

öffentlich  nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 650	Datum 25.05.2018	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 18/206
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		12.06.2018

Betreff

**Bauliches Grundschulkonzept; Auftragsvergabe**

## Beschlussvorschlag

Der Ausschuss beschließt, den Auftrag für das bauliche Grundschulkonzept zum Angebotspreis von brutto 117.265,56 €, an das Büro GPE Projekt zu erteilen.

## Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 12.06.2018	TOP 9
Beratung		

## Beratungsergebnis

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

Beschlussausfertigungen an:

## Problembeschreibung / Begründung

Aufgrund der zum Teil bereits überlasteten Grundschulen, des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses und der notwendigen Umstrukturierung der vorhandenen Grundschulen auf Ganztagschulen, wurde ein Schulentwicklungsplan bei der Projektgruppe biregio in Bonn beauftragt. Die Studie wurde im Dezember 2016 fertiggestellt.

Sie beinhaltet eine detaillierte Untersuchung bezüglich der vorhandenen Schülerzahlen an den Grundschulen und der zu erwartenden Schülerzahlentwicklung. Die Handlungsempfehlungen wiederum enthalten mehrere Varianten und konnten noch nicht abschließend geklärt werden.

Um notwendige Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen in den Grundschulen in den nächsten Jahren gemäß eines abgestimmten Gesamtplans entwickeln und umsetzen zu können, fehlt eine spezifizierte Betrachtung im Hinblick auf die Entwicklung in Bad Kreuznach und eine konkretere Handlungs- und Planungsempfehlung.

Daraufhin wurde die Leistungsanforderung für eine konkretere Entwicklung eines Grundschulkonzepts verfasst:

„Aufgabenstellung der hier ausgeschriebenen Planungsleistung ist die Umsetzung des Schulentwicklungsplans bzgl. zukünftiger Bauaufgaben und Budgeteinteilungen bis 2030 im Hinblick auf die kommunalen, planerischen, technischen, pädagogischen und finanziellen Möglichkeiten.“ (Auszug aus der Leistungsanforderung). Weiterhin ist die Zuteilung der Schulbezirke zu überprüfen und ggf. neu zu fassen.

Im November 2017 wurden 6 Büros angefragt, ob sie Interesse haben, für die Planung einer baulichen Grundschulkonzeption für Bad Kreuznach ein Angebot abzugeben.

Drei Büros sind dieser Aufforderung gefolgt und haben ihr Angebot und eine entsprechende Erläuterung eingereicht.

Nach den jeweiligen Präsentationsterminen hatten die Büros die Gelegenheit ihr Angebot nochmals zu überarbeiten.

Nach einer in der Angebotsaufforderung bereits bekannt gemachten Bewertungsmatrix wurden die Angebote von Herrn Christ, Frau Gigga, Herrn Bernd und Frau Post beurteilt.

Aufgrund dieser Bewertung wird der Planungsauftrag für die Entwicklung des baulichen Grundschulkonzepts erteilt.

An erster Stelle in der Bewertung liegt das Angebot der Planungsbüros GPE Projekt. Die Auftragssumme beläuft sich auf brutto 117.265,56 €.

Es ist geplant, die Planungsaufgabe auf die Jahre 2018 und 2019 zu verteilen.

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

Problembeschreibung / Begründung (Fortsetzung)

öffentlich  nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/610	Datum 24.05.2018	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 18/205
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		12.06.2018

Betreff

**Städtebauliche Erneuerung, Teilprogramm Stadtumbau, ISEK „Kernbereich Bad Münster“;  
Vorstellung des Entwurfs zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Inhalt der Mitteilung:

**1. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)**

Das Planungsbüro Firu mbH aus Kaiserslautern wird den Entwurf des ISEKs Stadtumbau „Kernbereich Bad Münster“ in der Ausschusssitzung vorstellen. Hierbei wird sich das Büro auf die Entwicklungsziele und geplanten Maßnahmen konzentrieren, da die Ergebnisse der Bestandsaufnahme erfolgte bereits im Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr und im Ortsbeirat Bad Münster am Stein-Ebernburg vorgestellt wurden. Aufgrund eines noch abzuwartenden Abstimmungsgespräches mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) können die Maßnahmenvorschläge erst in der Sitzung vollständig vorgestellt werden.

Das ISEK formuliert fünf verschiedene Handlungsschwerpunkte mit jeweils zugeordneten Entwicklungszielen. Die Handlungsschwerpunkte mit Entwicklungszielen sind in Anlage 1 dargestellt. Das Entwicklungsziel der Ersatzfreiraumkante ist noch, je nach Abstimmungsergebnis mit der ADD, zu ergänzen.

**2. Abgrenzung des Fördergebietes**

Nach der Untersuchung möglicher Erweiterungen des Plangebietes soll das vorläufige Untersuchungsgebiet um die Grünflächen/ den Platzbereich am nördlichen Kapitän-Lorenz-Ufer/ Nahestraße ergänzt werden. Durch diese Ergänzung kann eine einheitliche Aufwertung und zusammenhängende Gestaltung des Kapitän-Lorenz-Ufers erfolgen.

Der Kunapark in der Gemarkung Ebernburg soll nicht in das Fördergebiet aufgenommen werden. Auch wenn die Fläche des Kunaparks als untergenutzt angesehen werden kann, so bildet sie aufgrund der Trennung durch die Nahe keine räumliche Einheit mit dem Kurpark in Bad Münster. Des Weiteren bestehen hier keine groben Gestaltungsmängel, so dass in Anbetracht des zur Verfügung stehenden finanziellen Rahmens ein Aufnahme in das Fördergebiet nicht empfohlen wird.

Die Wohnbau- bzw. Kurgebietsfläche nordwestlich der Kurhausstraße bis zur Berliner Straße soll ebenfalls nicht in das Förderprogramm aufgenommen werden. Gemäß Bestandsanalyse befinden sich die in dem Bereich überwiegend vorhandenen Wohngebäude in einem guten Zustand. Für die leer stehenden Grundstücke des ehemaligen Kurhotels an der Kurhausstraße und der ehemaligen LVA-Klinik wurden bereits die Bebauungspläne geändert, so dass eine Nachnutzung der privaten

## Fortsetzung

Grundstücke erfolgen kann. Für beide Grundstücke bestehen bereits konkrete Bauabsichten gem. Bebauungsplan. Des Weiteren wurde auch der Bebauungsplan für eine Erweiterung der Geriatrischen Fachklinik erarbeitet, so dass diese auch eine Aufwertung erfährt. Auch wenn die Rheingrafenstraße, insbesondere nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auf den Flächen der Geriatrie und der LVA einer Sanierung bedarf, so wird diese mit Blick auf die zur Verfügung stehenden Fördermittel nicht mit ins Fördergebiet aufgenommen. Eine Sanierung der Straße, welche sich über Anliegerbeiträge mitfinanziert, kann auch bei Bedarf unabhängig vom Stadtumbau, jedoch abgestimmt auf das Straßenbild der Kurhausstraße, durchgeführt werden.

Der Wanderweg zur Gans soll ebenfalls nicht in das Fördergebiet aufgenommen werden. Zum einen entspricht die Errichtung bzw. Sanierung eines Wanderwegs nicht der Förderkulisse des Stadtumbaus und zum anderen können hierfür andere Fördermittel, wie z.B. aus dem LEADER-Projekt beantragt werden.

Der Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes „Stadtumbau Kernbereich Bad Münster“ ist in Anlage 2 dargestellt.

### **3. Bisheriger Verfahrensablauf:**

#### **Bewerbung zum Förderprogramm**

Gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr vom 18.02.2016 hatte die Verwaltung am 19.02.2016 die Bewerbung zum Förderprogramm „Stadtumbau West“ beim Ministerium des Innern, für Sport und Infrastruktur des Landes Rheinland-Pfalz eingereicht. Hierzu wurden im Vorfeld ein Bericht über den städtebaulichen Handlungsbedarf, die geplanten Maßnahmen sowie ein Vorschlag zum abgegrenzten Plangebiet durch die Verwaltung erarbeitet.

#### **Stadtratsbeschluss zur vorbereitenden Untersuchung**

Der Stadtrat hatte am 27.10.2016 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit oder erforderlicher städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen nach dem BauGB sowie die vorläufige Festlegung eines Untersuchungsgebietes beschlossen. Dieser Beschluss stand unter dem Vorbehalt und der Maßgabe eines positiven Bewilligungsbescheides seitens der zuständigen Bewilligungsbehörde (Ministerium des Innern und für Sport).

#### **Zusage des Ministeriums und vorbereitende Untersuchungen**

Mit Datum vom 26.10.2016 erfolgte die Zusage des Ministeriums zum Förderantrag, sodass im nächsten Schritt die vorbereitenden Untersuchungen gem. § 140 und 141 BauGB eingeleitet werden können. Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist es unter anderem, grundlegende Untersuchungen (z. B. Ermittlung von Kenndaten zur sozio-ökonomischen und demographischen Entwicklung) durchzuführen, die Ziele und Zwecke der Sanierung zu bestimmen und zu erörtern und entsprechende städtebauliche Planungen vorzubereiten.

#### **Bekanntmachung des vorläufigen Untersuchungsgebietes und Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen**

Der Beschluss zur Bekanntmachung des vorläufigen Untersuchungsgebietes erfolgte am 15.12.2016 durch den Stadtrat. Das vorläufige Untersuchungsgebiet sowie der Einleitungsbeschluss über die vorbereitenden Untersuchungen wurden am 17.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

### **Auftragsvergabe zur Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**

Die Planungsleistung zur Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde im März 2017 deutschlandweit ausgeschrieben. Den Zuschlag erhielt das Planungsbüro Firu mbH aus Kaiserslautern.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Bereits am 08.02.2017 fand eine Auftaktveranstaltung zur allgemeinen Information sowie zur Beteiligung in Form einer Stärken-Schwächen-Abfrage statt. Nachdem das im Juni 2017 beauftragte Planungsbüro die Arbeiten aufgenommen hatte, fand am 25.09.2017 ein Bürgerworkshop, am 27.09.2017 ein Familienworkshop und am 03.11.2017 eine Stadtsafari mit einer Grundschulklasse aus Bad Münster am Stein-Ebernburg statt. Zusätzlich wurde eine Befragung an der Realschule Plus am Rotenfels durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Veranstaltungen wurden in das ISEK eingearbeitet.

### **4. Weitere Vorgehensweise:**

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange**

Nach Vorstellung des Entwurfs zum ISEK soll den politischen Gremien die Möglichkeit zur Beratung gegeben werden. Hierzu werden die Unterlagen des ISEK noch zur Verfügung gestellt. Nach der Sommerpause soll im August gem. § 171b Abs. 3 BauGB nach §139 BauGB die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 1-4 und 6 BauGB durchgeführt werden. Die Träger öffentlicher Belange werden schriftlich um Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden ausgewertet und der Abwägung zugeführt. Nach erfolgter Zustimmung durch die politischen Gremien wird das ISEK der ADD zur Prüfung und Abstimmung vorgelegt.

#### **Beschluss des ISEKs**

Nach erfolgter Abstimmung mit der ADD wird das ISEK dem Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr und dem Ortsbeirat Bad Münster am Stein-Ebernburg vorgelegt, bevor es durch den Stadtrat beschlossen wird.

#### **Anlagen:**

1. Handlungsfelder und Entwicklungsziele
2. Abgrenzungsvorschlag des Fördergebietes

## **Handlungsschwerpunkte im Stadtumbaugebiet**

Auf der Grundlage der Strategie und den Ergebnissen aus den Bestandsanalysebetrachtungen für das Stadtumbaugebiet sowie vor dem Hintergrund der Notwendigkeit zeitlicher und inhaltlicher Prioritäten wurden folgende Handlungsschwerpunkte identifiziert. Dabei kann zwischen thematischen und räumlichen Handlungsschwerpunkten unterschieden werden.

### **Thematische Handlungsschwerpunkte:**

- **Handlungsschwerpunkt 1:** Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes
- **Handlungsschwerpunkt 2:** Aufwertung von Straßen
- **Handlungsschwerpunkt 3:** Aufwertung des Immobilienbestandes
- **Handlungsschwerpunkt 4:** Etablierung von Folgenutzungsmöglichkeiten
- **Handlungsschwerpunkt 5:** Rückbau nicht mehr benötigter Kurinfrastruktur

### **Räumliche Handlungsschwerpunkte:**

- Goetheplatz
- Kurpark
- Kurpark II
- Gradierwerk Ost
- Ehemaliges Hallenbewegungsbad und Freifläche
- Wegeachse Goetheplatz – Promenade zur Nahe
- Kurmittelhaus
- Kapitän-Lorenz-Ufer
- Kurhausstraße
- Fährhaus / Huttental
- Grünfläche am Naheradweg
- Straße Salinenhof
- Freibad
- Minigolfanlage

<b>Handlungsschwerpunkt 1:</b> <b>Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes</b>	
<b>ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DAS STADTUMBAUGEBIET</b>	<b>RÄUMLICHE ZUORDNUNG</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktiveren des Kapitän-Lorenz-Ufers als Promenade</li> <li>▪ Herstellung der Barrierefreiheit im Untersuchungsgebiet</li> <li>▪ Neugestaltung Kurpark II</li> <li>▪ Gestalterische Aufwertung des Goetheplatzes als Eingangsbereich des Kurgebietes</li> <li>▪ Gestalterische Aufwertung des Kurpark I</li> <li>▪ Etablierung einer Zwischennutzung auf der Freifläche des ehemaligen Hallenbewegungsbades</li> <li>▪ Gestalterische Aufwertung des Huttentals</li> <li>▪ Gestalterische Aufwertung der Grünfläche am Naheradweg</li> <li>▪ Gestalterische Aufwertung Straße Salinenhof</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kapitän-Lorenz-Ufer</li> <li>▪ Kurpark II</li> <li>▪ Goetheplatz</li> <li>▪ Kurpark</li> <li>▪ Ehemaliges Hallenbewegungsbad und Freifläche</li> <li>▪ Kurhausstraße</li> <li>▪ Huttental</li> <li>▪ Grünfläche am Naheradweg</li> <li>▪ Straße Salinenhof</li> </ul>
<b>Handlungsschwerpunkt 2:</b> <b>Aufwertung von Straßen</b>	
<b>ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DAS STADTUMBAUGEBIET</b>	<b>RÄUMLICHE ZUORDNUNG</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufwertung des Kapitän-Lorenz-Ufers als shared-space</li> <li>▪ Aufwertung der Kurhausstraße als attraktive Fußgängerzone</li> <li>▪ Aufwertung der Straße Salinenhof als verkehrsberuhigter Bereich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kapitän-Lorenz-Ufer</li> <li>▪ Kurhausstraße</li> <li>▪ Straße Salinenhof</li> <li>▪ Nahestraße</li> </ul>
<b>Handlungsschwerpunkt 3:</b> <b>Aufwertung des Immobilienbestandes</b>	
<b>ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DAS STADTUMBAUGEBIET</b>	<b>RÄUMLICHE ZUORDNUNG</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Investoren/Käufersuche für das Kurmittelhaus</li> <li>▪ Sanierung Kurmittelhaus</li> <li>▪ Sanierung privater Bausubstanz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kurmittelhaus</li> <li>▪ Kapitän-Lorenz-Ufer</li> <li>▪ Naheradweg</li> </ul>

**Handlungsschwerpunkt 4:**  
**Etablierung von Folgenutzungsmöglichkeiten**

<b>ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DAS STADTUMBAUGEBIET</b>	<b>RÄUMLICHE ZUORDNUNG</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etablierung von Nutzungsmöglichkeiten außerhalb der Kurnutzung und für andere Zielgruppen im Kurpark II</li> <li>▪ Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Nutzungsfindung für das Kurmittelhaus</li> <li>▪ Zwischen Nutzung für die Freifläche des ehemaligen Hallenbewegungsbades</li> <li>▪ Ideenentwicklung für eine möglicherweise notwendige Folgenutzung im Bereich Freibad / Minigolfanlage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kurpark II</li> <li>▪ Kurmittelhaus</li> <li>▪ Freifläche ehem. Hallenbewegungsbad</li> <li>▪ Freibad</li> <li>▪ Minigolfanlage</li> </ul>

**Handlungsschwerpunkt 5:**  
**Rückbau nicht mehr benötigter Kurinfrastruktur**

<b>ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DAS STADTUMBAUGEBIET</b>	<b>RÄUMLICHE ZUORDNUNG</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rückbau von nicht mehr benötigten Kuranlagen im Kurpark II</li> <li>▪ Rückbau Hallenbewegungsbad</li> <li>▪ Erkundung der Soleleitungen</li> <li>▪ Rückbau nicht mehr benötigter Soleleitungen und zugehöriger Infrastruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vollständiges Kurgebiet</li> </ul>

Die Entwicklungsziele für das Gradierwerk Ost werden nach Abstimmung mit der ADD ergänzt.

öffentlich  nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/61	Datum 29.05.2018	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 18/212
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		12.06.2018

Betreff

**Aufstellung Bebauungsplan „Zwischen Nahe, Kurhausstraße und Dr.-Alfons-Gamp-Straße“ (Nr. 12/13)**

- a. Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens
- b. Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- c. Beschleunigtes Verfahren sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
- d. Durchführungsvertrag

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. über den Antrag des Vorhabenträgers zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß §12 Abs. 2 BauGB positiv zu entscheiden und
- b. zur städtebaulichen Entwicklung des Bereiches zwischen Nahe, Kurhausstraße und Dr.-Alfons-Gamp-Straße die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beschließen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Zwischen Nahe, Kurhausstraße und Dr.-Alfons-Gamp-Straße“ (Nr. 12/13). Die Plangebietsabgrenzung und -beschreibung ist dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan zu entnehmen.
- c. dem beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB und dem Verzicht auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht (§ 2 Abs.4 BauGB) zuzustimmen, die Verwaltung zu beauftragen, das Verfahren weiter voranzutreiben und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beschließen.
- d. die Verwaltung mit der Abstimmung eines Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger zu beauftragen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 12.06.2018	TOP 11
Beratung		

Beratungsergebnis

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

Beschlussausfertigungen an:

### Ist-Zustand

Das Gebiet zwischen Nahe, Dr. Alfons-Gamp-Straße, der Bebauung Kurhausstraße 10a-d und der Kurhausstraße ist bebaut und wird seit etwa 55 Jahren durch die Augusta-Klinik (Rheumatologie, Orthopädie und Physikalische Medizin) genutzt.

Die vorhandene Gebäudestruktur der Augusta-Klinik (rote Markierung im unten abgebildeten Luftbild) stellt sich äußerst heterogen dar. Gebäudehöhen, Dachformen und Strukturen spiegeln die Entwicklung der Nutzung wieder und ergeben einen langgestreckten Gebäudekomplex, der durch An- und Verbindungsbauten ein Großteil des Geländes umfasst.



**Luftbild mit vorgesehenem Planbereich (weiße Linie) und der bisherigen Bebauungsstruktur (rote Linie)**

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

#### Stellungnahme der Augusta-Klinik (20.08.2015)

„Wie allen Beteiligten bekannt ist, besteht die derzeitige Klinik aus mehreren Gebäudeteilen, die unterschiedliche Altersstrukturen haben. Die älteren Teile wurden in der Vergangenheit mit neuen Gebäuden verbunden, aber zu einem Zeitpunkt wo das Thema „Barrierefreiheit“ nicht bewußt war. Wir haben daher in der Vergangenheit im Rahmen unserer Möglichkeiten entsprechende umfangreiche Umbaumaßnahmen durchgeführt, um den Großteil der Gebäudeflächen barrierefrei zu gestalten, teilweise mit Rampen um das unterschiedliche Niveau der verschiedenen Gebäude- teile auszugleichen.“

Die zukünftige Entwicklung im Gesundheitswesen erfordert jedoch u.a. eine durchgängige behindertengerechte Lösung mit entsprechender technischer Infrastruktur wie etwa einem größerem Aufzug, der in den jetzigen Gebäude nicht installiert werden kann. Gleichzeitig ist das Klinikgebäude an der Kurhausstrasse mit keinem Aufzug ausgestattet und auch wirtschaftlich nicht umrüstbar. Ein weiteres Problem ergibt sich bei einer Aufstockung der Betten beim Nachweis der Parkplätze, die ohne Tiefgarage nicht nachgewiesen werden können. Daher ist die einzige sinnvolle Lösung eine komplette Neuplanung der Gebäude mit Gesundheitseinrichtung und Wohnen im Quartier.“

#### **Zu Beschlussvorschlag a. Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

In seiner Sitzung vom 15.02.2018 hat der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr entschieden, dass das Verfahren als Vorhabenbezogener Bebauungsplan weiter geführt werden soll. (Grenzbeschreibung Anlage 1)

Mit Schreiben vom 25.05.2018 hat der Vorhabenträger den Antrag auf Einleitung des Verfahrens gestellt. (Anlage 2). Weiterhin hat er Planunterlagen mit Datum 18.05.2018 beigefügt, auf deren Basis die weitere Planung fußen soll. (Anlage 3).

#### **Zu Beschlussvorschlag b. Ziel des Bebauungsplanes**

Der Gebäudebestand der Augusta-Klinik ist sanierungsbedürftig und nur unter hohem wirtschaftlichem Aufwand zu optimieren. Aus vorgenannten Gründen soll der zusammenhängende Gebäudekomplex durch eine Neubebauung ersetzt werden.

Die bisherige aus verschiedenen Baukörpern zusammengesetzte Bebauung soll durch Einzelbaukörper aufgelöst werden und so eine städtebauliche Auflockerung bewirken. Hierdurch sollen ebenfalls Blickbeziehungen zwischen der Kurhausstraße über einen neuen Platz zur Nahe geschaffen werden. Im Erdgeschoss sollen öffentliche Nutzungen den Charakter der Kurhausstraße stärken.

Die Gebäude direkt an der Kurhausstraße sollen sich in der Höhe den Höhen der bestehenden Gebäude angleichen. Auch die Art der Dachneigung und Dachart soll sich, dem Charakter der Kurhausstraße entsprechend, in der neuen Bebauung wieder spiegeln.

Zurzeit befinden sich die Grundstücke im Bereich des § 34 BauGB. Dies bedeutet, eine Neuplanung muss sich lediglich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung „einfügen“. Damit bestehen nur sehr geringe Einflussmöglichkeiten der Stadt auf die konkrete Planung.

Auf der Südseite wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 12/12 aufgestellt, um die gewachsene Bebauung städtebaulich zu ordnen und für die Zukunft eine zielgerichtete Entwicklung zu ermög-

lichen.

Zur Entwicklung eines nachhaltigen städtebaulichen Projektes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

### **Zu Beschlussvorschlag c. Verfahren**

Nach Prüfung durch die Verwaltung sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt, da

- der Bebauungsplan eine innerhalb des Siedlungskörpers gelegene Fläche umfasst und damit die Innenentwicklung zum Ziel hat,
- die nach § 19 BauNVO zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfasst,
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen,

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Das Planverfahren unterliegt nicht der Eingriffsregelung.

Auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie den Angaben nach § 2a und 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB werden daher im vorliegenden Verfahren verzichtet. Es wird, um eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu ermöglichen, am zweistufigen Beteiligungsverfahren festgehalten.

Die Ziele des Klimaschutzes (u.a. Verringerung von Wärmeinseleffekten) sollen bei der Planung durch entsprechende Festsetzungen (Baumpflanzungen, Fassaden- oder Dachbegrünung) berücksichtigt werden.

### **Anlage**

1. Grenzbeschreibung
2. Antrag des Vorhabenträgers
3. Pläne des Vorhabenträgers

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH**  
"Zwischen Nahe, Kurhausstraße und Dr.-Alfons-Gamp-Straße"  
( 12/13 )



**Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

**Grenzbeschreibung**

Gemarkung Bad Kreuznach Flur 67

Straßenmitte Dr.-Alfons-Gamp-Straße; Nordwest- und Westgrenze Flur 67 Nr. 64/5; West- und Nordwestgrenze Flur 67 Nr. 132/69; Ostgrenzen Flur 67 Nr. 132/69, 71, 70; Südost- und Westgrenze Flur 67 Nr. 132/69; Südostgrenze Flur 67 Nr. 64/5; Ostgrenze Flur 67 Nr. 64/1; Nordwestgrenze Flur 67 Nr. 64/3; Ostgrenzen Flur 67 Nr. 64/3, 67/3; Südostgrenze Flur 67 Nr. 67/3



Größe des Plangebietes ca. 0,53 ha

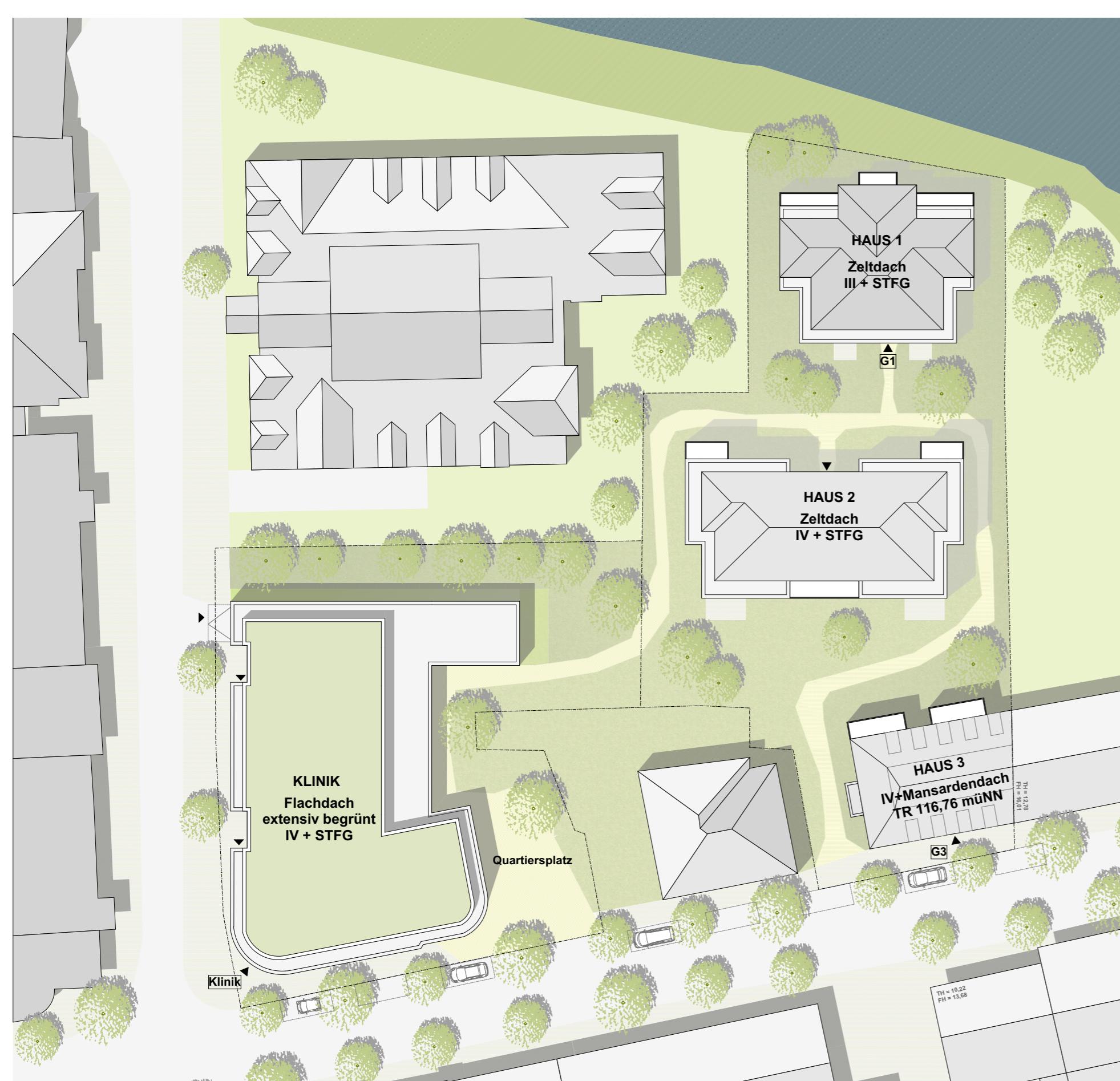
M. 1:2500

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Bad Kreuznach, den 15.05.2018

Im Auftrag



Grundstücksgröße insgesamt 5.013 m<sup>2</sup>,  
geplante Aufteilung:  
Klinikbereich: 2.167 m<sup>2</sup>  
Wohnbereich: 2.846 m<sup>2</sup>

Strukturdaten SO (Kugegebiet)

1) GRZ I 0,62  
Grundstücksgröße Klinik: 2167 m<sup>2</sup>

Grundfläche Gebäude:	1133	m <sup>2</sup>
Grundfläche Terrasse:	215	m <sup>2</sup>
Grundfläche Dachüberstände, Balkone, Vordächer:	0	m <sup>2</sup>
Sonstiges	0	m <sup>2</sup>
<b>Summe aller Grundflächen I:</b>	<b>1348</b>	m <sup>2</sup>

2) GRZ II 0,76

Grundfläche Garagen, Carport, Tiefgaragen o. ä. Flächen	0	m <sup>2</sup>
Grundfläche offene Stellplätze	0	m <sup>2</sup>
Grundfläche Zufahrt	19	m <sup>2</sup>
Grundfläche Gehwege (fußläufig)	278	m <sup>2</sup>
Grundfläche Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser)	0	m <sup>2</sup>
Sonstiges (z. B. Unterbauung des Grundstückes)	0	m <sup>2</sup>
<b>Summe aller Grundflächen II:</b>	<b>297</b>	m <sup>2</sup>

3) GFZ 2,09

Grundstücksgröße Klinik: 2167 m<sup>2</sup>

EG	1133	m <sup>2</sup>
1.OG	1133	m <sup>2</sup>
2.OG	1133	m <sup>2</sup>
3.OG	1133	m <sup>2</sup>
Attika Klinik (Nicht Vollgeschoss)	0	m <sup>2</sup>
<b>Summe aller Grundflächen:</b>	<b>4532</b>	m <sup>2</sup>

Strukturdaten WA (allgemeines Wohngebiet)

1) GRZ I 0,42  
Grundstücksgröße Wohnbereich: 2846 m<sup>2</sup>

Grundfläche Gebäude:	1061	m <sup>2</sup>
Grundfläche Terrassen:	121	m <sup>2</sup>
Grundfläche Dachüberstände, Balkone, Vordächer:	0	m <sup>2</sup>
Sonstiges	1182	m <sup>2</sup>

2) GRZ II 0,57

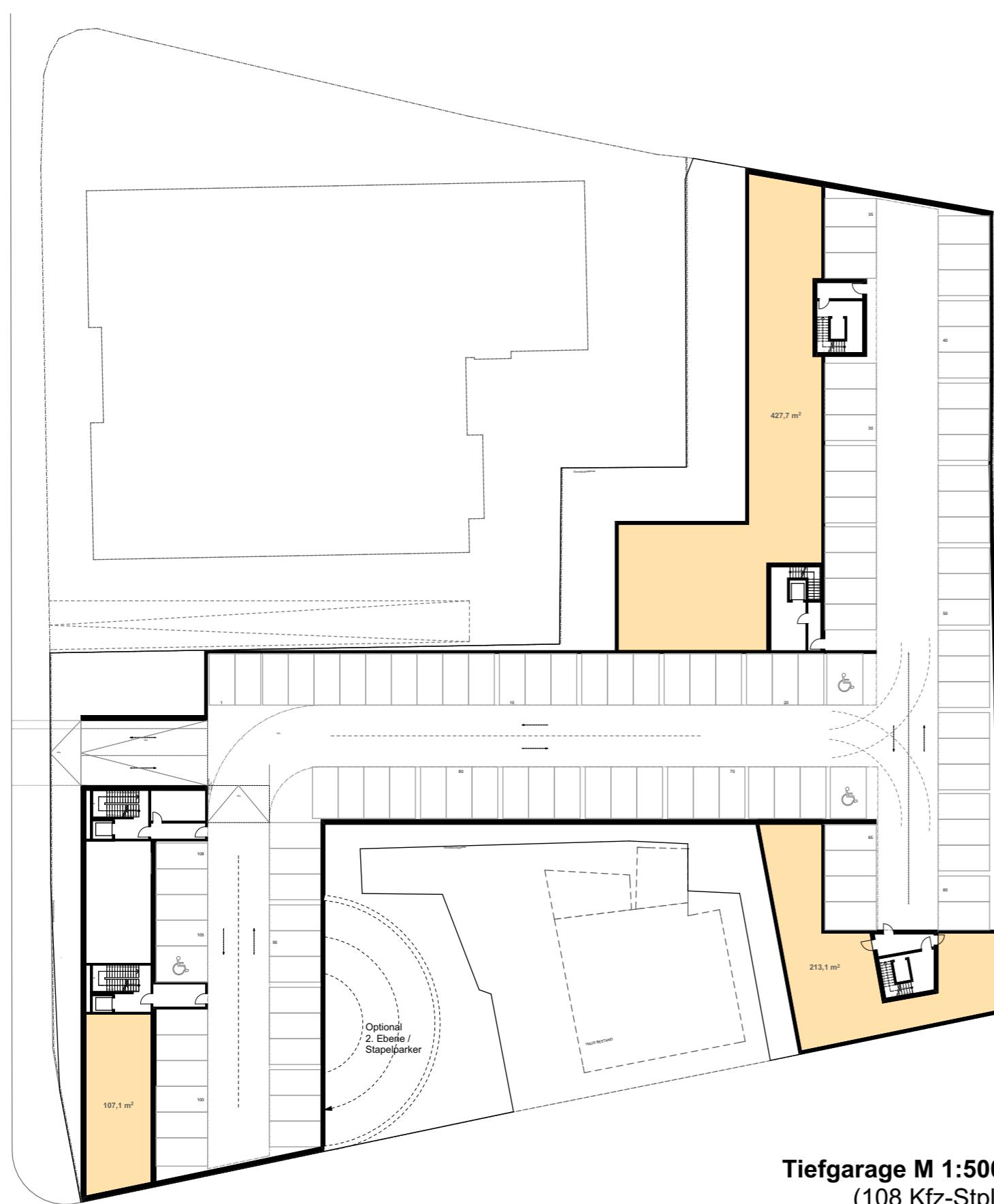
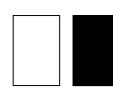
Grundfläche Garagen, Carport, Tiefgaragen o. ä. Flächen	0	m <sup>2</sup>
Grundfläche offene Stellplätze	0	m <sup>2</sup>
Grundfläche Zufahrt	0	m <sup>2</sup>
Grundfläche Gehwege (fußläufig)	317	m <sup>2</sup>
Grundfläche Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser)	120	m <sup>2</sup>
Sonstiges (z. B. Unterbauung des Grundstückes)	0	m <sup>2</sup>
<b>Summe aller Grundflächen II:</b>	<b>437</b>	m <sup>2</sup>

3) GFZ 1,37

Grundstücksgröße Wohnbereich: 2846 m<sup>2</sup>

EG	1061	m <sup>2</sup>
1.OG	1061	m <sup>2</sup>
2.OG	1061	m <sup>2</sup>
3.OG	707	m <sup>2</sup>
<b>Summe aller Grundflächen:</b>	<b>3890</b>	m <sup>2</sup>





## Ermittlung des Stellplatzbedarfs

Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	Umfang	Berechnungs-Grundlage	Stpl.- Bedarf
<b>1 Wohngebäude</b>				
1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1 Stpl. je Wohnung < 50 qm	16	Wohnungen 1	<b>16</b>
	1,5 Stpl. je Wohnung > 50 qm	39	Wohnungen 1,5	<b>59</b>
1.3 Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Wohnung	22	Wohnungen 0,2	<b>4</b>
		77	WE Gesamt	
<b>2 Gebäude mit Büro- Verwaltungs- und Praxisräumen</b>				
2.2 Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungs- räume, Arzträume u. dergleichen) (Klinikflächen im EG werden als Arzträume berechnet)	1 Stpl. je 20-30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mind. 3 Stp.	431	m <sup>2</sup> Nutzfläche 25	<b>17</b>
<b>6 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>				
6.1 Gaststätten (30 % der Bistrofläche werden als öffentliche Gaststätte berechnet)	1 Stpl. je 6-12 m <sup>2</sup> Gastrum	92	m <sup>2</sup> Gastrum 9	<b>10</b>
<b>7 Krankenanstalten</b>				
7.2 Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung (z.B. Schwerpunktkrankenhäuser, Privatkliniken)	1 Stpl. Je 3-4 Betten	24	Betten 3,5	<b>7</b>
Gesamtzahl der notwendigen Stellplätze nach Nutzungsart und Größe				<b>113</b>

