



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (9. ÄNDERUNG)

*für den Bereich der 3. Änderung des  
Bebauungsplanes*

*„Sanatoriumsgebiet Theodorshalle“ (Nr. 11/1Ä)*

## Stadt Bad Kreuznach

### BEGRÜNDUNG

mit integriertem Umweltbericht

Stand: 29.06.2017 - Fassung zur Genehmigung / Inkraftsetzung



~~Genehmigt~~  
Gehört zum Bescheid vom  
18.10.2017, Az.: 36-230/43-04

~~in Auszug~~

  
**DÖRHÖFER & PARTNER**

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18

e-mail: [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)

internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

<b>INHALT:</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Lage und Beschreibung des FNP-Änderungsgebietes.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen .....</b>	<b>6</b>
3.1 Übergeordnete Planungen / Einfügen in die räumliche Gesamtplanung .....	6
3.2 Schutzgebiete und sonstige planungsrelevante Vorgaben .....	11
3.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose .....	15
<b>4. Erschließung.....</b>	<b>16</b>
4.1 Verkehr.....	16
4.1.1 Straßen / Anbindung Fahrzeugverkehr.....	16
4.1.2 Straßenrechtliche Vorgaben / überörtlicher Verkehr.....	17
4.1.3 Anbindung fußläufiger Verkehr / Fußwege .....	18
4.1.4 ÖPNV .....	18
4.1.5 Ruhender Verkehr.....	18
4.2 Ver- und Entsorgung .....	18
<b>5. Neuausweisungen / Darstellungen der 9. FNP-Änderung .....</b>	<b>18</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	19
5.2 Flächen für Wald i. V. m. zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	19
<b>6. Umweltprüfung .....</b>	<b>20</b>
6.1. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	21
6.1.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.....	22
6.1.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	24
6.1.3 Externe Kompensationsmaßnahmen.....	25
6.2. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....	25
6.3. Erläuterungen zur Erarbeitung der Umweltprüfung .....	26
6.3.1 Inhaltliche und räumliche Abgrenzung .....	26
6.3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden.....	27
6.3.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	27
6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) .....	27
6.5. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung .....	28

### **Abbildungsverzeichnis:**

Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Bad Kreuznach.....	3
Abb. 2: Luftbild mit Markierung des FNP-Änderungs-Geltungsbereiches.....	5
Abb. 3: Auszug aus dem RROP 2015 mit Markierung der Lage des Plangebietes im Südwesten des Stadtgebietes .....	7
Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan .....	10
Abb. 5: „Berechtsamskarte“ der GuT mit den Bergwerksfeldern.....	14

## **Begründung gemäß § 2a BauGB:**

### **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans**

#### **1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

Die Stadt Bad Kreuznach hatte am 26.11.2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sanatoriumsgebiet Theodorshalle“ (Nr. 11/1Ä, 3Ä) beschlossen, um auf dem Gelände des ehemaligen Prediger-Seminars am nördlichen Ende der Heinrich-Held-Straße eine städtebaulich sinnvolle Folgenutzung installieren zu können.

- Exkurs zur Geschichte des Prediger-Seminars:

Die Geschichte des Predigerseminars Bad Kreuznach begann auf einer Provinzialsynode 1838 mit einer Idee, ein Rheinisches Predigerseminar als Stätte für die theologische Aus- und Fortbildung zu errichten. Aber noch ganze 100 Jahre dauerte es, bis das 1. Rheinische Predigerseminar (in Düsseldorf, im Mai 1930 eröffnet werden konnte). Im Jahr 1960 entstanden zwei neue Rheinische Predigerseminare, mit Unterstützung von Präses Heinrich Held eines davon in Bad Kreuznach, das den eher ländlich geprägten Teil der Rheinischen Landeskirche mit einer Seminar für pastorale Aus- und Fortbildung versorgen sollte. Bis in die 1970er Jahre verbrachten die Vikare ein ganzes Jahr am Predigerseminar, danach überwiegend nur noch zwei- bis sechswöchige Kurse. Über 1.800 angehende Pfarrerinnen und Pfarrer haben das Predigerseminar Bad Kreuznach durchlaufen.

Das Predigerseminar der Evangelischen Kirche im Rheinland (EKiR) bestand an dieser Stelle bis zum Jahr 2003. Zu dem Gelände im Salinental gehörten neben dem Seminargebäude auch mehrere Einfamilienhäuser, in denen Dozenten wohnten. Im Zuge einer Konzentration landeskirchlicher Aufgaben wurde das Predigerseminar in Bad Kreuznach mit dem Predigerseminar in Wuppertal zusammengelegt und der Standort Bad Kreuznach aufgegeben.

Nach der Aufgabe dieser Nutzung wurde das Gelände von der EKiR im Jahr 2004 an die Evangelischen Altenhilfe und Krankenpflege Nahe Hunsrück Mosel (eine Trägergesellschaft von mehreren Sozialstationen und Altenheimen im Kreis Bad Kreuznach und dem Rhein-Hunsrück-Kreis) verkauft und blieb somit formal zunächst in kirchlicher Hand, wurde von diesem Träger dann aber nicht wie ursprünglich beabsichtigt genutzt. Bis 2012 wurde das Seminar allenfalls temporär (z. B. für einige Konzerte) genutzt.

Inzwischen liegt das Prediger-Seminar aber seit einiger Zeit bereits brach. Die Gebäude samt Grundstück wurden zuletzt an eine Bauträgersgesellschaft, die Salinenpark GmbH mit Sitz in Bad Kreuznach, verkauft und sollen einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden.

Diese ca. 1,5 ha große Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1991 als Fläche für den Gemeinbedarf (kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) festgesetzt. Diese Festsetzung bietet allerdings ein sehr enges Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten, für das derzeit an diesem Standort keine Nachfrage besteht.

Hingegen hat die Stadt Bad Kreuznach, als Mittelzentrum mit traditioneller Versorgungsfunktion, aufgrund der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnraum derzeit ein starkes Interesse an der Entwicklung von neuen Wohnungen, zumal die umfangreichen Konversionsflächen bereits vollständig (und deutlich vor der prognostizierten Zeit) entwickelt wurden. Da auch weitere Flächen aktuell nicht in benötigtem Umfang für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung stehen (und auch infolge der zusätzlichen Belegung von Wohnraum durch Flüchtlinge) ist der Bedarf an Wohnungen nochmals gestiegen.

Aus diesem Grunde soll der Bebauungsplan für diesen Teilbereich entsprechend geändert werden, um an diesem landschaftlich sehr attraktiven Standort die Schaffung von Wohnungen zu ermöglichen.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Bad Kreuznach ist das Gebiet bisher allerdings noch als Sonderbaufläche „Kur“ dargestellt (s. Abb. 1); auch die südlich folgenden Bereiche zwischen der B 48 und dem Wald sind ebenfalls vollständig so ausgewiesen. Dies weicht somit vom rechtskräftigen Bebauungsplan ab, in dem das engere Änderungsgebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) festgesetzt ist.

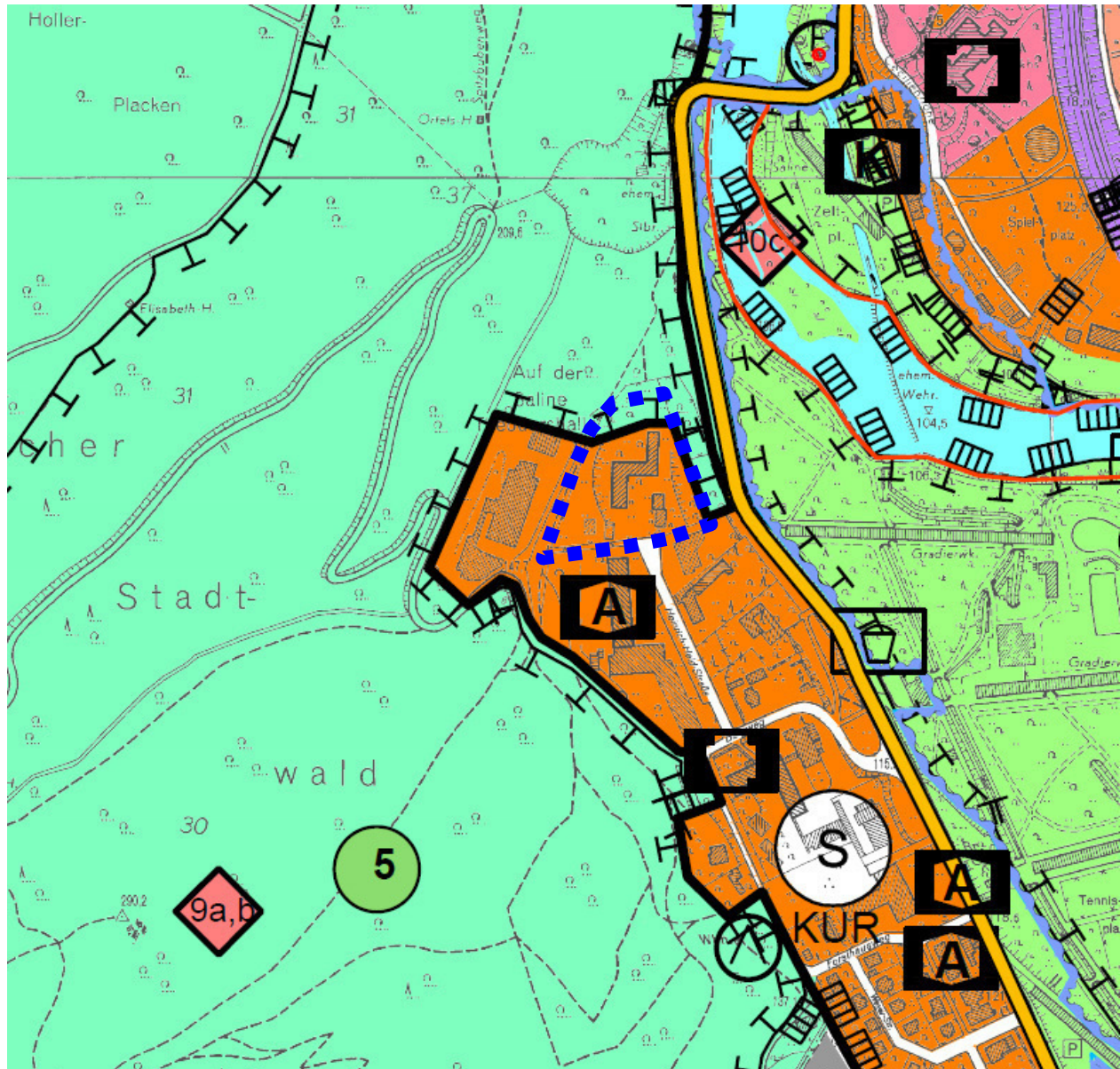


Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Bad Kreuznach mit Markierung (blaue Strichellinie) des FNP-Änderungsgebietes (unmaßstäblich).

Die südlich unmittelbar angrenzende Seniorenresidenz (westlich der Heinrich-Held-Straße) ist – als Teil der Sonderbaufläche 'Kur' – als sozialen Zwecken dienende Gemeinbedarfsanlage (mit dem Symbol „A“ für „Alteneinrichtung“) dargestellt.

Die Waldflächen nördlich des Änderungsgebietes, westlich der Nahetalklinik, der Blutbank und der übrigen Bebauung sind, ebenso wie der schmale Böschungstreifen zwischen dem ehemaligen Predigerseminar und dem Parkplatz an der B 48 eben als Waldflächen, in Verbindung mit einer Ausweisung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB, dargestellt.

Da ein Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, muss der FNP an die neuen Planungsabsichten angepasst und für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

**Dazu hat der Rat der Stadt Bad Kreuznach in seiner Sitzung vom 24.11.2016 den Aufstellungsbeschluss zur vorliegenden 9. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.**

Somit soll der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan erstellt werden, bedarf aber im Falle der Bekanntmachung vor Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Der zunächst von privater Seite angeregte Änderungswunsch entspricht in vollem Umfang dem städtischen Willen, da .....

- .... durch die Umnutzung (bzw. die Wiedernutzbarmachung) dieses Innenbereiches und die daraus resultierende zusätzliche Bebaubarkeit eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in einem von Bebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebiet geschaffen werden kann, wie es auch den aktuellen landes- und regionalpolitischen Vorgaben entspricht (z. B. des LEP IV; Stichwort *'Innenentwicklung vor Außenentwicklung'*),
- .... für die benötigte Schaffung von Wohnraum keine neuen und bisher unbelasteten bzw. unversiegelten Flächen „auf der grünen Wiese“ in Anspruch genommen werden müssen,
- .... die oben bereits erwähnte Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum – nach den Vorstellungen der Stadt (als Planungsträger der Bauleitplanung und Vertragspartner des Trägers), gleichzeitig aber in finanzieller Vorleistung durch einen Erschließungsträger - realisiert werden kann,
- .... die trotz der Lage im „Freiluftinhalatorium“ Salinental und somit abseits vom Stadtzentrum gegebene fußläufige Nähe zu Bushaltestellen bewirkt, dass - außer hervorragenden Anbindungen über nahe und attraktive Radwege – auch eine gute Anbindung über den ÖPNV gewährleistet ist,
- .... der mit dem geplanten Neubau einhergehende Rückbau der derzeitigen baulichen Anlagen auch stadtbildästhetisch keinen Verlust darstellt,
- .... die Lage mit sehr kurzem Weg bis zur B 48 bewirkt, dass der motorisierte Verkehr weiterhin weitgehend außerhalb von eigentlichen Wohngebieten fließt,
- .... der Eingriff aus Sicht des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes - nicht zuletzt infolge der Vorbelastung des Standortes mit dem bereits derzeit vorhandenen hohen Versiegelungsgrad und der umgebenden Bebauung (bei Einhaltung vom mehreren Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung) vertretbar ist,
- .... und auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die bauleitplanerisch nicht bewältigt werden können und gegen diese Nachnutzung sprechen.

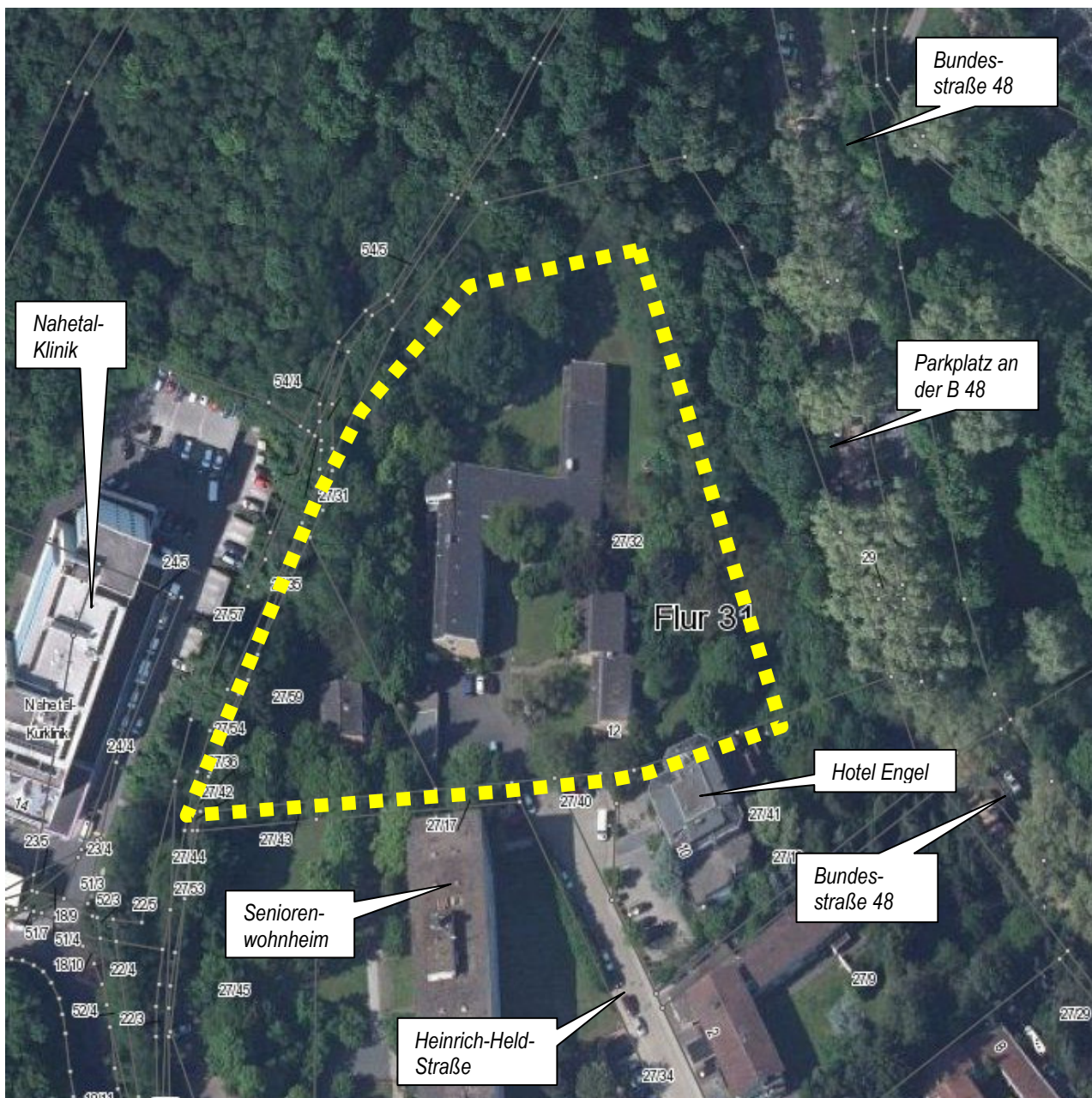


Abb. 2: Luftbild mit Markierung (gelbe Strichellinie) des FNP-Änderungs-Geltungsbereiches (unmaßstäblich). (Quelle der Grundlage: Stadtverwaltung Bad Kreuznach).

Vielmehr kann mit der Plan-Änderung – über die oben bereits genannten (der Stadt dienenden) Zwecke hinaus - auch ein Beitrag geleistet werden, der § 1 Abs. 6 BauGB geforderten Berücksichtigung der folgenden Belange in der Abwägung angemessen Rechnung zu tragen (Nummerierung gemäß der Auflistung in diesem § 1 Abs. 6 BauGB):

- „2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen,(...),
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (...).“

## 2. Lage und Beschreibung des FNP-Änderungsgebietes

Der Geltungsbereich der vorliegenden 9. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst im Wesentlichen das Gelände des ehemaligen Prediger-Seminars am nördlichen Ende der Heinrich-Held-Straße (zwischen dem Schotter-Parkplatz an der B 48 im Osten und der Nahetal-Klinik im Westen), mit

- dem dreiteiligen Hauptgebäude im Zentrum (auf Flst. 27/32), bestehend aus dem ehemaligen „Kandidatenbau“ im Südwesten und dem ehem. „Lehrsaalbau“ im Nordosten, welche durch einen lichtdurchfluteten Querriegel in Ost-West-Richtung, der ehemaligen „Kapelle“, verbunden wurden
- dem größeren, derzeit als Wohnhaus genutzten, zweiteiligen Gebäude südöstlich davon (ehemalige „Direktoren- und Dozentenwohnungen“, heutiges Anwesen Heinrich-Held-Straße 12, ebenfalls auf Flst. 27/32),
- einer Garage süd-südwestlich des Hauptgebäudes (auf Flst. 27/32 und teilweise auf Flst. 27/59),
- einem weiteren Wohnhaus westlich dieser Garage, oberhalb der dortigen Böschung (ehemalige „Hausmeisterwohnung“ auf Flst. 27/59), einschließlich der zu diesem führenden Treppenanlage,
- den Freiflächen um die genannten Gebäude herum,
- dem unbefestigten Waldweg am Westrand,
- einem Teil der Böschung oberhalb des geschotterten Parkplatzes westlich der B 48.

**Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der FNP-Änderung ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:2.000.**

► Beschreibung der näheren Umgebung:

Im Norden und Nordwesten grenzen Waldflächen an das Plangebiet an, im Westen die im Hang bereits deutlich höher gelegene und 8-geschossige Nahetal-Klinik, im Südwesten ein Parkplatz sowie der langgestreckte Baukörper einer 6-geschossigen Seniorenresidenz („Pro seniore“) westlich der Heinrich-Held-Straße. Im Südosten folgen das Hotel Engel sowie die weitere Bestandsbebauung der östlichen Heinrich-Held-Straße. Im Osten fällt das Plangelände bereits zum geschotterten Parkplatz neben der B 48 ab, hinter der dann die ausgedehnten Parkflächen des Salinentals, mit Fuß- und Radwegen, Gradierwerken, einem Schwimmbad, einem Spielplatz, der Nahe etc. folgen.

## 3. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

### 3.1 Übergeordnete Planungen / Einfügen in die räumliche Gesamtplanung

\* **Landesplanung:**

– Raumstrukturgliederung der Landesplanung

Die Stadt Bad Kreuznach wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) den Verdichtungsräumen, und zwar den ‚verdichteten Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur‘ (Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren  $\leq 50\%$ ), zugeordnet. Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt. Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u.a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.

– Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Gemäß der mittleren Variante der Bevölkerungsprojektion für die kreisfreien Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2007 gehört der gesamte Landkreis Bad Kreuznach zu den Gebietskörperschaften, denen für den Zeitraum von 2006-2020 eine negative Bevölkerungsentwicklung (- 1,7%) prognostiziert wurde, bei denen die Wanderungsgewinne kleiner als der Sterbeüberschuss sein werden (LEP IV, Kap. 1.2).

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostizierte für den Landkreis Bad Kreuznach im Zeitraum von 2007 bis 2025 hingegen einen Bevölkerungszuwachs von 3,57 % (Grundlage: Raumordnungsbericht 2011).

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

- Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Stadt Bad Kreuznach im neuen RROP von 2015 als *hoch verdichteter Raum* gewertet.
- Der neue RROP 2015 weist die Stadt Bad Kreuznach als Mittelzentrum aus.

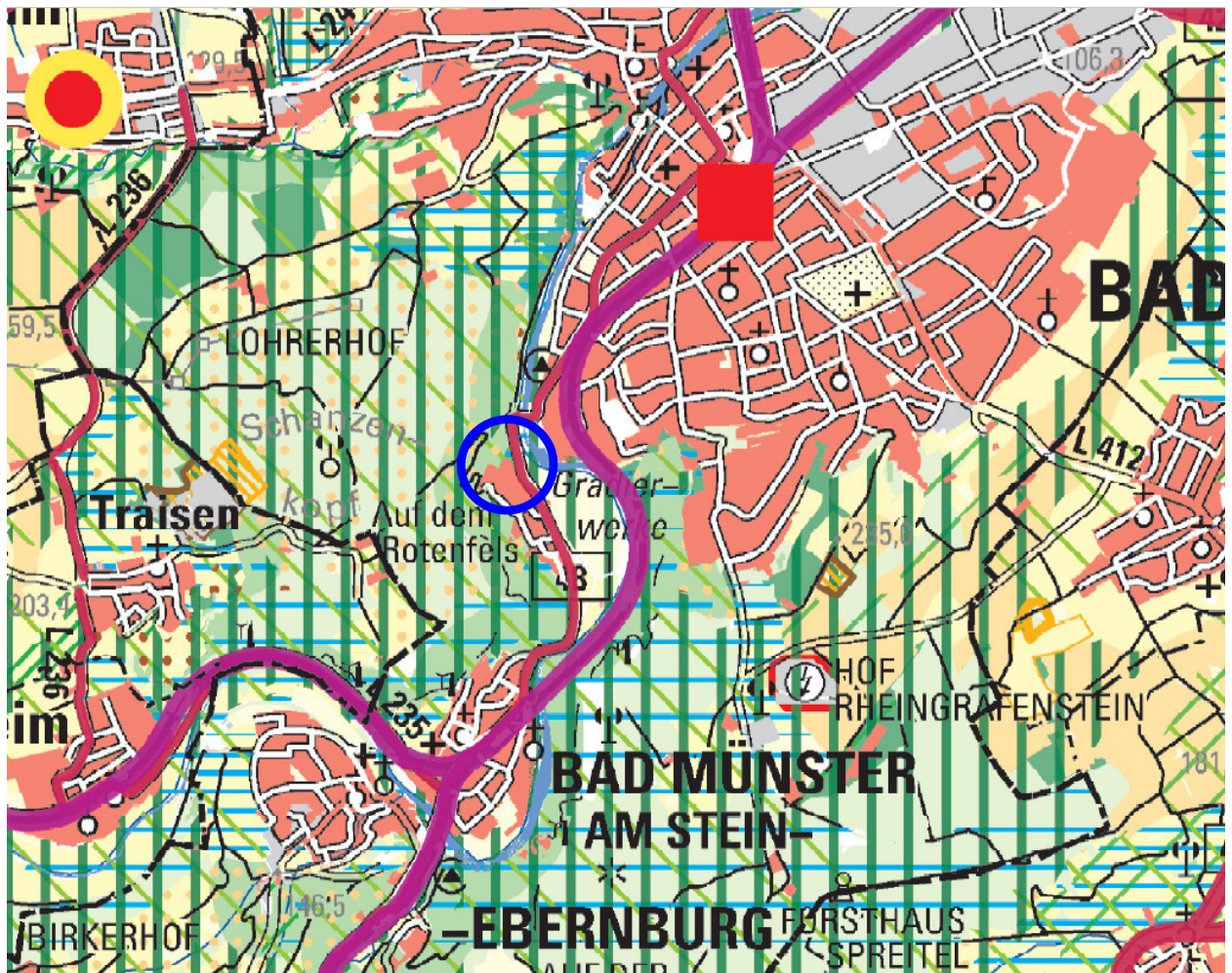


Abb. 3: Auszug aus dem RROP 2015 mit Markierung der Lage des Plangebietes im Südwesten des Stadtgebietes (unmaßstäblich).



- Folgende besondere Funktionen werden der Stadt im RROP zugeordnet:
    - **Wohnen:** Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Ausweisung von Wohnbauflächen (dazu s.u.).
    - **Gewerbe:** Ausweisung und Erschließung von Gewerbeflächen über die Eigenentwicklung hinaus, soweit nicht vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgegriffen werden kann.
- Somit ist es u. a. Aufgabe der Stadt Bad Kreuznach, Wohnbauflächen zu entwickeln.
- Gemäß dem neuen RROP liegt das Änderungsgebiet am Rande einer 'Siedlungsfläche Wohnen'. Die nördlich und westlich folgenden Waldflächen sind Teil eines Regionalen Grünzuges, eines Vorbehaltsgebietes für Freizeit, Erholung, Landschaftsbild und sind als Vorbehaltsgebiet Wald und Forstwirtschaft dargestellt (s. Abb. 3). In der Beikarte zum RROP werden die benachbarten Waldgebiete auch als Erosionsschutzwald eingestuft.
  - 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".*
  - 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 Flächennutzungsplanes trägt zum einen dem Gebot der *Innenentwicklung vor Außenentwicklung* (regionalplanerisches Ziel, somit nicht der Abwägung zugänglich) Rechnung, indem ein mit mehreren Gebäuden bestandenes und erschlossenes Gelände einer sinnvollen Wiedernutzung zur gebotenen *Bereitstellung von Wohnraum* zugeführt wird. Dies stellt eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Weise (Wiedernutzbarmachung / Nachverdichtung eines vorbelasteten Gebietes) der Schaffung von Wohnbauflächen dar, da diese Fläche – wenngleich hier in einem flächenmäßig relativ kleinen Umfang – durch die Entwicklung von Wohnflächen mit dazu beiträgt, Neuerschließungen in bislang unbelasteten (unversiegelten) Siedlungsrandlagen zu mindern.  
Zum anderen sollen durch eine (bereits konkret geplante) barrierefreie Bebauung ausdrücklich auch die angemahnten *Bedürfnisse der (o. g.) verschiedenen Bevölkerungs- und sozialen Gruppen (...)* Berücksichtigung finden.
    - Der gleichzeitig aber auch zu beachtenden ökologisch sensiblen Lage in Nachbarschaft zum Wald (Regionaler Grünzug etc.; s.o.) sowie im „Freiluftinhalatorium“ Saliental soll durch verschiedene Vermeidungs- und Minderungs- sowie Kompensationsmaßnahmen Rechnung getragen werden, die bereits im Umweltbericht zur o.g.,

parallel laufenden Bebauungsplan-Änderung vorgeschlagen und in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als verbindliche Vorgaben in vollem Umfang planungsrechtlich festgeschrieben werden (so z. B. Reduzierung der ursprünglich geplanten Bebauungs-Ausdehnung; Reduzierung der zunächst geplanten 7 Baukörper auf 5; Verzicht auf Bebauung der Fläche im Südwesten nach Rückbau des dortigen Wohnhauses zur Renaturierung dieses Bereiches; Verzicht auf oberirdische Flächen für Fahrzeuge, umfangreiche Erhaltungsbindungen für Vegetationsbestand, umfangreiche Maßnahmen zur inneren Durchgrünung u. v. a. m., dazu s. auch Erläuterungen im Umweltbericht zur vorliegenden FNP-Änderung).

- In Kap. 2.2.4 des neuen RROP werden Schwellenwerte für die Wohnbauflächenausweisung erläutert. Als Ziel (Z 20) wird vorgegeben:
  - „Z 20 Schwellenwerte sind für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Ziele der Raumordnung festzulegen. Der Schwellenwert ergibt sich aus dem Bedarfswert abzüglich des Potenzialwerts (immer zum jeweiligen Zeitpunkt der FNP-Fortschreibung)“.

Der Stadt Bad Kreuznach als Mittelzentrum (und somit mit der regionalplanerischen Vorgabe, Wohnbauflächen über die Eigenentwicklung hinaus auszuweisen; s. o.), werden für diese Ermittlung ein

- ▶ Grundwert für die Entwicklung von Wohnbauflächen von 3,2 Wohneinheiten / 1.000 Einwohnern / Jahr  
sowie ein
- ▶ Dichtewert von 43 Wohneinheiten / ha

zugewiesen. Daraus hatte sich ein **Bedarfswert** für die Stadt bis zum Jahre 2025 von **36,6 ha** ergeben.

Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe hatte im Juli 2016 der Stadt ein verbleibendes **Flächenpotenzial** von 37,92 ha Wohnbaufläche bescheinigt, welches dem Bedarf gegenüberzustellen ist.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur entsprechenden Bebauungsplan-Änderung hatte die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe konstatiert, dass der Planung „*regionalplanerische Zielsetzungen, beispielsweise dem Freiraumschutz nicht entgegen (stehen), da die Entwicklung regionalplanerisch keine Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich darstellt, somit im Siedlungsbestand erfolgt. Da hier eine Wohnbaufläche entstehen soll, ist die Anrechnung der Maßnahme auf den Schwellenwert für die Wohnbauflächenentwicklung (Bedarfswert-Potentialwert) erforderlich. Siehe hierzu Ziele 20-23 des Regionalen Raumordnungsplanes*“.

Soweit die geforderte Aufgabe, Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus auszuweisen, wie im vorliegenden Fall über die Wiedernutzbarmachung einer aufgegebenen Fläche und somit als Innenentwicklungsmaßnahme geschehen kann, ist dies – gerade im Hinblick auf die übergeordneten bundes- und landespolitischen Zielsetzungen - ausnahmslos zu begrüßen. Gemäß einer aktuellen Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde und der Planungsgemeinschaft wurde festgelegt, dass die vorliegende Fläche bei der ohnehin anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt als Wohnbaufläche berücksichtigt und dementsprechend von dem Flächenkontingent abgezogen wird, sodass sie demzufolge auf den regionalplanerischen Schwellenwert für die Wohnbauflächenentwicklung angerechnet wird.

Da darüber hinaus keine sonstigen planungsrelevanten Aussagen aus übergeordneten Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung erkennbar sind, welche durch die vorliegende Flächennutzungsplan-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.

\* **Flächennutzungsplanung:**

Zu den bisher wirksamen, in der vorliegenden Fortschreibung zu ändernden Darstellung sei auf die Ausführungen in Kap. 1 (mit Abb. 1) der vorliegenden Begründung sowie auf die nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung zur vorliegenden FNP-Änderung verwiesen.

\* **Bebauungsplanung:**

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Sanatoriumsgebiet Theodorshalle“ (Nr. 11/1Ä), der parallel zur vorliegenden FNP-Änderung ebenfalls geändert wird, sind für das nun überplante Teilgebiet folgende **zeichnerische Festsetzungen** getroffen worden (s. Abb. 4):

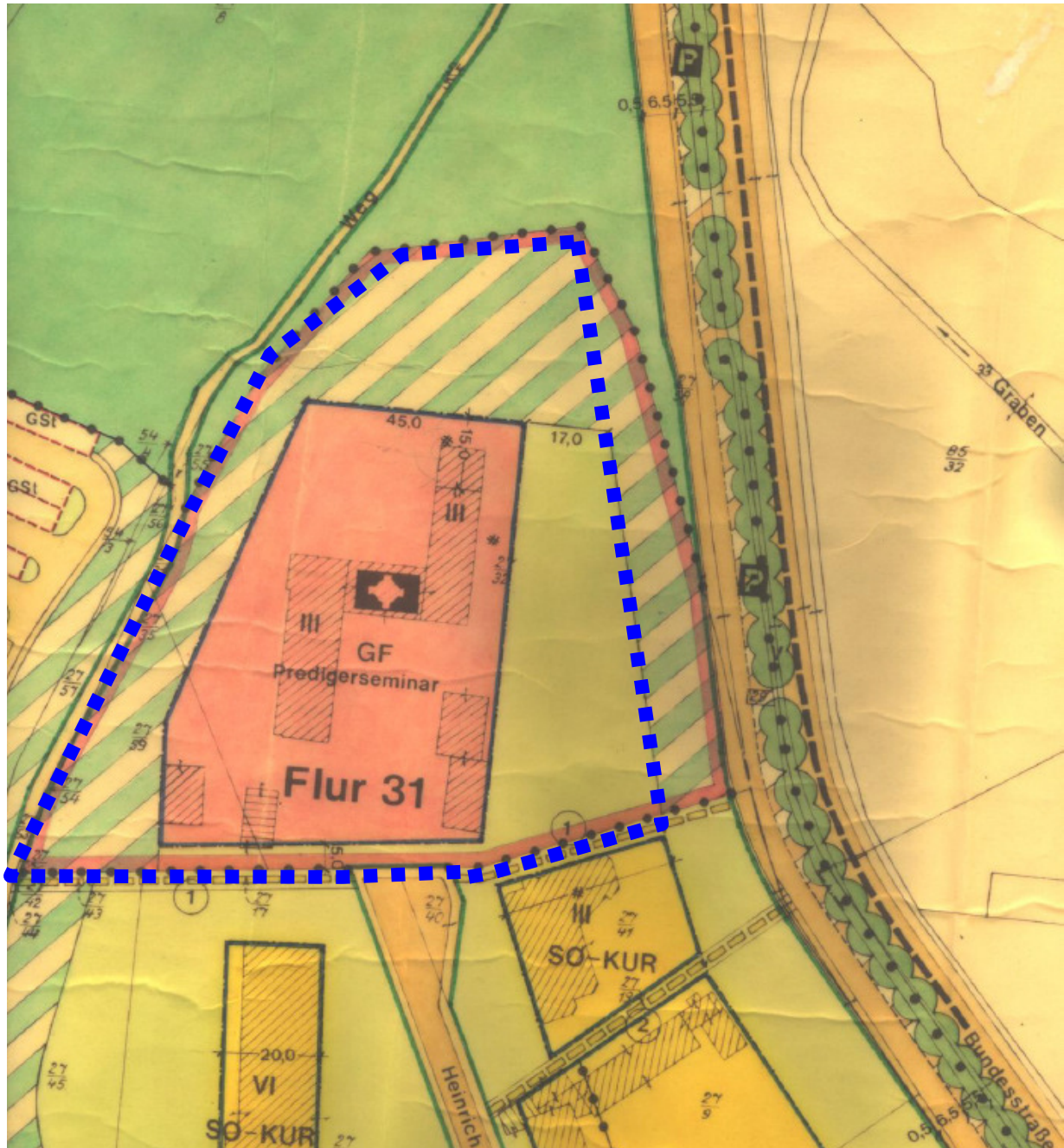


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Markierung (blaue Strichellinie) des Geltungsbereiches der vorliegenden FNP-Änderung (unmaßstäblich).

- Der zentrale Teil des Änderungs-Geltungsbereiches (rot gefüllte Fläche in Abb. 4) ist als **Fläche für den Gemeinbedarf (kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.
- Die rot gefüllte Fläche mit der blauen Umrandung (= Baugrenze) stellt die Grenze der überbaubaren Fläche (**Baufenster**) dar (dazu s.u.).
- Die hellgrüne (nicht schraffierte) Fläche östlich und (dort nur sehr schmal) südlich des Baufensters ist als „**nicht überbaubare Grundstücksfläche / Hof- und Gartenfläche**“ der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.
- Die weiß-grün schraffierten Flächen westlich und nördlich des Baufensters sowie östlich der Hof- und Gartenfläche bezeichnet laut Legende „*Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)“.
- Die dunkelgrünen Randflächen im Nordwesten und im Nordosten sowie dann nördlich des Änderungs-Geltungsbereiches stellen „**Flächen für die Forstwirtschaft (Wald)**“ dar.
- Die braunen Flächen sind **Verkehrsflächen** (Waldweg am Westrand, Heinrich-Held-Straße mit Wendeanlage im Süden sowie Parkplatz-, Straßen- und Gehweg-Flächen im Bereich der B 48 im Osten).
- Für die Gemeinbedarfs-Fläche sind höchstens **3 Vollgeschosse** zulässig (Aufdruck „III“ im Baufenster). Auch für das Hotel Engel südöstlich des Änderungsgebietes gelten 3 Vollgeschosse; für die Seniorenresidenz südwestlich des Änderungsgebietes sind hingegen 6 Vollgeschosse zulässig.

### 3.2 Schutzgebiete und sonstige planungsrelevante Vorgaben

#### \* Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 71.061 ha großen Naturpark 'Soonwald-Nahe' (Landesverordnung vom 28.01.2006; GVBl S. 46).

Allerdings gelten die Schutzbestimmungen des § 6 gemäß § 7 der VO 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 Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesene) Änderungsgebiet.

- *Es ist aber unabhängig davon auch ausgeschlossen, dass durch die vorliegenden Plan-Änderungen (FNP-Fortschreibung und B-plan-Änderung) nachhaltige oder gar erhebliche negative Auswirkungen auf den speziellen Schutzzweck bewirkt werden.*

Darüber hinaus werden keine Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht unmittelbar tangiert.

Umgebung: Östlich der B 48 auf Höhe des Plangebietes beginnen mehrere naturschutzrechtlich begründete Schutzgebiete, welche hier den Flusslauf der Nahe (u.a. mit „Fischerinsel“, Wehr, Kanustrecke) und hier die parkartigen, mit Bäumen überstellten Rasenflächen umfassen (Grenzen zum Plangebiet sind jeweils identisch):

- Naturschutzgebiet Nr. NSG-7133-056 „Gans und Rheingrafenstein“,
- FFH-Gebiet 'Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach', sowie
- Vogelschutzgebiet 'Nahetal'.

- *Aufgrund der Nähe der beiden letztgenannten Gebiete zum Plangebiet wurde für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine NATURA2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt.*

*Dort wird festgestellt, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete durch die sehr kleinräumige Änderung des Bebauungsplanes mit*

*vergleichsweise geringen Änderungen hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit auf dem bereits bebauten Standort im Siedlungsrandbereich sowie in hinreichendem Abstand (mit der dazwischen liegenden gehölzbestandenen Böschung, dem Parkplatz und der Bundesstraße) zu den Schutzgebieten, nicht beeinträchtigt werden (dazu s. auch ausführliche Erläuterungen in Abschnitt E. des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, welcher Anlage zum Umweltbericht der Bebauungsplan-Änderung ist).*

Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete / -objekte nach nationalem oder internationalem Naturschutzrecht betroffen.

\* **Wasserrechtliche Schutzgebiete und sonstige wasserrechtliche Vorgaben / Hochwasserschutz:**

Das Gebiet liegt innerhalb der Zone A eines großräumig **abgegrenzten** (noch nicht rechtskräftigen) Heilquellenschutzgebietes Nr. 401200198 ('Theodorshalle') zugunsten der Kurmittel-Produktions GmbH & Co. KG Bad Kreuznach.

- ▶ Gemäß einem Entwurf der zukünftigen Rechtsverordnung sollen in der Zone A vor allem Maßnahmen verboten werden, die Auswirkungen in die Tiefe haben, wie z. B. Bohrungen, Sprengungen oder Bergbau jeglicher Art, das Stauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers, das Zutageleiten, Ableiten und Zutagefördern von Grundwasser, Erdaufschlüsse jeder Art mit einer Tiefe über 5 m, das Aufstauen oder Absenken oberirdischer Gewässer, die wesentliche Umgestaltung von Gewässern sowie das Einleiten von flüssigen Stoffen in den Untergrund in Tiefen von 20 m unter Gelände.

Baugruben für zeitlich befristete Baumaßnahmen von über 6 Monaten mit Eingriffen bis unterhalb des Grundwasserspiegels oder Grundwasserhaltungen mit Absenkungen der natürlichen Grundwasseroberfläche oder der Grundwasserdruckfläche von über 1 m bedürfen der Prüfung im Einzelfall.

Für die Verlegung von Abwasserleitungen sind die Anforderungen des DVGW-ATV-Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und Abwasserleitungen in Wassergewinnungsgebieten“ zu beachten.

Für den Wege- und Straßenbau dürfen keine wassergefährdenden, auswasch- und auslaugbaren Materialien verwendet werden.

Darüber hinaus sind keine sonstigen wasserrechtlich begründeten Schutzgebiete (so z. B. Trinkwasserschutzgebiete) von der Planung betroffen.

Auch das Überschwemmungsgebiet der Nahe sowie der bei sehr unwahrscheinlichen Extrem-Ereignissen ('*HQ extrem*') potenziell überschwemmten Bereiches<sup>1</sup> endet an (östlich) der B 48.

- *Die Lage in dem abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet und die genannten (absehbaren) Auflagen werden als nachrichtliche Übernahmen / nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB im Satzungstext der Bebauungsplan-Änderung übernommen, um diese Belange in der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Realisierung von Vorhaben angemessen berücksichtigen zu können.*

<sup>1</sup> "*HQ extrem*" laut Darstellung im Kartendienst 'GEO-EXPLORER' des MINISTERIUMS FÜR UMWELT, FORSTEN UND VERBRAUCHERSCHUTZ RHEINLAND-PFALZ (<http://www.geoexplorer-wasser.rlp.de/geoexplorer/application/geoportal/geoexplorer.jsp>)

\* **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht**

Es sind keine denkmalschutzrechtlich bedeutsamen Anlagen von der Plan-Änderung betroffen. Das nächstgelegene denkmalgeschützte Einzelobjekt ist die Salinenbrücke, ca. 230 m nördlich des Plangebietes. Östlich der B 48 ist das Salinental als Denkmalzone ausgewiesen.

\* **Sonstige Schutzgebiete / -objekte**

Das Plangebiet berührt darüber hinaus keine weiteren Schutzgebiete nach anderem Recht.

\* **Landschaftsplanung:**

Im wirksamen Flächennutzungsplan, zu dem die Landschaftsplanung erstellt wurde, wurden das Planänderungs-Gebiet und die nähere Umgebung, wie oben bereits erläutert, bereits – gemäß den damals bereits bestehenden Nutzungsstrukturen - als Bauflächen dargestellt. Planungsrelevante Aussagen für den vom Eingriff betroffenen Teilbereich, die über die hier bzw. im Umweltbericht und dem bereits vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Bebauungsplan-Änderung (s. Kap. 6f.) deutlich differenzierter getroffenen und vor allem aktuelleren Aussagen hinausgehen könnten, sind demzufolge auch nicht gegeben, da die seinerzeitige Landschaftsplanung bereits von einer entsprechenden Nutzung ausging.

\* **Biotopkataster Rheinland-Pfalz**

In den nördlichen Rand des Änderungsgebietes ragt der südliche Rand einer über 32 ha großen biotopkartierten Fläche: BK-6113-0229-2009 'Nahehang westlich Bad Kreuznach am Oranienberg'.

**Gebietsbeschreibung:** *Der Hang an der Nahe am Oranienberg westlich Bad Kreuznach fällt steil nach Osten ab und ist mit naturnahen Wäldern bestockt. Man findet ausgedehnte Felsenahornwälder, abwechselnd je nach Lage und Bodenbeschaffenheit Lindenschuttwälder und Ahorn-Schluchtwälder, sowie kleinflächig Felsenkirschegebüsche. Dazwischen sind auch Eichen-Niederwälder und gemäßigte Eichentrockenwälder enthalten. An südwestlichen Zipfel des Komplexes sind Eichenwälder mit mittlerem Baumholz und einzelnen alten Bäumen zur Arrondierung miteinbezogen.*

*Das Gebiet ist regional bis landesweit bedeutsam insbesondere aufgrund der Felsenahorn-Trockenwälder und Schluchtwälder im Biotopverbund naturnaher Wälder und Felsbiotope.*

**Schutzziel:** *Erhaltung wertvoller Wald- und Felsbiotope für eine xerothermophile und silvicole Flora und Fauna.*

In dieser Fläche vorhandene Bereiche mit Block- bzw. Hangschuttwäldern (Lindenschuttwälder) unterliegen dem gesetzlichen Pauschalschutz des § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG. Diese liegen aber im Plangebiet nicht vor.

*(Nähere Erläuterungen siehe Umweltbericht.*

\* **Sonstige planungsrelevante Vorgaben**

Das Plangebiet wird von dem unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetrieb "Karlschalle / Theodorshalle" sowie den auf Sole verliehenen Bergwerksfeldern "Theodorshalle IV und VI" (an deren Grenze) überdeckt (s. Abb. 5) Der Betreiber des Solegewinnungsbetriebes ist die GuT Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH. Das Bergrecht für die Bergwerksfelder "Theodorshalle IV und VI" wird durch die Stadt Bad Kreuznach aufrechterhalten.

Zum Schutz der Bad Kreuznacher Sole sollten im Bereich der Bergwerksfelder grundsätzlich die wesentlichen Schutzkriterien von äußeren Zonen eines Heilquellenschutzgebietes angewendet werden (so v. a. keine tieferen Eingriffe in den Untergrund über 20 m Tiefe und Veränderungen der Grundwasseroberfläche über 3 m Tiefe).

- Die Lage des Plangebietes in der Fläche des unter Bergaufsicht stehenden Solegewinnungsbetriebes sowie des Bergwerksfeldes werden als nachrichtliche Übernahmen / nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nach § 9 Abs. 6 BauGB im Satzungstext der Bebauungsplan-Änderung übernommen, um diese Belange in der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Realisierung von Vorhaben angemessen berücksichtigen zu können.

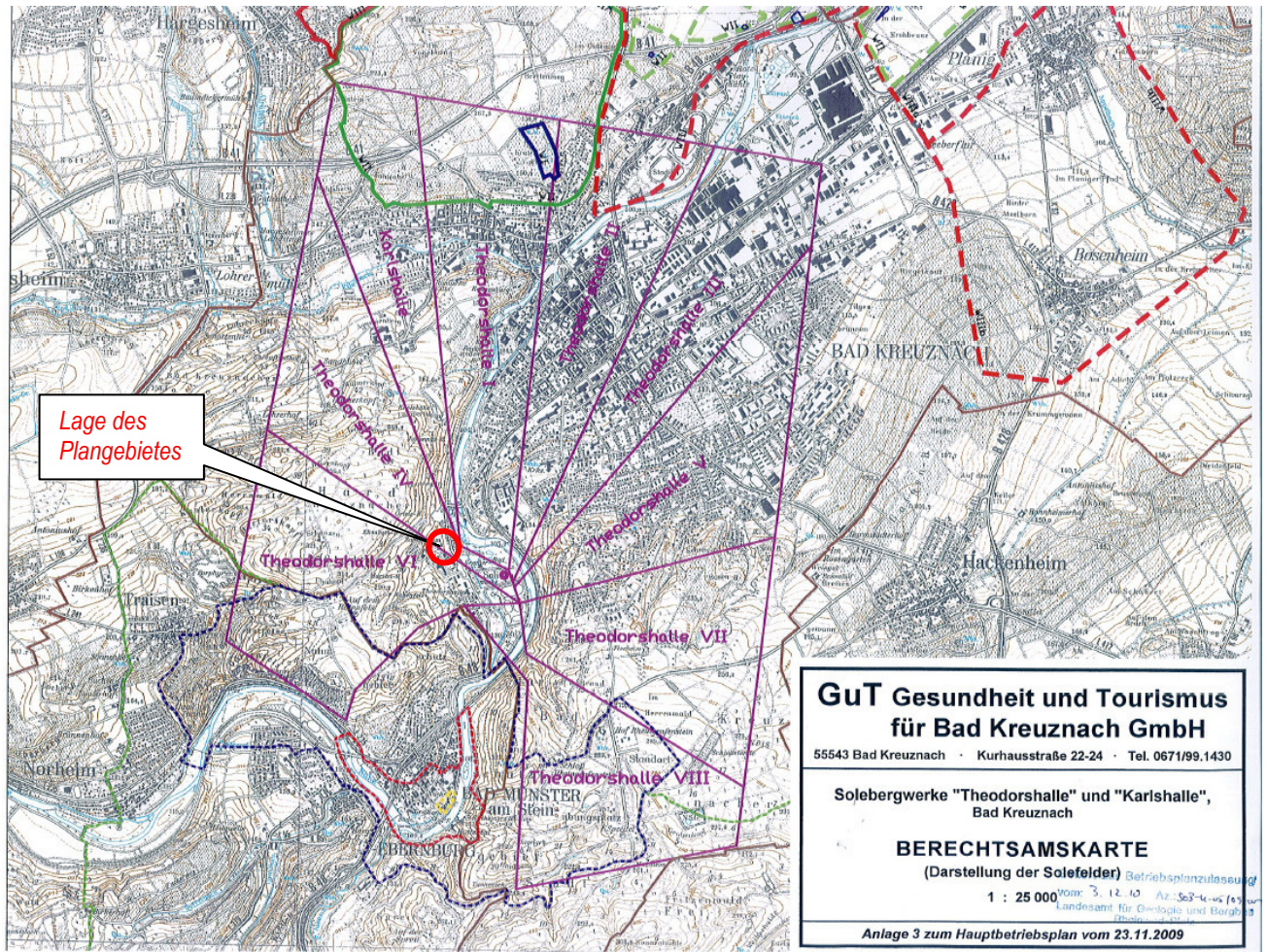


Abb. 5: „Berechtsamskarte“ der GuT mit den Bergwerksfeldern.  
Der Geltungsbereich ist markiert (unmaßstäblich). [Quelle: GuT GmbH].  
[Berechtsame ist ein alter Ausdruck aus dem Bergbaurecht und bezeichnet das Nutzungsrecht an bestimmten Bergbau- bzw. Grubenfeldern].

Weitere Erläuterungen zu planungsrelevanten Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht sind den diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht (Kap. 6f.) zu entnehmen.

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

#### • Baugrund / Böden

In einem zur verbindlichen Bauleitplanung erstellten Geotechnischen Gutachten werden bereits konkrete Empfehlungen zur Bauwerksgründung etc. getroffen. Dies sowie die weiteren gutachterlichen Empfehlungen, so insbesondere zur Baugrubenherstellung und –verfüllung sowie zur Wasserhaltung und zu erdbaulichen Maßnahmen (Einbau und Verdichtung), sind bei der Realisierung von Vorhaben zu beachten.

Generell sollten darüber hinaus aber auch die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der 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) beachtet werden. Diese Anregung wird auch in den Hinweisen im Satzungstext zur entsprechenden Bebauungsplan-Änderung aufgeführt.

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

Eine im Zuge des o. g. geotechnischen Gutachtens (BAUCONTROL DIPL.-INGENIEURE SIMON & NOWICKI 2016) durchgeführte orientierende umwelttechnische Untersuchung ergab, bis auf zwei Proben (dazu s. u.), keine auffälligen Stoffkonzentrationen und somit Z0-Einstufungen gemäß LAGA-TR-Klassifizierung<sup>2</sup>.

Lediglich im Bereich des Schurfes 1 (unmittelbar nördlich des geplanten südwestlichen Baukörpers bzw. unmittelbar östlich des südwestlichen Predigerseminar-Flügels; s. Lageplan auf S. 11 des Gutachtens) wurde in einer Tiefe von 3,0 m bis 4,5 m unter GOK ein erhöhter pH-Wert festgestellt, der eine LAGA-Einstufung von Z1.2 zur Folge hatte.

Außerdem wurde im Bereich des Schurfes 4 (zwischen den beiden geplanten östlichen Baukörpern auf Höhe der dortigen Grenze der geplanten Tiefgarage; ca. 8-10 m östlich des bestehenden Gebäudes H.-Held-Straße 12; siehe o. g. Lageplan) oberflächennah (zwischen 20 cm und 1 m Tiefe unter GOK) „zählbare Teerbrocken“ gefunden. Daher wurde für den dortigen Boden eine Labor-Sonderprobe veranlasst, die einen erhöhten PAK-Gehalt ermittelte, sodass das dieser Probe zuzuordnende Material demzufolge in die Einbauklasse DK II / Z4 (Deponieklasse II) einzustufen war.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens hatte die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Koblenz) die Untersuchungen wie folgt kommentiert (Schreiben vom 17.11.2016; Az. 324-133-00 006.02\_04; hier Auszüge):

*„(...) Die in den Bodenproben der aufgeschlossenen Aufschüttungsschichten analysierten Schadstoffgehalte liegen durchgängig unterhalb der Prüfwerte gemäß BBodSchV (Direktpfad Boden-Mensch, Wohngebiete). Die ergänzend durchgeführte Analyse der am Schurf 4 im Aufschüttungshorizont angetroffenen „Teerbrocken“ (Grobfraktion) weist einen auffälligen PAK-Gehalt (750 mg/kg) bzw. B(a)p-Gehalt (86 mg/kg) auf. Aufgrund des geringen Massenanteils von unter 1 % (Baucontrol Dipl.-Ingenieure Simon und Nowicki, Schreiben vom 08.11.2016) liegt auch der gewichtete B(a)p-Gesamtgehalt (ca. 1 mg/kg) dieses Aufschüttungsmaterials unterhalb des Prüfwertes gemäß BBodSchV (Direktpfad Boden-Mensch, Wohngebiete).*

<sup>2</sup> LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT ABFALL (LAGA) (2004): *Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen. Teil II: Technische Regeln für die Verwertung. 1.2 Bodenmaterial (TR Boden).* o.A.e.O.



*Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist unter Berücksichtigung des gewichteten geringen PAK-Gesamtgehaltes (ca. 9 mg/kg) und der geringen Mobilität von PAK im Boden gemäß ALEX-MERKBLATT 13 ebenfalls nicht zu erwarten. Der für die angetroffenen Aufschüttungen bestehende Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ist somit ausgeräumt“.*

Näheres ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Darüber hinaus sind für das Gebiet des Geltungsbereiches der vorliegenden FNP-Änderung und für die nähere Umgebung Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen nicht bekannt.

- **Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen.

Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau im engeren Plangebiet nicht verzeichnet [Quelle: [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=6](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6)].

- **Radonprognose**

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte in der Bodenluft ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq / m<sup>3</sup>) mit lokal hohem (über 100 kBq / m<sup>3</sup>) Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinshorizonten festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen und eine höchst mögliche Transparenz für Architekten und Bauherren zu sichern, wurden diese Maßnahmen und weitere Hinweise zu dieser Thematik in die Begründung zum Bebauungsplan und auch in den entsprechenden Bebauungsplan-Änderungs-Text (dort unter 'Hinweise') aufgenommen.

## **4. Erschließung**

### **4.1 Verkehr**

#### **4.1.1 Straßen / Anbindung Fahrzeugverkehr**

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die das Plangebiet auch bisher erschließende, voll ausgebaute Heinrich-Held-Straße, die an ihrem nördlichen Ende – an der Grenze zum geplanten Wohngebiet - in einer Wendeanlage endet.

Dieser Wendehammer ist bereits so dimensioniert und zugeschnitten, dass auch für 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften (UVV) ein Wenden mit ein- bis höchstens zwei-maligem Zurückstoßen möglich ist, wie es auch von der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen (BGF) in der Broschüre 'BG-Information (BGI

5104) vom Mai 2008 gefordert wird. Die Müllabfuhr dient diese Fläche auch bisher bereits an.

Diese Zufahrt ist geeignet, die Anbindung sicherzustellen (näheres dazu s. unten, Unterpunkt 'Bewertung der Verkehrserschließung').

Die innere Erschließung ist auf dem Plangrundstück sicherzustellen. Es ist vorgesehen, dass von der Heinrich-Held-Straße aus unmittelbar die Zufahrt zu der geplanten Tiefgarage hergestellt wird, welche den ruhenden Fahrzeugverkehr fast vollständig aufnehmen soll (dazu s.u., Unterpunkt 'Ruhender Verkehr').

Dies ist jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung – unter Zugrundelegung konkreter Festsetzungen – abzuarbeiten.

An dieser Stelle sei bereits darauf hingewiesen, dass zur Prüfung der Vereinbarkeit der konkreten Planung von Wohnbebauung an diesem Standort mit den Belangen des Verkehrs bereits im Vorfeld der Bebauungsplan-Änderung ein Verkehrsgutachten beauftragt wurde, welches zu dem Ergebnis kam, dass das zugrunde gelegte (in relativ hoher Dichte geplante) Wohnungsbauvorhaben aus verkehrlicher Sicht unbedenklich ist und das zusätzliche Verkehrsaufkommen über die bestehenden Straßen problemlos abgewickelt werden kann.

#### 4.1.2 Straßenrechtliche Vorgaben / überörtlicher Verkehr

Die Leistungsfähigkeit des indirekt betroffenen Knotenpunktes der überörtlich bedeutsamen Bundesstraße 48 / Burgweg wurde in vorstehendem Kapitel bereits angesprochen; Genaueres ist aber auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, anhand der dann konkret festzulegenden Nutzungsintensität (Zahl der Wohneinheiten etc.), zu regeln.

- **Bauverbotszone:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen in einem Streifen von 20 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) entlang der B 48 Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden; dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
  - ▶ *Im Entwurf der bereits vorliegenden Bebauungsplanung werden keine Hochbauten oder Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs in diesem Abstand ermöglicht; die Bauverbotszone wird somit nicht tangiert.*
- **Baubeschränkungszone:** Darüber hinaus bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen entlang der B 48 bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
  - ▶ *Dies ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln. Für evtl. Vorhaben in diesem Bereich wird dann die Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität (LBM) erforderlich. Allerdings darf gemäß § 9 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine solche Zustimmung „nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist“. Schließlich gelten die Absätze 1 bis 5 des § 9 FStrG (und somit die vorstehend genannten Auflagen gemäß § 9 Abs. 7 FStrG) allerdings „nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht (§ 9 des Baugesetzbuchs), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist“.*  
*Der Träger der Straßenbaulast wird auch im Bebauungsplan-Verfahren beteiligt.*

Sonstige überörtliche Straßen oder entsprechende straßenrechtliche Vorgaben (werden von der Planung nicht berührt.

### **4.1.3 Anbindung fußläufiger Verkehr / Fußwege**

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes erfolgt (barrierefrei) ebenfalls über die Heinrich-Held-Straße sowie den Burgweg, mit Anbindung an die B 48 mit den nachfolgend genannten Bushaltestellen sowie Fußwegen über den Nachtigallenweg bzw. über das Salinental und die Roseninsel in Richtung Kurgebiet / Stadtmitte bzw. über das attraktive Wegenetz des Salinentals in Richtung Bad Münster am Stein - Ebernburg. Außerdem befinden sich mehrere ausgewiesene Wanderwege (so z. B. der „KH 6“ zum Rotenfels) in unmittelbarer Nähe.

### **4.1.4 ÖPNV**

Die nächste Bushaltestelle „Salinental“ liegt nahe dem Zebrastreifen über die B 48 oberhalb des Freibades und ist somit vom Plangebiet aus fußläufig sehr gut (Wegelänge ca. 360 m) zu erreichen. Mit der Buslinie 201 besteht eine direkte Verbindung zwischen Bad Münster am Stein-Ebernburg und dem Stadtzentrum von Bad Kreuznach. Diese Verbindung wird täglich zwischen ca. 6.00 - 19.30 Uhr im Halbstundentakt angedient. Darüber hinaus werden einzelne Fahrten der Linie 222 zwischen Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein-Ebernburg angeboten.

### **4.1.5 Ruhender Verkehr**

Der Nachweis ausreichender Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzungsdichte ist 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.

Gemäß dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes soll der Stellplatzbedarf ausschließlich über eine Tiefgarage gedeckt werden, die mit allen Gebäuden verbunden ist; lediglich im Zufahrtsbereich sind einige wenige Abstellplätze für Not- und Rettungsfahrzeuge sowie für „car sharing“-Plätze vorgesehen, welche zur Gesamtkonzeption dieser Wohnanlage gehören.

## **4.2 Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des seit langem überwiegend bereits als Baufläche genutzten Änderungsgebietes ist außerdem durch die Anbindungsmöglichkeiten aller erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen an bestehende, für die geplante Nutzung bereits hinreichend ausgelegte Anlagen im bzw. im unmittelbaren Randbereich des Geltungsbereiches vollständig gesichert.

Näheres ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der konkreten Erschließungsplanung zu regeln.

## **5. Neuausweisungen / Darstellungen der 9. FNP-Änderung**

Die Anpassung der (gleichwohl nicht „parzellen- bzw. flächenscharfen“) Flächenutzungsplanung an die bereits vorliegende Konzeption der Bebauungsplan-Änderung hat im Wesentlichen die Umwidmung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Kur' in eine Wohnbaufläche zur Folge.

Darüber hinaus werden aber im Randbereich der geplanten Wohnbaufläche im Bebauungsplan auch Waldflächen in Verbindung mit Flächen für naturschutzfachliche Maßnahmen

festgesetzt, die in der bisherigen Sonderbaufläche liegen – auch dies wird im vorliegenden FNP (im gebotenen Präzisionsgrad der vorbereitenden Bauleitplanung und daher geringfügig abweichend von der kleinflächig sehr stark variierenden Bebauungsplan-Änderung) übernommen, um diese Bereiche auch in der vorbereitenden Bauleitplanung zu sichern.

Somit umfasst die vorliegende 9. FNP-Änderung die **Umwidmung** einer

- Sonderbaufläche „Kur“ (ca. 0,85 ha) und einer
- Fläche für Wald i. V. m. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ca. 0,12 ha).

in

- eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (ca. 0,67 ha),
- Flächen für Wald gemäß § 5 (2) Nr. 9b BauGB in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB (ca. 0,30 ha).

Die neuen FNP-Darstellungen werden im Folgenden erläutert.

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird für die zentrale Teilfläche des Änderungsgebietes eine ca. 0,67 ha große **Wohnbaufläche (W)** neu ausgewiesen, um auf einer baulich bereits vorbelasteten Fläche einen kleinen Beitrag zu leisten, den in den Kap. 1 und 4.1 bereits erläuterten Bedarf des Mittelzentrums Bad Kreuznach an Wohnraum zu decken. Es sei dazu auf die Ausführungen in den beiden genannten Kapiteln verwiesen.

Insbesondere aufgrund der Lage im „Freiluftinhalatorium“ Salinental und inmitten von umgebenden Strukturen, die von Kur- und Wohnnutzung sowie dem angrenzenden Wald geprägt werden, sollte im Bebauungsplan die Wohnnutzung in den Vordergrund gestellt werden. Sonstige Nutzungen, die auch stärkeren Verkehr und sonstige Emissionen hervorrufen und somit ein höheres Konfliktpotenzial im Hinblick auf die ökologischen Belange, aber auch gegenüber den bestehenden Einrichtungen der Kur und auch der neu geplanten Wohnbebauung aufweisen könnten, sollten möglichst ausgeschlossen werden.

Im bereits vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wurde dem bereits entsprochen.

## 5.2 Flächen für Wald i. V. m. zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden in den westlichen und östlichen Randbereichen des Geltungsbereiches Flächen für Wald gemäß § 5 (2) Nr. 9b BauGB Flächen in Verbindung mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB in einem Gesamt-Umfang von ca. 0,30 ha ausgewiesen.

Diese Doppelfunktions-Darstellung, die ja bereits im wirksamen FNP großflächig nördlich des Plangebietes ausgewiesen ist, begrenzt somit die geplante Wohnbaufläche auf den Böschungen oberhalb und unterhalb des bisherigen Baukörpers des Prediger-Seminars.

Diese Umwidmung ist zum einen den artenschutzrechtlichen Erfordernissen, aber auch der besonderen landschaftlichen Lage am Waldrand im Salinental geschuldet und dient insbesondere der Vermeidung und der Minimierung von ökologischen Beeinträchtigungen.

Die hier bereits vorhandenen Waldflächen und die entsprechenden Maßnahmen zu ihrer Erhaltung, naturnahen Bewirtschaftung und Aufwertung, die im Bebauungsplan konkretisiert werden, dienen somit auch als „grüne“ Pufferfläche zur Nahetalklinik im Westen und zur B 48 im Osten. Diese Bereiche weisen neben ihren tier- und pflanzenökologischen Funktionen vor allem lokalklimatische und stadtbildästhetische Positiv-Wirkungen auf.

Dies entspricht (im FNP gleichwohl in vereinfachter Darstellung) den Festsetzungen der bereits genannten Bebauungsplan-Änderung, in der für diese Flächen teilweise einfach der Erhalt der vorhandenen Waldflächen, teilweise aber auch deren Erweiterung bzw. Aufwertung (auch in Form von Waldrandstrukturen oder Offenland-„Wald-Inseln“) und teilweise auch zusätzliche artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt werden.

Auch der nördliche Rand des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung ist als Fläche für Naturschutzmaßnahmen festgesetzt. Da sich dies aber mit der auf dieser Teilfläche im FNP bereits vorhandenen Darstellung deckt, ragt der Geltungsbereich der FNP-Änderung nicht so weit nach Norden wie der der B-plan-Änderung.

## 6. Umweltprüfung

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht (UB) gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

### ➤ Vorbemerkung:

§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB enthält eine Bestimmung, die eine Beschränkung des Umfangs der erforderlichen Ermittlung im Hinblick auf Umweltprüfungen in anderen Planungsstufen ermöglicht: *„Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.“*

Nach dieser sog. ‚Abschichtungs‘-Regelung soll die Umweltprüfung innerhalb einer Planungshierarchie in dem nachfolgenden Verfahren somit lediglich auf andere oder zusätzliche erhebliche Auswirkungen beschränkt werden.

Die Abschichtungsregelung kann aber auch Auswirkungen bei der Aufstellung von ‚höherstufigen‘ Planungen haben, indem die Ergebnisse einer vorgenommenen Umweltprüfung auf der sich (zeitlich) anschließenden Stufe berücksichtigt werden. So können für die Neuaufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplans insbesondere aktuelle Umweltprüfungen für Bebauungspläne für das entsprechende Gebiet genutzt werden.

Diese Konstellation liegt im vorliegenden Fall vor, da die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sanatoriumsgebiet Theodorshalle“ (Nr. 11/1Ä, 3Ä) bereits am 26.11.2015 beschlossen worden war und diese Planung inzwischen bereits die Beteiligungsverfahren durchlaufen hat. Zu dieser verbindlichen Bauleitplanung wurde bereits ein Umweltbericht erarbeitet, welcher die Umweltprüfung zu der dort bereits konkretisierten Wohngebiets-Planung nach den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dokumentiert. Dessen Prüfungsumfang entspricht in vollem Umfang den Anforderungen einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und enthält entsprechend auch differenzierte Festsetzungen von Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Somit kann dieser Umweltbericht – der naturgemäß in einem höheren Detaillierungsgrad erstellt wurde, als für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geboten – ebenfalls als hinreichend detaillierte Grundlage für die Abwägung im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplan-Fortschreibung angesehen werden.

Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen, die darüber hinaus ggf. zu prüfen wären, sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht gegeben.

**Diese Bebauungsplanung hatte parallel zur vorliegenden FNP-Änderung das Offenlage-Verfahren durchlaufen, sodass dieser Umweltbericht gleichzeitig öffentlich ausgelegt und auch den zu beteiligenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgelegt wurde. Aufgrund der höheren Detailschärfe dieser bereits vorliegenden Umweltprüfung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sei daher an dieser Stelle auf diesen Beitrag (einschließlich des ihm als Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages) verwiesen.**

**Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird lediglich eine Zusammenfassung von deren wesentlichen Aussagen und Ergebnissen aufgeführt.**

Dieser Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 'Sanatoriumsgebiet Theodorshalle' (Nr. 11/1.Ä, 3 Ä – 3. Änderung) enthält sämtliche gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreibenden und zu bewertenden Inhalte.

Dies umfasst zum einen

- eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes,
  - die gesetzlichen und planerischen Vorgaben und ihre Berücksichtigung in der Planung,
  - eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (auf die Schutzgüter Mensch, Biotoptypen / Vegetation, Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter, Landschaftsbild / Erholung sowie auf die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern und auf die biologische Vielfalt), mit Angaben zum derzeitigen Umweltzustand des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete etc.,
  - eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung sowie bei Nicht-Durchführung der Planung.
- **Diese vorstehend genannten Inhalte werden an dieser Stelle nicht nochmals aufgeführt – es sei dazu auf den genannten Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.**

Darüber hinaus enthält der Umweltbericht noch

- eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen mit Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung,
  - Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten
  - Erläuterungen zur Erarbeitung der Umweltprüfung und zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
  - sowie eine allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung.
- **Diese vorstehend genannten Inhalte werden im Folgenden (gleichwohl in einer an den Maßstab der vorbereitenden Bauleitplanung angepassten Form) erläutert.**

## 6.1. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

In § 1 Abs. 3 des BauGB heißt es: „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen“. Im Bundesnaturschutzgesetz wird im Rahmen der

genannten Eingriffsregelung (in § 13 Abs. 1 BNatSchG) vorgegeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft „vom Verursacher **vorrangig zu vermeiden**“ sind, und dass „**nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen (...) durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen (...) zu kompensieren**“ sind (Hervorheb. nur hier).

Diesen allgemeinen Grundsätzen trägt die Planung durch die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen Rechnung.

### 6.1.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

#### 6.1.1.1 Minimierung des Versiegelungsgrades

- Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich genutzten und somit bodenökologisch vorbelasteten Fläche in einem von Bebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebiet.
- Beschränkung der Bebauungsdichte  
*(Im Bebauungsplan Verzicht auf zwei Gebäude gegenüber der Vorplanung, nunmehr nur 5 statt 7 Häuser geplant).*

#### 6.1.1.2 Erhalt von Vegetationsbeständen

- Beschränkung der räumlichen Ausdehnung der Bebauung zum weitgehenden Erhalt der umgrenzenden Gehölzstrukturen / Waldbestände bzw. Abgrenzung des geplanten Wohngebietes auf das unbedingt notwendige Maß und damit Vermeidung der Beanspruchung von Lebensräumen und vergleichsweise höherwertigen Biotopen.  
*(Im Bebauungsplan erfolgt dazu die Festsetzung von Erhaltungsbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB von insgesamt ca. 5.640 qm (somit über 36 % des Geltungsbereiches).*
- Erhalt von möglichst vielen prägenden Einzelbäumen und somit Vermeidung des Verlustes von potentiellen Quartiersbäumen für Fledermäuse und Schutz während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4.  
*(Im Bebauungsplan werden die Traubeneiche am Nordrand und ein Feldahorn am Südwestrand des Geltungsbereiches zum Erhalt festgesetzt).*

#### 6.1.1.3 Schallschutzmaßnahmen

- Prüfung durch ein schaltechnisches Gutachten, ob die einschlägigen Richt- und Orientierungswerte sowohl für den benachbarten Bestand (Immissionen durch die neu geplante Wohnnutzung) als auch für die neu geplante Wohnbebauung selbst (Immissionen durch den Straßenverkehr, durch angrenzende gewerbliche Nutzungen – Hotel, Klinik, Seniorenzentrum etc.) eingehalten werden. Ansonsten Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch entsprechende aktive, passive und / oder plane-rische Maßnahmen.  
*(Im Bebauungsplan werden, auf Grundlage eines derartigen Gutachtens, verschiedene Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt, die im Folgenden zusammenfassend aufgelistet werden:*
  - *In den Bereichen, in denen die Vorsorgewerte der 16. BImSchV zur Nachtzeit überschritten und Schlafräume angeordnet werden, ist in diesen Räumen der Einbau schallgedämmter Be- und Entlüftungsanlagen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art erforderlich.*
  - *Die Rampe zur Tiefgarage ist vollständig einzuhausen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden.*
  - *Das Rolltor zum Verschließen der Tiefgarage ist in lärmarmen Ausführung gemäß dem Stand der Technik zu errichten und am Ende der einzuhausenden Rampenzufahrt anzuordnen.*

- Regenrinnen zur Entwässerung der Tiefgarage und der Rampe sind in lärmarmen Ausführung gemäß dem Stand der Technik zu errichten (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten).
- Die Schalleistung für den Auslass der technisch-mechanischen Belüftung der Tiefgarage darf einen Pegel von  $LW = 75 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten und nicht tonhaltig sein, der einen Zuschlag gemäß TA-Lärm rechtfertigt. Dieser Auslass muss am nordöstlichen Ende der Tiefgarage angeordnet werden und einen Abstand von mindestens 5 m zu den jeweils nächst gelegenen Wohngebäuden aufweisen.
- In den Bereichen, in denen eine Überschreitung der Tagesorientierungswerte der DIN 18005 vorliegt, sind Außenwohnbereiche auszuschließen oder lediglich in Form von verglasten Loggien/Wintergärten zulässig.

#### 6.1.1.4 Artenschutzmaßnahmen

- Prüfung durch ein artenschutzfachliches Gutachten, ob die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG eingehalten werden; Sicherstellung der Einhaltung der zwingend einzuhaltenen und nicht der kommunalen Abwägung unterliegenden artenschutzrechtlichen Erfordernisse.

(Im Bebauungsplan werden, auf Grundlage eines solchen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, verschiedene artenschutzfachlich begründete Maßnahmen festgesetzt, die im Folgenden zusammenfassend aufgelistet werden:

- Durchführung von Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d. h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.
- Vermeidung der Tötung oder Verletzung von streng geschützten Fledermäusen durch manuelle Beseitigung der potenziellen Quartiere an den Außenseiten der Fassaden (Holzverkleidungen, Dachrinnen) vor Beginn der Abrissarbeiten. Mauer- spalten an den bestehenden Gebäuden sind mindestens eine Woche vor dem Abriss eines Gebäudes derart mit Folie zu verkleben, dass potenziell anwesende Fledermäuse ihr Quartier verlassen, aber nicht mehr einfliegen können. Die Maßnahmen sind im Zeitraum zwischen Mitte März und Mitte Juni in Anwesenheit einer qualifizierten fledermauskundigen Person durchzuführen, um eventuell in den Verstecken schlafende und durch die Demontage gestörte Tiere zu bergen und zu sichern.
- Sofern bis zum Abriss der Gebäude sonstige Öffnungen in einem Gebäude entstehen (so bspw. durch defekte Fenster oder Türen o. ä.), sind diese zu verschließen, damit das Innere der Gebäude nicht als Lebensraum und Quartier für Fledermäuse verfügbar und erreichbar wird.
- Zur Aufrechterhaltung der vorhandenen Fledermaus-Flugschneisen in Nord-Süd-Richtung beiderseits des Baufensters ist dortiger Gehölzaufwuchs am Rand der Waldbestände jeweils so aufzuasten, dass dauerhaft ein Lichtraumprofil von mindestens 3 m breite Schneise zwischen den Baumkronen und der jeweiligen neuen Gebäudefassade (westliche bzw. östliche Baugrenze) erhalten bleibt. Neuer bzw. aus dem angrenzenden Gehölz in diese Schneise hineinragender Gehölzaufwuchs ist bei Erreichen des 3 Meter-Distanzbereiches, jedoch mindestens in dreijährlichem Turnus, entsprechend zurückzuschneiden.
- Im Außenbereich des Geltungsbereiches sind zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder aber möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) zulässig. Vermeidbare Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche, so insbesondere in angrenzende Waldbereiche und in die erläuterten Flugkorridore für Fledermäuse entlang der Waldränder sowie in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch ziel-



*gerichtete Projektionen). Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o.ä. sind somit nicht zulässig. Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.).*

#### 6.1.1.5 Verringerung der lokalklimatischen Beeinträchtigungen

- Erhalt möglichst vieler der klimaökologisch wertvollen Laubbestände (*im Bebauungsplan großflächig – auf über 36% des Geltungsbereiches – erfolgt*).
- Festsetzung einer Dachbegrünung zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses, Minderung der Abflussmenge, zur lokalklimatischen Anreicherung durch die Baukörper (*im Bebauungsplan für Dächer von Hauptgebäuden, von Nebengebäuden ab 25 qm Grundfläche sowie für die Tiefgarage erfolgt*).
- Festsetzung einer Fassadenbegrünung (*im Bebauungsplan für fenster- und türlose Wandflächen ab 40 m<sup>2</sup> erfolgt*).
- Festsetzung von Flächen mit Pflanzgeboten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur lokalklimatischen Anreicherung und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

*(Im Bebauungsplan werden all diese Maßnahmen verbindlich festgesetzt und ihre Umsetzung somit planungsrechtlich gesichert).*

#### 6.1.1.6 Maßnahmen zur Verringerung der orts- bzw. landschaftsbildästhetischen Beeinträchtigungen

- Erhalt möglichst vieler der ästhetisch wertvollen Laubbestände (*im Bebauungsplan großflächig – auf über 36% des Geltungsbereiches – erfolgt*).
- Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse (*im Bebauungsplan erfolgt: auf III bzw. IV*), der Geschossflächenzahl (GFZ; *im Bebauungsplan erfolgt: auf 0,9*) sowie der maximalen Gebäudehöhen (*im Bebauungsplan als eindeutig definierter Wert in Meter über Normal-Null erfolgt*), und somit Sicherung der Vermeidung von Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild durch die Errichtung unmaßstäblicher Baukörper.
- Festsetzung der oben bereits genannten Dachbegrünungen auch zur Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Baukörper (*im Bebauungsplan für Dächer von Hauptgebäuden, von Nebengebäuden ab 25 qm Grundfläche sowie für die Tiefgarage erfolgt*).
- Festsetzung von Flächen mit Pflanzgeboten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur lokalklimatischen Anreicherung und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.
- Relativ umfangreiche bauordnungsrechtlich-gestalterische Vorgaben (*im Bebauungsplan v. a. zur Gestaltung von Dächern, Außenfassaden oder Abstellflächen für Müllgefäße erfolgt*), um ästhetisch unerwünschte Erscheinungen vom Orts- oder Landschaftsbild möglichst fern zu halten.

*(Im Bebauungsplan werden all diese Maßnahmen verbindlich festgesetzt und ihre Umsetzung somit planungsrechtlich gesichert).*

#### **6.1.2. Ausgleichsmaßnahmen**

Da außerhalb der für eine Bebauung überhaupt infrage kommenden Flächen des Geltungsbereiches bereits überwiegend erhaltenswerte Gehölz- bzw. Waldflächen (auf den Böschungen im Westen und Osten sowie am Nordrand) oder aber (im Süden) Straße und Bebauung folgen, werden im engeren Geltungsbereich nur sehr wenige Spielräume für Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet verbleiben.

*Im Bebauungsplan sind aber dennoch bereits zwei Teilflächen in einem Umfang von über 1.700 qm (ca. 11 % des Geltungsbereiches) zu diesem Zweck festgesetzt worden:*

*1. Fläche am Nordrand des Geltungsbereiches*

*Dort ist eine Fläche als naturnahe Offenland-Insel vor den angrenzenden Waldrändern zu entwickeln und durch Mahd (ein- bis dreimal jährlich) dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen sind in dieser Fläche unzulässig. Zulässig ist lediglich ein bis zu 1,50 m breiter, unbefestigter Weg zwischen den überbaubaren Flächen bis zum Tor am Nordrand.*

*2. Fläche am Südwestrand des Geltungsbereiches*

*In der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche am Südwestrand des Geltungsbereiches sind zunächst das dort vorhandene Wohnhaus sowie die baulichen Nebenanlagen, einschließlich der Fundamente, rückstandsfrei zu entfernen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.*

*Zur Vorbereitung der Pflanzfläche ist die entsiegelte Fläche tiefenzulockern und mit Oberboden anzudecken. Die Fläche ist dann gemäß den Vorgaben in Kap. 5.2.3 des Umweltberichtes und der dortigen Kartendarstellung in Abb. 2 so zu entwickeln, dass hier eine naturnahe Wald- bzw. Waldrand-Fläche entsteht. Dazu ist zunächst zu den angrenzenden Waldflächen hin ein ca. 5 m breiter Waldrand im Sinne einer Strauchzone durch gelenkte Sukzession herzustellen (siehe Maßnahmenplan in o.g. Abb. 2 des Umweltberichtes). Im Übergang der Strauchzone ist ein extensives Grünland durch Einsaat mit Regiosaatgutmischung herzustellen. Der am Westrand verlaufende Wanderweg ist zu erhalten. Die Fläche ist gemäß den Vorgaben an besagter Stelle des Umweltberichtes zu unterhalten.*

*Außerdem werden im Bebauungsplan ein Pflanzgebot für 3 zusätzliche heimische Hochstamm-Bäume im Wohngebiet sowie Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung (s. o.) getroffen.*

### **6.1.3. Externe Kompensationsmaßnahmen**

Da aber der naturschutzfachliche Ausgleich im Rahmen der Bebauungsplanung voraussichtlich nicht vollständig im Bereich des Plangebietes erreicht werden kann, sind weitere Kompensationsflächen an anderer Stelle für diese Zwecke erforderlich.

Dies kann durch aufwertende Maßnahmen auf entsprechenden Flächen für Ersatzmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 200a BauGB, durch vertragliche Regelungen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 i. V. m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB oder durch Abbuchung von eingezahlten Ökokonto-Flächen gemäß § 16 BNatSchG i. V. m. § 8 LNatSchG geschehen.

Dies wurde bereits in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt, wo der Kompensationsbedarf differenziert ermittelt wurde. Im bereits vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf soll die externe funktionale Kompensation über die Abbuchung einer Fläche aus dem städtischen Ökokonto Wald gewährleistet werden.

## **6.2. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

[*Hinweis: Es handelt sich bei den laut BauGB zu prüfenden 'anderweitigen Planungsmöglichkeiten' nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um vernünftiger Weise in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und nicht etwa grundsätzlich andere Planungen in Erwägung zu ziehen sind].*

In der Begründung zur vorliegenden FNP-Änderung (siehe u. a. Kap. 1) wird auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen. Die Darstellung der Wohnbaufläche stellt keine Neuausweisung „auf der grünen Wiese“, sondern die planungsrechtliche Sicherung einer Folgenutzung (bzw. einer Wiedernutzbarmachung) dieses bereits seit Jahrzehnten baulich genutzten Innenbereiches und somit eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in einem von Bebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebiet dar, wie es auch den aktuellen landes- und regionalpolitischen Vorgaben entspricht (z. B. des LEP IV; Stichwort *‘Innenentwicklung vor Außenentwicklung’*).

Somit müssen für die in Bad Kreuznach benötigte Schaffung von Wohnraum entsprechend weniger neue und bisher unbelastete bzw. unversiegelte Flächen „auf der grünen Wiese“ in Anspruch genommen werden.

Im Hinblick auf konkrete anderweitige Planungsmöglichkeiten, die tatsächlich in Betracht kommen / kamen, ist zunächst auf die ursprüngliche Konzeption zu verweisen, im Plangebiet insgesamt 7 (statt der nun vorgesehenen 5) mehrstöckige Häuser zu errichten. Davon wurde im Entwurf der vorliegenden Bebauungsplanung jedoch abgesehen, da dies eine für diesen Landschaftsausschnitt unangemessene Verdichtung, mit stadtbildästhetischen, aber eben auch lokalklimatischen Nachteilen, zur Folge gehabt hätte. Außerdem hatte auch die ökologische Bestandsaufnahme ergeben, dass der Eingriff auf den nun in Anspruch genommenen Bereich beschränkt werden und vor allem die nördlichen und nordwestlichen Randbereiche (zum zusammenhängenden Waldgebiet hin) von Bebauung freigehalten werden sollten. Schließlich sollte auch die zusätzliche Verkehrsbelastung am Rande des „Freiluftinhalatoriums“ Salinental auf das nun maximal mögliche und vertretbare Maß beschränkt und auch der Eingriff in die östlich folgende Böschung auf ein Minimum reduziert werden. Auch dies stellt bereits eine wichtige planerische (Vermeidungs-)Maßnahme zur Berücksichtigung der klimaökologischen Belange dar.

Dadurch kann nunmehr auch im FNP eine kleinere Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Da die Fläche mit Wohnbebauung entwickelt werden soll, ist auch eine andere Ausweisung als die nun vorgenommene Darstellung einer Wohnbaufläche nicht zu erörtern.

### **6.3. Erläuterungen zur Erarbeitung der Umweltprüfung**

#### **6.3.1 Inhaltliche und räumliche Abgrenzung**

Die Abgrenzung der nun im FNP zur Neu-Darstellung vorgesehenen Flächen sowie die Aussagen des Landschaftsplanes zu diesen und zu den angrenzenden Gebieten bildeten die Grundlage für die räumliche Abgrenzung der Umweltprüfung. Beeinträchtigungen oder Belastungen der Umwelt, die weiter über diese Grenzen hinausgehen, sind angesichts der geplanten ortgebundenen Nutzung nicht zu erwarten.

Die Abgrenzung der Untersuchungsinhalte beruht auf den einschlägigen Standards der zu untersuchenden Inhalte, welche durch die baugesetzlichen Vorgaben der zu untersuchenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend § 1a BauGB und in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, durch die naturschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG vorgegeben sind.

Zur Anwendung der *‘Abschichtungs’*-Regelung gemäß § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB hinsichtlich Differenzierungs-Breite und -Tiefe durch bereits vorliegende Fachplanungen sowie zu den hier vorausgesetzten Aussagen aus der im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan-Änderung, sie auf die obigen Vorbemerkung in Kap. 6 verwiesen.

Gleichwohl sind die Auswertung der Landschaftsplanung sowie der anderen in Kap. 3 aufgeführten umweltrelevanten Vorarbeiten in die vorliegende Umweltprüfung eingeflossen.

Die Umweltprüfung bezieht sich nach Auffassung des Planungsträgers auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann, um das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung angemessen und sachgerecht berücksichtigen zu können. Noch weiter gehende Forderungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der bisher durchgeführten Verfahrensschritte auch nicht vorgetragen worden.

### 6.3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf den im Rahmen einer Ortsbegehung gewonnenen Erkenntnissen sowie auf den mehrfachen Begutachtungen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung (einschließlich einer differenzierten Biototypenkartierung auf Grundlage eines Orthofotos sowie einer Fotodokumentation) im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie der Umweltprüfung zur genannten Bebauungsplan-Änderung.

Zudem wurden darin auch die einschlägigen Fachvorgaben ausgewertet, die in dem Beitrag überwiegend benannt sind, wie z. B. Biotopkartierung Rheinland-Pfalz, Planung vernetzter Biotopsysteme, Flächennutzungsplanung und Landschaftsplanung der Stadt Bad Kreuznach etc..

Zahlreiche Aussagen wurden einschlägigen Grundlagenwerken bzw. Vorlagen entnommen, die nicht alle angegeben bzw. zitiert wurden, so z.B. topografische Karten, Luftbilder, geologische bzw. Boden-Karten, wasserwirtschaftliche Werke, Klimauntersuchungen, Standortkarten des Landesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht; Schutzgebiets-Aussagen und weitere Informationen aus dem Internet (LANIS u.a.) u.v.a.m..

### 6.3.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt.

Die verfügbaren Unterlagen reichten aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung im Maßstab der Flächennutzungsplanung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

## 6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Das sog. Monitoring nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erfasst gemäß Ziffer 3b) schwerpunktmäßig die (nicht vorhergesehenen) "*erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt*".

§ 4c Satz 1 BauGB sieht vor, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Demzufolge kann das Monitoring im Rahmen der Flächennutzungsplanung allenfalls einen äußerst geringen Anwendungsbereich besitzen, da die Durchführung der Bauleitplanung allenfalls Baurecht schaffende Planungen vorbereitet, aber keine direkten Auswirkungen auf

die Umwelt nach sich zieht: So stehen Art und Umfang der Eingriffe bei einer FNP-Fortschreibung noch nicht fest; zudem sind weder die konkreten Gegenstände und die Art ihrer Abwägung auf dieser Ebene absehbar.

Darüber hinaus ist davon ausgehen, dass die Ortsgemeinde von unerwarteten Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von deren bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB Mitteilung erhält.

## 6.5. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

[Hinweis: Die nachfolgenden Ausführungen entsprechen in mehreren Teilen den Aussagen im entsprechenden (gleichnamigen) Kapitel im bereits vorliegenden Umweltbericht (UB) zur Bebauungsplan-Änderung. Diese geben somit die im Hinblick auf das bereits geplante Wohnbauvorhaben und die dazu auf B-plan-Ebene getroffenen differenzierten Festsetzungen konkret zu erwartenden Umweltauswirkungen wieder. Dies dient dazu, bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung eine relativ differenzierte umwelt- bzw. naturschutzfachliche Abwägung zu den grundsätzlichen Ausweisungen der FNP-Änderung treffen zu können. Abschnittsweise werden die Aussagen aus dem UB zum B-plan hier jedoch an die Erfordernisse der vorbereitenden Bauleitplanung angepasst].

Die für eine wohnbauliche Nutzung auf den Flächen des ehemaligen Predigerseminars am nördlichen Ende der Heinrich-Held-Straße vorgesehene Fläche liegt derzeit brach und ist in einem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1991 als Fläche für den Gemeinbedarf (kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) festgesetzt. Der Rat der Stadt Bad Kreuznach hat daher am 26.11.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sanatoriumsgebiet Theodorshalle“ (Nr. 11/1Ä, 3Ä) beschlossen, in dem im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet sowie Gehölz-Erhaltung-, Wald- und Naturschutz-Flächen festgesetzt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP ist das Gebiet bisher allerdings noch als Sonderbaufläche „Kur“ dargestellt (s. Abb. 1); auch die südlich folgenden Bereiche zwischen der B 48 und dem Wald sind ebenfalls vollständig so ausgewiesen.

Die vorliegende 9. Fortschreibung des FNP soll den geänderten Planungszielen Rechnung tragen und umfasst somit die **Umwidmung** einer

- Sonderbaufläche „Kur“ (ca. 0,85 ha) und einer
- Fläche für Wald i. V. m. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ca. 0,12 ha).

in

- eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (ca. 0,67 ha),
- Flächen für Wald gemäß § 5 (2) Nr. 9b BauGB in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB (ca. 0,30 ha).

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die wichtigsten umweltprüfungsrelevanten Parameter werden im Folgenden schutzgutbezogen zusammengefasst.

Die Auswirkungen auf den **Menschen** resultieren vor allem daraus, dass das Plangebiet Schallimmissionen, verursacht durch den Verkehr auf der B 48 (Naheweinstraße) sowie die bestehenden Nutzungen der Heinrich-Held-Straße und der östlich angrenzenden Reha-Klinik Nahetal, ausgesetzt ist. Andererseits werden aus schalltechnischer Sicht die Zufahrt zur Wohngebiet (zur konkret geplanten Tiefgarage und die geplanten Anwohnerparkplätze) für die umliegende Bebauung von Bedeutung sein. Dies ist auf Ebene der verbindlichen Bauleit-

planung so abzarbeiten, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß den einschlägigen Richt- und Orientierungswerten gesichert sind.

*Gemäß den Ergebnissen einer zur Bebauungsplanung bereits erstellten schalltechnischen Untersuchung werden insbesondere im Nahbereich der B 48 Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet – tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) – durch die Verkehrsgeräusche prognostiziert. Demzufolge werden passive Maßnahmen zur Verbesserung der Geräuschsituation erforderlich. Diese passiven Maßnahmen werden planungsrechtlich durch entsprechende Festsetzungen gesichert, so dass erhebliche Beeinträchtigungen für den Menschen und seine Gesundheit ausgeschlossen werden können.*

Mit der Realisierung von Wohnbebauung über die bisherige Bebauung hinaus sowie durch die neue Nutzung ist ein Verlust von vorhandenen Biotoptypen verbunden, welche für die heimische **Tierwelt** von Bedeutung sind, der auf Ebene der Bebauungsplan zu prüfen, weitest möglich zu vermeiden und zu minimieren, ansonsten aber auszugleichen ist.

*Bei den im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zur Bebauungsplan-Änderung bereits erfassten Brutvogelarten handelt es sich überwiegend um Arten, die gegenüber Störungen weitgehend tolerant und zudem landesweit verbreitet sind. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Brutvogelarten wurden innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für die Artengruppe der Vögel sind eine Rodung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung lediglich im Winterhalbjahr zulässig. Die Maßnahme wird durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.*

*Das bestehende Haupthaus sowie das östliche Gebäude besitzen auf Grund zahlreicher Versteckmöglichkeiten eine hohe Bedeutung als Fledermausquartier. Die Gebäude werden von mehreren Arten als Zwischen-und/oder Winterquartier stetig genutzt. Der Verlust dieser Quartiersmöglichkeiten ist aus gutachterlicher Sicht für die genannten Arten auf Grund von deren Gebäudebezug als erheblich zu bezeichnen und durch die Schaffung von Ersatzquartieren zu kompensieren. Diese sind an den neu zu errichtenden Gebäuden sowie in den angrenzenden Gehölzbeständen in einer vorgegebenen Anzahl zu installieren. Die Gehölze und Gehölzränder um die Bestandsgebäude sind bedeutsame Flug- und Jagdgebiete von mindestens neun Fledermausarten. Durch die planungsrechtlich im Bebauungsplan bereits gesicherte Offenhaltung von Flugkorridoren als Vermeidungsmaßnahme sowie Ausgleichsmaßnahmen im Norden und Südwesten des Geltungsbereiches zur Anreicherung der Strukturvielfalt bleibt der Bereich als Jagdrevier erhalten.*

*Potenziell vorkommende Arten bzw. Artengruppen wie Haselmaus und Reptilien wurden bei den gezielten Kartierungen nicht erfasst.*

Die Auswirkungen auf die **Pflanzenwelt** des Geltungsbereiches bemessen sich nach dem Umfang des über den Bebauungsplan neu ermöglichten Eingriffes in den vorhandenen Vegetationsbestand.

*Im Bebauungsplan werden zum weitgehenden Erhalt der umgrenzenden Gehölzstrukturen / Waldbestände eine Beschränkung der räumlichen Ausdehnung der Bebauung und damit eine Minimierung der Beanspruchung von Lebensräumen und vergleichsweise höherwertigen Biotopen gesichert. Außerdem erfolgt die Festsetzung von Erhaltungsbindungen von insgesamt ca. 0,56 ha (somit über 36 % des Geltungsbereiches der Bebauungsplanung). Außerdem werden die Traubeneiche am Nordrand und ein Feldahorn am Südwestrand des Geltungsbereiches zum Erhalt festgesetzt*

Soweit im Hinblick auf die Beeinträchtigung des **Bodenhaushaltes** durch die Realisierung eines Wohngebietes auf der Neuausweisungs-Fläche mehr Boden versiegelt wird, als es bisher bereits in dem mit mehreren Baukörpern, mit Garagen, Zufahrten und Wegen vorbelasteten Plangebiet der Fall ist, erfolgt ein irreversibler Verlust von bisher unversiegelter

Bodenoberfläche mitsamt ihren Gunstwirkungen. Der Verlust solchen Bodens ist im naturwissenschaftlichen Sinne nicht ausgleichbar, denn Boden ist nicht beliebig vermehrbar, sondern braucht sehr lange Entstehungszeiträume. Diese unvermeidbare Beeinträchtigung wäre somit auszugleichen.

*Die Bebauungsplanung ermittelt eine zusätzliche Versiegelbarkeit. Somit kommt es zu einem entsprechenden Verlust der Bodenfunktionen. Dies wird für die Schaffung von Wohnbauland in Kauf genommen und durch entsprechende Ausgleichs- sowie externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.*

Sofern das Oberflächenwasser vor Ort (auf der Fläche oder in Randbereichen) zurückgehalten und über die belebte Bodenzone versickert werden kann, ist aus Sicht des **Wasserpotenzials** keine Abflussverschärfung im Vorfluter und damit keine Beeinträchtigung für irgendein Gewässer oder eine Reduzierung der bisherigen Speisung des Grundwassers zu erwarten. Dies kann aber erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf Basis konkreter Planungen bewertet werden. Still- oder Fließ-Gewässer sind nicht direkt von dem Eingriff betroffen.

*Im Bebauungsplan wird eine Dachbegrünung (für Dächer von Hauptgebäuden, von Nebengebäuden ab 25 qm Grundfläche sowie für die Tiefgarage) verbindlich festgesetzt, was bereits der Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und der Minderung der Abflussmenge dient. Zudem ist, mangels geeigneter Versickerungsmöglichkeiten im Geltungsbereich, eine technische Rückhaltemaßnahme unterhalb des Eingriffsgebietes vorgesehen, die im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens zu konkretisieren ist.*

Die derzeitige **lokalklimatische** Funktion der Planungsfläche ist auf Grund der bereits bestehenden Versiegelungen und der sehr beschränkten siedlungsklimatischen Austauschbeziehungen von eher untergeordneter Bedeutung. Grundsätzlich stellt diese Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich genutzten Fläche ja auch eine ökologisch sinnvolle Nachverdichtung in einem von Bebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebiet und somit eine *Maßnahme der Innenentwicklung* dar, die einer baulichen Entwicklung 'auf der grünen Wiese' auch im Hinblick auf den Klimaschutz vorzuziehen ist. Trotz der Lage im „Freiluftinhalatorium“ Salinental und somit abseits vom Stadtzentrum bewirkt die erläuterte fußläufige Nähe zu Bushaltestellen, dass - außer hervorragenden Anbindungen über nahe und attraktive Radwege – auch eine gute Anbindung über den ÖPNV gewährleistet ist, welche zumindest zu einer Minderung des zusätzlichen Verkehrs beitragen sollte.

*Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet entstehen zusätzliche Grünstrukturen, die mittel- bis langfristig bioklimatisch günstig wirken. So wurden für alle Gebäude, Nebenanlagen und die Tiefgarage Dachbegrünungen verbindlich vorgeschrieben, die gemeinsam mit den festgesetzten Pflanzgeboten und den Aufwertungsmaßnahmen auf zwei Ausgleichsflächen die zusätzlichen, vergleichsweise geringfügigen Beeinträchtigungen (jeweils kleinflächig Verlust von Kaltluft produzierenden Flächen und von inzwischen laubreichen Strukturen, geringfügige Erhöhung der Wärmebelastung etc.) ausgleichen.*

Die Auswirkungen auf **Kultur- und Sachgüter** sind in diesem Plangebiet als unerheblich einzuschätzen. Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die zukünftige Wohnbebauung wird das **Orts- und Landschaftsbild** naturgemäß verändern. Der Grad der Veränderung ist aber abhängig vom Maß der baulichen Nutzung und von gestalterischen und grünordnerischen Vorgaben im Bebauungsplan.

*Durch die bereits getroffenen Festsetzungen in der Bebauungsplan-Änderung können die neuen Baukörper etwas höher ausfallen als die bisherigen des Prediger-Seminars. Eine stadtbildästhetisch wirksame Beschränkung der Außenwirkung der Baukörper wird jedoch durch die Festsetzung einer Maximalhöhe (als absolute Höhe) sowie die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse erzielt. Diese werden unterschiedlich für die hangseitige*

(westliche) und die talseitige (östliche) Bebauung in der Planzeichnung festgesetzt, um eine an die Hanglage angepasste und höhengestaffelte Baukörper-Kubatur zu gewährleisten. Auf Grund der Lage inmitten von Waldbeständen, der festgesetzten Höhen sowie der planungsrechtlich gesicherten Dachbegrünungen wird das geplante Wohngebiet lediglich eine untergeordnete Außenwirkung aufweisen, zumal die bestehende 8-geschossige Rehaklinik im Westen als erhebliche Vorbelastung mit deutlich stärkerer Landschaftsbildüberprägung zu werten ist. Diese ragt weit aus dem Waldgebiet heraus und erzielt eine vergleichsweise große Fern- und somit Außenwirkung. Unmittelbar süd-südwestlich des Geltungsbereiches befinden sich die langgestreckten Baukörper des Seniorenheims, die durchweg 6 Vollgeschosse aufweisen. Somit wird durch die getroffenen Festsetzungen zur Geschossigkeit sowie zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen (für die im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher keine Vorgabe galt) gewährleistet, dass sich die neuen Baukörper in die jeweils benachbarten baulichen Strukturen einfügen bzw. sich diesen sogar überwiegend mehr oder weniger deutlich unterordnen.

Außerdem dienen relativ umfangreiche bauordnungsrechtlich-gestalterische Vorgaben (so v. a. zur Gestaltung von Dächern, Außenfassaden und Abstellflächen für Müllgefäße) dazu, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen vom Orts- oder Landschaftsbild möglichst fern zu halten.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass aufgrund der getroffenen Erhaltungsbindungen für die eingewachsenen und damit bereits aus hohen Bäumen bestehenden Waldflächen die neuen Baukörper ohnehin nur in südliche Richtung (der Heinrich-Held-Straße) eine stärkere Außenwirkung entfachen können, da auf den übrigen Seiten der Baumbestand die Baukörper fast vollständig (sogar in den laubfreien Monaten noch sehr stark) abschirmt. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft lassen sich demnach ausschließen.

Für zusätzliche, über das bisher zulässige Maß hinausgehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechende **Kompensationsmaßnahmen** vorzunehmen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden zwei Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Das ehemalige Wohngebäude sowie die versiegelten Nebenflächen im Südwesten werden entsiegelt und können als Pflanzenstandort zukünftig genutzt werden. Es ist in diesem Bereich die Schaffung eines Waldrandes in der Größenordnung von ca. 220 qm sowie die Herstellung eines extensiv genutzten Grünlandes in der Größenordnung von über 600 qm vorgesehen. Im Norden des Geltungsbereiches ist auf einer knapp 500 qm großen Fläche ebenfalls die Schaffung eines extensiv genutzten Grünlandes festgesetzt. Beide Maßnahmen sollen neben dem teilweisen Ausgleich für die Schutzgüter Boden und Pflanzen vor allem die Habitatbedingungen für Fledermäuse fördern, denen durch diese Offenlandstrukturen inmitten des von Gehölzen umgebenden Gebietes Möglichkeiten zur Jagd offengehalten werden.

Die zur Kompensation erforderlichen Maßnahmen können nicht vollständig im Geltungsbereich des Baugebietes vorgenommen werden. Das ermittelte Defizit soll durch die Abbuchung einer ca. 0,5 ha großen Teilfläche vom Ökokonto der Stadt Bad Kreuznach gedeckt werden.

Bei Beachtung der in Kap. 6.1f. aufgeführten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen im Rahmen nachgeschalteter Planungen (Bebauungsplan) ist davon auszugehen, dass die Realisierung eines Wohnbaugebietes auf der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und die Schutzgüter des Plangebietes haben wird, die nicht entscheidend gemindert oder kompensiert werden können.

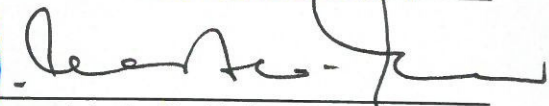


Die vorliegende Begründung ist Bestandteil der 9. Flächennutzungsplan-Änderung.

Bad Kreuznach, den

24.07.2017



  
Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer