

STADT BAD KREUZNACH

**BEBAUUNGSPLAN  
FÜR DEN BEREICH  
„ZWISCHEN RÜDESHEIMER  
STRASSE, IM SPELZGRUND  
UND B 41“  
(Nr. 14/4, 1. Änderung)**

**Stadt Bad Kreuznach**

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie  
zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**BEGRÜNDUNG**

Stand: Entwurf vom 07.08.2024



**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>4</b>
<b>2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Beschreibung des Geltungsbereiches.....</b>	<b>8</b>
<b>4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen .....</b>	<b>10</b>
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen .....	10
4.2 Schutzgebiete und sonstige planungsrelevante Vorgaben .....	14
4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose .....	17
<b>5. Standortalternativen.....</b>	<b>22</b>
<b>6. Erschließung.....</b>	<b>22</b>
6.1 Versorgung.....	22
6.2 Entsorgung.....	23
6.3 Verkehr.....	25
<b>7. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>26</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	26
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	27
7.3 Bauweise.....	29
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	30
7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	31
7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	31
7.6.1 <i>Boden- und wasserrechtlich begründete Beschränkung der Verwendung von                 Metalldächern und Metallfassaden .....</i>	<i>31</i>
7.7 Sonstige Anpflanzungen.....	32
7.7.1 <i>Anpflanzung von Einzelbäumen.....</i>	<i>32</i>
7.7.2 <i>Dachbegrünung.....</i>	<i>32</i>
7.8 Erneuerbare Energien .....	33
7.9 Immissionsschutz .....	35
7.9.1 <i>Schallschutz .....</i>	<i>35</i>
7.9.2 <i>Umweltfreundliche Beleuchtung.....</i>	<i>45</i>
<b>8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>45</b>
8.1 Dächer / Solare Energiegewinnung auf Dächern .....	46
8.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke .....	46
8.3 Einfriedungen und Stützmauern .....	47
8.4 Werbeanlagen.....	48
8.5 Fassaden und Außenwände.....	48
8.6 Abstellplätze für Müllbehälter o. ä.....	48
8.7 Zahl der Stellplätze.....	49
<b>9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz .....</b>	<b>49</b>
9.1 Rechtliche Grundlagen für die Beurteilung .....	49
9.2 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht ....	50
9.3 Beschreibung des Plangebietes aus Sicht des Naturschutzes.....	51
9.4 Bewertung des Eingriffes infolge der festgesetzten Änderungen .....	53
9.5 Bewertung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit durch die Planung .....	55
9.6 Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf die umwelt- und naturschutzrelevanten Schutzgüter .....	57

<b>10. Zusammenfassende Darstellung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>57</b>
<b>11. Umsetzung der Planung.....</b>	<b>61</b>
11.1 Eigentumsverhältnisse .....	61
11.2 Bodenordnung.....	61
11.3 Kosten, Finanzierung.....	61

---

**Abbildungsverzeichnis:**

Abb. 1: Lageplan mit Markierung des Geltungsbereiches im Stadtgebiet.....	4
Abb. 2: Orthofoto (Stand: 15.05.2022) mit Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	9
Abb. 3: Auszug aus dem RROP 2015.....	10
Abb. 4 Auszug aus dem noch aktuellen FNP der Stadt Bad Kreuznach.....	12
Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14/4 „Zwischen Rüdesheimer Straße, Im Spelzgrund und B 41“ (Auszug), mit der Abgrenzung des Änderungs-Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung. ....	13

---

## **Anlagen:**

- **Anlage 1: Orientierende Untergrund-Untersuchung**

BUG CONSULT GMBH (2021a): *Rüdesheimer Straße 120, Bad Kreuznach - Orientierende Untersuchung* -. Kirchheimbolanden, 17.02.2021.

- **Anlage 2: Vertiefendes Gutachten zur Altablagerung**

BUG CONSULT GMBH (2021b): *Rüdesheimer Straße 120, Bad Kreuznach - Detail-Untersuchung*. Kirchheimbolanden, 05.11.2021.

- **Anlage 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

VIRIDITAS (2024): *Stadt Bad Kreuznach - Bebauungsplan 'Zwischen Rüdesheimer Straße, Im Spelzgrund und B 41', 1. Änderung. Artenschutzrechtliche Beurteilung*. Weiler bei Bingen, 21.02.2024.

- **Anlage 4: Schalltechnisches Gutachten**

KONZEPT DB PLUS GMBH (2024): *Schalltechnisches Gutachten: Bebauungsplan „Zwischen Rüdesheimer Straße, Im Spelzgrund und B 41“ (Nr. 14/4, 1. Änd.), Bad Kreuznach*. St. Wendel, 01.08.2024.

---

## **Begründung gemäß § 2a BauGB:**

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

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

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Rüdeshheimer Straße, Im Spelzgrund und B 41“ (Nr. 14/4, 1. Änd.) der Stadt Bad Kreuznach wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung (bzw. für die Wiedernutzbarmachung) eines zuvor gewerblich genutzten Grundstückes in der Rüdeshheimer Straße (im Westen des Stadtgebietes) zu schaffen.

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um das Gelände eines ehemaligen Fliesen-Fachgeschäftes, das seinen Betrieb an diesem Standort im Mai 2020 eingestellt hatte.



Abb. 1: Lageplan mit Markierung des Geltungsbereiches im Stadtgebiet (unmaßstäblich).  
[Quelle: Übersichtskarte aus der Planfassung des Bebauungsplanes].

Da sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Fläche (und auch auf der gegenüberliegenden Seite der Rüdeshheimer Straße) ausschließlich Wohnbebauung befindet und der rechtskräftige Bebauungsplan sowohl für den Änderungsbereich als auch für die westlich nördlich und östlich angrenzenden Gebiete großflächig ein Allgemeines Wohngebiete festsetzt, erscheint es städtebaulich

geboten, hier künftig auch Wohnbebauung zu entwickeln, zumal Wohnraum in der Stadt dringend benötigt wird.

Um aber eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstückes für die angestrebte Nutzung zu ermöglichen und eine Nachverdichtung mit einer angemessenen Flächen-Auslastung zu sichern, ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern, da dieser u. a. eine unverhältnismäßige räumliche Beschränkung der überbaubaren Fläche auf die westliche Hälfte der Fläche festschreibt (dazu s. nähere Erläuterungen in Kap. 4.1, Unterpunkt „Bebauungsplanung“).

Inzwischen wurde von einem potenziellen Erschließungsträger ein schlüssiges Konzept für ein Wohnbauprojekt vorgelegt und grundsätzlich – bei Einhaltung mehrerer, dem Planungsträger wichtiger Auflagen – von den städtischen Gremien befürwortet, welches den Charakter des Allgemeinen Wohngebiets wahrt und sich an der Umgebungsbebauung orientiert.

Somit entspricht es dem städtischen Willen, dieses Gebiet nun städtebaulich im Sinne des Planungsträgers zu ordnen, da .....

- .... durch die Umnutzung dieses Innenbereiches und die daraus resultierende Bebaubarkeit eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in einem von Bebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebiet geschaffen werden kann, wie es inzwischen auch den baugesetzlichen (so v. a. in § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB oder in § 1a Abs. 2 BauGB) sowie den landes- und regionalpolitischen Vorgaben (z. B. des LEP IV; Stichwort ‘Innenentwicklung vor Außenentwicklung’) entspricht,
- .... 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 gegebene fußläufige Nähe zu Bushaltestellen bewirkt, dass - außer hervorragenden Anbindungen über nahe und attraktive Radwege – auch eine gute Anbindung über den ÖPNV gewährleistet ist,
- .... die Lage, mit u. a. sehr kurzem Weg bis zur Auffahrt zur B 41, bewirkt, dass der motorisierte Verkehr zu einem großen Teil weitgehend außerhalb von eigentlichen Wohngebieten fließt,
- .... die Aufgabe der gewerblichen Nutzung inmitten von umgebender Wohnbebauung das Konfliktpotenzial für bodenrechtliche Spannungen deutlich reduziert,
- .... der mit der Umnutzung einhergehende Abriss der derzeitigen baulichen Anlagen ortsbild-ästhetisch zu begrüßen ist,
- .... die Planung die Möglichkeit bietet, gemäß den aktuellen Vorgaben und Standards energieeffizienter und somit klimaverträglicher als der rückzubauende Bestand zu bauen,
- .... derzeit ein sehr hoher Versiegelungsgrad existiert, der über die Bebauungsplanung sogar reduziert werden kann,
- .... infolge der Planung auch keine schützenswerten Biotopstrukturen oder ortsbild-ästhetisch bedeutsame Elemente nachteilig betroffen sind und somit der potenzielle Eingriff aus Sicht des Naturhaushaltes vertretbar erscheint,
- .... der Eingriff aus Sicht des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes daher, aber auch infolge der Vorbelastung des Standortes mit dem bereits derzeit vorhandenen relativ hohen Versiegelungsgrad und der umgebenden Bebauung (bei Einhaltung von mehreren Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung, und sogar zur Aufwertung) vertretbar ist,
- durch die Planung auch gewährleistet werden kann, dass die anlässlich einer orientierenden Vor-Untersuchung nun im Untergrund festgestellten Altablagerungen aus der Nachkriegszeit saniert werden, sodass jegliche potenzielle Gefährdungen im Wasserschutzgebiet ausgeschlossen werden können;

- ... weder für die Planungen noch für die Realisierung des Vorhabens nennenswerte Kosten für die Stadt entstehen,
- ... und zudem auch keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die bauleitplanerisch nicht bewältigt werden können und gegen diese Änderung bzw. die geplante Nachnutzung sprechen.

Mit dieser Plan-Änderung möchte die Stadt somit v. a. den nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen

- „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB),
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (...) (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (...) (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),

sowie den Belangen

- des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f. BauGB), ...

Rechnung tragen.

## 2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Rüdesheimer Straße, Im Spelzgrund und B 41“ (Nr. 14/4)", der am 21.03.1979 per Bescheid der Bezirksregierung Koblenz genehmigt worden war und mit öffentlicher Bekanntmachung vom 24.11.1994 (gemäß nachträglichem Ausfertigungsvermerk) rechtsverbindlich wurde (dazu s. nähere Erläuterungen in Kap. 4.1, Unterpunkt „Bebauungsplanung“).

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes überdeckt einen Teilbereich des Geltungsbereiches dieses Ursprungs-Bebauungsplanes (dazu s. Kap. 3).

Das in Kap. 1 genannte Ziel der Nachverdichtung mit einer angemessenen Auslastung der Fläche zu Wohnzwecken muss somit über die Änderung des o.g. Bebauungsplanes in diesem Teilbereich planungsrechtlich gesichert werden.

Diese rechtskräftige Fassung wird im Geltungsbereich der 1. Änderung durch die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanung vollständig ersetzt.

Ihre zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden somit mit dem Inkrafttreten der vorliegenden 1. Änderung in dem überplanten Teilbereich (und nur dort) unwirksam und durch die jeweils vorliegenden ersetzt.

Die übrigen Festsetzungen des genannten Ursprungs-Bebauungsplanes (für sämtliche Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung) bleiben von der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung unberührt und sind weiterhin gültig.

### ➤ Verfahren

Da der Bebauungsplan somit eine Wiedernutzbarmachung (auf der Fläche eines ehemaligen Gewerbebetriebes) und eine Nachverdichtung (durch die verbesserte räumliche Ausnutzung der überbaubaren Fläche) und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung planungsrechtlich sichern soll, kann er als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im Sinne des § 13a BauGB im **beschleunigten Verfahren** aufgestellt werden.

Die dazu erforderlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gewährleistet, da

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt (und auch dahingehend zu berücksichtigende Bebauungsplanungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung aufgestellt werden, nicht gegeben sind),
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Der § 13 Abs. 2 BauGB definiert die Möglichkeiten zur Vereinfachung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 2).
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder es kann wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden (Nummer 3).

Um jedoch zu dieser Planung bereits in einer frühen Planungsphase Anregungen und Bedenken von Seiten der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfahren und berücksichtigen zu können, wurde von der Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens, auf die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, nicht Gebrauch gemacht.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von folgenden Vorschriften bzw. Leistungen abgesehen werden:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- dem Umweltbericht nach § 2a,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB ist im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nicht erforderlich.

Zudem kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen).

Mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB insbesondere dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Da es sich, wie oben bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (zulässige Grundfläche voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unter 20.000 qm), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder

zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich (sofern die Bilanzierung überhaupt ein Ausgleichs-Erfordernis ergäbe) nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten diese Vorgaben ausdrücklich auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans und somit für den vorliegenden Fall.

#### ➤ **Aufstellungsbeschluss**

Zur Verwirklichung der in Kap. 1 erläuterten städtebaulichen Zielsetzungen hat – nach einer entsprechenden Empfehlung des städtischen Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr am 14.11.2023 - der Rat der Stadt Bad Kreuznach **am 30.11.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Zwischen Rüdesheimer Straße, Im Spelzgrund und B 41' (Nr. 14/4, 1. Änd.)** als Bebauungsplanung der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen.

### **3. Beschreibung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst im Wesentlichen das ca. 0,24 ha große Grundstück Rüdesheimer Straße 120 mit dem Baukörper eines ehemaligen Fliesen-Fachgeschäftes sowie deren Freiflächen. Zudem wird der die Vorhaben-Parzelle erschließende Teil der Rüdesheimer Straße auf Höhe dieses Grundstückes, bis zur Straßenmitte, in den Änderungsbereich einbezogen.

Der **räumliche Geltungsbereich** der vorliegenden 1. Änderung ist aus der unten folgenden Abbildung 2 ersichtlich und umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Bad Kreuznach:

- Flur 84: Flurstück 51/2 (Vorhaben-Grundstück), und
- Flur 25: Flurstück 98/14 teilweise (einbezogener Teil der Rüdesheimer Straße).

Er umfasst demnach eine Größe von ca. 0,28 ha.

#### • **Engerer Geltungsbereich:**

Die Fläche des Plan-Grundstückes liegt auf Höhen zwischen ca. 130 m ü. NN (am Nordwestrand) und ca. 128,60 m ü. NN (im Südosten) und weist eine schwache Neigung von ca. 2 % in südöstliche Richtung auf.

Wie aus dem Orthofoto in Abbildung 2 ersichtlich ist, wird der westliche Teilbereich des Änderungsgebietes von dem Hauptgebäude des ehemaligen Fliesen-Fachgeschäftes geprägt, dem sich nach Süden (zur Rüdesheimer Straße) Pflasterflächen und nach Osten asphaltierte Freiflächen (im Südosten mit einer weiteren Ausfahrt in die Rüdesheimer Straße) anschließen. Das ca. 20 x 31,5 m große, eineinhalb-geschossige Hauptgebäude weist ein flach geneigtes Satteldach auf, während der eingeschossige mit der Südfassade gestaffelte Anbau am südöstlichen Rand mit einem Flachdach versehen ist.

Nach der Aufgabe der gewerblichen Nutzung waren überdachte Lager- und Ausstellungsflächen im Nordosten sowie eine Fliesen-Muster-Ausstellungsfläche im straßen-nahen Zentrum der Fläche bereits zurückgebaut worden. Dort sind daher bodenoffene, ruderales Grasflächen zu finden; lediglich an den nördlichen und nordwestlichen Rändern der schmalen, dortigen Bauwiche hinter dem Gebäude hat sich auch Gehölzaufwuchs etabliert. Ansonsten ist das gesamte Gelände versiegelt und vegetationsfrei.

Der im Änderungsgebiet liegende Gehwege-Abschnitt entlang der Rüdesheimer Straße ist ebenso asphaltiert wie die angrenzende Straßenfläche.



**Abb. 2:** Orthofoto (Stand: 15.05.2022) mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).  
[Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz  
([http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php));  
Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz].

• Nähere Umgebung:

- Westlich angrenzend folgt ein Grundstück (Parzelle 50) mit zwei 3,5-geschossigen Mehrfamilien-Wohnhäusern, deren Zufahrt und Stellplatzflächen an das Plangebiet angrenzen.
- Nördlich folgen die höher gelegenen Wohnhäuser der Straße 'Im Wahlsberg', wobei zwei Einfamilienhäuser nordwestlich des Änderungsgebietes vom Plangebiet durch Wände und Aufschüttungen sowie darauf gepflanzte immergrüne Hecken vom Plangebiet abgeschirmt liegen. Der nordöstlichen Hälfte des Änderungsgebietes folgen (auf Flurstück 10/4) die Stellplatz-Flächen des sich östlich dann anschließenden dreiteiligen und 4-geschossigen Gebäudekomplexes, der ebenfalls oberhalb des Plangrundstückes hinter einer Böschung liegt.
- Östlich liegt ein Grundstück (Flurstück 51/1) mit einem Flachdach-Wohngebäude mit drei Vollgeschossen.
- Südlich folgt die Rüdeshheimer Straße und auf deren Südseite weitere Wohnbebauung, auf Höhe des Plangebietes in Form des sog. Völkerrings, einem denkmalgeschützten halbkreisförmigen Gebäudeensemble (mit einer zentralen Grünfläche und Stellplätzen), dem hier eine Bushaltestelle vorgelagert ist.

## 4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

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

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

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) weist die Stadt Bad Kreuznach als Mittelzentrum aus. Die Stadt nimmt somit die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen auch für seinen Nahbereich wahr; sie ist Standort zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen, der aber als Versorgungsschwerpunkt ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches auch das Rückgrat dieser Versorgungsebene darstellt.

Folgende „besondere Funktionen“ werden der Stadt im RROP zugeordnet:

- **Wohnen:** Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Ausweisung von Wohnbauflächen.
- **Gewerbe:** Ausweisung und Erschließung von Gewerbeflächen über die Eigenentwicklung hinaus, soweit nicht vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgegriffen werden kann.
- Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Stadt Bad Kreuznach - im RROP 2015 als verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur gewertet.
- Der RROP stellt das engere Änderungsgebiet als 'Siedlungsfläche Wohnen' dar (s. Abb. 3 unten).

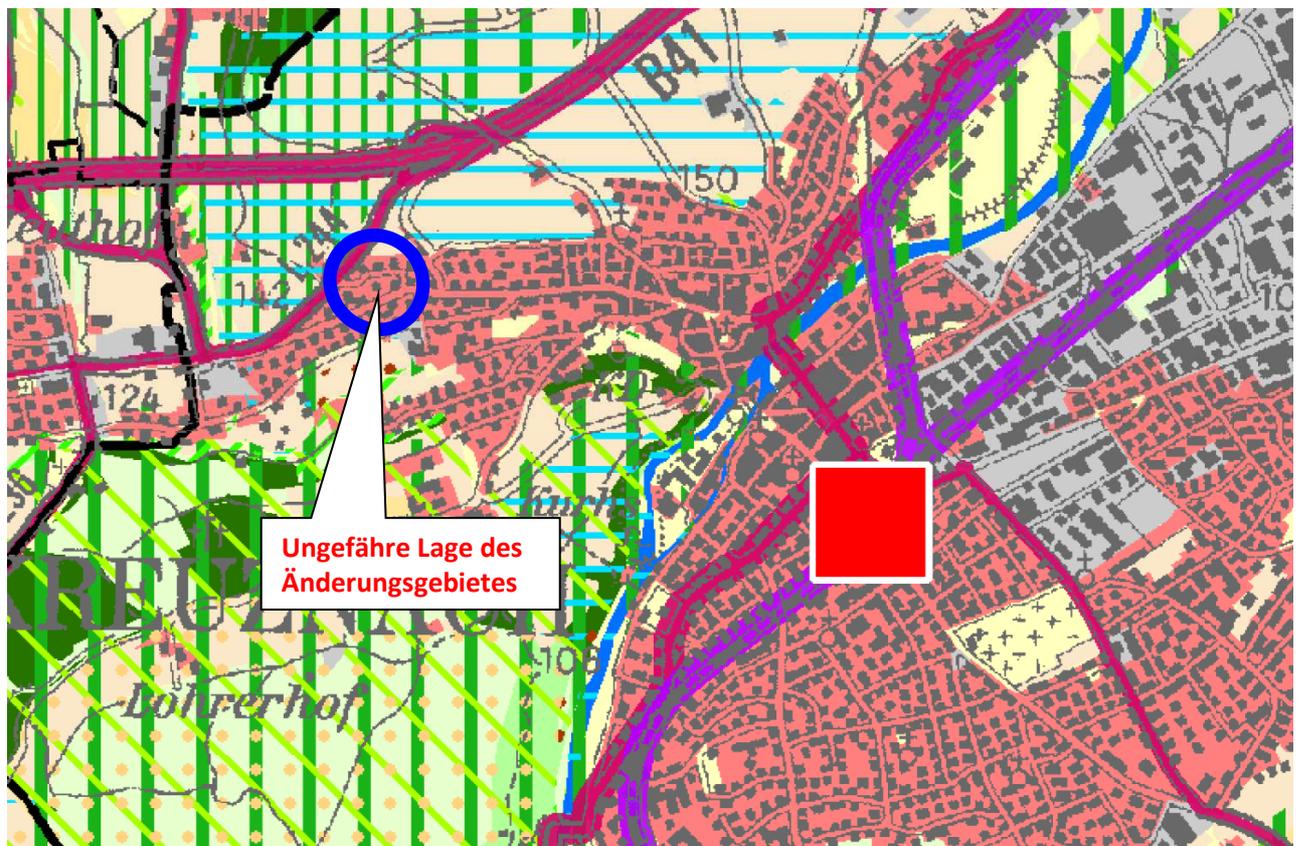


Abb. 3: Auszug aus dem RROP 2015 (Stand: April 2022) mit Markierung der Lage des Änderungsgebietes im Westen des Stadtgebietes von Bad Kreuznach (unmaßstäblich).

- 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".*

Dieser Ansatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde im RROP – auf Grundlage der diesbezüglichen Vorgaben des LEP IV und des Baugesetzbuches – noch stärker in den Fokus der Entwicklung gerückt.

Auch für gewerbliche Nutzungen gilt dieses Gebot ausdrücklich und zwar ebenfalls als verbindliches Ziel der Regionalplanung:

- *Z 24 Soweit durch Konversion Liegenschaften frei werden, die für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind, sind diese mit Vorrang wieder zu nutzen. Das Gleiche gilt für Nutzungen von Brachflächen allgemein."*

- 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 Bebauungsplanes trägt dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (regionalplanerisches Ziel, somit nicht der Abwägung zugänglich) Rechnung, indem in einem voll erschlossenen und seit langem bebauten Gebiet ein brachgefallenes Gewerbegrundstück in einem relativ kleinen Teilgebiet der Wiedernutzbarmachung zugeführt werden und eine Nachverdichtung zur dringend benötigten Schaffung von (Miet-)Wohnraum baulichen ermöglicht wird.

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

- Es sind somit keine der Plan-Änderung entgegenstehende Vorgaben der übergeordneten Landes- und Regionalplanung gegeben.

#### \* Flächennutzungsplanung (FNP)

Gemäß dem aktuell wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Bad Kreuznach von 2005 liegt das Plangebiet in einem als Wohnbaufläche [W] ausgewiesenen Bereich.

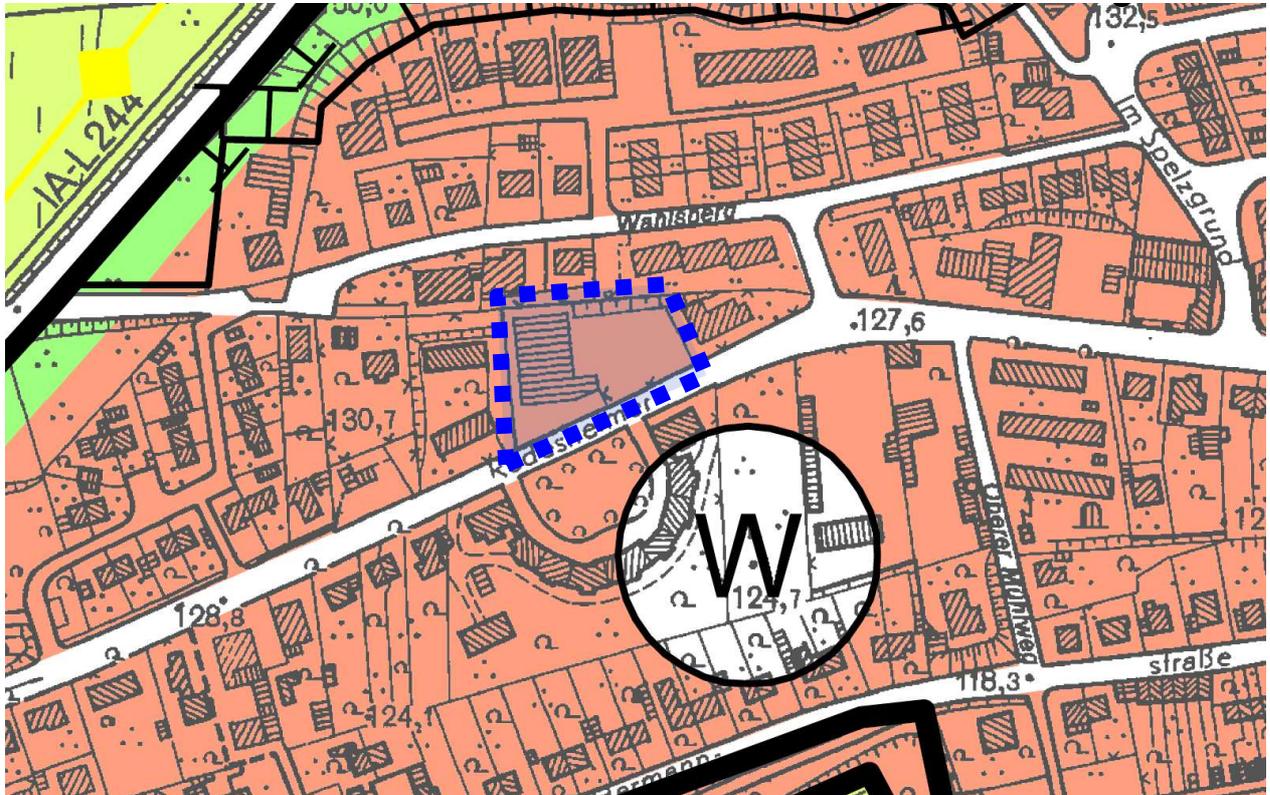


Abb. 4 Auszug aus dem noch aktuellen FNP der Stadt Bad Kreuznach mit Markierung (blaue Strichellinie) des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

- Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung ist aber bereits vollständig aus dem FNP entwickelt. Der Flächennutzungsplan muss daher auch nicht im Wege der Berichtigung angepasst werden.

#### \* Bebauungsplanung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen Rüdesheimer Straße, Im Spelzgrund und B 41“ (Nr. 14/4) ist für das Vorhaben-Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Rüdesheimer Straße ist als Straßenverkehrsfläche dargestellt, liegt formal aber außerhalb der Grenze des Geltungsbereiches.

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende **zeichnerische Festsetzungen** für den nun zu ändernden Teilbereich:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet („WA“ im Plan).
- Maß der baulichen Nutzung:
  - maximal 3 Vollgeschosse („III“ im Plan),
  - Grundflächenzahl (GRZ) 0,4,
  - Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0.
- Bauweise: offene Bauweise („o“ im Plan).
- Überbaubare Grundstücksfläche: s. rote Fläche, mit blauem Rand in Abb. 5.  
 Demnach war nur die westliche (damals bereits bebaute) Hälfte des Plangrundstückes mit Gebäuden überbaubar (der bestehende Baukörper zzgl. Randflächen bis im 5m-Abstand zur Straßenparzelle sowie zur Arrondierung im Osten).
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche: lt. Legende „Hof- und Gartenfläche“.

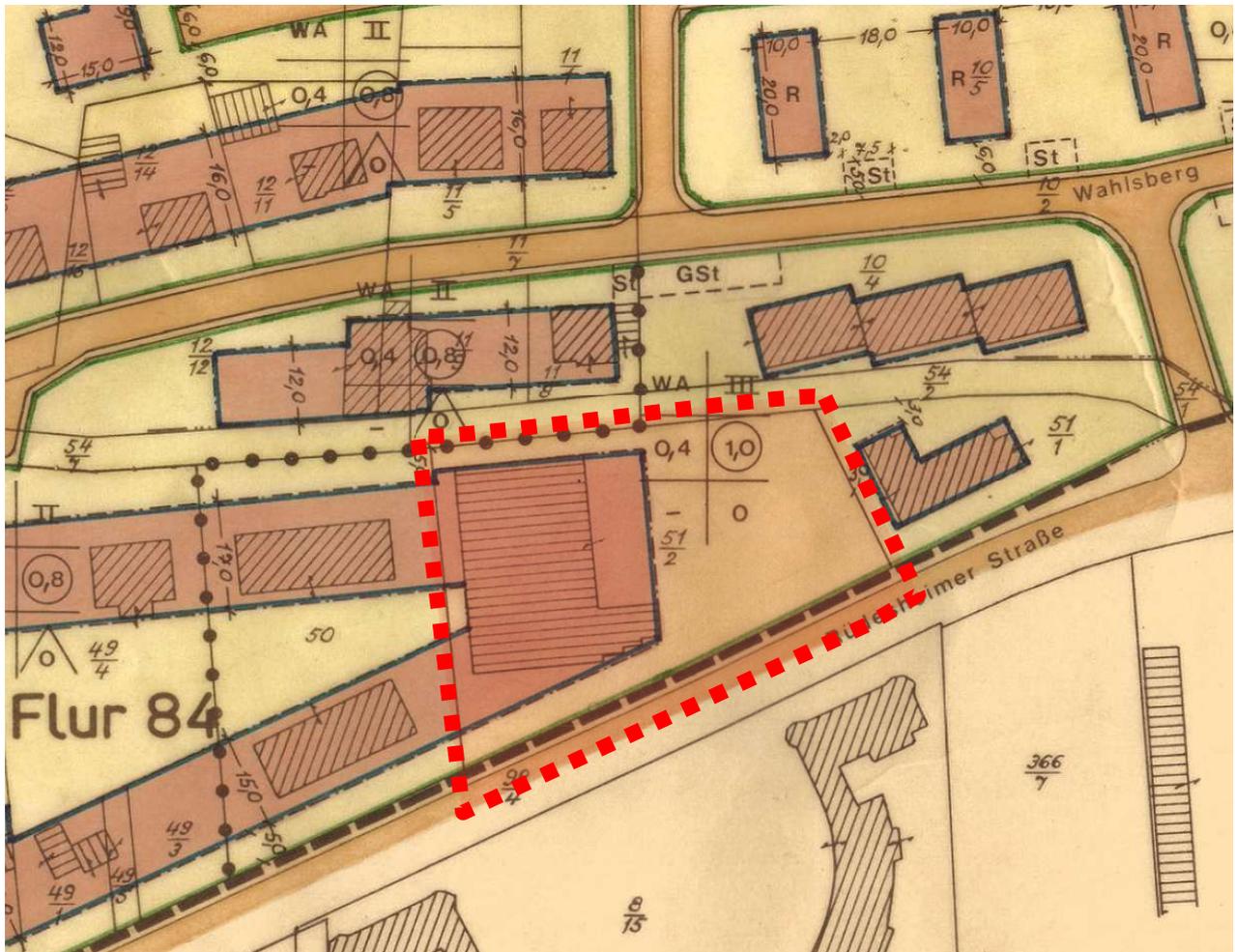


Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14/4 „Zwischen Rüdesheimer Straße, Im Spelzgrund und B 41“ (Auszug), mit der Abgrenzung (rote Linie) des Änderungs-Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung (unmaßstäblich).

Darüber hinaus gelten bisher folgende **textliche Festsetzungen** für den Änderungs-Bereich (Grundlage war die BauNVO von 1977):

- Zur Art der baulichen Nutzung:  
Außer den in § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Bauvorhaben wurden (in Ziffer 1.2.1) folgende im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO „ausnahmsweise“ zulassungsfähige Nutzungen als „zulässig“ aufgeführt:
  - (in Ziffer 1.2.2) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; und
  - (in Ziffer 1.2.3) Tankstellen.Außerdem wurde (in Ziffer 1.2.4) festgesetzt, dass „Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO (...) – außer in den überbaubaren Grundstücksflächen auch im seitlichen Bauwich, soweit das nicht den Vorschriften der LBauO widerspricht, zulässig“ sind.  
Garagen sind (gemäß Ziffer 1.3) im Änderungsgebiet (in dem keine „dafür besonders ausgewiesenen Flächen“ festgesetzt sind) „nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig“ und sind zudem „mindestens auf Stellplatzlänge (5,00 m) von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken“.  
Auch die „Garagenzufahrt muß zur Straße hin auf Stellplatzlänge offen bleiben. Die Verwendung des Bauwichts für die Anordnung von Garagen ist jeweils nur auf einer Hausseite zulässig. Die Anordnung von Kellergaragen ist unzulässig“. (Hervorhebung dort).
- Zum Maß der baulichen Nutzung:  
Dazu wurde textlich - ergänzend zu den oben genannten Plan-Vorgaben - hingewiesen, dass die Bebauung „nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig“ ist (mit Verweis auf die einzuhaltenden Höchstwerte des § 17 (1) der damaligen BauNVO).
- Zu Freiflächen:
  - (in Ziffer 4.1) „Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (private Grünflächen) sind, mit Ausnahme erforderlicher Zugänge und Zufahrten, nach Maßgabe der Vorschriften des § 1 der hierfür ergangenen Rechtsverordnung der Stadt Bad Kreuznach vom 23.12.1963 gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten“.
  - (in Ziffer 4.2) Vorgaben zu Neuanlagen von Abböschungen.
  - (in Ziffer 4.3) Vorgaben zu Einfriedungen.
- Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen (Ziffer 5):  
Dachneigung 20-30°; „Garagen und Bauten der Versorgung sind flach abzudecken“.
- Ausdrücklich werden im Satzungstext abschließend (in Ziffer 6) Ausnahmen von mehreren textlichen Festsetzungen als möglich eröffnet (durch die *Untere Bauaufsichtsbehörde (...) im Einvernehmen mit der Gemeinde*“), so u. a.
  - zu „anderen Formen der Einfriedigungen“,
  - zu „einer Verringerung der vorgeschriebenen Dachneigung bis 0°“.

## 4.2 Schutzgebiete und sonstige planungsrelevante Vorgaben

- **Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):  
Der Geltungsbereich liegt außerhalb von NATURA2000-Gebieten. Das am nächsten gelegene (großräumige) NATURA200-Gebiete ist das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet `Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach` (Nr. 6212-303), das aber erst in über 730 m Entfernung südwestlich (hier der Lohrer Wald) folgt.

→ Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete werden durch die sehr kleinräumige Änderung des Bebauungsplanes (mit zudem geringen Änderungen hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit auf dem bereits bebauten Standort im Siedlungsinnenbereich) sowie in hinreichendem Abstand zu dem Schutzgebiet nicht beeinträchtigt (dazu s. auch Erläuterungen in den nachfolgenden Unterkapiteln).

• **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht**

Das Änderungsgebiet liegt im Naturpark 'Soonwald-Nahe' (NTP-071-004; Landesverordnung vom 28.01.2005; GVBl S. 46, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.05.2014, GVBl. S. 76), allerdings außerhalb von dessen Kernzonen.

Die Schutzbestimmungen des § 6 gemäß § 7 der VO gelten 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 bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte) Änderungsgebiet.

→ Es ist aber unabhängig davon - durch die sehr kleinräumige Änderung des Bebauungsplanes (mit relativ geringen Änderungen hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit auf dem bereits bebauten Standort im Siedlungsinnenbereich) - auch ausgeschlossen, dass durch die vorliegende Plan-Änderung nachhaltige oder gar erhebliche negative Auswirkungen auf den Schutzzweck des Naturparks bewirkt werden.

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

• **Wasserrechtlich begründete Schutzgebiete und sonstige wasserrechtliche Vorgaben / Grundwasserschutz:**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung und der gesamte Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes liegen in der Wasserschutzzone III A eines zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzten, aber noch nicht rechtskräftigen Wasserschutzgebietes (WSG „Bad Kreuznach, nördlich der Nahe“, EDV-Nr. 401 000 440).

Das Wasserschutzgebiet hat durch die Abgrenzung Planreife erlangt und ist somit zu beachten.

Bis zum Erlass einer Rechtsverordnung sind den Trinkwasserschutz betreffende wasserwirtschaftliche Anforderungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Obere Wasserbehörde (Koblenz) – zu klären. Grundsätzlich sind folgende Hinweise für die Bebauung zu beachten:

- a) Für die Verlegung der Abwasserleitungen müssen die Anforderungen des ATV / DVGW Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten“ und der DIN 1986 T 30 zu erhöhten Anforderungen an das Rohrmaterial und die Überwachung auch für Grundstücksentwässerungsanlagen eingehalten werden.
- b) Die Lagerung wassergefährdender Stoffe muss nach der Bundesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) erfolgen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass, außer Kleinmengen und Heizöl für den Hausgebrauch, die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in der hier vorliegenden Schutzzone III A voraussichtlich nicht zulässig sein wird.
- c) Es dürfen keine wassergefährdenden auswasch- und auslaugbaren Materialien für den Straßen- und Wegebau verwendet werden.
- d) Es dürfen keine Erdaufschlüsse erfolgen, bei denen schützende Deckschichten dauerhaft vermindert werden oder bei denen Grundwasser freigelegt wird.
- e) Bohrungen, z. B. für Erdwärme, sind ausgeschlossen.
- g) Bei Bautätigkeiten im Schutzgebiet dürfen Geräte und Maschinen nur auf dichten Flächen unter Beachtung der nach der o. g. Bundesverordnung (AwSV) sowie der zu beachtenden technischen Regeln erforderlichen Anforderungen betankt werden. Für die Wartung, bei der wassergefährdende Flüssigkeiten anfallen, sind diese Regelwerke auch zu beachten.

h) Stellplatz- bzw. Parkplatzflächen sind wasserundurchlässig herzustellen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser kann breitflächig über die belebte Bodenzone versickert oder in das Kanalnetz eingeleitet werden. Eine Versickerung durch gepflasterte Flächen ohne die Reinigung über eine belebte Bodenzone ist nicht zulässig. i) Bei Tiefgaragen darf nur eine Ebene unter Gelände zugelassen werden.

→ In Abschnitt IV. des Satzungstextes („Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen“ gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) werden diese wasserrechtliche Vorgabe sowie die vorstehend aufgelisteten Erfordernisse entsprechend nachrichtlich übernommen.

Diese Auflagen sind somit über die Bauleitplanung gesichert und bei allen Maßnahmen im Änderungsgebiet zu berücksichtigen.

#### • Sonstige wasserrechtlich begründete Schutzgebiete und sonstige wasserrechtliche Vorgaben:

Gemäß dem Geoexplorer / Geoportal Wasser des Landes Rheinland-Pfalz können folgende Aussagen getroffen werden [Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>]:

- Es sind keine sonstigen Schutzgebiete nach Wasserrecht (Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert.
- Auch wasserrechtlich begründete Abstände zu einem Gewässer sind hier nicht zu beachten.
- Auch überschwemmungsgefährdete Gebiete sind in der Nähe nicht vorhanden.
- Das Gebiet liegt auch außerhalb von Flächen, die gemäß der Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisiko-Karten in irgendeiner Form von Überflutungen betroffen sein könnten. [Quelle: <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>].

→ Die genannten wasserrechtlichen Vorgaben werden von der Plan-Änderung nicht tangiert.

[Aussagen zur Starkregen- bzw. Sturzflutgefährdung s. Kap. 6.2, Unterpunkt „Schutz vor Starkregenereignissen“.]

#### • Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht

Der engere Änderungsbereich enthält keine Kulturdenkmäler oder sonstige denkmalrechtlich geschützten Objekte und liegt nicht in einer Denkmalzone oder in einem Grabungsschutzgebiet.

Die generellen denkmalrechtlichen Erfordernisse - so insbesondere das Sicherungsgebot des § 16, das (im Falle eines Fundes) greifende Meldegebot gemäß § 17 oder das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG - sind bereits in Abschnitt V. des Satzungstextes („Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungs-Charakter“) aufgeführt (dort unter Ziffer 9 „Denkmalschutzrechtliche Vorschriften“).

Auch ist dort bereits ein Hinweis auf das Verursacherprinzip des § 21 Abs. 3 DSchG und die daraus resultierende Verpflichtung zur Kostenbeteiligung aufgeführt.

Südlich des Änderungs-Grundstückes, auf der gegenüberliegenden Seite der Rüdesheimer Straße, liegt der „Völkerring“ - ein halbkreisförmiges Gebäudeensemble (Haus-Nrn. 95-127, nur ungerade Nrn.), das mitsamt einer zentralen Grünfläche als Denkmalzone ausgewiesen ist („halbkreisförmige Bauanlage mit Gärten, mittig zweigeschossiger Zwerchhausgiebel, Kopfbauten mit polygonalen Erkern, 1924 ff., Arch. Hugo Völker“).

[Quelle und Zitat: GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RHEINLAND-PFALZ: *Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler – Kreis Bad Kreuznach*; Stand 02.08.2023].

Allerdings bildet zum einen die Rüdesheimer Straße eine räumliche Trennung zwischen dieser Denkmalzone und dem Plangebiet. Eine gleichzeitige Wahrnehmbarkeit der Denkmalzone und der künftig möglichen Bebauung wird allenfalls aus höheren Stockwerken der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern nördlich des Änderungsgebietes gegeben sein.

Darüber hinaus soll die vorliegende Planung zwar eine behutsame bauliche Nachverdichtung bewirken, gleichzeitig aber auch der optischen Aufwertung gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung dienen, sodass - nicht zuletzt auch im Hinblick auf den denkmalrechtlich gebotenen Umgebungsschutz im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG - insgesamt (so bspw. durch die Festsetzungen zur Durchgrünung und zur Dachbegrünung etc.) eine optische Verbesserung festzustellen ist.

Schließlich geht die Bebauungsplanung aber auch konkret auf dieses markante Gebäudeensemble ein, indem die U-förmige Bebauung durch die Anordnung des Baufensters aufgegriffen wird (dazu s. Erläuterungen in Kap. 7.4).

- *Nachteilige Auswirkungen auf denkmalrechtliche Belange, einschließlich des denkmalrechtlich gebotenen Umgebungsschutzes, sind auszuschließen.*
- *Allerdings sind – im Hinblick auf die genannte Denkmalzone - die Regelungen des § 13 Abs. 1 S. 3 des DSchG zu beachten. Demnach darf „in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals (...) eine bauliche Anlage nur mit [denkmalschutzrechtlicher] Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden“. Der Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach § 13 Abs. 1 ist schriftlich und mit allen für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Antrags erforderlichen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen*

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte**

Das Plangebiet berührt darüber hinaus keine sonstigen Schutzgebiete oder -objekte.

- **Landschaftsplanung:**

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung war das gesamte Planänderungsgebiet, wie oben bereits erläutert, bereits als Baufläche dargestellt.

- *Planungsrelevante Aussagen der Landschaftsplanung für den vom Eingriff betroffenen Teilbereich sind daher auch nicht gegeben, da diese bereits von einer entsprechenden Nutzung ausging. Die in der Landschaftsplanung zu bearbeitenden Inhalte werden im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung, auf Grundlage einer aktuellen Biotoptypenkartierung und einer Artenschutzrechtlichen Prüfung (s. Anlage sowie Kap. 9f.), dennoch differenziert abgearbeitet.*

- **Fachplanungen:**

Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

Weitere Erläuterungen zu planungsrelevanten Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht sind dem Kap. 9.2. zu entnehmen.

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

- **Baugrund / Böden**

Nachdem im Rahmen einer Baugrunderkundung mit abfallrechtlicher Analyse sensorische Auffälligkeiten sowie hohe PAK und MKW-Gehalte festgestellt worden waren, wurde eine weitergehende Untersuchung empfohlen, um potenzielle Gefährdungen für Mensch und Grundwasser etc. auszuschließen.

Eine solche orientierende Untergrund-Untersuchung<sup>1</sup> für das Plan-Grundstück wurde im Jahr 2021 durchgeführt. Im Zuge der dazu vorgenommenen Feldarbeiten wurden auch Erkenntnisse

---

<sup>1</sup> BUG CONSULT GMBH (2021a): *Rüdesheimer Straße 120, Bad Kreuznach - Orientierende Untersuchung*. Kirchheimbolanden, 17.02.2021.

über die Nutzungshistorie gewonnen, da Anlieger (Zeitzeugen) glaubhaft berichteten, dass sich über das zu überplanende Flurstück 51/2 sowie darüber hinaus in der Nachkriegszeit eine Teerfabrik erstreckt haben soll.

Anhand der Analyse von zahlreichen Einzelproben, die den 4 durchgeführten Bagger-Schürfen (in Tiefen zwischen 0,7 m und 3,80 m) entnommen wurden, ergab sich folgendes: „In der Auffüllung wurde zu Oberst ein relativ heterogenes Gemisch mit großen Anteilen an Ziegelbruch vorgefunden, darin teils deutlich zu erkennende Anteile an Teer. Darunter wurde eine bindige Auffüllung mit recht geringen Anteilen an Teer bzw. teerstämmigen Materialien. Das untersuchte Flurstück sollte daher sowohl als möglicher Altstandort (Teerfabrik) als auch als mögliche Altablagerung (Abbruchmaterial der Teerfabrik) betrachtet werden“ (BUG CONSULT 2021, S. 19).

Dies war anschließend auch erfolgt und durch weitere Untersuchungen verifiziert worden - dazu siehe ausführliche Erläuterungen unten, im Unterpunkt „Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen“.

Über die Aussagen aus den vorliegenden Untergrund-Untersuchungen hinaus sollten aber stets auch die Anforderungen der folgenden Regelwerke an den Baugrund und an geotechnische Aspekte beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke),
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten), sowie
- 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).

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), der
  - DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), sowie der
  - DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben)
- zu berücksichtigen.

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Auf dem als Wohngebiet festgesetzten Grundstück ist im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz der Altstandort „ehem. Teerfabrik, Bad Kreuznach, Rüdesheimer Straße“ (Reg.-Nr. 133 00 006 – 5020) kartiert. Hier existierte zwischen 1881 und 1905 eine Ziegelei, und zwischen 1905 und 1972 wurde hier eine Teer-, Asphalt- und Dachpappenfabrik betrieben.

Hinsichtlich einer geplanten wohnbaulichen Folgenutzung des Gewerbegrundstückes wurde der Untergrund durch die BUG Consult GmbH im Zuge der oben bereits erläuterten orientierenden Untersuchung (Bericht vom 17.02.2021; s. o., Fußnote<sup>1</sup>, Anlage zur Begründung) erkundet.

Daraufhin erfolgte eine historische Erkundung, in deren Rahmen die Historie des Grundstückes bis in das Jahr 1881 nachvollzogen werden konnte und bei der sich die oben genannten kritischen Nutzungen – so vor allem die Teerfabrik – bestätigten. Anschließend wurde eine ergänzende Detailuntersuchung vorgenommen, in der auch die Ergebnisse der vorangegangenen Erkundungen erläutert wurden (Bericht vom 05.11.2021<sup>2</sup>; ebenfalls Anlage zur Begründung).

Dabei wurden insgesamt 4 Baggerschürfe und 4 Kleinrammbohrungen bis in eine maximale Tiefe von 4 m u. GOK durchgeführt. Ausgewählte Bodenproben wurden auf die Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Cyanide sowie Schwermetalle und Arsen analysiert.

An allen Ansatzpunkten wurden max. ca. 3,8 m mächtige sandige-kiesige Aufschüttungen mit wechselnden Anteilen technogener Substrate (u. a. Ziegel, Teer, Kohle und Schlacke) angetroffen, welche von sandigem Ton unterlagert werden.

<sup>2</sup> BUG CONSULT GMBH (2021b): *Rüdesheimer Straße 120, Bad Kreuznach - Detailuntersuchung*. Kirchheimbolanden, 05.11.2021.

Grundwasser wurde im Zuge der Untersuchungen nicht angeschnitten. Gemäß Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz beträgt der Grundwasserflurabstand im Untersuchungsgebiet ca. 16 m.

An den Baggerschürfen Sch2, Sch3 und Sch4 sowie den Bohrungen BS1, BS3 und BS 5 wurden bis ca. 1,25 m u. GOK (an der BS 3 bis ca. 2,0 m u. GOK) auffällig erhöhte PAK-Gehalte vom max. 1.156 mg/kg nachgewiesen. Die in diesen Proben analysierten B(a)p-Gehalte überschreiten mit Werten zwischen 3,3 mg/kg und 59,4 mg/kg jeweils den Prüfwert gemäß BBodSchV von 1,0 mg/kg (Wirkungspfad Boden-Mensch, Wohngebiete).

Aus den Ergebnissen und Bewertungen des Gutachter-Büros lässt sich einerseits folgern, dass aufgrund der überwiegend vorliegenden wasserundurchlässigen Oberflächenversiegelung (Schwarzdecke, Gebäude) von der festgestellten PAK-Belastung keine unmittelbare Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ausgeht. Auch ist eine akute Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) aufgrund der Oberflächenbefestigung/-versiegelung bzw. Überdeckung der belasteten Bodenbereiche mit unbelasteten Bodenschichten ebenfalls auszuschließen.

Gemäß einer Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord– Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz; SGD RegioWAB) vom 06.03.2024 (Az.: 325-133 00 006-5020) ist andererseits aber festzustellen, dass für die nachgewiesenen Belastungen die hiervon ausgehenden Gefahren fortbestehen; dort heißt es. *„In den durch Baumaßnahmen regelmäßig erreichbaren Tiefenlagen liegen noch gesundheitsgefährdende Schadstoffgehalte vor. Unter anderem ist es somit z. B. bei zukünftigen Erdarbeiten möglich, dass kontaminierte Massen zu Tage gefördert werden. Ein unmittelbarer Kontakt mit Menschen, z. B. auch die orale Aufnahme durch spielende Kinder, ist deshalb bei entsprechenden Eingriffen in den Boden nicht auszuschließen. In Anbetracht des zu schützenden Rechtsgutes, der menschlichen Gesundheit, reicht selbst eine vergleichsweise geringe Wahrscheinlichkeit des Schadenseintrittes zur Bejahung einer fortbestehenden Gefahr aus. Im Falle von Entsiegelungsmaßnahmen ist auf Grundlage einer Abschätzung gemäß ALEX-Informationsblatt 13 unter Berücksichtigung der hohen Schadstoffgehalte, insbesondere des am Baggerschurf Sch2 nachgewiesenen hohen Gehaltes des wesentlich wasserlöslicheren Einzelparameters Naphthalin (171 mg/kg), zudem eine Gefährdung des Grundwassers zu erwarten“.*

Die Fachbehörde kommt somit zu folgender Bewertung:

*„Bei der festgestellten PAK-Belastung handelt es sich somit um eine schädliche Bodenveränderung bzw. nach den vorliegenden Erkenntnissen um eine Altlast i. S. des BBodSchG. Gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG besteht die Pflicht zur Sanierung dieser schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast“.*

Zwar würde die geplante Bebauung (wasserundurchlässige Versiegelung) die potenziell gefährdeten Wirkungspfade (so insbesondere den Wirkungspfad Boden - Mensch und Boden - Grundwasser) wirkungsvoll unterbrechen. Jedoch sind *„im Bereich von Grünflächen oder wasserundurchlässigen Deckschichten (z. B. Pflaster) (...) die belasteten Bodenbereiche mittels Bodenaustausch zu sanieren oder durch ergänzende Untersuchungen der Nachweis zu erbringen, dass eine Gefährdung über die o. g. Wirkungspfade auszuschließen ist. Bezüglich des Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) wäre hier eine Sicherung mittels Oberflächenbefestigung bzw. Überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial ausreichend“.*

Zur geplanten Bebauung kommt die Fachbehörde zu folgendem Schluss: *„Unter Berücksichtigung der o. g. Sanierungsanforderungen bestehen gegen die vorgesehene wohnbauliche Nutzung aus bodenschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände“.*

Allerdings sind der zuständigen Bodenschutzbehörde - ergänzend zum bauplanungs- oder baurechtlichen Verfahren - *„durch den Grundstückeigentümer oder einen sonstigen in § 4 Abs. 3, 5 und 6 BBodSchG genannten Verpflichteten, ein Sanierungsantrag und ein Sanierungsplan (§ 13 Abs. 1 u. 2 BBodSchG) zur Prüfung vorzulegen. Hierüber wird dann im Rahmen eines Sanierungsbescheides entschieden“.*

Daraus folgt folgender **Umgang in der vorliegenden Bebauungsplanung** zur Sicherstellung der bodenschutzrechtlichen Erfordernisse:

- Der im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz kartierte Altstandort „ehem. Teerfabrik, Bad Kreuznach, Rüdesheimer Straße“ (Reg.-Nr. 133 00 006 – 5020) wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nachrichtlich in den aktuell geltenden Abgrenzungen dieses Katasters in der Planurkunde gekennzeichnet. Dies betrifft das vollständige Plangrundstück und somit den Änderungs-Geltungsbereich, nur ohne den einbezogenen Teil der Rüdesheimer Straße.
- In Abschnitt III. des Satzungstextes - „*Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)* – werden die oben genannten Auflagen und Bedingungen der SGD RegioWAB aufgelistet.

Die daraus resultierenden Erfordernisse werden darüber hinaus auch in den Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und den aktuell vorgesehenen Erschließungsträgern (Grundstückseigentümer) aufgenommen. Das Erfordernis, der Behörde frühzeitig einen Sanierungsantrag und einen Sanierungsplan (§ 13 Abs. 1 u. 2 BBodSchG) zur Prüfung vorzulegen, ist diesen bekannt.

Die bodenschutzrechtlichen Erfordernisse werden somit über die Bebauungsplanung gesichert. Somit wird den Vorgaben der SGD RegioWAB in vollem Umfang Rechnung getragen.

Über diese registrierte Altablagerung hinaus sind keine weiteren Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen für das Gebiet des Geltungsbereiches bekannt.

Darüber hinaus gilt grundsätzlich, dass nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet sind, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Nord) mitzuteilen.

#### • **Kampfmittel**

Im Rahmen der oben erläuterten Detailuntersuchung wurde ein „*Kampfmittelverdacht in (Teil)-Bereichen der Projektfläche*“ konstatiert (BUG CONSULT 2021b, S. 17), der sich demnach auch im Zuge der zuvor erfolgten historischen Erkundung ergeben hatte.

Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung der Erschließungsträger / der Bauverantwortlichen zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheits-erwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Stadt Bad Kreuznach, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den „Hinweisen und Empfehlungen“ im Satzungstext entsprechend ausgeführt.

#### • **Rutschungsgefährdung**

Die Fläche liegt laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen.

[Quelle: [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=6](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6)].

Gemäß dem Kartenviewer liegt das Plangebiet auch außerhalb von nachgewiesenen oder vermuteten Rutschgebieten und befindet sich in der Erdbebenzone 0 (Untergrundklasse R: felsartiger Gesteinsuntergrund).

Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut dem o. g. Kartenviewer bisher für das Plangebiet und seinen ähere Umgebung nicht verzeichnet.

#### • **Radonprognose**

Aufgrund der bekannten gesundheitsschädigenden Auswirkungen von Radon (einem radioaktiven Zerfallsprodukt von Uran, das überall in der Erdkruste vorkommt) untersucht das Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) seit 2007 die für die Radon-Thematik relevanten geologischen Parameter in Rheinland-Pfalz. Der jeweils aktuelle Stand der Ergebnisse wird in einer Karte dokumentiert, die über die Homepage des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU) abrufbar und in dauerhafter Fortschreibung begriffen ist (dazu s. <https://lfu.rlp.de/bevoelkerung/radon-informationsstelle/geologische-radonkarte-rlp>).

- In dieser Karte wird für den Bereich des Plangebietes ein Radonpotenzial (physikalische Größe, die sich aus der Radonkonzentration in der Luft im Porenraum des Erdbodens sowie aus der Durchlässigkeit dieses Erdbodens zusammensetzt; ohne physikalische Einheit) von 20,9 und eine Radonkonzentration von 32,5 kBq/cbm angegeben [letzter Abruf: 08.01.2024]. Allerdings wird dort darauf hingewiesen, dass die Karten zu Radon aufgrund des Maßstabes und beschränkt vorliegender Daten Vereinfachungen erfordern und deshalb lediglich zur Orientierung dienen können, sodass lokal starke Abweichungen von dem in der Karte dargestellten Radonpotenzial möglich sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Radonvorsorgegebieten. Gemäß § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) gilt außerhalb von Radonvorsorgegebieten folgendes:

- Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren).
- Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.
- Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt.

In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird den Bauverantwortlichen eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Weitere Informationen sind u.a. folgender Seite des Landesamtes für Umwelt zu entnehmen: <https://lfu.rlp.de/bevoelkerung/radon-informationsstelle/allgemeine-informationen-zum-thema-radon>; oder dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz.

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de)). Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen und eine höchst mögliche Transparenz für Planende und Bauverantwortliche zu sichern, werden die vorstehend aufgeführten Aussagen auch in den Satzungs-Text (unter 'Hinweise und Empfehlungen') aufgenommen.

## 5. Standortalternativen

Wie in Kap. 1 erläutert, gründet der Planungsanlass auf dem Wunsch, eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung bzw. Wiedernutzbarmachung für ein brach gefallenes Gewerbegrundstück in einem voll erschlossenen Gebiet inmitten von Wohnbebauung zu sichern.

Die Fläche des Änderungsbereiches ist außerdem, wie in Kap. 4.1 (Unterpunkt 'Flächennutzungsplanung') bereits erläutert, im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen, sodass die grundsätzliche Standortfrage hinsichtlich der Art der künftigen Nutzung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geregelt wurde.

Somit erübrigen sich an dieser Stelle weitere Aussagen zu potenziellen Standort-Alternativen.

## 6. Erschließung

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die seit langem vollständig realisierte Erschließung des im Geltungsbereich seit Jahrzehnten bestehenden Gewerbebetriebes.

Grundsätzlich ist demzufolge die Erschließung des Änderungsgebietes durch die bestehenden verkehrlichen Anbindungen sowie durch die Anbindungsmöglichkeiten aller erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen an bestehende, auch für die künftige Nutzung hinreichend ausgelegte Anlagen im bzw. im unmittelbaren Randbereich des seit langem voll erschlossenen Plangrundstückes (in der Rüdesheimer Straße) vollständig gesichert.

Gleichwohl sollen auch hinsichtlich der erschließungsrelevanten Parameter zeitgemäße Verbesserungen bzw. Optimierungen vorgenommen werden. Diese werden, soweit sie nicht durch Festsetzungen in der Bebauungsplanung gesichert werden, teilweise auch in einem Städtebaulichen Vertrag mit einem aktuell vorgesehenen Erschließungsträger geregelt (dazu s. Erläuterungen in den nachfolgenden Unterkapiteln),

### 6.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Trinkwasser aus dem vorhandenen Netz ist gesichert. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Bad Kreuznach.

- **Elektrizität / Wärmeversorgung**

In der Rüdesheimer Straße liegen unterirdische Versorgungsleitungen, von denen Hausanschlüsse auf das Plangrundstück verlaufen, sodass auch diese Versorgung grundsätzlich gewährleistet ist.

Durch die aktuellen gesetzlichen Anforderungen (GEG) wird für die Neubauten die Nutzung regenerativer Energien notwendig, sodass eine konventionelle Energieversorgung mit Hilfe fossiler Energieträger vermieden wird. In welcher Art und Weise dies erfolgt, ist allerdings noch offen und ist im Rahmen der weiteren Planung von entsprechenden Fachingenieuren, in Abstimmung mit den Versorgern, zu konzipieren.

Dabei werden selbstverständlich primär die optimalen Möglichkeiten der Installation von PV-Anlagen auszuloten sein. Falls eine Versorgung mit Fernwärme am Planstandort nicht möglich ist, dürften voraussichtlich Wärmepumpen als präferierte Technologie der Wärmeerzeugung zum Einsatz kommen. Des Weiteren könnten auch Pelletkessel in Betracht gezogen werden. Diese unterstützen die Wärmepumpenanlage in kalten Winterzeiten, in denen der Wirkungsgrad der Wärmepumpe sinkt, und stellen eine Redundanz in der Energieversorgung dar. Außerdem können Pelletkessel eine höhere Vorlauftemperatur bereitstellen, was eine gleichzeitige Trinkwassererwärmung möglich macht.

- **Erdwärme**

Für die (aktuell nicht geplante) Nutzung von Erdwärme wäre grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag wäre rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach einzureichen. Aufgrund der in Kap. 4.2 bereits erläuterten Lage in einem abgegrenzten bzw. einem im Entwurf vorliegenden Wasserschutzgebiet (WSZ IIIA) wäre im vorliegenden Fall außerdem eine Genehmigung bei der SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (Koblenz) einzuholen, zumal erwartet wird, dass Bohrungen für Erdwärme in der Wasserschutzzone ausgeschlossen werden.

- **Kommunikationsmedien**

Auch die fernmeldetechnische Versorgung der bebaubaren Grundstücke ist bereits gegeben und von den Bauverantwortlichen auf dem privaten Wohnbau-Grundstück an ihre Erfordernisse und Bedürfnisse anzupassen.

## 6.2 Entsorgung

- Oberflächenwasser:

(**Exkurs:** Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, wie die Problematik gelöst werden soll und z.B. durch die Bereitstellung entsprechender Flächen oder die Festlegung von Leitungsrechten die hierfür notwendigen Voraussetzungen schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind.)

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2001 (AZ: 4 CN 9.00) kann die Versickerung anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken aus städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden.

Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält jedoch § 9 (1) BauGB keine Rechtsgrundlage. Die Einrichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach im Bauleitplan lediglich in Form eines Hinweises **empfohlen** werden, ist jedoch über eine entsprechend gestaltete örtliche Abwassersatzung oder aber – in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen – über privatrechtliche Verträge regelbar.)

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll generell möglichst geringgehalten werden. Die Menge des von den Dach-, Terrassen- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers sollte durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen (geringere Dimensionierung von Kanälen etc., aber auch Minimierung langfristiger volkswirtschaftlicher Kosten durch Hochwasserschäden etc.) minimiert werden.

Dies kann aber nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es wird dazu aber eine entsprechende Empfehlung im Abschnitt „Hinweise und Empfehlungen“ des Satzungstextes aufgenommen.

Eine Entwässerungsplanung für das aktuell konkret geplante Vorhaben liegt noch nicht vor, soll aber in Abstimmung mit den Stadtwerken – als Träger der Abwasserbeseitigung - erfolgen. Dabei ist die Entwässerungssatzung der Stadt Bad Kreuznach in der dann aktuellen Fassung zugrunde zu legen bzw. einzuhalten.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht planungsrechtlich eine marginale zusätzliche Überbaubarkeit gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung (GRZ von 0,41 gegenüber der bisherigen GRZ von 0,40). Allerdings existiert aktuell ein höherer Versiegelungsgrad als er künftig zulässig sein wird, sodass de facto keine Mehrversiegelung gegenüber dem Status quo möglich ist.

Zudem wird eine Dachbegrünung verbindlich festgesetzt, sodass eine Rückhaltung anfallenden Regenwassers gesichert wird, die bisher weder festgesetzt noch realisiert war, sodass im Hinblick auf die Abwasserbewirtschaftung durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung insgesamt eine Verbesserung gegenüber dem Status quo eintreten wird.

Angesichts dessen sowie der am Standort ohnehin relativ geringen Niederschlagsmengen sind somit weder eine Mehrbelastung der Abflusssituation noch eine Verringerung der Grundwasserspeisung noch andere wasserwirtschaftliche Nachteile zu erwarten.

Genauer ist jedoch im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung vom Erschließungsträger - in Abstimmung mit der Abwasserbeseitigungseinrichtung der Stadt Bad Kreuznach und der Unteren Wasserbehörde – festzulegen. Eine gezielte Einleitung in den Untergrund oder gar in ein Gewässer bedingt auf jeden Fall ein **separates wasserrechtliches Verfahren**. Im vorliegenden Fall ist eine Versickerung allerdings allenfalls dann denkbar, sofern - auf Grundlage eines entsprechenden Sanierungs-Bescheides (gemäß den obigen Erläuterungen in Kap. 4.3, im Unterpunkt „Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen“) – eine nachweisliche Komplettsanierung des aktuell teilweise kontaminierten Untergrundes erfolgt ist, die teilweise Versickerungen wieder ermöglicht.

Aufgrund der bereits in Kap. 4.2 (im Unterpunkt `Wasserrechtlich begründete Schutzgebiete / Heilquellenschutz`) erläuterten Lage in einem abgegrenzten bzw. in einem im Entwurf befindlichen Heilquellenschutzgebiet sind die in dem genannten Unterpunkt benannten Maßnahmen (so z. B. Bohrungen oder Erdaufschlüsse ab einer bestimmten Tiefe oder Maßnahmen zur Beeinträchtigung der Grundwasserstände) zu beachten, und zahlreiche weitere Maßnahmen bedürfen zumindest der Genehmigung durch die SGD Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz.

- Schmutzwasser:

Das häusliche Schmutzwasser ist – wie bisher bei diesem Grundstück - der kommunalen Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zuzuführen.

Die Möglichkeiten einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung können somit als gesichert angesehen werden.

- Schutz vor Starkregenereignissen

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich „im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück im Falle von Starkregen- oder Hochwasserereignissen.

Gemäß der Sturzflutkarte Rheinland-Pfalz [<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>] ist bei „außergewöhnlichen“ Starkregenereignissen (Starkregen-Index SRI 7), d. h. mit einer Regenmenge von ca. 40-47 mm in einer Stunde) im Plangebiet abschnittsweise (gemäß aktuellem Zustand der Fläche in der westlichen Hälfte des Grundstücks, v. a. in den Randbereichen des bestehenden Gebäudes; s. o. g. Karte) mit Überflutungen von bis zu 30 cm Höhe zu rechnen. Bei „extremen“ Starkregenereignissen (SRI 10; mit einer Regenmenge von ca. 80-94 mm in 1 Stunde oder gar von ca. 124-136 mm in 4 Stunden) erhöhen sich die betroffenen Flächen sowie die Tiefen gemäß dieser Karte nochmals.

Daher wird den Grundstückseigentümern empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen. So könnten in den flutungsgefährdeten Bereichen (dies betrifft im Plangebiet insbesondere die höher gelegenen nördlichen bis westlichen Ränder) ggf. Vorkehrungen (bspw. durch die Bauweise oder in Form von Verwallungen o. ä., unter Einhaltung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen) getroffen werden, die vom Eigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind.

Weitere Informationen dazu können den Arbeitshilfen und Leitfäden des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge (Mainz) [<https://ibh.rlp-umwelt.de/servlet/is/2024/>] entnommen werden, in denen verschiedene Themen der Hochwasser- und Starkregenvorsorge bearbeitet wurden.

Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen und eine höchst mögliche Transparenz für Planende und Bauverantwortliche zu sichern, werden die vorstehend aufgeführten Aussagen auch in den Satzungs-Text (unter 'Hinweise und Empfehlungen') aufgenommen.

- Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt unverändert gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Bad Kreuznach. Die Abholung des Abfalls erfolgt unverändert über die Bereitstellung der Müllgefäße an der angrenzenden, von dem Abfuhrunternehmen angefahrenen Rüdesheimer Straße.

## 6.3 Verkehr

- **Straßenrechtliche Vorgaben**

Überörtliche Straßen oder entsprechende bundes- oder landesstraßenrechtliche Vorgaben (Bauverbotszonen, Baubeschränkungszone etc.) werden von der Planung nicht berührt.

Die am nächsten gelegene klassifizierte Straße ist die L 244, die – als auf ihrem Abschnitt als Zubringer zur B 41 - bereits in ca. 130 m Entfernung nordwestlich des Geltungsbereiches liegt.

- **Verkehrliche Anbindung Fahrzeuge**

Die verkehrliche Anbindung des zur Bebauung vorgesehenen Grundstückes mit Fahrzeugen wird - unverändert - über die angrenzende Rüdesheimer Straße gewährleistet, für die hier bereits eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h gilt.

Zur Konzentrierung der zu- und abfahrenden Verkehre ist am Westrand des Änderungsbereiches ein Bereich für Ein- und Ausfahrten festgesetzt, über den der Anlieger-Verkehr aufgenommen werden soll.

Die neu ermöglichte Wohnnutzung führt zwar zu zusätzlichem Verkehr, der jedoch allenfalls marginale Auswirkungen auf das Straßennetz oder die nächst gelegenen Knotenpunkte (so z. B. im Westen der Knotenpunkt Rüdesheimer Straße / L 244 - mit Signalanlage - oder im Osten der sog. 'Holzmarkt-Kreisel' (KVP Rüdesheimer / Dessauer / Hochstraße) aufweist, die ausreichend leistungsfähig sind.

- **Verkehrliche Anbindung ÖPNV / Radfahrer / Fußgänger**

Zur verkehrlichen Anbindung dieser Zielgruppen sei auf die Ausführungen im vorletzten Absatz des nachfolgenden Unterpunktes verwiesen.

## • Ruhender Verkehr

Auf Grundlage der gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO möglichen Aufnahme örtlicher Bauvorschriften in den Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplans

- je Wohnung bis maximal 50 qm Wohnfläche
  - mindestens je 1 Fahrzeug-Stellplatz sowie
  - mindestens 1 Stellplatz für Fahrräder / E-bikes,
- je Wohnung über 50 qm Wohnfläche
  - mindestens 1,5 Fahrzeug-Abstellplätze sowie
  - mindestens 2 Stellplätze für Fahrräder / E-bikes

herzustellen und dauerhaft für diese Nutzung dauerhaft vorzuhalten sind. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die Wohnfläche ist nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

Diese vorgegebene Stellplatz-Dichte weicht geringfügig von der Vorgabe 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)) für Fahrzeuge ab, der (wohnungsgrößen-unabhängig) 1,5 Fahrzeug-Abstellplätze pro Wohnung vorsieht.

Diese dem Planungsträger angemessen erscheinende Differenzierung ist im vorliegenden Fall aber angebracht, zumal der Standort hervorragend ohne Kfz.-Nutzung an die wesentliche Infrastruktur angebunden ist: Ein Einkaufszentrum (mit Supermarkt, Getränkemarkt, Drogeriemarkt) liegt in fußläufiger Entfernung von lediglich ca. 330 m entfernt, und es gibt hervorragende Fuß- und Radwegeverbindungen in die Innenstadt und auch in westliche Richtungen. Zudem liegt eine Bushaltestelle, die von 5 Linien in enger Taktung angefahren wird; unmittelbar gegenüber dem Geltungsbereich (Haltestelle Völkerring). Eine höhere Dichte für die genannten kleineren Wohnungen erscheint daher unangemessen und würde einen Bedarf an Flächen für Stellplätze nach sich ziehen, der zum einen die Ausnutzbarkeit des relativ kleinen Grundstücks für die Errichtung der dringend benötigten Wohnungen verringern und zum anderen der geplanten gestalterischen Wertigkeit (Durchgrünung des in dem U-förmigen Baufenster liegenden, außenwirksamen Innenbereiches) zuwiderlaufen würde, da dann der Bedarf voraussichtlich nicht mehr vollständig in einer Tiefgarage gedeckt werden könnte.

Auch im Hinblick auf das sich ändernde Mobilitätsverhalten und der Lage des Plangebietes ist nicht damit zu rechnen, dass öffentlicher Verkehrsraum in nennenswertem Umfang zu Parkzwecken in Anspruch genommen werden muss.

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird – unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan - für das Plangrundstück ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauland zu decken und gleichzeitig die in einem WA allgemein zulässigen (und somit mit der Wohnnutzung gut und sinnvoll zu vereinbarenden) Nutzungen zuzulassen.

Es sind keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe; Tankstellen) zulässig, um das Wohnen und die übrigen in einem WA allgemein zulässigen Nutzungen in den Vordergrund zu stellen.

Nutzungen, die stärkeren Verkehr und sonstige Emissionen hervorrufen können und ein höheres Konfliktpotenzial gegenüber der im Umfeld bestehenden und der neu geplanten Wohnbebauung aufweisen, sollen damit ausgeschlossen werden.

Daher werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan als zulässig deklarierten nicht störenden Gewerbebetriebe und Tankstellen an diesem Standort ausgeschlossen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe der im Folgenden erläuterten Maßfaktoren

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Wandhöhe (WH), und
- Gebäudehöhe (GH)

bestimmt.

### • Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen auf Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grundflächenzahl (**GRZ**) festgelegt, die auf 0,41 festgesetzt wird.

Zur optimalen Ausnutzung dieser innerörtlichen Fläche zu Wohnzwecken und damit zur baugesetzlich gebotenen Minimierung des Flächenverbrauches wird der gemäß § 17 BauNVO geltende **GRZ**-Orientierungswert für ein WA von 0,4 (und somit auch der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Wert) um 0,01 überschritten. Dies ist dem aktuell sehr hohen Bedarf an Wohnraum in der Stadt geschuldet, der durch die hier geplante Nachverdichtung des Innenbereiches gedeckt werden soll.

Trotz der aus dieser (gleichwohl marginalen, aus der konkreten Planung eines Erschließungsträgers resultierenden) Erhöhung resultierenden höheren Versiegelbarkeit im Geltungsbereich dient dies indirekt durchaus dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da bei einer angemessenen Verdichtung der Wohnbauflächenbedarf teilweise an dieser bereits erschlossenen und von umgebender Bebauung geprägten (und zudem zuvor noch stärker als künftig versiegelten) Fläche befriedigt werden kann und dadurch das Erfordernis für bauliche Entwicklungen in Siedlungsrandbereichen (die zunehmend schwieriger verfügbar sind) gemindert wird. Außerdem sollen die entsprechenden Nutzungs- und Gestaltungsspielräume für die Bauverantwortlichen auf diesem relativ kleinen WA-Grundstück (für das der o. g. Orientierungswert der BauNVO ein vergleichsweise geringes Nachverdichtungspotenzial hergibt) nicht unangemessen eingeschränkt werden. Dazu ist auch zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich durch die bestehenden Strukturen der ehemaligen innerstädtischen Gewerbenutzung sehr stark anthropogen überprägt und – wie in Kap. 9.3 näher erläutert wird – zu ca. 77,5% von versiegelten (diese alleine über 66 %) oder geschotterten Flächen eingenommen wird. Dieser Versiegelungsgrad kann künftig nicht erreicht werden (dazu s. Kap. 9.4).

Durch diese marginale, städtebaulich sinnvolle Erhöhung sind daher auch weder nennenswerte nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, noch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das überplante oder für benachbarte Grundstücke beeinträchtigt.

### • Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß auf 3 (im Plan „III“) festgesetzt. Dies entspricht zum einen der bisher rechtskräftigen Festsetzung für den Änderungsbereich und dessen Umgebung und zum anderen den tatsächlichen Strukturen der umgebenden Bebauung mit 3 / 3,5 oder 4 Geschossen (dazu s. Erläuterungen am Ende von Kap. 3). Damit soll die erwünschten Ausnutzbarkeit des Plangebietes zu Wohnzwecken in angemessener Form gewährleistet werden.

Zur weiteren Begründung siehe auch nachfolgende Erläuterungen zur korrespondierenden Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen.

• **Maximale Gebäudehöhe (GH) / Maximale Wandhöhe (WH)**

Um sicher zu gewährleisten, dass sich die Baukörper im Geltungsbereich trotz der festgesetzten Geschossigkeit in die nähere Umgebung einfügen, ist es erforderlich, zusätzlich auch die maximale Höhe der baulichen Anlagen verbindlich vorzugeben.

Dieses Ziel des Einfügens ist mit der ausschließlichen Beschränkung der Geschossigkeit nicht zu erreichen, da die bauordnungsrechtlichen Spielräume bei der Definition von Vollgeschossen und Nicht-Vollgeschossen es einem Bauverantwortlichen erlauben, durch eine geschickte Ausnutzung dieser Grenzen (v. a. bei Keller- und Dach- bzw. Staffelgeschossen) tatsächlich mehr Geschosse (nur eben keine Vollgeschosse) und somit auch mehr oder weniger deutlich höher zu bauen. Außerdem wäre es möglich, die Höhe der Geschosse so hoch auszugestalten, dass eine unverhältnismäßige Baukörperhöhe erzielt werden könnte. Daher kann die städtebaulich hier erwünschte maximale Bauhöhe nur mit der konkreten Höhen-Vorgabe gesichert werden.

Die Festsetzung der **Gesamthöhe der Baukörper (GH)** ist die zentrale Voraussetzung, um die ortsbildgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung etc. zu gewährleisten.

Es wird, zur besseren Eindeutigkeit und zur Vermeidung von Missverständnissen wegen eines Bezugspunktes, eine absolute Höhe in m ü. Normal-Null (NN) festgesetzt.

Die gewählte Bemessung von 141,80 m ü. NN sichert hinreichende Spielräume für eine gute Ausnutzung zu Wohnzwecken nach zeitgemäßen Anforderungen (z. B. an Mindest-Raumhöhen mit guter Boden- und Decken-Dämmung etc.). Zur Orientierung und demzufolge zur städtebaulichen Bewertung dieses Maßes wird im Bebauungsplan ein weitgehend unveränderbarer Punkt im unmittelbaren Randbereich des Geltungsbereiches (ein Kanaldeckel in der Rüdeshheimer Straße auf Höhe der geplanten Zufahrt mit einer Höhe von 129,09 m ü. NN und somit 12,41 m unter der maximalen Gebäudehöhe) eingezeichnet.

Zur Orientierung seien dazu hier die Maße der höchsten Punkte der umgebenden Gebäude (in der Regel Firste) genannt:

Gebäude	Lage zum Plangebiet	Maximale Höhe (i. d. R. FH)	Abweichung von der festgesetzten GH (+ ist höher, - ist niedriger als die zulässige GH im Änderungsgebiet)
Rüdeshheimer Str. 118	östlich	138,3 (Flachdach)	- 3,5 m
Rüdeshheimer Str. 124	west-süd-westlich	141,0	- 0,8 m
Rüdeshheimer Str. 126	westlich	142,3	+ 0,5 m
Im Wahlsberg 33	nord-nord-westlich	142,5	+ 0,7 m
Im Wahlsberg 35a	nordwestlich	141,7	- 0,1 m
Im Wahlsberg 35	nördlich	140,1	- 1,7 m
Im Wahlsberg 37	nord-nord-östlich	141,8	± 0,0 m

Daran wird bereits deutlich, dass hier kein Baukörper realisiert werden kann, welcher unangemessen hoch aus der näheren Umgebung herausragen und dadurch städtebaulich nachteilige Außenwirkungen oder gar entsprechende nachbarschaftliche Spannungen zur Folge haben könnte. Dies gilt auch für die nördlich (und somit von einer Beschattung potenziellen am ehesten betroffenen) Anwesen, die oberhalb des Plangrundstückes liegen und deren Gebäude (und deren Baugrenzen) auch durchweg größere als die landesbauordnungsrechtlichen Mindestabstände zum Änderungsgebiet hin aufweisen (hier ca. 6-7,5 m), sodass auch größere Abstände gegeben sind. Zudem können die festgesetzten Maße nur mit den zusätzlichen (Nicht-Voll-)Geschossen (so mit den konkret geplanten Staffelgeschossen) erreicht werden, sodass die

Abstände zwischen dem Bestand und den höchsten Punkten der neuen Bebauung (durch die zu wahrenen Mindestabstände von den durch die Wandhöhe-beschränkten Außenwänden von 1,50 m; dazu s.u.) nochmals erhöht sind.

Schließlich ist anzumerken, dass diese GH-Festsetzung erstmals überhaupt die Maximal-Höhe beschränkt, was durch die bisherige Festsetzung (auch 3 Vollgeschosse, aber keine Höhen-Festsetzung) nicht gesichert war.

Die Plan-Änderung hat aus planungsrechtlicher Sicht also diesbezüglich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft, auch wenn für diese gegenüber dem bisherigen Status quo des flachen Gewerbebetriebs-Baukörpers eine Verschlechterung im Hinblick auf Belichtung und Ausblicke gegeben ist (während die Einwirkungen des Verkehrslärms auf diese Anwesen gleichzeitig gemindert werden).

Die zusätzliche Festsetzung der **Wandhöhe (WH)** soll dazu dienen, eine weitgehend homogene Struktur hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudeproportionen zu erzielen. Das festgesetzte Maß von 138,50 m ü. NN orientiert sich ebenfalls stark an der umgebenden Bebauung. Zur Orientierung seien dazu hier die Maße der Traufpunkte der umgebenden Gebäude genannt:

Gebäude	Lage zum Plangebiet	Traufpunkt	Abweichung von der festgesetzten WH (+ ist höher, – ist niedriger als die zulässige WH im Änderungsgebiet)
Rüdeshheimer Str. 118	östlich	138,3 (Flachdach)	- 0,2 m
Rüdeshheimer Str. 124	west-süd-westlich	136,6	- 1,9 m
Rüdeshheimer Str. 126	westlich	138,0	- 0,5 m
Im Wahlsberg 33	nord-nord-westlich	138,8	+ 0,3 m
Im Wahlsberg 35a	nordwestlich	138,4	- 0,1 m
Im Wahlsberg 35	nördlich	134,4	- 4,1 m
Im Wahlsberg 37	nord-nord-östlich	140,7	+ 1,8 m

- Ergänzende Regelungen mit mehr oder weniger klarstellendem Charakter gelten für Flachdächer, bei denen die Wandhöhe durch die Attika um max. 30 cm überschritten werden darf, sowie für (bauordnungsrechtlich erforderliche) Geländer, welche die Wandhöhe um maximal 1,0 m überschreiten dürfen, wobei dazu aber eine klarstellende Definition erfolgt („Elemente mit einem durchschaubaren Anteil von mindestens 85% oder aus Glas“), um hier Missbräuchen und bauaufsichtsrechtlichen Konflikten vorzubeugen.
- Außerdem wird bei Flach- und Pultdachgebäuden eine Ausnahmeregelung für weniger außenwirksame (und zur sinnvollen besseren Ausnutzung zunehmend nachgefragte) Staffelgeschosse gewährt, wonach die Wandhöhe bis zur Gebäudehöhe (die ja bereits beschränkt ist) überschritten werden darf, sofern jede von der Erhöhung jeweils betroffene Wand um mindestens 1,5 m von der darunter liegenden Außenwand zurücktritt.

### 7.3 Bauweise

Um das zur gewünschten Ausnutzbarkeit des Grundstückes festgesetzte Baufenster auch in seiner nördlichen Hälfte (wo es Breiten zwischen ca. 53 m und ca. 58 m aufweist), ausschöpfen zu können, wird die abweichende Bauweise [„a“] festgesetzt, die wie folgt definiert wird: Zulässig sind – wie bei der offenen Bauweise – nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, wobei die maximale Länge der Gebäude nur durch die Baugrenzen beschränkt wird.

Die damit (maßvoll) über die offene Bauweise hinaus ermöglichte Baukörper ist hier vertretbar, zumal dieser auch keine nennenswerten lokalklimatischen Nachteile aufweist, da in dieser innerstädtischen, von relativ dichter Bebauung umgebenen Lage keine Hinderniswirkung für siedlungsklimatisch relevante Kaltluftabflüsse gegeben ist, und da sonstige Nachteile durch die grünordnerischen Auflagen und durch die Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung wirksam gemindert bzw. ausgeglichen werden.

## 7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt (*siehe Plandarstellung*).

- Zu den bebauten Nachbargrundstücken im Westen, Norden und Osten werden jeweils 3,0 m breite Abstände festgesetzt, um die gewünschte Nachverdichtung auf dem relativ kleinen Grundstück zu gewährleisten. Die landebauordnungsrechtlichen Grenzabstände sind darüber hinaus zu sichern.

Damit erfolgt eine räumliche Erweiterung des Baufensters und somit eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche nach Osten gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Dadurch werden größere Spielräume für die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück ermöglicht, ohne dass damit aber die quantitative Überbaubarkeit nennenswert erhöht wird, da die GRZ fast unverändert bleibt (Erhöhung von 0,4 auf 0,41; dazu s. Erläuterungen im entsprechenden Unterpunkt in Kap. 7.2) und die für die GRZ maßgebliche Bezugsfläche auch konstant bleibt.

- Zur Rüdesheimer Straße hin wird hingegen ein Abstand von mindestens 4,0 festgelegt, um einen möglichst großzügig wirkenden (halb-)öffentlichen Raum (ohne allzu straßen-nahe und somit allzu erdrückend wirkende Baukörper) zu sichern.

Andererseits wird dort aber auch kein höherer Abstand festgesetzt (und der bisher geltende von 5,0 m auch verringert), um den Bauverantwortlichen keine unverhältnismäßigen Einschränkungen hinsichtlich der Platzierung ihrer Baukörper und somit auch der gewünschten Ausnutzung ihres Grundstückes zur benötigten Schaffung von Wohnraum aufzuerlegen.

- Die genannte großzügige Wirkung soll aber vor allem mit der im zentralen Bereich nochmals um ca. 10 m bis ca. 16 m zurückgesetzten südlichen Baugrenze gesichert werden, welche auch dazu dienen soll, die Gestaltung des gegenüberliegenden, markanten „Völkerring“-Ensembles (dort ein Halbkreis mit innenliegender Freifläche) in zumindest vergleichbarer Form aufzunehmen, sodass die beiden Baukörper bzw. Anwesen künftig gestalterisch korrespondieren.

Auf der dadurch entstehenden Freifläche soll auch eine starke Durchgrünung bzw. Eingrünung gewährleistet (die zu pflanzenden 12 Bäume – dazu s. u. - werden vornehmlich in diesem Bereich zu pflanzen sein), aber auch Raum für Nebenanlagen (wie die nachzuweisenden Fahrrad-Stellplätze etc.) geschaffen werden.

- Ergänzende Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen:

- Mehr oder weniger klarstellend wird – zur Vermeidung von Konflikten im Genehmigungsverfahren - auf Grundlage des § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ausdrücklich festgesetzt, dass ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie z. B. Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie von untergeordneten Vorbauten wie z. B. Balkone, Erker oder Terrassen über die Baugrenze hinaus um bis zu maximal 1,0 m zulässig ist, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen entgegenstehen., wobei aber auch die landesbauordnungsrechtlichen Vorgaben zu beachten sind.

Dies dient dazu, dass die ansonsten recht restriktiven Vorgaben zu den Baufenstern nicht unverhältnismäßig starke Einschränkungen für den Bauverantwortlichen im Hinblick auf diese untergeordneten und nur gering außenwirksamen Elemente zur Folge haben.

- Darüber hinaus wird ausdrücklich auch festgesetzt, dass ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen (bzw. unterirdische Stellplätze oder Untergeschosse eines Parkhauses) zulässig ist, wenn die betreffenden Bauteile vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche (Mindestbedeckung 60 cm) und / oder unterhalb von baulichen Anlagen liegen. Damit werden zusätzliche Spielräume zur unterirdischen Deckung des Stellplatzbedarfes gesichert, ohne dass dies nennenswert außenwirksam ist. Dies bietet sich hier auch deshalb an, da – wie in Kap. 4.3, Unterpunkt 'Altlasten ...', bereits erläutert - die teilweise kontaminierte Fläche zu sanieren und somit ohnehin größere Erdmassen abzutransportieren sind, damit wird – zumindest teilweise - bereits Raum für eine somit auch günstiger herzustellende Tiefgarage geschaffen.
- Schließlich wird festgesetzt, dass am Westrand des Geltungsbereiches eine Rampe zur Erschließung einer Tiefgarage außerhalb der Baugrenzen, einschließlich der dafür erforderlichen Stützwände sowie einer ggf. zum Lärmschutz erforderlichen Einhausung einer Tiefgaragen-Rampe etc., zulässig ist. Auch dies soll der Vermeidung von Konflikten im Genehmigungsverfahren vorbeugen, ohne dass die landesbauordnungsrechtlichen Vorgaben tangiert werden.

## 7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur planungsrechtlichen Sicherung angemessen großer Spielräume wird textlich festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten sowie sonstige bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können - zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu den beabsichtigten Zwecken - gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Allerdings dürfen dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtliche Vorgaben entgegenstehen.

## 7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

### 7.6.1 Boden- und wasserrechtlich begründete Beschränkung der Verwendung von Metalldächern und Metallfassaden

Aus Gründen der Vermeidung des Eintrages von derartigen Partikeln in den Boden- und Wasserhaushalt wird festgesetzt, dass Metalldächer und Metallfassaden nur dann zulässig sind, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

Dies ist in diesem Gebiet nicht zuletzt aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (s. Kap. 4.2) erforderlich.

[Hinweis: Auf eine Vorgabe, dass Kfz.-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden sind, wurde – zum einen wegen der Lage im Wasserschutzgebiet, zum anderen aber auch infolge der in anderen Bauleitplan-Verfahren seitens des Arbeitskreises Barrierefreiheit (Gemeinsamer Arbeitskreis des Behindertenbeirats der Stadt Bad Kreuznach) nachvollziehbar angeregten Beachtung der Anforderungen für behinderte Menschen im Hinblick auf möglichst ebene, glatte Beläge – verzichtet. Auch angesichts der oben erläuterten Reduzierung der Versiegelung gegenüber dem Status quo sowie der Vorgabe der Dachbegrünung erscheint dieser Verzicht auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht vertretbar].

## 7.7 Sonstige Anpflanzungen

Mehrere textliche Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sollen dazu beitragen, dass - trotz des Zieles der Umnutzung und Nachverdichtung dieses Innenbereiches - ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad erzielt wird. Damit sollen die bekannten daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen erzielt werden, welche nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch weiteren Teilen der umgebenden Bestands-Bebauung zugutekommt.

### 7.7.1 Anpflanzung von Einzelbäumen

So sind in den unbebauten Bereichen des festgesetzten **WA**-Gebietes mindestens 12 standortgerechte hochstämmige Laubbäume aus der in Abschnitt VI. des Satzungstextes aufgeführten Pflanzenliste in der festgelegten Mindestqualität (Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dies soll zur Belebung und inneren Durchgrünung des engeren Änderungsgebietes beitragen und damit vor allem die Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes durch die baulichen Anlagen mindern. Da die Bäume bei Ausnutzung der überbaubaren Fläche eigentlich nur in den nicht-überbaubaren Bereichen zur Rüdeshheimer Straße hin platziert werden können, werden diese Bäume mittelfristig auch eine Wirkung in den öffentlichen Raum der Straße und der Gehwege sowie für die gegenüberliegende Bebauung hervorrufen.

### 7.7.2 Dachbegrünung

Es wird textlich festgesetzt, dass im **WA**-Gebiet die Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von 25 qm oder mehr als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7° auszubilden und fachgerecht zu begrünen sind, wobei die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 10 cm betragen muss.

Diese Dachflächen sind vollständig mit geeigneten Pflanzen (so insbesondere niederwüchsige, trockenheitsresistente Stauden und Gräser, bei stärkeren Substraten auch bodendeckende oder kleinwüchsige Gehölze) zu bedecken und dauerhaft zu unterhalten.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung dient insbesondere

- der Verringerung des Oberflächenwasserabflusses (Minderung der Spitzenabflüsse, Verzögerung der Ableitung des Regenwassers und - durch die Verdunstung bzw. die Aufnahme durch die Pflanzen - Minderung der Abflussmenge),
- der lokalklimatischen Anreicherung (durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich eine Verbesserung des Umgebungsklimas - Kühlung und Luftbefeuchtung; wichtig infolge der diesbezüglich starken Belastung des relativ stark verdichteten Plangebietes),
- der Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub durch die Vegetation und das Substrat,
- der ökologischen Aufwertung (Lebensräume für Tiere),
- der Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baukörper,
- der Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfeldes für die Menschen, insbesondere bei einseh- bzw. begehbaren Dachbegrünungen,
- der Verbesserung von Blickbeziehungen aus den zahlreichen Fenstern von höheren Baukörpern in der näheren Umgebung (dazu s. Kap. 7.3.2),
- der optischen Aufwertung der Gebäudearchitektur (Imagewerbung „Grün am Bau“).

Außerdem wirkt sich eine Dachbegrünung – trotz zunächst höherer Investitionskosten - langfristig zumeist Kosten mindernd aus, insbesondere durch die Minimierung der Materialbeanspruchung:

- sie bewirkt eine wirkungsvollere Temperaturdämpfung als eine Kiesschicht, bei geringerer Auflast;

- sie bewirkt Wärmedämmleistungen im Winter und Hitzeschild im Sommer und damit einen Beitrag zur Energieeinsparung;
- sie bewirkt einen Schutz der Dachabdichtung vor Wind- und Witterungseinflüssen wie Sturm, Hagel, UV-Strahlung – damit verlängerte Lebensdauer der Dachabdichtung gegenüber unbegrünten Varianten;
- sie bewirkt einen Schutz der Dachabdichtung vor Extrembeanspruchung bei Spitzentemperaturen im Sommer und Winter;
- sie bewirkt eine Reduzierung des ´Flatterns` und damit einer Verringerung von Bauschäden und auch der Verdichtungen des Dämmmaterials sowie der Scher-Spannungen und hat somit letztlich geringere Reparaturkosten und längere Haltbarkeit des Daches zur Folge;
- sie bewirkt eine Verbesserung der Luftschalldämmung aufgrund der größeren Schwingungsträgheit der Gesamtfläche und eine gute Schalladsorption wegen der Struktur der Vegetation;
- sie hat - bei Intensivbegrünungen (die hier gleichwohl nicht vorgegeben werden) - zusätzliche Wohn- und Nutzflächen zur Folge (Sport, Spiel, Freizeit).

Es werden jedoch grundlegende Ausnahme-Optionen gesichert, um unverhältnismäßige Vorgaben zu vermeiden: So sind Ausnahmen von der Flächendeckung der Begrünung zulässig für technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen und für Wärmepumpen o. ä., für Dachüberstände bzw. sonstige Randelemente der Dachkonstruktion, für die punktuellen Stützen von aufgeständerten Photovoltaikanlagen oder für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen.

Darüber hinaus wird - mehr oder weniger klarstellend - festgesetzt, dass bei Staffelgeschossen die auf dem darunter liegenden Geschoss befindlichen Terrassen im Randbereich der Staffelsechosse nicht als zu begrünende Dachfläche gelten.

## 7.8 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien“ zu berücksichtigen.

Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit gleichzeitig auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes.

Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der zulässigen Baukörper nach Süden, Südosten bzw. Südwesten ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Eine Vorgabe zur Stellung der baulichen Anlagen erfolgt ausdrücklich nicht.

Allerdings wird von weitergehenden Festsetzungen, wie bspw. einer zwingend einzuhaltenden Firstrichtung oder einer Mindest- und einer Höchst-Dachneigung, im Hinblick auf das Gebot der planerischen Zurückhaltung abgesehen, sodass den Bauverantwortlichen noch eine hinreichende Flexibilität zur Stellung des Gebäudes etc. verbleibt. Andererseits werden aber auch jegliche Vorgaben für derartige Parameter, die auch aus anderen städtebaulichen (insbesondere gestalterischen) Gründen festgesetzt werden können, ausdrücklich vermieden bzw. offengelassen, oder es werden dazu zumindest sehr weite Spektren festgesetzt, sodass jedwede Einschränkung für die optimale Nutzung erneuerbarer Energien unterbleibt.

Aufgenommen in die textlichen Festsetzungen wurde jedoch zum einen die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

Zum anderen wurde in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung dazu folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Bei der Neuerrichtung von Gebäuden im Geltungsbereich sind bauliche Vorkehrungen und sonstige technische Maßnahmen (wie bspw. Leitungsstränge, Schächte sowie die erforderlichen statischen Aufwendungen / Verstärkungen im Dachbereich o. ä.) vorzusehen, welche die Installation und die Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf dem Dach bzw. an den Fassaden ermöglichen.*

*Gleiches gilt für den Fall einer Erneuerung bestehender Dachkonstruktionen, sofern hierbei keine Eingriffe in die sonstigen Bauwerksteile bedingt werden.*

Die letztgenannte Einschränkung zu diesem Gebot dient der Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes. Zwar wird den Grundstückseigentümern auch im Falle der Erneuerung bestehender Dachkonstruktionen grundsätzlich die gleiche Pflicht zur Ergreifung der Maßnahmen für die Nutzung der Sonnenenergie auferlegt wie im Falle eines Neubaus. Sofern aber vorhandene Tragwerke von bestehenden baulichen Anlagen bei ihrer Errichtung nicht für zusätzliche Lasten (Zug und Druck) durch Solareinrichtungen ausgelegt wurden, würden entsprechend notwendige Ertüchtigungen einen unverhältnismäßig großen Aufwand bedeuten, da evtl. nicht nur die Dächer, sondern auch das Haupttragwerk mit Stützen, Unterzügen, Bindern (evtl. sogar bis in die Fundamentierung hinein) ertüchtigt werden müssten. Eine solche Auflage erscheint daher unangemessen restriktiv für Grundstückseigentümer, die lediglich ein neues Dach benötigen.

Diese Vorgabe gilt im vorliegenden Fall aber allenfalls für die (gleichwohl nicht zu erwartende) Weiternutzung des Bestandsgebäudes.

Im Hinblick auf potenzielle weitere Festsetzungen in der Bebauungsplanung ist aber auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien zu verweisen, die bei der konkreten Bauplanung und Bauausführung ohnehin zwingend zu beachten und einzuhalten sind.

So sind nach dem GEG (Gebäudeenergiegesetz, umgangssprachlich auch als „Heizungsgesetz“ bezeichnet) die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, bereits dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die zumindest anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Zudem ist nach GEG sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Im Rahmen der 2. Novelle des GEG wurden noch weitergehende Verschärfungen für Neubauten (und auch für Bestandsbauten) beschlossen, die somit auch für die künftigen Bauverantwortlichen im Plangebiet gelten werden.

Bei einer Bauleitplanung ist zudem stets auch zu bedenken, dass das GEG weiterhin regelmäßigen Aktualisierungen unterworfen sein wird, welche den Bauverantwortlichen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zunehmend „strengere“ Auflagen zur Einsparung von Energie vorgeben, und es kann angesichts der Klimaschutz-Thematik mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass diese Tendenz auf absehbare Zeit anhalten wird.

Dahingegen sind die Festsetzungen eines Bebauungsplanes (ohne seine förmliche Änderung) grundsätzlich unbegrenzt gültig und somit statisch, sodass es demnach zu erwarten oder zumindest möglich wäre, dass diese dereinst getroffenen Festsetzungen für Bauverantwortliche widersprüchliche Regelungen darstellen oder sogar hinter den Vorgaben des dann jeweils aktuellen GEG (oder entsprechenden Nachfolge-Gesetzen) zurückbleiben würden.

Zudem ist es angesichts der technischen Entwicklung ebenso denkbar, dass Bauverantwortliche ggf. auch andere (effizientere und wirtschaftlichere) Formen der erneuerbaren Energie als die festgesetzten Energie-Einsparmöglichkeiten vorweisen könnten, die ebenso oder gar mehr zum Klimaschutz beitragen würden.

Entsprechende Festsetzungen würden zudem auch einen relativ starken Eingriff in das Eigentum bedingen. Die daraus resultierenden Wirtschaftlichkeitsaspekte sind bei verbindlichen Vorgaben in der Abwägung auch zu beachten. So sind bspw. Festsetzungen zugunsten des Klimaschutzes auszuschließen, wenn sie unzumutbar hohe Mehrbelastungen (Investitionskosten) für einen Träger / Bauverantwortlichen zur Folge hätten.

Aus all diesen Gründen – aber auch im Hinblick auf die die in der Bauleitplanung auch zu wahrenden Prinzipien der Verhältnismäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit - wird es im vor-

liegenden Fall aber auch als legitim erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden verbindlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die gültigen (und zudem stetig in Fortentwicklung begriffenen) gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## 7.9 Immissionsschutz

### 7.9.1 Schallschutz

Zur vorliegenden Bebauungsplan-Änderung wurde, zur Sicherstellung der schalltechnischen Verträglichkeit der Planung, ein schalltechnisches Gutachten beauftragt.

Darin waren einerseits die Geräuscheinwirkungen von Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet sowie andererseits die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten Wohngebietsnutzung auf die nähere Umgebung zu ermitteln und zu beurteilen.

Dieses Gutachten<sup>3</sup> ist Anlage zur vorliegenden Begründung und somit Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanung.

***Es sei an dieser Stelle auf die Aussagen dieses Gutachtens verwiesen, die sich der Planungsträger zu eigen macht. An dieser Stelle werden lediglich zusammenfassende Erläuterungen aufgeführt.***

In diesem Gutachten waren insbesondere folgende Aufgabenstellungen abzuarbeiten:

- Verkehrslärm im Plangebiet infolge der Nähe des Plan-Änderungs-Gebietes (mit geplanter Wohnnutzung) zu Verkehrsstrassen (zur unmittelbar angrenzenden, stark frequentierten Rüdesheimer Straße, zur nord-nordwestlich in etwa 150 m Entfernung folgenden Landesstraße 244 sowie zu der in ca. 480 m Entfernung nördlich gelegenen Bundesstraße 41);
- Geräuscheinwirkungen durch Parkieranlagen infolge der geplanten Bündelung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage, durch die, insbesondere im Bereich der Ein- und Ausfahrt, Geräuscheinwirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Wohnungen entstehen können (auf Ebene der Angebots-Bebauungsplanung grundsätzliche Aussagen zur Realisierungsfähigkeit und Prüfung, ob im Falle der Umsetzung eine Konfliktbewältigung durch Schallschutzmaßnahmen möglich ist); sowie
- Zunahme des Verkehrslärms auf den vorhandenen Straßenabschnitten durch die Umsetzung der Planung, die Mehrverkehre auf der Rüdesheimer Straße verursacht.

Für gewerbliche Betriebe in der Umgebung, die auch bereits in einiger Entfernung östlich des Änderungs-Geltungsbereiches liegen, ändert sich die Situation durch die vorliegende Bebauungsplanung nicht, da diese durchweg bereits auf als Wohngebiete im Bebauungsplan festgesetzte Flächen und / oder auf faktische Wohnnutzungen Rücksicht nehmen müssen, die zwischen dem Änderungsbereich und den potenziellen Emissionen und somit jeweils näher zu diesen gelegen sind. Daher waren diese Immissionen (aus gewerblichem bzw. Anlagenlärm) auch nicht näher zu untersuchen.

#### **A. Beurteilung der Vereinbarkeit der Planung mit dem Verkehrslärm**

Im Gutachten wird in den Kapiteln 6.1 und 6.2 erläutert, wie die Geräuschimmissionen aus dem Verkehrslärm berücksichtigt und – auf Grundlage der RLS-19<sup>4</sup> - ermittelt wurden; die Ergebnisse sind in den Abbildungen A03 bis A06 im Anhang A des Gutachtens grafisch dargestellt, wobei die

<sup>3</sup> KONZEPT DB PLUS GMBH (2024): *Schalltechnisches Gutachten: Bebauungsplan „Zwischen Rüdesheimer Straße, Im Spelzgrund und B 41“ (Nr. 14/4, 1. Änd.), Bad Kreuznach*. St. Wendel, 01.08.2024

<sup>4</sup> Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-19, Ausgabe 2019, Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur, eingeführt durch das Allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 19/2020 vom 24. November 2020.

dazu die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht zugrunde gelegt werden.

In Kap. 6.4 des Gutachtens werden diese Ergebnisse sodann im Hinblick auf die Planung bewertet.

Grundlage der Berechnungen waren die vom Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM) zur Verfügung gestellten Analyseverkehrszahlen, die „im Sinne einer konservativen Betrachtung“ gemäß Vorgaben des LBM mit einer prognostizierten Steigerung auf das Prognosejahr 2030 hochgerechnet wurden (KONZEPT DB PLUS 2024, S. 13).

Im Folgenden werden die Beurteilungen der Berechnungsergebnisse zusammenfassend erläutert; nähere Ausführungen s. Kap. 5 im Gutachten.

- Beurteilung für den Tag

„Am **Tag** (06.00-22.00 Uhr) wird der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 55 dB(A) bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet deutlich überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel treten in unmittelbarer Nähe zur Rüdesheimer Straße auf und liegen bei bis zu 73 dB(A). Der Orientierungswert wird um bis zu 18 dB überschritten. Mit zunehmendem Abstand von der Rüdesheimer Straße gehen die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet auf Werte von 63 dB(A) zurück. Der Orientierungswert wird in diesen Bereichen um 8 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) wird entlang der Rüdesheimer Straße bis zu einer Tiefe von ca. 30 m überschritten. Der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags wird innerhalb der Baugrenzen eingehalten“ (KONZEPT DB PLUS 2024, S. 15; siehe auch grafische Darstellung in Abb. A03).

*[Hinweis: Zur Heranziehung der Werte für Mischgebiete in diesem Zitat sei auf die ausführlichen Aussagen zum Abwägungsspielraum in Kap. 3.1 des Gutachtens (auf den S. 7-9) verwiesen; dazu s. auch Erläuterungen unten].*

Im Gutachten wurde sodann (in der Gebäudelärmkarte A04) eine beispielhafte Gebäudeaufteilung angenommen, um die tatsächlich zu erwartenden Immissionen (d. h. einschließlich etwaiger Abschirmungseffekte) abschätzen zu können. Darin zeigen sich Verbesserungen aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude sowie der abschirmenden Wirkung der Bebauung im Allgemeinen.

In dieser Gebäudelärmkarte A04 wurden die ermittelten höchsten Beurteilungspegel am Tag an beispielhaften Gebäuden aufgezeigt. „An den von den Verkehrswegen abgewandten Gebäudefassaden wird der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 55 dB(A) um bis zu 4 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert für ein allgemeines Wohngebiet von 59 dB(A) wird an den von der Rüdesheimer Straße abgewandten Fassaden überwiegend eingehalten. An den der Rüdesheimer Straße zugewandten Fassaden liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 69 dB(A). Auf den Freiflächen entlang der Rüdesheimer Straße treten in der Erdgeschosszone Pegel zwischen 65 dB(A) und 70 dB(A) auf. Die Aufenthaltsqualität auf diesen Flächen ist aus schalltechnischer Sicht als gering einzustufen“ (KONZEPT DB PLUS 2024, S. 15).

*[Hinweis: Diese Aufteilung ist selbstverständlich nicht sicher, kommt aber der nun durch die B-plan-Änderung anzunehmenden Aufteilung – auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes des Grundstückseigentümers - voraussichtlich sehr nahe].*

- Beurteilung für die Nacht

Wie aus Abb. A05 im Gutachten und den gutachterlichen Erläuterungen hervorgeht, stellt die Nacht (22.00-06.00 Uhr) im vorliegenden Fall den unkritischeren Beurteilungszeitraum dar, zumal im Nachtzeitraum auf der Rüdesheimer Straße auch eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h gilt.

Dennoch wird der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 45 dB(A) „im gesamten Plangebiet überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel treten in unmittelbarer Nähe zur Rüdesheimer Straße auf und liegen bei bis zu 60 dB(A). Der Orientierungswert wird um bis zu 15 dB überschritten. Mit zunehmendem Abstand von der Rüdesheimer Straße gehen die Ge-

räuscheinwirkungen im Plangebiet auf Werte von 51 dB(A) zurück. Der Orientierungswert wird in diesen Bereichen um 6 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 54 dB(A) wird entlang der Rüdeshheimer Straße bis zu einer Tiefe von ca. 15 m überschritten. Der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts wird innerhalb der Bau- grenzen nicht überschritten“ (KONZEPT DB PLUS 2024, S. 15).

Auch für die Beurteilung der Nachtwerte hatten die Gutachter (in Abbildung A06) ein beispielhaftes Bebauungskonzept angenommen, was das vorliegende städtebauliche Konzept des Grundstückseigentümers widerspiegelt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass „an den von den Verkehrswegen abgewandten Gebäudefassaden der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 4 dB überschritten. „Der Immissionsgrenzwert für ein allgemeines Wohngebiet von 49 dB(A) wird an den von der Rüdeshheimer Straße abgewandten Fassaden überwiegend eingehalten. An den der Rüdeshheimer Straße zugewandten Fassaden liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 56 dB(A)“ (KONZEPT DB PLUS 2024, S. 15).

Aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes sowohl am Tag als auch in der Nacht sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan als „Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt wird. Die Schallschutzmaßnahmen sind daher anhand der freien Schallausbreitung zu orientieren und festzusetzen, um einen ausreichenden Schallschutz auch bei anderen Baukörpern als jenen aus dem vorliegenden städtebaulichen Konzept zu gewährleisten.

Die dafür infrage kommenden Möglichkeiten werden in Kap. 6.5 des Gutachtens („Schallschutzkonzept Verkehrslärm“) aufgezeigt.

Es sei dieser Stelle auf die dort geführte Erörterung der verschiedenen Optionen verwiesen.

Die fachlich fundierte und aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbare Argumentation macht sich der Planungsträger zu eigen.

► Aus den dort aufgeführten Gründen kommen im vorliegenden Fall insbesondere Maßnahmen an den Schallquellen (s. Kap. 6.5.1 des Gutachtens; hier also am Verkehr der Rüdeshheimer Straße, durch lärm mindernde Beläge oder eine Geschwindigkeitsreduzierung auch tagsüber) nicht infrage, da sie über die Bebauungsplanung nicht geregelt werden können.

► In Kap. 6.5.2 des Gutachtens wurde sodann die Möglichkeit einer differenzierten Ausweisung von Gebietsarten im Plangebiet erörtert.  
Die Festsetzung eines Gewerbe- oder Mischgebietes kommt nicht infrage, da auf der relativ kleinen und ausschließlich von Wohnbebauung umgebenen Fläche ausschließlich Wohnbebauung, einschließlich der gemäß § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen, seitens des Planungsträgers erwünscht ist und die einschlägigen Fehler eines „Etikettenschwindels“ auszuschließen sind.

► Die in Kap. 6.5.3 des Gutachtens erläuterte Option der Einhaltung von Mindestabständen ist - im Hinblick auf die relativ kleine verfügbare Fläche und dem Ziel der Wiedernutzbarmachung zu Wohnzwecken in diesem innerstädtischen Gebiet – nicht möglich, da ein weiteres Abrücken von der Straße nicht sinnvoll ist und angesichts der Überschreitungen auf der gesamten Fläche auch schalltechnisch nichts Nennenswertes bringt.

► Der in Kap. 6.5.4 des Gutachtens diskutierte Variante einer aktiven Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwand oder -wall oder eine Kombination) sollte zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse grundsätzlich der Vorrang gegeben werden, da durch diesen eine Verringerung der Geräuschimmissionen im Wohnumfeld, d. h. auch in den Außenwohnbereichen erreicht werden kann.

Aufgrund der engen räumlichen Situation ist die Errichtung einer Schallschutzwand (ein Wall scheidet schon wegen des Flächenbedarfes aus) allerdings nur schwer realisierbar. Städtebauliche Gesichtspunkte sprechen sich für die zur Rüdeshheimer Straße hin offene Bauweise aus (Pendant zur gegenüberliegenden Bebauung, aber auch Orientierung an der sonstigen

Umgebung etc.), so dass die Errichtung einer Wand auch städtebaulich nicht gewollt ist. Auf eine detaillierte Untersuchung der Minderungswirkung einer Wand wurde daher verzichtet.

- ▶ Schließlich wurde in Kap. 6.5.5 des Gutachtens auch die relativ restriktive Vorgabe, eine Grundrissorientierung vorzugeben, erörtert. Dies ist nach Auffassung der Gutachter allerdings nur zwingend erforderlich bei Geräuscheinwirkungen über der Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht). Diese Werte werden sowohl am Tag als auch in der Nacht innerhalb der Baugrenzen nicht erreicht, sodass dies als nicht zwingend erforderlich angesehen wird. Auch diese nachvollziehbare Bewertung macht sich der Planungsträger zu eigen.

Aus den genannten Gründen kommen daher im vorliegenden Fall nur die in Kap. 6.5.6 des Gutachtens erläuterten Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden in Betracht.

Seitens der Gutachter werden die folgenden Maßnahmen aufgrund des einwirkenden Verkehrslärms zum Schutz „schutzbedürftiger Räume“ (dazu s. Definition auf S. 18 des Gutachtens) zur Festsetzung in den Bebauungsplan vorgeschlagen:

- a. *Anforderungen an die Außenbauteile (passive Schallschutzmaßnahmen) nach DIN 4109 gegen Verkehrslärm im gesamten Plangebiet;*
- b. *Vorgabe einer ausreichenden schallgedämmten technischen Be- und Entlüftung in schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können (im gesamten Plangebiet),*
- c. *Bei Überschreitung eines Beurteilungspegels von 60 dB(A) am Tag: Vorgabe zur Orientierung der Außenwohnbereiche bzw. zu einem ausreichenden baulichen Schutz der Außenwohnbereiche,*
- d. *Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe bei Überschreitung eines Beurteilungspegels von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht: Vorgabe zur Orientierung von schutzbedürftigen Räumen bzw. zu einem ausreichenden baulichen Schutz der schutzbedürftigen Räume nach dem Prinzip der Zweischaligkeit.*

(Weitgehend zitiert nach KONZEPT DB PLUS 2024, S. 17-18, hier nur leicht abgeändert).

---

### Exkurs - Abwägung im Hinblick auf Überschreitungen der Orientierungswerte:

Bei der Umsetzung der Wohnbebauung in diesem schalltechnisch durchaus stark belasteten Plangebiet ist folgendes in der städtebaulichen **Gesamtabwägung** zu berücksichtigen,

- dass es sich hier nicht um eine neue Bebauung „auf der grünen Wiese“ handelt, bei der die einwirkenden Lärmwerte mglw. anders zu bewerten wären.
- Vielmehr dient die Planung, wie bereits in Kap. 1 erläutert, einer ökologisch und ökonomisch sinnvollen Nachverdichtung in einem von Bebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebiet, wie es inzwischen auch den baugesetzlichen sowie den landes- und regionalpolitischen Vorgaben (z. B. des LEP IV; Stichwort 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung') entspricht.
- Zudem findet sich seit langem bereits bestehende Wohnbebauung rund um den Änderungsbereich und somit großräumig ebenso nah an der maßgeblichen Lärmquelle der Rüdesheimer Straße.
- Auch die anderen städtebaulichen Ziele und Vorteile dieser Planung sind bei der Abwägung, inwieweit Lärmeinwirkungen hinnehmbar sind, zu berücksichtigen, so z. B. die nicht unwesentlichen Planungsziele,
  - dass das hier für die benötigte Schaffung von Wohnraum keine neuen und bisher unbelasteten bzw. unversiegelten Flächen „auf der grünen Wiese“ in Anspruch genommen werden müssen;
  - dass eine Gewerbebrache inmitten Wohnbebauung wiedernutzbar gemacht werden und damit auch die alten Bodenkontaminationen in diesem wasserökologisch sensiblen Gebiet beseitigt werden können;

- dass die Aufgabe der gewerblichen Nutzung inmitten von umgebender Wohnbebauung das Konfliktpotenzial für bodenrechtliche Spannungen deutlich reduziert; oder auch
  - dass der mit der Umnutzung einhergehende Abriss der derzeitigen baulichen Anlagen auch stadtbildästhetisch zu begrüßen ist,
- u. v. a. m. (dazu s. Kap. 1).

Die (bei freier Schallausbreitung und ohne Maßnahmen ermittelte) Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 - wird daher in Kauf genommen. Ansonsten könnte im Plangebiet keine angemessene bauliche Weiterentwicklung mehr stattfinden und das städtebaulich wichtige Ziel der Nachverdichtung erschlossener und baulich vorbelasteter Bereiche könnte nicht erfüllt werden.

In enger Anlehnung an die entsprechenden Erläuterungen im Gutachten (S. 7-8, hier größtenteils wortgleich wiedergegeben) ist dazu folgendes zu berücksichtigen:

Die **Orientierungswerte der DIN 18005** haben keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. Nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005 stellen sie eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau dar. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie aber – insbesondere bei Vorliegen einer Vorbelastung – in Grenzen, zumindest hinsichtlich des Verkehrslärms, abwägungsfähig.

Außerdem wird in diesem Beiblatt 1 bereits ausdrücklich dargelegt, dass der Belang des Schallschutzes bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen ist. Die Abwägung kann demnach in bestimmten Fällen – so insbesondere bei Überwiegen anderer Belange - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen, zumal in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können.

Dazu sei der Wortlaut aus zwei einschlägigen Gerichtsurteilen zitiert, in denen beispielhaft die Anwendung und Bedeutung der Orientierungswerte konkretisiert werden, und deren Tenor unverändert Gültigkeit besitzt:

- Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.12.1990 (Az. 4 N 6.88):  
*Da die Werte des Beiblatts 1 der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.*
- OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97):  
*Die in § 43 BImSchG erhaltene Ermächtigung des Ordnungsgebers zur normativen Festsetzung der Zumutbarkeitsschwelle von Verkehrsgerauschen schließt es grundsätzlich aus, Lärmimmissionen, die die in der Verkehrslärmschutzverordnung festgesetzten Grenzwerte unterschreiten, im Einzelfall als erhebliche Belästigung einzustufen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung betragen in reinen und allgemeinen Wohngebieten tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A), in Mischgebieten tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind.*

Allerdings wird der Abwägungsspielraum, den die DIN 18005 mit dem Begriff des ‘Orientierungswertes’ bietet, bei der Bewertung von Verkehrslärm durch die Immissionsgrenzwerte der „Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) eingeengt. Bei einem Neubau oder einer wesentlichen Änderung eines Verkehrsweges dürfen diese Grenzwerte nicht überschritten werden. Für allgemeine Wohngebiete liegen diese um 4 dB über denen der DIN 18005.

Der Abwägungsspielraum verringert sich bei zunehmender Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Die verbindliche Bauleitplanung sollte sicherstellen, dass – insbesondere in vorbelasteten Bereichen – keine städtebaulichen Missstände auftreten bzw. verfestigt werden. Insoweit zeichnet sich in der Rechtsprechung die Tendenz ab, die Schwelle zur Gesund-

heitsgefährdung, bei der verfassungsrechtliche Schutzanforderungen greifen, als Schranke für die Planung anzusetzen. Als Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in der Literatur und in der Rechtsprechung genannt.

Diese Werte werden im vorliegenden Fall in den überbaubaren Flächen nicht erreicht.

Diese Aspekte sowie die Grenzen, die durch die oben zitierten Urteile gesetzt wurden, werden in der vorliegenden Abwägung berücksichtigt.

Zur Sicherung der baugesetzlich geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird den oben bereits aufgeführten Empfehlungen der Gutachter vollumfänglich entsprochen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden durch textliche und zeichnerische Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

### **Zu a. Anforderungen an Außenbauteile - passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden**

Zur Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen ist die DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom Januar 2018 mit den Teilen 1 und 2 die maßgebliche Berechnungsvorschrift; sie wurde mit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB RP) vom 27. Juli 2023 in Rheinland-Pfalz baurechtlich eingeführt.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach deren Vorschriften.

Der Ausgangspunkt für die Bestimmung der erforderlichen Qualität der Außenbauteile ist entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 der maßgebliche Außenlärmpegel.

In der Abbildung A07 im Anhang A des Gutachtens sind die für das Plangebiet ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung (sowie in der Abbildung A08 auch beispielhaft an der geplanten Bebauung des Erschließungsträgers) dargestellt (dazu s. Erläuterungen oben).

Daher werden zum einen die daraus resultierenden Anforderungen an die Luftschalldämmeigenschaften der Außenbauteile verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

So sind bei der Errichtung von Gebäuden im gesamten Plangebiet die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan (gemäß Abbildung A07 des schalltechnischen Gutachtens) zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.

#### **➤ Dies wird textlich festgesetzt.**

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden unterschiedliche „maßgebliche Außenlärmpegel“ zugrunde gelegt, aus denen sich über den Schutzanspruch eines Innenraumpegels von 30 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen das erforderlich gesamte Bauschall-Dämmmaß der Außenbauteile ergibt.

Grundlage für die im Bebauungsplan dargestellten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ sind die Isophonen aus der Abbildung A07 des Schalltechnischen Gutachtens.

#### **➤ Diese werden auch in der Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.**

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Allerdings können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

#### **➤ Diese Option wird im Satzungstext durch eine textliche Festsetzung gesichert.**

### **Zu b.: Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen,**

Nach dem Beiblatt 1 der DIN 18005 ist bei Beurteilungspegel über 45 dB(A) in der Nacht selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. In Bereichen, in denen der Beurteilungspegel in der Nacht über 45 dB(A) liegt, sind an den Fassaden der zum Schlafen genutzten Räume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) schalldämmende Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen technischer Art vorzusehen, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung („Mindestluftwechsel“ gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) sicherstellen.

Da in dem gesamten Plangebiet Beurteilungspegel größer 45 dB(A) auftreten, wird der Einbau von Lüftern allerdings im gesamten Plangebiet erforderlich (vgl. Abbildung A05)

➤ **Dies wird textlich festgesetzt.**

Allerdings können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Aufenthaltsraumes der Beurteilungspegel nachts den Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet oder der Aufenthaltsraum über mindestens ein Fenster verfügt, bei dem der Beurteilungspegel nachts den Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet.

➤ **Auch diese Option wird im Satzungstext durch eine textliche Festsetzung gesichert.**

Durch diese Maßnahmen kann bereits sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden.

### **Zu c. Vorgaben zum Schutz der Außenwohnbereiche**

Neben der Beurteilung der Geräusche an geplanter Bebauung sind im Zuge der Betrachtung des Verkehrslärms aber auch zukünftige Außenwohnbereiche (wie Balkone, Loggien, Terrassen und ähnliche zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) schalltechnisch zu betrachten, um eine angemessene Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

Der Schutzanspruch für diese Bereiche gilt allerdings nur tagsüber, da sie in der Nacht nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden. Im Außenwohnbereich können auch höhere Werte noch als zumutbar gewertet werden, denn der Aufenthalt im Freien ist nicht im gleichen Maße schutzwürdig wie das an eine Gebäudenutzung gebundene Wohnen.

Wie im Gutachten (in Kap. 3.1) ausgeführt, können im Außenwohnbereich auch höhere Werte als 55 dB(A) noch als zumutbar gewertet werden, denn der Aufenthalt im Freien ist nicht im gleichen Maße schutzwürdig wie das an eine Gebäudenutzung gebundene Wohnen. Von einer akzeptablen Aufenthaltsqualität kann ausgegangen werden, wenn eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanzen möglich ist. Eine ungestörte Kommunikation ist bei Einhalten des Immissionsgrenzwerts für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) in der Regel gegeben. Nach gängiger Rechtsprechung, basierend auf der aktuellen Lärmwirkungsforschung, soll der Beurteilungspegel im Außenbereich einen Wert von 62 dB(A) nicht überschreiten.

Das Erreichen des Immissionsgrenzwerts von Mischgebieten ist nur in Einzelfällen bei deutlichem Überwiegen anderer Belange vertretbar. Es bedarf einer Einzelfallentscheidung, in der weitere Faktoren wie die Lage des Plangebiets und die Geräuschcharakteristik der Lärmart Berücksichtigung finden.

Im gesamten Plangebiet werden am Tag Beurteilungspegel von über 60 dB(A) ermittelt. Daher werden im gesamten Plangebiet weitergehende Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind im gesamten Plangebiet lediglich umschlossene Außenwohnbereiche, wie z. B. Wintergärten, (teil-)verglaste Loggien oder Balkone, zulässig, durch die der Zielwert von 60 dB(A) 2,0 m über der Mitte des Außenwohnbereichs eingehalten wird. Die Umschließungen dürfen aus verschiebbaren und faltbaren Elementen bestehen.

➤ **Dies wird textlich festgesetzt.**

Allerdings können auch hier Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit die Wohneinheit über mindestens einen Außenwohnbereich verfügt, bei dem der Beurteilungspegel von 60 dB(A) eingehalten wird.

➤ **Auch diese Option wird im Satzungstext durch eine textliche Festsetzung gesichert.**

Damit ist schließlich auch ein hinreichender Schutz der Außenwohnbereiche gegeben.

Die Gründe, warum der Planungsträger im vorliegenden Plangebiet diesen Abwägungsspielraum im Hinblick auf die oben genannten Planungsziele bestmöglich ausschöpfen möchte, wurden oben bereits dargelegt.

### **Zu d: Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe**

Da im Plangebiet auch solche Bereiche ermittelt wurden, auf denen am Tag Beurteilungspegel von >64 dB(A) und >54 dB(A) in der Nacht vorliegen. In diesen durch Verkehrslärm hoch belasteten Bereichen werden weitergehende Maßnahmen erforderlich.

Die Abgrenzung dieser Bereiche kann der Abbildung A07 im Anhang A des Gutachtens mit M1 bezeichneten Flächen (in dieser Abbildung türkis schraffiert) entnommen werden (diese „M1“-Grenze resultiert aus der 64 dB-Linie der Abbildung A03 (freie Schallausbreitung tags, somit stärkste Belastung)).

Innerhalb dieses Bereiches sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung unzulässig.

➤ **Dies wird textlich festgesetzt.**

Allerdings können auch hier Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit

- entweder der schutzbedürftige Aufenthaltsraum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Wert von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht eingehalten wird (bspw. Ausführung von offenen Wohnbereichen als durchgesteckte Aufenthaltsräume mit mindestens einem Fenster an der lärmabgewandten Fassade), oder
- wenn bauliche Maßnahmen nach dem Prinzip der Zweischaligkeit vor dem betroffenen Fenster ergriffen werden, wie z. B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, (teil-)verglaste Loggien oder Balkone oder Prallscheiben, durch die der Beurteilungspegel des Verkehrslärms gemindert wird und einen Zielwert von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht vor dem Fenster nicht überschreitet.

➤ **Auch diese Ausnahme-Optionen werden im Satzungstext durch eine textliche Festsetzung gesichert.**

Dabei ist aber einschränkend vorgegeben, dass eine solche Ausnahme nicht erteilt werden kann, wenn einer der o. g. Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete überschritten wird. Dies würde den Abwägungsspielraum sprengen.

➤ **Auch diese Einschränkung von den beiden Ausnahme-Optionen wird im Satzungstext durch eine textliche Festsetzung gesichert.**

Von gutachterlicher Seite wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei den getroffenen Festsetzungen stets folgendes zu beachten ist: „*Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist den Festsetzungen der ungünstige Fall der freien Schallausbreitung zugrunde zu legen. Die schalltechnische Situation verbessert sich bei vollständiger Entwicklung des Plangebiets durch die Eigenabschirmung der Gebäude, so dass im Zuge des Bauantragsverfahrens eine gesonderte Betrachtung am Objekt empfohlen wird (vgl. Abbildungen A04 und A06)*“ (KONZEPT DB PLUS 2024, S. 18).

Demzufolge sind die konkreten Details zum Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Die Gutachter schließen mit dem folgenden Fazit hinsichtlich des Verkehrslärms:

*„Das Schallschutzkonzept zum Schutz vor dem einwirkenden Verkehrslärm ist verbindlich im Bebauungsplan festzusetzen. Bei Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan kann so eine mit dem einwirkenden Verkehrslärm verträgliche Entwicklung ermöglicht werden“ (KONZEPT DB PLUS 2024, S. 20).*

Da das Schallschutzkonzept – wie vorstehend erläutert - vollumfänglich in Form von Festsetzungen übernommen wird, kann also sicher von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden.

## **B. Beurteilung des Anlagenlärms durch Parkieranlagen**

Wenngleich in diesem Angebots-Bebauungsplan keine Stellplätze festgesetzt werden, wird ein potenzieller schalltechnischer Konflikt (der durch die ermöglichte Bebauung mit entsprechend nachzuweisendem Stellplatzangebot möglich ist) - in Kap. 7 des Gutachtens berücksichtigt, wobei hilfsweise bereits das vorliegende städtebauliche Konzept zugrunde gelegt wurde.

Dieses Konzept sieht eine Tiefgarage mit 53 Stellplätzen vor, die über eine Ein- und Ausfahrt am Westrand der Planfläche (die im Bebauungsplan an dieser Stelle auch bereits festgesetzt wird) an die Rüdesheimer Straße angebunden ist.

*„Da die Zahl der Stellplätze über einer i. d. R. schalltechnisch unproblematischen Zahl von 20 Stellplätzen liegt und die Schallabstrahlung im Bereich der Ein- und Ausfahrten konzentriert wird, können schalltechnische Konflikte nicht ausgeschlossen werden“ (KONZEPT DB PLUS 2024, S. 20).*

Zur Ermittlung der Geräuscheinwirkungen werden an die nächstgelegenen vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen repräsentative Immissionsorte gelegt, die aus der Abbildung A09 im Anhang A des Gutachtens ersichtlich ist. Als Ergebnisse der Untersuchung werden festgehalten:

*„Am Tag wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) an den geplanten Gebäuden und an den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen sicher eingehalten.*

*In der Nacht wird der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) an den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten. An dem geplanten Gebäude wird der Immissionsrichtwert bis zu 4 dB überschritten.*

*Der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet von 45 dB(A) wird an dem geplanten Gebäude eingehalten. In Mischgebieten ist regelmäßig ein gesundes Wohnen gewährleistet bzw. ein gesunder Aufenthalt möglich, so dass die Geräuscheinwirkungen aufgrund der Parkieranlage im vorliegenden Fall, in dem die TA Lärm hilfsweise herangezogen wird, vom Grundsatz her als schalltechnisch verträglich eingestuft werden können“ (KONZEPT DB PLUS 2024, S. 26).*

Die plausiblen Erläuterungen und Bewertungen der Gutachter zu dieser Thematik (s. vor allem Kap. 7.5 des Gutachtens) macht sich der Planungsträger zu eigen.

Konkrete Maßnahmen, bspw. zur Ausgestaltung der Tiefgaragenzufahrt, sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszubilden, die auf Ebene des Bauleitplanverfahrens nicht festgesetzt werden können, aber Gegenstand im Baugenehmigungsverfahren sein müssen.

## **C. Beurteilung der Zunahme des Verkehrslärms**

Im Gutachten erfolgte schließlich auch eine schalltechnische Bewertung der Zunahme des Verkehrslärms auf den vorhandenen Straßenabschnitten durch die Umsetzung der Planung und die geplante bauliche Nachverdichtung.

Auch hier wurde der bei Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Konzepts zu erwartende Mehrverkehr zugrunde gelegt. Da dieses Konzept bereits eine sehr hohe Ausnutzung der durch die getroffenen Festsetzungen ermöglichten Bebauung vorsieht, kann dies als realistische Prognose gewertet werden.

Demnach sind Mehrverkehre von maximal 90 Fahrzeugbewegungen am Tag (24 h) pro Richtung zu erwarten. Die Belastungszunahmen bezogen auf das Analyse-Verkehrsaufkommen liegen damit *„bei unter 1 % und bewegen sich somit im Bereich normaler, zufällig auftretender Schwankungen. Die Rüdesheimer Straße weist eine Verkehrsstärke von 11.000 Kfz/24h auf. Aufgrund der geringen zusätzlichen Verkehrsmengen durch das Plangebiet kann eine Verkehrszunahme um 3 dB sicher ausgeschlossen werden. Durch den geringen zusätzlichen Verkehr auf diesem Streckenabschnitt ergibt sich rein rechnerisch eine Pegelzunahme um 0,04 dB“* (KONZEPT DB PLUS 2024, S. 24).

Daher werden vonseiten der Gutachter die mit der geplanten Bebauung zu erwartenden verbundenen Mehrverkehre auch als „für Anwohner erwartbar“ gewertet, zumal die Planung von Wohnbebauung nur geringe Verkehre verursache und daher grundsätzlich mit einer vergleichbaren Verkehrszusammensetzung der bestehenden Verkehre und der Neuverkehre durch die Planung zu rechnen sei, zumal Wohnbauvorhaben überwiegend Pkw-Verkehre verursachen und ein erhöhter Anteil an Lkw-Verkehren durch die Planung nicht zu erwarten sei.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass auch im Bestand Fahrzeugbewegungen durch das Plangebiet stattfanden, zumal dies jahrzehntelang eine gewerblich genutzte Fläche war, die nun überplant werden soll, um neuen Wohnraum in der Stadt zu generieren.

Die Gutachter führen abschließend zusammenfassend aus:

*„Aufgrund der geringen Zahl zusätzlicher Fahrzeugbewegungen, der damit einhergehenden geringen Geräuscheinwirkungen, der gleichbleibenden Verkehrszusammensetzung und der Beibehaltung der Funktion der umliegenden Straßen wird die Zunahme des Verkehrslärms als erwartbar und hinnehmbar eingestuft. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ergibt sich nicht“* (KONZEPT DB PLUS 2024, S. 24).

Auch diese nachvollziehbaren Bewertungen macht sich der Planungsträger zu eigen.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens, der vorstehenden Erläuterungen sowie den umfangreichen (und Festsetzungen zum Schallschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB kann an dieser Stelle somit zum einen sicher davon ausgegangen werden, dass die durch die Bebauungsplan-Änderung ermöglichte bauliche Nutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit den auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Immissionen vereinbar ist.

Dies umso mehr, als bei der Ermittlung und Bewertung der möglichen Immissionen einige „Sicherheiten“ im Gutachten enthalten sind, die erwarten lassen, dass die tatsächlichen Einwirkungen eher geringer ausfallen werden.

Abschließend zu belegen ist dies aber abschließend erst im Baugenehmigungsverfahren, im Rahmen der Überprüfung der getroffenen Festsetzungen für die konkreten Bauvorhaben.

Zum anderen kann aber aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens, dessen Empfehlungen in vollem Umfang als verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen und somit planungsrechtlich gesichert werden, ebenso sicher davon ausgegangen werden, dass die durch die Bebauungsplan-Änderung ermöglichten Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auch mit den umgebenden Nutzungen vereinbar sein werden.

Nicht zuletzt ist anzumerken, dass die geplante Bebauung (die höher zulässig und geplant ist als das flache Bestandsgebäude) eine abschirmende und somit Schall mindernde Wirkung gegenüber dem bisher einwirkenden Verkehrslärm durch die Rüdesheimer Straße für die unmittelbar nördlich folgende Wohnbebauung der Straße `Im Wahlsberg` aufweist.

Weitere potenzielle immissionsschutzrechtliche Konflikte, wie z. B. abwägungsrelevante Emissionen durch Gerüche oder Strahlungen bzw. elektromagnetische Felder o. ä., sind nicht erkennbar.

### 7.9.2 Umweltfreundliche Beleuchtung

Die zur Beleuchtung getroffenen Festsetzungen, dass

- für Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig sind,
- dass Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel zu vermeiden sind, und
- dass die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken sind,

werden - nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - vor allem aus immissionsschutzrechtlichen sowie aus tierökologischen und aus stadtbildästhetischen Gründen getroffen. (Auch im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag – s. Anlage - wurde die Empfehlung für eine möglichst insektenfreundliche Beleuchtung ausgesprochen).

Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o. ä. sind somit – mit Ausnahme von Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert sind und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen - nicht zulässig.

Die genannten Beleuchtungsmedien sollen zum einen aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit gegenüber der nachtaktiven Fauna verwendet werden. Diese Beleuchtungskörper besitzen aufgrund der fehlenden UV-Abstrahlung, der geringen Lichtemission im blauen Spektralbereich, des geringen Streulichtanteils und der (verglichen mit herkömmlichen Lampen) unbedeutenden Wärmeentwicklung ein besonders niedriges Anlockungs- und Gefährdungspotenzial für nachtaktive Insekten.

Zudem wird generell die Außenwirkung der künstlichen Beleuchtung in diesem im Süden an den Außenbereich angrenzenden Kulturlandschafts-Ausschnitt gemindert.

Schließlich weisen LED-Lampen bekanntlich ökonomische Vorteile gegenüber herkömmlichen Leuchtkörpern auf (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute).

Eine Ausnahme wird für Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten zugelassen, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert werden und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen, zumal diese in der Regel die o.g. Nachteile nicht aufweisen.

## 8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Abschnitt 2. der textlichen Festsetzungen werden mehrere gestalterische Festsetzungen getroffen.

Durch diese Festsetzungen soll in diesem innerstädtischen Teilgebiet ein mehr oder weniger geschlossenes Erscheinungsbild hinsichtlich der genannten Gestaltelemente gewahrt bzw. erzielt werden und sich auch die entstehende Bebauungs-`Landschaft` möglichst harmonisch an die gewachsene Orts-Struktur der näheren Umgebung anfügen.

Daher hat der Planungsträger mehrere Festsetzungen beschlossen, die dazu dienen sollen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen vom Orts- bzw. Landschaftsbild fern zu halten, ohne aber gleichzeitig den Bauverantwortlichen allzu viel Gestaltungsspielraum zu nehmen. Aus diesem Grunde werden auch jeweils möglichst breite Spektren für die einzelnen Gestaltungsparameter festgesetzt und nicht unverhältnismäßig eng gefasste Vorgaben.

Auch werden die Vorgaben auf wenige (dem Planungsträger für die Außenwirkung in den öffentlichen Raum wesentlich erscheinende) Elemente (Solaranlagen, Werbeanlagen, unbebaute Bereiche, Außenfassaden, Abstellflächen für Müllgefäße o. ä.) beschränkt, während dem Vorhabenträger die übrige Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen (so weit, wie der Bebauungsplan dies hergibt) freigestellt bleiben soll.

Außerdem wird, zur Vermeidung von unangemessenen Einschränkungen für rechtmäßig errichtete Bebauung, ausdrücklich festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich-gestalterischen Festsetzungen nicht für die jeweils von den Festsetzungen betroffenen Elemente, Gebäudeteile und Anlagen an denjenigen Gebäuden und baulichen oder sonstigen Anlagen gelten, die zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses dieses Bebauungsplanes (30.11.2023) nachweislich bereits rechtmäßig errichtet worden waren und die einem Umbau oder einer Umnutzung zugeführt werden. Dies betrifft allerdings nur das Bestands-Anwesen Rüdeshheimer Straße 120, soweit Elemente von diesen sinnvollerweise erhalten werden könnten.

## **8.1 Dächer / Solare Energiegewinnung auf Dächern**

Wie bereits erläutert, wird festgesetzt, dass bei baulichen Anlagen ab einer Grundfläche von 25 qm die Dachneigung höchstens 7° betragen darf. Dies dient der Vorbereitung einer konfliktfreien Ausgestaltung der festgesetzten Dachbegrünung. (dazu s. Kap. 7.7.2).

Damit wird von der bisher für den Änderungsbereich geltenden Vorgabe (Dachneigung 20-30°) abgewichen, da die Option einer Dachbegrünung und generell einer offeneren, zeitgemäßen Gestaltung höher gewichtet wird, zumal auch in der Umgebung andere Dachneigungen vorhanden sind – so z. B. bei dem Flachdach-Gebäude unmittelbar östlich des Plangrundstückes.

Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren wird generell zugelassen, zumal deren bekannte ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als die möglw. betroffenen ortsbildgestalterischen bzw. landschaftsästhetischen Belange. (Weitere Ausführungen zur Berücksichtigung der Erneuerbaren Energien in der Bebauungsplanung siehe Kap. 7.8).

Zur besseren gestalterischen Einbindung in die Dachelemente wird lediglich festgesetzt, dass die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen.

Bei den im Geltungsbereich geplanten flachen oder flach (bis maximal 7°) geneigten Dächern sind hingegen auch freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, da ansonsten auf ihnen keine Solaranlagen mit einer sinnvollen Neigung errichtet werden könnten. Diese müssen dann aber mindestens 1,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben, um eine optisch möglw. nachteilige Außenwirkung zu minimieren.

Um die grundsätzlich erwünschte Solarenergienutzung aber im Einzelfall nicht unverhältnismäßig einzuschränken, wird eine Ausnahme-Regelung eröffnet, wonach von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben Abweichungen zugelassen werden können, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

## **8.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke**

Das Gebot der gärtnerischen Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen als unversiegelte Grünflächen in Form von möglichst blütenreichen Wiesen- oder Rasenflächen, Baum- und Strauchpflanzungen oder naturnahen Staudenpflanzungen (soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden) soll die Nutzung dieser Bereiche als Arbeits- oder Lagerflächen

verhindern, die häufig den Nachbarschaftsschutz beeinträchtigen und dem Ortsbild abträglich sind. Außerdem soll damit auch indirekt die innere Durchgrünung und somit die lokalklimatische und ästhetische Optimierung des kleinen Neubaugebietes gefördert werden.

Das darüber hinaus festgesetzte Gebot der Anlage von Vegetationsstrukturen ohne die Verwendung von Kunstrasenelementen dient u. a. auch dazu, die in jüngster Zeit verstärkt aufkommende Verlegung von Kunstrasen auszuschließen. Dieser wird energie- und materialintensiv aus Polyethylen (PE) und Polypropylen (PP) hergestellt, entlässt – auch ohne die inzwischen von Verboten betroffenen Gummi-Granulat-Füllungen - Kunststoffpartikel in die Umwelt und endet irgendwann als Plastikmüll; dies gilt es zu vermeiden.

Ähnliches gilt für die Verwendung von Folien, Textilgewebe, Vliese o. ä.; daher sowie aus wasserwirtschaftlichen Gründen (so v. a. zur weiteren Anreicherung des Grundwassers durch natürliche Niederschläge) werden auch diese ausgeschlossen, sofern sie nicht zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Teichen verwendet werden.

Die getroffene Festsetzung, dass „lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind“, nicht zulässig sind, ist aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich geboten, da derartige „Gärten“ zahlreiche ökologische und lokalklimatische Nachteile aufweisen (im Folgenden seien nur die wichtigsten genannt), die letztlich auch öffentliche Belange berühren:

- Sie stellen eine vermeidbare Bodenversiegelung dar (bei wasserdurchlässigen Vliesen als Teilversiegelung, bei Folien gar als Vollversiegelung zu werten und daher auf die GRZ anzurechnen), welche die natürliche Grundwasserspeisung weiter verringert.
- Schotter-/Kiesflächen speichern im Sommer die Sonnenwärme und tragen zur Überhitzung der Städte und Gemeinden bei („Stadtklima-Effekt“).
- Diese Flächen sind in der Regel (zunächst) „biologisch tot“ - Pflanzen können nicht wurzeln, für Tiere sind sie weitgehend wertlos („Steinwüsten“).
- Wenn sich nach wenigen Jahren organische Substanz bildet (sofern Angewehrtes nicht regelmäßig mit dem Laubbläser weggeblasen wird), wird häufig nach einigen Jahren mit giftigen Pestiziden (in anderen Ländern bereits komplett verboten) gegen dennoch wachsendes Grün vorgegangen (sehr häufig auch illegal, bspw. mit Mitteln wie Glyphosat).

In der vorzunehmenden Gesamtabwägung zwischen diesen öffentlichen bzw. ökologischen Belangen und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer werden die erstgenannten Belange höher gewichtet.

Ausnahmen von diesem Steinschüttungs-Verbot sind lediglich zulässig für Traufstreifen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Hauswand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen und daher eine wichtige Funktion auf einer vergleichbar kleinen Fläche erfüllen, sowie für Wege.

### 8.3 Einfriedungen und Stützmauern

Die (wenigen) textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen sollen nachteilige Wirkungen von standortuntypischen, zum Quartiers-Charakter nicht passenden oder unmaßstäblichen Mauern oder Zäunen oder sonstigen Anlagen in den öffentlichen Raum hinein vermeiden.

Die Vorgaben dazu beschränken sich aber auf die in den öffentlichen Raum der Rüdesheimer Straße hin hineinwirkenden bzw. diesen Raum künftig prägenden Bereiche zwischen der Grundstücksgrenze entlang dieser öffentlichen Flächen und der zu dieser Grenze gewandten Baugrenze. Damit wird klargestellt, dass die Höhenbeschränkungen nicht nur auf der unmittelbaren Grundstücksgrenze gelten.

So sind in diesen Bereichen massive und somit stärker außenwirksame Elemente nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, während lichtere und damit nach außen weniger ´geschlossen` wirkende Elemente (wie Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 70 % bis zu 1,80 m hoch errichtet werden können.

Hecken oder sonstige Pflanzungen hingegen, die auf den öffentlichen Raum zumeist eher belebend wirken, dürfen in dem genannten Bereich hergestellt werden, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden.

## 8.4 Werbeanlagen

Es werden einige wenige Aussagen zu Werbeanlagen getroffen, die zum Erhalt des Stadtbildes in der relativ exponierten Lage an der viel befahrenen Rüdesheimer Straße sinnvoll erscheinen. So sollen Werbeanlagen auch nur am Ort der eigenen Leistung zulässig sein, nicht jedoch für Erzeugnisse fremder Hersteller, um den zunehmenden ‚Wildwuchs‘ von Werbetafeln für ortsfremde Firmen an exponierten Fassaden von (Wohn-)Gebäuden zu mindern, die das Orts- und Landschaftsbild zumeist nachteilig beeinflussen.

Auch (aufgrund der Anordnung, der Größe oder der technischen Eigenart) stark außenwirksame Werbeanlagen werden - ebenso wie die Verkehrssicherheit der Rüdesheimer Straße gefährdende Anlagen – grundsätzlich ausgeschlossen, damit solche ‚großstädtischen‘ bzw. ‚industriell‘ anmutenden Elemente dieses hier vorwiegend von Wohnnutzung geprägten Charakter Bad Kreuznachs nicht beeinträchtigen.

- So sind vor allem stark außenwirksame Werbeanlagen unzulässig: Dies betrifft blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Werbeanlagen mit Laufschriften oder Wechselbildern bzw. Anlagen mit Intervallschaltung bei Leuchtreklame, Laserlichtwerbung nach Art sog. ‚Skybeamer‘ o. ä. oder rotierende sowie anderweitig bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen. Neben ihrem „offensiven“ und häufig störenden Charakter (Stichwort „optische Umweltverschmutzung“) tragen einige der genannten Anlagen-Typen ohne Zweifel sogar dazu bei, wegen ihrer auf Ablenkung ausgerichteten Funktionen die Verkehrssicherheit zu gefährden.
- Um die Zielsetzung der Beschränkung der Gebäudehöhen nicht zu konterkarieren, wird zudem festgesetzt, dass eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern und im Bereich oberhalb der Oberkante des Erdgeschosses nicht zulässig ist.

## 8.5 Fassaden und Außenwände

Der Ausschluss greller, nicht gedeckter bzw. nicht getönter sowie reflektierender und glänzender Fassaden und Außenwände dient der Wahrung des diesbezüglich noch relativ harmonischen Erscheinungsbildes der näheren Umgebung mit ihrer alten und neuen Bebauung, die – mit Ausnahme einiger hellweißer Fassaden – überwiegend noch gedeckte Farben aufweist.

Hier werden aber ausdrücklich Ausnahmen von diesen Vorgaben für Elemente zugelassen, die der solaren Energiegewinnung dienen, da deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als die ortsbildgestalterischen Belange.

## 8.6 Abstellplätze für Müllbehälter o. ä.

Dauer-Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe, für Leergut oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich in einem Abstand von bis zu 5 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg der Rüdesheimer Straße) befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen- den Rankgerüsten o. ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen. Dies soll dazu dienen, diese oft unschönen Elemente wirksam und dauerhaft vor Einblicken aus dem öffentlichen Raum zu schützen.

## 8.7 Zahl der Stellplätze

Die auf Grundlage der gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Zahl der Stellplätze wurden bereits in Kap. 6.3 (im Unterpunkt 'Ruhender Verkehr') erläutert und begründet.

# 9. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

## 9.1 Rechtliche Grundlagen für die Beurteilung

Da die Planung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erstellt wird, gelten die Vorgaben des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1, wonach folgende Vorschriften nicht anzuwenden sind:

- die **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB
- die **Erstellung eines Umweltberichtes** nach § 2a BauGB
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- das Monitoring nach § 4c BauGB.

Da es sich zudem, wie in Kap. 1 bereits erwähnt, um einen Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt (zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 qm), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, **als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig**. Somit ist **auch ein Ausgleich** – sofern ein solcher auf Grundlage einer Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung hier überhaupt erforderlich würde (dazu s. nachfolgende Erläuterungen) - **nicht erforderlich**.

Allerdings müssen die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die **Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange** ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen

*"(...) 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*

- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d, (...)
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, (...)

Unabhängig von dem fehlenden Erfordernis, einen Ausgleich herzustellen, ist anzumerken, dass im vorliegenden Fall bei der umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Beurteilung und bei der städtebaulichen Abwägung unterschieden werden muss zwischen

1. dem (aus rechtlicher Sicht) gegebenen Eingriff, der sich aus der Gegenüberstellung der rechtskräftigen Festsetzungen der vorhandenen Bauleitplanung mit denen der aktuellen Bebauungsplan-Änderung ergibt, sowie
2. dem tatsächlichen Eingriff in die derzeit vorhandenen Biotoptypen / Strukturen.

Das Erfordernis, trotz des zulässigen rein rechtlichen Abgleichs der neuen mit der bestehenden Bauleitplanung auch die in Punkt 2 benannte Bewertung des tatsächlichen Status` quo vorzunehmen, ist insbesondere in den artenschutzrechtlichen Erfordernissen, so insbesondere in der Prüfung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG, begründet.

Aus der Tatsache, dass kein Ausgleichserfordernis besteht, darf auch nicht pauschal abgeleitet werden, dass jeder Eingriff, der zulässig ist (wie z. B. die Rodung eines nicht zum Erhalt festgesetzten Baumes oder Gehölzstreifens), ohne weiteres möglich ist.

Denn unabhängig davon gilt das naturschutzrechtliche, auch im Baurecht (in § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB) verankerte Gebot der weitest möglichen Vermeidung von Eingriffen, welches in die Abwägung einzustellen ist.

Im Folgenden wird daher auch unterschieden zwischen diesem grundsätzlich zu beachtenden Vermeidungs- und Verminderungsgebot bei Eingriffen in den aktuellen tatsächlichen Bestand im Änderungsgebiet und dem darüber hinaus vorzunehmenden bilanzierenden Vergleich zwischen alter und neuer Planung.

## 9.2 Planungsrelevante Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht

Planungsrelevante Vorgaben auch aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht waren bereits Gegenstand des Kapitels 4 der vorliegenden Begründung, auf dessen diesbezügliche Aussagen (insbesondere zu den Schutzgebieten in Kap. 4.2) hiermit verwiesen wird.

- Demnach sind keine internationalen Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht - so insbesondere Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete) - von der Plan-Änderung betroffen.
- Das Plangebiet liegt zwar im Naturpark ´Soonwald-Nahe`, allerdings außerhalb von dessen Kernzonen. Allerdings gelten die Schutzbestimmungen des § 6 gemäß § 7 der VO gelten 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 Sondergebiets- und Parkflächen festgesetzten) Änderungsgebiet.  
Unabhängig davon ist es aber - durch die sehr kleinräumige Änderung des Bebauungsplanes (mit relativ geringen Änderungen hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit auf dem bereits bebauten Standort im Siedlungsinnenbereich) - auch ausgeschlossen, dass durch die vorliegende Plan-Änderung nachhaltige oder gar erhebliche negative Auswirkungen auf den Schutzzwecke des Naturparks bewirkt werden.
- Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete / -objekte nach nationalem oder internationalem Naturschutzrecht betroffen.

- Zur Lage des Gebietes innerhalb der Wasserschutzzone III A eines zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzten, aber noch nicht rechtskräftigen Wasserschutzgebietes sei auf die Erläuterungen in Kap. 4.2 (*Wasserrechtlich begründete Schutzgebiete und sonstige wasserrechtliche Vorgaben / Grundwasserschutz*) verwiesen – diesen wasserrechtlich begründeten Belangen wird durch die Aufnahme in die *„nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen / nachrichtlichen Übernahmen“* im Satzungstext Rechnung getragen, womit auch die daraus resultierenden Erfordernisse festgeschrieben werden.

Darüber hinaus gelten folgende Aussagen:

\* **Biotopkataster Rheinland-Pfalz (OSIRIS):**

Im Plangebiet liegen keine biotopkartierten oder sonstige Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz. Die nächst gelegenen Flächen des Biotopkatasters liegen im Auenbereich der Nahe und mindestens ca. 130 m entfernt.

→ *Aussagen des Biotopkatasters sind in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht zu berücksichtigen.*

\* **Landschaftsplanung:** dazu s. Aussage im wortgleichen Unterpunkt in Kap. 4.2.

→ *Es sind keine planungsrelevanten Aussagen der Landschaftsplanung betroffen.*

\* **Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS):**

In der VBS [Quelle: <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>] wurden keine Flächen in der näheren Umgebung als Bestand erfasst. Es wurden auch keine Zielvorstellung für den Geltungsbereich und die weitere Umgebung formuliert.

→ *Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) sind in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht zu berücksichtigen.*

\* **Sonstige planungsrelevante Vorgaben:**

Das gesamte Stadtgebiet Bad Kreuznach und somit auch das Plangebiet ist, gemäß der Anlage zur Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 19.12.2006, als ´grünlandarmes Gebiet` eingestuft. In diesen Gebieten ist gemäß § 1 S. 1 Nr. 9 der Landesverordnung *„... das Umbrechen von Dauergrünland zum Zwecke der Nutzungsänderung“* in der Regel als Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG bzw. des § 9 Abs. 1 LNatSchG anzusehen. Demzufolge unterliegen diese Maßnahmen der Eingriffs-/ Ausgleichs-Regelung des § 15 BNatSchG.

→ *Kein Konflikt, da kein Grünland in Anspruch genommen wird.*

### 9.3 Beschreibung des Plangebietes aus Sicht des Naturschutzes

Aus dem Orthofoto in Abbildung 2 sind die bestehenden Strukturen ersichtlich.

In Kap. 3 der vorliegenden Begründung wurden diese, unterteilt in den „engeren Geltungsbereich“ und die „Nähere Umgebung“, zudem bereits beschrieben – darauf sei an dieser Stelle verwiesen.

Eine genauere Beschreibung des engeren Geltungsbereiches aus Sicht des Naturschutzes ist dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen, der zur frühzeitigen Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Vorfeld der Bauleitplanung beauftragt wurde; dieser Beitrag<sup>5</sup> ist Anlage zur vorliegenden Begründung.

<sup>5</sup> VIRIDITAS (2024): *Stadt Bad Kreuznach - Bebauungsplan ´Zwischen Rüdesheimer Straße, Im Spelzgrund und B 41´, 1. Änderung. Artenschutzrechtliche Beurteilung.* Weiler bei Bingen, 21.02.2024.

In der **Karte 1** dieses Fachbeitrages ist der **Biotoptypen-Bestand** auch grafisch dargestellt (im Maßstab 1:500); es sei an dieser Stelle darauf und auf die entsprechenden Erläuterungen zu dieser Karte (VIRIDITAS 2024, S. 3-4) verwiesen, die an dieser Stelle lediglich zusammengefasst werden. In der Tabelle 1 des Fachbeitrags (ebda., S. 3) sind zudem die Flächengrößen und -anteile der einzelnen Biotoptypen dargestellt.

Demnach ist der Geltungsbereich durch die bestehenden Strukturen der ehemaligen innerstädtischen Gewerbenutzung sehr stark anthropogen überprägt und wird folglich mit ca. 1.886 qm hauptsächlich von 'Weiteren anthropogen bedingten Biotopen' eingenommen (ca. 77,5% des Plangrundstücks), unter denen

- das Gebäude (ca. 700 m<sup>2</sup>),
- die südlich und östlich daran anschließende asphaltierte Flächen (ca. 933 qm) sowie die
- die Asphaltfläche begleitenden Schotterflächen (ca. 253 qm)

die größten Flächenanteile einnehmen.

In den Abstandsflächen des Gebäudes nach Westen und nach Norden (auf der Böschung zur dort folgenden Bebauung hin) hat sich (auf einer Gesamtfläche von ca. 166 qm (ca. 6,8% der Grundstücksfläche) ein als „*Siedlungsgehölz*“ auskartierter Bestand eingestellt, der als „*standortfremdes Siedlungsgehölz (BJ0)*“ bezeichnet wird, „*welches überwiegend aus Götterbaum (Ailanthus altissima) aufgebaut ist. Der Unterwuchs besteht aus Arten der Gundermann-Gesellschaften (Glechometalia-Gesellschaften) wie Echte Nelkenwurz (Geum urbanum), Ruprechtskraut (Geranium robertianum) und Weiße Taubnessel (Lamium album), denen stellenweise der Efeu (Hedera helix) beigelegt ist. In den durch die Trockenheit der letzten Jahre stark aufgelichteten Beständen sind zudem Kriech-Quecke (Elymus repens), Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Knäuelgras (Dactylis glomerata) und die einjährige Taube Trespe (Bromus sterilis) stark vertreten*“ (VIRIDITAS 2024, S. 4).

„*Zwischen Gebäude und Böschungsfuß im Norden befindet sich im Trauf des Daches und im Schatten der Gebäude ein schmaler, etwa 80 cm breiter unbefestigter Streifen, der lückig mit Pionierarten und ausdauernden Ruderalarten bewachsen und in seiner Gesamtheit als Ruderaler Saum linienförmig auf frischem Standort (KB1 stn) zu bezeichnen ist*“ (ebda.) – diese Fläche macht einen Anteil von ca. 2,5% aus (ca. 60 qm).

Darüber hinaus sind auf den verbleibenden Flächen im Norden sowie Süden randlich der Asphalt- und Schotterflächen (ca. 321 qm; ca. 13,2 % des Plangrundstückes) noch wiesenartige Hochstaudenfluren (LB0 oe1) auskartiert, die „*als Beifuß-Glatthaferwiesen (Artemisia vulgaris-Arrhenatherum elatius-Gesellschaft) gekennzeichnet*“ sind. Hier „*finden sich Wilde Möhre (Daucus carota), Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Gewöhnlicher Beifuß (Artemisia vulgaris), Tüpfel-Johanniskraut (Hypericum perforatum), Kriech-Quecke (Elymus repens), Weiße Lichtnelke (Silene latifolia ssp. alba), Gewöhnliches Greiskraut (Senecio vulgaris), Weißes Labkraut (Galium album), Gewöhnliche Kratzdistel (Cirsium vulgare), Einjähriges Bingelkraut (Mercurialis annua) sowie vereinzelt Natternkopf (Echium vulgare)*“ (ebda.).

Die in den Geltungsbereich einbezogenen bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Nordhälfte der Rüdesheimer Straße sowie begleitender Gehweg) sind voll versiegelt und völlig vegetationsfrei.

Der anthropogenen Überprägung entsprechend, kommen im Änderungsgebiet keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützten Biotoptypen und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie vor. Die Vielfalt an Biotopen und Lebensräumen ist demnach sehr beschränkt.

Nähere Erläuterungen zur Biotopausstattung können dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden; dieser ist als Anlage Gegenstand der vorliegenden Begründung.

## 9.4 Bewertung des Eingriffes infolge der festgesetzten Änderungen

Im vorliegenden Fall ist die vorliegende Bebauungsplan-Änderung aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht wie folgt zu bewerten.

### • Eingriffsbewertungs-relevante Änderungen in der Bebauungsplanung

Als wesentliche Änderungs-Festsetzungen, die für die Bewertung des Eingriffs von Bedeutung sind, sind insbesondere folgende Änderungen zu werten:

- die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,41 (dazu siehe Erläuterungen im entsprechenden Unterpunkt in Kap. 7.2);
- die Vergrößerung des Baufensters nach Osten (dazu siehe Erläuterungen in Kap. 7.4);
- der Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - bisher waren hier bspw. auch nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen zulässig (dazu siehe Erläuterungen in Kap. 7.1);
- die beschränkende Festsetzung von Wand- und Gebäudehöhen - bisher galt diesbezüglich nur die Festsetzung von 3 Vollgeschossen (was auch beibehalten wird), aber ohne jegliche Höhenbegrenzungen (dazu siehe Erläuterungen in den entsprechenden Unterpunkten in Kap. 7.2).

Darüber hinaus sind insbesondere die bereits erläuterten grünordnerischen sowie naturschutzfachlich begründeten Maßnahmen (dazu siehe Erläuterungen in Kap. 7.6 und 7.7f.) als eingriffsmindernde bzw. aufwertende Maßnahmen zu nennen, so insbesondere ...

- zur Boden- und wasserrechtlich begründeten Beschränkung der Verwendung von Metalldächern und Metallfassaden (im Wasserschutzgebiet; dazu s. Kap. 7.6.1),
- zur verbindlichen Vorgabe der Pflanzung von mindestens 12 standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen (dazu s. Kap. 7.7.1),
- zur verbindlichen Vorgabe einer Dachbegrünung (dazu s. Kap. 7.7.2),
- zur Vorgabe einer umweltfreundlichen Beleuchtung (dazu s. Kap. 7.9.2), sowie
- zu den gestalterischen Vorgaben (so u. a. zur Dachgestaltung, zum Verbot von Schottergärten und von Kunstrasen o.ä. Materialien, zu Werbeanlagen, zur Fassadengestaltung, zur Abschirmung von Müllbehälter und ähnlichen Anlagen u. v. a. m; dazu s. Kap. 8.1 bis 8.6).

Bei einem darauf basierenden **Vergleich des rechtswirksamen Bebauungsplanes mit der vorliegenden Änderung** wird deutlich, dass durch die getroffenen eingriffsbewertungs-relevanten Änderungen kein nennenswerter (oder gar erheblicher) Eingriff in Natur und Landschaft stattfinden wird, dass vielmehr die Eingriffsintensität überwiegend reduziert wird und zudem zusätzliche Grünstrukturen und sonstige ökologische Verbesserungen gesichert werden.

Die Ermöglichung eines Baukörpers auf der bisher als nicht überbaubare Fläche festgesetzten Fläche in der Osthälfte (die gleichwohl zu einem beträchtlichen Teil versiegelt werden durfte und überwiegend auch versiegelt wurde), sowie die marginale Erhöhung der GRZ um 0,01 sind die beiden einzigen aller genannten Änderungen, die überhaupt nachteilige Folgen aufweisen.

Dazu ist allerdings anzumerken, dass de facto auf dem Grundstück immer noch mehr als die im vorliegenden Änderungs-Bebauungsplan gemäß der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO von 2017, zuletzt geändert 2023) festgesetzte Gesamt-GRZ (künftig also GRZ von 0,41, zzgl. 50%ige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO, somit also maximal 61,5 %) überbaut bzw. befestigt ist, wie die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführte Flächenbilanz (s. o.) belegt. (Demnach sind über 66% vollversiegelt und weitere ca. 11,5% teilbefestigt (geschottert), somit also mehr als künftig möglich).

Dies ist auch darin begründet, dass gemäß § 19 Abs. 4 der für den rechtskräftigen B-plan (bis heute) geltenden BauNVO von 1977 bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt bleiben konnten:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO;

- Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Somit blieben sämtliche Zufahrten, Ein-, Aus- und Umfahrten, Wendeflächen, Garagen, überdachte Stellplätze (bis 10% der Fläche des Baugrundstücks) oder Müllabstellflächen etc. unberücksichtigt.

Auch unterirdische Anlagen waren bei der Berechnung nicht relevant.

Bei Bauvorhaben nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind nach wie vor diese (seither mehrfach aktualisierten) Vorgaben der damaligen BauNVO anzuwenden.

Die obige Bewertung des Eingriffs betrifft zumindest die Schutzgüter **Boden- und Wasserhaushalt** (das vorstehend erörterte Thema Versiegelung) sowie die Schutzgüter **Pflanzen / Biotop** und das **Lokalklima** (das durch die erläuterten grünordnerischen Maßnahmen in höherem Maße berücksichtigt wird als bisher) sowie außerdem das **Orts- und Landschaftsbild**.

Die anderen oben aufgeführten Änderungen haben durchweg nur positive Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts sowie auf das Orts- bzw. Landschaftsbild zur Folge.

Das gilt darüber hinaus auch für das **Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern des Naturhaushalts** sowie die **biologische Vielfalt** – die speziellen (über die Bewertung der einzelnen Potenziale hinausgehenden) Auswirkungen darauf sind angesichts der Lage und Größe des Grundstücks und der getroffenen Festsetzungen als marginal (bzw. als nicht erkennbar) zu bezeichnen.

Die derzeit vorhandenen randlichen Grünstrukturen sind im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan weder zur Anlage noch zum Erhalt festgesetzt; sie wurden somit unabhängig von Vorgaben hergestellt und sind somit planungsrechtlich nicht gesichert.

In den schmalen Randbereichen im Westen und Norden des Plangrundstücks, wo sich das in Kap. 9.3 erläuterte „standortfremde Siedlungsgehölz“ eingestellt hat (vor allem Götterbaum-Sämlinge), wird der stärkste Eingriff in **tatsächliche Biotopstrukturen** stattfinden, da diese Strukturen infolge der Bautätigkeit nicht erhalten werden können (zumal der Aufwuchs die nachbarrechtlichen Abstände unterschreitet und somit mittelfristig auch zu vermeidbaren Konflikten führen würde).

Die getroffenen Begrünungs-Festsetzungen (so bereits die Dachbegrünung sowie die Pflanzung von mindestens 12 standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen) tragen zum einen zu einer **Vermeidung und einer Minderung von Eingriffen** bei, zum anderen bewirken sie aber auch **vielfältige ökologische und gestalterische Aufwertungen gegenüber dem Status quo des rechtskräftigen Bebauungsplanes**, in dem derartige Vorgaben völlig fehlen.

Zu den übrigen Änderungen sei auf die Erläuterungen der Festsetzungen in Kap. 7f. verwiesen, in denen teilweise auch bereits auch deren jeweilige umweltrelevante Aspekte erörtert werden.

#### • **Eingriff in Biotopstrukturen**

Durch die ermöglichte Bebauung ist mit einem Rückbau aller baulichen Anlagen zu rechnen. Zudem bedingt das Erfordernis der Boden-Sanierung, aber auch die geplante neu-Bebauung mit hoher Wahrscheinlichkeit den Verlust sämtlicher Vegetationsstrukturen, so insbesondere

- der ca. 166 qm großen Fläche mit den standortfremden Götterbaum-Sämlingen in den westlichen und nördlichen Bauwüchen des Bestandsgebäudes;
- des lückig mit Pionierarten und ausdauernden Ruderalarten bewachsenen, linienförmige Ruderalen Saums (ca. 60 qm) im Trauf des Daches und im Schatten der Gebäude zwischen Gebäude und Böschungsfuß im Norden, sowie
- der wiesenartigen Hochstaudenfluren auf den verbleibenden Flächen im Norden sowie Süden randlich der Asphalt- und Schotterflächen (ca. 321 qm).

Darüber hinaus werden nur befestigte und teilbefestigte Flächen überplant.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist keine der genannten Strukturen zum Erhalt festgesetzt, und sie sind auch nicht infolge von Festsetzungen entstanden (sondern überwiegend durch die Nutzungsaufgabe und die Verbrachung der letzten Jahre).

## 9.5 Bewertung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit durch die Planung

Die artenschutzrechtlichen Belange und die sichere Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (die nicht der kommunalen Abwägung in der Bauleitplanung unterliegt, sondern zwingend zu beachten ist) durch die vorliegende Planung wurde gutachterlich geprüft.

Dieser bereits erwähnte Fachbeitrag (VIRIDITAS 2024) ist Anlage zur Begründung und somit Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung. Es sei an dieser Stelle auf die dort enthaltenen Aussagen verwiesen, die an dieser Stelle lediglich komprimiert zusammengefasst werden.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die potenziell im Plangebiet vorkommenden, planungsrechtlich schutzwürdigen Tiergruppen untersucht. So war insbesondere das Potenzial für Fledermäuse (auch wegen des abzureißenden Gebäudebestandes), für Vögel und für Reptilien zu prüfen; aber auch andere Artengruppen wurden berücksichtigt.

Das Gutachter-Büro kam zu folgender Beurteilung (nachfolgend gemäß VIRIDITAS 2024, S. 7-9, zitiert oder zusammengefasst):

- „Für **Fledermäuse** konnte nachgewiesen werden, dass im Plangebiet Strukturen, die ihnen als Quartier dienen könnten (Gebäude mit entsprechender Habitateignung oder Bäume mit Höhlungen oder großflächigen Rindenablösungen) fehlen. Das Plangebiet könnte lediglich als fakultatives Jagdhabitat genutzt werden, jedoch ohne direkten Bezug zum Boden. Dafür sind die Fledermäuse lediglich auf den Luftraum angewiesen. Dieser bleibt auch bei Realisierung des Vorhabens als Jagd- und Fluggebiet erhalten. Insgesamt weist das Gebiet lediglich eine untergeordnete Bedeutung für Fledermäuse auf. Da durch das Vorhaben keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Gruppe der Fledermäuse beeinträchtigt werden, besteht keine Betroffenheit der Art gemäß § 44 BNatSchG.  
Im Bereich des Vorhabens treten keine Gehölzbestände auf, die bspw. Höhlungen oder Rindenabplatzungen aufweisen. Das Vorkommen von Fledermäusen, Höhlenbrütern (z.B. Grünspecht) oder Gartenschläfern ist somit auszuschließen“ (VIRIDITAS 2024, S. 7).
- Für die Artengruppe der **Reptilien** besitzt das Plangebiet grundsätzlich bereits eine sehr eingeschränkte und punktuelle Lebensraumeignung. Das dauerhafte Vorkommen streng geschützter Reptilien im Plangebiet über den temporären Aufenthalt hinaus bzw. das Vorkommen einer sich reproduzierenden Teilpopulation konnte daher aktuell mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
- Aufgrund *fehlender* geeigneter Gehölzbestände sowie der isolierten Lage innerhalb des Stadtgebietes konnte ein Vorkommen der streng geschützten **Haselmaus (*Muscardinus muscardinus*)** und des auf Ackerlandschaften spezialisierten **Feldhamsters (*Cricetus cricetus*)** ebenso ausgeschlossen werden wie eine Eignung des Plangebietes für streng geschützte **Amphibienarten** (da im Umfeld keine geeigneten Laichgewässer vorkommen und das Gebiet aufgrund der aktuellen Habitatausstattung auch keine Eignung als Teil des Landlebensraumes aufweist).
- Die Nutzung des Gebietes als fakultatives Jagd- / Nahrungshabitat für europarechtlich geschützte **Vogelarten** war grundsätzlich anzunehmen. Im Rahmen der durchgeführten Baum- und Gebäudekontrolle „wurde auf Baumhöhlungen und Nutzungsspuren von Gebäudebrütern in Form von Kot, Gewöllen, Nahrungsresten oder Nestern geachtet. Sowohl das Bestandsgebäude als auch die überwiegend jungen, standortfremden Bäume des Plangebietes wurden daher umfassend inspiziert. Im Rahmen

der Begehung konnte keine Nutzung des Gebäudes durch Vögel festgestellt werden. Die Bäume des Vorhabensbereiches weisen keine Baumhöhlen auf und bieten somit höhlenbewohnenden Vogelarten keinen Lebensraum“ (VIRIDITAS 2024, S. 6).

Aufgrund der geringen Größe besitzt das Plangebiet weder eine herausragende Bedeutung als Rast- oder Mauergebiet für ziehende Vögel noch keine höhere Bedeutung als Nahrungshabitat. Die zur Nahrungssuche vorkommenden Arten zählen zu den häufigen und weit verbreiteten Arten und sind in der Lage problemlos auf Habitate in der direkten Umgebung auszuweichen.

„Bei den Vogelarten, die das Gebiet mit seiner Biotopausstattung als Bruthabitat nutzen oder potenziell nutzen können, handelt es sich um frei an Gehölzen, in Staudenbeständen oder am Boden brütende Arten. Diese sind an einen jährlichen Brutplatzwechsel angepasst und somit in der Lage auf andere Bruthabitate auszuweichen. Es kann bei den zumeist allgemein häufigen und weit verbreiteten Arten dieser Gilden davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und es zu keiner signifikanten Verschlechterung des Lebensraumes kommt. Somit treten hinsichtlich dieser Arten keinerlei Verstöße gegen das Beschädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ein.

Bei einer Beseitigung der Krautbestände in der Winterperiode (Oktober bis Februar), ggf. mit nachfolgender wiederkehrender Vegetationsstörung bis Baubeginn, kann eine direkte Schädigung der Vogelarten des Gebietes im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) wie auch des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigungsverbot) ausgeschlossen werden“ (VIRIDITAS 2024, S. 8).

Gemäß Gutachten sind bei Realisierung der Planung folgende „Vorgaben und Empfehlungen“ als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- „Die Beleuchtung im Rahmen des Neubaus sollte möglichst insekten- und fledermausfreundlich angelegt werden.
- Die Gehölzrodungen haben zum Schutz der Brutvögel in der gesetzlich zulässigen Frist von 01. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.
- Je nach Ausgestaltung der Gebäude bzw. der Glasfassaden sind entsprechende Maßnahmen gegen Vogelschlag zu berücksichtigen“ (VIRIDITAS 2024; S. 9).

Den vorstehenden Vorgaben und Empfehlungen wird **in der vorliegenden** Bauleitplanung wie folgt Rechnung getragen:

- Der oben zitierten Empfehlung zur Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodefrist wurde durch die Aufnahme als Hinweis in Abschnitt V. des Satzungstextes Rechnung getragen (wenngleich diese Auflage grundsätzlich nur die Übernahme einer bereits gültigen (und somit ohnehin zu beachtenden) Rechtsgrundlage aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) darstellt; sie wird aber ausdrücklich in die Hinweise übernommen, um dieser Auflage eine bessere „Wahrnehmbarkeit“ zu sichern.).
- Der oben zitierten Empfehlung, *Maßnahmen gegen Vogelschlag zu berücksichtigen*, wird ebenfalls durch die Aufnahme als Hinweis in Abschnitt V. des Satzungstextes Rechnung getragen.
- Der oben zitierten Empfehlung einer *möglichst insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung im Rahmen des Neubaus* wird durch die textliche Festsetzung zu einer umweltfreundlichen Beleuchtung für den gesamten Änderungsbereich Rechnung getragen (dies wurde bereits in Kap. 7.9.2 erläutert und begründet).
- Der zudem oben zitierten Vorgabe zum Schutz von potenziellen Bodenbrütern (zeitliche Beschränkung für die *Beseitigung der Krautbestände in der Winterperiode (Oktober bis Februar), ggf. mit nachfolgender wiederkehrender Vegetationsstörung bis Baubeginn*) wird ebenfalls durch die Aufnahme als Hinweis in Abschnitt V. des Satzungstextes Rechnung getragen.

(Da für derartige Arten von artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen eine Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Sicherung durch entsprechende textliche Festsetzungen in einer Satzung fehlt, sind zu deren Sicherung u. a. vertragliche Regelungen im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB vorzunehmen).

Ausführlichere Aussagen finden sich in dem genannten Fachbeitrag (s. Anlage) – darauf sei an dieser Stelle verwiesen.

## 9.6 Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf die umwelt- und naturschutzrelevanten Schutzgüter

Die Auswirkungen auf alle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter (s. Auflistung in Kap. 9.1) werden - ergänzend zu den ausführlichen vorstehenden Erläuterungen (insbesondere in Kap. 9.4) - auch in der Tabelle in Kap. 10 stichwortartig einzeln bewertet; darauf sei hier verwiesen.

Ein Kompensationserfordernis ist, wie in Kap. 9.1 bereits erläutert, formal bei diesem Bebauungsplan der Innentwicklung nicht gegeben.

- Dazu ist zum einen darauf hinzuweisen, dass keine der genannten Strukturen, die durch die konkrete Planung voraussichtlich entfallen (dazu s. nachfolgender Unterpunkt), durch den rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert waren, und dass auch keine grünordnerischen Vorgaben festgesetzt waren. Es galt lediglich eine pauschale Vorgabe dass „private Grünflächen, mit Ausnahme erforderlicher Zugänge und Zufahrten, (...) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten“ sind.

Somit ist aus planungsrechtlicher Sicht – infolge der nun festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und den sonstigen (auch gestalterisch wirksamen) Festsetzungen - ausschließlich eine mehr oder weniger deutliche Verbesserung im Hinblick auf sämtliche umweltrelevante Schutzgüter (s. Auflistung in Kap. 9.1 und siehe tabellarische Kurz-Beurteilung in Kap. 10) zu konstatieren ist.

- Die vorliegenden Ausführungen zeigen zum anderen aber auch, dass es Ergebnis einer förmlichen Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung wäre, dass durch die festgesetzten Maßnahmen (so v. a. Dachbegrünung und Anpflanzung von 12 hochstämmigen Laubbäumen etc.) der Ausgleich für die unvermeidbaren tatsächlichen Eingriffe (so insbesondere der Verlust der drei in Kap. 9.4 aufgelisteten Strukturen (die im rechtskräftigen Bebauungsplan weder zur Anlage noch zum Erhalt festgesetzt waren, und überwiegend durch die Nutzungsaufgabe und die Verbrachung der letzten Jahre entstanden sind) mehr als erbracht würde. Darüber hinaus werden nur befestigte und teilbefestigte Flächen überplant.

## 10. Zusammenfassende Darstellung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

Die nach derzeitigem Kenntnisstand vorhersehbaren Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Belange, die nach § 1 Abs. 6 BauGB in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen und damit Grundlage einer sachgerechten Abwägung untereinander sind, werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Da die wesentlichen Auswirkungen der Planung bereits im Rahmen der vorstehenden Erläuterungen der städtebaulichen Konzeption, der planungsrelevanten Vorgaben und / oder der einzelnen Festsetzungen erörtert und ersichtlich wurden, beschränken sich die folgenden Ausführungen überwiegend auf noch nicht behandelte Aspekte sowie – zur Vermeidung von Mehrfachausführungen - auf Querverweise zu den jeweiligen Stellen der vorliegenden Begründung, in denen entsprechende Erläuterungen zu finden sind.

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die Auswirkungen in einer Tabelle dargestellt.

<b>Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf den Belang</b>
<p>1. <i>die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,</i></p>	<p>Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit sind, soweit über die Bauleitplanung regelbar, zu gewährleisten. Dies erfolgt, indem die im schalltechnischen Gutachten empfohlenen immissionsmindernden Maßnahmen vollumfänglich durch verbindliche Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden (dazu s. Kap. 7.9.1). Die Errichtung höherer und breiterer als das aktuell bestehende Gebäude wird als „aktiver Lärmschutz“ wirken und sicher zur Minderung der Immissionen des Verkehrs der Rüdesheimer Straße für die nördlich folgende Bestandsbebauung führen. Sonstige diesbezügliche Belange bzw. Gefährdungen sind nicht erkennbar.</p>
<p>2. <i>die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,</i></p>	<p>Die Planung dient ausdrücklich diesem Belang und soll Wohnbedürfnisse (und dies, <i>gemäß einer Vorgabe im Städtebaulichen Vertrag</i>, ausdrücklich für relativ <i>weite Kreise der Bevölkerung</i>) befriedigen. Die <i>Anforderungen Kosten sparenden Bauens</i> können nicht über die Bebauungsplanung geregelt werden, ihre Erfüllung ist aber ein selbstverständliches Ziel eines Erschließungsträgers.</p>
<p>3. <i>die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (...) sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,</i></p>	<p>Die Planung von Wohnraum für möglichst breite Bevölkerungsgruppen soll in hohem Maße den <i>Bedürfnissen von Familien</i>, aber möglichst auch <i>jungen, alten und behinderten Menschen</i> dienen. (Dies ist in einer Angebots-Bauleitplanung allerdings nicht detailliert regelbar). Die übrigen hier genannten Belange sind nicht betroffen.</p>
<p>4. <i>die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche</i></p>	<p>Die B-plan-Änderung dient ausdrücklich einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung (bzw. der Wiedernutzbarmachung) eines ehemaligen Gewerbegrundstücks und somit auch der <i>Fortentwicklung</i>, der <i>Anpassung</i> und dem <i>Umbau</i> eines vorhandenen Siedlungsgrundstücks im Westen des Stadtgebietes von Bad Kreuznach.</p>
<p>5. <i>die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,</i></p>	<p>Zu den potenziellen Auswirkungen auf Denkmalschutz-Belange (so z.B. auf die gegenüberliegende Denkmalzone Völkerring) und deren ausdrückliche Berücksichtigung in der Planung sei auf den entsprechenden Unterpunkt 'Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht' in Kap. 4.2 sowie auf Kap. 7.4 verwiesen. Die getroffenen Festsetzungen zu grünordnerischen und sonstigen gestalterischen Aspekten dienen dazu, die <i>Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes</i> gegenüber dem Status quo zu verbessern bzw. zumindest die möglichen Nachteile durch mögliche neue Eingriffe zu minimieren (dazu s. Erläuterungen in den Kap. 7.7f sowie 8f., aber auch Kap. 7.2). Darüber hinaus keine nennenswerten Auswirkungen auf die zitierten Aspekte durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung.</p>

<b>Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf den Belang</b>
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,	Kein Einfluss durch die vorliegende Bebauungsplanung.
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere	Dazu siehe ausführliche Erläuterungen im vorstehenden Kap. 9f
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	Dazu siehe ausführliche Erläuterungen im vorstehenden Kap. 9 (Kap. 9.2 bis 9.6, so v.a. in Kap. 9.4). Der Bebauungsplan setzt bereits umfangreiche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen fest (dazu s. Erläuterungen in Kap. 9.4.). Die speziellen artenschutzrechtlichen Belange wurden differenziert in einem eigenen Fachbeitrag geprüft und sachgerecht abgearbeitet (dazu s. Erläuterungen in Kap.9.5).
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	sind nicht betroffen (dazu s. Kap. 4.2 und Kap. 9.2)
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	Wurden u. a. im o.g. schalltechnischen Gutachten geprüft. Die darin empfohlenen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen (durch textliche Festsetzungen und vertragliche Regelungen gesichert; dazu s. Kap. 7.9.1). Die in Kap. 4.3 erläuterte Abarbeitung der (in den letzten Jahrzehnten noch nicht berücksichtigten) Altlasten-Thematik in der vorliegenden Änderungs-Planung und die Sicherung der Sanierung der kontaminierten Massen dient diesem Schutz. Darüber hinaus sind keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen absehbar.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	Es sind keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter absehbar.
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	Ist auf Ebene eines Angebots-Bebauungsplanes kaum regelbar (zu potenziellen Ausnahmen s. Erläuterungen in Kap. 7.8), aber auf Ebene der konkreten Planung „nach dem Stand der Technik“ ohnehin nachzuweisen.
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	Wie vorstehend (s. auch Erläuterungen in Kap. 7.8); ist im Rahmen der Detailplanungen zu konkretisieren.
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	Aussagen des Landschaftsplanes sind nicht berührt (dazu s. Kap. 9.2). Die Lage in Wasserschutzzone IIIA wird berücksichtigt; dazu s. ausführliche Erläuterungen in Kap. 4.2 (Unterpunkt „Wasserrechtliche Schutzgebiete“) sowie die nachrichtliche Übernahme im B-plan, mit entsprechenden Vorgaben. Die in Kap. 4.3 erläuterte Abarbeitung der (in den letzten Jahrzehnten noch nicht berücksichtigten) Altlasten-Thematik in der vorliegenden Änderungs-Planung und die Sicherung der Sanierung der kontaminierten Massen dient auch diesem Belang. Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden im schalltechnischen Gutachten geprüft (dazu s. Kap. 7.9.1). Für die übrigen Kriterien sind keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen absehbar.

<b>Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB</b>	<b>Voraussichtliche Auswirkung der Planung auf den Belang</b>
<i>h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,</i>	Nicht betroffen.
<i>i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,</i>	Es sind keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf diese Wechselwirkungen absehbar.
<b>8. die Belange</b>	
<i>a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,</i>	Keine nennenswerten Auswirkungen: Die „verbraucher-nahe Versorgung“ für den Standort ist in hohem Maße gewährleistet, und die dafür sorgenden Betriebe werden durch die neu hinzukommenden Kunden gestärkt
<i>b) der Land- und Forstwirtschaft,</i>	Keine Auswirkungen.
<i>c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,</i>	Keine nennenswerten Auswirkungen (die in einem WA allgemein zulässigen Arbeits-Nutzungen können allenfalls eine sehr marginale Rolle spielen).
<i>d) des Post- und Telekommunikationswesens,</i>	Siehe Erläuterung im Kap. 6.1 „Versorgung“, ansonsten keine Auswirkungen.
<i>e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit</i>	wie vorstehend
<i>f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,</i>	Keine Auswirkungen.
<i>9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,</i>	Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Form einer innerstädtischen Nachverdichtung mit sehr guten Anbindungen an Einkaufsmöglichkeiten, sonstige Dienstleistungen und an das Stadtzentrum für den nicht motorisierten Verkehr (Fußgänger, Radfahrer) und ÖPNV-Nutzer etc. dient zumindest der Verringerung von zusätzlichem Verkehr (dazu siehe auch Erläuterungen im Kap. 6.3 „Verkehr“).
<i>10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,</i>	Keine Auswirkungen.
<i>11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung</i>	Keine Auswirkungen ( liegen zur Planung bzw. zum Plan-gebiet nicht vor).
<i>12. die Belange des Hochwasserschutzes</i>	Keine Auswirkungen
<i>13. die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung</i>	Keine Auswirkungen
<i>14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen</i>	Wird durch die Festsetzung der erläuterten grünordnerischen Maßnahmen in einem (in der Gesamtabwägung mit den übrigen städtebaulichen Zielen und im Hinblick auf die verfügbaren Flächen etc.) hinreichenden Maße berücksichtigt.

## 11. Umsetzung der Planung

### 11.1 Eigentumsverhältnisse

Das zur Überbauung vorgesehene Grundstück (Flur 84, Flurstück 51/2) befindet sich inzwischen im Eigentum eines Erschließungsträgers.

Die aus formalen Gründen teilweise in den Geltungsbereich einbezogene Rüdesheimer Straße ist (und bleibt) hingegen eine kommunale Fläche.

### 11.2 Bodenordnung

Für die Umsetzung der Inhalte der Bebauungsplan-Änderung werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### 11.3 Kosten, Finanzierung

Die Tragung der Kosten für die Bebauungsplan-Änderung, für sämtliche sonstige Fach-Planungen oder Fach-Gutachten etc. sowie für die Realisierung sämtlicher Erschließungs- und Bauvorhaben im Geltungsbereich wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bad Kreuznach (als Planungsträger; als Verwaltung sowie als Träger der Abwasserbeseitigung) und einem privaten Erschließungsträger (dem aktuellen Grundstückseigentümer) geregelt.

Abgesehen von den unumgänglichen Mindestleistungen der Verwaltungsmitarbeiter im Rahmen der planungshoheitlichen Tätigkeiten (so insbesondere im Rahmen des nicht vollständig delegierbaren Bauleitplanverfahrens etc.) fallen für die Stadt als Planungsträger keine Kosten an, zumal auch keine öffentlichen Erschließungsanlagen hergestellt werden müssen.

---

### Anlagen

*[Angaben zu Anlagen siehe Auflistung hinter dem Inhaltsverzeichnis].*

---

---

Die vorliegende Begründung ist Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

Bad Kreuznach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister Emanuel Letz

---