

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 06.12.2018	Sitzung-Nr. 10/2018
Sitzungsort Sitzungszimmer im Else-Liebler-Haus, Stromberger Straße 1	Sitzungsdauer (von - bis) 17:31 bis 20:07	

1. Laut Einladung öffentliche Sitzung TOP 1 bis 10, nicht öffentliche Sitzung TOP 11.
2. Sitzungsteilnehmer siehe beiliegendes Teilnehmerverzeichnis.
3. Die Vorsitzende, Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer, eröffnet die Sitzung. Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde. Außerdem stellt sie die Beschlussfähigkeit fest.
4. Es wurden folgende Unterlagen ausgeteilt:
  - a. zu TOP 2: Beschlussvorlage „Mobil- und Infopunkt, Vergabe Erdarbeiten“, Drucksache Nummer 18/424, sowie als Anlage der Vergabevermerk der Abteilung Hochbau- und Gebäudewirtschaft und der Prüfvermerk des Rechnungsprüfungsamtes
  - b. zu TOP 10: Mitteilung zu Brückes 1, Casino-Gebäude
5. Das Ergebnis der Beratungen ergibt sich aus den Anlagen, die Bestandteil des Protokolls sind.

(Vorsitzende)  
Oberbürgermeisterin

  
 (Schriftführer)

(SPD-Fraktion)

(CDU-Fraktion)

(Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

(Fraktion Die Linke)

(FDP-Fraktion)

(Freie Fraktion)

(Liste Faires Bad Kreuznach e.V.  
und BüFEP)

(Fraktion FWG)

**Teilnehmerverzeichnis**

Gremium <b>Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr</b>		Sitzungstag <b>06.12.2018</b>	Sitzungs-Nr. <b>10/2018</b>
Vorsitzende:			
<b>Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer</b>			
Teilnehmer	anwesend x	von TOP bis TOP (nur wenn nicht gesamte Sitzung)	es fehlten entsch. unentsch.
RM Dr. Rüddel, Heinrich RM Henschel, Andreas	x	Ab 17:39 Uhr	x
RM Grüßner, Peter RM Boos, Michael	x		x
RM Meurer, Günter	x	Ab 17:41 Uhr	
Dindorf, Jörg	x		
RM Menger, Erich	x		
Glöckner, Anette	x		
Wagner, Michael	x		
RM Forster, Magda RM Wirz, Rainer	x		x
RM Kreis, Helmut RM Rapp, Manfred	x		x
Hübner, Michael	x		
RM Klopfer, Werner	x		
RM Sassenroth, Alfons	x		
RM Bläsius, Hermann	x		
Henke, Michael	x		
Kämpf, Robert	x		
Letz, Emanuel Eitel-Hertmanni, Karin	x		x
Wichmann, Jens	x		
RM Dr. Drumm, Herbert Galfe, Michaele	x	Ab 18:06 Uhr, bis 18:40 Uhr	x
Haas, Franz-Josef	x		
RM Delaveaux, Karl-Heinz	x		

Gremium <b>Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr</b>	Sitzungstag <b>06.12.2018</b>	Sitzungsnummer <b>10/2018</b>
Vorsitzende:		
<b>Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer</b>		
<u>Teilnehmer</u>		
<u>Büros</u>		
<u>Stadtbauamt</u>		
Herr Christ Herr Blanz (Schriftführer) Herr Gagliani Frau Peerdeman		
<u>Einladungsverteiler: Verwaltung</u>		
Bürgermeister Heinrich Beigeordneter Schlosser Amt 30 (Frau Häußermann)		
Hauptamt (Pressestelle) Hauptamt (Herr Heidenreich)		
<u>Einladungsverteiler: Ortsvorsteher</u>		
Kohl, Mirko Helmut Gaul-Roßkopf, Dirk Dr. Hertel, Volker Dr. Mackeprang, Bettina Burghardt, Bernd		
<u>Einladungsverteiler: Zur Kenntnis</u>		
Grüßner, Peter Flühr, Karl-Josef Dr. Dierks, Silke		
Kreis, Helmut Franzmann, Tina Manz, Andrea		
Locher, Jürgen Schneider, Barbara Eitel, Jürgen		
Steinbrecher, Peter Zimmerlin, Wilhelm Dr. Drumm, Herbert		



Bad Kreuznach, den 20.11.2018  
Hochstraße 48  
Tel.: 0671 - 800 726  
Fax: 0671 - 800 707

## Einladung

Damen und Herren  
**des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr**

### Nachrichtlich

Mitglieder des Stadtrates  
Abteilungen, Pressestelle, Personalrat

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie gemäß § 46 Abs. 3 Gemeindeordnung (GemO) unter Bekanntgabe der Tagesordnung zur

### **10. Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr**

Donnerstag, den **06.12.2018**

um **17:30 Uhr**

**in das Else-Liebler-Haus**

**Stromberger Straße 1a, 55545 Bad Kreuznach**

ein. Die Beratungsunterlagen sind beigefügt.

Bitte überprüfen Sie anhand der Tagesordnung, ob bei Ihnen zu einzelnen Punkten Ausschließungsgründe vorliegen, und teilen Sie diese gegebenenfalls der/dem Vorsitzenden vor Eintritt in die Tagesordnung mit (§ 22 GemO).

Sollten Sie an der Sitzung nicht teilnehmen können, bitte ich um rechtzeitige Mitteilung. Benachrichtigen Sie für diesen Fall bitte auch umgehend Ihre/n Stellvertreter/in und überlassen Sie dieser/diesem die Einladung und die Beratungsunterlagen (§ 29 Abs. 2 Geschäftsordnung).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Heike Kaster-Meurer  
Oberbürgermeisterin

## Tagesordnung

<u>TOP</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Drucksachen-nummern</u>
<b>öffentlicher Teil:</b>		
1.	Bebauungsplan "Verlängerung Hohe Bell" (Nr. 5/17) Präsentation Bauwert - Zustimmung zum Konzept	18/405
2.	Mobil- und Infopunkt, Erdarbeiten; Auftragsvergabe (Vorlage wird nachgereicht, Submission am 27.11.2018)	
3.	Infrastrukturabgabe im Rahmen der Bauleitplanung Grundsatzbeschluss über die Vorgehensweise	18/394
4.	Umgestaltung Viktoriastraße - Vorschlag für provisorische Umgestaltungsmaßnahmen zur Verkehrsberuhigung	18/409
5.	Flächennutzungsplanänderung Nr. 10 "Hermannstraße" Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens	18/403
6.	Antrag der SPD-Fraktion bzgl. der Prüfung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines Lebensmittelnah- bzw. Vollversorgers in Stadtteil Ebernburg	18/410
7.	Sachstand weiteres Vorgehen Löwensteg	18/411
8.	Umgestaltung des bestehenden Sportplatzes im Stadtteil Ippesheim	18/402
9.	Erarbeitung von Lösungsvorschlägen zur Beseitigung des aktuellen Taubendrecks in den "Vier-Arschbacken" in der Kreuznacher Neustadt	18/401
10.	Mitteilungen und Anfragen	
	a. Bad Münster, Bücherzelle	
	b. Bad Münster, Minigolfplatz 23	
	c. Bad Münster, Parkstreifen Alter Salinenweg	
<b>nichtöffentlicher Teil:</b>		
11.	Mitteilungen und Anfragen	



STADTVERWALTUNG  
BAD KREUZNACH

## Beschlussvorlage

**Federführung:** Stadtplanung und Umwelt  
**Aktenzeichen:** 2017/351  
**Beteiligungen:**

**Drucksachennummer:** 18/405 (2017/351)  
**Beschlussvorlage:** 14.11.2018  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich

---

**Beratungsfolge:**  
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und  
Verkehr

**Sitzungsdatum:**  
06.12.2018

### **Betreff:**

Bebauungsplan "Verlängerung Hohe Bell" (Nr. 5/17)  
Präsentation Bauwert - Zustimmung zum Konzept

---

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat  
gemäß dem Diskussionsergebnis aus dem Ausschuss einem überarbeiteten Konzept zuzu-  
stimmen und beauftragt die Verwaltung auf dieser Grundlage die Planung voranzutreiben.

---

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 06.12.2018	Sitzung-Nr. 10/2018
Sitzungsort Else-Liebler-Haus, Strombergerstraße 1	Sitzungsdauer (von - bis)	

**Beratung/Beratungsergebnis:**

**Zu TOP 01: Bebauungsplan „Verlängerung Hohe Bell“ (Nr. 5/17); Präsentation Bauwert – Zustimmung zum Konzept, Drucksache 18/405**

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer leitet in den TOP ein und begrüßt Herrn Birk (Deutsche Bauwert, Vorhabenträger).

Frau Herrmann (Verwaltung) erläutert die Vorlage.

Der planende Architekt erläutert die Präsentation.

Herr Birk erläutert seine Idee eines „mietpreisgedämpften Wohnraumes“ statt ISB-gefördertem Wohnraumes und stärkerer Verdichtung, Wegfall von Tiefgaragen

Es sprechen die Damen und Herren Klopfer (2), Bläsius, Henke (2), Glöckner, Hübner, Delaveaux, Menger, Wichmann (2) und Meurer.

Es antworten die Vorhabenträger, Herr Christ (Verwaltung), Gagliani (Verwaltung) und Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer.

Dabei wird kontrovers die Verdichtung, die Anzahl an Stellplätzen in Verbindung mit Parken auf der öffentlichen Straße und der Verkehrswende sowie das damit einhergehende Spannungsfeld von bezahlbarem, aber hochwertigem und trotzdem realisierbarem Wohnraum debattiert.

Beratungsergebnis: TOP wird seitens der Verwaltung zurückgezogen.

Ausfertigungen:  
Abt. 610

zu Drucksachennummer: 18/405 (2017/351)

## Erläuterungen

Am 23.11.2017 hat Bauwert das Konzept von GJL Architekten vorgestellt (siehe hierzu Anlage 1). Auf dieser Basis wurde am 24.01.2018 im Ausschuss und am 25.01.2018 im Stadtrat der Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans „Verlängerung Humperdinckstraße und Hohe Bell“ (Nr. 5/17) gefasst.

Der Vorhabenträger hat die städtischen Grundstücke zwischenzeitlich erworben, der städtebauliche Vertrag zur Kostenübernahme und zur Herstellung eines Anteils von 15% gefördertem Wohnraum wurde ebenfalls geschlossen.

Der Vorhabenträger hat zwischenzeitlich die Planungen weiter entwickelt und ein überarbeitetes städtebauliches Konzept vorgelegt (Anlage 2). Der Vorhabenträger wird das Konzept im Rahmen der Sitzung vorstellen und für Fragen bereitstehen.

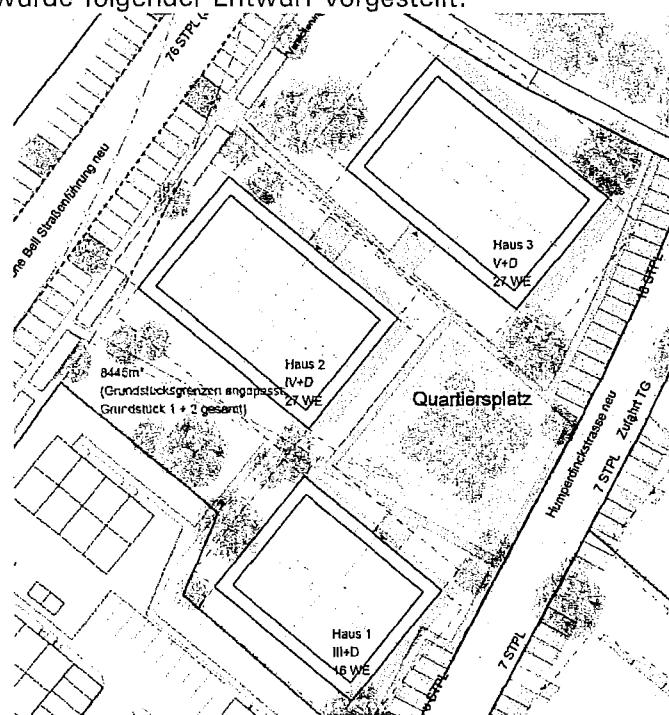
## Variante für den geförderten Wohnraum

Der Vorhabenträger wird eine Variante für den geförderten Wohnraum vorstellen:  
Ein Haus soll wie geplant mit gefördertem Wohnungsbau entstehen. Damit wird die 15%-  
Quote erreicht. Je Wohnung wird 1 Stellplatz hergestellt.

3 Häuser könnten mit mietpreisgedämpftem Wohnraum, d. h. 10-15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, hergestellt werden. Dies unter der Voraussetzung, dass ebenfalls nur 1 Stellplatz je WE in diesen Häusern gefordert wird. Da zwar kleine Wohnungen entstehen sollen, jedoch größer als 50 m<sup>2</sup>, wären 1,5 Stellplätze gemäß Verwaltungsvorschrift notwendig. Der ÖPNV soll durch eine neue Bushaltestelle in direkter Nachbarschaft gesichert werden.

#### **Intensivierung der Planung**

Im November 2017 wurde folgender Entwurf vorgestellt:



(Auszug aus der Präsentation vom November 2017 – GJL, siehe auch Anlage 1)

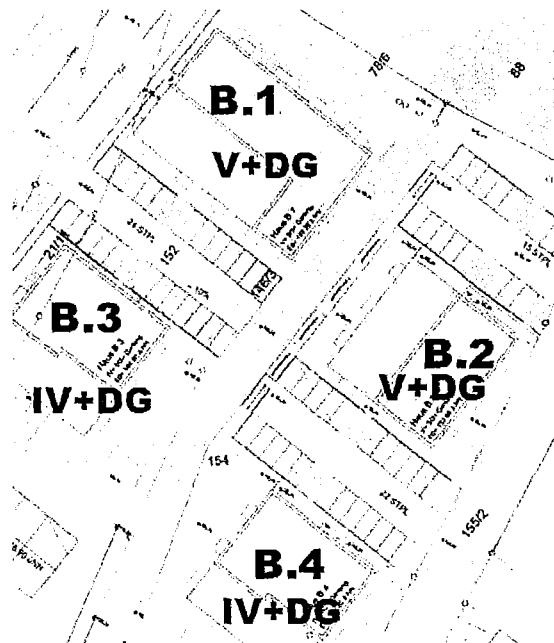
Hiermit war eine Einbindung der angrenzenden Reihenhaus-Bebauung (2VG plus DG) gegeben. Es wurde eine Staffelung von III + DG zu IV + DG zu V + DG vorgenommen. Es waren 3 Ge-

zu Drucksachennummer: 18/405 (2017/351)

bäude vorgesehen.

Die Wohneinheiten waren mit 70 Wohneinheiten benannt.

Für den aktuellen Entwurf wurde nun eine Erhöhung der Gebäudekubaturen vorgestellt, die auch eine Vergrößerung der Zahl der Wohneinheiten zur Folge hat.

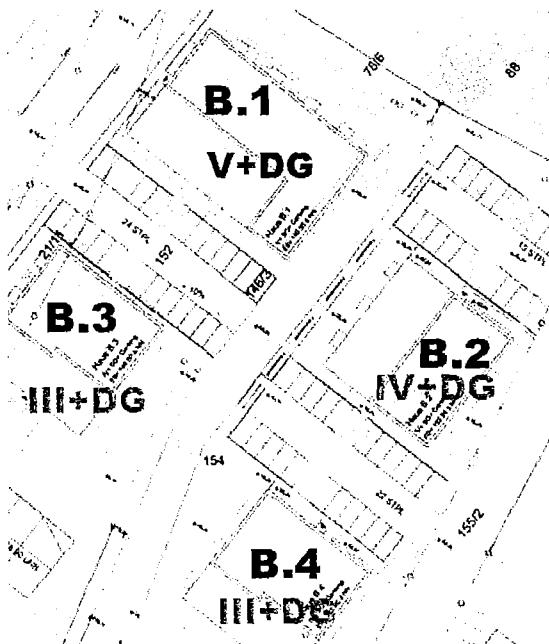


(Auszug aus dem Entwurf Novmeber 2018 – siehe auch Anlage 2)

Somit sind nun 126 Wohneinheiten vorgesehen (eine Mehrung von 56WE) – dies hat natürlich auch einen höheren Stellplatzbedarf zur Folge.

Zu begrüßen ist, dass das Staffelgeschoss zur Reihenhausbebauung hin auf voller Länge zurückspringt.

Aus Verwaltungssicht sollte jedoch auch eine Staffelung erfolgen, die sich der Umgebungsbebauung besser angleicht:



Haus B.1 V + DG

zu Drucksachennummer: 18/405 (2017/351)

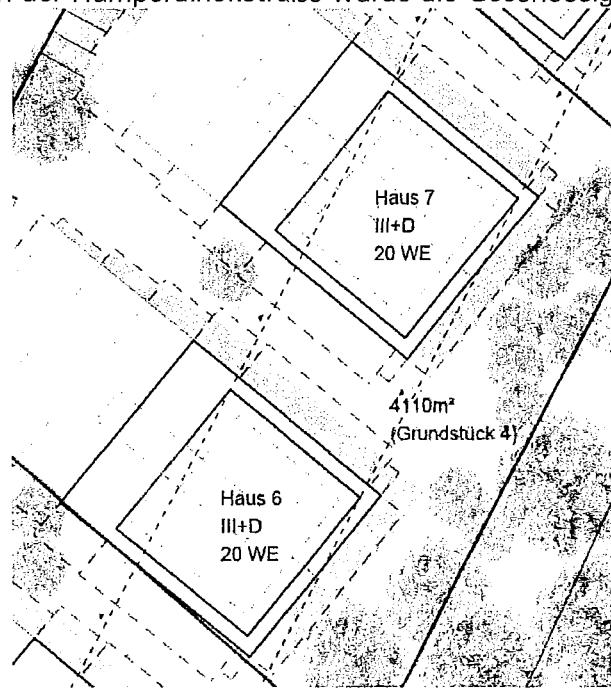
Haus B.2 IV + DG

Haus B.3 III + DG

Haus B.4 III + DG

Damit werden auch die Zahl der Wohneinheiten und der Bedarf an Stellplätzen reduziert.

Auch im oberen Bereich der Humperdinckstraße wurde die Geschossigkeit erhöht:



(Auszug aus Entwurf vom November 2017, GJL Architekten, siehe auch Anlage 1)

Ursprünglich waren Terrassenhäuser mit III+DG vorgesehen. Dies ergab 80 Wohneinheiten (ohne das Grundstück des Privateigentümers).

Im neuen Entwurf ergeben sich nun folgende Kenndaten:

128 WE bei IV+DG (eine Erhöhung um 48 Wohneinheiten), ebenfalls ohne das Grundstück des Privateigenümers.

*Heike Kaster-Meurer*

Dr. Heike Kaster-Meurer  
Oberbürgermeisterin



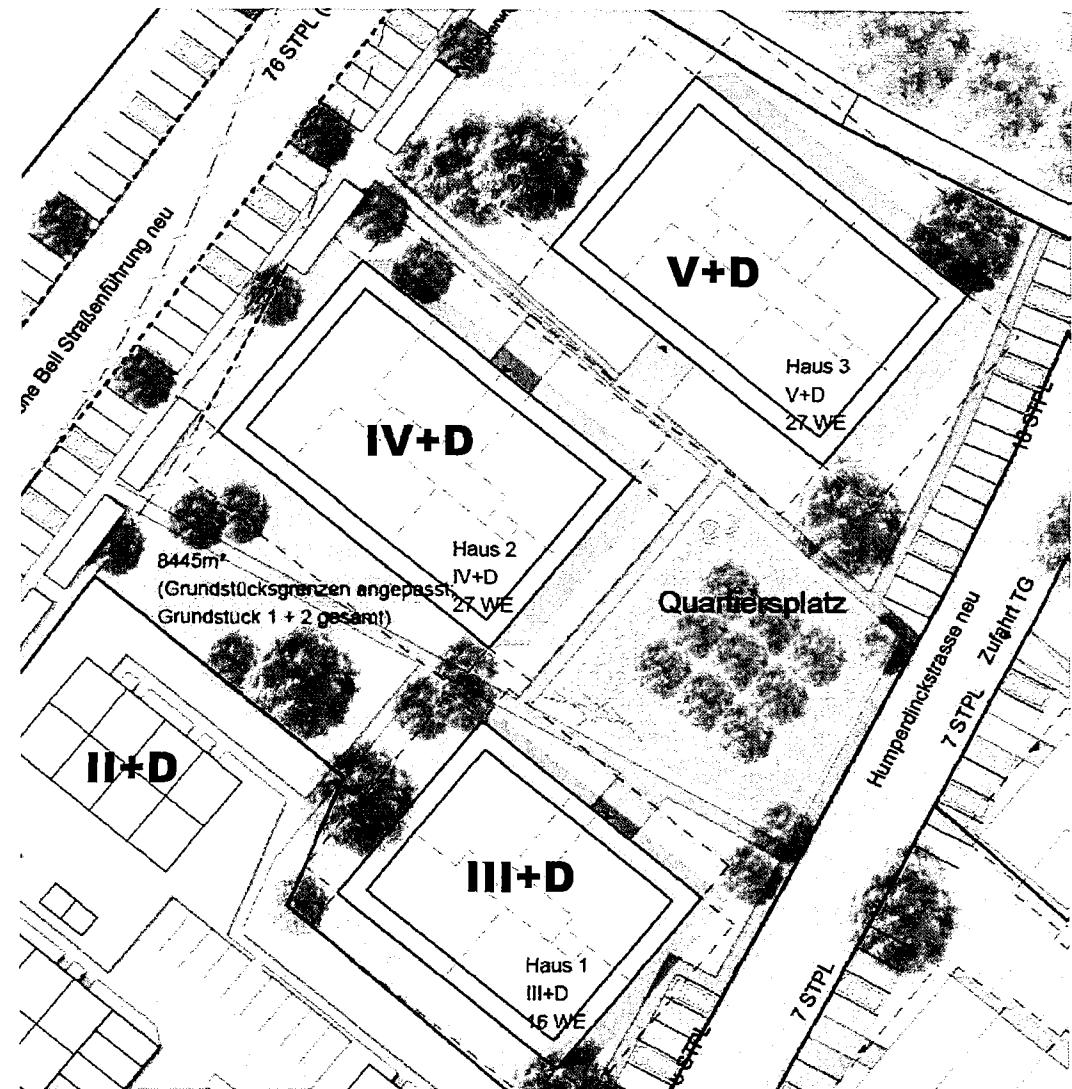
BP 5/17

06.12.2018

# Entwurf Nov.'17

## Unterer Bereich neben Reihenhausbebauung

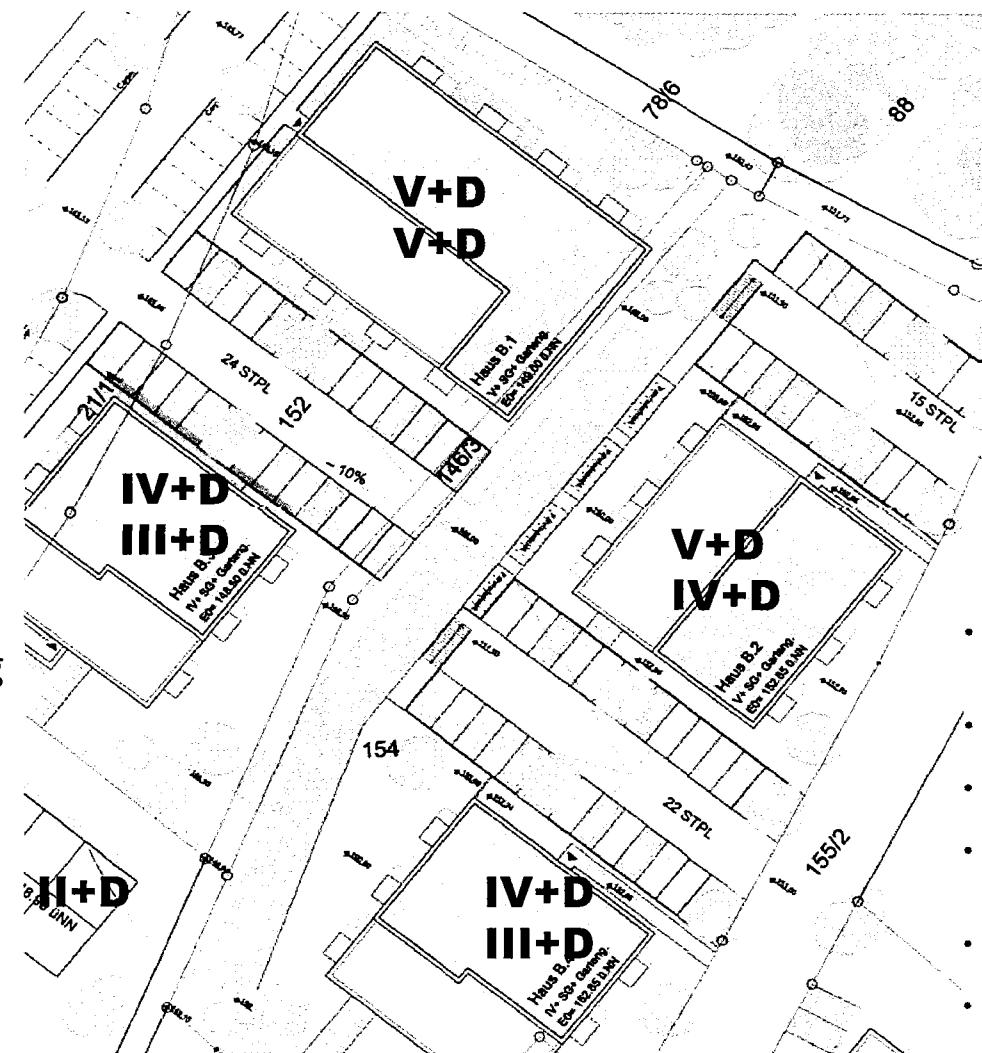
- Einbindung der Reihenhaus AG (2VG plus DG) gegeben indem eine Staffelung der neuen Gebäude erfolgte:
- Staffelung von III+DG zu IV+DG zu V+DG vorgenommen.
- 70 WE



# Entwurf Nov.'18

## Unterer Bereich neben Reihenhausbebauung

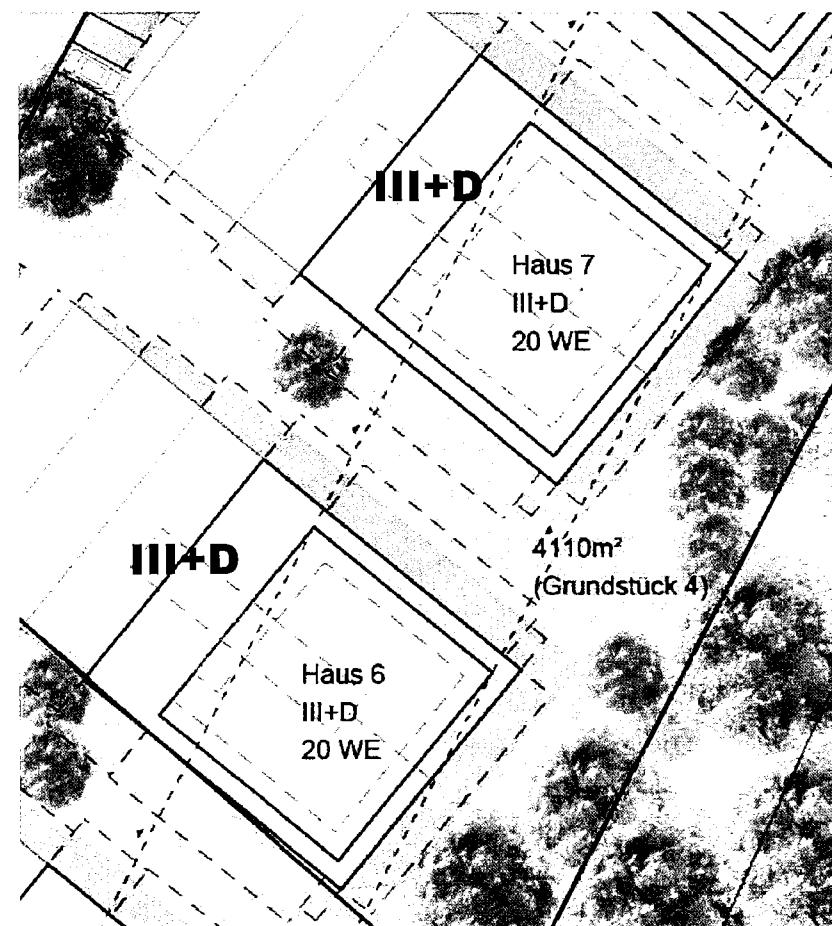
- Erhöhung der Gebäudekubaturen und eine Vergrößerung der Zahl der WE
- 126 Wohneinheiten (eine Mehrung von 56WE)
  - dies hat auch einen höheren Stellplatzbedarf zur Folge.
- Positiv: Rücksprung Staffelgeschoss zur Reihenhausbebauung hin auf voller Länge
- Aus Verwaltungssicht sollte eine Staffelung erfolgen, die sich der Umgebungsbebauung besser angleicht:
- Damit wird auch die Zahl der WE reduziert und der Stellplatzbedarf wird reduziert



# Entwurf Nov.'17

## Oberer Bereich Verlängerung Humperdinckstraße

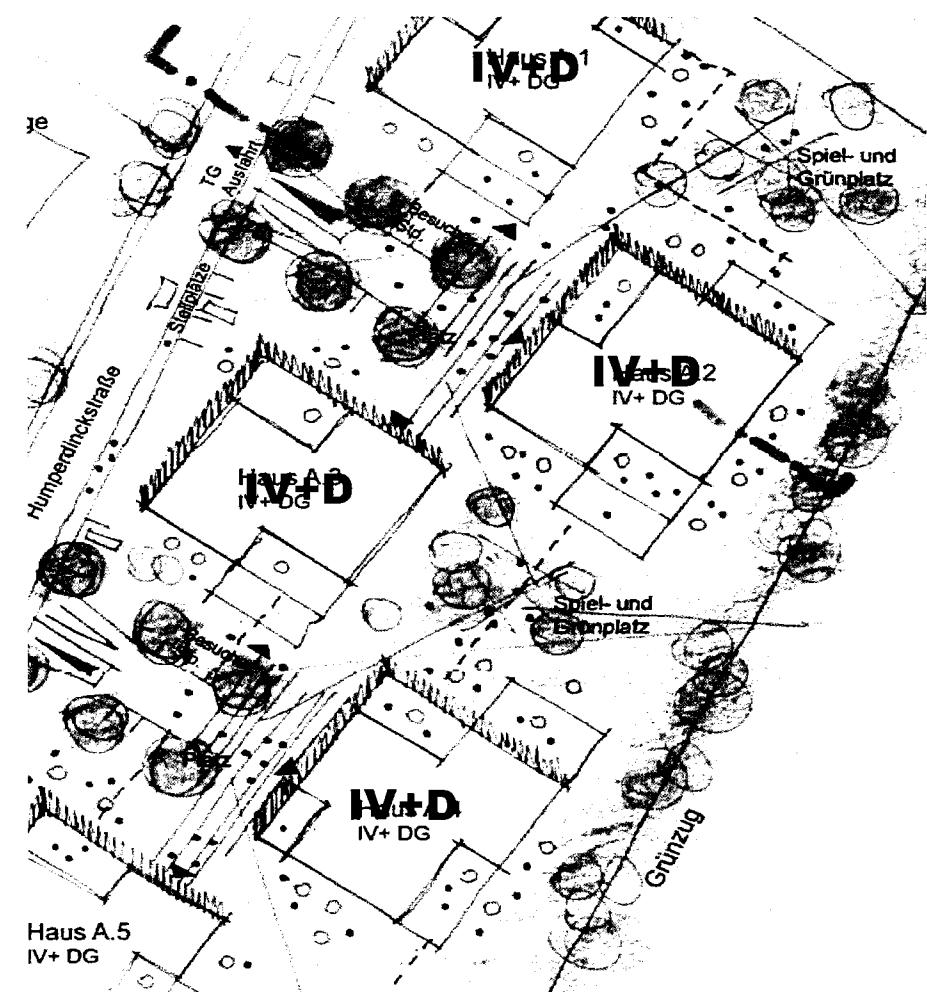
- Terrassenhäuser mit III+DG vorgesehen.  
Dies ergaben 80 Wohneinheiten (ohne  
das Grundstück Sieben)



# Entwurf Nov.'17

## Oberer Bereich Verlängerung Humperdinckstraße

- 128 WE bei IV+DG
- Erhöhung um 48 Wohneinheiten



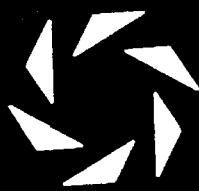
# Fazit

## **Wohneinheiten**

- Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten bedingt Erhöhung des Stellplatzbedarfs
- Maß der Verdichtung ist zu hinterfragen auch in Bezug auf Verkehrsthematik

## **Stellplatzbedarf**

- Geförderter Wohnraum
  - 1 Stellplatz pro Wohneinheit
- Mietpreisgedämpfter Wohnraum:
  - Keine Reduzierung für den Stellplatzbedarf



**DBA Deutsche  
Bauwert**

Wir schaffen Wohnraum

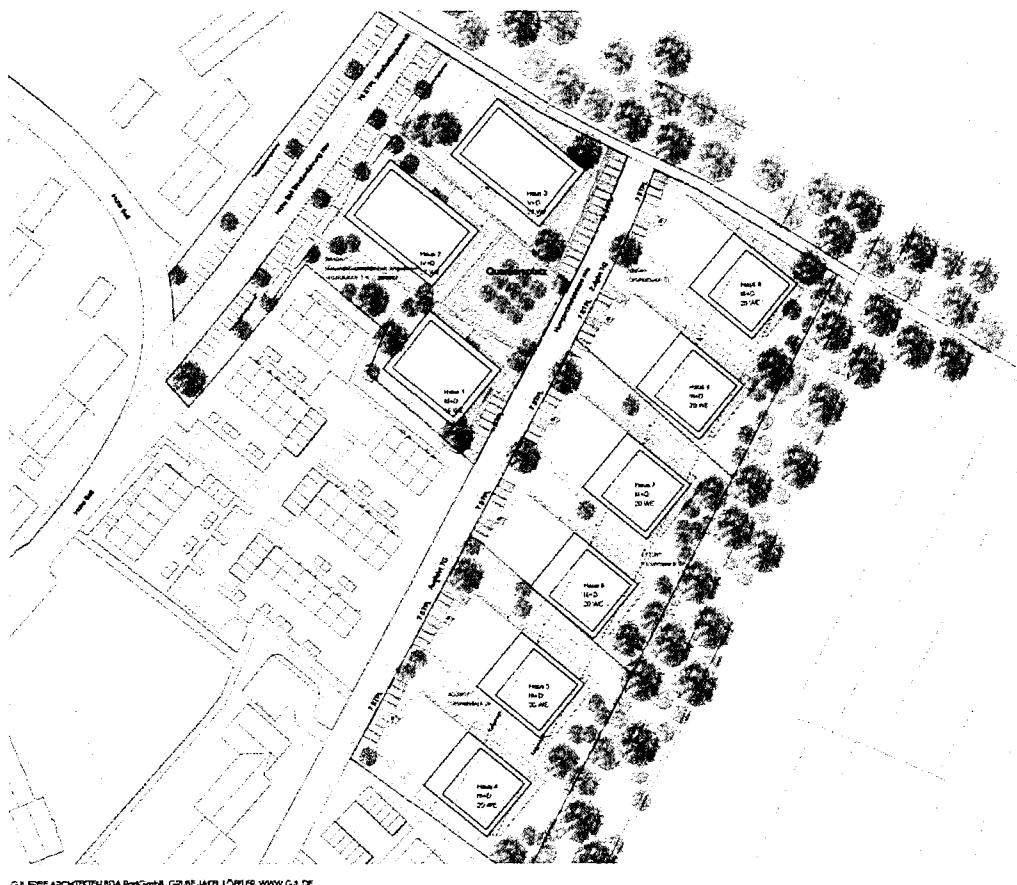
**Bad Kreuznach**

Planung

**Humperdinckstraße**

## Planung November 2017 | Präsentation TA

Lageplan (Bebauung Grundstück 1 + 2 + 3 +4 ) M 1|1000



### Kennzahlen gesamt:

(mit Grundstück Fr. Sieben, Haus 8+9)

Anzahl Gebäude: 9

### Geschossigkeit:

III + D → 1x im Baufeld B (+ Zugangsebene Hang)  
6x im Baufeld A (+ Zugangsebene Hang)

IV + D → 1x im Baufeld B und  
6x im Baufeld A (+ Zugangsebene Hang)

V + D → 1x im Baufeld B (+ Zugangsebene Hang)

Anzahl WE: 190

Wohnfläche gesamt: 19.464 m<sup>2</sup>

Anzahl Stellplätze: 261

GFZ (max. 1,2) : 1,01

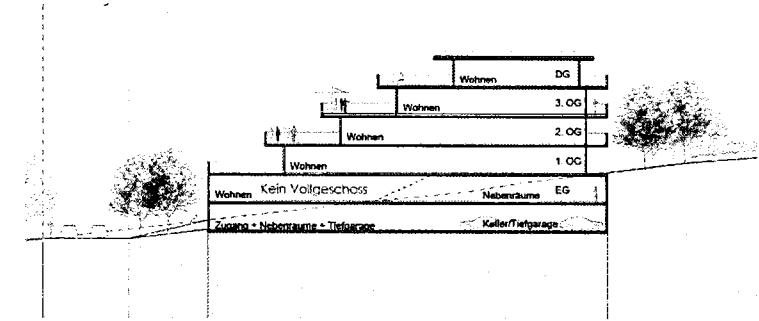
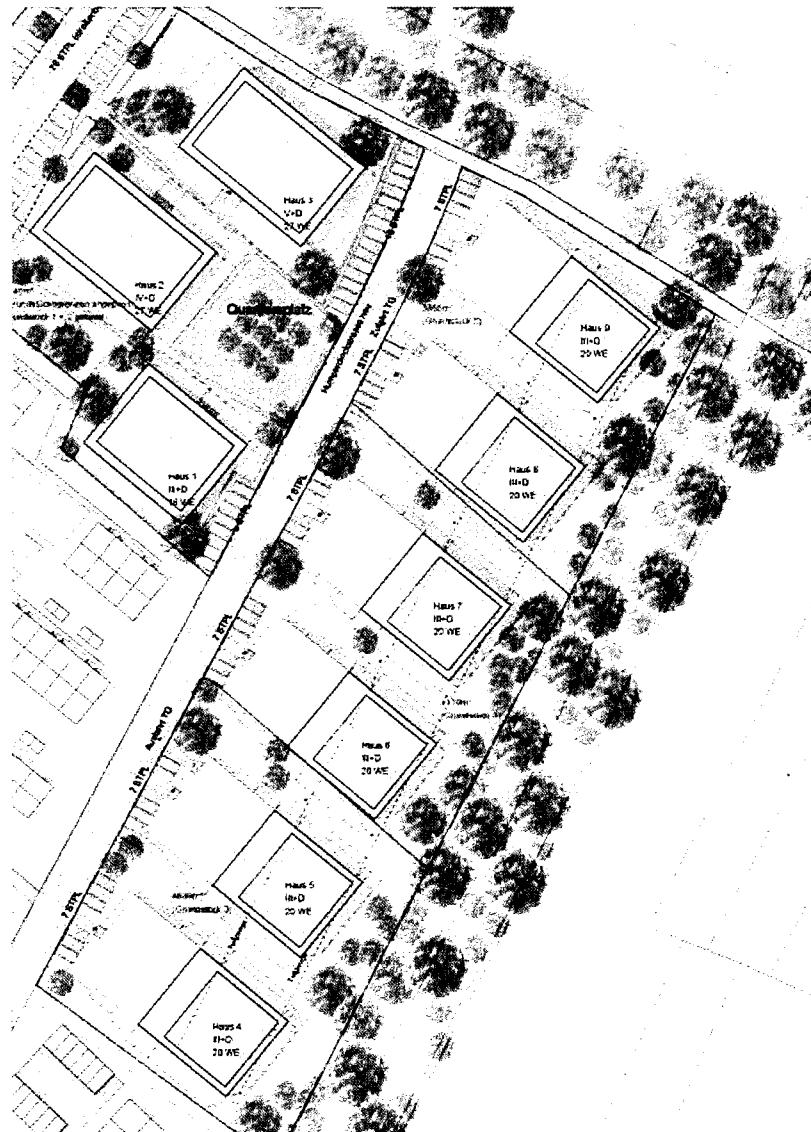
GRZ I (max. 0,4): 0,33

GRZ II: 0,155

GRZ I + II (max. 0,6): 0,485



Planung November 2017 | Präsentation TA



Kennzahlen Baufeld A :

(mit Grundstück Fr. Sieben, Haus 8+9)

Anzahl Gebäude: 6 (Terrassenhäuser)

Geschossigkeit:

Zugangsebene Hang + III + D  
(Zugangsebene, 1.-3. OG, DG)

Anzahl WE: 120

Wohnfläche gesamt: 12.774 m<sup>2</sup>

Anzahl Stellplätze: 180

GFZ (max. 1,2): 1,06

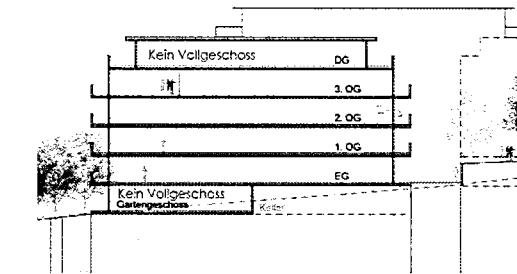
GRZ I (max. 0,4): 0,42

GRZ II: 0,07

GRZ I + II (max. 0,6): 0,49



## Planung November 2017 | Präsentation TA



### Kennzahlen Baufeld B:

Anzahl Gebäude: 3

Geschossigkeit:  
Zugangsebene Hang+  
III + D / IV + D / V + D  
(je ein Gebäude)

Anzahl WE: 70

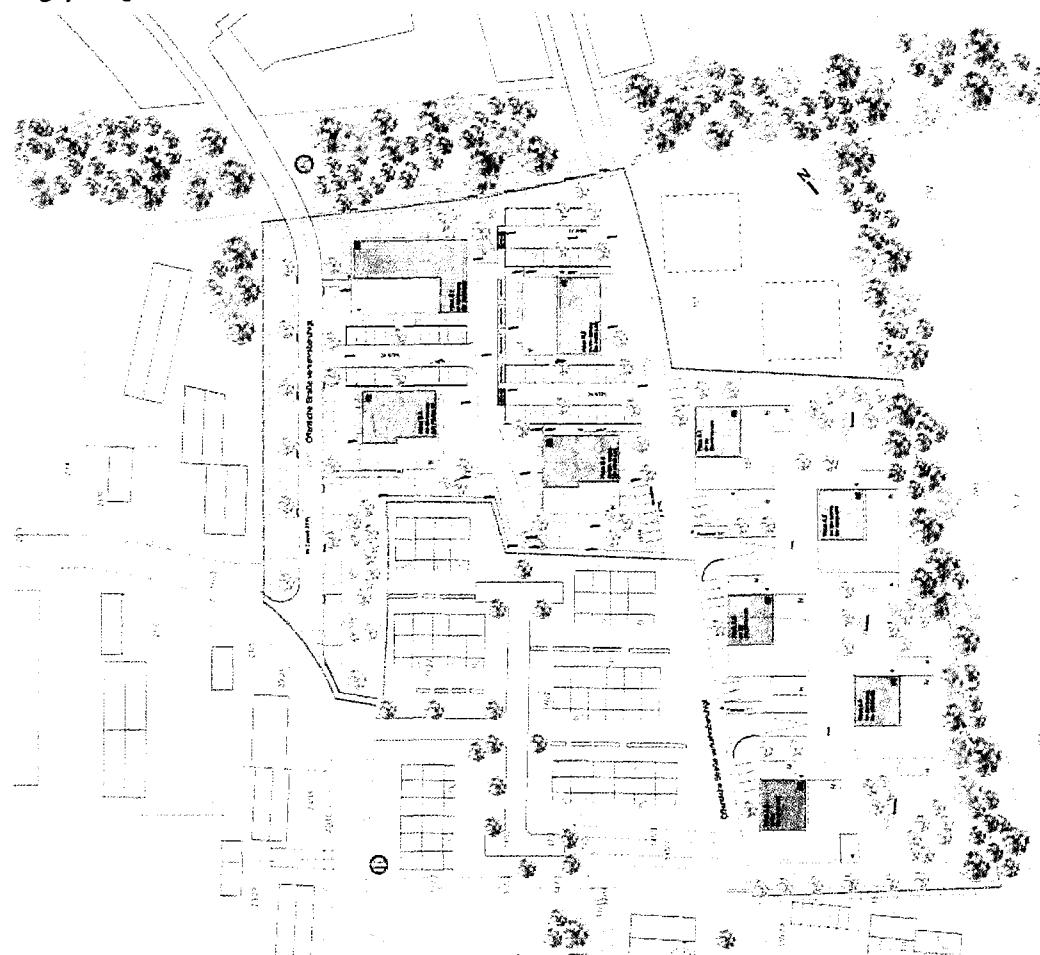
Wohnfläche gesamt: 6.690 m<sup>2</sup>

Anzahl Stellplätze: 81

GFZ (max. 1,2): 0,96  
GRZ I (max. 0,4): 0,24  
GRZ II: 0,24  
GRZ I + II (max. 0,6): 0,48

Planung November 2018 | Präsentation 16.11.2018

Lageplan gesamt [Baufeld A und B] M 1:1000



Kennzahlen gesamt:

Anzahl Gebäude: 9

Geschossigkeit:

IV + SG -> 2x im Baufeld B (+ Zugangsebene Hang)

IV + SG -> 5x im Baufeld A (+ Zugangsebene Hang)

V + SG -> 2x im Baufeld B (+ Zugangsebene Hang)

Anzahl WE: 253

Wohnfläche gesamt: 17.913 m<sup>2</sup>

Anzahl Stellplätze: 317

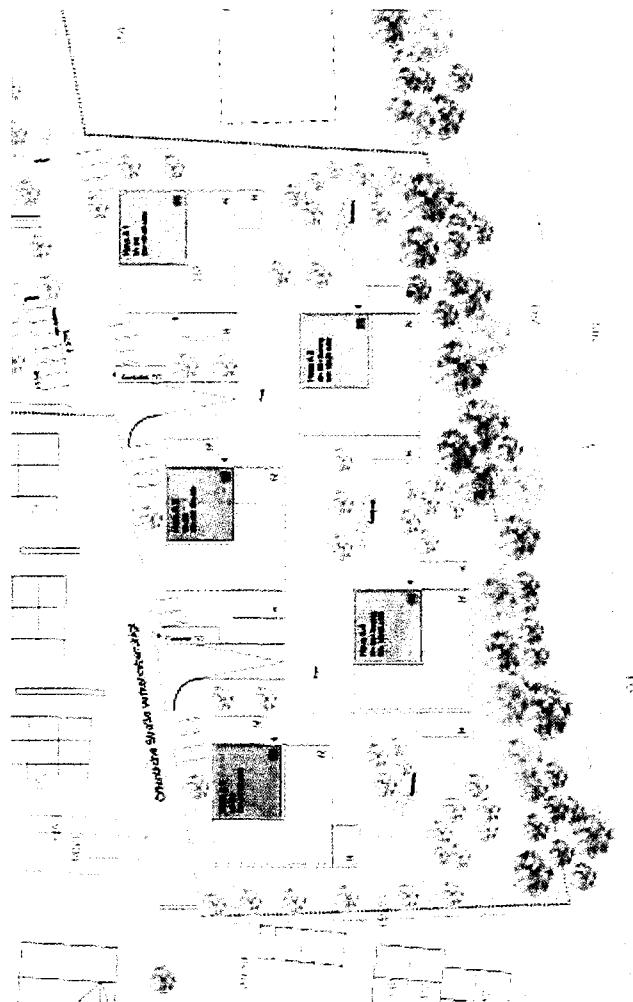
GFZ (max. 1,2) : 1,10

GRZ I (max. 0,4): 0,285

GRZ II: 0,27

GRZ I + II (max. 0,6): 0,555

Planung November 2018 | Präsentation 16.11.2018



Kennzahlen Baufeld A:

Anzahl Gebäude: 5 (Punkthäuser mit Staffelgeschoss)

Geschossigkeit:

Zugangsebene Hang + IV + SG  
(Zugangsebene, 1.-4. OG, SG)

Anzahl WE: 127

Wohnfläche gesamt: 9.553 m<sup>2</sup>

Anzahl Stellplätze: 191

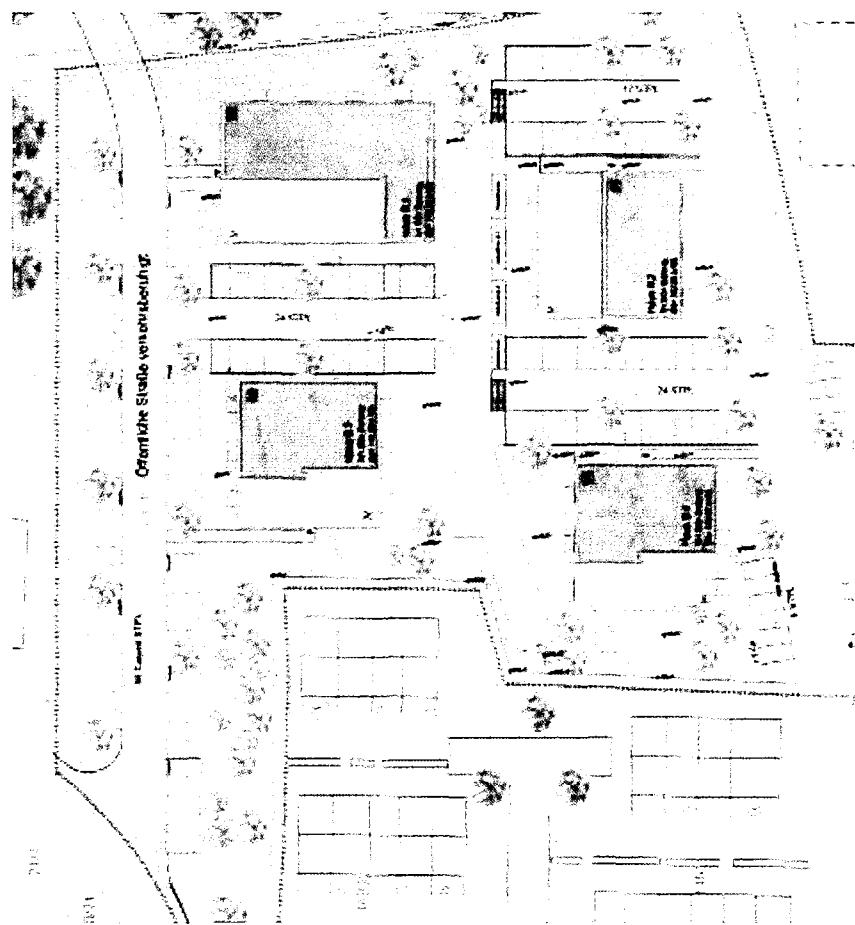
GFZ (max. 1,2): 1,16

GRZ I (max. 0,4): 0,33

GRZ II: 0,21

GRZ I + II (max. 0,6): 0,54

Planung November 2018 | Präsentation 16.11.2018



Kennzahlen Baufeld B:

Anzahl Gebäude: 4

Geschossigkeit:

Zugangsebene Hang + IV + SG / V + SG  
(je zwei Gebäude)

Anzahl WE: 126

Wohnfläche gesamt: 8.360 m<sup>2</sup>

Anzahl Stellplätze: 126

GFZ (max. 1,2) : 1,04

GRZ I (max. 0,4): 0,24

GRZ II: 0,33

GRZ I + II (max. 0,6): 0,57



## Zusammenstellung

### Nov 2017 | Kennzahlen gesamt:

(mit Grundstück Fr. Sieben)

Anzahl Gebäude: 9

#### Geschossigkeit:

Baufeld A

III + D -> 6x (+ Zugangsebene Hang)

Baufeld B

III + D -> 1x (+ Zugangsebene Hang)

IV + D -> 1x (+ Zugangsebene Hang)

V + D -> 1x (+ Zugangsebene Hang)

Anzahl WE: 190

Wohnfläche gesamt: 19.464 m<sup>2</sup>

(inkl. 3.867 m<sup>2</sup> Grundstück Fr. Sieben –  
ohne Grundstück Fr. Sieben 15.597 m<sup>2</sup>)

Anzahl Stellplätze: 261

**GFZ (max. 1,2): 1,01**

**GRZ I (max. 0,4): 0,33**

**GRZ II: 0,155**

**GRZ I + II (max. 0,6): 0,485**

### Nov 2018 | Kennzahlen gesamt:

Anzahl Gebäude: 9

#### Geschossigkeit:

Baufeld A

IV + SG -> 5x (+ Zugangsebene Hang)

Baufeld B

IV + SG -> 2x (+ Zugangsebene Hang)

V + SG -> 2x (+ Zugangsebene Hang)

Anzahl WE: 253

Wohnfläche gesamt: 17.913 m<sup>2</sup>

Anzahl Stellplätze: 317

**GFZ (max. 1,2) : 1,10**

**GRZ I (max. 0,4): 0,285**

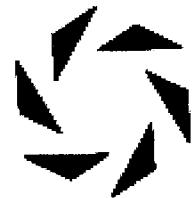
**GRZ II: 0,27**

**GRZ I + II (max. 0,6): 0,555**



## Argumente für neue Planung

- Gestiegene Anzahl der Wohneinheiten: in neuer Konzeption sind deutlich mehr 2-Zimmer-Wohnungen vorgesehen (aufgrund stärker werdender Singularisierung und Erfahrungen aus Verkauf + Vermietung der letzten Projekte)
- Der Entwurf auf Grundlage des Architektenwettbewerb wirkt sich positiver und homogener auf das Quartier aus, Baufeld A und B wirken harmonischer zu einander
- Baufeld A -> durch die neue Anordnung der Häuser entstehen mehr grüne Freiräume
- Baufeld B -> Zwei Gebäude sind in ihrer Geschossigkeit gleich geblieben
  - > bei allen Gebäuden springt das Staffelgeschoss nun auf voller Länge zu den Reihenhäusern zurück
- Nach der Definition von einem Allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO darf die GFZ 1,2 und die GRZ I 0,4 die GRZ II 0,6 betragen. Diese Kennwerte sind im neuen Entwurf besser ausgenutzt und werden nicht überschritten
  - > GFZ hat sich leicht erhöht
  - > GRZ I hat sich reduziert
  - > GRZ II hat sich leicht erhöht (aufgrund höhere Anzahl an Stellplätze durch die Zunahme kleinerer Wohneinheiten)



DBA Deutsche  
Bauwert

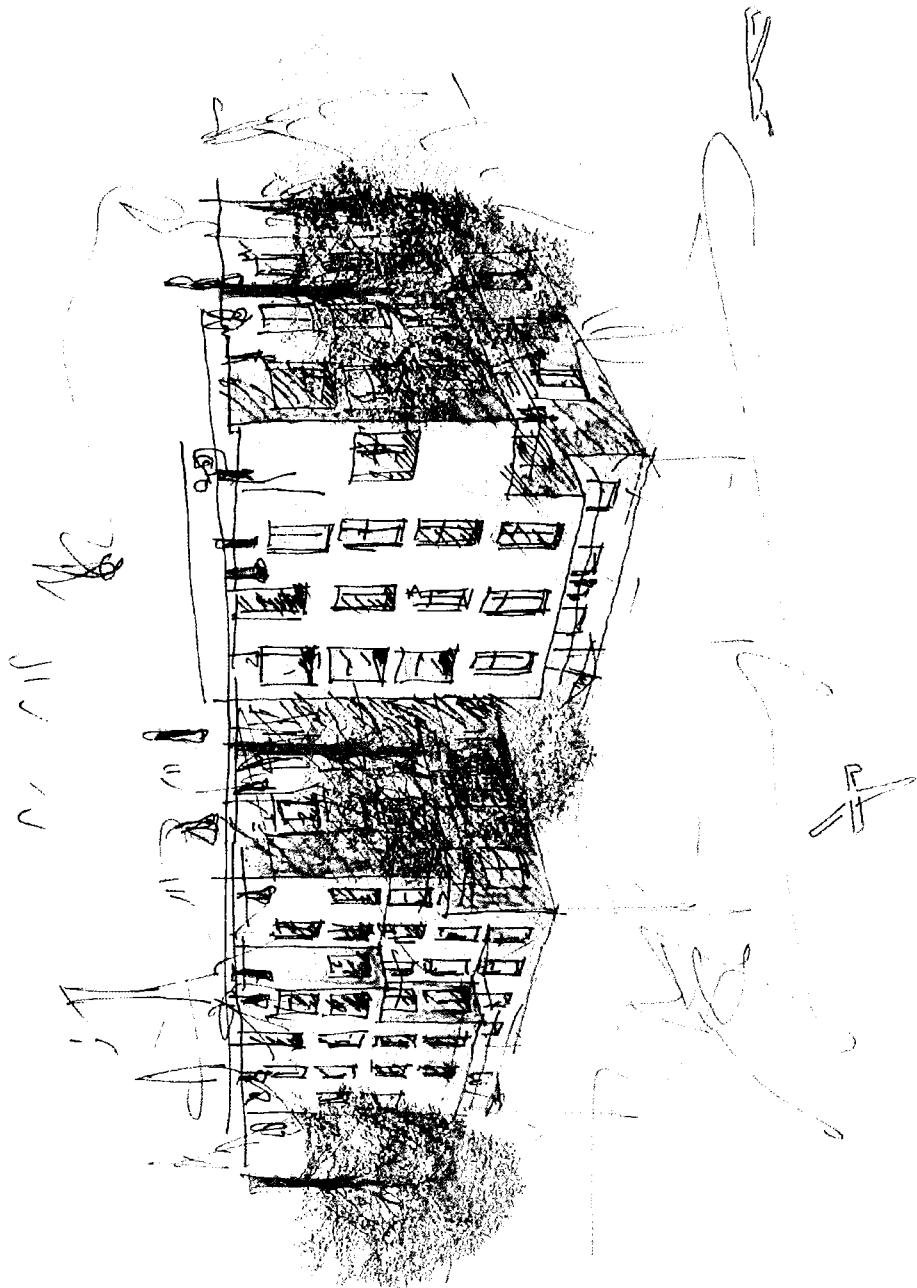
**DBA Deutsche Bauwert AG**

Sitz

Pariser Ring 1  
76532 Baden-Baden

Telefon +49 7221 18303-00  
Fax +49 7221 18303-29

**15-135 DBA, Bad Kreuznach, Humperdinckstraße**  
Präsentation TA 06.12.18



## Entwurfsherleitung

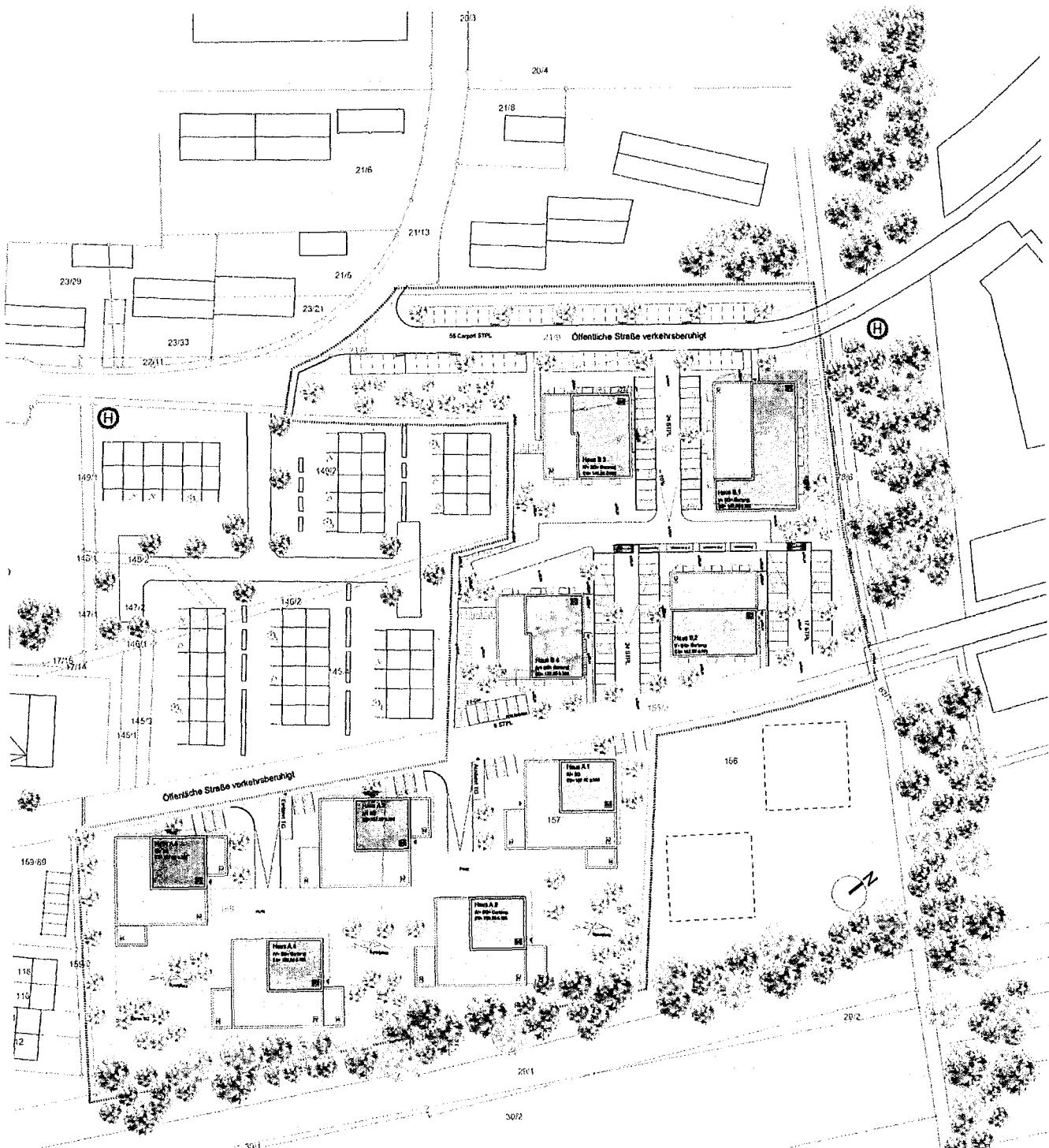


15-135\_DBA, Bad Kreuznach, Humperdinchstr. 2018-12-06

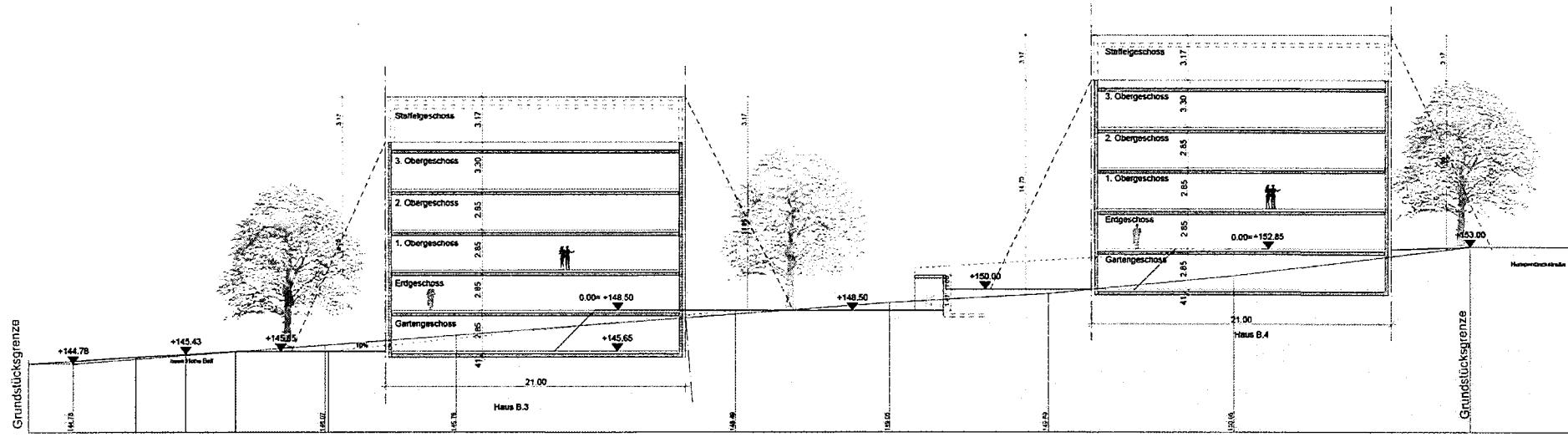
GJL

## Lageplan gesamt [Baufeld A und B] M 1:1000

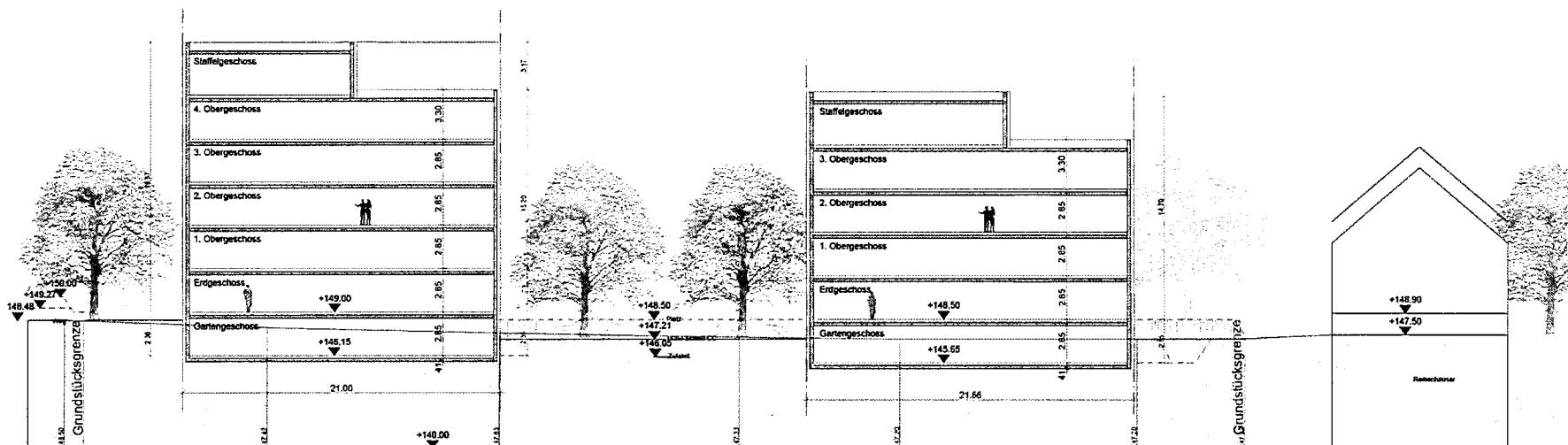
GJL



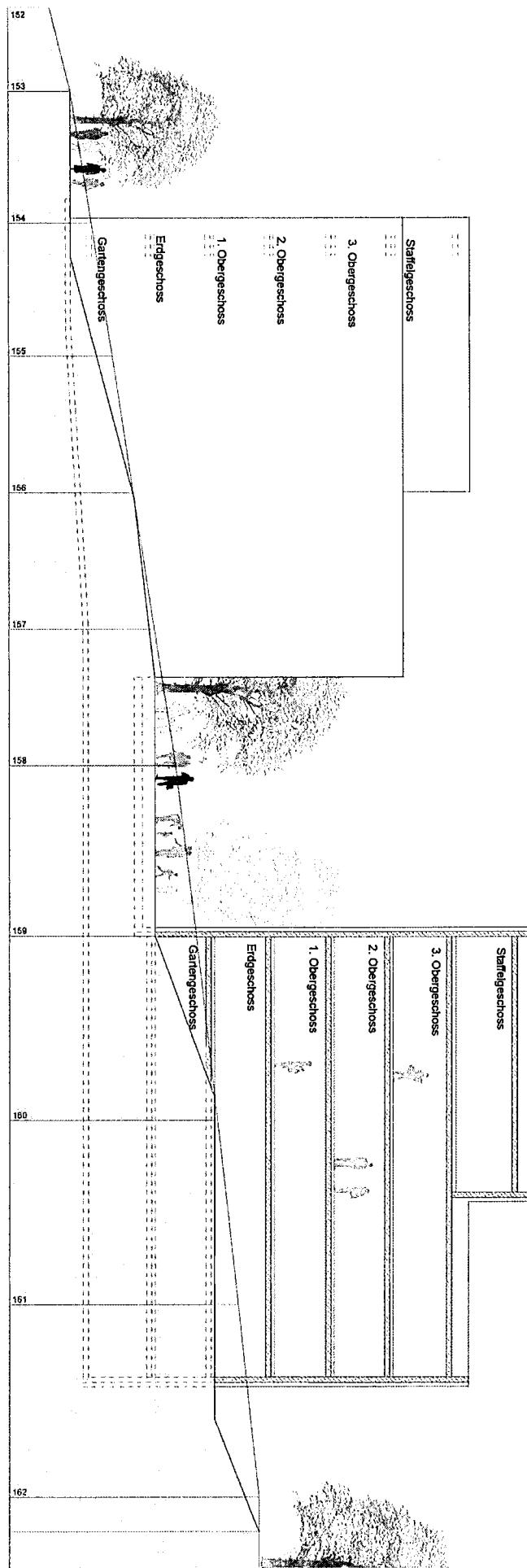
## Baufeld B\_ Schnitt durch Hang



## Baufeld B\_ Schnitt durch die Reihenhäuser



# Baufeld A\_Schnitt durch Hang



15-135\_ DBA, Bad Kreuznach, Humperdinckstr.\_2018-12-06

G J L

## Überschlägige Kenndaten der Planung

15-135\_DBA, Bad Kreuznach, Humperdinckstr.\_2018-12-06

GJL

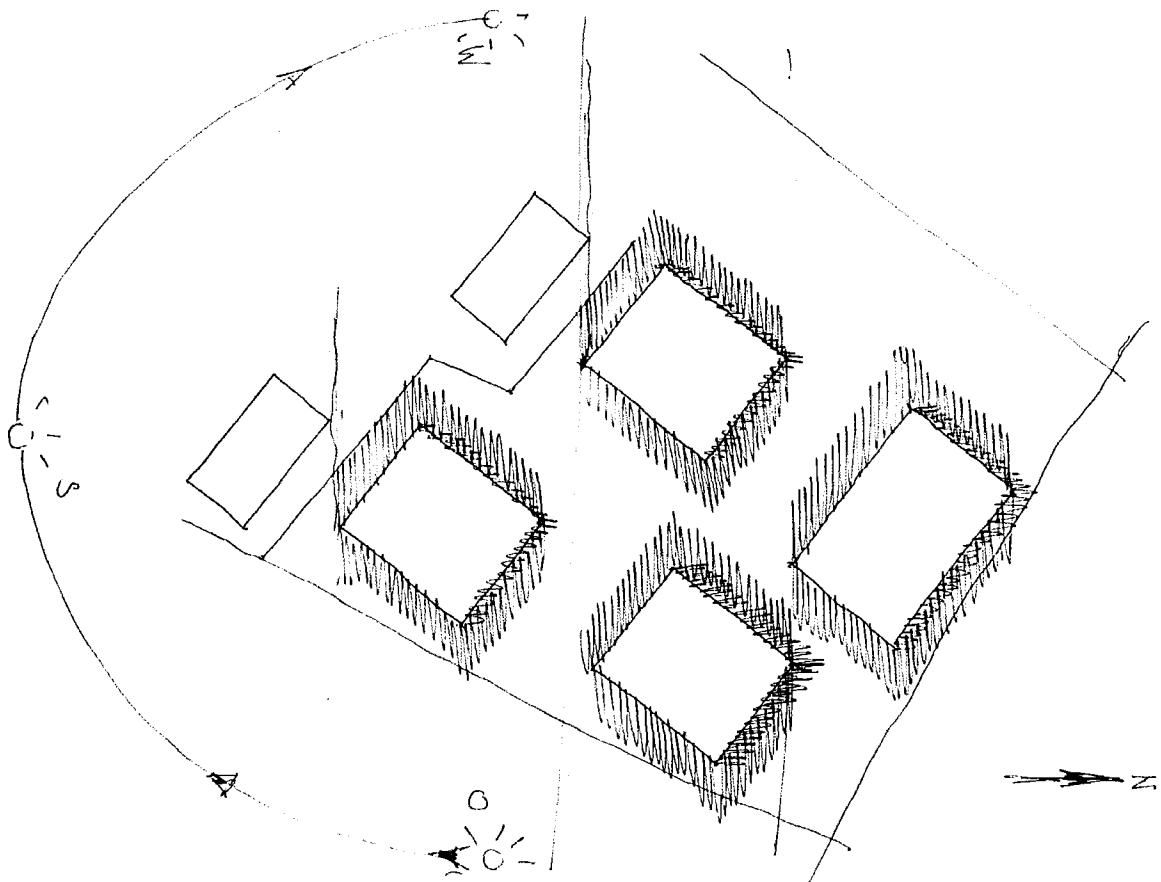
### Bemerkungen:

zu erwartende Rahmenbedingungen B-Plan:  
Es handelt sich um ein 13a/ 13 b - Verfahren.

Das Gebiet wird aufgrund der geplanten Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan festzusetzen sein. Die BauNVO gibt hierfür Obergrenzen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung vor.

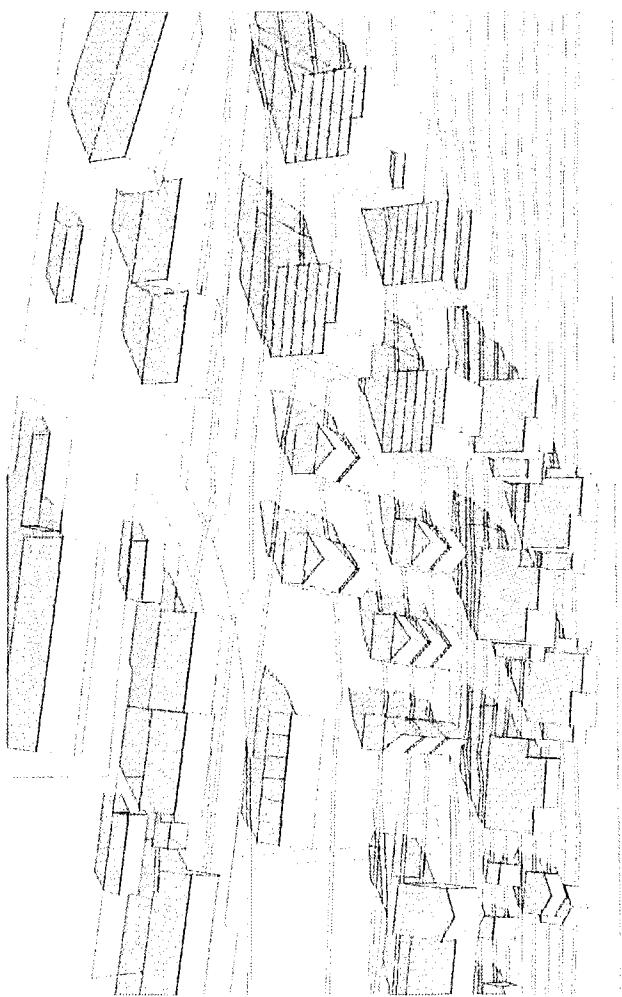
Baufeld A+ B									Anzahl WE	Stellplätze	geschätzte Wohnfläche
Baufeld	Grundstück	Grundfläche	Geschossfläche	GFZ	GRZ I	GRZ II	GRZ I+II				
Baufeld A	8.746 m <sup>2</sup>	2.896 m <sup>2</sup>	10.156 m <sup>2</sup>	1,16	0,33	0,21	0,54		127	191	9.553 m <sup>2</sup>
Baufeld B	8.873 m <sup>2</sup>	2.138 m <sup>2</sup>	9.257 m <sup>2</sup>	1,04	0,24	0,33	0,57		126	126	8.360 m <sup>2</sup>
Gesamt	17.619 m <sup>2</sup>	5.034 m <sup>2</sup>	19.413 m <sup>2</sup>						253	317	17.913 m <sup>2</sup>

# Verschattungsprinzip

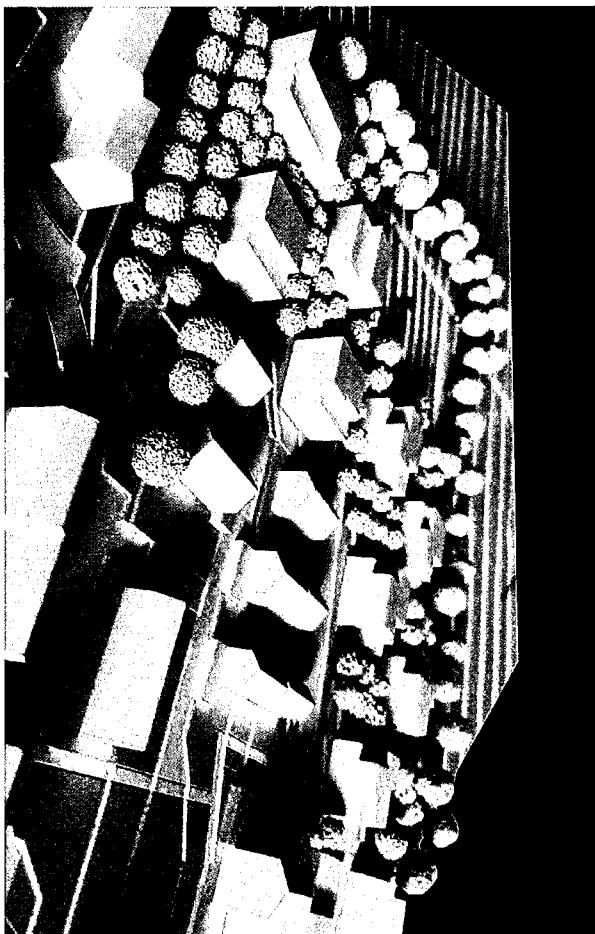
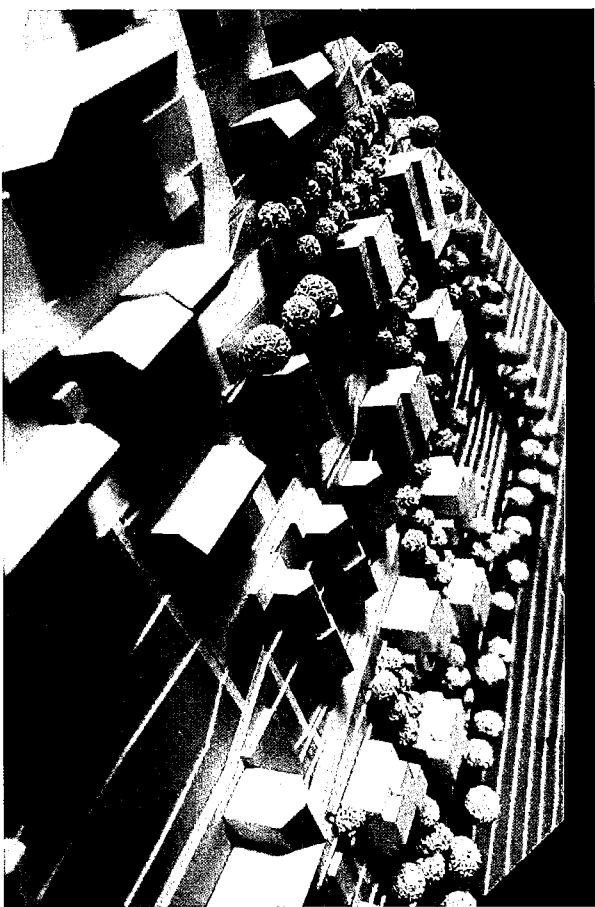
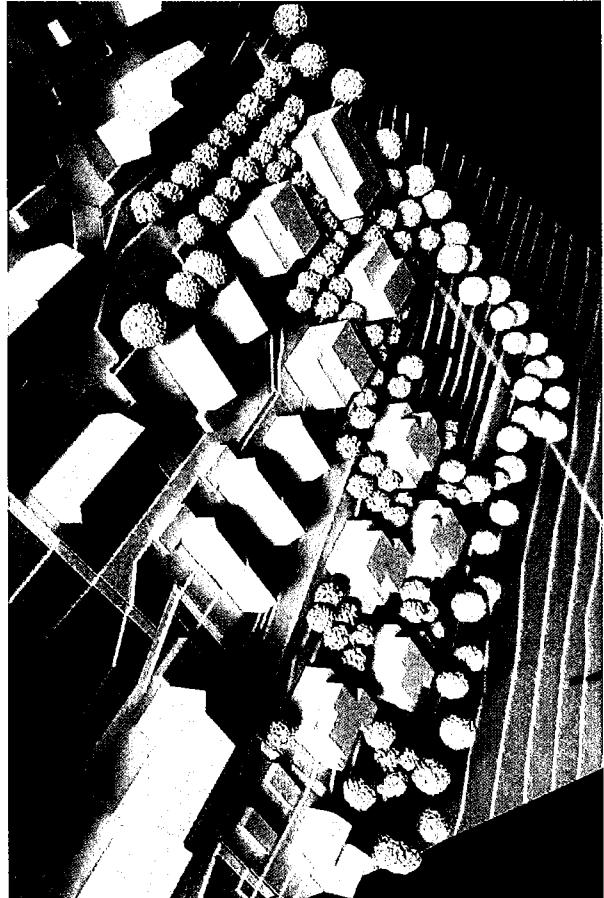


## Tageslicht in Innenräumen DIN 5034-1

Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" gibt Richtwerte über die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen an; diese sind eine mindestens einstündige mögliche Sonnenscheindauer am 17.1. und eine mindestens 4 stündige Sonnenscheindauer an den Tag- und Nachtgleichen (21.03. bzw. 23.09.).



Modellfotos



## Ansprechpartner

### Hans Jakel

Tel.: 0721 / 98179-13  
E-Mail: [h.jakel@gjl.de](mailto:h.jakel@gjl.de)

G J L Architekten BDA  
Grube Jakel Löffler  
Partnerschafts GmbH  
Weinbrennerstraße 18  
76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 98179-0  
Fax: 0721 98179-30

[info@gjl.de](mailto:info@gjl.de)  
[www.gjl.de](http://www.gjl.de)

### Julia Jakuboj

Tel.: 0721 / 98179-53  
E-Mail: [jakuboj@gjl.de](mailto:jakuboj@gjl.de)

G J L Architekten BDA  
Grube Jakel Löffler  
Partnerschafts GmbH  
Weinbrennerstraße 18  
76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 98179-0  
Fax: 0721 98179-30

[info@gjl.de](mailto:info@gjl.de)  
[www.gjl.de](http://www.gjl.de)

### Sven Schuler

Tel.: 0721 / 98179-37  
E-Mail: [s.schuler@gjl.de](mailto:s.schuler@gjl.de)

G J L Architekten BDA  
Grube Jakel Löffler  
Partnerschafts GmbH  
Weinbrennerstraße 18  
76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 98179-0  
Fax: 0721 98179-30

[info@gjl.de](mailto:info@gjl.de)  
[www.gjl.de](http://www.gjl.de)

TOP 2



## Beschlussvorlage

Federführung:	Hochbau- und Gebäudewirtschaft	Drucksachennummer:	18/424
Aktenzeichen:		Erstellungsdatum:	29.11.2018
Beteiligungen:		Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich

**Beratungsfolge:**  
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr

**Sitzungsdatum:**  
06.12.2018

### **Betreff:**

Mobil- und Infopunkt Bad Kreuznach , Vergabe Erdarbeiten

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss beschließt, den Auftrag für die Erdarbeiten für den Mobil- und Infopunkt zum Angebotspreis von Brutto 361.114,60 Euro an die Firma Gerharz GmbH Bauunternehmung zu vergeben.

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 06.12.2018	Sitzung-Nr. 10/2018
Sitzungsort Else-Liebler-Haus, Strombergerstraße 1	Sitzungsdauer (von - bis)	

**Beratung/Beratungsergebnis:****Zu TOP 02: Mobil- und Infopunkt, Erdarbeiten; Auftragsvergabe**

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer leitet in den TOP ein.

Herr Henke erhält Einblick in den das Submissionsprotokoll.

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Beratungsergebnis: einstimmig

Ausfertigungen:

Abt. 650

zu Drucksachennummer: 18/424

TOP 2

### Erläuterungen

Das Gewerk Erdarbeiten wurde am 06.11.2018 öffentlich ausgeschrieben. Nach erfolgter Submission am 27.11.2018 liegen 2 Angebote vor.

Nach Prüfung und Wertung der Angebote ist die Firma Gerharz GmbH Bauunternehmung aus Bad Kreuznach Mindestbietende. Der Auftrag in Höhe von 361.114,60 € brutto soll daher an diese Firma vergeben werden.

Im Haushaltsplan der Stadt stehen auf der Haushaltsstelle INV 54110- 024 ausreichende Mittel zur Verfügung.

Mit der Ausführung soll, in Abhängigkeit von den Lieferzeiten für das benötigte Material, umgehend begonnen werden. Insgesamt ist für dieses Gewerk ein Ausführungszeitraum von ca. 10 Wochen vorgesehen.

---

*Heike Kaster-Meurer*

Dr. Heike Kaster-Meurer  
Oberbürgermeisterin

**1) Vermerk**

**Vergabe von Bauleistungen, Öffentliche Ausschreibung**  
Neubau Mobil- und Infopunkt

Submission vom 27.11.2018, 10:00 Uhr  
Vergabenzr. 114579/47

**1. Allgemeines**

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um den Neubau eines Mobil- und Infopunkts am Europaplatz.  
Diesbezüglich geht es hier um die Vergabe der **Erdarbeiten**.

**2. Submissionsergebnisse**

**2.1 Angebote**

Für die öffentlich ausgeschriebene Baumaßnahme haben 11 Bewerber Ausschreibungsunterlagen abgeholt / runtergeladen. Es haben 2 Bewerber hierzu ein Angebot abgegeben.

[REDACTED]  
Gerharz GmbH, 55543 Bad Kreuznach

**3. Wertung der Angebote**

**3.1 Hauptangebote der Anbieter**

1. Gerharz GmbH, Bad Kreuznach

- [REDACTED]
- Die Angebotsschreiben waren alle rechtsverbindlich unterschrieben, bzw. durch die Onlineregistrierung personalisiert.
  - Alle Leistungsverzeichnisse wurden ordnungsgemäß ausgefüllt.

**3.2 Nebenangebote**

Nebenangebote waren nicht zugelassen.

**3.3 Anmerkung zu angegebenen Angeboten**

Es gibt keine Anmerkungen.

**3.4 Wertung der Haupt- und Nebenangebote der maßgebenden Bieter**

Rang Nr.	Bieter	Nachlass	gepr. Wertungspreis (Brutto inkl. Nachlass)	Rang
1.	Gerharz GmbH	kein	361,349,39 €	100,0%
2.	[REDACTED]			

Prüfvermerk

Gremium: Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr

Drucksachennummer: 18/424

Sitzungstag: 06.12.2018

Tagesordnungspunkt: 2 - Mobil- und Infopunkt Bad Kreuznach, Vergabe Erdarbeiten

**Dieser Prüfvermerk ist gemäß Ziffer 3.55 der Allgemeinen Dienst- und Geschäftsanweisung der Stadtverwaltung Bad Kreuznach (AGA) dem Gremium bekannt zu geben.**

Im Vorfeld der Ausschreibung wurde das Leistungsverzeichnis vor der Veröffentlichung durch das Rechnungsprüfungsamt stichprobenartig geprüft und die Beanstandungen wurden an die Fachdienststelle zur Klärung weitergeleitet. Unter anderem handelt es sich dabei um fehlende Positionen/Angaben, sowie die nicht ganz erschöpfende Beschreibung der Leistungen. Eine Stellungnahme der Abteilung zu den Beanstandungen des Rechnungsprüfungsamtes erfolgte nicht. Die Beanstandungen aus der Prüfung des Leistungsverzeichnisses wurden nur bedingt ausgeräumt.

Das Rechnungsprüfungsamt hat nun die Ausschreibung zur Auftragsvergabe geprüft.

Ein Prüfvermerk auf die Vergabe der Erdarbeiten wird nun unter Vorbehalt folgender Voraussetzungen erteilt:

1. Legt man die Kostenberechnung des Planungsbüros als 100% der Baukosten zu grunde, so beläuft sich das Angebot des Mindestbietenden auf ca. 76 %. Das Angebot des Zweitbietenden beträgt rund 95 % der Kostenberechnung.

In diesem Fall ist vom Bieter in Textform Aufklärung über die Preise zu verlangen, um zu prüfen, ob es sich laut § 16 d Abs. 1 Nr. 2 VOB/A um ein unangemessen niedriges Angebot handelt, auf das kein Zuschlag gewährt werden darf.

2. Sofern die Aufklärung die Auskömmlichkeit der Preise des Mindestbietenden bestätigt, sind folgende Unterlagen gemäß § 16 a VOB/A nachzu fordern:
  - a. Namen der Unternehmen, die Nachunternehmerleistungen laut Auflistung des Mindestbietenden erbringen.
  - b. In den Angebotsunterlagen des wirtschaftlichen Bieters fehlt das Formblatt über die eventuellen Angaben einer Bieter-/Arbeitsgemeinschaft.
  - c. Anforderung eines Auszugs aus dem Gewerbezentralregister beim Amt für Recht und Ordnung (Mindestlohngesetz).



STADTVERWALTUNG  
BAD KREUZNACH

## Beschlussvorlage

**Federführung:** Stadtplanung und Umwelt

**Aktenzeichen:**

**Beteiligungen:**

**Drucksachennummer:** 18/394

**Beschlussvorlage:** 08.11.2018

**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich

---

**Beratungsfolge:**

Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr

**Sitzungsdatum:**

06.12.2018

---

**Betreff:**

Infrastrukturabgabe im Rahmen der Bauleitplanung  
Grundsatzbeschluss über die Vorgehensweise

---

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss beschließt  
die Verwaltung mit der Prüfung zu beauftragen, wie eine Infrastrukturabgabe bei Wohnungs-  
bauvorhaben realisiert werden kann.

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 06.12.2018	Sitzung-Nr. 10/2018
Sitzungsort Else-Liebler-Haus, Strombergerstraße 1	Sitzungsdauer (von - bis)	

**Beratung/Beratungsergebnis:****Zu TOP 03: Infrastrukturabgabe im Rahmen der Bauleitplanung; Grundsatzbeschluss über die Vorgehensweise, Drucksache: 18/394**

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer leitet in den TOP ein.

Es sprechen die Damen und Herren Klopfer (2), henke, Menger (2), Meurer (2), Bläsius und Glöckner.

Es antworten Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer, Frau Herrmann und Herr Gagliani (Verwaltung).

Dabei wird deutlich, dass es rechtlich die Möglichkeit gibt, in der Bauleitplanung die Möglichkeit gibt, Großinvestoren an den entstehenden Folgekosten (Bau und Betrieb von Schulen, Kitas, etc.) im entsprechenden Maß zu beteiligen. Es geht im ersten Schritt auch zuerst einmal darum, die Kosten der Ausweisung von Baugebieten überhaupt erstmal abschätzen zu können und darauf basierend Lösungen für die Bürger/innen entwickeln zu können.

Beispielsweise sei in einer anderen Kommune auf diese Weise eine Kinderkrippe für die Nachmittagsbetreuung im Erdgeschoss eines neuen Mehrfamilienwohnhauses entstanden.

Die Vor- und Nachteile, u.a. auch die mögliche Verhinderung von Investitionen gegenüber dem gesellschaftlichen Nutzen, werden kontrovers diskutiert.

Beratungsergebnis: 10 ja-Stimmen, 9 nein-Stimmen, 1 Enthaltung

Ausfertigungen:  
Abt. 610

## Erläuterungen

Bauvorhaben im Wohnungsbau verursachen Folgekosten im Bereich Gemeinbedarfseinrichtungen, wie bspw. zusätzlicher Bedarf an Kindergartenplätzen oder zusätzlichen Plätzen an den Grundschulen der Stadt, bei Spielplätzen, Freizeit- und Erholungsflächen etc.

Die Tragung der Kosten für die Errichtung von solchen Einrichtungen kann in engen Grenzen auf den Verursacher übertragen werden. Betriebs- und Unterhaltungskosten verbleiben grundsätzlich bei der Stadt.

Eine pauschale Infrastrukturabgabe ist dabei nicht zulässig. Nach §11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB müssen die Kosten und Aufwendungen sowie die Maßnahmen Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sein. Dies knüpft an §56 Abs. 1 Satz 1 und 2 VwVfG an. Es können nur Aufwendungen abgerechnet werden, die tatsächlich entstehen. Dabei ist die Infrastrukturabgabe über einen Folgekostenvertrag zu regeln, der ausschließlich zur Entlastung von den Aufwendungen oder Kosten führt, zu denen der Erlass des Bebauungsplans geführt hat oder führen wird. Betriebs- und Unterhaltungskosten können dabei nicht angerechnet werden.

Voraussetzung für die Wirksamkeit eines Folgekostenvertrages ist, dass die Stadt die kausale Verknüpfung belegen kann. Es ist nicht zulässig, die Deckung des Nachholbedarfs für bereits zuvor verwirklichte Planungen anzusetzen.

Um die Gleichbehandlung zu gewährleisten und eine transparente, nachvollziehbare und kontrollierbare Vorgehensweise zu ermöglichen, soll durch diesen Grundsatzbeschluss die Verwaltung beauftragt werden, die Parameter für eine solche Infrastrukturabgabe zu definieren und die erforderliche Vorgehensweise zu klären.

Dabei müssen folgende Aspekte geklärt werden:

Es ist eine nachvollziehbare Bedarfsermittlung (Prognose) zur zu erwarteten Zunahme der Bevölkerung erforderlich. Daraus abgeleitet muss die zu erwartende Zunahme des Kinderanteils ermittelt werden und inwieweit diese Zunahme über vorhandene Einrichtungen abgedeckt werden kann. Hieraus muss sich ergeben, ob ein darüberhinausgehender Bedarf besteht. Für diesen über den Bestand hinausgehenden Bedarf muss eine Kostenschätzung erfolgen und wie der Bedarf durch entsprechende Maßnahmen (Neubauten, Erweiterungen) gedeckt werden kann. Nur so kann für einen Vorhabenträger die individuelle Infrastrukturabgabe ermittelt werden.

Dies würde bedeuten, dass bei jedem zukünftigen Bebauungsplanverfahren, der über einen städtebaulichen Vertrag abgewickelt wird, das Thema der Infrastrukturabgabe abgearbeitet wird. Dem Stadtrat würde somit ersichtlich, welcher zukünftige Bedarf an neuer Infrastruktur (KITA- und Schulplätze) durch die Umsetzung des jeweiligen Bebauungsplans entsteht.

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, wie eine solche Vorgehensweise implementiert werden kann und welche Chancen und Hemmnisse hieraus für Wohnbauvorhaben entstehen.

---

*dr. heike kaster-meurer*

Dr. Heike Kaster-Meurer  
Oberbürgermeisterin



STADTVERWALTUNG  
BAD KREUZNACH

## Beschlussvorlage

Federführung: Stadtplanung und Umwelt  
Aktenzeichen:  
Beteiligungen:

Drucksachennummer: 18/409  
Beschlussvorlage: 15.11.2018  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

---

**Beratungsfolge:**

Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr

**Sitzungsdatum:**

06.12.2018

---

**Betreff:**

Umgestaltung Viktoriastraße - Vorschlag für provisorische Umgestaltungsmaßnahmen zur Verkehrsberuhigung

---

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr stimmt der Umsetzung einer provisorischen Umgestaltung der Viktoriastraße entsprechend der vorgestellten Planungsempfehlung zu.

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 06.12.2018	Sitzung-Nr. 10/2018
Sitzungsort Else-Liebler-Haus, Strombergerstraße 1	Sitzungsdauer (von - bis)	

**Beratung/Beratungsergebnis:****Zu TOP 04: Umgestaltung Viktoriastraße – Vorschlag für provisorische Umgestaltungsmaßnahmen zur Verkehrsberuhigung, Drucksache 18/409**

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer leitet in den TOP ein.

Herr Gagliani (Verwaltung) erläutert die Historie und die Zusammenhänge zum Parking Day, Bürgerbeteiligungen, der Verkehrsberuhigung der Wilhelmstraße, der Anbindung des Mobil- und Infopunktes und die Ableitung aus übergeordneten städtischen Stadtentwicklungs- und Verkehrskonzepten sowie die reduzierten Kosten des Provisoriums.

Es sprechen die Damen und Herren Klopfer, Meurer, Bläsius und Kämpf.

Es wird kontrovers debattiert, u.a. auch der Wunsch nach vermehrten Abschlepp-Anordnungen. Dabei wird vorgeschlagen, die Aufweitung der Viktoriastraße an der Einmündung in die Wilhelmstraße nur auf zwei statt drei Spuren vorzunehmen.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer sagt zu, dies zur Prüfung mitzunehmen.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer dankt insbesondere der Bürgerschaft für ihr starkes Engagement.

Beratungsergebnis: 17 ja, 3 nein, keine Enthaltungen

**Ausfertigungen:**

Abt. 600

Abt. 610

Abt. 660

Amt 302

## Erläuterungen

Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr hatte in seiner Sitzung am 08.09.2016 den Umbau des Knotens Viktoriastraße/ Gensinger Straße/ Am Römerkastell einschließlich der Einmündung Bleichstraße beschlossen. Ziel des Beschlusses ist es, eine Verkehrsberuhigung, bessere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Lärmentlastungen für die Bewohner in dem stark vom Kfz-Verkehr dominierten Wohnquartier Pariser Viertel zu erreichen und damit die Lebensqualität der Bewohner zu verbessern. Die Umsetzung der Maßnahme, die mit einer Investition von 120.000 € verbunden ist, wurde inzwischen aber aufgrund der Haushaltssituation auf das Jahr 2020 verschoben.

Der o.a. Beschluss umfasst eine Verengung der Fahrbahn im Bereich der Einmündung in die Viktoriastraße zwischen Kleiner Bangert bis Bleichstraße auf eine Fahrbahn, die im Vergleich zum aktuellen Stand eine klarere Verkehrsführung ermöglicht. Ein Fußgängerüberweg mit entsprechender Beleuchtung in diesem Bereich soll eine sichere Querungsmöglichkeit für diese wichtige fußläufige Verbindung innerhalb des Wohnquartiers und zum Bahnhof gewährleisten. Tempo 30 soll den Verkehr beruhigen und gleichzeitig die Bewohner von den in der Viktoriastraße zurzeit sehr hohen Belastungen durch Verkehrslärm entlasten. Für die parallel verlaufende stadtauswärts führende Planiger Straße wurde bereits Tempo 30 eingeführt.

Am 22. September 2018 nahm die Stadt auf Initiative des VCD gemeinsam mit verschiedenen Verbänden, dem Stadtteilverein und der Jugendförderung aus dem Programm Soziale Stadt an dem weltweiten „Parkingday“ teil, der darauf aufmerksam machen soll, dass Verkehrsflächen auch wertvollen Lebensraum darstellen.

An diesem Tag wurde die Viktoriastraße für vier Stunden halbseitig gesperrt, so dass der Verkehr einspurig verlief und die Parkplätze mit temporären Pflanzkübeln zu grünen Inseln für vielfältige bunte Aktionen und Infostände wurden. Gleichzeitig wurde für den Zeitraum Tempo 20 angeordnet. Damit wurde die Viktoriastraße in einen Straßenraum umgewandelt, der dem Kfz-Verkehr ausreichend Platz ließ, aber auch den Bewohnern, Fußgängern und Radfahrern ausreichend Platz und Lebensraum bot. So entstand ein Stadtbild, das nicht überwiegend vom Kfz-Verkehr sondern von buntem Leben für alle geprägt war.

Die Erfahrungen an diesem Tag waren so positiv, dass die Stadtverwaltung dem Ausschuss ein kurzfristig umsetzbares und kostengünstiges Provisorium als alternative Interimslösung vorschlagen möchte, bis der oben genannte Beschluss endgültig im Jahr 2020 realisiert werden kann. Diese Lösung kann wertvolle Erfahrungen liefern, die beim späteren endgültigen Ausbau berücksichtigt werden können.

Das Provisorium soll ohne kostenintensive bauliche Eingriffe umgesetzt werden und folgende Maßnahmen enthalten:

- Provisorische Einengung am Eingang Viktoriastraße auf eine Fahrspur bis zur Schöffestraße, anschließend Aufweitung auf drei Spuren für alle Fahrtrichtungen
- Die Einengung im Eingangsbereich der Viktoriastraße soll beidseitig mit 30 cm hohen Leitschwellen erfolgen
- Reduzierung der Geschwindigkeit auf Tempo 30 (auch aus Lärmschutzgründen)
- Zebrastreifen Höhe Arbeitsagentur (Beleuchtung vorhanden, eventuell Leuchtmittel austauschen)
- 2 Bäume links und rechts des Eingangsbereiches Viktoriastraße
- Weitere 3-4 Bäume sollen auf der nördlichen Seite der Viktoriastraße jeweils an den Einmündungsstraßen vorgesehen werden.
- stadteinwärts auf nördlicher Fahrbahnseite einen Fahrradschutzstreifen, der den An-

zu Drucksachennummer: 18/409

schluss an den geplanten Fahrradschutzstreifen Wilhelmstraße ermöglicht (Lückenschluss des Fahrradwegenetzes). An den Einmündungen zur Viktoriastraße werden aus Sicherheitsgründen eine Verschwenkung des Radschutzstreifens und eine rote Markierung vorgesehen. Der Radschutzstreifen wird mit Fahrrad-Piktogrammen markiert.

Eine Entwurfsplanung sowie eine Kostenschätzung wird die Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses vorstellen.

Die Beteiligten des Parkingdays werden in der Sitzung über ihre Erfahrungen berichten.

---

Heike Kaster-Meurer

Dr. Heike Kaster-Meurer  
Oberbürgermeisterin



## Beschlussvorlage

Federführung: Stadtplanung und Umwelt  
Aktenzeichen:  
Beteiligungen:

Drucksachennummer: 18/403 (16/365)  
Beschlussvorlage: 08.10.2018  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

---

**Beratungsfolge:**  
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und  
Verkehr

**Sitzungsdatum:**  
06.12.2018

---

**Betreff:**

Flächennutzungsplanänderung Nr. 10 "Hermannstraße"  
Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens

---

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Einleitung des Zielabweichungsverfahrens für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Hermannstraße zu beschließen. Die Verwaltung wird beauftragt einen Antrag auf Zielabweichung gem § 10 Abs. 6 Landesplanungsgesetz bei der oberen Landesplanungsbehörde zu stellen.

---

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 06.12.2018	Sitzung-Nr. 10/2018
Sitzungsort Else-Liebler-Haus, Strombergerstraße 1	Sitzungsdauer (von - bis)	

**Beratung/Beratungsergebnis:**

**Zu TOP 05: Flächennutzungsplanänderung Nr. 10 „Hermannstraße“; Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens, Drucksache 18/403**

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer leitet in den TOP ein.

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Beratungsergebnis: einstimmig

**Ausfertigungen:**

Abt. 610

## Erläuterungen

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.01.2017 die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan „Hermannstraße“ (Nr. 13/9) und die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Hermannstraße“ (Nr. 13/9) beschlossen.

Ziel der Planung ist es, eine Wohnbaufläche auszuweisen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine im nördlichen Stadtgebiet erforderliche Kindertagesstätte zu schaffen. Des Weiteren wird mit der Planung das Ziel verfolgt, den Hochwasserschutz zu verbessern und den Freiraum unter anderem durch eine Renaturierung des Ellerbaches aufzuwerten.

Der regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe sieht für die Fläche einen regionalen Grüngzug, ein Vorranggebiet Ressourcenschutz Grundwasserschutz/ Regionaler Biotoptverbund, ein Vorranggebiet Grundwasserschutz, ein Vorranggebiet regionale Biotoptverbund und ein Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild vor. Aufgrund dieser Festsetzungen im Regionalplan ist gemäß eingeholter landesplanerischer Stellungnahme vom 13.04.2018 ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Mit dem Zielabweichungsverfahren soll dargelegt werden, dass die vorgesehene Planung (Wohnbaufläche, Kindertagesstätte, Renaturierung des Ellerbachs, Grünfläche entlang des Ellerbachs, Verbesserung des Hochwasserschutzes) mit den gesetzten Zielen der Regionalplanung zu vereinbaren ist.

Grundsätzlich wurde in der landesplanerischen Stellungnahme bereits der untere Wasserbehörde mitgeteilt, dass die beabsichtigte Bebauung keinen Konflikt zum im Verfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiet darstellt. Hinsichtlich des Hochwasserschutzes stellt die untere Wasserbehörde fest, dass der bestehende Deich lediglich den Schutz bezogen auf eine landwirtschaftliche Fläche erfüllt und technisch veraltet ist. Die dem Ausschuss bereits vorgestellte Hochwasserschutzplanung (Geländemodellierungen mit flachen Böschungen und Verwaltungen) wurde mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord abgestimmt.

Auch die untere Naturschutzbehörde teilte mit, dass das Plangebiet aktuell nicht die Anforderungen an eine naturgerechte Aue und Biotoptverbundungsstrukturen erfüllt. Die vorgesehene Planung mit der Grünfläche entlang des Ellerbachs und dessen Renaturierung weisen jedoch in die richtige Richtung, um diese Anforderungen zu erfüllen. Des Weiteren wird gemäß landesplanerischer Stellungnahme durch die Grünfläche und deren fußläufige Anbindung an das Wohngebiet dem Bedürfnis der Bevölkerung nach einer naturnahen Erholungsfläche in Wohnungsnahe Rechnung getragen.

Diese positiven Stellungnahmen zeigen bereits auf, dass die vorgesehene Planung eine Verbesserung hinsichtlich der festgesetzten Ziele herbeiführen kann.

Um das Verfahren weiter führen zu können ist es formell erforderlich das Zielabweichungsverfahren durchzuführen. Nach Einreichung der erforderlichen Gutachten und Planungen prüft die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord die Planung hinsichtlich deren Vereinbarkeit mit den oben aufgeführten Zielen der Raumordnung.

Bei Erteilung des positiven Zielabweichungsbescheids wird die Verwaltung das vom Stadtrat beschlossene Regelverfahren mit Umweltbericht fortführen und die frühzeitige Beteiligung der Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanaufstellung vorbereiten.

zu Drucksachennummer: 18/403 (16/365)

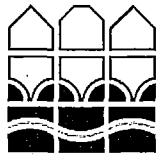
Sichtvermerke der  
Dezernenten:

Sichtvermerk der  
Oberbürgermeisterin:

Sichtvermerke:  
Rechtsamt:

Kämmereiamt:

---



STADTVERWALTUNG  
BAD KREUZNACH

## Mitteilungsvorlage

Federführung: Stadtplanung und Umwelt  
Aktenzeichen:  
Beteiligungen:

Drucksachennummer: 18/410  
Vorlage vom: 15.11.2018  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

---

**Beratungsfolge:**  
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr

**Sitzungsdatum:**  
06.12.2018

### **Betreff:**

Antrag der SPD-Fraktion bzgl. der Prüfung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines Lebensmittelnah- bzw. Vollversorgers in Stadtteil Ebernburg

### **Inhalt:**

Im Stadtteil Bad Münster am Stein- Ebernburg stehen den rund 4.300 Einwohnern des Stadtteils drei Supermärkte/ Lebensmitteldiscounter zur Verfügung (siehe Anlage 1). Jedoch liegt der ALDI Markt nicht in fußläufiger Erreichbarkeit für die Einwohner des Stadtteils. Daher wird dieser bei der weitergehenden Betrachtung nicht berücksichtigt.

Die zwei verbleibenden Lebensmittelhändler liegen am Ortseingang von Bad Münster am Stein aus Richtung Bad Kreuznach sowie am Ortseingang Ebernburg aus Richtung Altenbamberg. Um die fußläufige Erreichbarkeit abzubilden wurden Entfernungsradien um die zwei in die Untersuchung einbezogenen Märkte gelegt. Anlage 2 zeigt, dass nur ein kleiner Teil von Ebernburg fußläufig (500 m Luftlinie) den vorhandenen Lebensmitteldiscounter erreichen kann.

Auch liegt die tatsächliche Wegelänge zum Teil deutlich über 500 m.

#### **Verfügbare Flächen im Innenbereich:**

Gesucht werden Einzelhandelsflächen ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von min. 4.500 m<sup>2</sup>. Der Innenbereich von Ebernburg ist bereits überwiegend bebaut. Mit Blick auf Anlage 3 ist erkennbar, dass es sich bei der einzigen zur Verfügung stehenden Fläche um eine Grünfläche an der Realschule Plus handelt, die als Bolzplatz genutzt wird. Aus städtebaulicher Sicht wird davon abgeraten, eine der wenigen Freiflächen im Innen-

bereich zu versiegeln. Auch würde die Errichtung eines Nahversorgers an dieser Stelle den Verkehr ins Wohngebiet ziehen, was sich wiederum nachteilig auf die Anwohner auswirkt. Weitergehend wurden Flächen am Ortsrand geprüft. Im Norden und Osten wird Ebernburg sowohl durch die Nahe, als auch durch Vogelschutz- und FFH-Gebiete begrenzt, so dass dort eine bauliche Entwicklung nicht möglich ist. Im Süden wird die Ortslage durch die B 48 und die Ebernburg begrenzt, so dass auch hier eine bauliche Entwicklung ausgeschlossen ist. Zudem befindet sich im Südosten bereits ein Lebensmitteldiscounter. Dementsprechend wurden Flächen am westlichen und südwestlichen Ortsrand weiter geprüft (Anlage 4).

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei allen Flächen die Vorgaben der Regionalplanung einer baulichen Entwicklung entgegenstehen. Somit ist grundsätzlich eine Landesplanerische Stellungnahme einzuholen und ggf. ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen. Weiter wurden z.B. die verkehrliche Erschließung, die Entwässerungsmöglichkeiten und die vorhandenen Schutzgebiet abgeprüft (siehe Anlage 5). Bei der Ansiedlung eines zusätzlichen Nahversorgers ist zudem ein Einzelhandelsgutachten zu erstellen, um den Bedarf und mögliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsstandorte zu prüfen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich die Fläche 2, westlich des Wohngebietes „Schöne Aussicht“ von den potentiellen Flächen am besten als Standort für einen Nahversorger eignet. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich hierbei nicht um einen integrierten Standort handelt und daher keine umfassende fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass es sich um einen topographisch höher gelegenen Standort handelt, wodurch die fußläufige Erreichbarkeit, insbesondere für ältere und/oder mobilitätseingeschränkte Menschen, eingeschränkt wird.

Des Weiteren ist bei der Fläche 2 hinter der Wohngebiet „Schöne Aussicht“ zu beachten, dass es sich hierbei um eine exponierte Lage im Landschaftsschutzgebiet Nahetal handelt. Aus Sicht der Stadtplanung wirkt sich eine Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort negativ auf das Landschaftsbild aus, da unter anderem der Blick auf die Ebernburg und den Rotenfels eingeschränkt werden kann. Bei der Ansiedlung eines Nahversorgers ist zusätzlich zu bedenken, dass eine hohe Anzahl an Stellplätzen und damit versiegelte Fläche sowie Werbeanlagen den westlichen Ortseingang gestalten. Daher ist eine Planung im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Da die Fläche in Sichtweite der Ebernburg liegt und diese über einen Umgebungsschutz verfügt, ist eine Entwicklung der Fläche im Vorfeld auch mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Auch die verkehrliche Anbindung der Fläche sollte zunächst mit dem Landesbetrieb Mobilität abgestimmt werden, da die in Rede stehenden Grundstücke an einer Landesstraße liegen und die Zufahrtsmöglichkeiten geprüft werden müssen.

Somit sollten bei einer Weiterverfolgung zur Ansiedlung eines Nahversorgers im Ebernburg zunächst Abstimmungen mit verschiedenen Behörden geführt werden.

*Dr. Heike Kaster-Meurer*

Dr. Heike Kaster-Meurer  
Oberbürgermeisterin

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 06.12.2018	Sitzung-Nr. 10/2018
Sitzungsort Else-Liebler-Haus, Strombergerstraße 1	Sitzungsdauer (von - bis)	

**Beratung/Beratungsergebnis:**

**Zu TOP 06: Mitteilungsvorlage: Antrag der SPD bezgl. der Prüfung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines Lebensmittelnah- bzw. Vollversorgers im Stadtteil Ebernburg; Drucksache 18/410**

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer leitet in den TOP ein.

Frau Herrmann (Verwaltung) erläutert die Mitteilungsvorlage.

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Ausfertigungen:  
Abt. 610



STADTVERWALTUNG  
BAD KREUZNACH

## Mitteilungsvorlage

Federführung: Tiefbau und Grünflächen  
Aktenzeichen:  
Beteiligungen:

Drucksachennummer: 18/411  
Vorlage vom: 19.11.2018  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

---

**Beratungsfolge:**  
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und  
Verkehr

**Sitzungsdatum:**  
06.12.2018

**Betreff:**

Sachstand weiteres Vorgehen Löwensteg

---

**Inhalt:**

---

Die Mitteilung knüpft an und erweitert die Tischvorlage / Mitteilung aus der Sitzung vom 17.10.2018.

In dieser wurden Kriterien, Gründe und zeitliche Wegmarken erläutert, die letztlich zur Sperrung des Löwenstegs geführt haben.

Zur Zeit liegen vor:

- 1 Angebot zur Untersuchung einer kurzfristigen Ertüchtigung durch ein Ing.-Büro exklusiv BETRA, Ausführung/Umsetzung
- 1 Angebot THW zum Aufbau einer Hilfsbrücke exklusiv Zuwegung, Prüfstatik, BETRA, Kran,etc.
- 4 Angebote Kauf und Einbau eines Provisoriums exklusiv Zuwegung, Prüfstatik, BETRA, etc.

Im Weiteren werden im Zuge dieser Mitteilung der derzeitige Sachstand und die im Moment, sich in der Untersuchung befindlichen, möglichen Varianten zur Wiederherstellung der Wegverbindung dargestellt.

Die Darstellung beinhaltet den zeitlichen und monetären Rahmen der jeweiligen Varianten soweit

zu Drucksachennummer: 18/411

bekannt.

Weitere Erläuterungen erfolgen im und orientieren sich am Verlauf der Ausschusssitzung.

---

*Heike Kaster-Meurer*

Dr. Heike Kaster-Meurer  
Oberbürgermeisterin

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 06.12.2018	Sitzung-Nr. 10/2018
Sitzungsort Else-Liebler-Haus, Strombergerstraße 1	Sitzungsdauer (von - bis)	

**Beratung/Beratungsergebnis:**

**Zu TOP 07: Mitteilungsvorlage: Sachstand weiteres Vorgehen Löwensteg; Drucksache 18/411**

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer leitet in den TOP ein und erläutert die Vorlage. Sie betont die herausragende Bedeutung des Löwensteges. Bereits erfüchtigt wurden die Ochsenbrücke und ein Planungsbüro wurde ebenfalls bereits umgehend beauftragt. Bis Weihnachten soll dieses Büro ein Prüfergebnis vorlegen, wie eine provisorische Reparatur schnellstmöglich erfolgen kann.

Ziel wurde dem Planungsbüro gesteckt, dass die Brücke bis im Frühjahr 2019 wieder öffnen kann.

Dies stellt dann einen Zeitgewinn dar, um die komplexe Planung für die Endlösung erstellen zu können.

Es sprechen die Herren Bläsius, Kämpf (2), Meurer (2), Hübner (2) und Henke, welche das Vorgehen so stark befürworten und es antworten Herr Christ (Verwaltung), der erläutert, warum ein Neubau nicht sofort möglich ist (u.a. Verweis auf Matrix in Anlage).

Ausfertigungen:  
Abt. 660



STADTVERWALTUNG  
BAD KREUZNACH

## Mitteilungsvorlage

**Federführung:** Stadtplanung und Umwelt  
**Aktenzeichen:**  
**Beteiligungen:**

**Drucksachennummer:** 18/402  
**Vorlage vom:** 13.11.2018  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich

---

**Beratungsfolge:**

Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr

**Sitzungsdatum:**

06.12.2018

---

**Betreff:**

Umgestaltung des bestehenden Sportplatzes im Stadtteil Ippesheim

---

**Inhalt:**

---

Im Jahr 1995 wurde der Ippesheimer Sportplatz, der sich bis dahin in einen sehr schlechten Zustand befand, grundlegend in einem fachgerechten DIN-konformen Aufbau als Hartplatz (Tennensportplatz) instand gesetzt, bzw. neu aufgebaut. Der Sportplatz Ippesheim befindet sich am südöstlichen Ende des Stadtteils und grenzt direkt an Bahnlinie und B41. Die Abmessungen betragen 90 m x 65 m. Der Platz hat eine 6-Mast-Flutlichtanlage, zur Bahnlinie einen hohen Ballfangzaun und nördlich grenzt direkt eine als Wiese angelegte Frei- und Trainingsfläche an. Zur Wohnbebauung (Junkerstraße) hin liegt die Ippesheimer Gemeindehalle, die auch als Umkleidegebäude genutzt wird und ein Kinderspielplatz. Südlich, hinter einem Gehölzstreifen liegt eine, bislang landwirtschaftlich genutzte, Ausgleichsfläche.

Der Sportplatz ist grundsätzlich funktional in Ordnung, wird aber seit längerer Zeit nicht mehr benutzt. Dabei spielt zum einen der Rückgang an aktiven Fußballmannschaften im VfL Ippesheim eine Rolle, ebenso aber die Belagsart des Sportplatzes, der wie o.g. als „Hartplatz“ ausgebildet ist. Die Nachfrage einer fußballtechnischen Nutzung eines Fußballplatzes hängt aufgrund der in den vergangenen Jahren stetig gestiegenen Ansprüche an die Belagsqualität, sehr stark von der Beschaffenheit der Oberfläche ab.

Diese Situation stellte sich 1995 noch wesentlich anders dar: Die Ausbauart entsprach damals einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis und genügte dem hohen Nutzungsdruck. In den 90er-Jahren waren beim VfL Ippesheim noch vier verschiedene Mannschaften aktiv.

Nach nunmehr 23 Jahren wünscht sich der Stadtteil Ippesheim eine Umgestaltung des bisherigen Sportplatzes als Spiel- und Freizeitgelände.

Der Ortsvorsteher hat zu diesem Zweck eine Einwohnerversammlung durchgeführt. Die Ergebnisse der als Workshop durchgeführten Veranstaltung sind im folgenden dargestellt:

Die Ergebnisse und die Ideen des Workshops wurden in drei unverbindlichen Planungsskizzen graphisch visualisiert; siehe Anlagen.

Der Ortsbeirat bittet nun die Verwaltung um die fachplanerische Ausarbeitung und maßstäbliche Professionalisierung der Planungsskizzen. Im Ergebnis sollen versch. Fachplanungsvarianten, nebst Kostenschätzungen vorliegen.

Auf dieser Basis sollte dann der Ortsbeirat und der Planungsausschuss weitere Entscheidungen treffen.

Für die gewünschte Maßnahme ist bislang keine Priorität festgelegt. Weder im Haushaltsplan noch im Investitionsprogramm sind Mittel vorgesehen.

Anlagen: **Anlage 1:** Abbildung: Lage im Raum

Ergebnisse des Workshops:

**Anlage 2:** Variante I.

**Anlage 3:** Variante II.

**Anlage 4:** Variante III.

Ideen/Legende zu den Anlagen 2 bis 4:

1. Bolzplatz (Kunstrasen) inkl. Volleyball und Basketball
2. Gestaltung in und mit Natur, Bäumen
3. Grillplätze, (-stationen)
4. Sitzgelegenheiten im Schatten als Gestaltungselemente ,u.a. an Grillstationen
5. Fitnesstraining; Klettergerüst, Outdoor-Tischtennisplatte
6. Mülleimer
7. Entspannte Freizeit; Bouleplatz, Outdoor-Schach
8. "Kreative Freizeit"; Outdoor Backofen

---

*Heike Kaster-Meurer*

Dr. Heike Kaster-Meurer  
Oberbürgermeisterin

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 06.12.2018	Sitzung-Nr. 10/2018
Sitzungsort Else-Liebler-Haus, Strombergerstraße 1	Sitzungsdauer (von - bis)	

**Beratung/Beratungsergebnis:**

**Zu TOP 08: Mitteilungsvorlage: Umgestaltung des bestehenden Sportplatzes im Stadtteil Ippesheim, Drucksache: 18/402**

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer leitet in den TOP ein

Herr Ortsvorsteher Burghardt erläutert die Vorlage, u.a. anhand der Ergebnisse des Bürgerworkshops als Prioritäres Wunsch-Projekt. Der Platz soll genutzt werden und nicht nur Unterhaltsaufwand verursachen.

Es sprechen Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer, die eine schrittweise Umsetzung begrüßt.

Herr Henke weist darauf hin, dass ein Kunstrasenplatz ist eine Umweltgefahr darstelle.

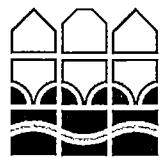
Zunächst sollen die Etat-Beratungen abgewartet werden.

**Ausfertigungen:**

Abt. 600

Abt. 610

Abt. 660



STADTVERWALTUNG  
BAD KREUZNACH

## Antrag

Fraktion: SPD

Federführung: Bauverwaltung und Bauaufsicht

Drucksachennummer: 18/401 (18/368)

Aktenzeichen:

Vorlage vom: 13.11.2018

Beteiligungen: Stadtplanung und Umwelt

Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

---

**Beratungsfolge:**

**Sitzungsdatum:**

Sitzung des Stadtrates

25.10.2018

Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und

06.12.2018

Verkehr

---

**Betreff:**

Erarbeitung von Lösungsvorschlägen zur Beseitigung des aktuellen Taubendrecks in den "Vier-Arschbacken" in der Kreuznacher Neustadt

---

**Inhalt:**

Auf den Inhalt des als Anlage beigefügten Antrages vom 13.10.2018 wird verwiesen.

Der Antrag wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 25.10.2018 an den Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr überwiesen.

Anlagen

---

*Dr. Heike Kaster-Meurer*

Dr. Heike Kaster-Meurer  
Oberbürgermeisterin

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 06.12.2018	Sitzung-Nr. 10/2018
Sitzungsort Else-Liebler-Haus, Strombergerstraße 1	Sitzungsdauer (von - bis)	

**Beratung/Beratungsergebnis:**

**Zu TOP 09: Antrag der SPD-Fraktion betr. Erarbeitung von Lösungsvorschlägen zur Be- seitigung des aktuellen Taubendrecks in den „Vier-Arschbacken“ in der Kreuznacher Neustadt, Drucksache 18/401**

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer leitet in den TOP ein.

Herr Gagliani (Verwaltung) erläutert die Stellungnahme.

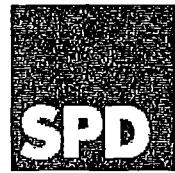
**Ausfertigungen:**

Abt. 610

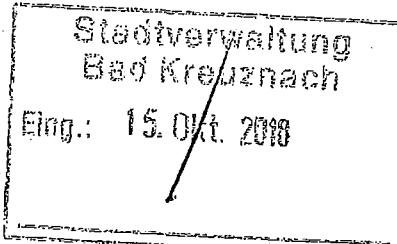
Abt. 660

Sozialdemokratische Partei Deutschlands

SPD-Fraktion im Stadtrat Bad Kreuznach



Frau  
Oberbürgermeisterin  
Dr. Heike Kaster-Meurer  
Stadthaus



1 - Kopie OB  
2 - Kopie Stadtk  
ent 15/10/18/HW

Bad Kreuznach

13.10.2018

Antrag der SPD-Fraktion für die Sitzung des Stadtrates am  
25.10.2018;

Erarbeitung von Lösungsvorschlägen zur Beseitigung des  
aktuellen Taubendrecks in den „Vier-Arschbacken“ in der  
Kreuznacher Neustadt

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

immer wieder bekommen wir aus der Bevölkerung, insbesondere auch aus den Kreisen der städtischen Stadtführer, Informationen und Hinweise im Hinblick auf den teilweise zentimeterhohen Taubendreck im Bereich der „Vier-Arschbacken“ in der Kreuznacher Neustadt.

Gerade bei den Stadtführungen ist dieser Zustand für unsere Gäste, aber auch für die dort lebenden Menschen in diesem Bereich aus Sicht der SPD-Fraktion nicht mehr zumutbar.

In der Vergangenheit wurde bereits vielfach über die Thematik in den politischen Gremien gesprochen und nach Lösungsansätzen gesucht, auch die Arbeit der Studierenden der Fachhochschule in Kaiserslautern befasste sich mit dieser Thematik.

Kurzfristig wurde der Dreck immer wieder mal vom städtischen Bauhof

**Sozialdemokratische Partei Deutschlands**



auf Kosten der Stadt Bad Kreuznach, entfernt.

Zu einer dauerhaften und für alle Beteiligten zufriedenstellenden Lösung ist es bisher nicht gekommen.

Vor diesem Hintergrund bitten wir die Verwaltung nun im Sinne eines ganzheitlichen Konzeptes zeitnah, gemeinsam mit den betroffenen Anwohnern, Lösungsvorschläge zu erarbeiten, um nach Prüfung aller rechtlichen Möglichkeiten die Beseitigung des Taubendrecks zukünftig schneller und effizienter zu gewährleisten.

Mit einer Verweisung des Antrages in einen Fachausschuss sind wir einverstanden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "A. henschel".

Andreas Henschel

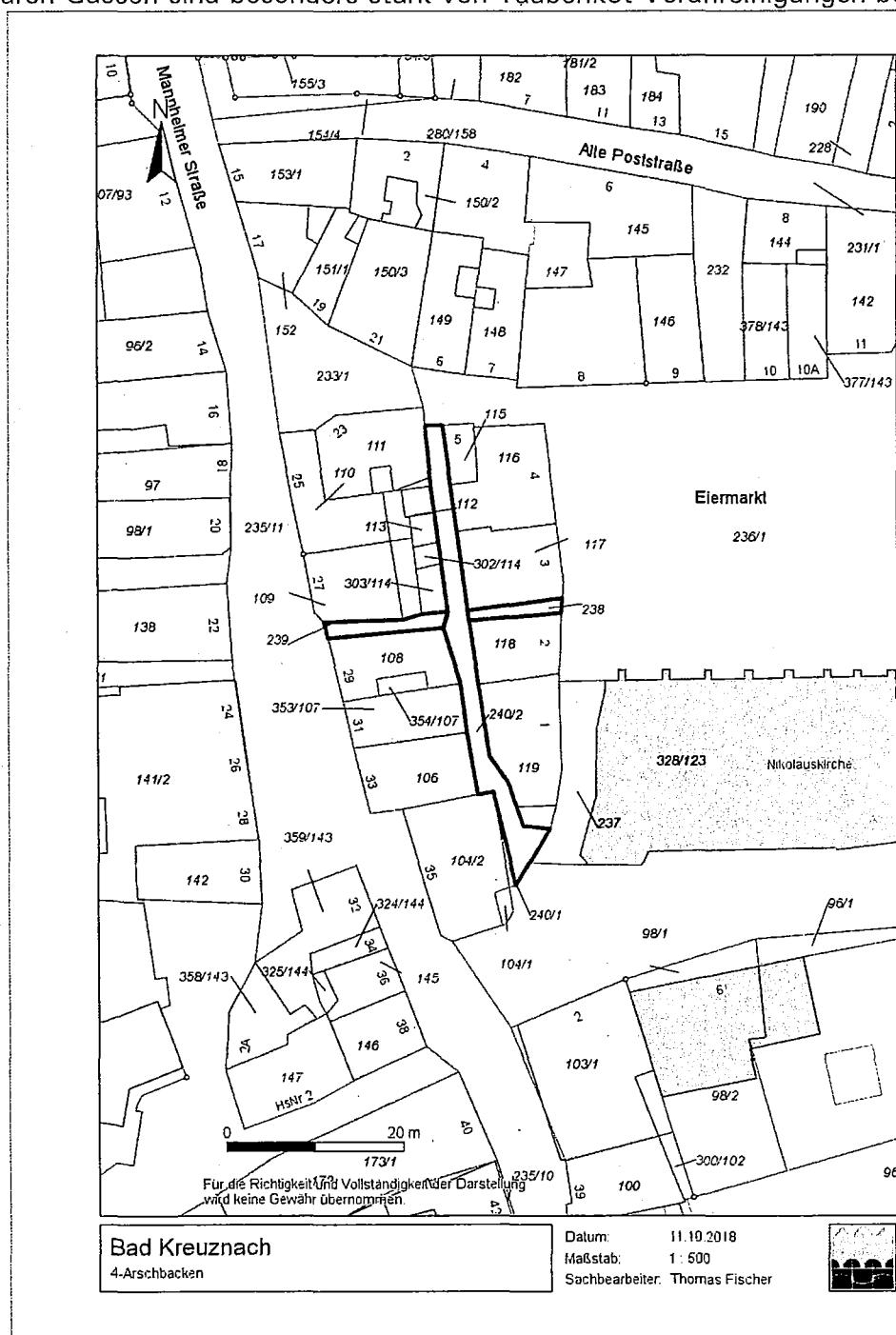


Antrag der SPD-Fraktion vom 13.10.2018

#### **Verunreinigungen in den "Vier-Arschbacken" in der Kreuznacher Neustadt, historische Altstadt**

## **Stellungnahme der Verwaltung (Bauamt)**

Probleme mit Verunreinigungen durch Taubenkot sind in der gesamten Kreuznacher Neustadt, historische Altstadt seit langer Zeit einschlägig bekannt. Verursachend ist mitunter die sehr verwinkelte und verschachtelte Bausubstanz, die sich oftmals auch in einem schlechten Gesamtzustand befindet. Witterungsgeschützte Vorsprünge, Absätze und kleingliedrige Bauelemente werden von Tauben gerne als Ansitz-, Schlaf- und Brutstätten angenommen. Besonders ausgeprägt und beträchtlich ist die Situation in den sog. 4 Arschbacken, zw. Eiermarkt und Mannheimer Straße. Die engen, nicht befahrbaren Gassen sind besonders stark von Taubenkot-Verunreinigungen betroffen.



In der Vergangenheit hatte der städtische Bauhof gelegentlich bis regelmäßig dort gereinigt. Über viele Jahre hatte dies zu einigermaßen befriedigenden Zuständen geführt. Beschwerden gab es zwar immer wieder, doch in allzu drastischer Form.

Nachdem der Bauhof im Spätsommer d.J. die Reinigung als freiwillige Leistung eingestellt hatte und auch nicht alle Anlieger ihre Reinigungspflichten nach Satzung ordnungsgemäß ausführten, kam es zu sehr unbefriedigenden Zuständen und relativ starken Verschmutzungen durch Taubenkot, sowie anderem Müll, Schmutz und Kehrricht.

Anf./Mitte Oktober d.J. wurde in diesem Sinne eine Anfrage des Amtes für Recht und Ordnung bearbeitet. Die Überprüfung der Situation ergab eine rel. starke Verunreinigung mit Taubenkot eigentlich nur in dem engeren und kürzeren Durchgang von der Mannheimer Straße zum Eiermarkt (West-Ost-Durchgang). Der breitere in Nord-Süd-Richtung verlaufende Durchgang war relativ sauber und nicht verschmutzt. Siehe unten eingefügte Fotos.

Grundsätzlich ist der „Bad Kreuznacher Taubenkot“ in nahezu in allen Fällen lediglich ein reinigungs-technisches und ästhetisches ein Problem. Gesundheitliche und hygienische Gefahren gehen dem Grunde nach, wider Erwarten, nicht davon aus.

Diese Einschätzung ist belegt durch das im Rahmen unserer Taubenschläge nach dem Augsburger Modell durchgeföhrten Hygienemanagement. Dabei werden Untersuchungen des Kots durchgeföhrert um direkte Auswirkungen auf den Menschen feststellen, sowie die Entsorgungsthematik des in den Schlägen anfallenden Kots zu regeln. Diese Untersuchungen belegen, dass keine Krankheiten übertragen werden. Die Befunde sind in Bezug auf Bakteriologie, Mykologie, Endoparasiten, obligate und fakultativ pathogene Bakterien und Salmonellen unbedenklich. Die Bad Kreuznacher Stadtauben sind somit grundsätzlich als gesund und nicht krankheitsübertragend zu werten.



Bild 1

West-Ost-Durchgang (zw. Mannheimer Straße und Eiermarkt)



Bild 2

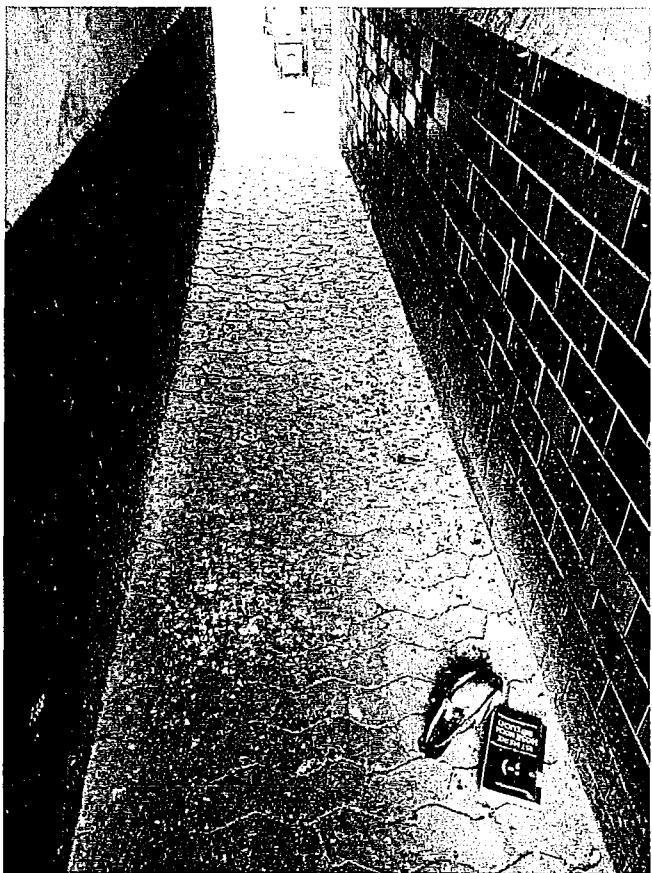


Bild 3  
West-Ost-Durchgang



Bild 4  
Nord-Süd-Durchgang

Die Stadttaubenproblematik besteht bekanntermaßen in der gesamten Innenstadt (Alt- und Neustadt). Seit über 10 Jahren tritt die Stadt mit den Maßnahmen des sog. „Augsburger Modell“ dieser Problematik entgegen. Es werden 2 kontrollierte Taubenschläge (Pfeffermiehl und Bastgasse) betrieben und unterhalten. Hierüber wurde bereits mehrfach im Ausschuss berichtet. Negative Begleiterscheinungen der Taubenvorkommen konnten stetig reduziert werden, Beschwerden haben stark abgenommen. Auch die Bestände an Stadttauben sind stetig gesunken, bzw. stagnieren.

Ergänzend zur Taubenbekämpfung nach dem Augsburger Modell haben viele Eigentümer Vergrämungsmaßnahmen (Spikes, netze, u.a.) an ihren Gebäuden und Anwesen angebracht und verhindern auf diese Weise, dass sich Tauben dort aufhalten und ansitzen können, Teilweise sind solche Vergrämungsmaßnahmen in geringerem Umfang auch im Bereich der 4-Arschbacken vorhanden. Durch die eingangs erwähnte verwinkelte, verschachtelte und auch sehr schlechte Bausubstanz, ist es dort besonders schwierig und technisch aufwändig Vergrämungsmaßnahmen anzubringen, oft ist die Durchführung geeigneter Vergrämungsmaßnahmen den betreffenden Eigentümern in wirtschaftlicher Hinsicht nicht möglich.

Eine Kostenschätzung von vor einigen Jahren, den gesamten Bereich der 4-Arschbacken mit Netzen so abzuhängen, dass keine Tauben mehr einfliegen können und die Tiere keine Möglichkeit mehr haben anzusitzen, belief sich auf knapp 70.00 € und war von städtischer Seite an Privatgebäuden weder rechtlich, noch technisch oder finanziell umzusetzen.



STADTVERWALTUNG  
BAD KREUZNACH

Bauamt  
Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

18.11.2018

**Fazit:**

Auch wenn keine direkten gesundheitlichen oder hygienischen Gefahren bestehen, entsteht durch die Kot-Verunreinigungen ein ausgesprochen schlechter Gesamteindruck und ein kaum wieder gut zu machendes Negativimage. Weiterhin bestehen Gefahren für Fußgänger, die auf den verunreinigten Gehwegen verunfallen können.

Eine Beseitigung der Verunreinigungen ist aus damit bereits aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, aber auch aus den Gründen eines sauberen und unbeeinträchtigten Stadtbildes dringend geboten.

Die Reinigungspflicht obliegt den Anliegern, auf die diese per Satzung übertragen ist.

Das Amt für Recht und Ordnung hat sich deshalb der Problematik zwischenzeitlich angenommen und in dortiger Zuständigkeit entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet, siehe u.g. Stellungnahme.

Aufgestellt, Bad Kreuznach den 19.11.2018

Thomas W. Fischer

Anlage: Stellungnahme des Amtes für Recht und Ordnung



STADTVERWALTUNG  
BAD KREUZNACH

Bauamt  
Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

18.11.2018

**Stellungnahme des Amtes für Recht und Ordnung (E-Mail vom 24.10.2018):**

Zum o. g. Antrag der SPD-Fraktion im Stadtrat Bad Kreuznach nehmen wir wie folgt Stellung:

Die massiven Ansammlungen von Taubendreck, insbesondere die an verschiedenen Stellen der Neustadt gehäuft auftretenden Exkremeante der dort lebenden Taubenpopulation, stellen nicht nur eine optische Beeinträchtigung der betroffenen Straßenabschnitte dar, sondern bergen auch Gefahren für Fußgänger, die auf den verunreinigten Gehwegen verunfallen können. Eine Beseitigung der Verunreinigungen ist aus damit bereits aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht geboten.

Die originär zuständige Stadt Bad Kreuznach hat die Reinigungspflicht durch entsprechende Satzungsregelung auf die Anlieger delegiert. Nicht alle reinigungspflichtigen Hausbesitzer kommen dieser Verpflichtung jedoch in ausreichendem Umfang nach, so dass die Durchsetzung der Reinigungsverpflichtung mittels ordnungsbehördlicher Verfügungen erwogen wurde, insbesondere auch zur Schaffung der rechtlichen Grundlagen zur Durchführung der Reinigung im Wege einer Ersatzvornahme, um den sicherheitswidrigen Zustand beseitigen zu können.

Durch die offensichtlich wechselnden Standorte der Taubenpopulation sind die einzelnen Anlieger mehr oder weniger stark betroffen von den Verschmutzungen. Aktuell sind es vier Anwesen im „Kreuzungsbereich“ des Straßenzuges, deren Reinigungspflichtige ordnungsbehördlich zum Handeln aufgefordert wurden bzw. werden sollen. Vor Erlass entsprechender Verfügungen wurde aktuell geprüft, ob die Reinigung vor dem Hintergrund einer möglichen Gesundheitsgefährdung für die ausführenden Personen durch Krankheitserreger in den Ausscheidungen zumutbar ist. Nach fachlicher Einschätzung des städtischen Umweltamtes vom 12.10.2018 enthält der Taubenkot der dortigen Population jedoch keine gefährlichen Erreger, so dass eine Abwälzung der Reinigungspflicht als zulässig betrachtet werden kann. Die säumigen Reinigungspflichtigen wurden und werden daher wie beschrieben zum Handeln aufgefordert, um eine unmittelbare Verbesserung der Situation zu erreichen.

Zur dauerhaften Verbesserung der Gesamtsituation tragen flankierende Maßnahmen bei, deren Umsetzungsmöglichkeiten derzeit geprüft werden: Neben einer Taubenbestandskontrolle und -regulierung könnten auch bauliche Veränderungen an Gebäuden zu einer Reduktion des Besatzes beitragen. Tragbare Lösungsansätze, die von den Immobilieneigentümern mitzutragen sind, werden derzeit in Zusammenarbeit mit den Fachabteilungen für Umweltschutz und Baurecht erarbeitet.

Amt für Recht und Ordnung  
Abteilung Gewerbe und Gaststätten  
gez.  
Stephanie Orben  
Abteilungsleiterin

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 06.12.2018	Sitzung-Nr. 10/2018
Sitzungsort Else-Liebler-Haus, Strombergerstraße 1	Sitzungsdauer (von - bis)	

**Beratung/Beratungsergebnis:****Zu TOP 10: Mitteilungen und Anfragen**

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer leitet in den TOP ein.

**a), b), c) Anfragen Bad Münster**

Die Anfragen Bad Münster Bücherzelle, Bad Münster Minigolfplatz und Bad Münster Parkstreifen Alter Salinenweg werden in der kommenden Sitzung beantwortet.

**d) Geförderter Wohnungsbau**

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer erläutert, dass es zukünftig auch für Städte eine Förderung gibt, um geförderten Wohnungsbau selbst vorzunehmen. Dabei ist ein Sockelbetrag von 10.000€ zzgl. 2.500€ je Wohneinheit angedacht, wenn mindesten 25% der Wohnfäche den Förderkriterien entsprechen.

**e) Lärmaktionsplan**

30 km/h Rüdesheimer Straße: Die verkehrsschilder sind bereits da, die verkehrsrechtliche Anordnung auch, aufgrund Überlastung des Bauhofes werden diese erst ab Januar montiert.

**f) Kosten Casino-Gebäude Brückes 1****Bauabschnitt:**

Der von der Denkmalschutzbehörde vorgeschriebene Kalkputz benötigt dauerhaft mehr als 8°C, wodurch aktuell eine Verzögerung entsteht.

**2. Bauabschnitt**

Für den 2. Bauabschnitt gibt es mehrere Varianten. Beispielsweise eine Maximallösung, die dann auch eine nutzbaren Ratskeller, Versammlungsraum und Küche beinhaltet. Eine andere Variante ist eine Büronutzung ohne Ratskeller. Die Dritte Option ist ein Verkauf mit Umnutzung. Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer betont, dass die Entscheidung hierfür beim Stadtrat liegt.

Es sei alles offen, aber eine Kostenschätzung muss solide gemacht werden, weshalb hierfür auch keine Kosten in den Haushaltsplanentwurf für 2019 aufgenommen wurden. Nachdem eine solide Kostenschätzung erstellt wurde, muss eine Entscheidung vom Stadtrat getroffen werden, anschließend können hierfür Förderanträge gestellt werden und Mittel im Haushalt vorgesehen werden. Um diese Grundlagen zu erarbeiten, wird bis ca. zum März-Ausschuss Zeit benötigt.

**g) Mühlenteichbrücke Unterbau**

Herr Kämpf fragt an, wann die Instandsetzung des Unterbaus der Mühlenteichbrücke beginnt und warum die Hängegerüste noch hängen.

Herr Christ (Verwaltung) antwortet, dass die Instandsetzung für 2020 vorgesehen sei und ein Aus- und Wiedereinbau teurer kommt als die Gerüste hängen zu lassen.

Damit wird der nicht-öffentliche Teil der Sitzung beendet.

**Ausfertigungen:**

Abt. 600  
Abt. 610  
Abt. 650  
Abt. 660

# **Erster Bauabschnitt Casino Gebäude:**

Beschlussvorlage vom 09.03.2015.

Grundlage Kostenschätzung Büro Urschel vom 19.02.2015:

Statische Ertüchtigung, Einbau Aufzugsanlage ( Barrierefreiheit ),  
Erneuerung WC – Anlagen im EG + 1.OG, Einbau Heizungsanlage und  
Dachdämmung Summe: ca. 1.440.000,00 Euro

Beschlussvorlagen vom 20.09.2017

Grundlage Kostenschätzung Büro Urschel vom 09.05.2016.

Erweiterung stat. Ertüchtigung, Denkmalsgerechte Fassadensanierung  
inkl. Außenputzsanierung Summe: ca. 2.480.300,00 Euro

Beschlussvorlage vom 15.02.2018.

Erweiterung der Fassadensanierung, Austausch Kunststofffenster,  
Honorarerweiterung Fachplaner Summe: ca. 480.000,00 Euro

Beschlussvorlage vom 16.04.2018

Klärung Kostenrisiko der Brandschutzmaßnahmen. Beauftragung  
Brandschutzgutachten, Demontage Unterdecken, Schutzmaßnahmen  
Parkettflächen etc. Summe :ca. 75.000,00 Euro

**Gesamtkosten gemäß Beschlusslage: ca. 3.035.300,00 Euro**

Fenster (ca. 350.000,00 Euro) wegen nicht beschlossener VE nicht beauftragt), deshalb:

Haushalt 2019: INV-11410-003 Dienstgebäude Brückes 1

Für ersten Bauabschnitt **2.706.379,00 Euro Gesamtkosten,**

Sämtliche geplanten Maßnahmen werden vom Land gefördert.  
unterlassenen Instandhaltungen am Dach verringert die Förderhöhe  
(60%),

Für ersten Bauabschnitt **1.726.566,00 Euro Förderung**

Für ersten Bauabschnitt: aus städtischem Haushalt insgesamt

**979.813,00 Euro Zuschussbedarf**

**Ausgeführte Arbeiten:**

Dach:

- Beginn der Sanierungsarbeiten Dachstuhl im März 2017 (nach Beauftragung des zweiten Gerüstbauers): horizontale Verankerungsarbeiten und die geplante Dachstuhlsanierung nicht möglich, statische Korrektur in Form einer Ringankerausbildung und geänderter Sprengwerkssanierung notwendig.
- Sanierung: Ausbildung des Ringankers nur sukzessive und Hand in Hand zwischen Gewerk Zimmermann und Gewerk Bohrarbeiten, Planer und Statiker möglich, was in der Umsetzung auch nur ein Arbeiten mit 2 Mitarbeitern des jeweiligen Gewerkes ohne wechselnde Mannschaft zuließ. (Gebäudesicherungsgründe gegen Wassereintritt oberste Priorität).
- seit März 2017 ohne Unterbrechung Arbeiten zur Sicherstellung der Standsicherheit bzw. zum Erhalt des Dachstuhls ausgeführt.
- Die Zimmerarbeiten und Schieferarbeiten sollen bis zum 20.12.18 abgeschlossen sein.

## **Fassade:**

- Der geplante einfache Anstrich nicht möglich, komplette Sanierung der Putzfassade notwendig (Genehmigung ADD liegt seit August 2017 vor)
- Ausführung des 3-lagigen historischen Kalkputzes (Forderung Denkmalschutz) incl. Farbanstrich werden fertiggestellt, sobald Temperaturen dauerhaft mehr als 8 Grad C.
- Blitzschutz- und Sandsteinarbeiten werden in diesem Jahr fertiggestellt.
- Falls es die Temperaturen zulassen, werden die Sandsteingesimse und die Dachgesimse in diesem Jahr farblich angelegt.

## **Fenster (Beschluss):**

- Auftrag konnten wegen fehlender Zustimmung zur VE im Stadtrat am 30.08.2018 nicht beauftragt werden.

## **Barrierefreiheit im Innen:**

- Beginn Arbeiten im Innern des Gebäudes Sommer 2017 (Genehmigung ADD 3. Quartal 2017)
- Barrierefreiheit konnte nicht hergestellt werden wie politisch gefordert. Weitere Vorgehensweise muss noch beschlossen werden nach Überprüfung E –Check, Einhaltung von rechtlichen Forderungen, Lüftungsanlage, Brandschutzauflagen
- (Zweiter Bauabschnitt Casino-Gebäude)
- oberhalb Ratssaal und Sitzungszimmer bereits Fachwerkbinder für die späteren Ausbaulasten (Lüftung, Elektro, Brandschutz) eingebaut, bestehende Altdecke entsorgt. Diese Arbeiten sind ein Vorgriff auf den noch zu beschließenden, späteren Innenausbau, mussten aber statisch und technisch in diesem Stadium der Baumaßnahme ausgeführt werden.
- Alle technischen Einbauteile (Beleuchtung, Feuerwehrtresor etc.) wurden in die Fassade mittels Leerrohre berücksichtigt.

## **Zweiter Bauabschnitt Casino Gebäude:**

Die denkbaren Ausbauvarianten für den zweiten Bauabschnitt reichen von Vollausbau mit Küche, Ratskeller und multinutzbaren Sitzungssälen bis zu einer Einfachlösung nur für die Stadtrat- und Ausschusssitzungen und Büronutzung ohne Ratskeller. Denkbar wäre auch ein Verkauf und eine Umnutzung des Gebäudes.

Als Entscheidungsgrundlage müssen die Kosten für alle Variante inkl. Auftragserweiterung für Architekten und Fachingenieure Lüftung und Elektro ermittelt werden. Dies wird gerade erarbeitet und kann voraussichtlich im März 2019 im Fachausschuss vorgestellt werden.

Wenn die Beschlüsse erfolgt sind, kann die Planung beauftragt werden und von den Gremien beschlossen werden. Danach kann der finale Förderantrag bei der ADD gestellt werden und die zu erwartenden Kosten in den Haushaltsentwurf eingebbracht werden.

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 06.12.2018	Sitzung-Nr. 10/2018
Sitzungsort Else-Liebler-Haus, Strombergerstraße 1	Sitzungsdauer (von - bis)	

**Beratung/Beratungsergebnis:****Zu TOP 11: nicht öffentliche Mitteilungen und Anfragen**

Es erfolgen keine Wortmeldungen und keine Mitteilungen.

Ausfertigungen:  
Abt. 600