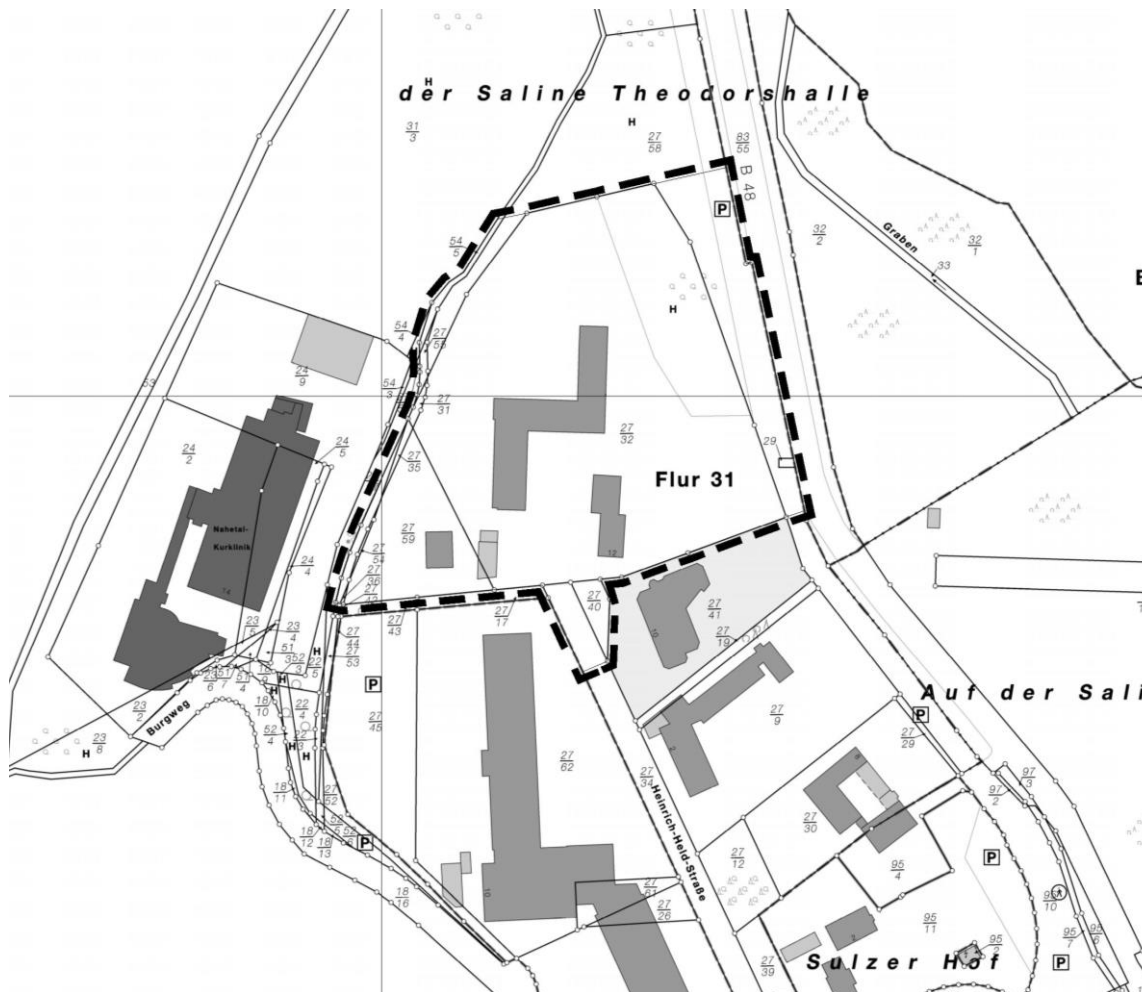


3. Änderung des Bebauungsplanes „Sanatoriumsgebiet Theodorshalle (Nr. 11/1Ä)“



Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt

Zusammenfassende Erklärung	1
I. Vorbemerkungen	1
II. Anlass und Ziele	1
III. Planinhalt	1
IV. Gründe für die Auswahl des Plans nach Abwägung und Prüfung in Betracht kommender anderer Planungsmöglichkeiten	2
V. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange.....	2
VI. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3

Zusammenfassende Erklärung

I. Vorbemerkungen

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

II. Anlass und Ziele

Nach Aufgabe des Predigerseminars am Standort Bad Kreuznach im Jahr 2003 wurden die Gebäude bis zum Jahr 2012 allenfalls temporär (z.B. für einige Konzerte genutzt). Der Flächennutzungsplan sah für diese Fläche ein Sondergebiet Kur und der hiervon abweichende Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vor. Aufgrund dieser restriktiven Festsetzung konnte über mehrere Jahre keine adäquate Nachnutzung für die Fläche gefunden werden, so dass sich die Stadt mit Beschluss vom 26.11.2015 zur Änderung des Bebauungsplanes und mit Beschluss vom 24.11.2016 zu Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren entschied.

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans verfolgten vor allem zwei Ziele:

- Es sollten die notwendigen baurechtlichen Voraussetzungen für eine adäquate Nachnutzung geschaffen werden (Innen- vor Außenentwicklung) und
- die Schaffung von weiterhin benötigtem Wohnraum in der Stadt Bad Kreuznach.

III. Planinhalt

Der Änderungsbereich umfasst die Fläche des ehemaligen Predigerseminars, angrenzende Waldflächen, Parkplätze an der B 48 und die Wendeanlage der Heinrich-Held-Straße. Es ist vorgesehen alle Bestandsgebäude zurückzubauen und stattdessen 5 Mehrfamilienhäuser und eine Tiefgarage zu errichten. Die vorhandenen Waldflächen sollen erhalten werden.

Insgesamt sind folgende Nutzungen vorgesehen:

Allgemeines Wohngebiet	8.698 m²	55,72 %
<i>davon Flächen mit Naturschutzmaßnahmen</i>	<i>1.727 m²</i>	<i>11,06 %</i>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	446 m²	2,86 %
Öffentliche Parkfläche	822 m²	5,26 %
Waldflächen	5.644 m²	36,16 %

IV. Gründe für die Auswahl des Plans nach Abwägung und Prüfung in Betracht kommender anderer Planungsmöglichkeiten

"Anderweitige Planungsmöglichkeiten" sind unter zwei Gesichtspunkten zu sehen:

- Alternative Nutzungsmöglichkeiten
- Alternative Standorte

Die Frage alternativer Standorte stellt sich im vorliegenden Fall nur sehr eingeschränkt, da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Planung eine Wiedernutzbarmachung einer bereits vorbelasteten Fläche zum Ziel hat. Alternativ könnte für die vorgesehene Nutzung entweder auf andere Potentialflächen der Innenentwicklung zurückgegriffen werden oder auf Standorte auf der „grünen Wiese“. Da es sich hierbei um eine vorhabenbezogene Planung, mit dem Ziel zusätzlichen Wohnraum im Rahmen einer Nachverdichtung zu schaffen handelt, ist die Frage nach alternativen Innenentwicklungspotentialen obsolet. Ein Standort auf der „grünen Wiese“ wäre umweltbezogen in vielerlei Hinsicht deutlich ungünstiger und mit erheblich höheren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

Die Frage nach alternativen Nutzungsmöglichkeiten ist ebenfalls vor dem Hintergrund der besonderen Lage und angrenzenden Nutzungen zu sehen. Die sensible Lage im Salinental erfordert eine behutsame Nachnutzung. Aufgrund dessen scheidet eine gewerbliche (und auch eine gemischte) Nutzung aus. Des Weiteren besteht an dieser Fläche kein weiterer Anspruch an einer Nutzung für den Gemeinbedarf. Auch eine naturbezogene Nutzung, wie z.B. eine Aufforstung scheidet aus, da dann an anderer Stelle Flächen „auf der grünen Wiese“ für eine benötigte Wohnbebauung in Anspruch genommen werden müssten.

V. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Umnutzung (bzw. Wiedernutzbarmachung) und die damit verbundene Nachverdichtung wird es innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sanatoriumsgebiet Theodorshalle“ Nr. 11/1Ä, 3Ä auch zu Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes kommen.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Umweltberichtes sowie in einem Artenschutzgutachten, einer schalltechnischen Untersuchung, einem Verkehrsgutachten und einem geotechnischen Bericht zum Bebauungsplan geprüft und entsprechend berücksichtigt. Durch die Planung entstehen Auswirkungen auf den Menschen (Schallimmissionen), die Tierwelt (Biotopverlust für Brutvögel und Fledermäuse), die Pflanzenwelt (Eingriffe in den vorhandenen Vegetationsbestand), den Bodenhaushalt (zusätzliche Versiegelung), das Lokalklima (kleinflächiger Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen und geringe Erhöhung der Wärmebelastung), das Orts- und Landschaftsbild (zusätzliche Bebauung). Auf den Wasserhaushalt sind durch Maßnahmen der Zurückhaltung und Versickerung über die belebte Bodenzone keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Des Weiteren sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter bekannt.

Die Eingriffe werden durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Minimierung des Versiegelungsgrades, Erhalt von Vegetationsbeständen, Schallschutzmaßnahmen, Artenschutzmaßnahmen, Maßnahmen zur Verringerung der lokalklimatischen Beeinträchtigungen sowie Maßnahmen zur Verringerung der orts- bzw. landschaftsbildästhetischen Beeinträchtigungen), Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (ca. 11% der Gesamtfläche) und externe Kompensationsmaßnahmen (Ökokonto Wald) kompensiert.

Weiter gehende negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

VI. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde eine Reihe von Hinweisen vorgebracht, die dem Vorhaben jedoch nicht im Wege stehen. Nachfolgend sind die wichtigsten und für die Planungsentscheidung wesentlichen Punkte noch einmal aufgeführt.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde am 14.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Nach einem Erörterungstermin am 24.10.2016, zu welchem kein Bürger erschienen ist, lagen die Planunterlagen vom 25.10.2016 bis einschließlich 03.11.2016 öffentlich zu jedermanns Einsichtnahme aus. Es gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Mit Schreiben vom 20.10.2016 wurde eine **erste frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.1 BauGB** durchgeführt. Insgesamt gingen 21 Stellungnahmen ein, in denen insbesondere sachliche Hinweise zur Entwässerung, zur Geologie und zum Bergbau, zur Regionalplanung, zum Anschluss an Telekommunikationsleitungen, zum Artenschutz, zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes, gegeben, aber keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben geäußert wurden.

Die Hinweise führten zu keiner nennenswerten Änderung der Planung.

Die Offenlage der Planunterlagen wurde am 18.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen lagen im Zeitraum vom 26.04.2017 bis einschließlich 31.05.2017 öffentlich zu jedermanns Einsicht aus. Im Rahmen der Offenlage ging keine Stellungnahme von Bürgern ein.

Im Rahmen der **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB)** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.04.2017 über die Planung informiert und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Insgesamt antworteten 13, die aber in keinem Fall eine Planänderung erforderten:

Es erfolgten Hinweise und Anregungen zum Artenschutz, zum Lärmschutz, zum Bergbau/Altbergbau sowie auf Leitungen.

Eine Änderung der Planung war nicht erforderlich.