die Planinhalte hinsichtlich des Ausgleichs präzisiert und ergänzt.

Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Bad Kreuznach, äußerte Hinweise hinsichtlich einer Wendemöglichkeit und der Pflanzempfehlungsliste. Es wurde an den Planinhalten, aufgrund der ausreichenden Dimensionierung der Verkehrsflächen, festgehalten und die Pflanzempfehlungsliste entsprechend angepasst. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinsame Arbeitskreis des Behindertenbeirates der Stadt Bad Kreuznach äußerte Anmerkungen hinsichtlich einer behindertengerechten Ausgestaltung der öffentlich zugänglichen Anlagen des Personenverkehrs, der Wohneinheiten, E-Ladesäulen sowie der Wege und Parkplätze. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind auf der nachgelagerten Ebenen zu berücksichtigen. An den Planinhalten wird festgehalten.

Die SGD Nord, Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz äußerte wasserwirtschaftliche und bodenschutzrechtliche Hinweise. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Unterlagen des Bebauungsplans ergänzt.

Hinweise des Landesamts für Geologie und Bergbau, Mainz bezüglich des Bergbaues/Altbergbau und Boden und Baugrund wurden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen wurden redaktionell ergänzt und die weiteren Hinweise sind in den nachgelagerten Ebenen zu berücksichtigen.

Durch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Amt Bauen und Umwelt gingen Anmerkungen aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde, unteren Denkmalbehörde, unteren Naturschutzbehörde, unteren Wasserbehörde sowie Hinweise zum Klimaschutz ein. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden um eine Festsetzung zu Einfriedungen ergänzt.

Weiter gingen Anmerkungen durch Bürger ein. Bürger 1 reichte fünf Stellungnahmen ein, in denen auf die Ausgestaltung des Gebietes und den Baustellenverkehr hingewiesen wurde. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Bürger 2 äußerte Hinweise bezüglich einer Straßenverbindung von Weyroth zur Dürstraße. Die Hinweise wurden bereits in der Planung berücksichtigt und werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme des Bürger 3 bezog sich auf den Klimawandel und die verkehrliche Situation. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und es wurde an den aktuellen Planinhalten festgehalten.

Bürger 4 äußerte Hinweise die sich auf das Biotop, Abstände zu Privatwegen, der Geschossigkeiten der geplanten Bebauung, der Linienbusanbindung, den Baustellenverkehr bezogen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden redaktionell um die CEF-Maßnahmen gemäß dem städtebaulichen Vertrag ergänzt.

Durch Bürger 5 gingen Hinweise zum Stadtklima, der Verkehrsplanung, dem Naturraum, dem Baustellenverkehr, Boden- und Wassergutachten, erneuerbaren Energien sowie der Geschossigkeit der vorgesehenen Bebauung ein. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und es wird an den Planinhalten festgehalten.

Bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden von 19 Behörden und Trägern öffentlicher Belange Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Hiervon enthielten 9 Hinweise oder redaktionelle Ergänzungen zum Bebauungsplan, welche aber keine abwägungsrelevanten Belange beinhalteten. 5 Stellungnahmen enthielten abwägungsrelevante Sachverhalte und Anregungen sowie Hinweise. Seitens der Bürger gab es eine Stellungnahme.

An dieser Stelle gingen verschiedene Stellungnahmen und redaktionelle Hinweise ein, die bereits in der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt wurden. Ein Teil der eingegangenen Stellungnahmen entsprach inhaltlich der bereits zum vorherigen Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen. Hier wurde, wie bereits zuvor erläutert, an den bestehen Planinhalten festgehalten.

Seitens der SGD Nord, Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz ging erneut eine Stellungnahme ein, die Anmerkungen zur Entwässerung sowie zum Starkregen beinhalten. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind in den nachgelagerten Planungsebene zu berücksichtigen.

Auch durch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Amt für Bauen und Umwelt ging eine erneute Stellungnahme ein. Hierbei wurden Aspekte zu den CEF- Maßnahmen, der Ökokontovereinbarung, der Erschließung, dem Entwässerungskonzept sowie der Abfallbewirtschaftung hervorgebracht. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind in den nachgelagerten Planungsebenen zu berücksichtigen.

Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Bad Kreuznach äußerte bedenken hinsichtlich einer fehlenden Wendefläche, die zur Kenntnis genommen wurden.

Durch einen Bürger ging eine Stellungnahme ein, die Hinweise zum Anteil an kostengünstigen Wohnraum und der Verkehrssituation beinhalten. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Weiterhin gingen verschiedene Stellungnahmen und redaktionelle Hinweise ein, die in der Begründung bzw. der Plandarstellung berücksichtigt wurden.

## **5 GRÜNDE FÜR DIE AUSWAHL DES PLANGEBIETES NACH ABWÄGUNG VON STANDORTALTERNATIVEN UND ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Verlängerung Humperdinckstraße und Hohe Bell“ (Nr.5/17), soll Baurecht für die Umnutzung einer Grünlandbrache in Wohnnutzung geschaffen werden. Es soll eine Arrondierung des Ortsrandes, durch einen Lückenschluss, erzielt werden. Aufgrund der Größe des geplanten Vorhabens, den Besitzverhältnissen und der vorangegangenen Standortsuche ergaben sich für das betrachtete Vorhaben keine anderweitigen sinnvollen Planungsalternativen.