



Stadt Bad Kreuznach

Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe, Nr. BM 1, 14. Änderung“

nach § 13 a BauGB i.v. mit § 13 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0
Telefax: 0631 . 361 58 -24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der
Stadt Bad Kreuznach
durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631. 361 58- 0
Telefax: 0631. 361 58-24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**A ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB**

Der seit dem Jahr 1980 rechtskräftige Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ sieht ein allgemeines Wohngebiet und ein Sondergebiet „Klinische Sanatorien“ vor. Die Festsetzungen orientieren sich an den Bestandsgebäuden, weshalb eine weitere bauliche Entwicklung nicht ermöglicht wird.

Um dem wachsenden Bedarf an Rehabilitationsbetten in Zukunft gerecht werden zu können plant das Landeskrankenhaus Bad Münster am Stein-Ebernburg einen Anbau im Süden des Grundstücks, parallel zum Burgweg. Zusätzlich zu dem achtgeschossigen Bestandsgebäude soll ein zweigeschossiger Neubau entstehen.

Durch das Vorhaben mit der kuraffinen Nutzung kann einerseits der Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg als Kurort gestärkt werden. Andererseits wird ein Beitrag zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen geleistet, da der Standort der Fachklinik in Bad Münster langfristig gesichert werden kann.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern.

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 29.09.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ (Nr. BM 1, 14. Änderung) beschlossen.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

C ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB I.V.M. § 13 BAUGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

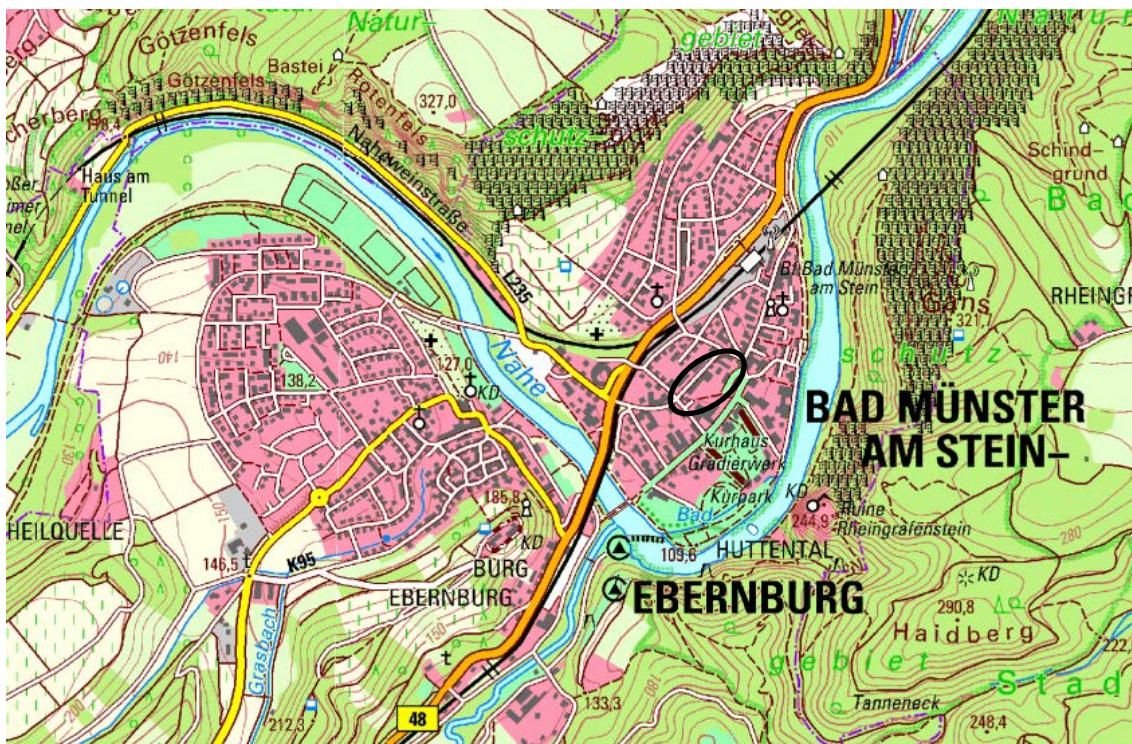
D GRUNDLAGEN**1 Planungsgrundlagen**

Wesentliche Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- der rechtskräftige Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“
- der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach
- Abfrage des LANIS, www.lanis.rlp.de, Stand Oktober 2016, sowie
- eine Ortsbegehung am 04.04.2016.

2 Lage und Größe des Plangebiets / Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Bad Kreuznach, im Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg. Innerhalb des Stadtteils liegt das Plangebiet relativ zentral innerhalb des Siedlungskörpers linksseitig der Nahe.



Lage des Plangebiets Innerhalb des Stadtteils Bad Münster | Quelle: LANIS | Stand: 16.11.2016

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 6.620 m².

E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgend dargestellte Aspekte dazu.

1 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt die in Rede stehende Fläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ dar. Somit ist die Festsetzung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



Derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan für Bad Münster am Stein | Quelle: Stadtverwaltung Bad Kreuznach

F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Heilquellenschutzgebiete

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Zone II eines Heilquellenschutzgebietes zugunsten der damals noch eigenständigen Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg. Die Geltungsdauer der Rechtsverordnung (RVO) ist zwischenzeitlich abgelaufen.

Da an dem Schutzgebiet aber nach Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz, auch zukünftig festgehalten werden soll, sind bis zu einer Neuregelung des Heilquellenschutzgebietes die Schutzbestimmungen der bisherigen RVO der Bezirksregierung Koblenz vom 04.10.1985, Az: 56-62-7-1-79 zu beachten.

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone B eines abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes (HQSG) zugunsten der Gesellschaft „Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH“.

Die seitens der Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilten Beschränkungen und Hinweise sind daher grundsätzlich bei der vorliegenden Planung zu beachten.

G ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

1 Der zukünftige Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe, 14. Änderung“ überlagert in Teilen den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Bundesbahn und Nahe“.

Diesbezüglich gilt, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ in dem Bereich, der von dem Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe, 14. Änderung“ überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst wird.

H LANDESPFLERISCHE BEWERTUNG DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht.

1 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Bad Münster am Stein und wird maßgeblich durch den mehrstöckigen Bau der geriatrischen Klinik geprägt.

Das Gebiet ist zu ca. 75% mit Gebäuden und Verkehrsflächen überbaut.

Die verbleibenden Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch intensiv genutzt und mit Ziergehölzen, Staudenbeeten und vereinzelt Bäumen (Laubbäume und Koniferen) bestanden.

2 Bewertung des Plangebiets

Schutzgut Arten- und Biotopschutz

Die Nutzungsstrukturen sind überwiegend naturfern und werden intensiv gepflegt. Hieraus ergeben sich nur wenig bedeutsame Biotopstrukturen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Schutzgut: Boden

Im Plangebiet sind keine natürlichen Bodenstrukturen vorhanden. Die Bodenfunktionen sind durch Überbauung stark eingeschränkt. Der Boden hat im Plangebiet eine geringe Funktionsbedeutung.

Schutzgut: Grundwasser und Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht direkt betroffen. Die Nahe fließt in ca. 300 m östlicher Entfernung Richtung Norden, hat aber auf Grund der höhenmäßigen Lage keinen direkten Einfluss auf das Plangebiet.

Schutzgut: Klima / Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb einer geschlossenen Siedlungsfläche. Die Strukturen haben keine kleinklimatischen Funktionen bzw. es bestehen Beeinträchtigungen durch Wärmeabstrahlungen von Gebäuden und Straßen.

Schutzgut: Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld von Anlagen für den Kurbetrieb mit Anschluss an den Kurpark an der Nahe. Das Bild wird von Gebäudekomplexen unterschiedlicher Erbauungszeiten und Höhen geprägt.

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter

Für das unmittelbare Plangebiet sind keine Kulturgüter bekannt. Sachgüter in Form der Gebäude werden in der Planung berücksichtigt.

Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich ein Denkmal (Goetheplatz 4/6, ehem. Kurhaus). Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes und der geplanten Erweiterung des Klinikgebäudes besteht keine Beeinträchtigung des genannten Denkmals. Durch den zweigeschossigen Neubau wird die Höhenentwicklung des Denkmals nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassende Beurteilung

Die Planung erfolgt innerhalb der geschlossenen Siedlung von Bad Münster am Stein. In Bezug auf landespflegerische Belange stellt sich der Planungsraum als wenig empfindlich dar.

3 Landespflegerische Zielvorstellung

Auf Grundlage der o.g. Randbedingungen ergeben sich aus landespflegerischer Sicht folgende Zielvorstellungen:

- Einbindung der Baukörper in die Umgebung
- Minimierung des Versiegelungsgrades oder zumindest keine Erhöhung der Versiegelung
- Verbesserung der Grünstrukturen im Hinblick auf Gestaltqualität und Verbesserung der kleinklimatischen Situation
- Auf Flachdächern Dachbegrünung zur Minimierung der Auswirkungen auf das Kleinklima

4 Vorschlag von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet

- Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern
- Randeingrünung von Stellplatzfläche

5 Hinweis zur Anwendung des § 13a BauGB

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass, unabhängig von der Anwendung des § 13 a BauGB, die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

Für den hier in Rede stehenden Planungsfall sind keine über die Bestandsituation hinausgehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange durch Vorkommen streng geschützter Tierarten sind nicht betroffen.

I DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Der Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe, 14. Änderung“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Es soll eine weitere bauliche Entwicklung im Geltungsbereich und damit eine Erweiterung der bereits bestehenden Geriatrischen Klinik ermöglicht werden. Durch die Bebauungsplanänderung wird ein wichtiger Beitrag hinsichtlich der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen geleistet, da einerseits der Standort der Fachklinik langfristig gesichert wird und andererseits durch die Erweiterung der kur-affinen Nutzung der Kurort Bad Münster am Stein-Ebernburg gestärkt wird.

Um diese Ziele zu erreichen, wurden zur Entwicklung der Bauleitplanung für den Bebauungsplan u. a. folgende Grundsätze angewandt:

- baurechtliche Sicherung der planerischen Vorstellungen zur zukünftigen Nutzung und Entwicklung des Gebiets
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringst möglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen.

1.1 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebiets

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt, wie bisher über die Berliner Straße bzw. über den Burgweg an die Rheingrafenstraße sowie über den Goetheplatz an die Berliner Straße. Eine Regelung der internen Erschließung ist nicht notwendig.

1.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen kann durch einen Anschluss an bzw. Ausbau der bestehenden Netze durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Die entwässerungstechnische Erschließung erfolgt über Anschluss an das vorhandene Kanalnetzes zur Kläranlage Bad Kreuznach. Jedoch ist bei Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 eine Pufferung und gedrosselte Abgabe des Oberflächenwassers im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.

J BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geschilderten Zielsetzung wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet „Klinische Sanatorien“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzung und im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen wird die Grundlage geschaffen den Standort der Fachklinik langfristig zu sichern und zu stärken.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Baulichen Nutzung wird bestimmt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Höhe baulicher Anlagen sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,5 mit der Zulässigkeit der Überschreitung bis auf 0,75 ermöglicht die geplante bauliche Erweiterung der geriatrischen Klinik ohne jedoch zu einer für diesen Bereich untypischen Bebauungsdichte zu führen. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der umliegenden Bebauung und liegt deutlich unterhalb der in der BauNVO empfohlenen Obergrenze. Auch bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Überschreitung der GRZ wird die durch die BauNVO ermöglichte Obergrenze nicht erreicht.

Die zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen soll insbesondere die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und ihrer Zufahrten auf dem Baugrundstück sowie die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (u.a. Fahrradabstellplätze und Müllbehältnissen) ermöglichen.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen durch bestimmte notwendige technische Aufbauten wird das Ziel einer möglichst ruhig gestalteten Dachlandschaft unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen verfolgt.

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse erfolgt entsprechend der Bestandbebauung und der Neuplanung zur Erweiterung der geriatrischen Klinik. Zudem sollen durch die Festsetzung unmaßstäbliche Kubaturen vermieden werden.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der keine Längenbegrenzung der Gebäude, wohl aber ein Grenzabstand einzuhalten ist. Die Aufhebung der Längenbeschränkung berücksichtigt die betrieblichen Anforderungen der Klinik und ermöglicht Gebäude mit mehr als 50 m Länge. Durch die Einhaltung der Grenzabstände sind aber dennoch nachbarschaftsschützende Belange gewahrt.

1.4 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

Im Bebauungsplan werden die Begrünung von Flachdächern und die Begrünung von Parkplatzflächen festgesetzt. Damit wird der landespflegerischen Zielvorstellung zur Minimierung der Eingriffe bzw. der Verbesserung der kleinklimatischen Situation Rechnung getragen. Zudem trägt die Durchgrünung zu einer höheren Gestaltqualität bei.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen neben ihrer generellen ökologischen und landschaftsbildbezogenen Funktion besonders der Niederschlagswasserretention und der verminderten Wärmerückstrahlung der Baukörper. Durch die Verpflichtung zur Dachbegrünung wird eine Erhöhung des Grünanteils und damit einhergehend eine Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sichergestellt.

Die festgesetzte Begrünung von Parkplatzflächen dient der gestalterischen Qualität. Bei der als Parkplatz nutzbaren Fläche zwischen der Berliner Straße und dem Burgweg handelt es sich um einen stark verdichteten Bereich an einer Straßenkreuzung. Durch die Festsetzung der Pflanzstreifen und der Baumpflanzungen kann ebenfalls ein Beitrag zur

Verbesserung des Mikroklimas (hier: Staubbindung) geleistet werden. Zudem tragen sie zu einer positiven Wirkung auf das Stadtbild und einem positiven subjektiven Empfinden der Umgebung bei. Zur Gewährleistung einer qualitätvollen Bepflanzung gibt der Bebauungsplan eine Pflanzenauswahlliste sowie Mindestpflanzqualitäten vor.

Insgesamt werden durch die Festsetzungen der Versiegelungsgrad und damit die Auswirkungen der Bebauung auf die Bodenfunktion reduziert und gleichzeitig eine wirksame Retention des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers erreicht.

1.5 Versorgungsflächen

Bestehende Anlagen der Ver- und Entsorgung (Trafo-Station und Stromaggregat) werden durch Planeintrag dauerhaft gesichert.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

hier: Örtliche Bauvorschriften der Stadt Bad Kreuznach

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Zweck verfolgt zusätzlich zu den Festsetzungen auf Grundlage des BauGB bzw. der BauNVO Gestaltungsvorgaben innerhalb des Plangebiets zu machen.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Diese sind hier:

- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen,
- die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sowie
- Werbeanlagen.

Die örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld dar.

2.1 Gestaltung der Dächer

Bei der Festsetzung zur Dachgestaltung wird davon ausgegangen, dass Dächer das Gesamterscheinungsbild eines Baugebietes in hohem Maße prägen. Eine Harmonisierung der Dachform und -neigung ist deshalb Voraussetzung für die gestalterische Akzeptanz des Gebietes durch die künftigen Nutzer und die Bevölkerung allgemein.

Mit der Beschränkung auf Flachdächer und flach geneigte Pultdächer soll ein möglichst einheitliches Gesamterscheinungsbild des Baugebiets erreicht werden. Im Hinblick auf die festgesetzte Begrünung der Dachflächen und als Grundelement für ein harmonisches Gesamtbild werden als Dachform ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis zu max. 10° Neigung zugelassen.

Durch die relativ enge Festsetzung von Dachneigung und Dachform wird die klare Struktur des Städtebaus unterstrichen und ein unkoordiniertes und städtebaulich unharmoonisch wirkendes Nebeneinander unterschiedlichster Dachformen verhindert. Die Festsetzung der Dachform reagiert auf die auch auf die vorhandene Umgebungsbebauung.

Untergeordnete technische Aufbauten auf den Dächern wie z. B. Klimaanlage und Belüftungseinrichtungen sind insbesondere bei gewerblich genutzten Gebäuden üblicherweise erforderlich. Mit den getroffenen Festsetzungen wonach die vorgeschriebenen

maximalen Gebäudehöhen durch solche Anlagen überschritten werden dürfen, wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die betrieblich bedingte Gebäudehöhe tatsächlich erreicht werden kann, auch wenn aufgrund der technischen Anforderungen an eine Nutzung Geräte auf den Dachflächen erforderlich sind. Andernfalls könnten technische Anlagen aufgrund der Höhenfestsetzungen niedrigere Gebäude(teile) erforderlich machen, was die Verwirklichung des städtebaulichen Konzepts einschränken würde.

Technische Anlagen auf den Dächern können allerdings dazu führen, dass die räumliche Wirkung oder die Gestaltqualität von Gebäuden negativ beeinflusst wird. Die Dachaufbauten werden daher in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Dachaufbauten im Verhältnis zum Gebäude untergeordnet sind.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen auch das erklärte Ziel der sparsamen, umweltfreundlichen und wirtschaftlichen Verwendung von Energie, indem der Spielraum für eine energiegerechte Gebäudeplanung nicht unnötig eingeengt wird. Die Vorschriften zur Dachgestaltung erlauben eine sinnvolle Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen und behindern auch nicht die Errichtung anderer technischer Anlagen zur Wärmergewinnung oder zum Wärmeschutz.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Um die Auswirkungen der Versiegelung möglichst gering zu halten wird festgesetzt, dass bei der Belagswahl zur Befestigung von Stellplätzen nur versickerungsfähige Materialien mit einem wasserdurchlässigen Unterbau zulässig sind.

Zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an Durchgrünung sowie auch für eine gestalterische Qualität sind die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

2.3 Werbeanlagen

Grundsätzlich sind Werbeanlagen erforderlicher Bestandteil bestimmter Nutzungen und Ausdruck eines lebhaften Stadtquartiers. Eine Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen steht dem Interesse an einer hohen Gestaltqualität entgegen. Um eine unangemessene Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen und eine Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums zu verhindern, erscheint es daher erforderlich, gewisse Rahmenvorgaben hinsichtlich Größe, Gestaltung und Anbringungsort von Werbeanlagen zu treffen.

Für das Sondergebiet werden aufgrund der zentralen Lage nur zurückhaltende Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung von Werbeanlagen gemacht. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen stöempfindlicher Nutzungen, z. B. durch Lichteffekte möglich werden Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Displays) sowie akustische Werbung ausgeschlossen.

2.4 Abwasserbeseitigung

Aufgrund der entwässerungstechnischen Erschließung war es notwendig in Verbindung mit § 58 Abs. 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) bauordnungsrechtliche Regelungen zur Entwässerung des Plangebietes zu treffen. Bei einer Überschreitung der GRZ von 0,3 ist eine entsprechende Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück vorzusehen. Flächen mit reduzierten Abflussbeiwerten sind bei der Ermittlung der GRZ entsprechend zu berücksichtigen. Der Nachweis zur Rückhaltung ist beim Bauantrag zu führen.

K HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund einer mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

L WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauGB) sind, entsprechend dem Stand des Verfahrens, wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden bislang ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

1.1 Nutzungen

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist besonders von Bedeutung, dass Baugebiete und Nutzungen einander so zugeordnet sind, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

Die getroffenen Nutzungseinschränkungen und -differenzierungen entsprechen in diesem Zusammenhang dem planerischen Willen der Stadt und dem Entwicklungsziel, das Plangebiet als Klinikstandort zu erhalten, zu sichern und fortzuentwickeln.

Eine Beeinträchtigung der angestrebten Qualität des Plangebiets ist auch durch die umliegenden Nutzungen nicht zu erwarten.

1.2 Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen bei der Stadt Bad Kreuznach nicht vor.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz umgehend zu informieren ist.

1.3 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von

Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß Radon-Prognosekarte Rheinland-Pfalz, Stand November 2016, ist im Plangebiet mit einem Erhöhten (40-100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotential (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen. Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

2 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude im direkten Umfeld des Geltungsbereichs wird aufgrund der Gebäudehöhe und Kubatur der geplanten Erweiterung der Klinik nicht beeinträchtigt. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz verwiesen.

3 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Im Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Ergänzend wird zudem darauf verwiesen, dass, unabhängig von der Anwendung des § 13 a BauGB, die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

4 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können, zum gegenwärtigen Kenntnisstand, von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

In diesem Zusammenhang wurde im Bebauungsplan darauf verwiesen, dass die Träger der Ver- und Entsorgung frühzeitig über den Beginn von Erschließungs- und/oder Baumaßnahmen zu unterrichten sind. Des Weiteren sind beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

5 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Belange des Verkehrs werden, unter Berücksichtigung des aktuellen Sachstands, nicht wesentlich beeinträchtigt, die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Berliner Straße sowie über den Burgweg bzw. den Goetheplatz.

M PLANVERWIRKLICHUNG**1 Grundbesitz und Bodenordnung**

Zur Planverwirklichung, insbesondere um die nachfolgend getroffenen Festsetzungen realisieren zu können, sind sämtliche Grundstücke im geplanten Mischgebiet mit einer Vereinigungsbaulast zu belasten bzw. diese sind zu einer Fläche zu vereinen.

2 Kosten der Bauleitplanung

Zwischen der Stadt Bad Kreuznach und dem Vorhabenträger wurde ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt.

Auf der Grundlage des Bebauungsplans ergeben sich keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen; es sind keine Entschädigungen, Übernahmeverlangen o.ä. durch Festsetzungen zu erwarten.