

Fraktion: SPD

Anfrage  Antrag

öffentlich  nichtöffentlich

60/600	Datum 22.05.2018	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 18/191
Gremium		Sitzungstermin
Stadtrat		24.05.2018
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		12.06.2018

Betreff

**Umbaumaßnahmen am Kornmarkt**

Inhalt

Auf den Inhalt des als Anlage beigefügten Antrages vom 14.05.2018 wird verwiesen.

Der Antrag wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 24.05.2018 an den Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr überwiesen.

Anlage

Beratung/Beratungsergebnis

Beratung

Beratungsergebnis

Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Be- schluß- vorschlag	Abweichen- der Beschuß (Rückseite)

Beschlussausfertigungen an:

Fraktion:

SPD

Anfrage  Antrag

öffentlich  nichtöffentliche

Amt/Aktenzeichen 10	Datum 14.05.2018	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 18/191
Gremium Stadtrat	Sitzungstermin 24.05.2018	
<b>Antrag der SPD Fraktion vom 14.05.2018 bezüglich Umbaumaßnahmen am Kornmarkt</b>		TOP 18.
Inhalt - Siehe Anlage -		

Beratung/Beratungsergebnis

Beratung

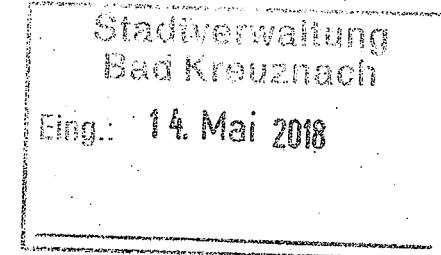
Beratungsergebnis

	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Be- schluss- vorschlag	Abweichen- der Beschluss (Rückseite)
Einstimmig						

Beschlussausfertigungen an:



Frau  
Oberbürgermeisterin  
Dr. Heike Kaster-Meurer  
Stadthaus



Kopien  
1. OB  
2. Stab

Bad Kreuznach

14.05.2018

14.05.18 LK

**Antrag der SPD-Fraktion für die Sitzung des Stadtrates am 24. Mai 2018;  
Umbaumaßnahmen am Kornmarkt**

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

am Freitag, den 11.05.2018, besuchte die SPD-Fraktion den Wochenmarkt an der Pauluskirche und machte sich ein Bild von den Baumaßnahmen am Kornmarkt. Mit Freude konnten wir zur Kenntnis nehmen, dass die Umbaumaßnahmen am Kornmarkt zügig voran gehen. Gleichwohl haben wir in Gesprächen mit Marktbeschickern an der Pauluskirche und Geschäftsleuten im Bereich des Kornmarktes erfahren, dass durch die stattfindenden Umbaumaßnahmen starke Umsatzeinbußen zu verzeichnen sind.

Trotz der Freude über den Umbau des Kornmarktes und des Aufbringens von viel Verständnis für die Einschränkungen während des Umbaus, wünschen sich alle Beteiligten ein baldiges Ende der Baumaßnahmen.

Insbesondere die Geschäftsleute am Kornmarkt und die Händler des Wochenmarktes müssen schon seit mehreren Monaten mit diesen Einschränkungen leben, da neben den zurzeit stattfindenden, von allen gewünschten, Umbaumaßnahmen des Kornmarktes, Wochen zuvor bereits starke Einschränkungen durch die notwendigen Kanalarbeiten, in Kauf genommen werden mussten.

Wir waren uns alle einig darüber, dass die Situation für alle Betroffene nicht einfach ist und es darum gehen muss und sollte die Baumaßnahmen am Kornmarkt so schnell es geht zu Ende zu bringen, um sowohl für die Marktbeschicker, als auch für die Geschäftsleute und natürlich auch für die Kunden, wieder ein gutes Maß an Normalität zu erreichen.

Vor diesem Hintergrund bitten wir die Verwaltung um Prüfung, wie ein zeitigeres Ende der Baumaßnahmen in Absprache mit der ausführenden Baufirma realisiert werden kann. Darüber hinaus wünschen wir uns eine Berichterstattung über den aktuellen Zeitplan der Fertigstellung der Baumaßnahmen, dies auch vor dem Hintergrund, dass von Seiten Wirtschaftsförderung gegenüber der Presse (Öffentlicher Anzeiger vom 05.05.2018) geäußert wurde, dass vielleicht ein schnelleres Ende der Baumaßnahmen möglich ist.

Mit einer Verweisung in den Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr sind wir einverstanden.



Andreas Henschel

öffentlich  nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/61	Datum 18.05.2018	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 17/122
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		12.06.2018

Betreff

**Innerstädtische Entlastungsstraße**

## Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr stimmt den vorgestellten Planungsempfehlungen für eine innerstädtische Entlastungsstraße auf der Basis der Ziele des IVEK zu und beauftragt die Verwaltung mit der weitergehenden Planung/Ausführungsplanung.

## Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 12.06.2018	TOP 2
---	--------------------------	----------

## Beratung

## Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Be- schluss- vorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichen- der Beschluss (Rückseite)
-------------------------------------	--	----	------	------------	--	---

Beschlussausfertigungen an:

## Problembeschreibung / Begründung

### Anlass

Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr hatte die Verwaltung in seiner Sitzung am 04.05.2017 beauftragt, eine Überarbeitung der ehemaligen Planungen zur Ost-West-Verbindung zu veranlassen. Hierbei sollten die im IVEK genannten Ziele und alternativen Vorschläge für die Trassenplanung („Ost-West-Verbindung 2.0“) berücksichtigt werden.

Ein entsprechender Auftrag wurde im November 2017 an das Büro Boxleitner Beratende Ingenieure GmbH, Trier, erteilt.

### Sachstand

Der Sachstand zu der überarbeiteten Planung wird dem Ausschuss in der Sitzung am 12.06.2018 präsentiert.

Hierbei stellt das Büro die ehemalige Planung zur Ost-West-Trasse den Vorschlägen aus dem IVEK für eine Ost-West-Verbindung 2.0 gegenüber und gibt eine hieraus abgeleitete Planungsempfehlung ab, die aus Sicht des Büros eine realisierbare Lösung für eine innerstädtische Entlastungsstraße auf der Grundlage aller räumlichen, verkehrlichen, finanziellen Aspekte und Gegebenheiten darstellt und die Interessen einer gleichberechtigten, integrierten Verkehrsplanung im Sinne des IVEK berücksichtigt.

### Weiteres Vorgehen

Der Beschluss des Ausschusses gemäß Beschlussvorschlag soll der Verwaltung als Legitimation und Grundlage dienen, um in Verhandlungen mit dem Landesbetrieb Mobilität, der Deutschen Bahn und weiteren Akteuren treten zu können und die weitergehenden Planungen auf den Weg zu bringen. Auf dieser Grundlage würden dann weitere Detailbeschlüsse folgen.

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:  Kämmereiamt
-------------------------------	---------------------------------------	---

Problembeschreibung / Begründung (Fortsetzung S.2)

Problembeschreibung / Begründung (Fortsetzung S.3)

öffentlich  nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/610	Datum 22.05.2018	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 18/203
Beratungsfolge..		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		12.06.2018

Betreff

**Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes;****Satzungsbeschluss über die Änderung der Satzung der Stadt Bad Kreuznach über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtteil“**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat

- a. das Ergebnis der ergänzenden vorbereitenden Untersuchung zu beschließen (Anlage 1).
- b. die eingegangenen Stellungnahmen – wie in der Anlage 2 ausgeführt – zu beschließen. Die Anlage 2 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
- c. die Änderung der Satzung der Stadt Bad Kreuznach über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtteil“ gem. §§ 142, 143 i.V.m. § 136 BauGB förmlich zu beschließen (Anlage 3). Der Plan über den Geltungsbereich des Sanierungsgebietes (Anlage 4) nimmt an dieser Beschlussfassung teil.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 12.06.2018	TOP 3
---	--------------------------	----------

Beratung

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Be- schluss- vorschlag	Abweichen- der Beschluss (Rückseite)
-------------------------------------	-----------------------------	----	------	------------	--	--

Beschlussausfertigungen an:

### **Planungsanlass**

Das mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshaus "Holzmarkt 16" wird/wurde zum Verkauf angeboten. Es prägt mit seiner unattraktiven Brandwand die südliche Raumkante des Holzmarkts, welcher mit dem repräsentativ gestalteten Kreisel (Rüdesheimer Straße / Hochstraße) den westlichen Eingang zur historischen Kernstadt markiert. Es ist Bestandteil des Fördergebiets "Aktive Stadt" und grenzt direkt an das Sanierungsgebiet "Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern". Das Areal befindet sich somit am Rand eines städtebaulich sensiblen und für die Stadtentwicklung bedeutsamen Bereichs. Der Verkauf der Immobilie bietet einerseits die Chance einer dringend notwendigen Aufwertung und andererseits die Gefahr einer städtebaulichen Fehlentwicklung, die den übergeordneten Zielen der Innenstadtentwicklung entgegenstehen würde.

Es liegt daher im öffentlichen Interesse, dass die zukünftige Nutzung und Gestaltung des Areals auf die Ziele und Maßnahmen des Sanierungs- und des Fördergebiets abgestimmt werden. Hierzu bedarf es wirksamer baurechtlicher und förderrechtlicher Steuerungsinstrumente. Deshalb beabsichtigt die Stadt Bad Kreuznach das Sanierungsgebiet um die entsprechenden Grundstücke 231/2, 34/4 und 231/9 zu erweitern. Auf Grund der speziellen Problematik in der Kreuznacher Neustadt und dem damit verbundenen Sanierungs- und Modernisierungserfordernis im Bereich privater Bausubstanz wird es für sinnvoll erachtet den stadtprägenden Eingangsbereich in das Sanierungsgebiet „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern“ aufzunehmen. Die ergänzende Untersuchung wurde durch das Büro bbp (Kaiserslautern) vorgenommen. Das detaillierte Ergebnis ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Um die Öffentlichkeit zu informieren und in das Verfahren einzubeziehen, hat die Stadtverwaltung Bad Kreuznach die betroffenen Eigentümer angeschrieben und informiert. Es wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB i.V.m. § 4 BauGB wurde bereits im Jahr 2013 vollumfänglich durchgeführt (inklusive Erweiterungsbereich). Die Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen oder Bedenken vor.

### **Weiteres Verfahren**

Die vorgelegte Sanierungssatzung wird dem Stadtrat vorgestellt und ist durch diesen zu beschließen. Danach wird die Satzung gem. § 143 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

### **Anlagen**

1. Ergänzende, vorbereitende Untersuchung
2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
3. Satzung über die Änderung der Satzung der Stadt Bad Kreuznach über die formelle Festlegung des Sanierungsgebietes „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern“
4. Geltungsbereich zur Änderung der Satzung der Stadt Bad Kreuznach über die formelle Festlegung des Sanierungsgebietes „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern“ im Maßstab 1:3000

Sichtvermerke der Dezerenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

Problembeschreibung / Begründung (Fortsetzung S.2)

Problembeschreibung / Begründung (Fortsetzung S.3)



## Geringfügige Erweiterung des Sanierungsgebiets "Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern"



Stand: 09.04.2018



STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettner  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbB  
Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 - 24  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

**Inhaltsverzeichnis**

1	Planungsanlass .....	2
2	Abgrenzung des bestehenden Sanierungsgebiets / Begründung.....	2
3	Potentieller Erweiterungsbereich / Bestandssituation .....	4
3.1	"Holzmarkt 16" (Grundstück 231/2) .....	4
3.2	Grundstücke 34/4 und 231/9 .....	7
3.3	Fazit Handlungsbedarf .....	8
4	Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger .....	8
5	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen.....	8
6	Begründung zur geringfügigen Erweiterung des Sanierungsgebiets um die Grundstücke 231/2, 34/4 und 231/9.....	8
7	Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB .....	10

## 1 Planungsanlass

Das mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshaus "Holzmarkt 16" wird aktuell zum Verkauf angeboten. Es prägt mit seiner unattraktiven Brandwand die südliche Raumkante des Holzmarkts, welcher mit dem repräsentativ gestalteten Kreisel (Rüdesheimer Straße / Hochstraße) den westlichen Eingang zur historischen Kernstadt markiert. Es ist Bestandteil des Fördergebiets "Aktive Stadt" und grenzt direkt an das Sanierungsgebiet "Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtteil". Das Areal befindet sich somit am Rand eines aus städtebaulicher und Stadtentwicklungssicht sensiblen Bereichs. Der Verkauf der Immobilie bietet einerseits die Chance einer dringend notwendigen Aufwertung und andererseits die Gefahr einer städtebaulichen Fehlentwicklung, die den übergeordneten Zielen der Innenstadtentwicklung entgegenstehen würde.

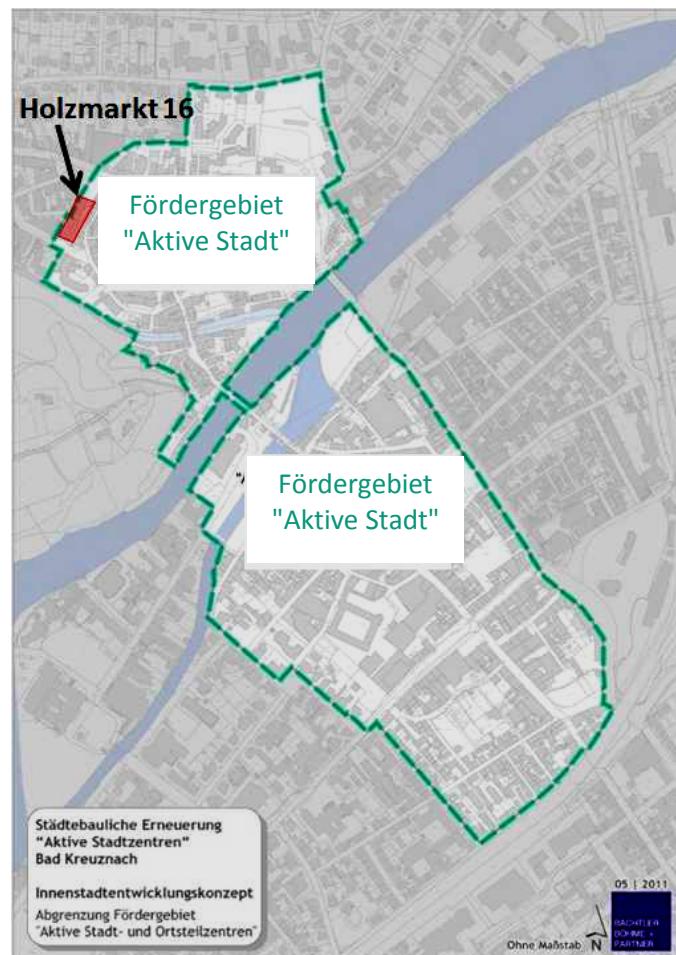
Es liegt im öffentlichen Interesse, dass die zukünftige Nutzung und Gestaltung des Areals auf die Ziele und Maßnahmen des Sanierungs- und des Fördergebiets abgestimmt werden. Hierzu bedarf es wirksamer baurechtlicher und förderrechtlicher Steuerungsinstrumente. Deshalb beabsichtigt die Stadt das Sanierungsgebiet um den betreffenden Bereich zu erweitern.

## 2 Abgrenzung des bestehenden Sanierungsgebiets / Begründung

Die Stadt Bad Kreuznach wurde 2009 in das Bund-Länderprogramm "Aktive Stadtzentren" aufgenommen. Nach umfangreichen Untersuchungen mit umfassender Öffentlichkeitsbeteiligung wurde für die Innenstadt ein Entwicklungskonzept und darauf aufbauend das Städtebaufördergebiet "Aktive Stadt Bad Kreuznach" abgegrenzt. Begründet wurde der Förderbedarf mit den im Untersuchungsbereich

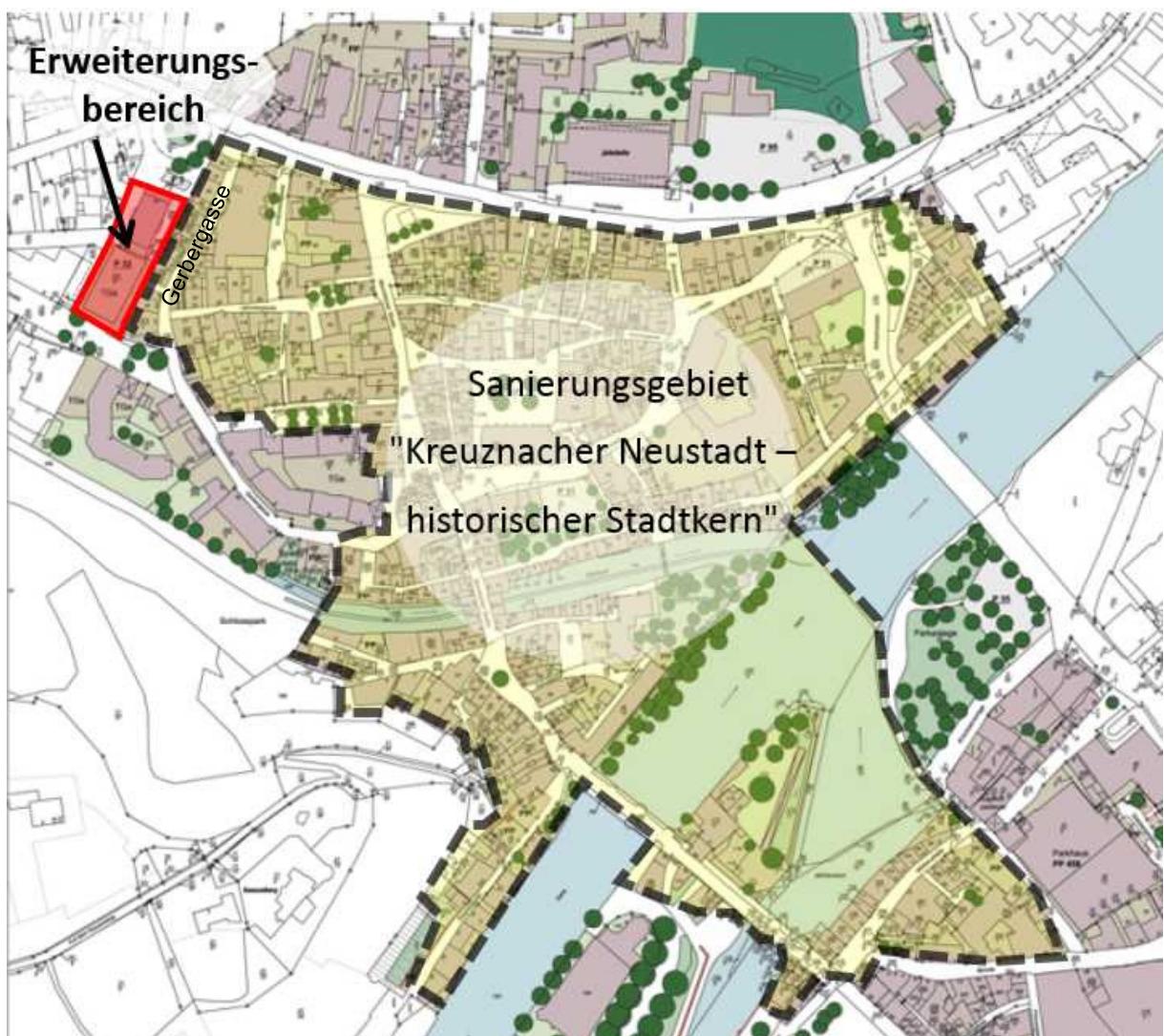
vorhandenen vielschichtigen Defiziten, die sowohl die Standortsicherung einzelner Funktionen als auch die Sicherung der strukturellen Zusammenhänge gefährden. Neben funktionalen Schwächen wurde ein schleichender Imageverfall konstatiert, der durch Sanierungsstau an Gebäuden, Leerständen, teilweise Unverträglichkeit von Fußgänger- und motorisiertem Verkehr, sowie Gestaltungsdefiziten im öffentlichen Raum, gekennzeichnet ist.

Der potentielle Erweiterungsbereich am Holzmarkt ist Bestandteil dieses Fördergebiets.



Abgrenzung des Fördergebiets "Aktive Stadt"

Auf Grund der speziellen Problematik im Teilbereich Historische Altstadt und der damit verbundenen Sanierungs- und Modernisierungserfordernis im Bereich privater Bausubstanz wurde zudem für diesen Bereich die Anwendung des besonderen Städtebaurechts als sinnvoll und notwendig erachtet. Als notwendige Konsequenz wurde im Oktober 2014 das Sanierungsgebiet (vereinfachten Verfahren gem. § 142 BauGB) "Kreuznacher Neustadt – historischer Stadt kern" beschlossen. In Abstimmung mit der ADD orientierte sich seine Abgrenzung im nordwestlichen Bereich im Wesentlichen am Grundriss der historischen Altstadt. Demnach wurde die Gerbergasse, mit Ausnahme der Neubebauung im Bereich der Metzgergasse, als Begrenzung gewählt.



Der potentielle Erweiterungsbereich liegt außerhalb, jedoch direkt an der Grenze des Sanierungsgebiets.

Als Sanierungsziele wurden in §3 der Sanierungssatzung benannt:

*Ziel der Sanierung ist die Umsetzung von Maßnahmen aus dem integrierten Innenstadtentwicklungskonzept (Rahmenplan, Abschlussbericht B, Beschluss durch den Stadtrat vom 27.09.2013).*

*"Eine Erneuerung im Kernstadtbereich von Bad Kreuznach soll, neben einer Modernisierung bzw. Sanierung renovierungsbedürftiger Bausubstanzen, eine Neuordnung und Entkernung von dicht bebauten Blockinnenbereichen, eine Reduzierung des Verkehrsaufkommen, die*

*Schaffung weiterer Parkmöglichkeiten, eine Verbesserung des Angebotes an öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie die Gestaltung von öffentlichen Plätzen und Straßenräumen verfolgen. Im Vordergrund steht hierbei eine Attraktivierung des historischen Kernbereiches mit dem Ziel, die Funktionen als Standort für Versorgung, Arbeiten, Wohnen, Freizeit und Erholung nachhaltig zu sichern. Insbesondere ist dabei (im Sinne des Programmes Aktive Stadt- u. Ortsteilzentren) die Weiterentwicklung der innerstädtischen Handelsstruktur in den Teilbereichen in angemessener Quantität und Qualität zu ermöglichen.“*

Der potentielle Erweiterungsbereich am Holzmarkt grenzt direkt an das Sanierungsgebiet ist aber nicht dessen Bestandteil.

### **3 Potentieller Erweiterungsbereich / Bestandssituation**

Der potentielle Erweiterungsbereich umfasst die Grundstücke 231/2, 34/4 und 231/9 sowie den direkt angrenzenden öffentlichen und privaten Freiraum.

#### **3.1 "Holzmarkt 16" (Grundstück 231/2)**

Bei der Immobilie "Holzmarkt 16" (Grundstücke 231/2) handelt es sich um ein viergeschossiges Gebäude das in den 1970er Jahren in Einfachbauweise errichtet wurde.

##### *Nutzung*

Im Erdgeschoss befinden sich Geschäfts- und Lagerflächen, die zuletzt teilweise von einer Videothek genutzt wurden.

In den darüber liegenden 3 Geschossen befinden sich Wohnungen in sehr schlichter, nicht mehr zeitgemäßer Ausführung. Die Wohnungsserschließung erfolgt über westlich angeordnete Laubengänge. Nach Osten verfügen einige Wohnungen über kleine Balkone, die fast alle mit Parabolantennen bestückt sind.

In der Umgebung des Gebäudes besteht eine Mischstruktur aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung. Im Bereich des südlich angrenzenden Bereichs "Van Recum-Straße" sind in jüngere Zeit mehrere, zum Teil hochwertige Geschosswohnungsbauten entstanden.

##### *Städtebauliche Gestalt / Bausubstanz*

Die architektonische Gestaltung des Gebäudes orientierte sich an der Nutzungszonierung. Der Ladenbereich im Erdgeschoss öffnet sich mit einer großen Glasfront zum Holzmarkt hin. Die restlichen Fassadenflächen des Erdgeschosses sind ihrer Nutzung als Lager entsprechend geschlossen. Die Wohngeschosse springen aufgrund ihrer geringeren Grundfläche zurück und wirken so optisch als eigenständiger, auf das Erdgeschoss aufgesetzter Block. Dessen Fassaden sind gegengleich dem Erdgeschoss Richtung Westen und Osten geöffnet und nach Süden sowie Richtung Holzmarkt geschlossen. Während die Erdgeschossfassaden und die Südfassade durch Verkleidung mit Klinkern "gestaltet" wurde, ist ausgerechnet die stadtbildbedeutendere Nordfassade nur eine strukturlose gestrichene Wand, die als Brandwand abweisend und unattraktiv auf den Holzplatz wirkt.

Stadtbildunverträglich ist zudem die großflächige, überladene und grelle Werbung der Videothek. Verstärkt wird der negative Eindruck des Gebäudes durch seinen, insbesondere an den auskragenden Flächen sichtbaren Sanierungsbedarf. Ein Blick in das Treppenhaus sowie die Gesamterscheinung des Gebäudes vermitteln den Eindruck eines umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfs.

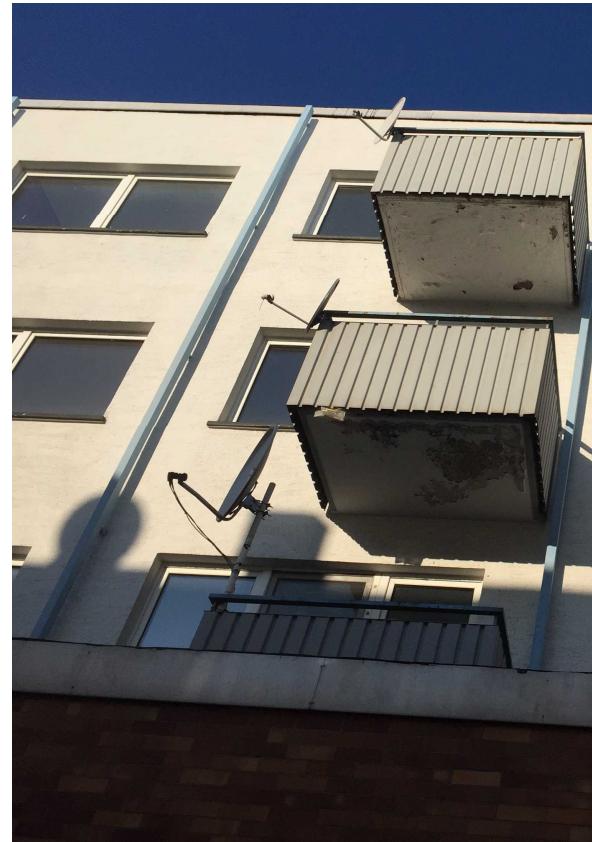
Bestandsfotos:



*Städtebauliche Situation:*

*Erscheinungsbild des Gebäudes und grelle, großflächige Werbeflächen prägen das Stadtbild negativ.*





*Sichtbarer umfassender Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf innen und außen*



### 3.2 Grundstücke 34/4 und 231/9

Die Grundstücke 34/4 und 231/9 schließen sich im rückwärtigen Bereich an das beschriebene Gebäude "Holzmarkt 16" an. Es handelt sich um eine nicht überbaute, öffentlich zugängliche Verkehrsfläche mit 29 bewirtschafteten Stellplätzen. Die Zufahrt erfolgt zum Teil über das Grundstück "Holzmarkt 16". Unter der Parkplatzfläche befindet sich eine Tiefgarage mit bewirtschafteten 31 Stellplätzen, die, bedingt durch den Geländesprung, von der Van-Recum-Straße erschlossen ist. Beide Bereiche sind durch eine Außentreppe miteinander verbunden. Die Parkplatzbewirtschaftung liegt in Händen der "BGK Gesellschaft für Beteiligungen und Parken in Bad Kreuznach mbH". Die mindere Gestaltqualität dieses Bereichs ist aufgrund seiner vom öffentlichen Raum abgewandten Lage weniger stadtbildrelevant.



*Bewirtschafteter Parkplatz im rückwärtigen Bereich*



### 3.3 Fazit Handlungsbedarf

Der dargestellte Bereich weist deutliche funktionale, substantielle und gestalterische Mängel auf, die sich insbesondere wegen seiner zentralen Lage negativ auf das Stadtbild des nördlichen Kernstädteingangs auswirkt und gleichfalls negativ auf das angrenzende Sanierungsgebiet "Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern" ausstrahlt. Um dieser Entwicklung Einhalt zu gebieten und die Gefahr einer weiteren, unkontrollierten negativen Entwicklung dieses Areals abzuwenden ist es im Sinne der Innentwicklung Bad Kreuznachs notwendig, Sanierungsrecht als geeignetes Instrumentarium zur gezielten Steuerung der Entwicklung zu schaffen.

## 4 Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger

Im Rahmen der Erarbeitung des Innenstadtentwicklungskonzepts und der Voruntersuchungen zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets "Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern" wurde eine Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger i.S.d. § 139 BauGB durchgeführt. In keiner der eingegangenen Antworten wurden in Bezug auf die Grundstücke 231/2, 34/4 und 231/9 Äußerungen getroffen, welche die vorliegend geplante Erweiterung des Sanierungsgebiets "Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern" in Frage stellen könnten.

## 5 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Im Rahmen der Erarbeitung des Innenstadtentwicklungskonzepts und der Voruntersuchungen zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets "Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern" wurden die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffenen sowie alle interessierten Bürger des gesamten VU-Bereichs i.S.d. § 136 BauGB i.V.m. § 3 BauGB frühzeitig beteiligt. Die Grundstücke 231/2, 34/4 und 231/9 waren Bestandteil dieses Untersuchungsbereichs und dementsprechend Bestandteil des Beteiligungsverfahrens.

Bei diesen Beteiligungsverfahren wurden keine Bedenken vorgebracht, welche der hier vorgesehenen Erweiterung des Sanierungsgebiets entgegenstehen.

Zusätzlich wurden im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung der jetzige Eigentümer der Immobilie "Holzmarkt 16", der potentielle zukünftige Eigentümer sowie die "BGK Gesellschaft für Beteiligungen und Parken in Bad Kreuznach mbH" i.S.d. § 136 BauGB beteiligt. Von keinem der Beteiligten wurden abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

## 6 Begründung zur geringfügigen Erweiterung des Sanierungsgebiets um die Grundstücke 231/2, 34/4 und 231/9

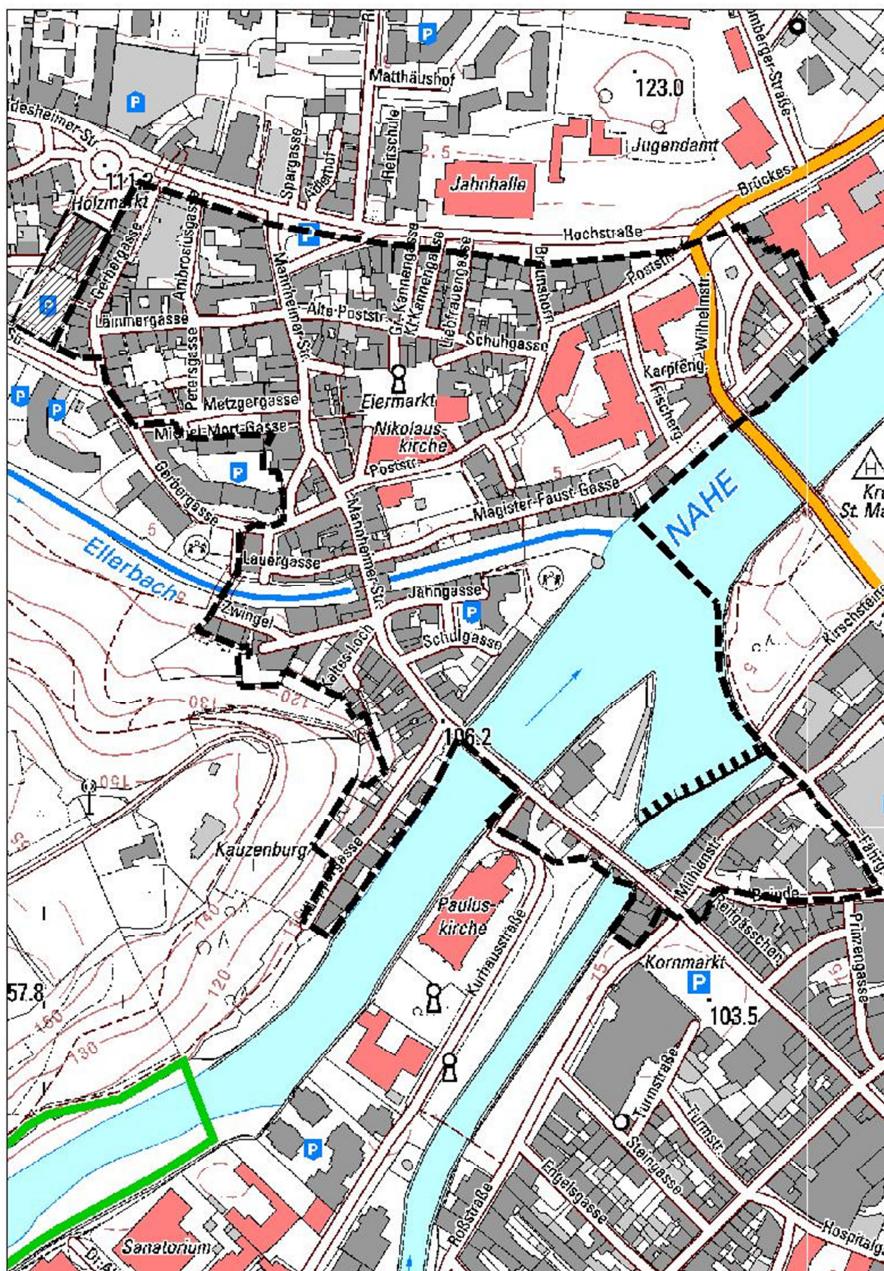
Im potentiellen Erweiterungsbereich liegen, wie die vorliegenden Erkenntnisse aus der Bestandsbetrachtung zeigen, verdichtet städtebauliche Missstände und Mängel im Sinne des § 136 BauGB vor, die im Rahmen der Stadtsanierung behoben werden sollen. So wurde dargelegt, dass die betroffene Bausubstanz einen deutlichen Sanierung- und Modernisierungsbedarf sowie einen, für den Erhalt und die Aufwertung des Stadtbilds notwendigen, Gestaltungsbedarf aufweist, dass es Teil-Leerstand gibt und eine Nutzungsaufwertung wünschenswert ist.

Gemäß § 136 Abs. 4 BauGB dienen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dem Allgemeinwohl und sollen dazu beitragen, die baulichen Strukturen (in allen Teilen des Bundesgebietes) nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen

Erfordernissen zu entwickeln. Die im vorliegenden Fall notwendige Beseitigung städtebaulicher Missstände, Verbesserung und Sicherung der Wohnfunktion durch Modernisierung sowie die Revitalisierung und Mobilisierung von Leerständen begründen den Einsatz des besonderen Städtebaurechts.

Demnach ist die Anwendung des Sanierungsrechts i.S.d. §136 i.V.m. §142 Abs. 4 BauGB (vereinfachtes Verfahren) unter Einbeziehung der Anzeige- und Genehmigungspflicht gem. 144 BauGB ein geeignetes Verfahren, um die Entwicklung der Grundstücke 231/2, 34/4 und 231/9 im Bereich des Holzmarktes im Sinne des Innenstadtentwicklungskonzepts positiv zu steuern und die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet "Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern" zu unterstützen.

Demnach stellt sich die Abgrenzung des Sanierungsgebiet "Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern" zukünftig wie folgt dar:



Abgrenzung des Sanierungsgebiets "Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern" inclusive geringfügiger Erweiterung um die Grundstücke 231/2, 34/4 und 231/9

## **7 Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB**

Die durch die Erweiterung der Gebietsabgrenzung notwendige Anpassung verursacht keine Änderung an der bestehenden Kosten- und Finanzierungsübersicht.

## Anlage 2

Im Rahmen der Erarbeitung des Innenstadtentwicklungskonzepts und der Voruntersuchungen zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets "Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern" wurden die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffenen sowie alle interessierten Bürger des gesamten Voruntersuchungs-Bereichs i.S.d. § 136 BauGB i.V.m. §3 BauGB frühzeitig beteiligt. Die Grundstücke 231/2, 34/4 und 231/9 waren Bestandteil dieses Untersuchungsbereichs und dementsprechend Bestandteil des Beteiligungsverfahrens.

Bei diesen Beteiligungsverfahren wurden keine Bedenken vorgebracht, welche der hier vorgesehenen Erweiterung des Sanierungsgebiets entgegenstehen.

Zusätzlich wurden im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung der jetzige Eigentümer der Immobilie "Holzmarkt 16", der potentielle zukünftige Eigentümer sowie die "BGK Gesellschaft für Beteiligungen und Parken in Bad Kreuznach mbH" i.S.d. § 136 BauGB beteiligt.

Die zuvor genannten wurden mit Anschreiben vom **18.04.2018** informiert und konnten Rückfragen, Anregungen und Bedenken bis zum **07.05.2018** äußern.

Von keinem der Beteiligten wurden abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

**Satzung zur Änderung der  
Satzung der Stadt Bad Kreuznach  
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  
„Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern“**

**Aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21) i. V. m. § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), hat der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach in seiner öffentlichen Sitzung am XX.XX.2018 folgende Satzung beschlossen:**

**§ 1**

Ziffer I. der Satzung der Stadt Bad Kreuznach über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern“ wird wie folgt geändert:

Der bisherige § 3 Verfahren wird zu § 4 Verfahren.

Der bisherige § 4 Genehmigungspflichten wird zu § 5 Genehmigungspflichten.

Der bisherige § 5 Inkrafttreten wird zu § 6 Inkrafttreten.

**§ 2**

Ziffer II. der Satzung der Stadt Bad Kreuznach über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern“ wird wie folgt geändert:

Das betreffende Sanierungsgebiet umfasst ca. 10,9 ha.

Der nachfolgende Text unter der Überschrift Grenzbeschreibung wird wie folgt geändert:

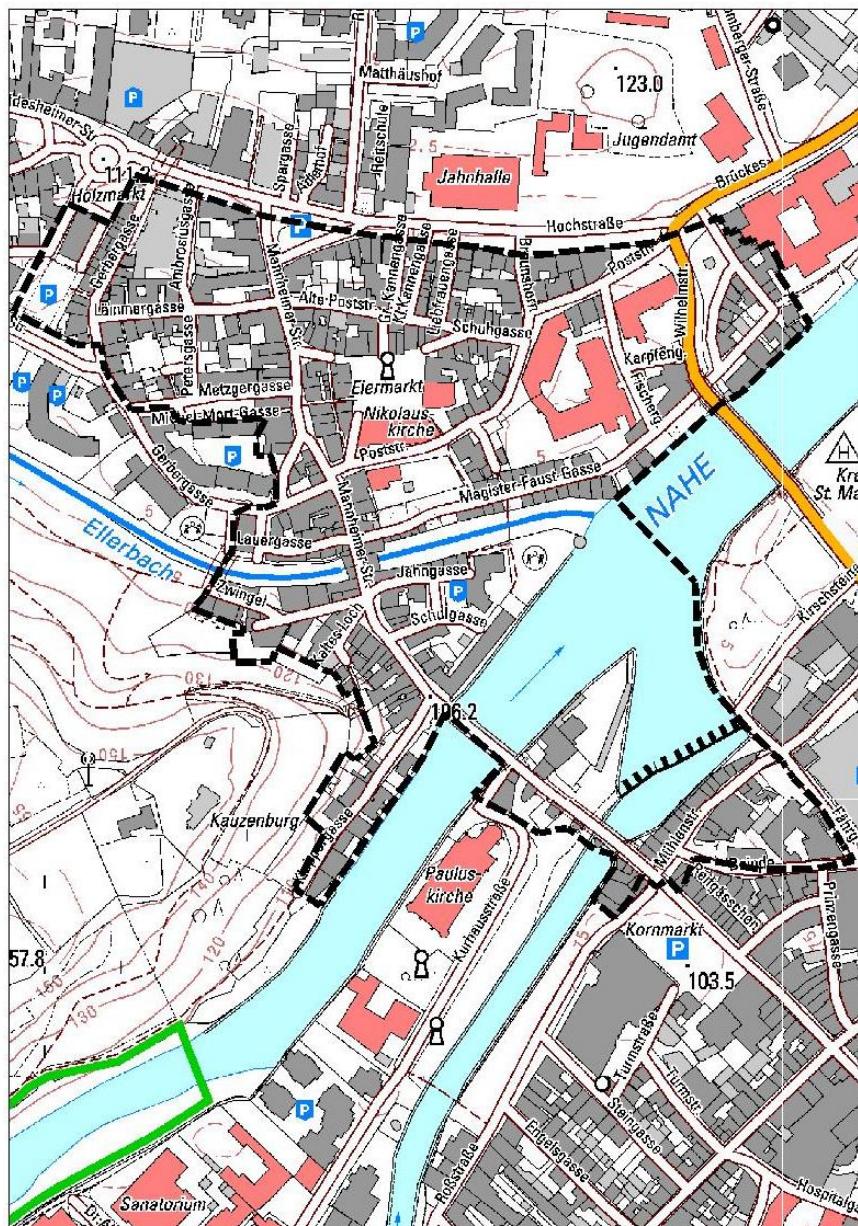
Von

Südgrenze Hochstraße, Ostgrenze Magister-Faust-Gasse, Ostgrenzen Flur 69 Nr. 6, 7, 8, 9/3, 12, 13, 311/14, 309/14, Nordgrenze Nahe, geradlinige Verbindung zur Nordostecke Flur 69 Nr. 3/16, Ostgrenze Mühlenteich, Westgrenze Kirschsteinanlage, Westgrenze Fährgasse, Nordgrenze Beinde, geradlinige Verbindung zur Südgrenze Flur 77 Nr. 348/2, Südgrenzen Flur 77 Nr. 348/2, 347/1, Ostgrenze Mannheimer Straße, geradlinige Verbindung zur Nordwestgrenze Mühlenstraße, Nordwestgrenzen Mühlenstraße und Rossstraße, Südostgrenze Mühlenteich, entlang der Südwestgrenzen der Brückenhäuser bis zur Südostgrenze Nahe, Westgrenze Nahebrücke, Nordwestgrenze Nahe bis zum Ende der Klappergasse, Nordwestgrenze Klappergasse, Westgrenze Flur 68 Nr. 3/2, Nordwestgrenzen Flur 68 Nr. 3/2, 174/9, 173/10, 10, 210/11, 18/6, Westgrenzen Flur 68 Nr. 25/1, 248/28, 36, 37, 41, 42, 43, 194/3, 194/2, 195/2, Westgrenze Zwingel, Ostgrenze Gerbergasse, Ost- und Nordgrenze Flur 70 Nr. 150/8, Ostgrenze Gerbergasse, Ostgrenze Holzmarkt

in

Südgrenze Hochstraße, Ostgrenze Magister-Faust-Gasse, Ostgrenzen Flur 69 Nr. 6, 7, 8, 9/3, 12, 13, 311/14, 309/14, Nordgrenze Nahe, geradlinige Verbindung zur Nordostecke Flur 69 Nr. 3/16, Ostgrenze Mühlenteich, Westgrenze Kirschsteinanlage, Westgrenze Fährgasse, Nordgrenze Beinde, geradlinige Verbindung zur Südgrenze Flur 77 Nr. 348/2, Südgrenzen Flur 77 Nr. 348/2, 347/1, Ostgrenze Mannheimer Straße, geradlinige Verbindung zur Nordwestgrenze Mühlenstraße, Nordwestgrenzen Mühlenstraße und Rossstraße, Südostgrenze Mühlenteich, entlang der Südwestgrenzen der Brückenhäuser bis zur Südostgrenze Nahe, Westgrenze Nahebrücke, Nordwestgrenze Nahe bis zum Ende der Klappergasse, Nordwestgrenze Klappergasse, Westgrenze Flur 68 Nr. 3/2, Nordwestgrenzen Flur 68 Nr. 3/2, 174/9, 173/10, 10, 210/11, 18/6, Westgrenzen Flur 68 Nr. 25/1, 248/28, 36, 37, 41, 42, 43, 194/3, 194/2, 195/2, Westgrenze Zwingel, Ostgrenze Gerbergasse, Ost- und Nordgrenze Flur 70 Nr. 150/8, Ostgrenze Gerbergasse, Nordgrenze Van-Recum-Straße, Westgrenzen Flur 70 Nr. 231/9, 231/8 bis zum Schnitt mit der Verlängerung der Nordgrenze Flur Nr. 231/2, geradlinige Verbindung zur Ostgrenze Holzmarkt, Ostgrenze Holzmarkt

Der bisherige Kartenausschnitt wird durch den folgenden Kartenausschnitt ersetzt



### **§ 3**

Diese Änderung wird gemäß § 143 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach, den

Dr. Heike Kaster-Meurer

Oberbürgermeisterin

# Sanierungsgebiet der Stadt Bad Kreuznach

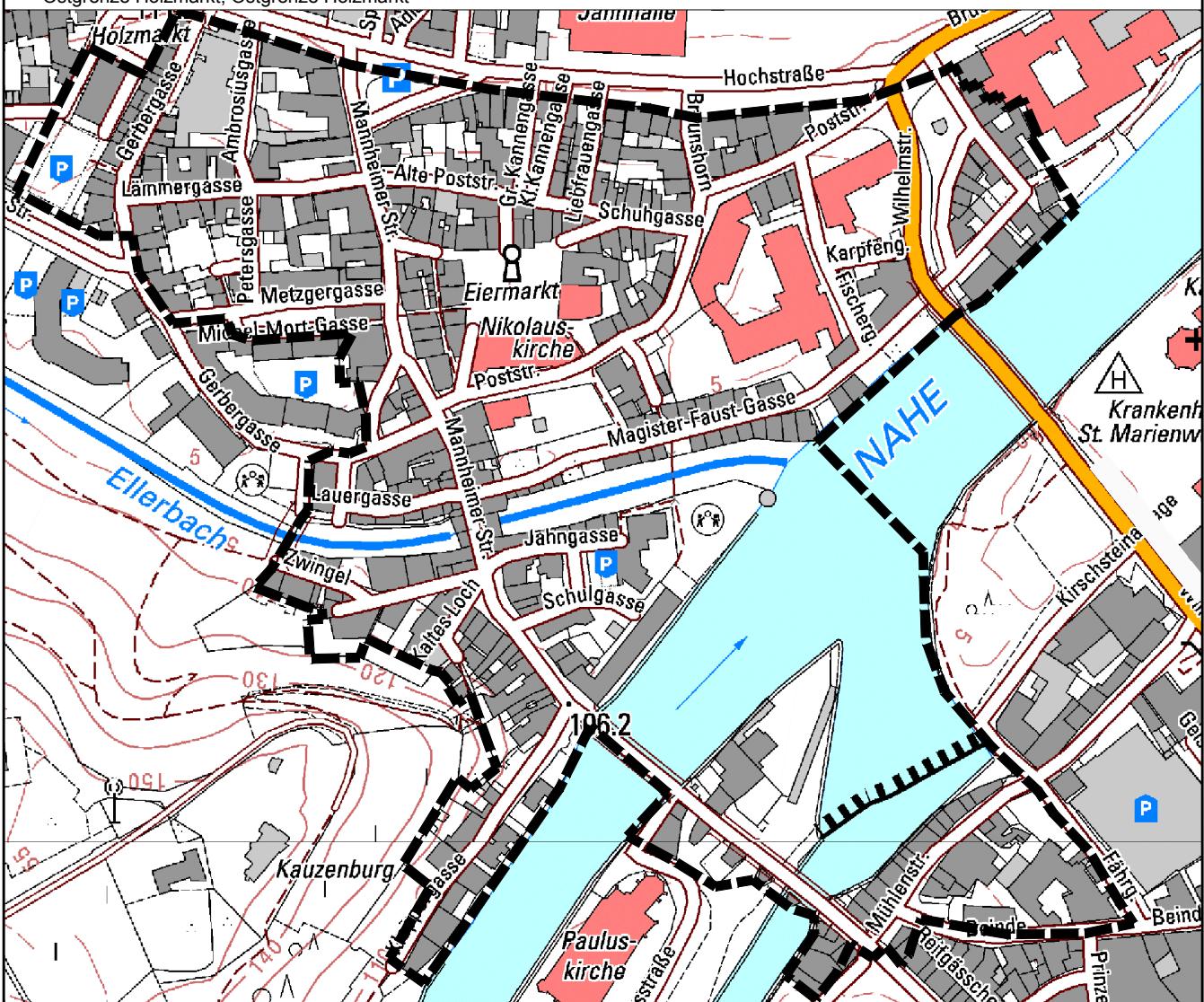
## "Kreuznacher Neustadt - historischer Stadtkern"



Geltungsbereich zur Änderung der Satzung der Stadt Bad Kreuznach über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Kreuznacher Neustadt - historischer Stadtkern"

### Grenzbeschreibung

Südgrenze Hochstraße, Ostgrenze Magister-Faust-Gasse, Ostgrenzen Flur 69 Nr. 6, 7, 8, 9/3, 12, 13, 311/14, 309/14, Nordgrenze Nahe, geradlinige Verbindung zur Nordostecke Flur 69 Nr. 3/16, Ostgrenze Mühlenteich, Westgrenze Kirschsteinanlage, Westgrenze Fährgasse, Nordgrenze Beinde, geradlinige Verbindung zur Südgrenze Flur 77 Nr. 348/2, Südgrenzen Flur 77 Nr. 348/2, 347/1, Ostgrenze Mannheimer Straße, geradlinige Verbindung zur Nordwestgrenze Mühlenstraße, Nordwestgrenzen Mühlenstraße und Rossstraße, Südostgrenze Mühlenteich, entlang der Südwestgrenzen der Brückenhäuser bis zur Südostgrenze Nahe, Westgrenze Nahebrücke, Nordwestgrenze Nahe bis zum Ende der Klappergasse, Nordwestgrenze Klappergasse, Westgrenze Flur 68 Nr. 3/2, Nordwestgrenzen Flur 68 Nr. 3/2, 174/9, 173/10, 10, 210/11, 18/6, Westgrenzen Flur 68 Nr. 25/1, 248/28, 36, 37, 41, 42, 43, 194/3, 194/2, 195/2, Westgrenze Zwingel, Ostgrenze Gerbergasse, Ost- und Nordgrenze Flur 70 Nr. 150/8, Ostgrenze Gerbergasse, Nordgrenze Van-Recum-Straße, Westgrenzen Flur 70 Nr. 231/9, 231/8 bis zum Schnitt mit der Verlängerung der Nordgrenze Flur Nr. 231/2, geradlinige Verbindung zur Ostgrenze Holzmarkt, Ostgrenze Holzmarkt



Größe des Plangebietes 10,9 ha

M. 1:3000

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Bad Kreuznach, den 22.05.2018

Im Auftrag