

**2. Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich des Bebauungsplanes „Zwischen
Alzeyer Straße und Dürerstraße
(ehemalige Rose-Barracks) (Nr. 5/14)“
im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 S.1 BauGB“**



**Zusammenfassende Erklärung nach
§10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

Inhalt

IX. Zusammenfassende Erklärung	1
IX.I. Vorbemerkungen	1
IX.II. Anlass und Ziele	1
IX.III. Planinhalt	1
IX.IV. Gründe für die Auswahl des Plans nach Abwägung und Prüfung in Betracht kommender anderer Planungsmöglichkeiten	2
IX.V. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange.....	3
IX.VI. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4

IX. Zusammenfassende Erklärung

IX.I. Vorbemerkungen

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

IX.II. Anlass und Ziele

Mit dem Abzug der US Army aus einer ganzen Reihe von ihr genutzter Liegenschaften in Bad Kreuznach stellt sich für die Stadt die Aufgabe, die betroffenen Areale neu zu ordnen und einer auch baurechtlich abgesicherten und gelenkten Nachfolgenutzung zuzuführen. Am 31.10.2002 wurde daher durch den Stadtrat für den Bereich zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße (ehemalige Rose-Barracks der US-Army) unter Einbeziehung einiger kleinerer Randflächen die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie am 06.05.2010 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Auf der Basis bereits frühzeitig durchgeführter vorbereitender Untersuchungen gemäß §§141 und 165 BauGB erfolgte die Festlegung eines Sanierungsgebietes auf der Konversionsfläche der ehemaligen Rose Barracks (Satzungsbeschluss vom 20.3.2002). In diesem Satzungsbeschluss werden die zwingende Notwendigkeit und der Handlungsbedarf für Sanierungsmaßnahmen aufgrund der Funktionsschwächen hervorgehoben.

Es wurde darüber hinaus als strategisch angelegte Entscheidungshilfe auf gesamtstädtischer Ebene ein Ende 2001 abgeschlossenen "Rahmenplanung Konversion" entwickelt, in der für die nutzungsbezogenen problematischeren Liegenschaften innerhalb der Stadt Bad Kreuznach Erhebungen, Analysen und Vorschläge für die Neuordnung erarbeitet wurden.

Ziel war eine abgestimmte und ggf. auch arbeitsteilige Um- und Neunutzung der betreffenden Areale vor dem Hintergrund der jeweils speziellen Standortgegebenheiten, aber auch im Gesamtzusammenhang aller Liegenschaften im Stadtgebiet wie auch deren städtischem Umfeld.

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

- Es sollten die notwendigen baurechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung der Erschließung und für sonstige notwendige Neu- und Umbauten geschaffen werden und
- es sollte ein Nutzungs- und Ordnungsrahmen vorgegeben werden, der eine Einbindung in die Umgebung wie auch das städtische Gesamtgefüge gewährleistet.

IX.III. Planinhalt

Die Grundzüge der Planung ergeben sich in starkem Maß aus dem Bestand einerseits und insbesondere auch der verkehrlichen An- und Einbindung des Gebietes in die Umgebung andererseits. Im Einzelnen sind zu nennen:

- Erhalt der 7 markanten Kasernengebäude im Westen der Liegenschaft (Geb. 5300 bis 5306) sowie der zur Zeit als Olympiastützpunkt für Trampolinspringer genutzten ehemaligen Reithalle, von dort ausgehend Entwicklung eines durch-grüntes Gewerbe- und

Dienstleistungsgebiets, Neuordnung des bebauten Mittelteils des Geländes, dazu (vorbehaltlich im Einzelfall möglicher Weiterverwendung) überwiegend auch Abriss bestehender Gebäude, zumindest teilweise Beibehaltung des Grün- (Sport-) Flächencharakters im Osten, Gestaltung eines „Bürgerparks“,

- Öffnung des Geländes mit einer verbindenden Querspange zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße für den KFZ Verkehr (und an geeigneter Stelle auch für den Fußgänger und Radverkehr) und damit auch Entlastung bestehender Parallelstraßen (insbesondere "Pfalzprung" im Süden).

Insgesamt sind folgende Nutzungen vorgesehen (Zahlen gemäß Bebauungsplan):

eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	7,95 ha
Mischgebiet (MI)	3,88 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,35 ha
Flächen für Gemeinbedarf	1,31 ha
davon:	
kirchliche und kulturelle Zwecke	0,37 ha
soziale und gesundheitliche Zwecke	0,94 ha
Sondergebiet	0,10 ha
Verkehrsflächen	3,02 ha
davon:	
privates Parken	0,30 ha
Fuß-/ Radwege	0,29 ha
verkehrsberuhigt	0,23 ha
sonstige Straßen	2,17 ha
Versorgungsflächen	0,005 ha
Grünflächen	1,78 ha
davon:	
private Grünflächen PG 1 (Park)	0,12 ha
private Grünfläche PG 2 (Spielplatz)	0,16 ha
private Grünfläche PG 3 (Uhrturm)	0,01 ha
Bürgerpark (ÖG)	1,49 ha
<u>Kleingärten</u>	<u>0,02 ha</u>
Gebietsgröße insgesamt:	19,42 ha

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

"Anderweitige Planungsmöglichkeiten" sind unter zwei Gesichtspunkten zu sehen:

- Alternative Nutzungsmöglichkeiten
- Alternative Standorte

Die Frage alternativer Standorte stellt sich im vorliegenden Fall nur sehr eingeschränkt. Alternativ könnte für die vorgesehene Nutzung entweder auf andere ehemalige Militärliegenschaften zurückgegriffen werden oder auf Standorte auf der „grünen Wiese“. Ersteres wurde frühzeitig geprüft und es wurde unter städtebaulichen und unter Bedarfs Gesichtspunkten eine Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Konversionsflächen als notwendig

erkannt. Rose Barracks zeigte sich dabei u.a. auch auf Grund der Lage und der vorhandenen Strukturen gegenüber den anderen Flächen als für den vorgesehenen Zweck am besten geeignet. Ein Standort auf der „grünen Wiese“ wäre umweltbezogen in vielerlei Hinsicht deutlich ungünstiger und mit erheblich höheren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

Die Frage nach alternativen Nutzungsmöglichkeiten ist ebenfalls vor dem Hintergrund der Palette der übrigen Konversionsliegenschaften innerhalb der Stadt zu sehen. Am vorgesehenen Standort lässt sich angesichts der vorhandenen Nachbarschaft sonst fast nur eine Wohnnutzung realisieren, zu diesem Zweck stehen aber bereits umfangreiche weitere Flächen zur Verfügung.

Räumliche Verteilung und Flächengröße der verschiedenen Nutzungsanteile wurde im Zuge des Planaufstellungsverfahrens z.T. auch aktuellen Nachfragen angepasst. Daraus ergab sich letztlich ein gegenüber ersten Planungsansätzen etwas höherer Anteil an Wohn- und Mischnutzung. Ganz oder teilweise für Gewerbe nutzbare Flächen bleiben aber nach wie vor aus den genannten Gründen überwiegend.

Die interne Erschließung und äußere Anbindung wird durch das bestehende Straßensystem und die zu erhaltenden Gebäude in starkem Maß vorgegeben. Ein wesentlicher Faktor ist dabei, dass die Leistungsfähigkeit v.a. der Alzeyer Straße gewährleistet bleiben muss und die durch die Konversion neu eröffnete Möglichkeit einer Gebietsquerung eine diesbezügliche Entlastung benachbarter Wohngebiete bringen soll. Dies hatte insbesondere auch Einfluss auf den Ausbau der Knotenpunkte und die Lage und Anzahl der externen Anbindungen.

IX.V. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Umnutzung und die damit verbundene Nachverdichtung sowie durch den Ausbau der Verkehrserschließung wird es innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße (ehemalige Rose-Barracks)“ Nr. 5/14 auch zu Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes kommen.

Insgesamt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt als Folge der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung aber deutlich geringer als auf der „grünen Wiese“. Teilweise kommt es sogar zu einer Reduzierung der großflächigen Versiegelung und nicht zuletzt werden vorhandene Bodenverunreinigungen systematisch erfasst und entsprechend beseitigt oder gesichert.

Baurechtlich drückt sich dies darin aus, dass die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes für den bereits bebauten Westteil nicht zur Anwendung kommt. Die zusätzliche Überbauung und Versiegelung – und der daraus resultierende Bedarf an Ausgleichsflächen - ist in erster Linie auf die Inanspruchnahme eines ca. 3,1 ha großen Teils der ehemaligen Sportanlagen im Ostteil durch Bebauung zurückzuführen. Auch dort sind die Umweltauswirkungen durch bereits vorhandene Versiegelung reduziert, dazu kommt ein Rückbau in anderen Teilen des Plangebietes, der als Teilkompensation angerechnet wird. Trotzdem verbleibt ein nicht im Gebiet kompensierbarer Bedarf in Folge von Mehrversiegelung und Vegetationsverlusten von **1,3 ha**.

Dieser Verlust betrifft Strukturen, die sich ohne weiteres und auch kurzfristig gleichwertig an anderer Stelle neu entwickeln lassen. Es werden zu diesem Zweck Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan in der Gemarkung Planig zugeordnet.

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

- Immissionsbelastungen sind als Folge der Nutzungseinschränkungen nicht in einem Maß zu erwarten, das Beeinträchtigungen empfindlicher Nutzungen im Geltungsbereich selbst und in seiner Umgebung nach sich ziehen könnte. Die vorgesehene Lärmkontingentierung des Bebauungsplans sichert dies auch durch exakte quantitative Festsetzungen ab.
- Eine Versickerung von Regenwasserabflüssen ist wegen des Risikos von Schadstoffauswaschungen nicht, oder nur sehr bedingt möglich. Die Vorgaben zu Rückhaltung und Abflussspitzen werden aber im Zuge der Neuordnung des Entwässerungssystems bzw. beim Anschluss an das Netz der Stadt entsprechend berücksichtigt. Zusätzliche dezentrale Rückhaltemaßnahmen werden vorgesehen, sofern die GRZ von 0,6 überschritten wird.
- Negative klimatische Auswirkungen sind durch die vorgesehene Begrenzung der Bebauungsdichte und Begrünung nicht zu erwarten, die Lage legt auch keine besondere Funktion für die Stadt als „Kaltluftschneise“ o.ä. nahe.
- Die prägenden Kasernenbauten im Westteil werden erhalten und auch die gestalterische Grundstruktur dieses Areals mit seinem grünen Platz wird in den Grundzügen erhalten und nur vorsichtig ergänzt und umgestaltet.
- Das übrige Areal wird neu gestaltet und geordnet und durch die Maßnahmen überhaupt erst öffentlich zugänglich gemacht. Eine besondere Bedeutung kommt dabei dem neu zu schaffenden Bürgerpark und der die Grünflächen verbindenden Fuß-/ Radwegeachse zu, was erstmals auch Nutzungsmöglichkeiten für Erholungssuchende innerhalb dieses Geländes eröffnet.

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

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

Mit Schreiben vom 08.09.2011 wurde eine **erste frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.1 BauGB** durchgeführt. Insgesamt gingen 12 Stellungnahmen ein, in denen einige sachliche Hinweise, insbesondere auch auf im Gebiet vorhandene Leitungen und Anlagen gegeben, aber keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben geäußert wurden.

Eine Stellungnahme der SGD Nord Regionalstelle Gewerbeaufsicht ging darauf ein, dass Gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche unmittelbar aneinander angrenzen. Da im Bebauungsplan aber eine Lärmkontingentierung vorgenommen wurde, wurden hierzu gegen die Vorgehensweise keine Bedenken geäußert.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau gab Hinweise zum Altbergbau und zum Thema Radon. Die Hinweise führten aber nicht zu Änderungen der Planung.

Im Rahmen der **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB)** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.10.2016 über die Planung informiert und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Insgesamt antworteten 8, die aber in keinem Fall eine Planänderung erforderten:

Der Hinweis der RWE zu einem von Baumaßnahmen tangierten Fernmeldekabel im Bereich der ehemaligen Kirche konnte nach Nachfrage geklärt werden. Das angesprochene Kabel wird nicht mehr benötigt und wurde durch eine der Planung angepasste Trassenführung ersetzt. Das Thema wurde abschließend über den Bebauungsplan geklärt.

Weitere Hinweise waren bebauungsplanrelevant, jedoch nicht relevant für die Änderung des Flächennutzungsplans.

F:\FA61\Amt61\Bauleitplanung\03 F-Plan\Änderungen\Im Verfahren\2010-05 FNP-Änderung 5-14\Zusammenfassende Erklärung\FNPÄ 5-14

Zusammenfassende Erklärung 2017-09.doc