

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf "In den Weingärten" (Nr. 5/10 Änderung) als Ergänzung zur Ursprungsbegründung des Bebauungsplanes "Ober dem Tilgesbrunnen" (Nr. 5/10)

Der Bebauungsplan "Ober dem Tilgesbrunnen" (Nr. 5/10) ist seit dem 28.06.2001 rechtsverbindlich.

In seiner Sitzung am 20.03.2002 hat der Stadtrat Bad Kreuznach die Aufstellung des beigefügten Bebauungsplanes "In den Weingärten" (Nr. 5/10 Änderung) zur Änderung des Bebauungsplanes "Ober dem Tilgesbrunnen" (Nr. 5/10) beschlossen.

Für diesen Bereich ist eine Umsetzung der Planung aus Gründen der Regenwasserbewirtschaftung in zwei Bauabschnitten vorgesehen.

Für den ersten Bauabschnitt im nordwestlichen Planbereich hat sich zwischenzeitlich das Erfordernis ergeben, die Planung der gegebenen Nachfrage hinsichtlich der Größe der Baugrundstücke sowie der Bebauungsmöglichkeiten anzugleichen.

Hierzu sollen für den in Rede stehenden Planbereich einzelne Bauflächen sowie die anliegenden Erschließungsflächen geändert bzw. verschoben und geringfügig erweitert werden. Eine derartige Änderung ist förderlich zur Umsetzung der Planung; sie widerspricht nicht den bisher für das Plangebiet formulierten städtebaulichen Zielsetzungen. Im Zuge der Planänderung werden weiterhin Aktualisierungen aufgrund der zwischenzeitlich detaillierteren Versorgungs-, Erschließungs- und Entwässerungsplanung in den Bebauungsplan übernommen (Verbreiterung von Fußwegen, Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens, Eintrag von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Trafostationen).

Das Planungsgebiet umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes "Ober dem Tilgesbrunnen" (Nr. 5/10).

Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind über die vorbeschriebenen Planänderungen hinaus folgende Änderungen der Nutzungsschablonen vorgesehen:

- Nutzungsschablone A: Streichung der minimalen Traufhöhe, Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4,60 m.
- Nutzungsschablone E: Festsetzung der Zulässigkeit von max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude.
- Nutzungsschablone H: Festsetzung der Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern. Streichung der Beschränkung auf max. eine Wohneinheit je Wohngebäude.

Der künftige Bebauungsplan Nr. 5/10 Änderung dient nicht der Umsetzung von Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine einzelfallbezogene oder allgemeine Pflicht zur Vorprüfung der UVP-Pflichtigkeit vorgeschrieben ist; ein derartiges Verfahren wird nicht durchgeführt.

Auswirkungen der Planänderungen auf Natur und Landschaft:

Das Untersuchungsgebiet wird nahezu flächendeckend durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es überwiegen Sonderkulturen mit Weinbau sowie Ackerbau.

Das Gelände ist kaum strukturiert und insgesamt sowohl für den Arten- und Biotopschutz als auch für das Landschaftsbild von untergeordneter Bedeutung. In der Landschaftsplanung wird die klimatische Bedeutung für das Plangebiet hervorgehoben. Die betroffenen Flächen sind Kalt-/ Frischluftentstehungsgebiet und versorgen die im Nahetal liegenden Flächen mit entsprechenden Luftmassen.

Aufbauend auf ein Vorkonzept erfolgte die Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 5/10 "Ober dem Tilgesbrunnen", der insbesondere die grünordnerischen Ansprüche hinsichtlich Klima, Wasserwirtschaft und Landschaftsbild berücksichtigte. Auf Grund der großflächigen landespflegerischen Ausgleichsflächen, kombiniert mit Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, als auch mit den grünordnerischen Festsetzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen konnte eine Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereichs erreicht werden.

Die Planänderungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/10 Änderung "In den Weingärten" beziehen sich in erster Linie auf die Verschiebung von Bauflächen, Änderungen von Straßenbreiten und der Größe von Ausgleichsflächen. Die Eingriffsbilanzierung für den geänderten Bebauungsplan bringt in der Gesamtbewertung eine positive landespflegerische Bilanz. Die mit der Umsetzung der Planung entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Es entsteht rein rechnerisch sogar ein Überhang von ca. 2.000 m².

Bad Kreuznach, den 30. AUG. 2002

Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt
Im Auftrag

Zapp

