

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 12.06.2018	Sitzung-Nr. 06/2018
Sitzungsort Sitzungszimmer im Else-Liebler-Haus, Stromberger Straße 1	Sitzungsdauer (von - bis) 17:30 bis 20:59	

1. Laut Einladung öffentliche Sitzung TOP 1 bis 12, nicht öffentliche Sitzung TOP 13.
2. Sitzungsteilnehmer siehe beiliegendes Teilnehmerverzeichnis.
3. Die Vorsitzende, Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer, eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde. Außerdem stellt sie die Beschlussfähigkeit fest.
4. Es wurden folgende Unterlagen ausgeteilt:
  - a. Dringlichkeitsbeschlussvorlage: Aufhebung Sperrvermerk INV-36520-014, Drucksache Nummer 18/226
  - b. zu TOP 6: BPlan Korellengarten I, 3. Änderung: Ergänzung zur Anlage
  - c. zu TOP 13: Prioritätenliste Jahresvertragsarbeiten im Bereich Straßenunterhaltung
5. Die Vorsitzende beantragt die Aufnahme der Dringlichkeitsbeschlussvorlage „Aufhebung Sperrvermerk INV-36520-014, Drucksache Nummer 18/226“ auf die Tagesordnung. Dem stimmen die Ausschussmitglieder mit der erforderlichen Mehrheit zu.
6. Herr Bläsius beantragt die Absetzung des TOP 2 „innerstädtische Entlastungsstraße“, Drucksache 17/122. Es äußern sich zur Absetzung des TOP die Herren Bläsius, Klopfer und Henke mit Kritik am Informationsfluss und es antwortet die Vorsitzende. Der Antrag wird mehrheitlich abgelehnt.
7. Die Vorsitzende beantragt, die bisherigen TOP 6, 7 und 10 vorzuziehen und nun als TOPE 4, 5, 6 sowie die Dringlichkeitsbeschlussvorlage als TOP 7 nach dem TOP 3 zu behandeln. Die dem bisherigen TOP 3 folgenden Nummerierungen werden entsprechend angepasst. Der so geänderten Tagesordnung stimmen die Ausschussmitglieder mehrheitlich zu.
8. 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>12.06.2018</b>	Sitzungs-Nr. <b>6/2018</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 Henschel, Andreas	x			
RM Boos, Michael			x	
RM Meurer, Günter	x			
Dindorf, Jörg	x			
RM Menger, Erich	x			
Degenkolb, Wolfgang Glöckner, Anette	x		x	
RM Mayer, Rik Ulrich	x			
RM Wirz, Rainer	x			
RM Dr. Mackeprang, Bettina RM Rapp, Manfred	x		x	
Hübner, Michael	x			
RM Klopfer, Werner	x			
RM Sassenroth, Alfons	x			
RM Bläsius, Hermann	x			
RM Lothar, Bastian Henke, Michael	x		x	
Kämpf, Robert	x			
Eitel-Hertmanni, Karin	x			
RM Dr. Drumm, Herbert Galfe, Michael	x	Ab TOP 1, 17:36 Uhr	x	
Haas, Franz-Josef	x			
RM Delaveaux, Karl-Heinz	x			

Gremium <b>Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr</b>	Sitzungstag <b>12.06.2018</b>	Sitzungsnummer <b>6/2018</b>
Vorsitzende: <b>Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer</b>		
<i>Teilnehmer</i>		
<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		





## Einladung

Zu einer Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr  
laden wir Sie für

**Dienstag, den 12. Juni 2018, um 17:30 Uhr**

in das Sitzungszimmer im Else-Liebler-Haus, Stromberger Straße 1 ein.

### Tagesordnung:

### Drucksache Nr.

#### Öffentliche Sitzung

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Antrag der Fraktion SPD betr. Umbaumaßnahmen am Kornmarkt  | 18/191   |
| 2. Innerstädtische Entlastungsstraße  | 17/122   |
| 3. Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes; Satzungsbeschluss über die Änderung der Satzung der Stadt Bad Kreuznach über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern“   | 18/203   |
| 4. Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“;<br>a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage<br>b. Beschluss über die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss)<br>c. Antrag auf Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes | 15/042   |
| 5. Bebauungsplan „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“ (Nr. 5/16);<br>a. Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage<br>b. Beschluss zur Satzung  | 18/204   |
| 6. Bebauungsplan „Korellengarten I“, (Nr. 5/2, 3. Änderung);<br>a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung<br>b. Beschluss zur Offenlage und Zustimmung zum vorliegenden Entwurf   | 17/302   |
| 7. Bebauungsplan „Korellengarten I“, (Nr. 5/2);<br>a. Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung<br>b. Beschleunigtes Verfahren sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung   | 18/174   |
| 8. Bebauungsplan „westlich Bingerbrücker Bahnlinie zwischen Bahnhofplatz und Viktoriastraße“ (Nr. 1A/10, 2. Änderung);<br>a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage<br>b. Satzungsbeschluss<br>c. Anpassung des Flächennutzungsplans   | 2017/359 |

- |   |               |
|---|---------------|
| 9. Bauliches Grundschulkonzept; Auftragsvergabe   | <b>18/206</b> |
| 10. Mitteilungsvorlage:<br>Städtebauliche Erneuerung, Teilprogramm Stadtumbau, ISEK „Kernbereich<br>Bad Münster“; Vorstellung des Entwurfs zur Beteiligung der Träger öffentlicher<br>Belange   | <b>18/205</b> |
| 11. Aufstellung Bebauungsplan „Zwischen Nahe, Kurhausstraße und Dr.-Alfons-<br>Gamp-Straße“ (Nr. 12/13);<br>a. Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens<br>b. Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan<br>c. Beschleunigtes Verfahren sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung<br>d. Durchführungsvertrag | <b>18/212</b> |
| 12. Mitteilungen und Anfragen   |               |

TOP 1

Fraktion: SPD

☐ Anfrage ☒ Antrag

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

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

Betreff

**Umbaumaßnahmen am Kornmarkt**

Inhalt

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

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

Anlage

Beratung/Beratungsergebnis

Beratung

Beratungsergebnis

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

Beschlussausfertigungen an:

Gremium	Sitzung am	Sitzung-Nr.
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	12.06.2018	06/2018
Sitzungsort	Sitzungsdauer (von - bis)	
Else-Liebler-Haus, Strombergerstraße 1		

### **Beratung/Beratungsergebnis:**

#### **Zu TOP 01: Umbaumaßnahmen am Kornmarkt**

Herr Sifft (Verwaltung) präsentiert den aktuellen Sachstand zum Baufortschritt, der schneller als bei Haushaltsplanaufstellung erwartet von staten geht.

Herr Henschel erläutert den Antrag.

Herr Klopfer stellt fest, dass wie bei anderen Baumaßnahmen noch lange dauern werde, bis die Stadt auch die Rechnungen zahlen müsse und daher noch kein weiteres Geld dieses Jahr im Haushalt benötigt werde.

Herr Sifft (Verwaltung) antwortet, dass die Nachträge hier sofort verhandelt werden und Abschlusssrechnungen gemäß Baufortschritt gezahlt werden müssen.

Herr Kämpf fragt nach, welche Schwierigkeiten es beim Umbau gegeben habe.

Herr Sifft (Verwaltung) antwortet, dass der Boden an einer Stelle nicht tragfähig war und daher ausgetauscht werden musste.

Herr Henke fragt nach, wie viel Liter Wasser pro Quadratmeter abgeleitet werden könne. Des Weiteren möchte er wissen, was damit gemeint sei, dass die Kosten gestiegen aber trotzdem noch im Rahmen seien. Dies schließe sich gegenseitig aus.

Herr Sifft (Verwaltung) antwortet, dass ein zunächst günstigeres Submissionsergebnis als vorab berechnet erzielt werden konnte und die Projektkosten somit nicht höher liegen als vorab geplant.

Herr Wirz fragt an, ob die Sperrung der Rosstraße aus verkehrlichen Gründen in die Herbstferien gelegt werden können.

Herr Sifft (Verwaltung) antwortet, dass bereits ca. ab Mitte September eine Sperrung erfolgen müsse, um den ehrgeizigen Zeitplan so umsetzen zu können wie vorgestellt.

Herr Henschel fragt nach, ob dann der gesamte Kornmarkt fertig sei oder ob er dann zwar nicht fertig, aber für die Marktbesucher umzugsbereit sei.

Herr Sifft (Verwaltung) antwortet, dass der Kornmarkt ca. Mitte/Ende Oktober nicht vollständig fertig sein werde, die Maßnahme werde auch noch in 2019 (z.B. Brunnen) umgesetzt (Haushalt lässt keine schneller Umsetzung zu). Die Marktbesucher könnten bei Bereitstellung der benannten aus dem Haushaltsjahr 2019 in das Haushaltsjahr 2018 vorzuziehenden Gelder in Höhe von 550.000€ aber ab ca. Mitte/Ende Oktober den Wochenmarkt bereits wieder nutzen.

Herr Henschel möchte, dass der Wochenmarkt so schnell es geht wieder umziehen kann und bittet darum, eine ÜPL zu veranlassen.

Herr Bläsius bezeichnet diesen TOP als Show-Antrag und lehnt ihn ab.

Herr Menger sieht den Antrag als Auftrag an die Verwaltung und die Zuständigkeit der Gremien Bauausschuss, Finanzausschuss und Stadtrat und hält den Antrag für wichtig.

Die Vorsitzende formuliert den Beschlussvorschlag wie folgt:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat bezüglich der Maßnahme INV 54110-062, Aktive Stadtzentren – Ausbau Kornmarkt im Vorgriff auf den ersten Nachtragshaushalt 2018 eine überplanmäßige Bewilligung von Haushaltsausgaben im Investitions- und Finanzhaushalt in Höhe von 550.000€ zu beschließen. Eine Deckung erfolgt im 1. Nachtrag 2018.

7 ja, 9 nein, 4 Enthaltungen

Ausfertigungen:

Abt. 600

Abt. 610

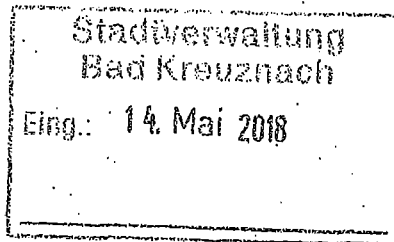
Abt. 660

Sozialdemokratische Partei Deutschlands

SPD-Fraktion im Stadtrat Bad Kreuznach



Frau  
Oberbürgermeisterin  
Dr. Heike Kaster-Meurer  
Stadthaus



Kopien  
1. OB  
2. Stabo

Bad Kreuznach

14.05.2018

14.05.18/11

Antrag der SPD-Fraktion für die Sitzung des Stadtrates am 24. Mai.

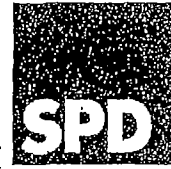
2018;

Umbaumaßnahmen am Kornmarkt

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

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

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



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

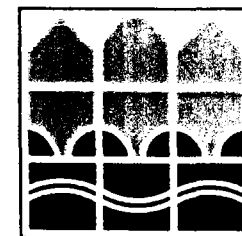
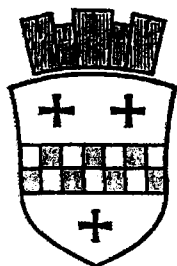
Wir waren uns alle einig darüber, dass die Situation für alle Betroffene nicht einfach ist und es darum gehen muss und sollte die Baumaßnahmen am Kornmarkt so schnell es geht zu Ende zu bringen, um sowohl für die Marktbesucher, als auch für die Geschäftsleute und natürlich auch für die Kunden, wieder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

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

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Henschel', is located below the text.

Andreas Henschel



# Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr

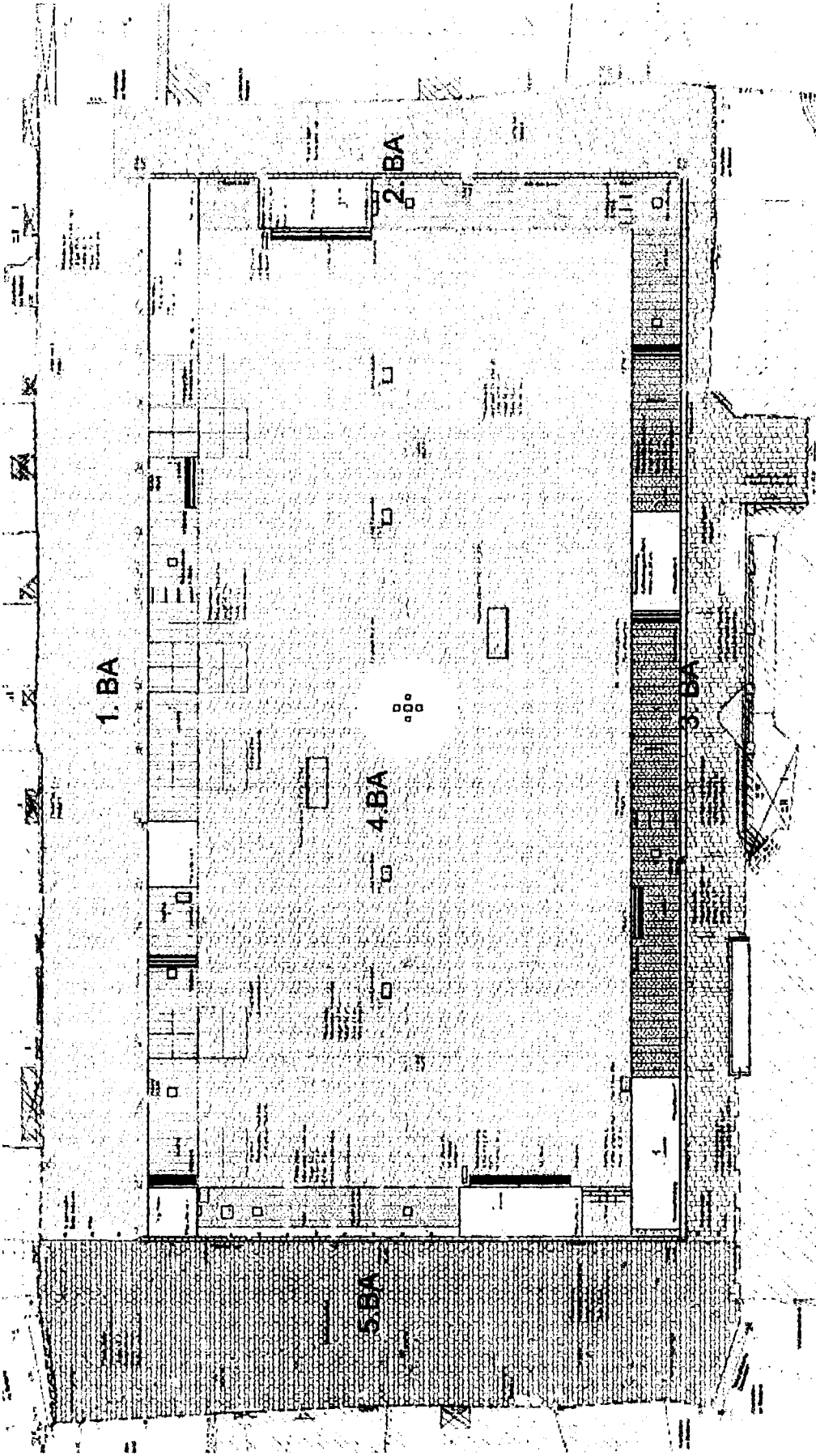
## Top 1

12.06.2018

Bauablauf

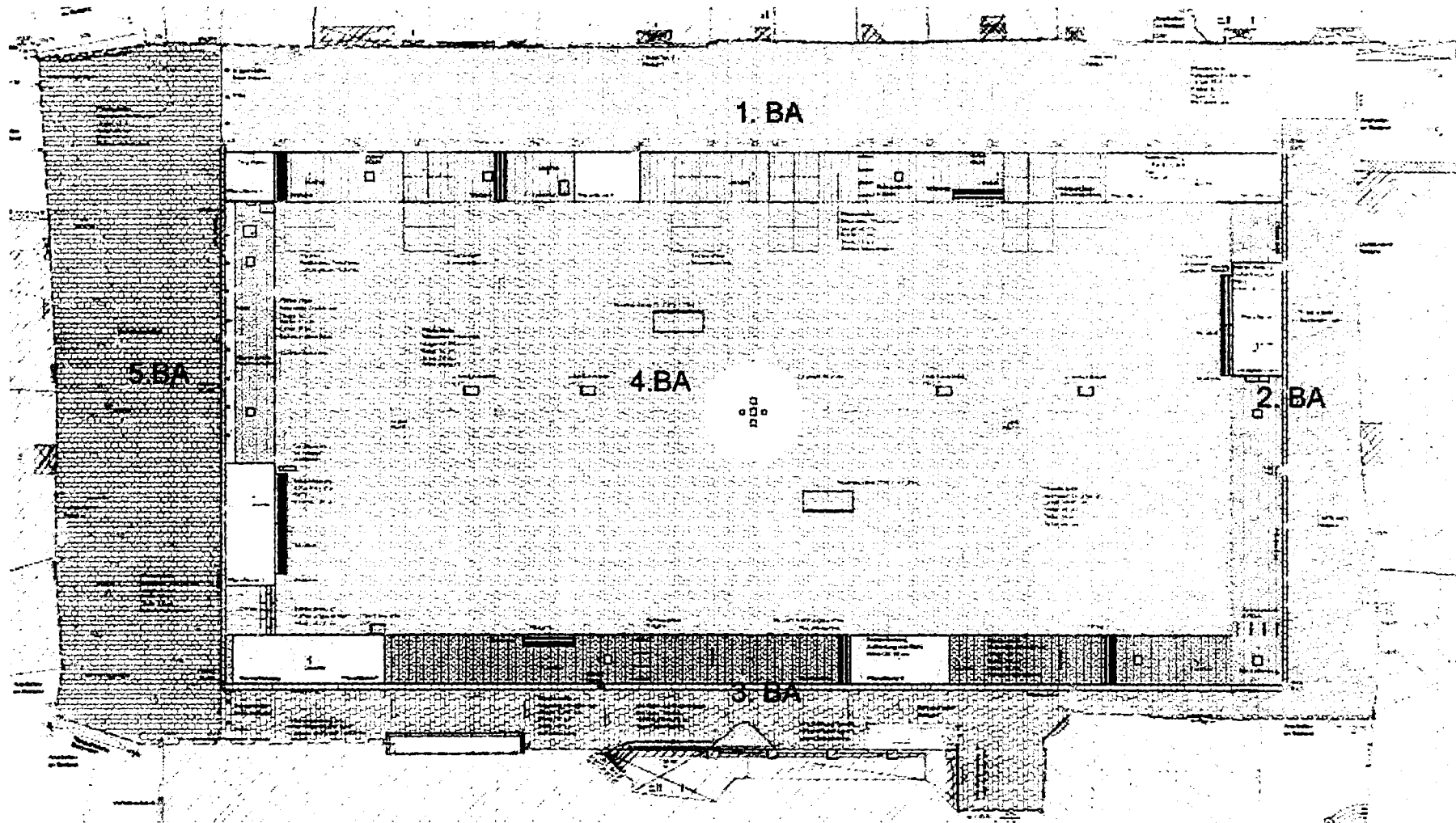
Umgestaltung Kornmarkt





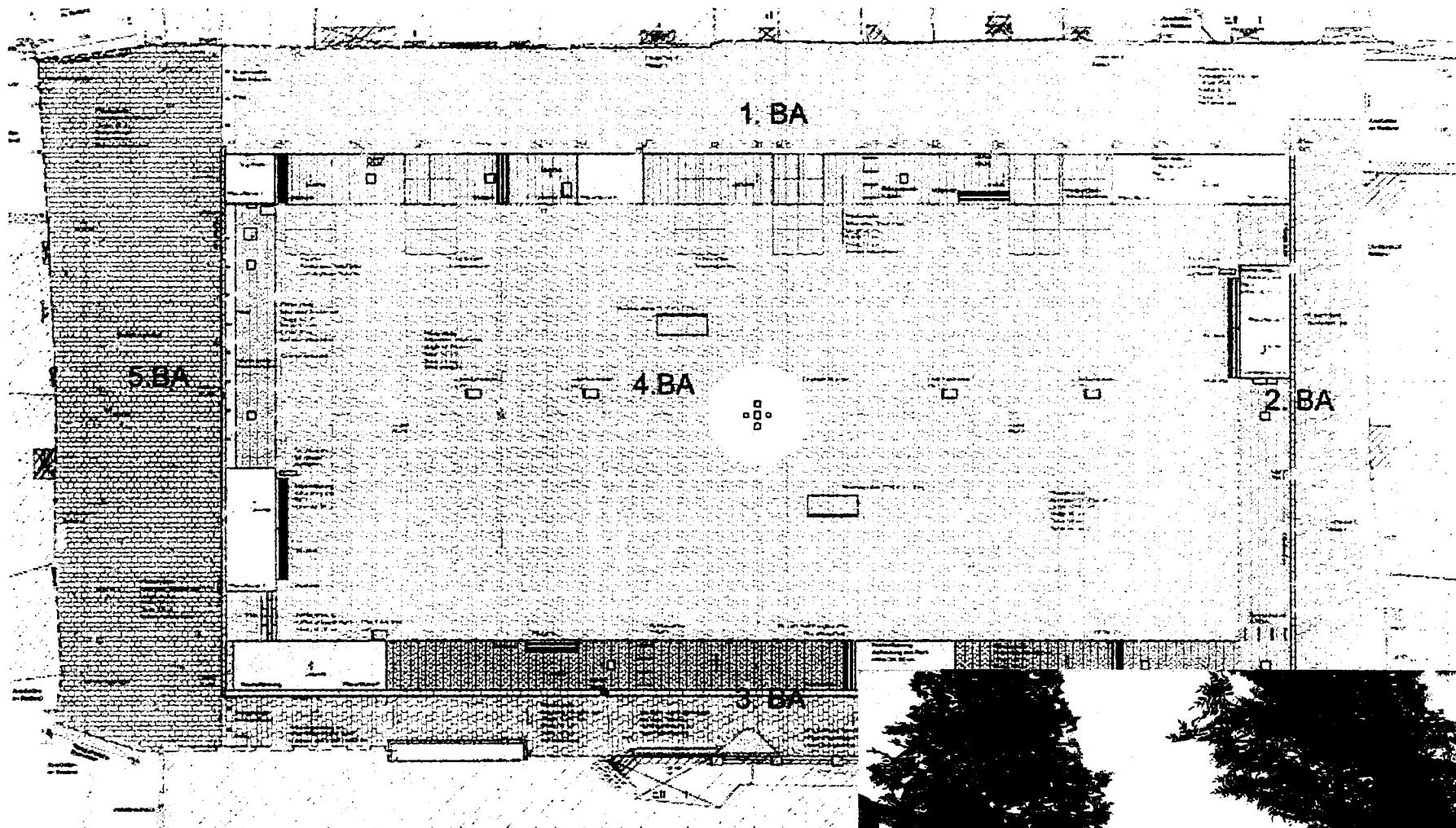
1. BA  
Ende letzter Woche

2. BA  
Mitte Juli



3.BA  
Mitte August

4.BA  
Mitte September



5.BA  
Mitte Oktober



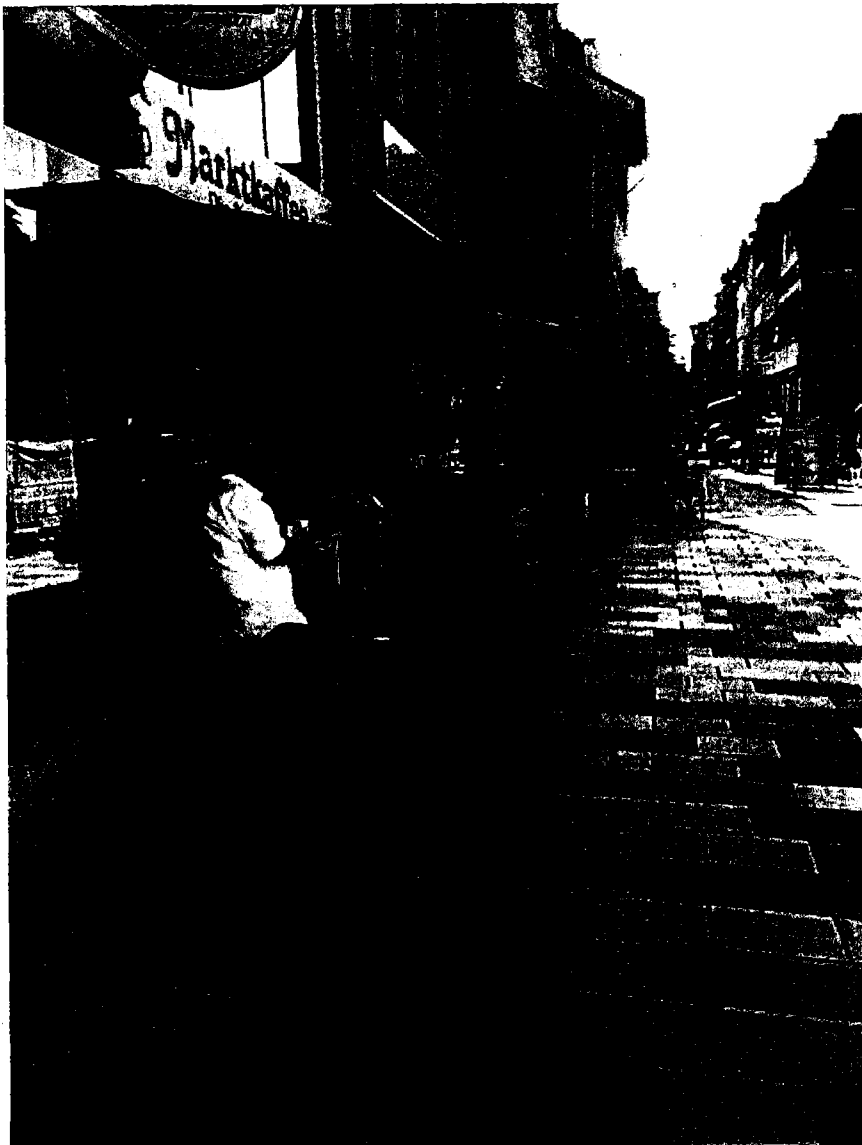
# Zusammenfassung

1. BA seit Ende letzter Woche
2. BA Mitte Juli
3. BA Mitte August
4. BA Mitte September
5. BA Mitte Oktober/Ende Herbstferien (Vollsperrung Roßstraße)

Bäume : Mitte Dezember je nach Witterung

Brunnentechnik: Anfang 2019

Ausstattung: Anfang 2019



# Aktuelles:

Teilbereiche Mannheimer Str.  
sind seit 04.06.2018  
freigegeben werden.

☒ öffentlich    ☐ nichtöffentlich

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

Betreff

**Innerstädtische Entlastungsstraße**

## Beschlussvorschlag

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

## Beratung/Beratungsergebnis

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

## Beratung

Siehe besonderes Blatt

## Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichen der Beschluss (Rückseite)
-------------------------------------	--	----	------	------------	--	--

Beschlussausfertigungen an:

Gremium	Sitzung am	Sitzung-Nr.
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	12.06.2018	06/2018
Sitzungsort	Sitzungsdauer (von - bis)	
Else-Liebler-Haus, Strombergerstraße 1		

### **Beratung/Beratungsergebnis:**

#### **Zu TOP 02: Innerstädtische Entlastungsstraße**

Es präsentieren die beauftragten Ingenieure des Büros Boxleitner, Herr Müller und Herr Welter, den überarbeiteten Planungsansatz. Dabei wird die neue Planung deutlich, welche als wesentliche Änderung die Einbeziehung der IVEK-Ziele, insbesondere die Gleichberechtigung der Verkehrsarten, beinhaltet.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer macht deutlich, dass es sich hierbei um eine grundsätzliche Entscheidung handelt, den Planungsauftrag mit gleichberechtigten Verkehrsarten an die Verwaltung zu erteilen.

Herr Christ (Verwaltung) betont, dass nicht nur die einmaligen Investitionskosten beim maximal möglichen Verzicht auf Brückenbauwerke und Überflieger deutlich gesenkt, sondern auch die Folgekosten geringer gehalten werden.

Herr Klopfer hat mehrere Fragen:

- a) Warum Fußgängerstreifen an der Straße?
- b) Bereits mit Bahn gesprochen?
- c) Bereits mit LBM gesprochen?
- d) Wie kann die Zufahrt zum Parkhaus am Löwensteg verbessert werden?
- e) Kann das Planungsbüro und Vertreter des Stadtbauamtes für Fragen in den Fraktionen zur Verfügung gestellt werden?

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer beantwortet die Fragen wie folgt:

- a) Siehe IVEK, Gleichberechtigung der Verkehre
- b) Erst muss geklärt werden, wie es funktionieren kann, dann wird mit der Bahn gesprochen
- c) Siehe b)
- d) Ist zu klären
- e) Ja, es können gerne Workshops angeboten werden, zum jetzigen Zeitpunkt ist dies aber noch viel zu früh, da in diesem Planungsstadium noch keine möglichen Lösungsvarianten besprochen werden können.

Herr Henke kritisiert die schleppende Umsetzung der bisherigen Radwegebauten. Er habe zudem keine Gewissheit, dass die Salinenstraße umgebaut wird. Er fordert erst zu Verkehrsberuhigung der Salinenstraße, bevor man über Ost-West nachdenke.

Herr Meurer stellt fest, dass vor 6 Jahren entschieden worden sei, dass keine Ost-West kommen solle. Das IVEK und die entsprechenden Bürgerbeteiligungen habe die Variante 2b ergeben, die jetzt nach dem Bürgerwillen geplant werden könne. Die damals kritisierten Punkte, wie Rampen, Höhen, Turbokreisel, etc. seien in dem heute vorgestellten Planungsansatz vollständig egalisiert worden.

Herr Dr. Drumm fragt, warum der Rad- und Fußgängerverkehr nicht durch die Ringstraße geleitet werden solle. Der Fleischhauer-Kreisel müsse zudem zuerst umgebaut werden.

Herr Müller (Büro Boxleitner) antwortet, dass nicht beabsichtigt sei, die Ringstraße für den Fuß- oder Radverkehr zu sperren. Es wurden die so weit als möglich Rampen und eine Straßenbrücke

cke entfernt. 2019 könne es theoretisch losgehen im Sinne einer Projektplanung, was wann wie wo losgehen soll.

Herr Bläsius hält die Planung nicht für eine Entlastungs-, sondern für eine Belastungsstraße, da alle folgenden Kreisel dann noch stärker belastet würden. Das Saliental würde ebenso zusätzlich belastet, es sei keine Verbesserung für Radfahrer und Fußgänger erkennbar wie beispielsweise eine Verkehrsberuhigung der Rossstraße. Nur die Viktoriastraße wurde beschlossen und dann politisch wieder versenkt. Nach der Nord-Süd-Trasse wurde die Wilhelmstraße auch nicht wie versprochen für PKW geschlossen.

Herr Bläsius stellt den Antrag, keinen Beschluss zu fassen.

Herr Kämpf lehnt ab, weil zu teuer und der Verkehr sei auf den bisherigen Straßen abwickelbar.

Herr Boos gibt seine 90%-ige Zustimmung zur Planung, hervorragende Lösung.

Herr Kämpf möchte einen Bahnübergang geschlossen und dafür zwei andere verbreitert wissen.

Herr Menger stellt fest, dass der Innenstadtbereich erstickt.

Frau Dr. Mackeprang stellt den Antrag auf Ende der Debatte.

Herr Henke möchte besteht auf seiner Wortmeldung und äußert, dass es bisher immer alles in den Fraktionen gelaufen sei und keine Bürgerbeteiligung erfolgt sei und er dementsprechend über diesen Vorstoß sehr überrascht sei.

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer zeigt sich ob der benannten Überraschung selbst überrascht, da sie phasenweise teilweise täglich Nachfragen erhalten habe, wann die Planung denn nun weiterginge.

Zuerst wird über den Antrag, keinen Beschluss zu fassen, abgestimmt. Dieser wird mit 4 ja-Stimmen, 16-nein-Stimmen und 0 Enthaltungen abgelehnt.

Anschließend wird dem Beschlussvorschlag mit 16-ja, 4-nein-Stimmen und ohne Enthaltungen zugestimmt.

Ausfertigungen:

Abt. 302

Abt. 600

Abt. 610

Abt. 660



### Anlass

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

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

### Sachstand

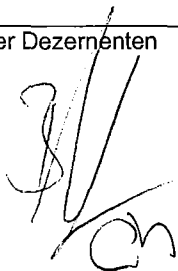
Der Sachstand zu der überarbeiteten Planung wird dem Ausschuss in der Sitzung am 12.06.2018 präsentiert.

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

### Weiteres Vorgehen

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

Sichtvermerke der Dezernenten



Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin



Sichtvermerke:  
Rechtsamt:

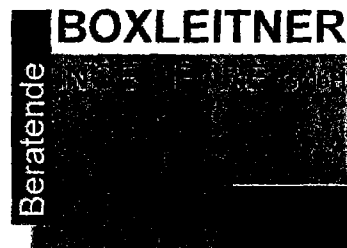
Kämmereiamt

# **„Innerstädtische Entlastungsstraße“ Bad Kreuznach**

12.06.2018

**Es begrüßt Sie: Herr Dipl. Ing. (FH) Kurt Müller  
Herr M. Eng. Dennis Welter**

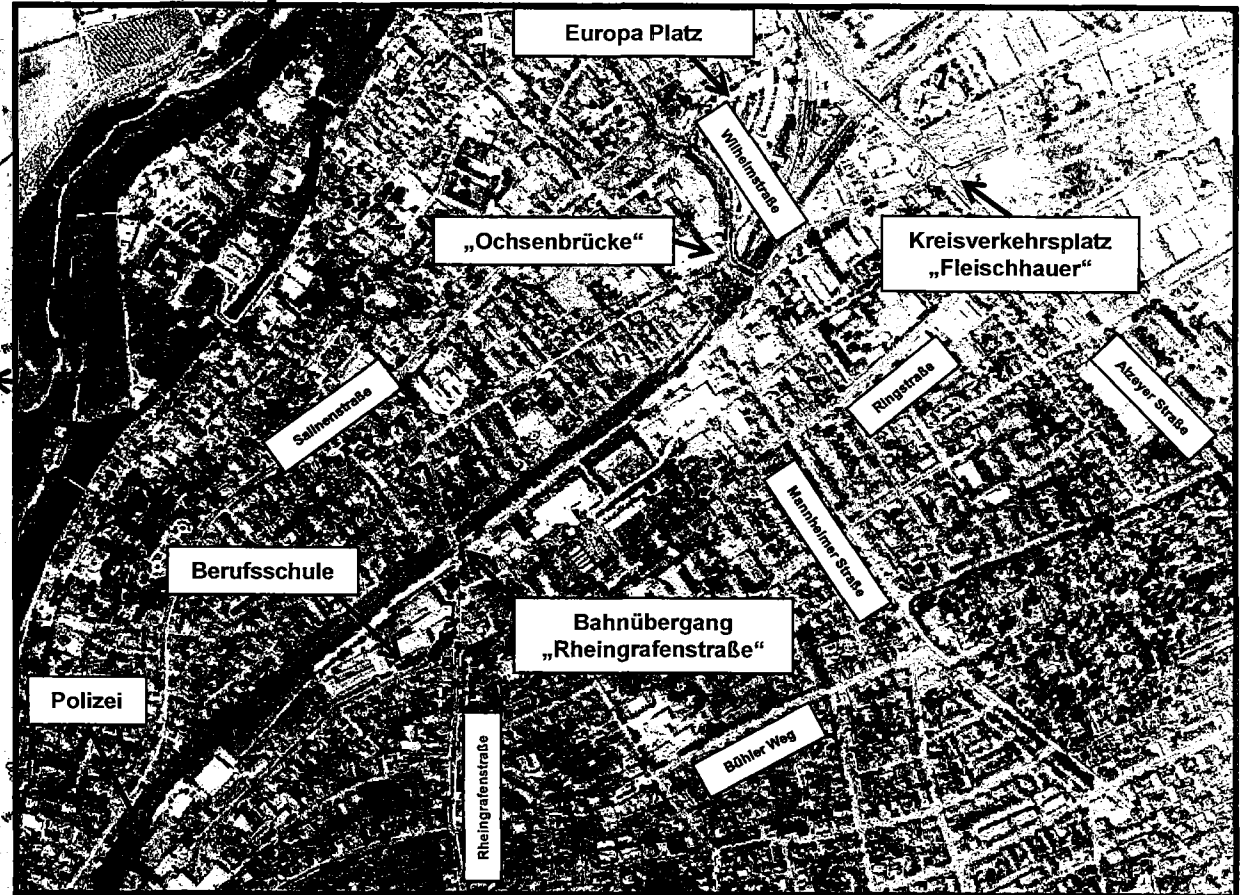
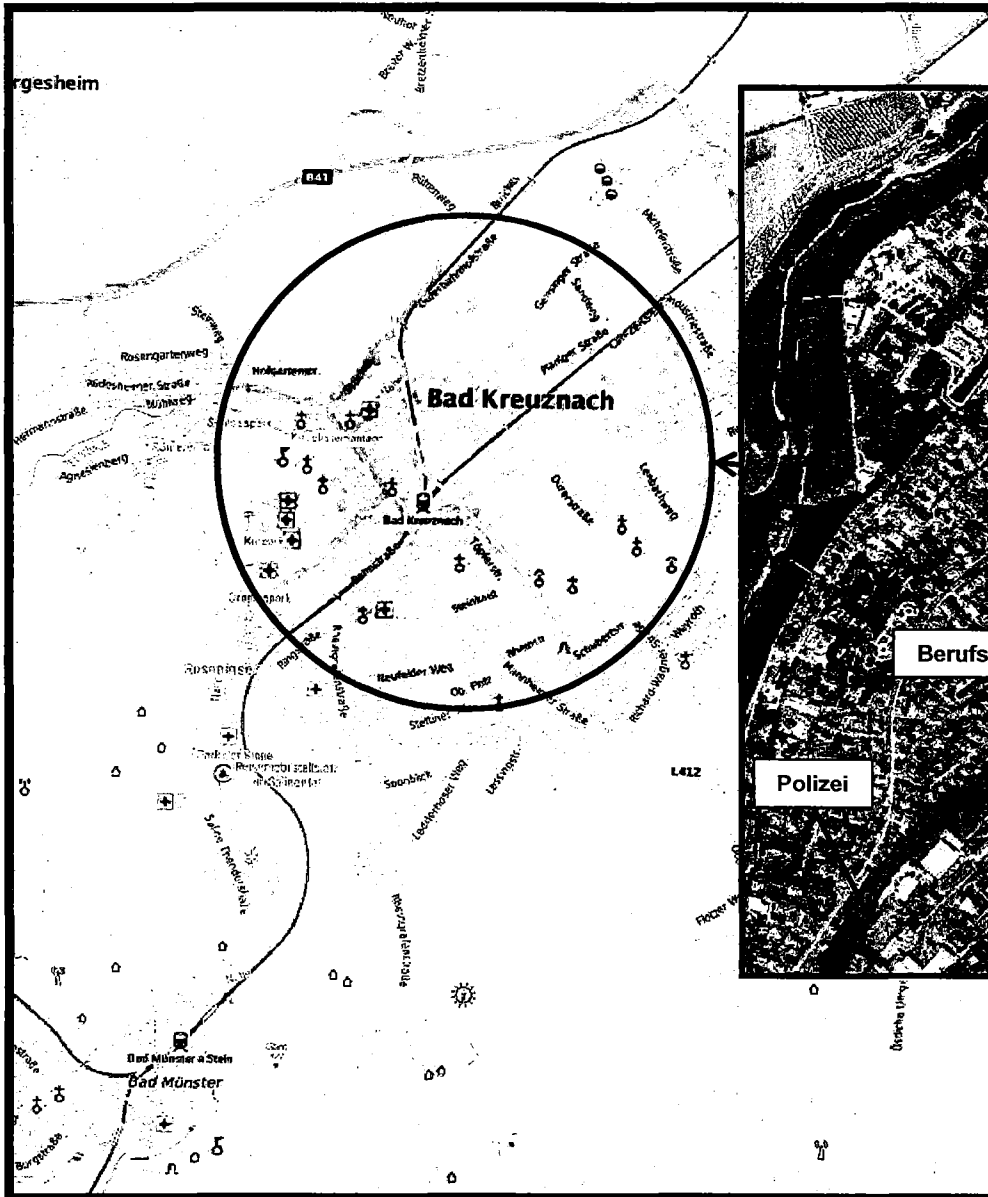
**Ing. Büro Boxleitner, Trier  
Ing. Büro Boxleitner, Trier**



Am Wissenschaftspark 10  
54296 TRIER

Fon 06 51 - 970 27-0 · Fax -50  
E-Mail [info@boxleitner.de](mailto:info@boxleitner.de)  
Web [www.boxleitner.de](http://www.boxleitner.de)

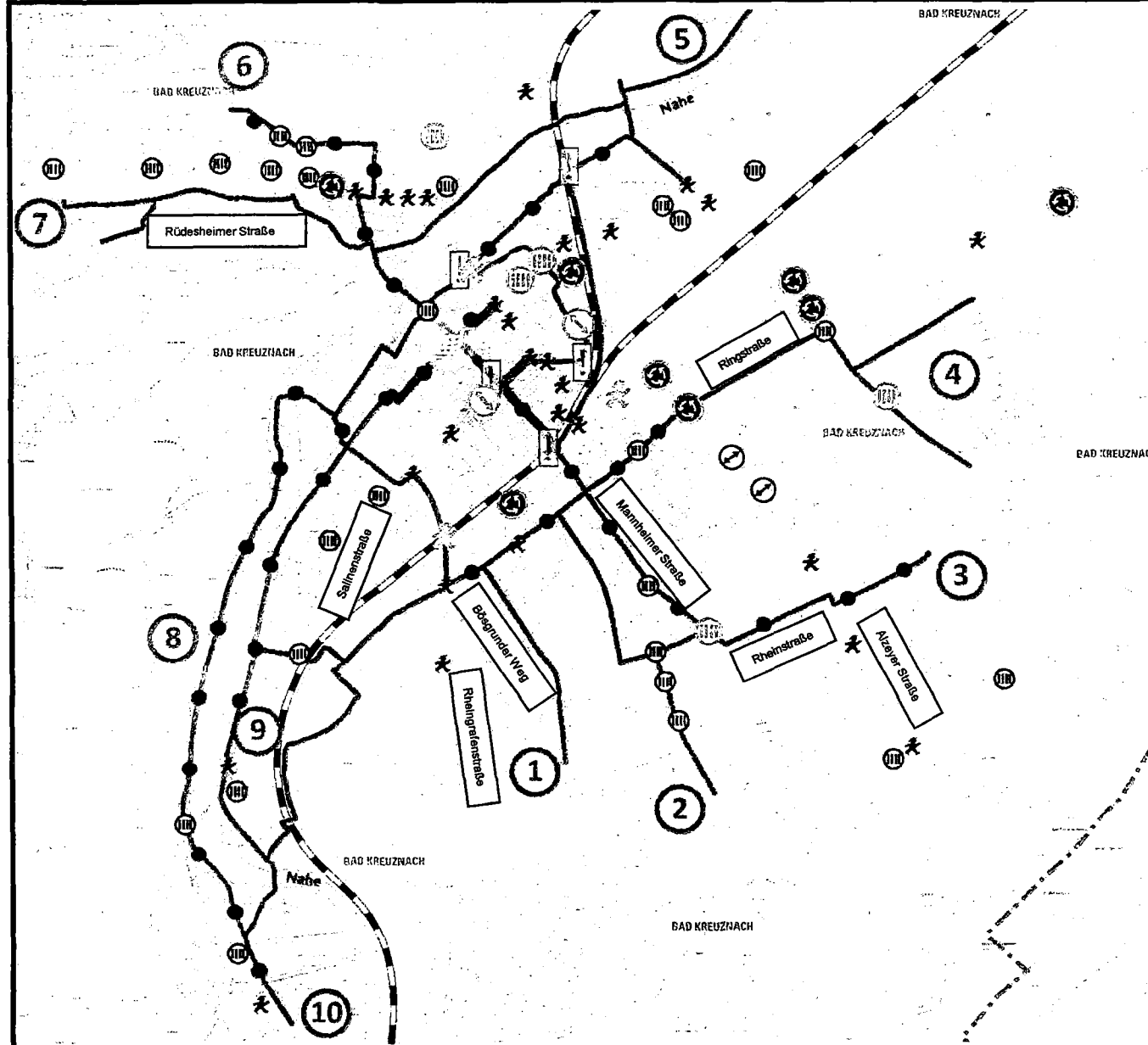
# Bad Kreuznach Übersicht



# IVEK Fußverkehr

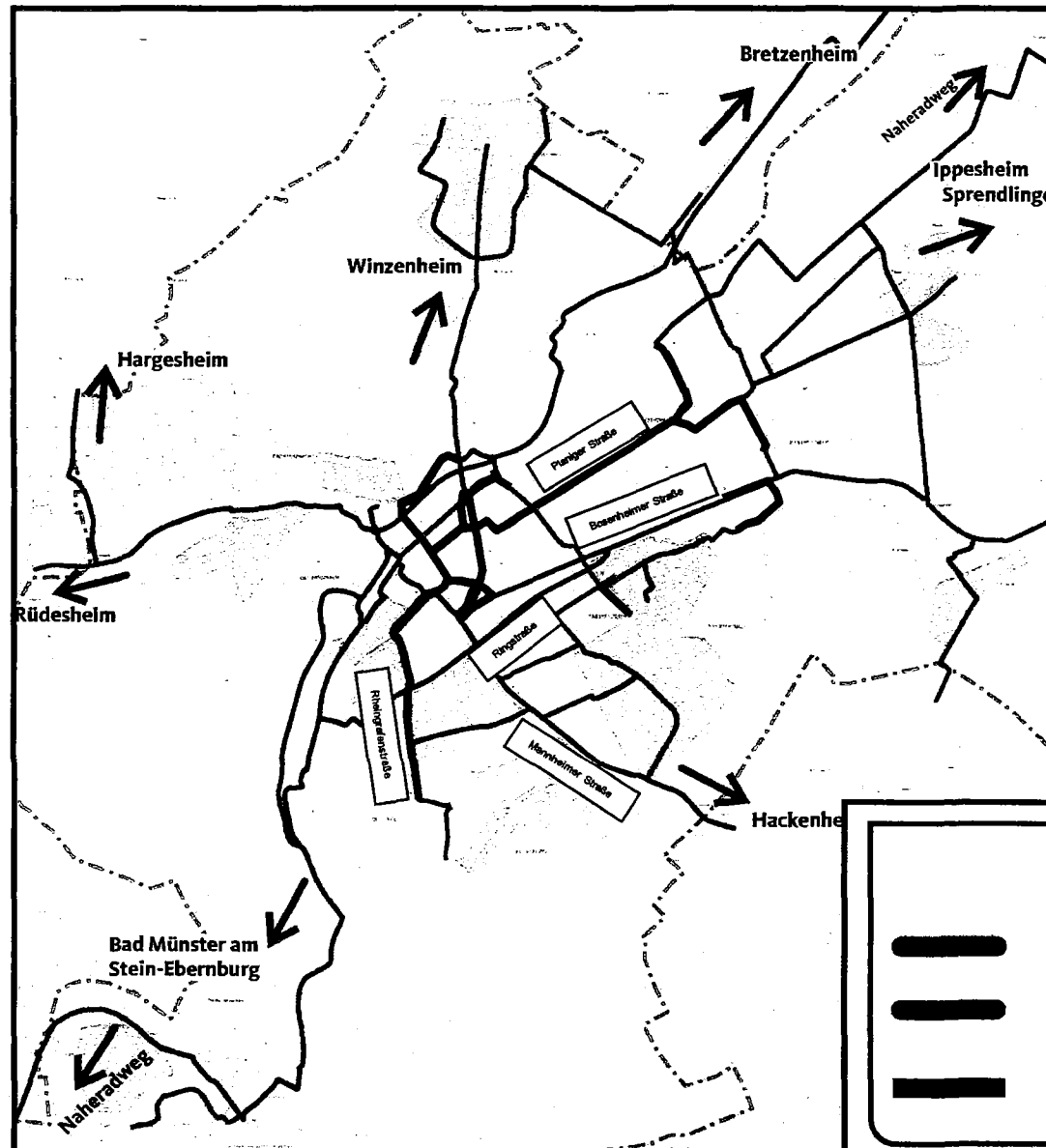
## IVEK Bad Kreuznach

### Fußverkehr


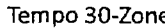
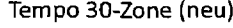


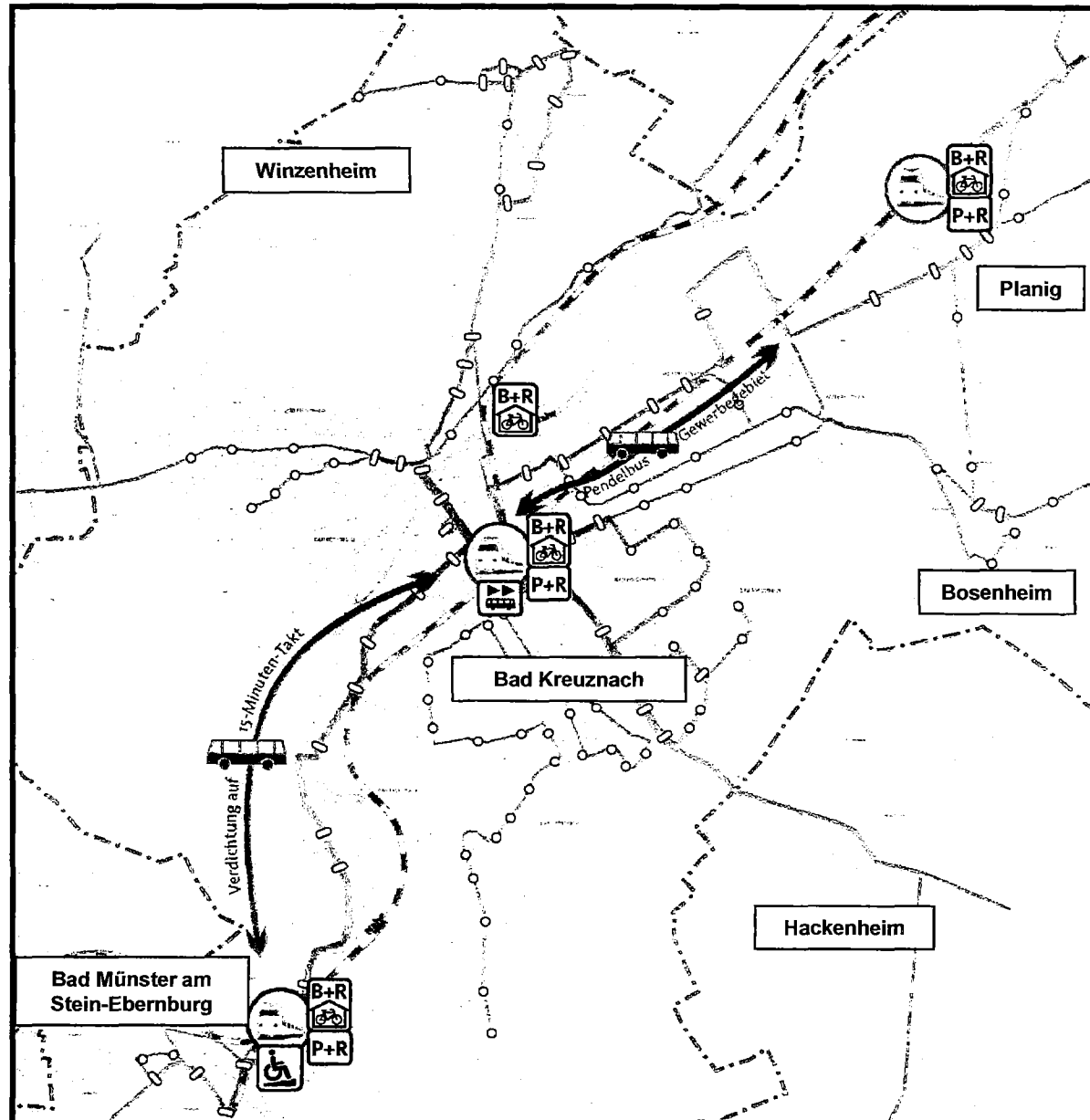
- Kindertagesstätten
- Schulen
- Altenheime
- Öffentliche Einrichtungen/Verwaltung
- Krankenhäuser und Kureinrichtungen
- Einkaufsmöglichkeiten
- Kirchen und Friedhöfe
- Punktuelle Aufwertungen
- Flanierroute (1-10)
- Sitz- und Spielrouten
- Bestehende Querungen**
  - Ampel
  - Fußgänger-Überweg
  - Mittelinsel ohne Bevorrechtigung
- Neuerrichtung von Querungen**
  - Neue Ampel
  - Fußgänger-Überweg
  - Mittelinsel ohne Bevorrechtigung
  - Sichere Querung an Kreisverkehren

# IVEK Radverkehr Gesamtkonzept / Neuerrichtung



 Haupttrouten  
 Nebenrouten  
 Neuerrichtung

 Anbindungen ans Umland  
 Tempo 30-Zone  
 Tempo 30-Zone (neu)

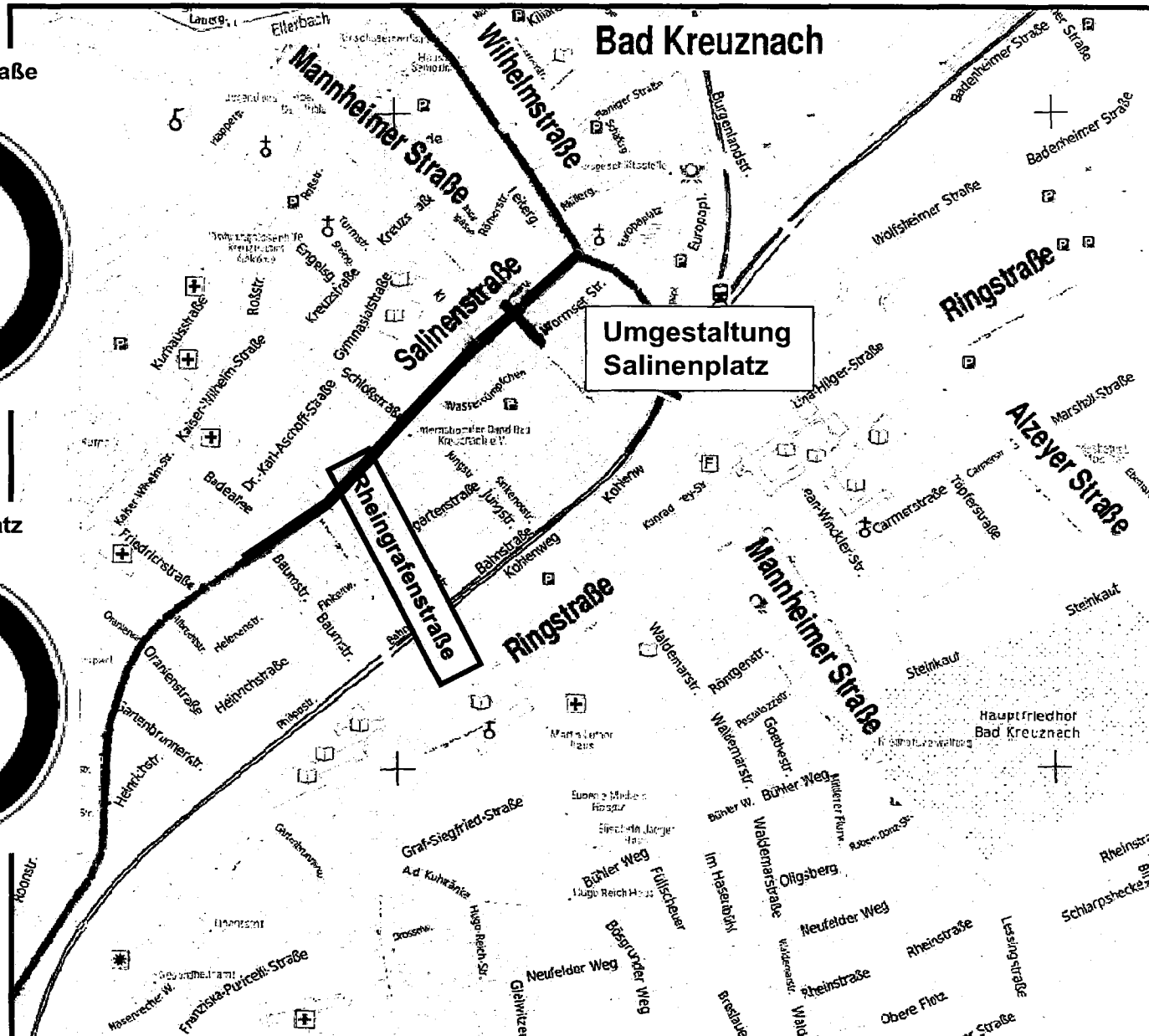


# IVEK OST-WEST 2.0

Ab Rheingrafenstraße

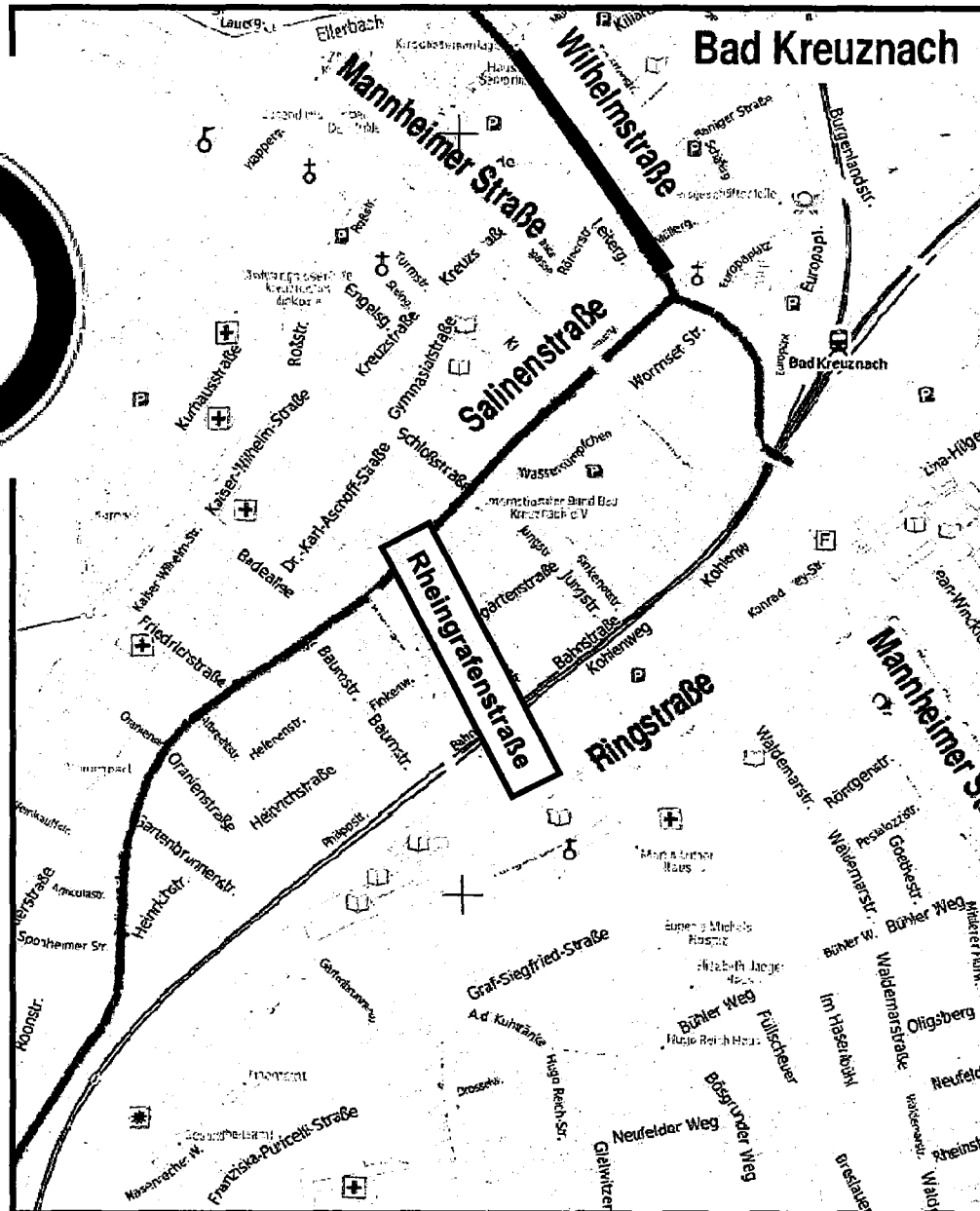


Bereich Salinenplatz

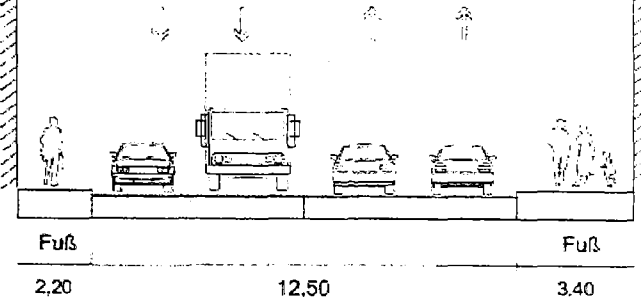


# IVEK OST-WEST 2.0

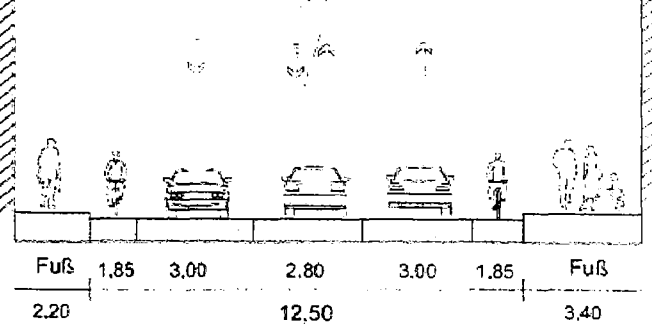
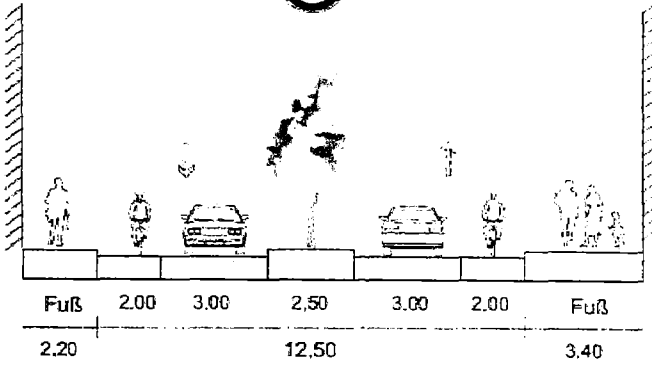
Wilhelmstraße



Aktuell

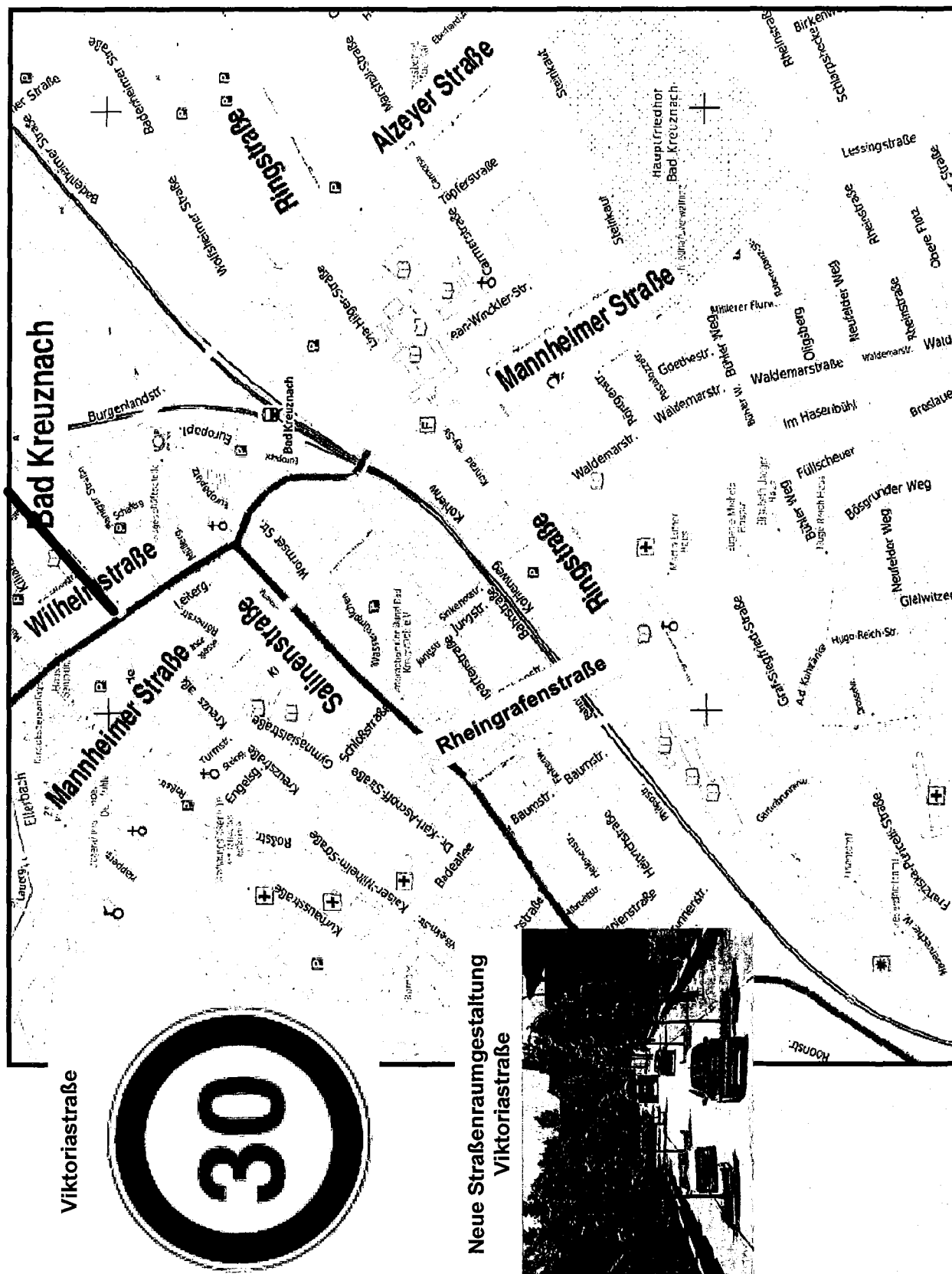


Optionen

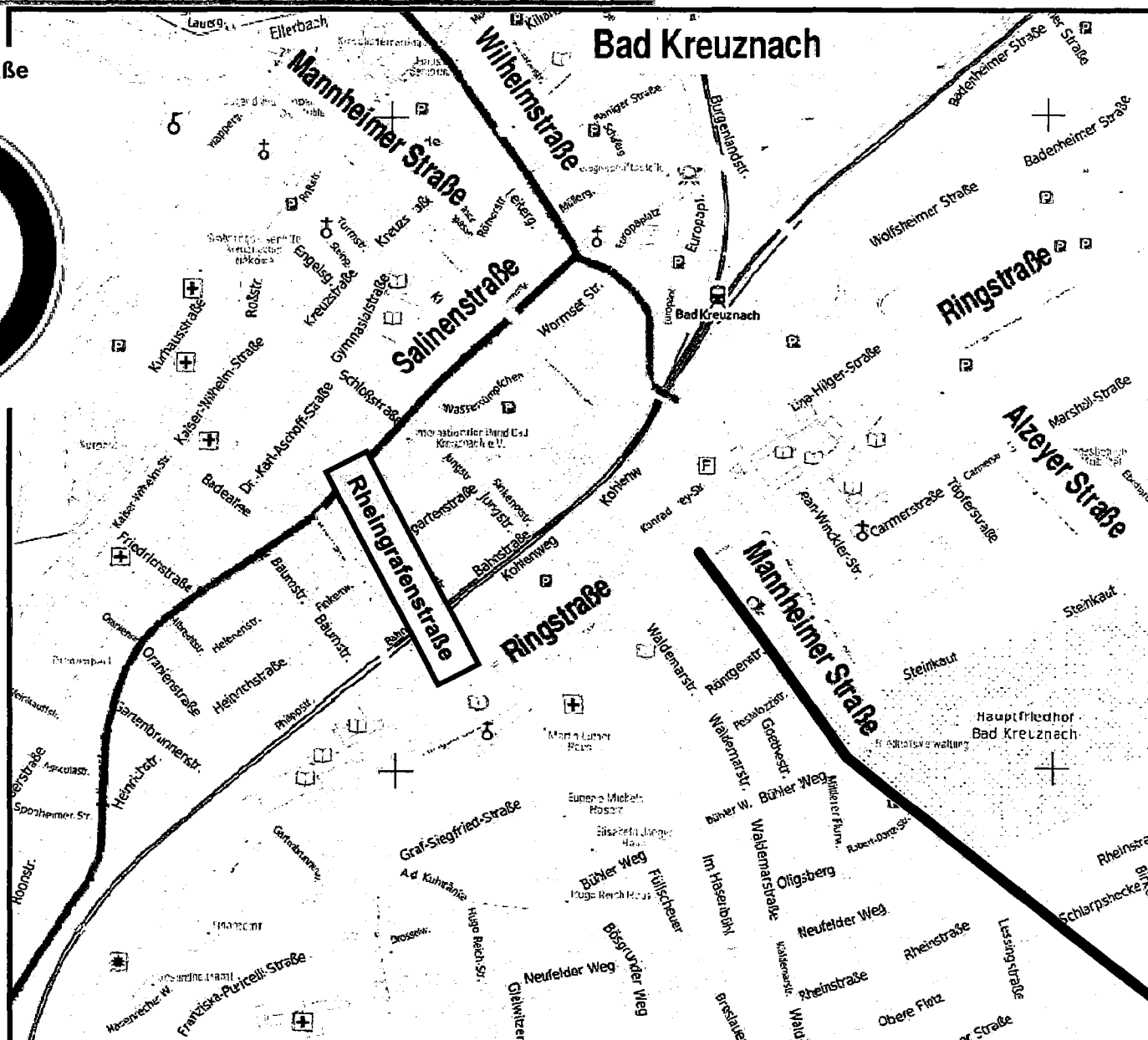




# IVEK OST-WEST 2.0

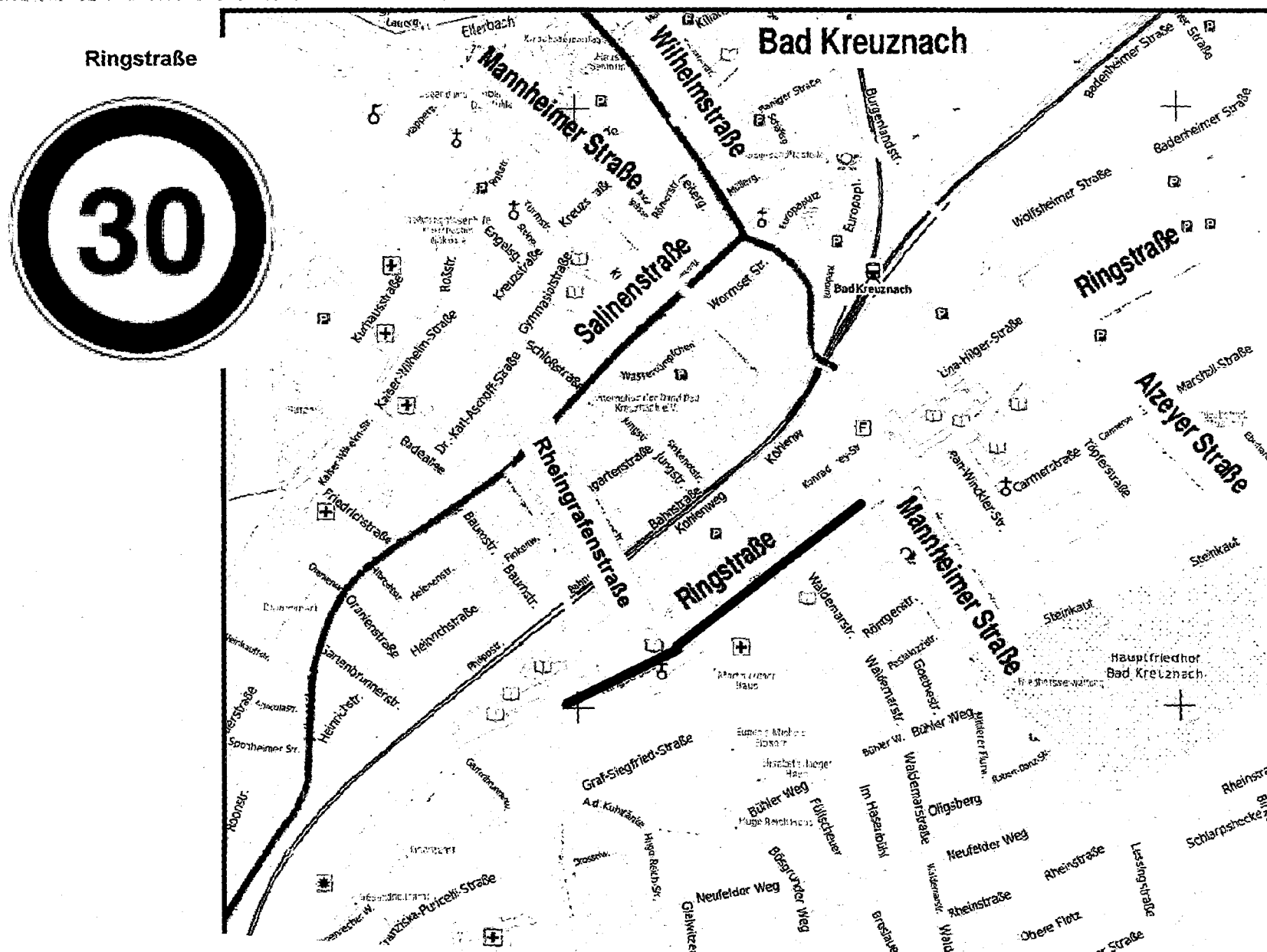


# IVEK OST-WEST 2.0



# IVEK OST-WEST 2.0

**BOXLEITNER**  
INGENIEURE GmbH

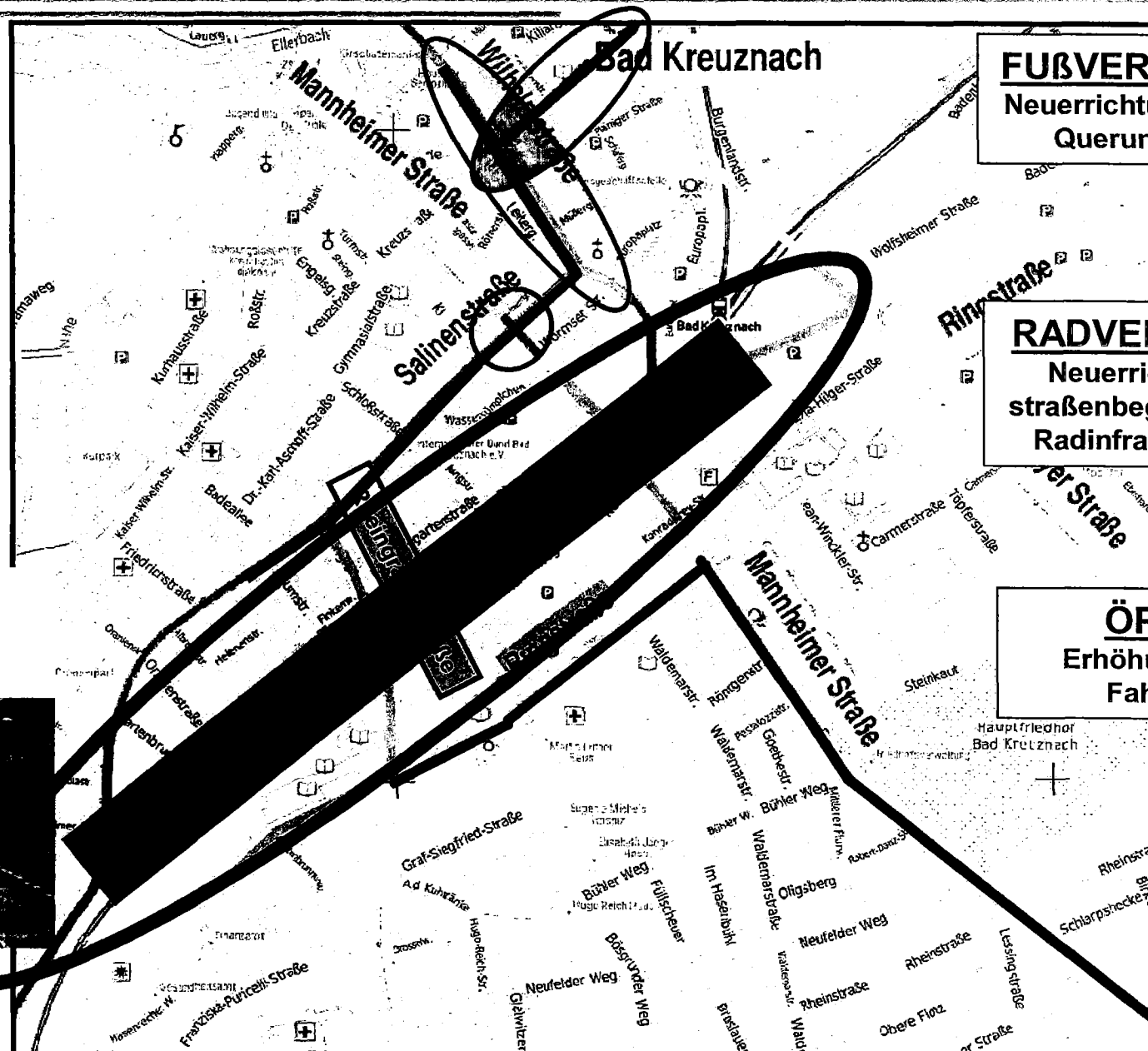


# IVEK OST-WEST 2.0

**TEMPO 30**  
Salinenstraße  
Wilhelmstraße  
Viktoriastraße  
Ringstraße  
Mannheimer Straße



**UMGESTALTUNG**  
Salinenplatz  
Wilhelmstraße  
Viktoriastraße



**FUßVERKEHR**  
Neuerrichtung von  
Querungen

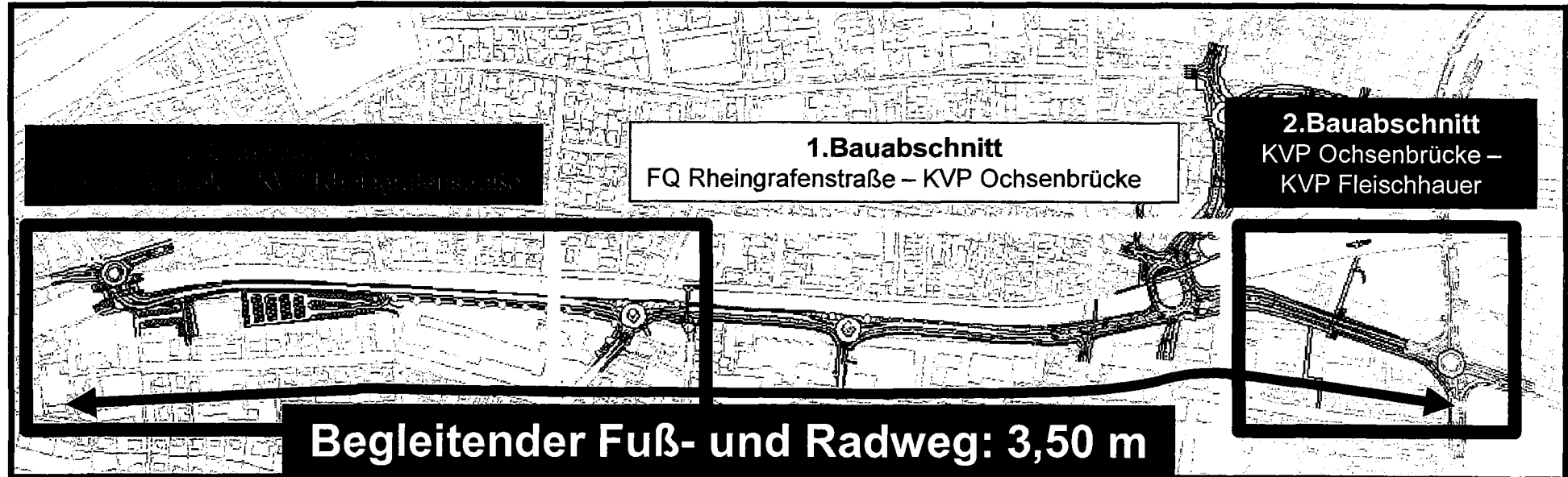
**RADVERKEHR**  
Neuerrichtung  
straßenbegleitender  
Radinfrastruktur

**ÖPNV**  
Erhöhung ÖV-  
Fahrten

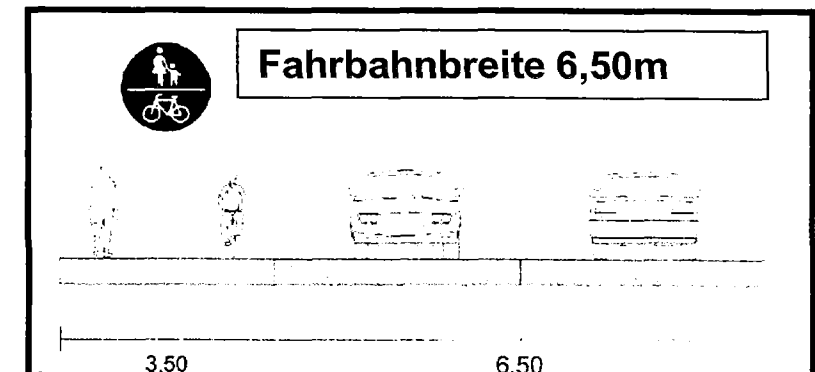
# IVEK Ost-West 2.0 / Innerstädtische Entlastungsstraße

Definition zur Aufgabenstellung einer neuen Innerstädtischen Entlastungsstraße aus den Zielvorgaben des IVEK, die eine **Gleichberechtigung aller Verkehrsarten**, eine technische Ausgestaltung mit Blick auf die **Barriere- und Mobilitätsfreiheit** und ein regionales und überregionales **Radwegekonzept in Form eines Rad-schnellweges BME/Innenstadt/ Bosenheimer Straße** berücksichtigen.

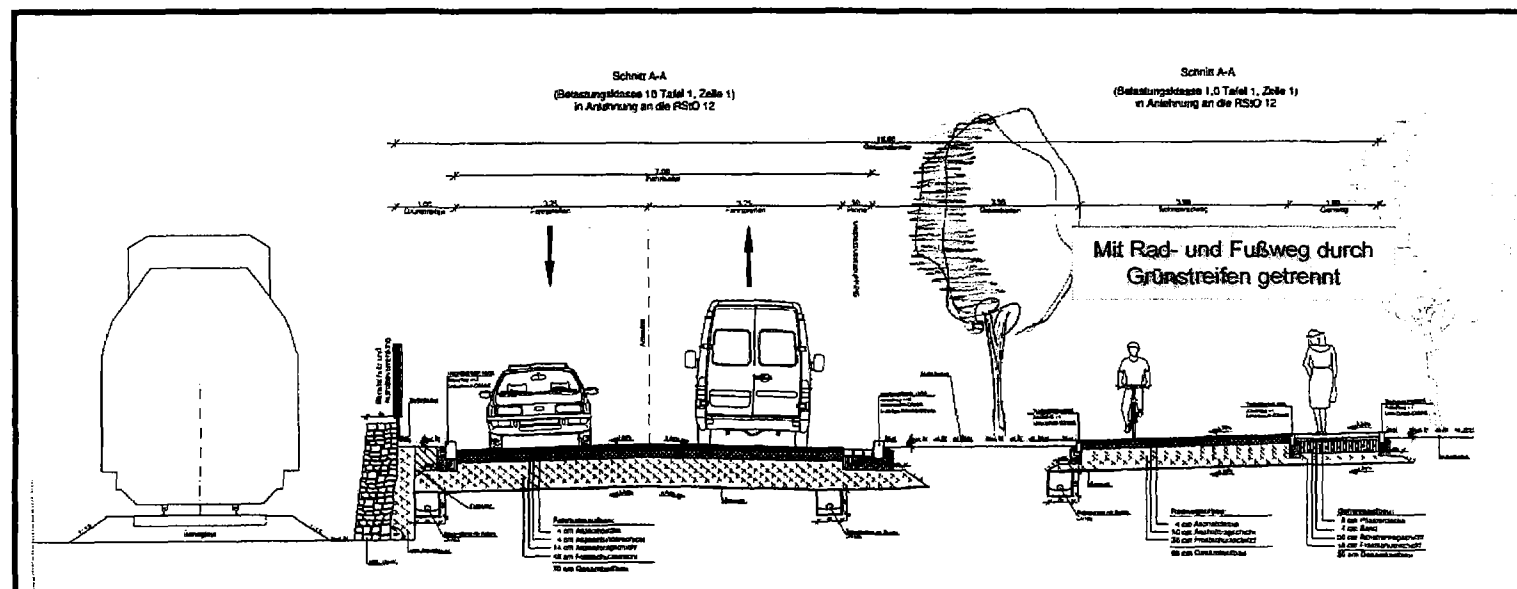
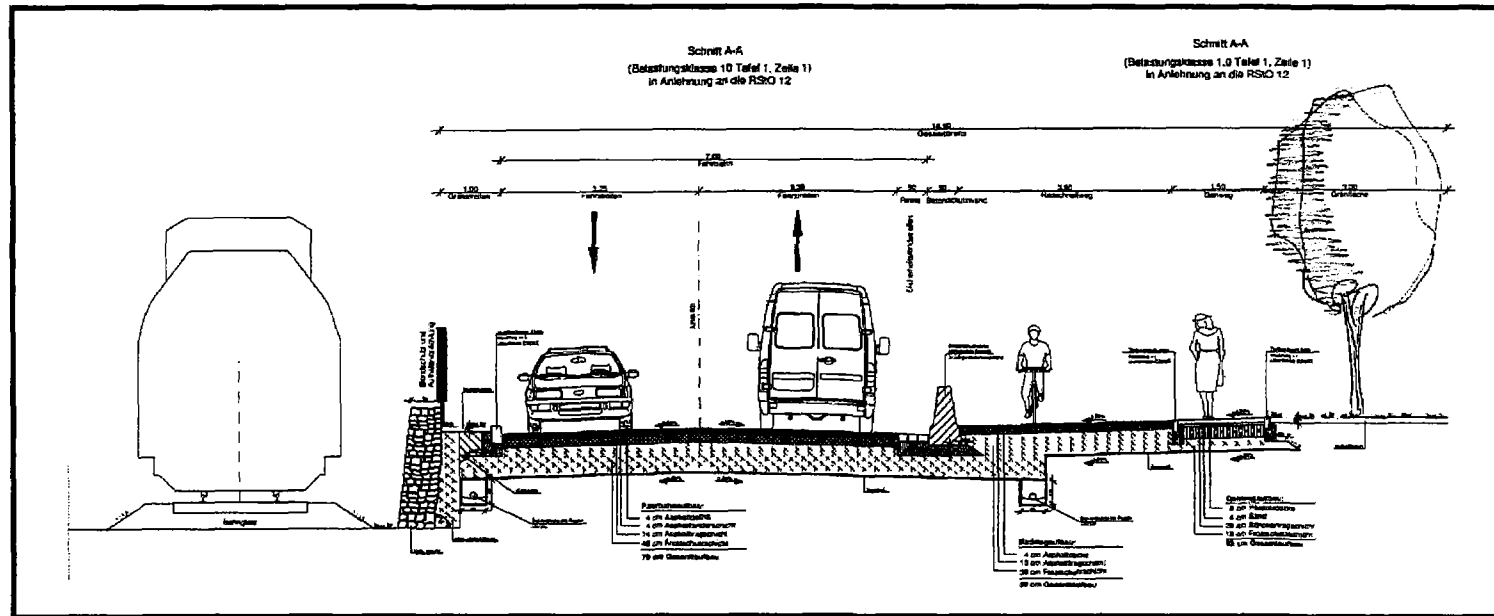
# Bauabschnitte/Querschnitt „Innerstädtische Entlastungsstraße“



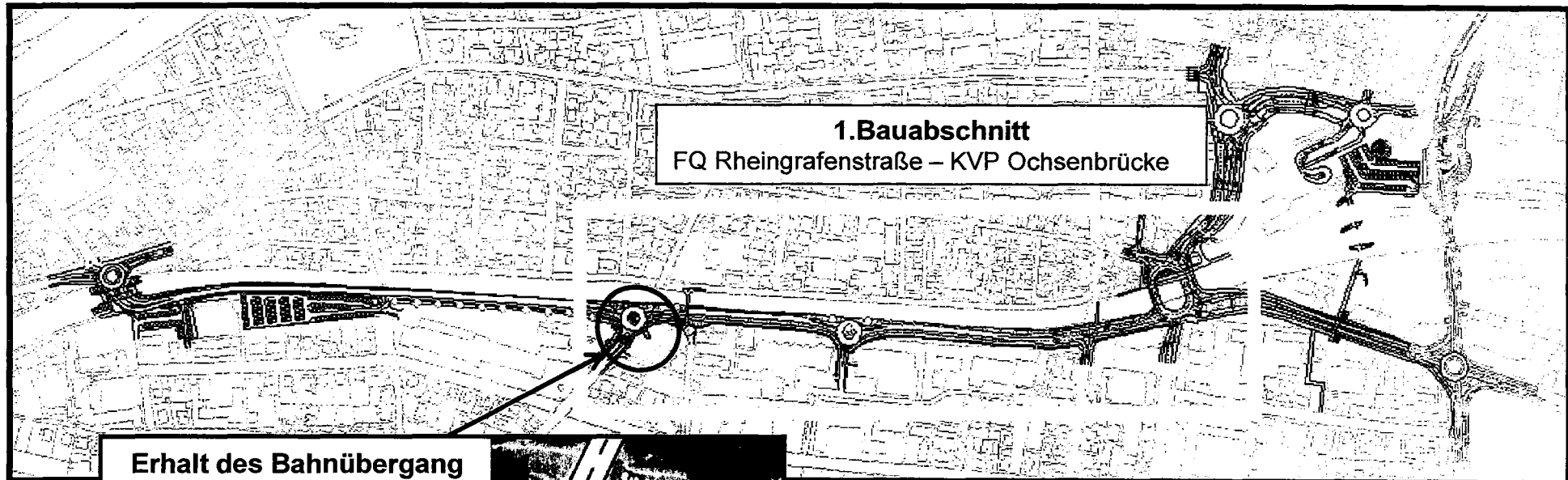
Anlagentyp	Breite der Radverkehrsanlage (jeweils einschließlich Markierung)		Breite des Sicherheitstrennstreifens			
			zur Fahrbahn	zu Längsparkständen (2,00 m)	zu Schräg-/ Senkrechtparkständen	
Einrichtungsradweg	Regelmaß (bei geringer Radverkehrsstärke)	2,00 m (1,60 m)	0,50 m	0,75 m	1,10 m (Überhangstreifen kann darauf angerechnet werden)	
beidseitiger Zweirichtungsradweg	Regelmaß (bei geringer Radverkehrsstärke)	2,50 m (2,00 m)		0,75 m (bei festen Einbauten bzw. hoher Verkehrsstärke)		0,75 m
einsitiger Zweirichtungsradweg	Regelmaß (bei geringer Radverkehrsstärke)	3,00 m (2,50 m)				
gemeinsamer Geh- und Radweg (innerorts)	abhängig von Fußgänger- und Radverkehrsstärke, vgl. Abschnitt 3.6	≥ 2,50 m				



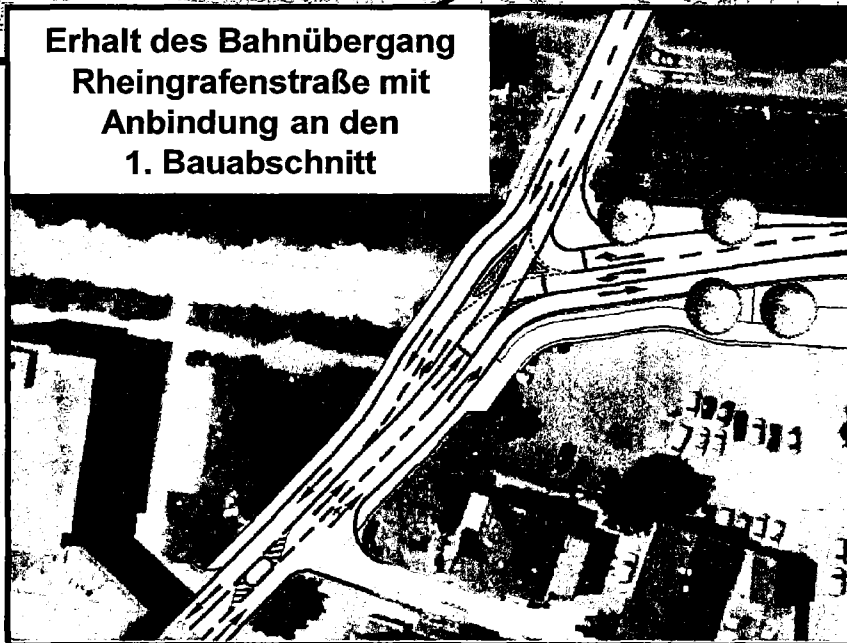
## Bauabschnitte/Querschnitt „Innerstädtische Entlastungsstraße“



# 1. Bauabschnitt „Innerstädtische Entlastungsstraße“

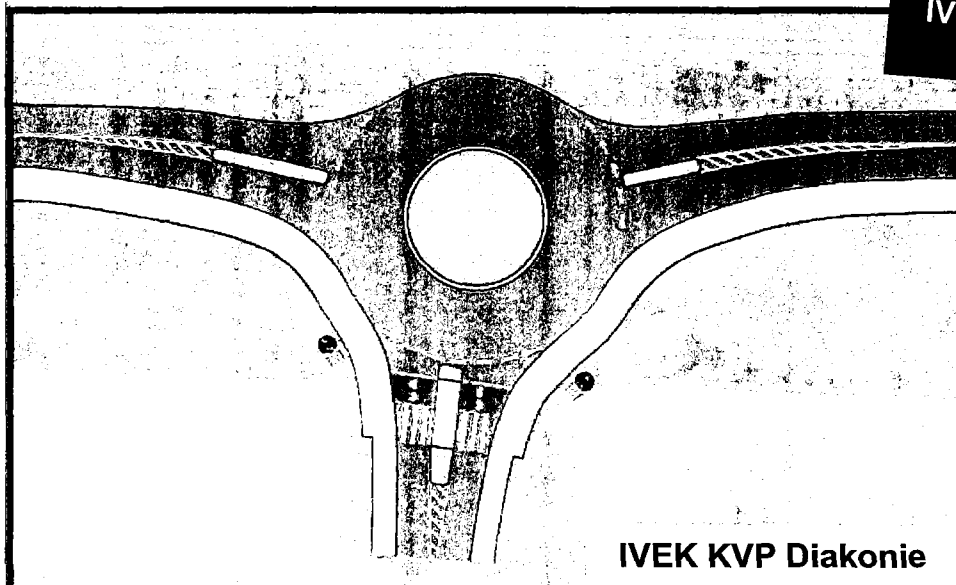
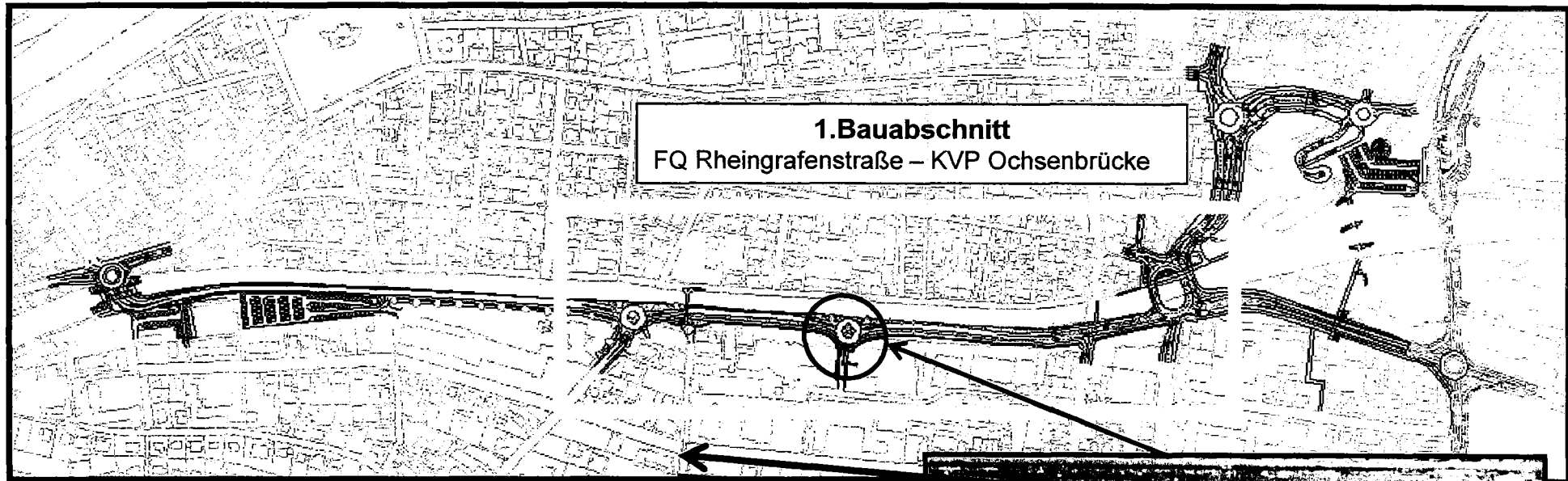


Erhalt des Bahnübergang  
Rheingrafenstraße mit  
Anbindung an den  
1. Bauabschnitt

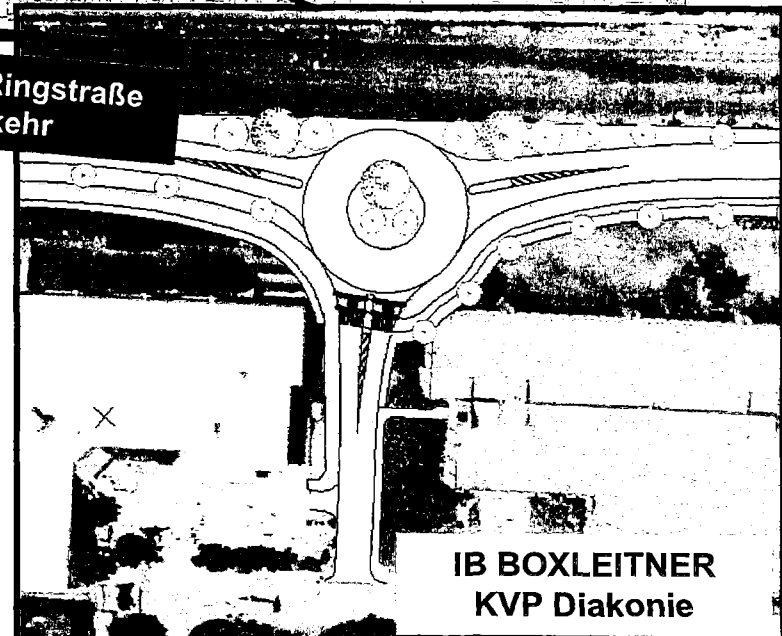




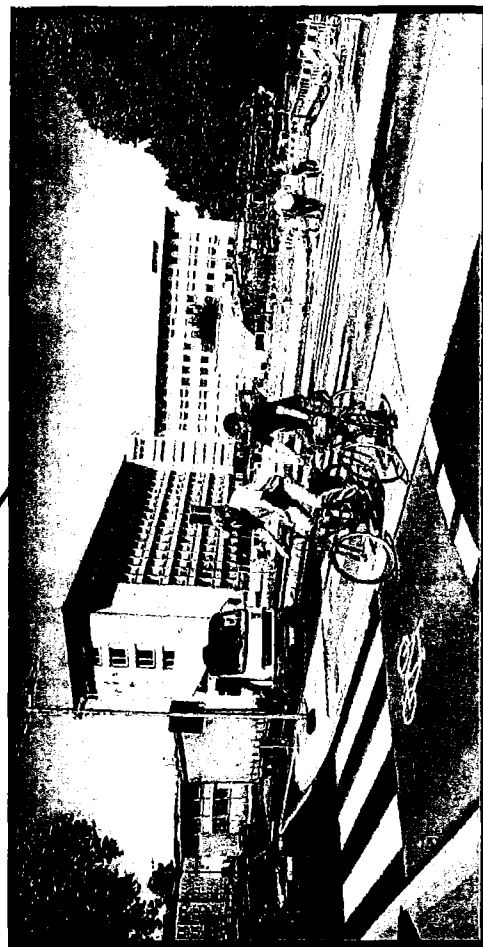
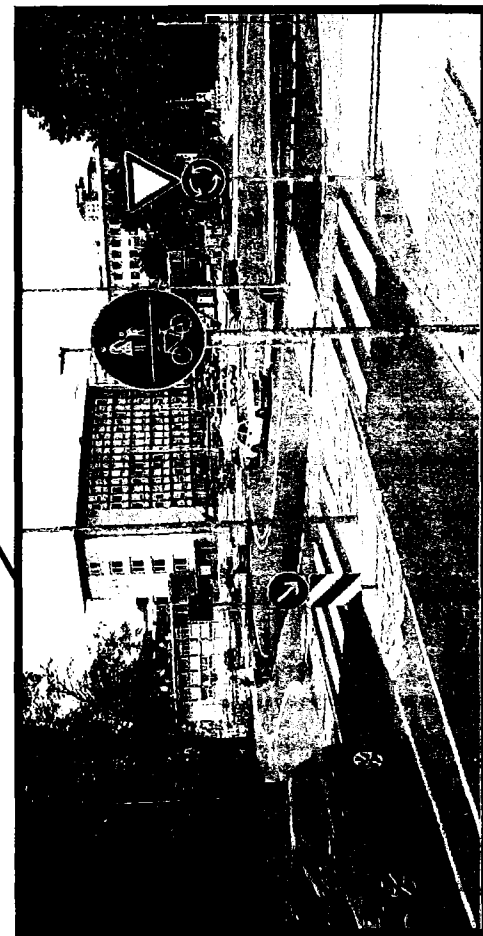
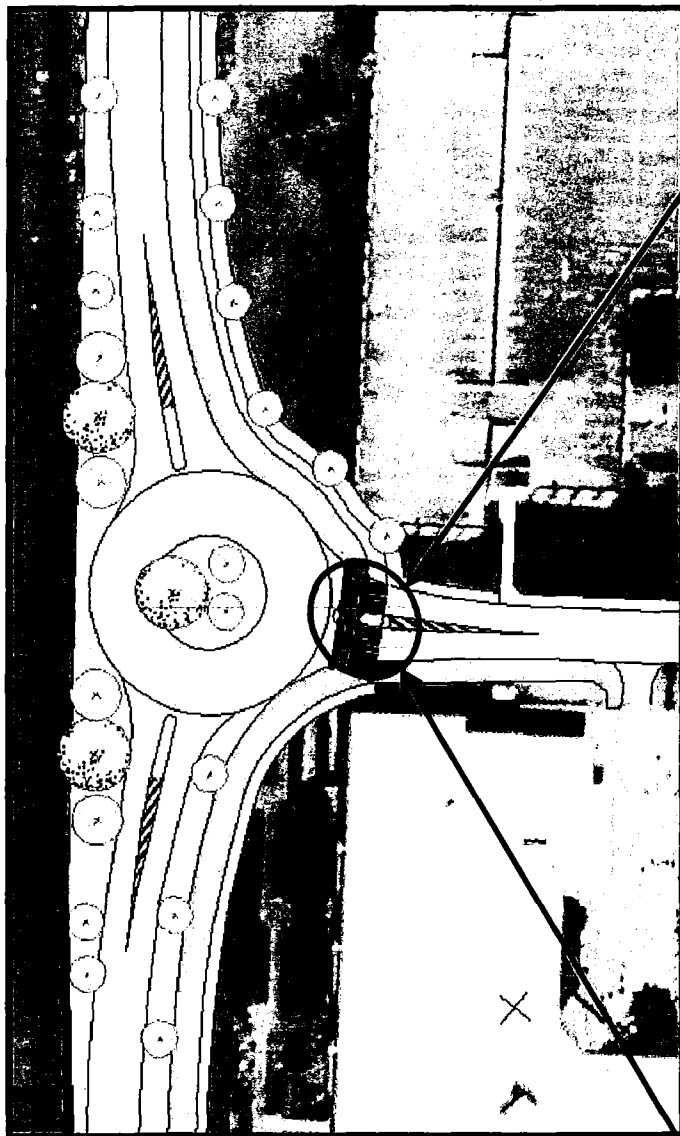
# 1. Bauabschnitt „Innerstädtische Entlastungsstraße“



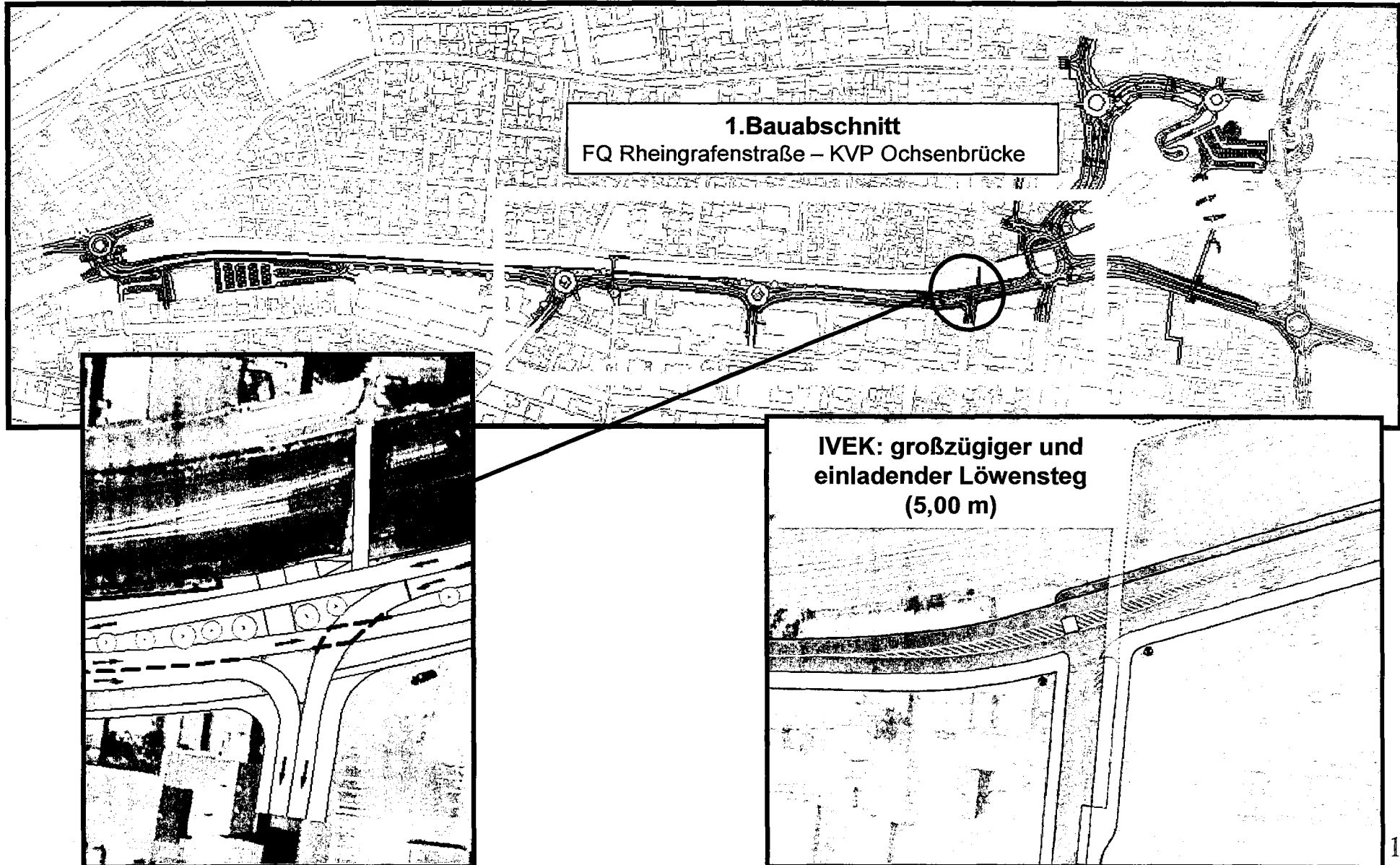
IVEK: Sperrung Ringstraße  
für Kfz-Verkehr



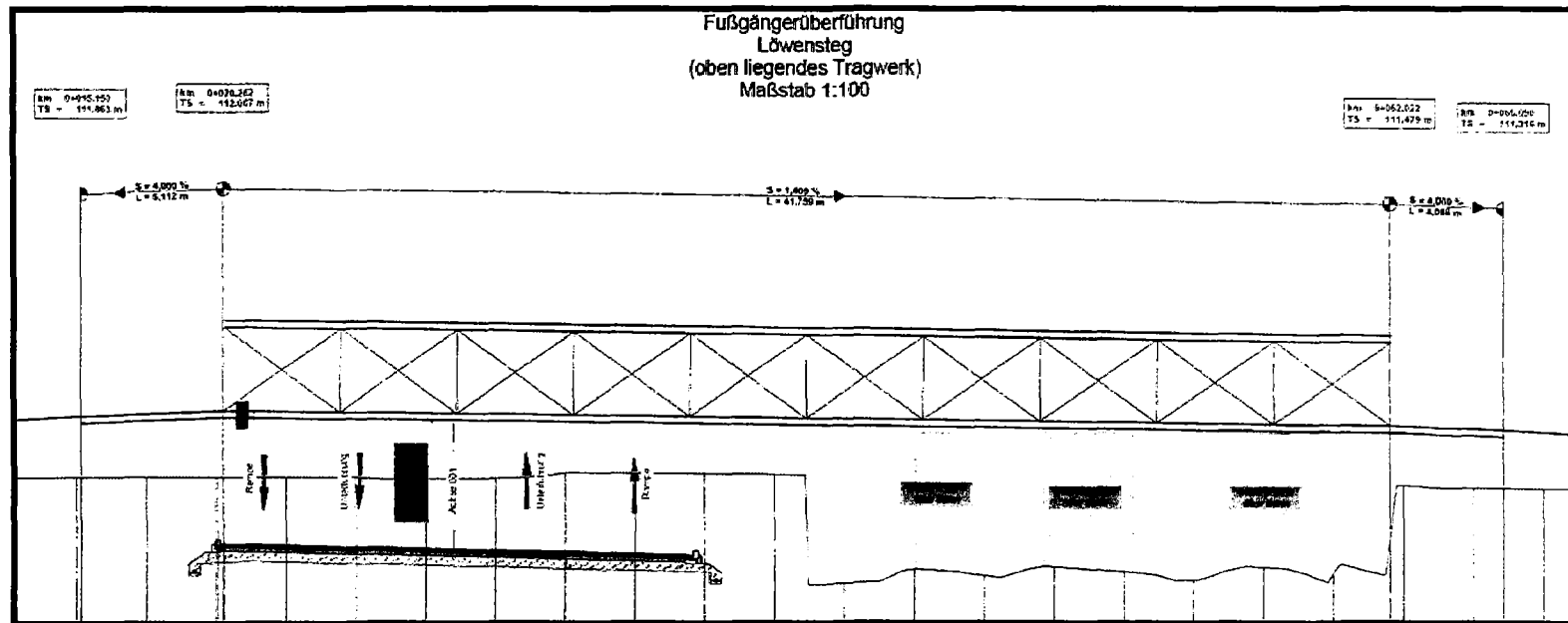
# 1. Bauabschnitt „Innerstädtische Entlastungsstraße“



# 1. Bauabschnitt „Innerstädtische Entlastungsstraße“



# 1. Bauabschnitt „Innerstädtische Entlastungsstraße“



## Vorteile Fußgängerüberführung:

- Der Bau einer Überführung über die Bahn ist bautechnisch einfacher und kostengünstiger als eine Unterführung unter der Bahnanlage.
- Es ist nachgewiesen, dass die Akzeptanz von Fußgängerüberführungen größer ist, als die von Unterführungen. Vor allen Dingen in Hinblick auf die Kriminalität, da Unterführungen mit mehreren Öffnungen immer unübersichtlich sind und somit Nischen vorhanden sind, die als Versteckmöglichkeiten für Kriminelle dienen können.
- Die Beleuchtung der Fußgängerüberführung ist wesentlich einfacher als die der Unterführung, da diese schon im Rahmen der Beleuchtung der Bahngleise erfolgen kann.
- Bei der Fußgängerüberführung muss die Entwässerung nicht gesondert berücksichtigt werden. Bei der Unterführung besteht immer das Problem, dass das anfallende Wasser vom Tiefpunkt weg transportiert werden muss.
- Das „Sauber halten“ einer Unterführung stellt einen wesentlich größeren Unterhaltungsaufwand dar.
- Bei der Überführung können gestalterisch Akzente gesetzt werden, die das Erscheinungsbild des Bahnhofes im Wesentlichen steigern können.

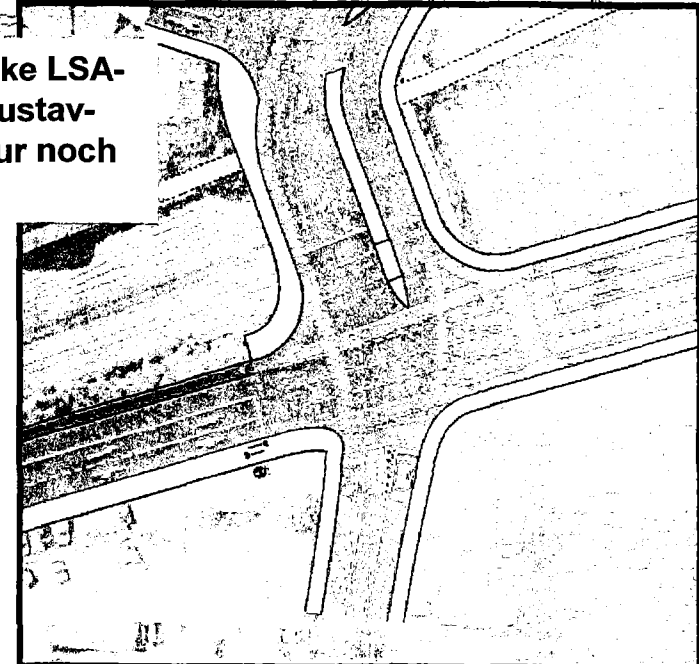
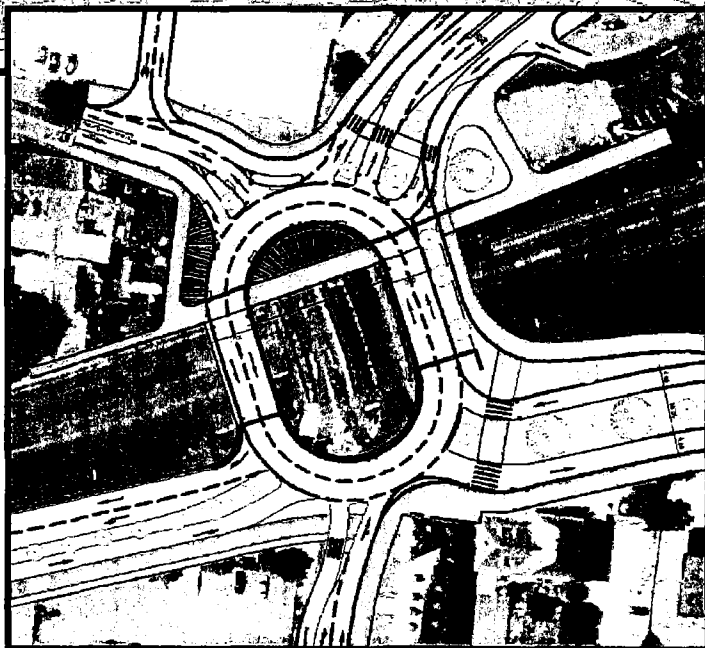
# 1. Bauabschnitt „Innerstädtische Entlastungsstraße“

## Pro KVP Ochsenbrücke:

- Höhengleiche Führung aller gleichberechtigter Verkehrsteilnehmer
- Fußgängerunterführung mit geringem Angstraum (offene Transparenz)
- Keine größere Beeinträchtigung des laufenden Verkehrs während der Bauzeit

**1. Bauabschnitt**  
FQ Rheingrafenstraße – KVP Ochsenbrücke

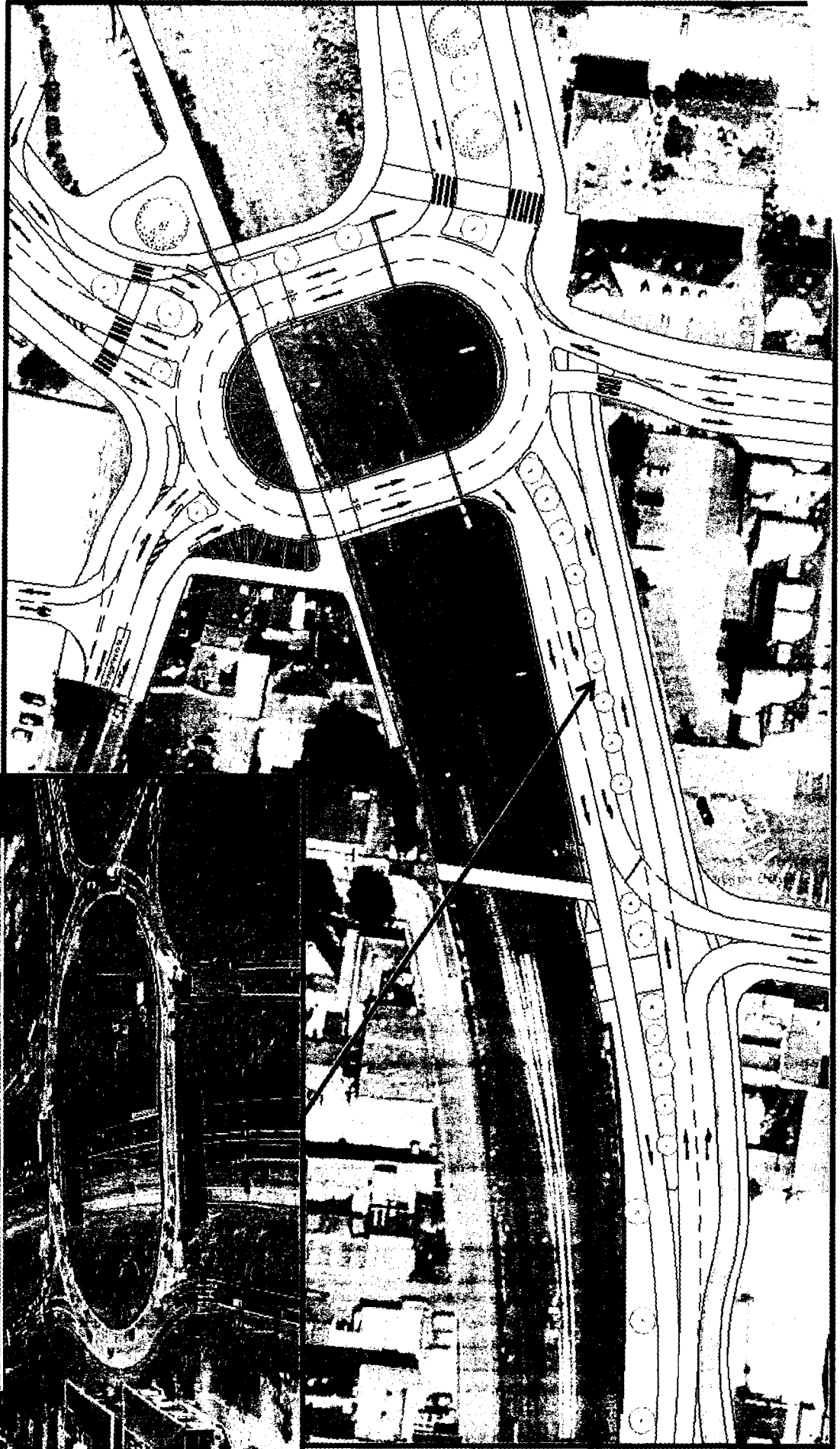
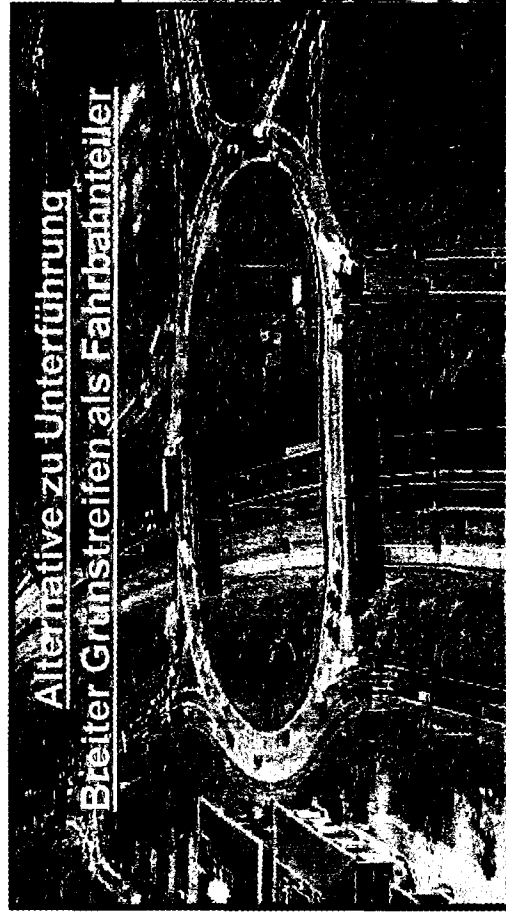
**IVEK: Ochsenbrücke LSA-**  
**Knotenpunkt, Gustav-**  
**Pfarrius-Straße nur noch**  
**einfahren**



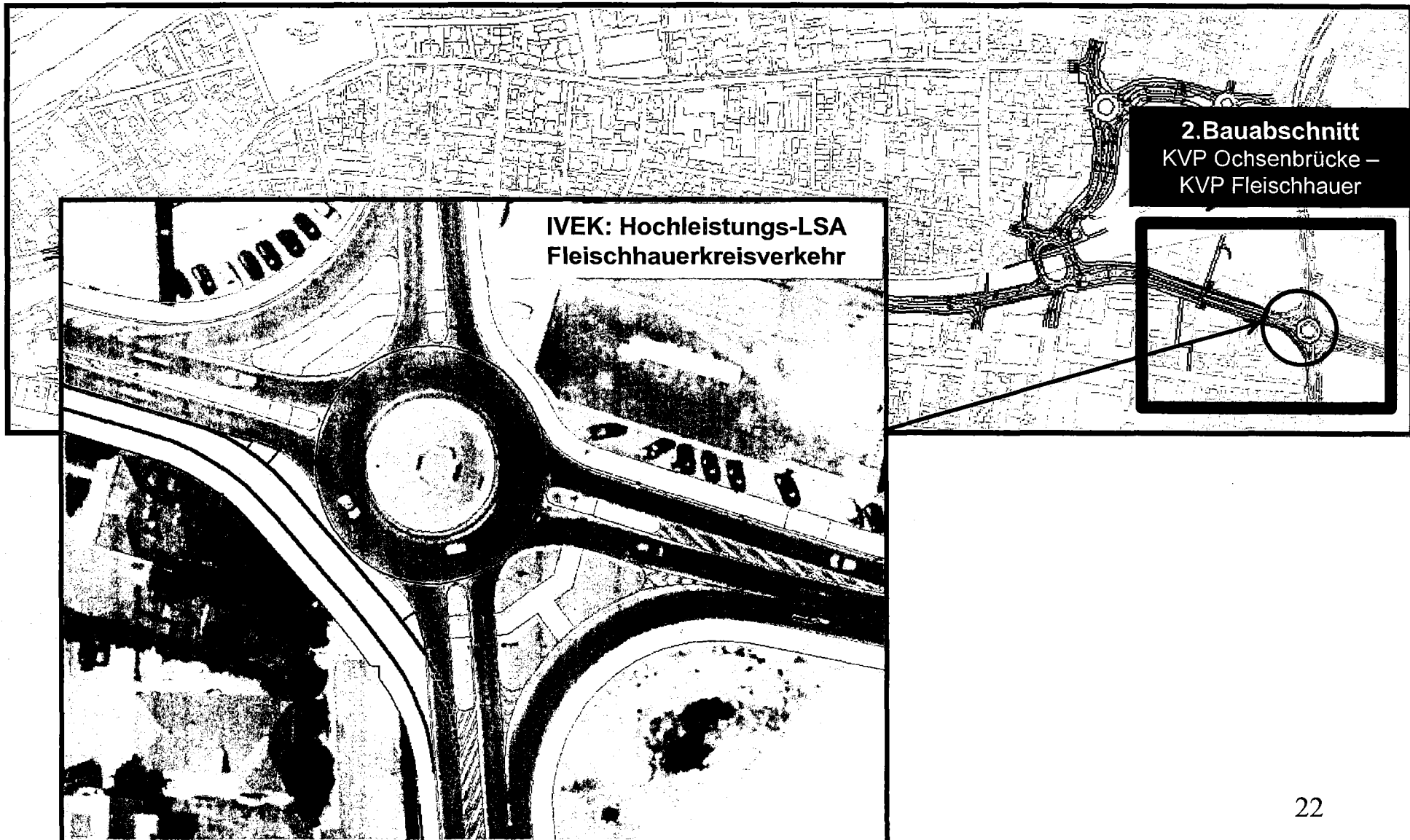
# 1. Bauabschnitt „Innerstädtische Entlastungsstraße“

BOXLEITNER  
INGENIEURE GmbH

Boleende

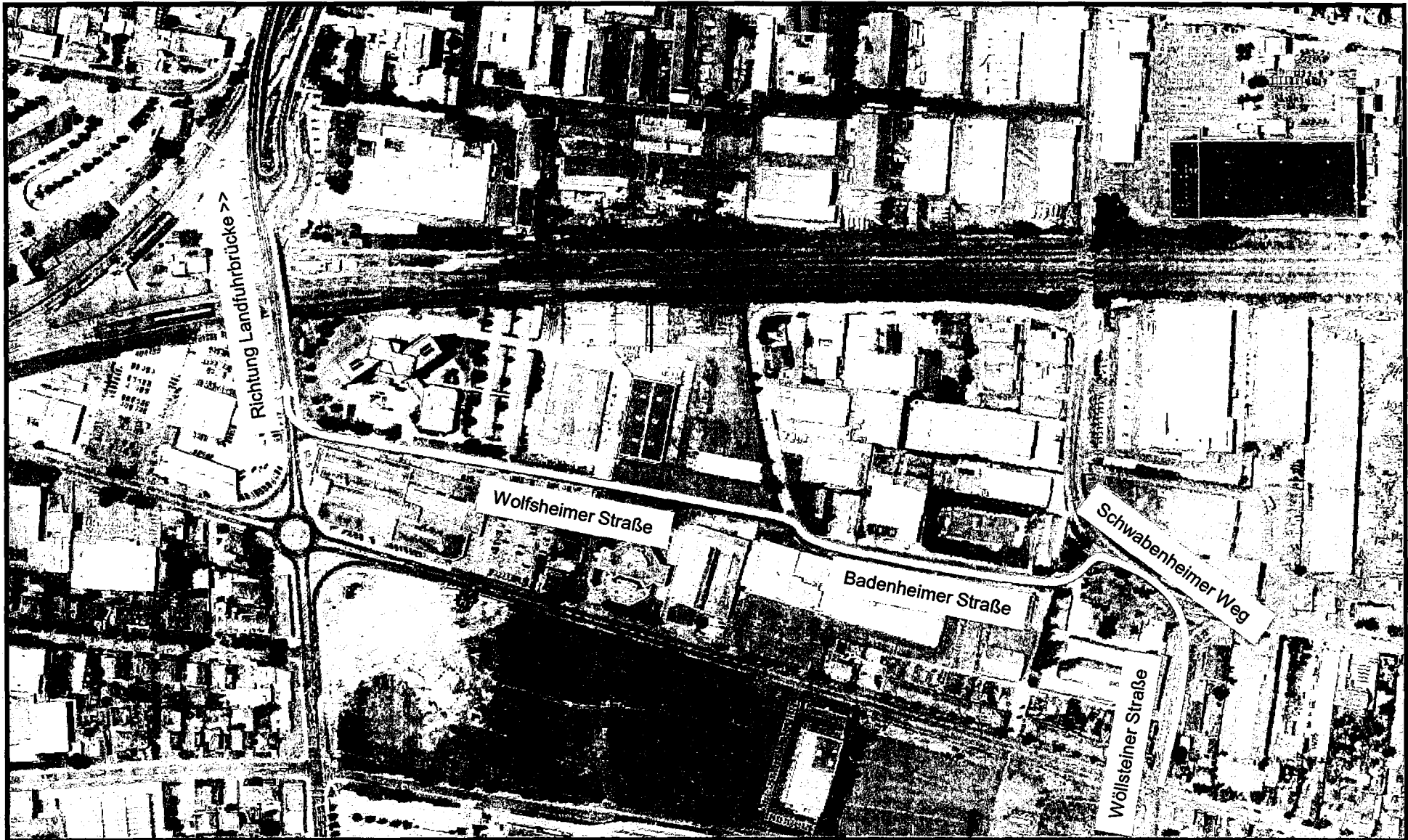


## 2. Bauabschnitt „Innerstädtische Entlastungsstraße“



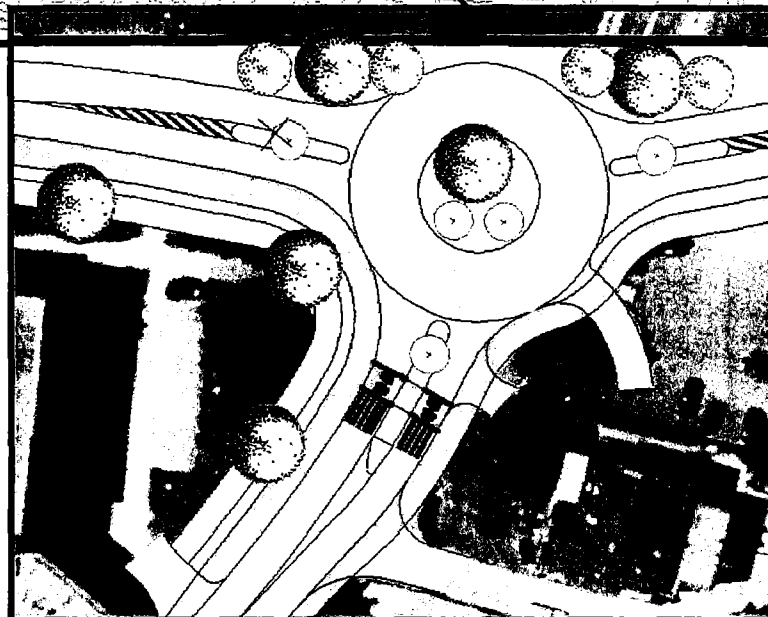
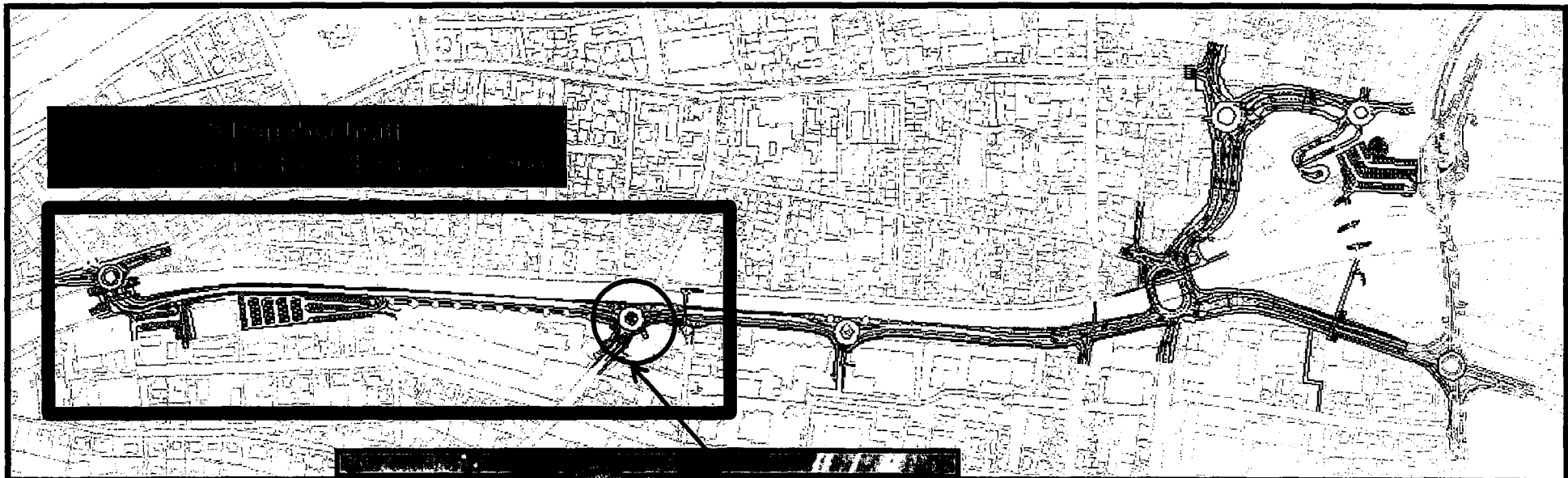


## 2. Bauabschnitt „Innerstädtische Entlastungsstraße“



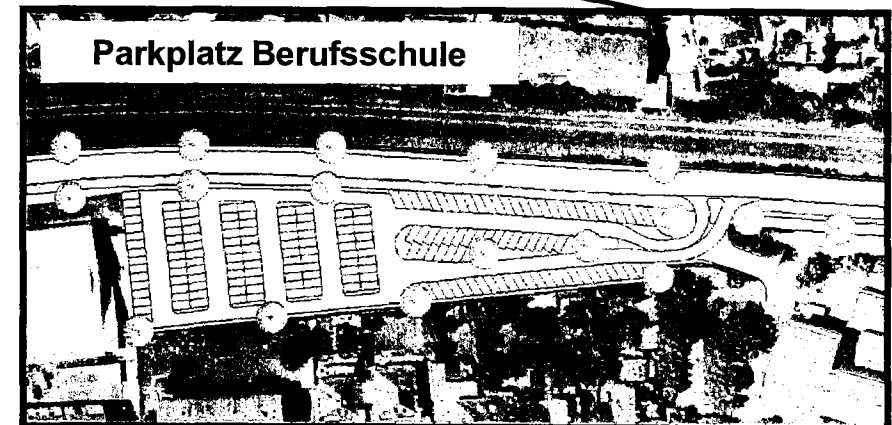
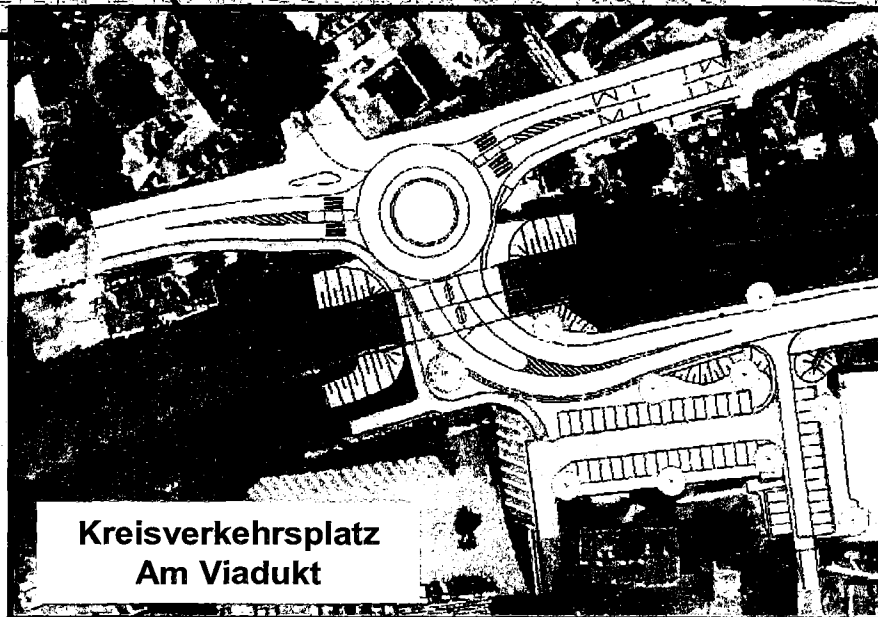
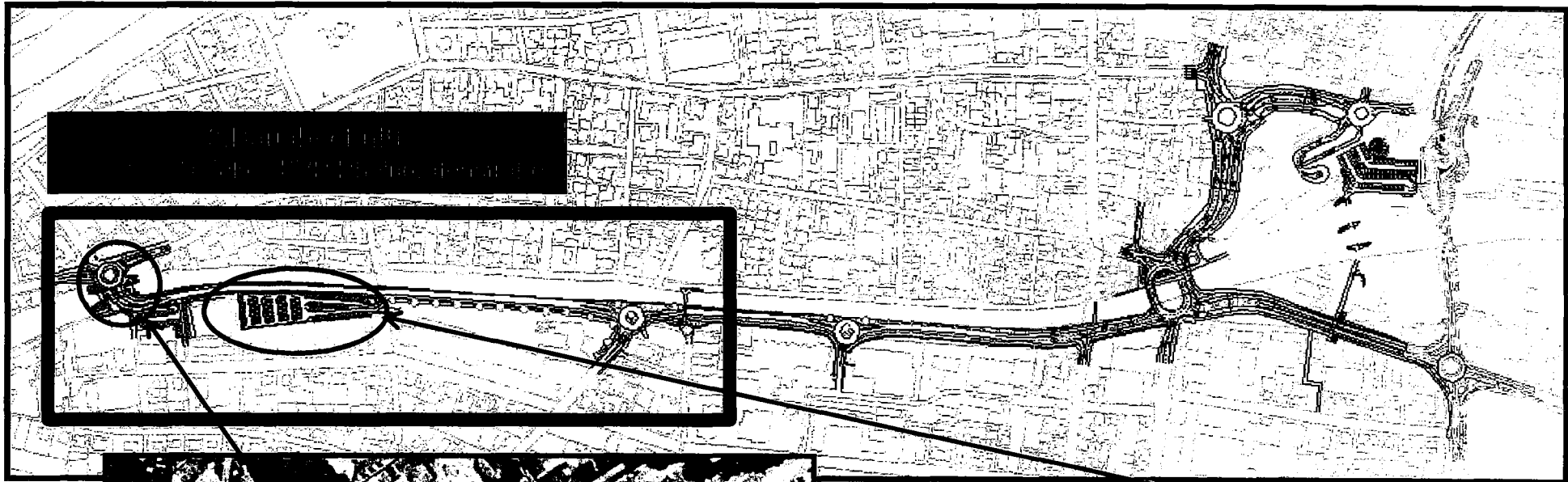


### 3. Bauabschnitt „Innerstädtische Entlastungsstraße“



**Erhalt des Bahnübergangs  
Rheingrafenstraße für Fußgänger und  
Radfahrer  
Dreiarmer Knotenpunkt (mit LSA)  
Kommentierung der DB-Netz AG: Ohne  
grundsätzliche Schließung keine  
Kostenbeteiligung im 3. BA**

### 3. Bauabschnitt „Innerstädtische Entlastungsstraße“

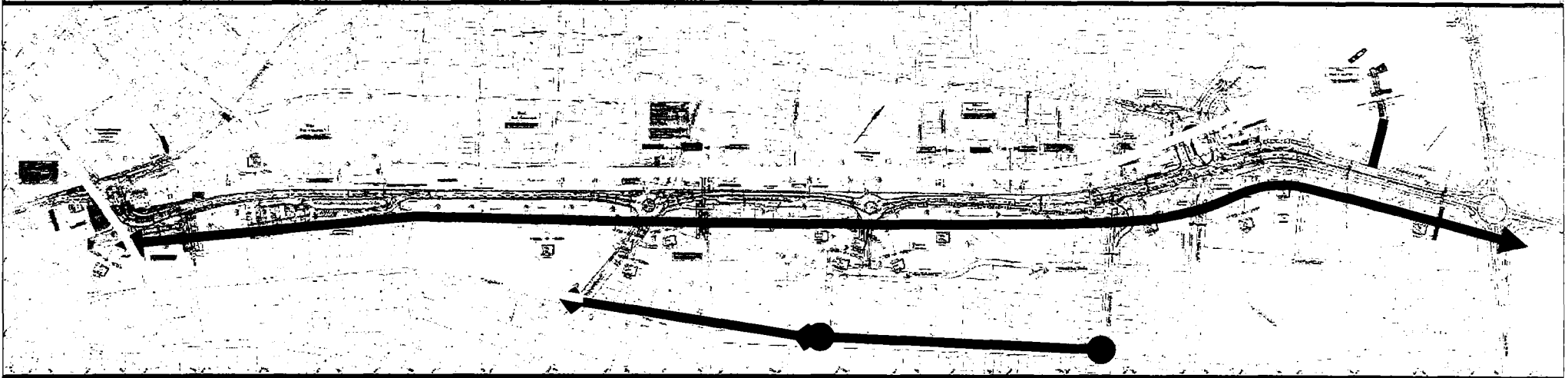


# „Innerstädtische Entlastungsstraße“

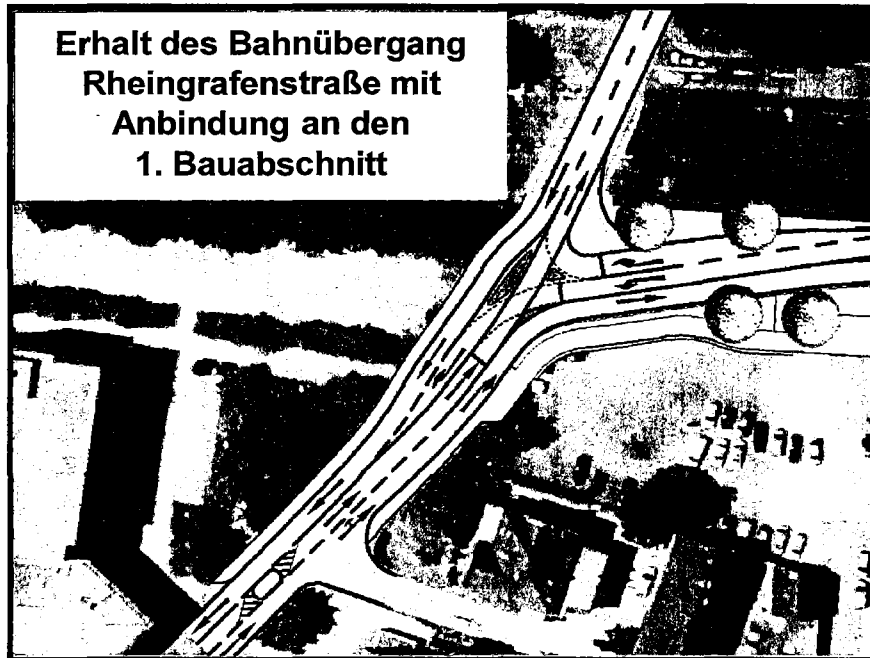


# „Innerstädtische Entlastungsstraße“

Erweiterte Rad- Gehwegverbindungen und  
Fußgängerführung gem. IB Boxleitner 2010



# 1. Bauabschnitt „Innerstädtische Entlastungsstraße“



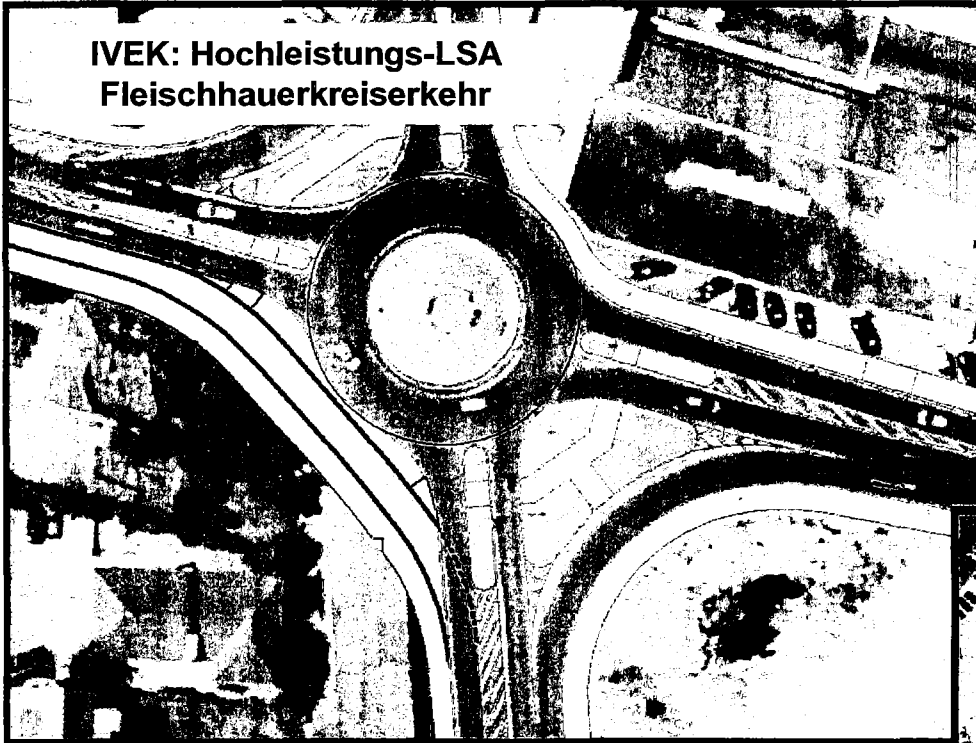
## Zwangspunkte/Klärung:

1. Rheingrafenstraße: Bahnübergang, Genehmigungsfähig?
2. Mannheimer Straße: Einbahnstraße, Anschluss Löwensteg
3. Ochsenbrücke: LSA? KVP? Anschluss Parkhaus & Gustav-Pfarius-Straße
4. Kohleweg: Mayer & Sohn GmbH

## 2. Bauabschnitt „Innerstädtische Entlastungsstraße“

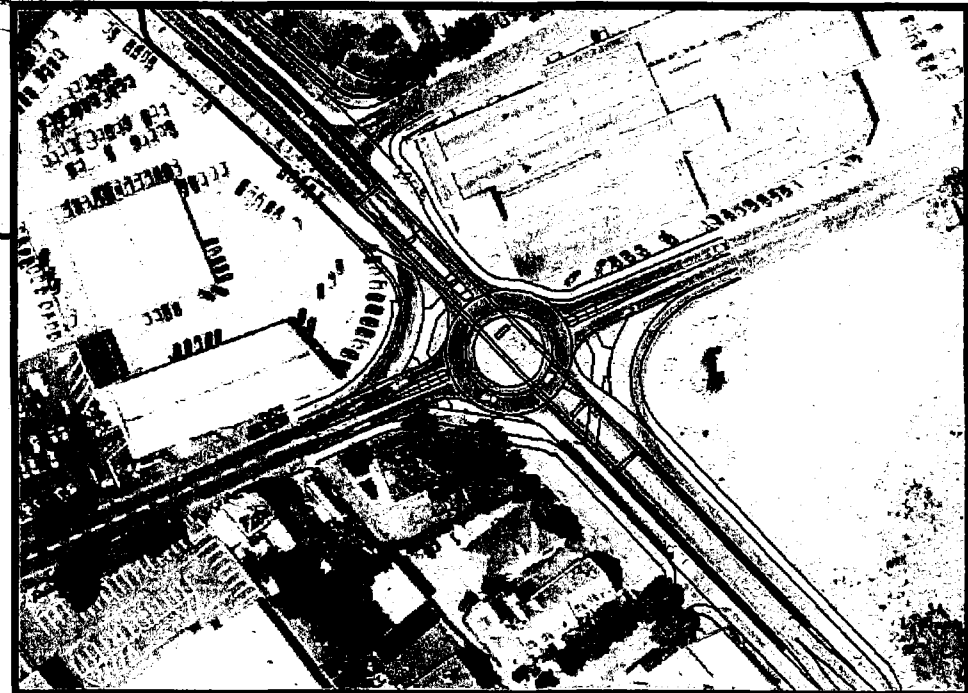


IVEK: Hochleistungs-LSA  
Fleischhauerkreiserkehr

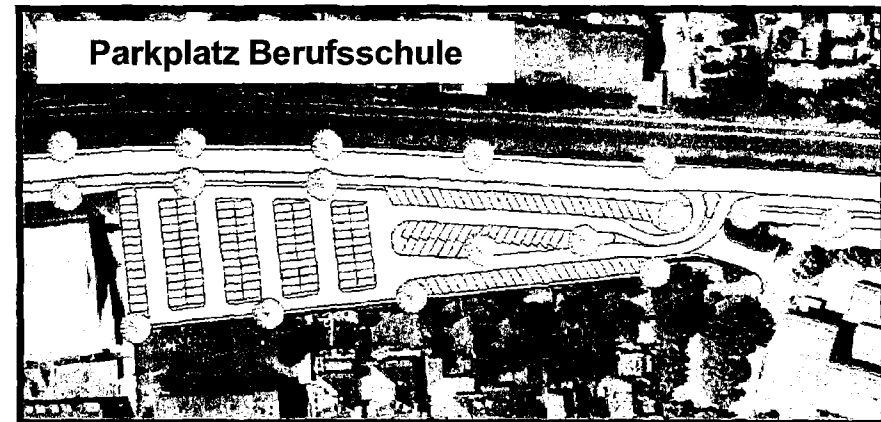
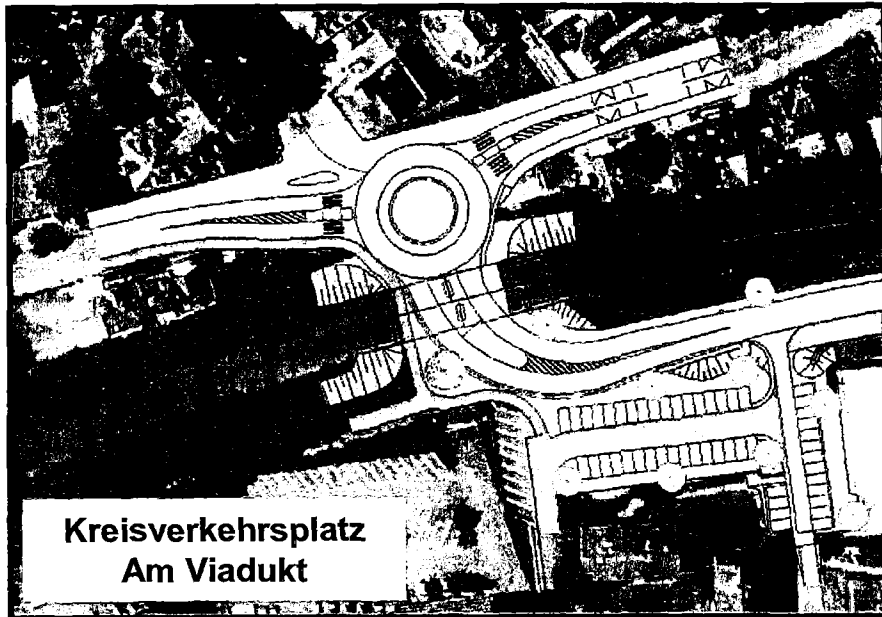


### Zwangspunkte/Klärung:

1. Überflieger
2. Küchenstudio
3. Hochleistungs-LSA
4. HBS siehe gesonderte Leistungsnachweise



### 3. Bauabschnitt „Innerstädtische Entlastungsstraße“



Zwangspunkte/Klärung:

1. Kosten
2. DB
3. Planfeststellung/-  
Genehmigung

# Kosten der Bauabschnitte (brutto)

	<b>Kosten 2010 West-Ost (mit Unterführung Ochsenbrücke, ohne Radweg)</b>	<b>Kosten 2010 West-Ost (mit Unterführung Ochsenbrücke, ohne Radweg, mit BN)</b>	<b>Kosten 2020 West-Ost (mit Unterführung Ochsenbrücke, ohne Radweg, mit BN)</b>	<b>Kosten 2020 (ohne Unterführung Ochsenbrücke, mit Radweg, mit BN)</b>	<b>Förderung</b>
<b>1. BA</b>	13.850.000 €	16.412.000€	21.009.000€	16.886.000 €	LVFGKom + Land RLP (Straßen- Kreuzungsrichtlinie)
<b>2. BA</b>	1.208.000 €	1.431.000€	1.832.000€	1.444.000 €	LVFGKom + Land RLP (Ortsdurchfahrtenrichtlinie)
<b>3. BA</b>	6.588.000 €	7.807.000€	9.994.000€	10.539.000 €	1/3 Bahn 1/3 Bund 1/3 Stadt → LVFGKom
<b>Summe</b>	<b>21.646.000 €</b>	<b>25.650.000€</b>	<b>32.835.000€</b>	<b>28.869.000 €</b>	

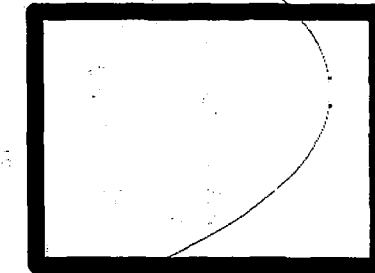
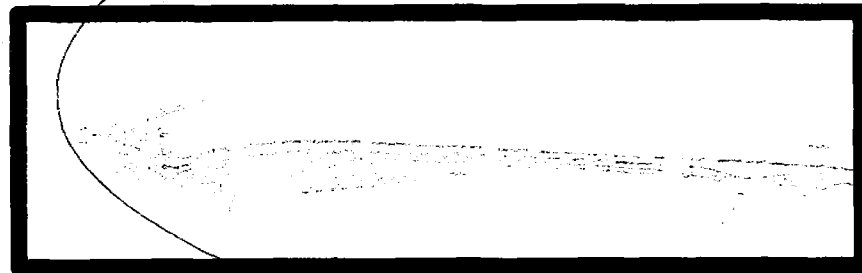


# Zeitschiene

3. Bauabschnitt  
KVP Ochsenbrücke – KVP Fleischhauer

**1. Bauabschnitt**  
FQ Rheingrafenstraße – KVP Ochsenbrücke

**2. Bauabschnitt**  
KVP Ochsenbrücke –  
KVP Fleischhauer

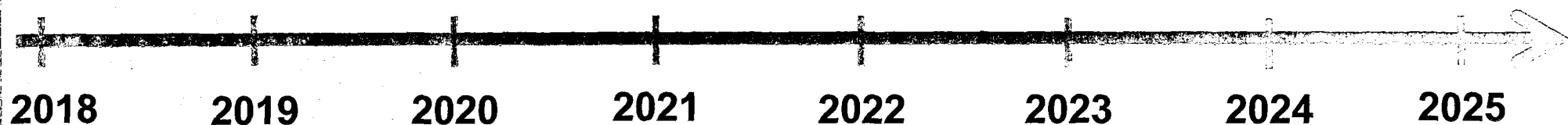


3. Bauabschnitt: KVP Ochsenbrücke – KVP Fleischhauer

**2. BA =**  
Baurecht

**2. BA =** B-Plan,  
Förderanträge, Finanzierung

**1. BA =** B-Plan, Förderanträge, Finanzierung



# Gegenüberstellung

	Ost-West	IVEK Ost-West 2.0	Innerstädtische Entlastungsstraße
Bauabschnitte 1-3	Ausbau Kohlenweg bis Viadukt, Führung der Fußgänger und Radfahrer von der Moltkestraße über die Ringstraße bis zur Rheingrafenstraße mit Anschluss von der Ochsenbrücke bis zum Fleischhauer-KVP und Salinenstraße entlang der Bahntrasse und Löwensteg bis zum Bahnhof	Straßenquerschnitt mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und einem begleitenden Fuß- und Radweg mit 3,50 m	Straßenquerschnitt mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und einem begleitenden Fuß- und Radweg mit 5,00 m Rad- und Fußweg durch Begrünung von Entlastungsstraße getrennt
Bahnübergang Rheingrafenstraße	Barrierefreie Fußgängerüberführung über die Rhein-Nahe-Bahn im Zuge des Rückbaus Bahnübergang der Rheingrafenstraße	Erhalt des Bahnübergangs Rheingrafenstraße für Fußgänger und Radfahrer	höhengleicher Bahnübergang für Radfahrer und Fußgänger wird von Stadt favorisiert, jedoch von DB aus Sicherheitsgründen abgelehnt. Klärungsbedarf für alternative Querungsmöglichkeit durch Unter- oder Überführung, Unter- bzw. Überführung sind Kostengleich
KVP Rheingrafenstraße	1. BA Umbau als Dreiarmer Knotenpunkt, 2. BA KVP Rheingrafenstraße	Dreiarmer Knotenpunkt (mit LSA) Rheingrafenstraße	KVP Rheingrafenstraße
KVP Diakonie	KVP Diakonie ohne Zebrastreifen	KVP Diakonie mit Fahrbahnmarkierung und Zebrastreifen des FGÜ	KVP Diakonie mit Fahrbahnmarkierung und Zebrastreifen des FGÜ
Ringstraße	Sperrung der Ringstraße bei Verkehrsfreigabe von West-Ost	Sperrung der Ringstraße für Kfz-Verkehr	Sperrung der Ringstraße für Kfz-Verkehr
Mannheimer Straße	Erhalt der Einbahnstraßenführung der Mannheimer Straße	Umkehrung der Einbahnstraße der Mannheimer Straße	Erhalt der Einbahnstraßenführung der Mannheimer Straße, sowie der Gustav-Pfarrus-Straße
Löwensteg	Barrierefreie Fußgängerüberführung, nicht in einer Flucht der Mannheimer Straße	Großzügigen und einladender Löwensteg	Ziel: direkte Wegeverbindung in Flucht zur Fußgängerzone Mannheimer Straße
Ochsenbrücke	Ochsenbrücke als Kreisverkehrsplatz	Ochsenbrücke als LSA-Knotenpunkt, ausschließlich Einfahrt in die Gustav-Pfarrus-Straße	Kombination aus Ost-West/ IVEK Ochsenbrücke als Kreisverkehrsplatz, aber mit höhengleichem Ausbau (also ohne Unterführung unterhalb der Ochsenbrücke in Richtung Bosenheimer Str.
KVP Fleischhauer	Bypass Fleischhauer-KVP	Hochleistungs-LSA Fleischhauer-Kreisverkehr	Fleischhauer-KVP mit einem Bypass Entlastung KVP durch Abführung eines Teils des Verkehrs über KVP Wöllsteiner Str./ Badenheimer und Wolfsheimer Str. zur Landfuhrbrücke (Ost-Nord)

**„Innerstädtische Entlastungsstraße**

**Bad Kreuznach**

**12.06.2018**

**Sollten Sie Fragen haben sind wir gerne  
bereit diese zu beantworten**

**Herr Dipl. Ing. (FH) Kurt Müller     Ing. Büro Boxleitner, Trier**  
**Herr M. Eng. Dennis Welter     Ing. Büro Boxleitner, Trier**

**BOXLEITNER**



Am Wissenschaftspark 10  
54296 TRIER

Fon 06 51 - 970 27-0 · Fax -50  
E-Mail [info@boxleitner.de](mailto:info@boxleitner.de)  
Web [www.boxleitner.de](http://www.boxleitner.de)

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

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

Betreff

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

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat

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

Beratung/Beratungsergebnis

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

Beratung

Frau Dr. Mackeprang hat eine inhaltliche Nachfrage zur Gebietsabgrenzung.  
Herr Schittko (Verwaltung) zeigt die Karte und beantwortet die Frage.

Beratungsergebnis

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

Beschlussausfertigungen an:

23, 600 – Wohnraumförderung, 600 – Bauaufsicht, 610

### **Planungsanlass**

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

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

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

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

### **Weiteres Verfahren**

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

### **Anlagen**

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

Sichtvermerke der Dezenten

32

Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin

Sichtvermerke:  
Rechtsamt:

Kämmereiamt

☒ öffentlich    ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/610	24.05.2018	17/302
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		12.06.2018

Betreff

**Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Nr. 5/2, 3. Änderung);****a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung****b. Beschluss zur Offenlage und Zustimmung zum vorliegenden Entwurf**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach §4 Abs. 1 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag (Anlage 2) zu beschließen und die Grenzbeschreibung (Anlage 1) zu erweitern.
- dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden nach §4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	12.06.2018	4

Beratung

TOP 6 und 7 werden zusammen beraten. Herr Bachtler präsentiert den Planungsstand.

Herr Klopfer fordert die Erhöhung der geförderten Wohnraumquote von den ausgehandelten und beschlossenen 12,5% auf 20-25% bezüglich TOP 7. Der Investor stellt klar, dass das Projekt dann nicht mehr wirtschaftlich sei, Herr Bachtler (Stadtplanungsbüro) und Herr Christ stellen die ausgehandelten teuren Punkte wie Dachbegrünung von Häusern und Mülltonnenbehausungen, die Tiefgarage, Erdüberdeckung von 60 cm der Tiefgarage mit Baumpflanzmöglichkeit und weitere Punkte heraus.

Es sprechen die Herren Dr. Drumm, Meurer, Bläsius, Delaveaux, der Investor, Henke, und Klopfer und es antworten Frau Oberbürgermeisterin und Herr Gagliani (Verwaltung). Dabei wird intensiv die Quote, die Wirtschaftlichkeit und der Ablauf von Beschlüssen und Verhandlungen diskutiert. Schlussendlich wird festgestellt, dass die Quote ohnehin nicht im B-Plan, sondern im städtebaulichen Vertrag zu regeln ist. Die Verwaltung erhält den Auftrag, die Quote mit dem Investor bis zur Stadtratssitzung neu zu verhandeln.

Beratungsergebnis

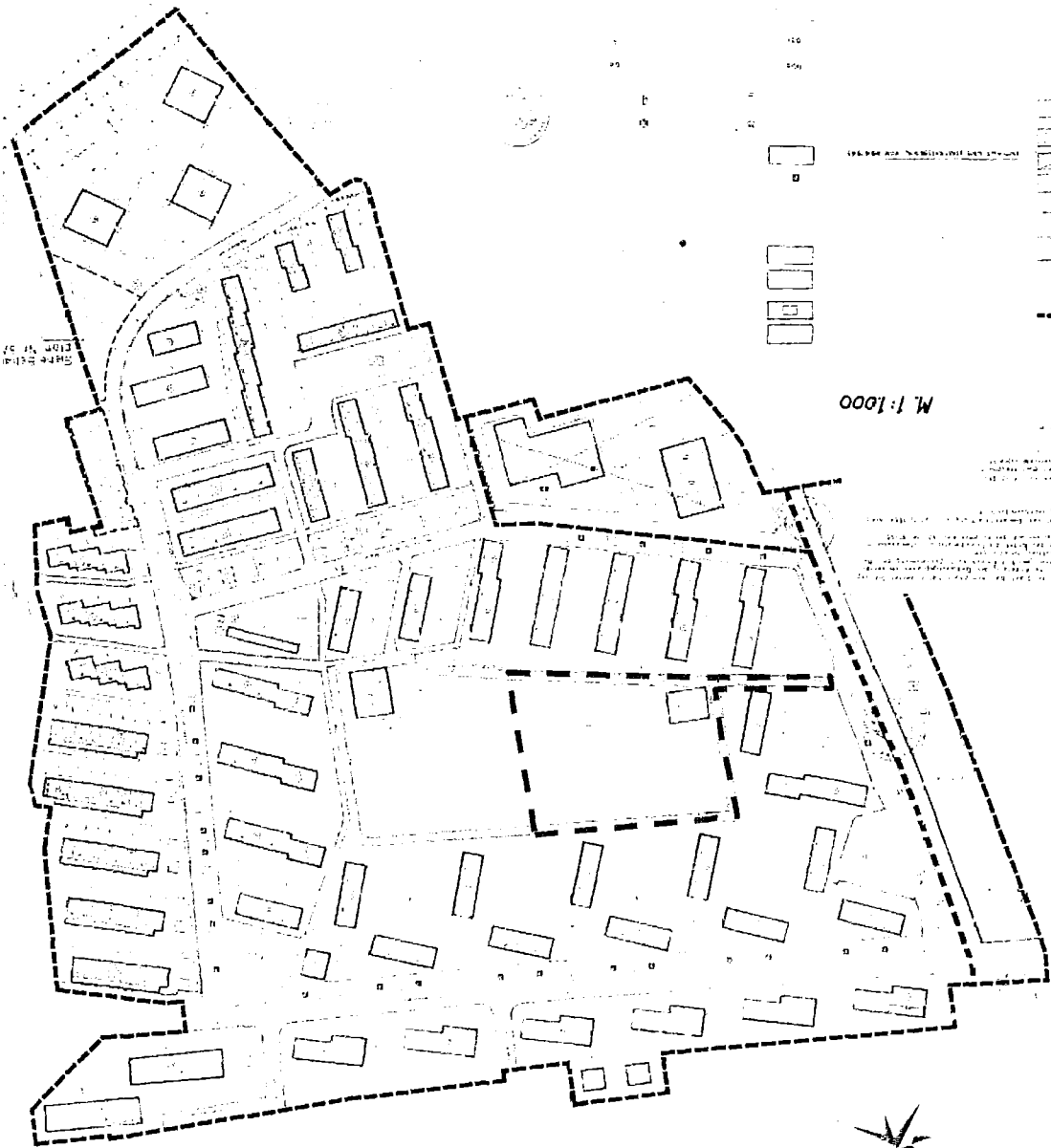
	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Be- schluss- vorschlag	Abweichen- der Beschluss (Rückseite)
<input checked="" type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/>	18	0	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beschlussausfertigungen an:

Abt. 610

**Bebauungsplan "Korellengarten I, (Nr. 5/2)**

Der Bebauungsplan ist in seiner Urfassung seit dem 03.12.1993 rechtsverbindlich. Ziel des Ursprungsbebauungsplans war die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum (Geschosswohnungsbau) sowie die Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche (Gärtnerei).



**Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 5/2**

(Änderungsbereich: rot)

Sichtvermerke der Dezenten  
zu. CS. 18.2

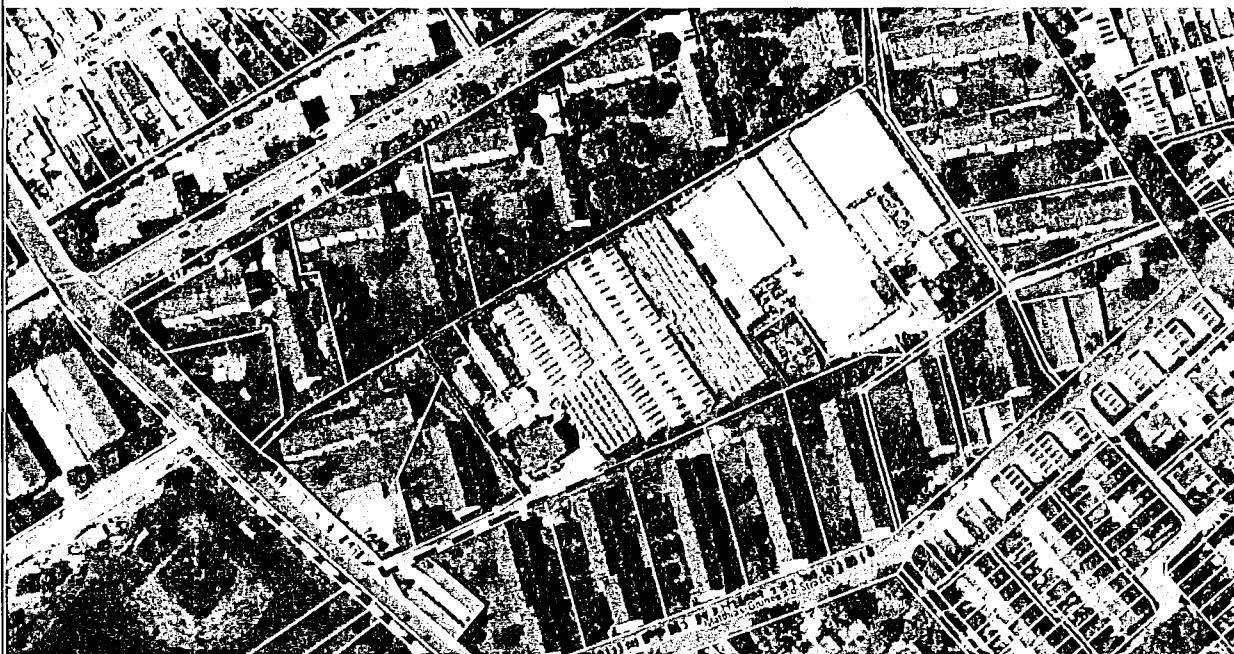
Sichtvermerke der Oberbürgermeistersin

Sichtvermerke:  
Rechtsamt:

Kämmereiamt

### **Ist-Zustand**

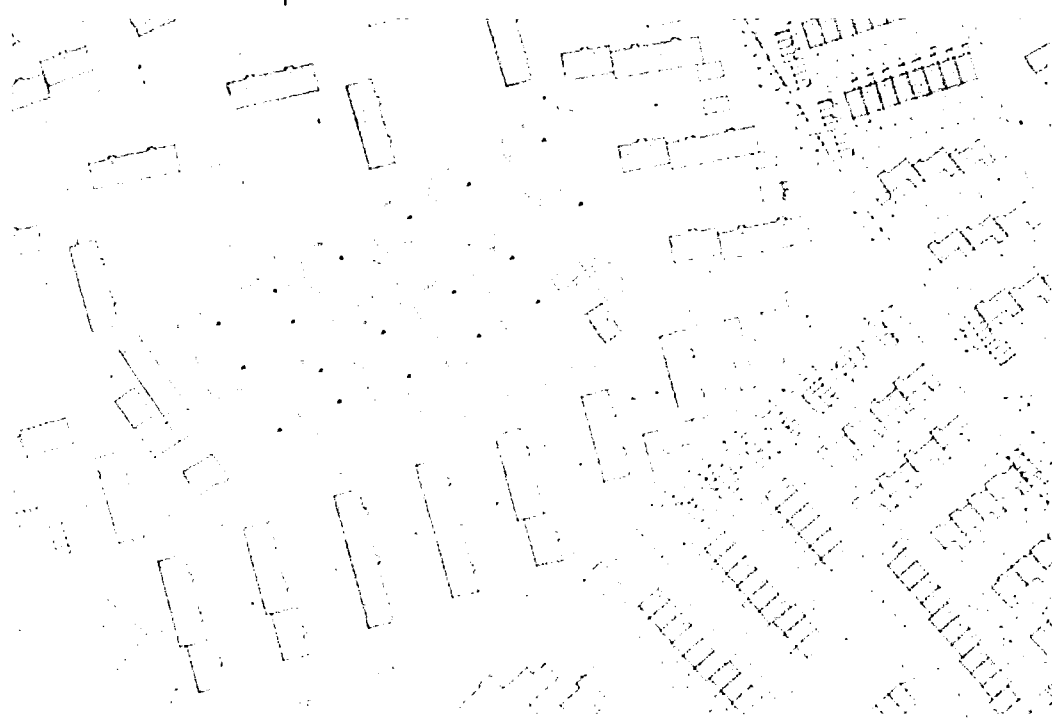
Das vorliegende Plangebiet befindet sich in süd-östlicher Randlage der Stadt Bad Kreuznach an den Verbindungsachsen Dürerstraße und Korellengarten. Bislang wurde die Fläche als Gärtnerei genutzt. Seit der Aufgabe der Gärtnerei an diesem Standort vor einigen Jahren handelt es sich bei dem Plangebiet um eine innerstädtische Brachfläche.



*Luftbild mit betroffenem Grundstücksbereich*

Ein Investor ist an die Stadt herantreten um innerstädtischen Wohnraum im Mittelpreissegment und Sozialwohnungen auf der Fläche der ehemaligen Gärtnerei zu realisieren.

Hierzu wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Der Ausschuss hat am 20.09.2017 über diesen Rahmenplan beraten und dem Stadtrat den Beschluss hierzu empfohlen. Am 28.09.2017 hat der Stadtrat den Rahmenplan beschlossen.



*Städtebaulicher Rahmenplan (bbp)*



Der städtebauliche Rahmenplan dient der integrierten Entwicklungsplanung des gesamten Quartiers „Korellengarten“. Neben der Fläche der ehem. Gärtnerei Foos, ist bei der Entwicklung auch die Fläche der Gärtnerei Rehner, der umliegenden Geschossbauten und deren geplanten Sanierung zukunftsorientiert in die Gesamtplanung einbezogen worden.

Bei der integrierten Entwicklungsplanung klärt der städtebauliche Rahmenplan die Themen Wohnen, Erschließung, Park- sowie Aufenthaltsflächen aber auch die Fußwegeverbindungen vom und zum Plangebiet im Zusammenhang mit bestehenden Strukturen für die zukünftige Entwicklung.

Der städtebauliche Rahmenplan stellt einen ganzheitlichen Entwicklungsrahmen für das Gesamtquartier dar. Auf dessen Grundlage sind die weiteren städtebaulichen Konzeptionen bei der Entwicklung des Quartiers aufzubauen.

Die Planung entspricht dem beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan.

Es wird ein Anteil von 12,5% sozial gefördertem Wohnraum geschaffen.

### **Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5/2**

Ziel ist es, die bisherige Brachfläche zu überplanen und ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Es ist städtebaulich zielführend die leerstehende Fläche im Innenbereich wieder nutzbar zu machen und neuen Wohnraum zu schaffen. Besonders bezahlbarer Wohnraum im Mittelpreissegment sowie sozialer Wohnungsraum ist bei steigendem Wohnraumdruck und knappem Flächenbestand im innerstädtischen Bereich kaum verfügbar.

Hierdurch werden die Ziele „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“, sowie „Schaffung von Wohnraum“ gefördert.

### **Zu Beschlussvorschlag a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**

Mit Bekanntmachung vom 10.04.2018 wurde die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens gestartet. Am 18.04.2018 bestand die Möglichkeit für die Öffentlichkeit sich über die Planung zu informieren. Es erschienen keine Bürger. Weiterhin lagen die Unterlagen vom 19.04. bis 24.05.2018 öffentlich in der Viktoriastraße 13 sowie barrierefrei in der Hochstraße 48 aus.

Es gingen zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein:

Der Eigentümer eines Teilgrundstückes im Plangebiet hat Anregungen zur zukünftigen Nutzungsausrichtung gegeben.

Die Gewobau hat die Anregung gegeben, das Plangebiet nach Süden zu erweitern. So kann die Erschließung des neuen Wohngebietes verbessert werden und gleichzeitig für die südlich gelegenen Wohngebäude der Gewobau zusätzliche Stellplätze und Müllhäuser errichtet werden, was zu einer nachhaltigen Verbesserung des Wohnumfeldes führt.

Eine Erweiterung des Plangebietes wird daher empfohlen (siehe Anlage 1).

Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es wurden 55 Behörden um Stellungnahme gebeten, 6 hatten keine Bedenken, 11 haben Hinweise gegeben (Hochdruckgasleitung, Verkehr, Geh-Fahr-Leitungsrechte).

Aufgrund der gesetzlichen Fristen ist es möglich, dass noch Stellungnahmen nachgereicht werden. In diesem Falle wird eine Aktualisierung als Tischvorlage nachgereicht.

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge siehe **Anlage 2**.

### **Zu Beschlussvorschlag b. Beschluss zur Offenlage und Zustimmung zum vorliegenden Entwurf**

Nach Prüfung durch die Verwaltung sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens zur Wiedernutzbarmachung 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 Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung 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 Satz2 BauGB werden daher im vorliegenden Verfahren verzichtet.

Der Vorentwurf wurde weiter ausgearbeitet und eine Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung mit Umweltbelangen erstellt.

Im Rahmen des Verfahrens wurden umfangreiche Gutachten zur Verträglichkeit der Planung erarbeitet:

- Zwei Verkehrsgutachten zur Anbindung des geplanten Quartiers
- Abfalltechnische Untersuchung
- Baugrunderkundung und Gründungsberatung
- Naturschutzfachlicher Beitrag mit Ergänzung
- Lärmschutzgutachten mit Ergänzung
- Verschattungsstudie – diese wird im Rahmen der Sitzung vorgestellt.

Diese wurden, soweit erforderlich, in die Unterlagen eingearbeitet.

### **Kosten**

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch den Vorhabenträger getragen.

### Anlagen:

1. Grenzbeschreibung
2. Eingegangene Stellungnahmen aus der Beteiligung und Abwägungsvorschläge
3. Auszug Planzeichnung
4. Textfestsetzungen
5. Begründung mit Umweltbelangen
6. Verkehrsgutachten I und II
7. Abfalltechnische Untersuchung
8. Baugrunderkundung und Gründungsberatung
9. Naturschutzfachlicher Beitrag und Ergänzung
10. Verkehrslärmgutachten und Ergänzung

# Bad-Kreuznach

## ERGÄNZUNG DER VERSCHATTUNGSSTUDIE

---



08.06.2018

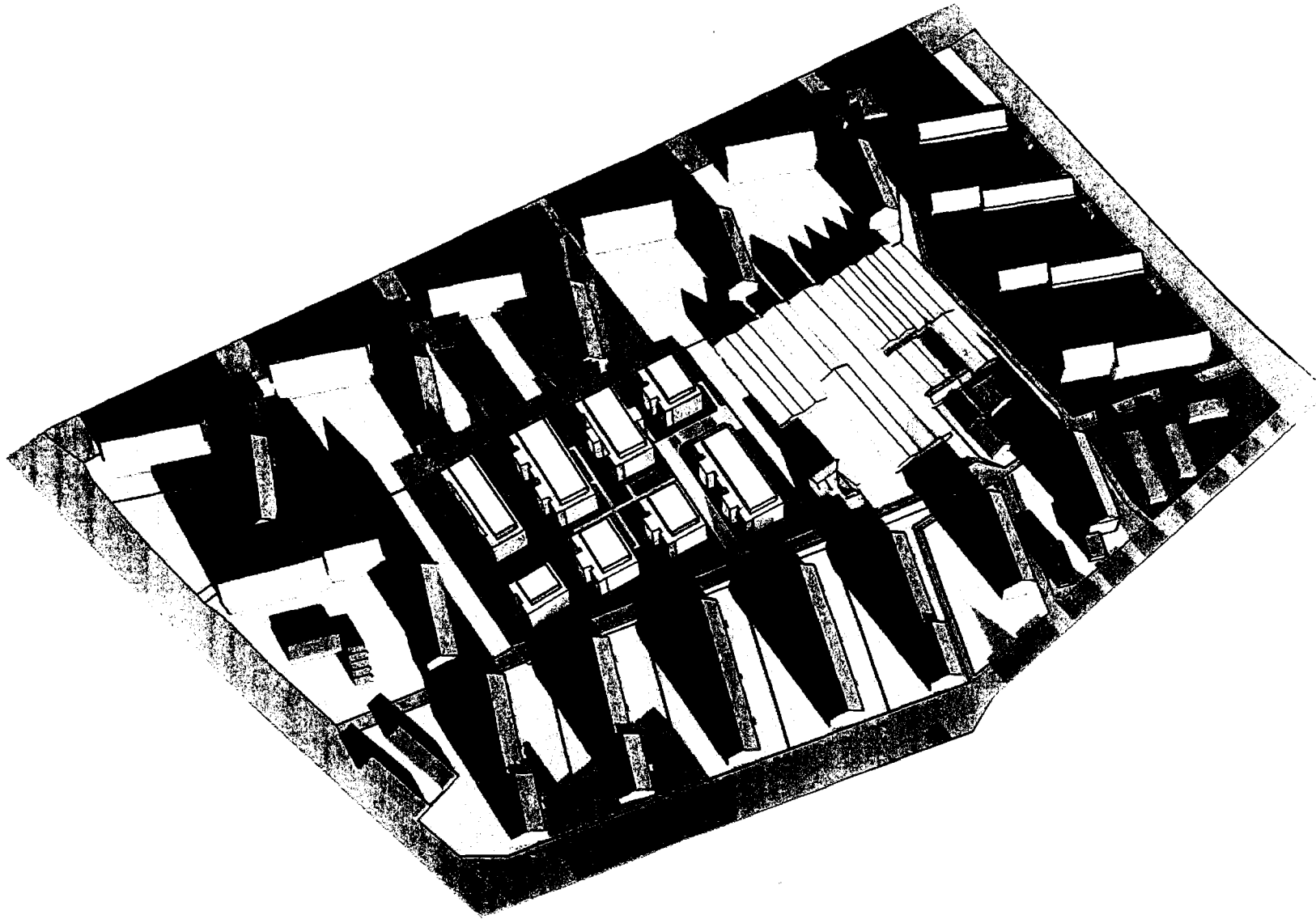


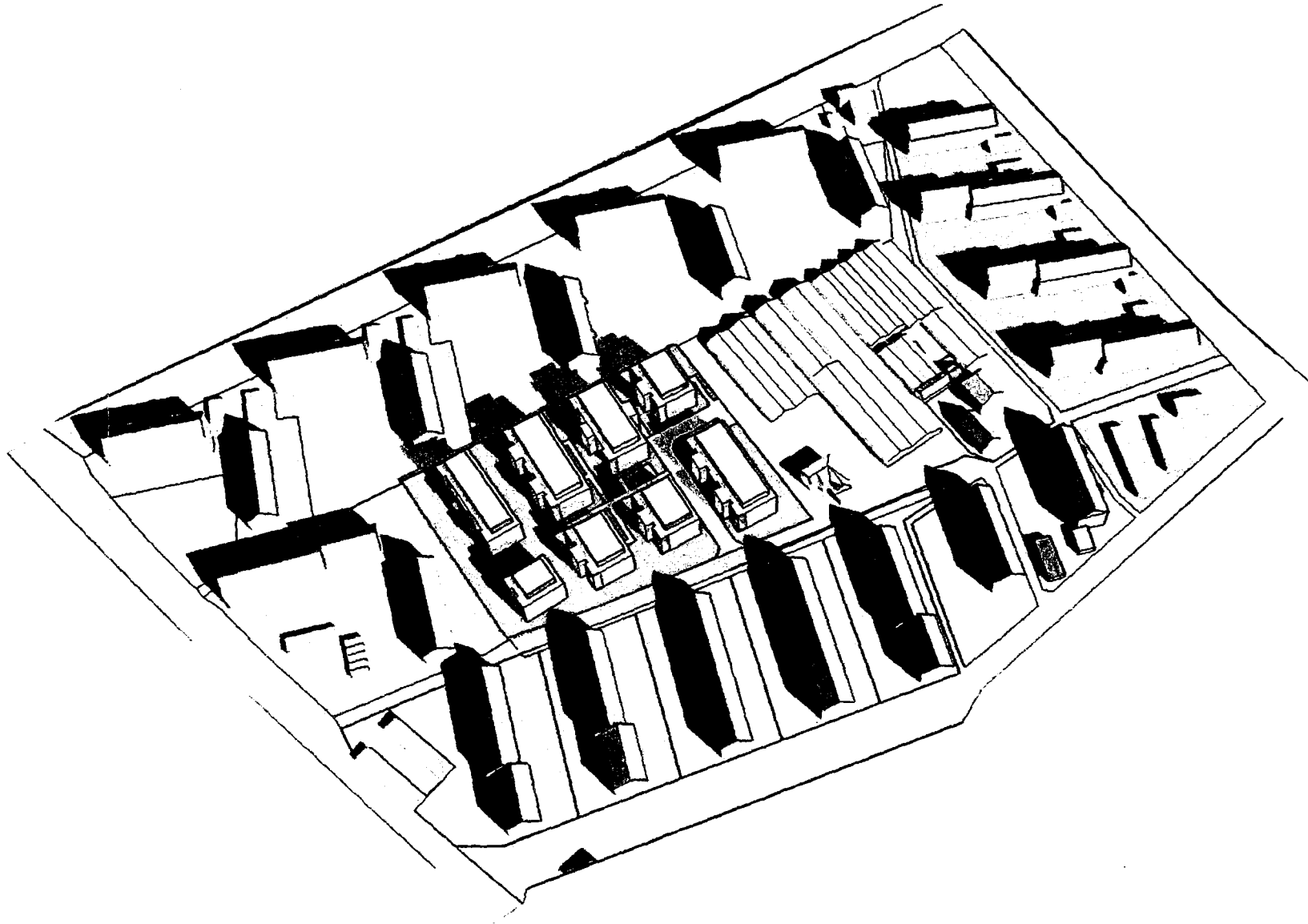
**STADTPLANUNG**  
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

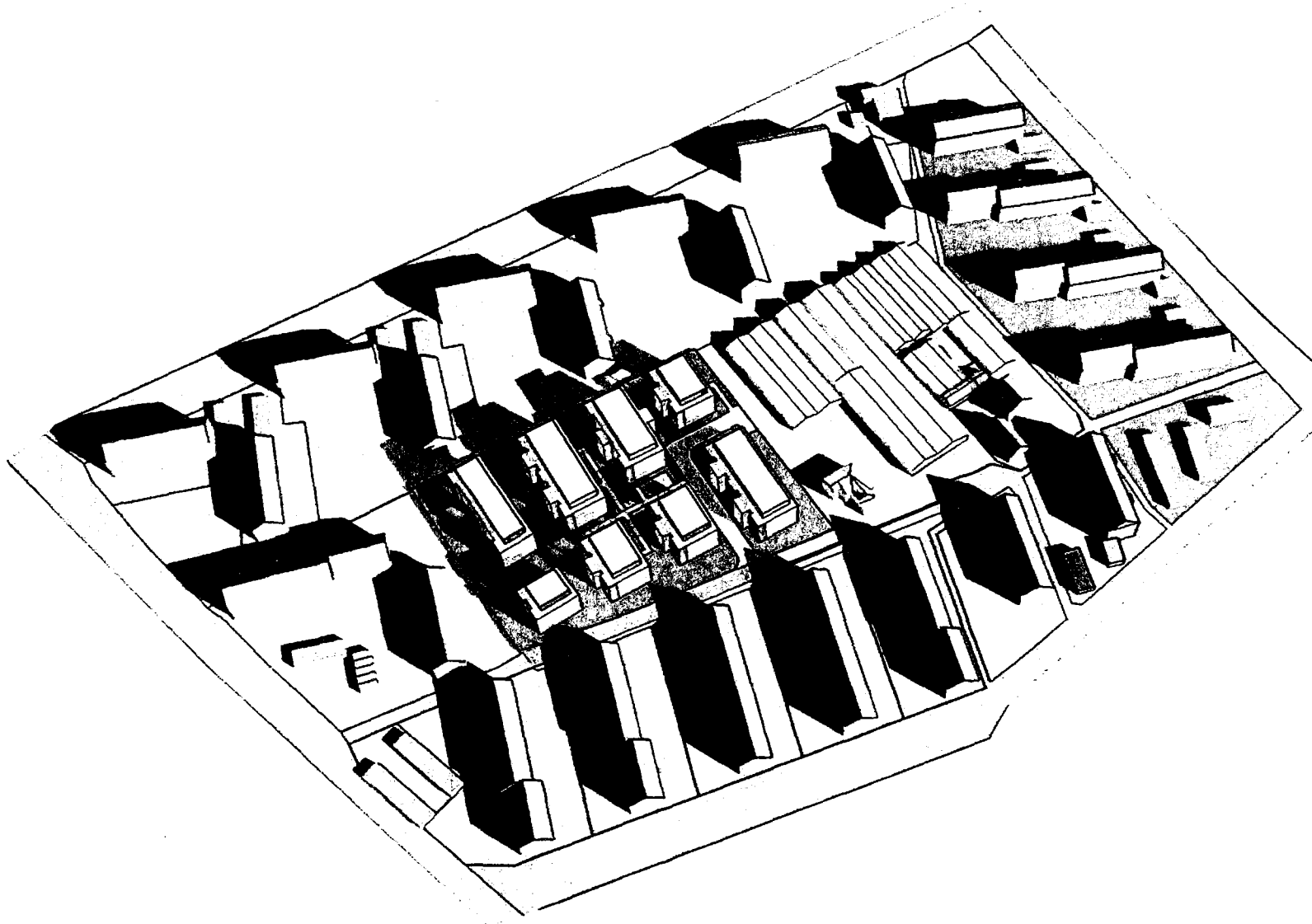
Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

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







# Bad Kreuznach

---

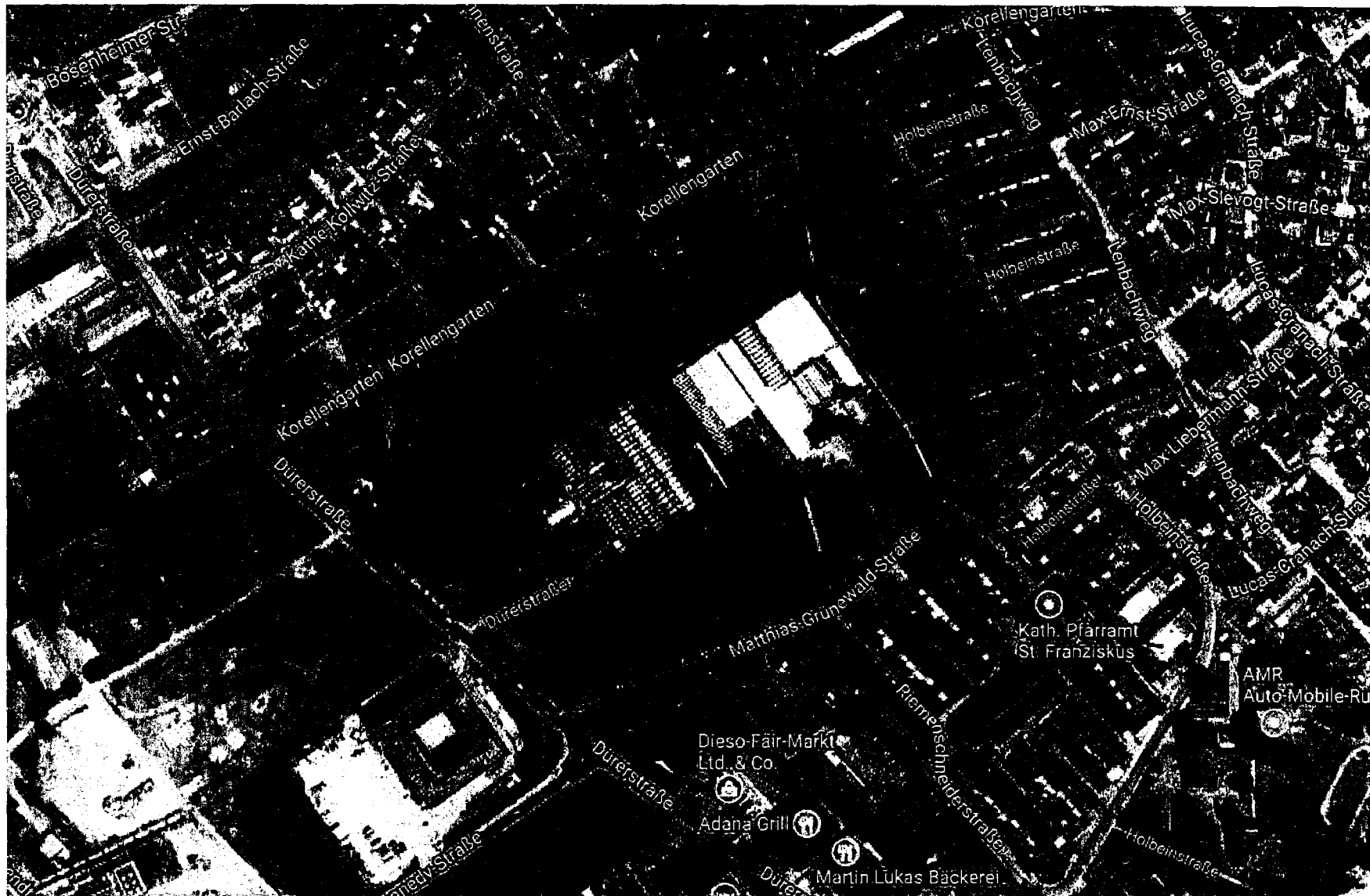
**Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Nachnutzung Gärtnereibetrieb am Korellengarten**



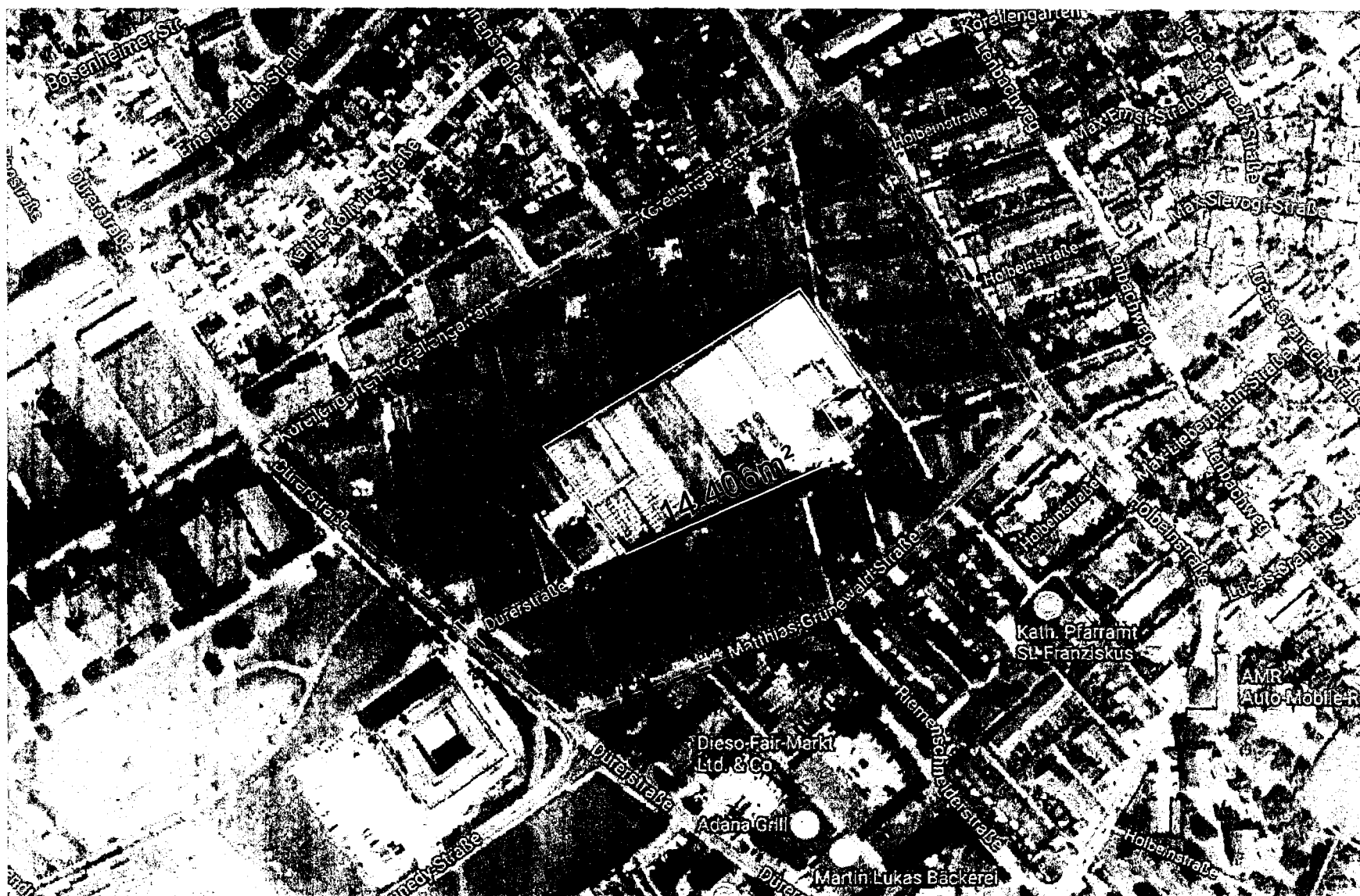
**12.06.2018**

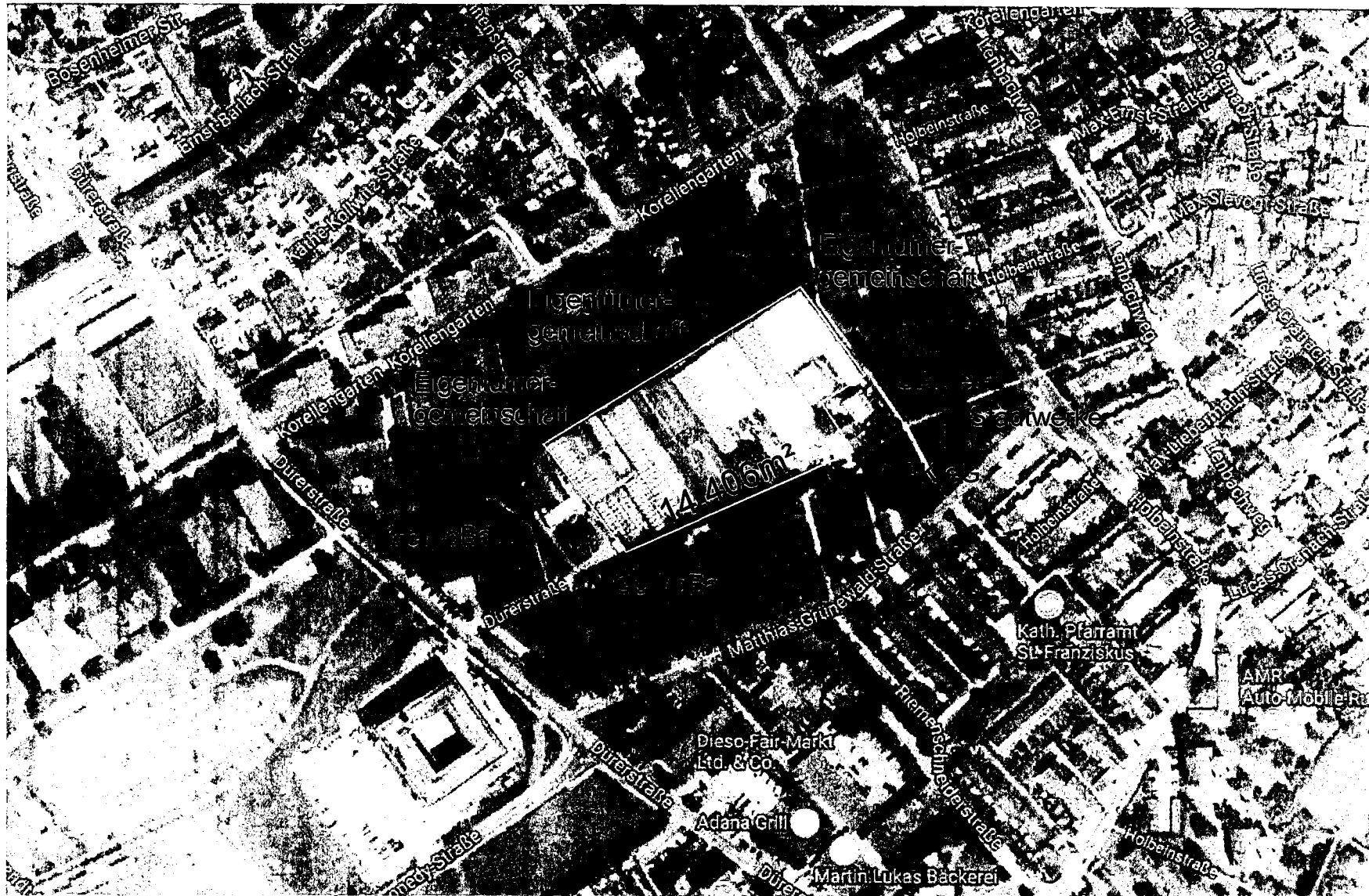
---

**Bebauungsplan der Stadt Bad Kreuznach  
"Korellengarten I" (Nr. 5/2, 3. Änderung)**



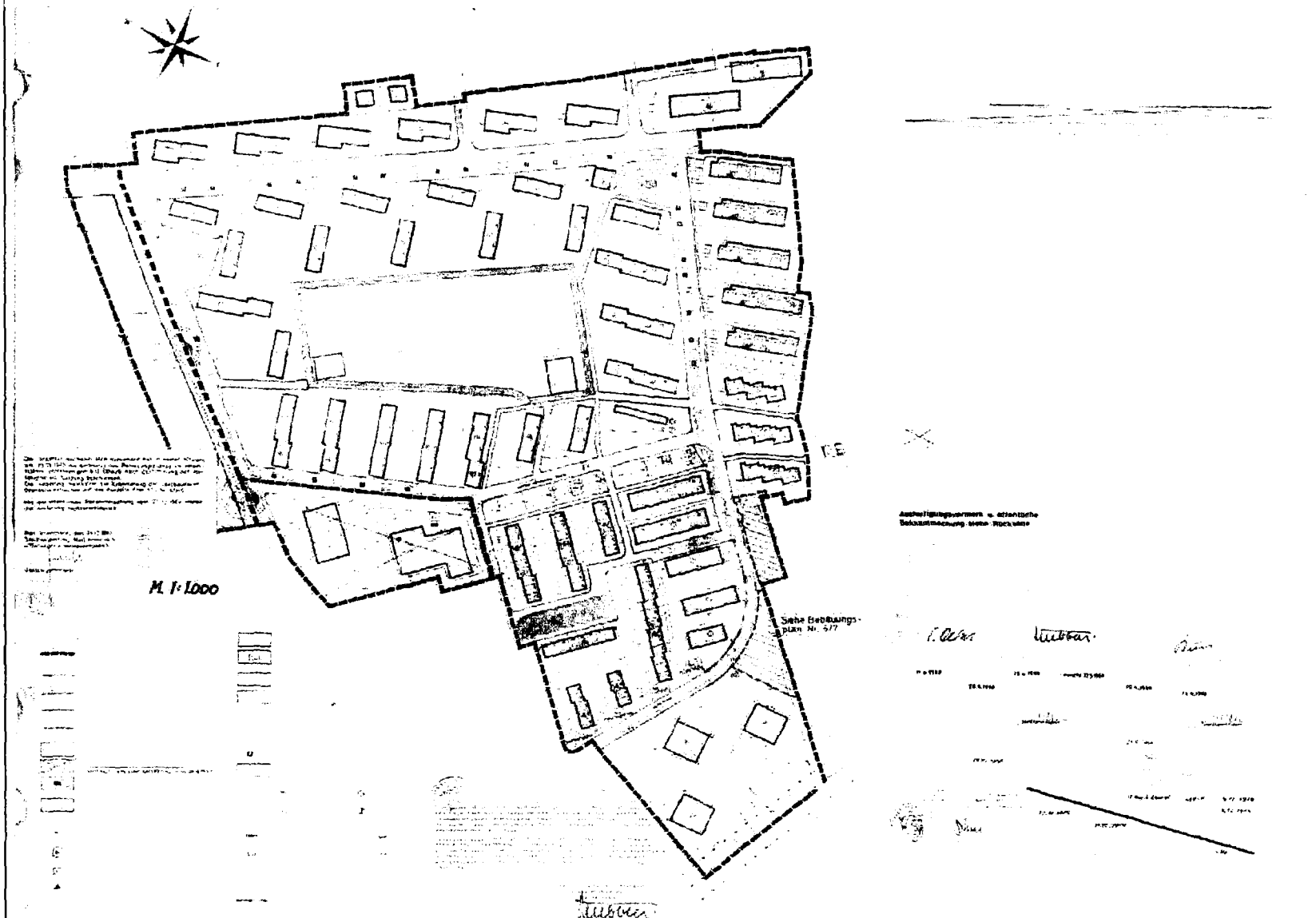








# Bestehender Bebauungsplan 1983





## Verbindungen

gemeinsamer Rad- und Fußweg



private Erschließung - Fußwege



Zufahrten für Anlieferung



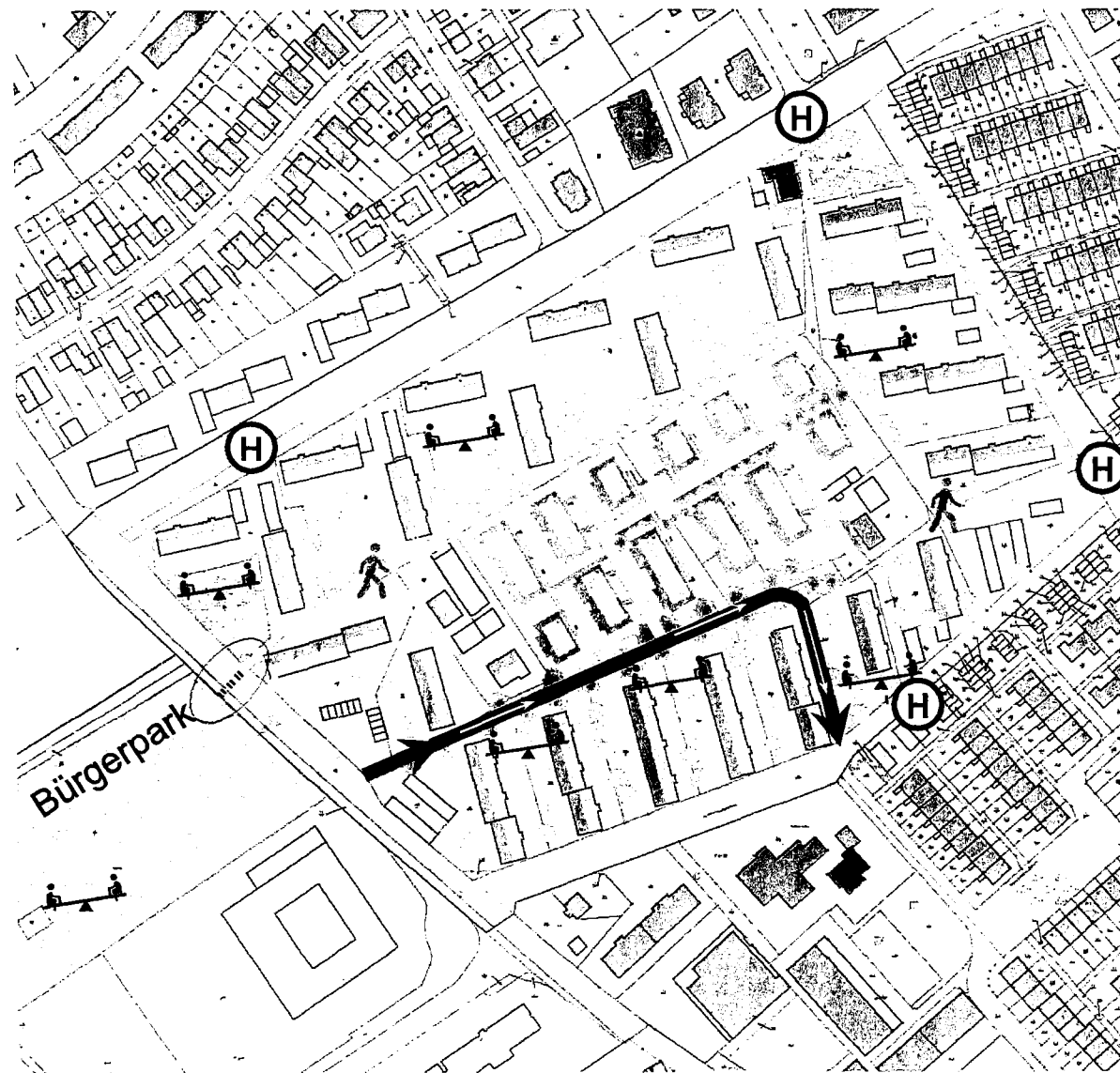
externe Erschließung



Bushaltestellen







## Vernetzung der Umgebung

gemeinsamer Rad- und Fußweg



private Erschließung - Fußwege



Erschließung Individualverkehr



externe Erschließung

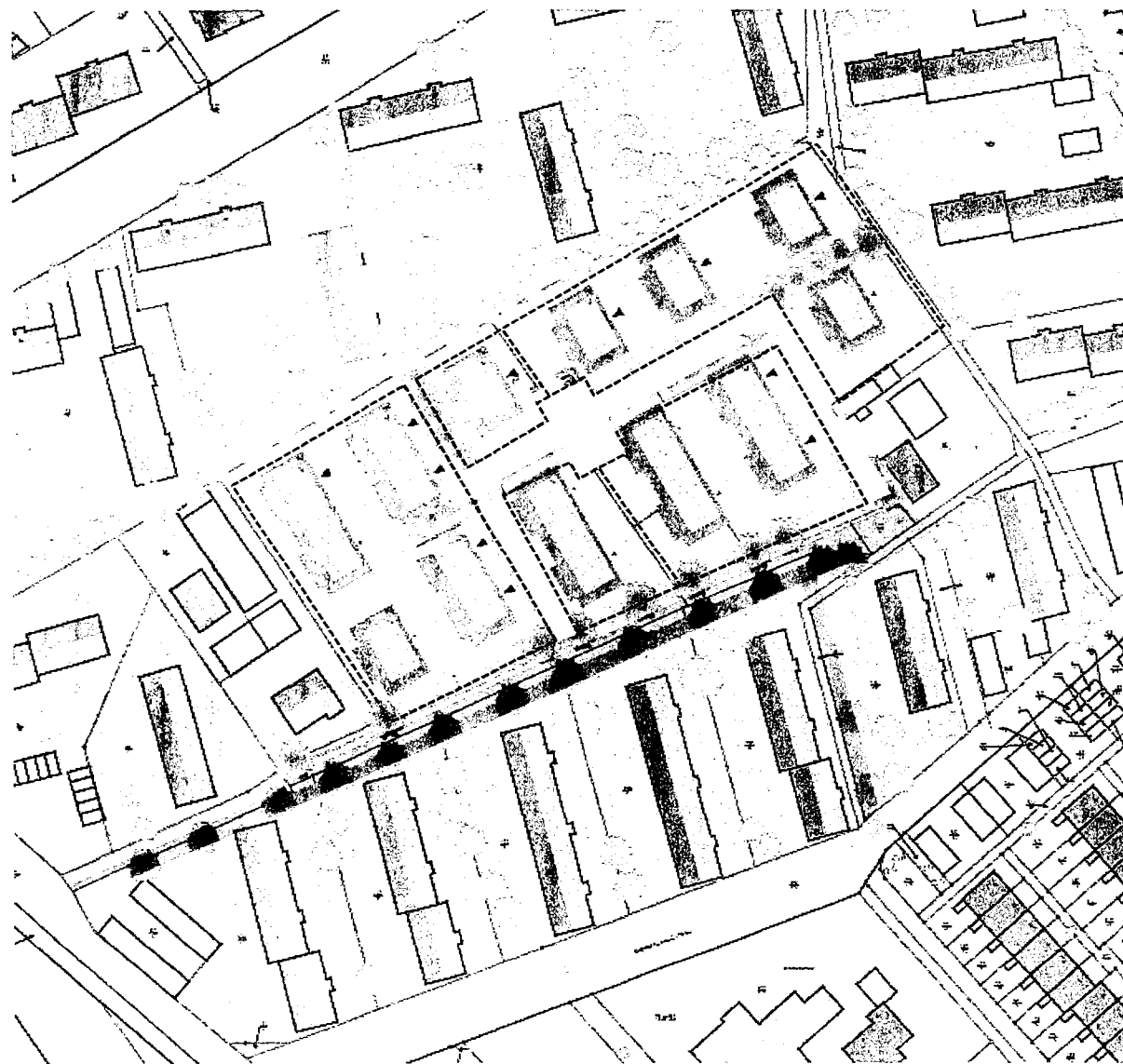


Spielplatz



Bushaltestellen





## Flächenorganisation

### Erschließung Individualverkehr

- Besucherstellplätze
- Zu- und Ausfahrt Tiefgarage
- Car-Sharing Station



### interne Erschließung

- Autofreier Bereich
- Fahrradverleihstationen
- Quartiersplatz
- Öffentlicher Aufenthaltsbereich



### private Erschließung



### Baugrundstücke



### „grüne Achse“



### Quartiersplatz

- Sitzgelegenheiten
- Wasserspiel
- Spielmöglichkeit
- Treffpunkt für die Bewohner







Grundstück der Fa. Foos und  
Fa.Rehner

Fläche für die  
Erschließungsstraße  
(50% liegen auf dem Grundstück der  
GeWoBau):  
 $140\text{m} \times 3\text{m} = 420\text{m}^2$

Nettogesamtfläche:  
 $14.406 - 420 = 13.986\text{m}^2$



## Grenzbeschreibung

### Flur 52

Nordgrenzen Flur 52 Nr. 65/4, 68/5; Ostgrenze Flur 52 Nr. 68/5; Südgrenzen Flur 52 Nr. 68/5, 62/6; West- und Nordgrenzen Flur 52 Nr. 62/6; Westgrenzen Flur 52 Nr. 68/5, 68/4



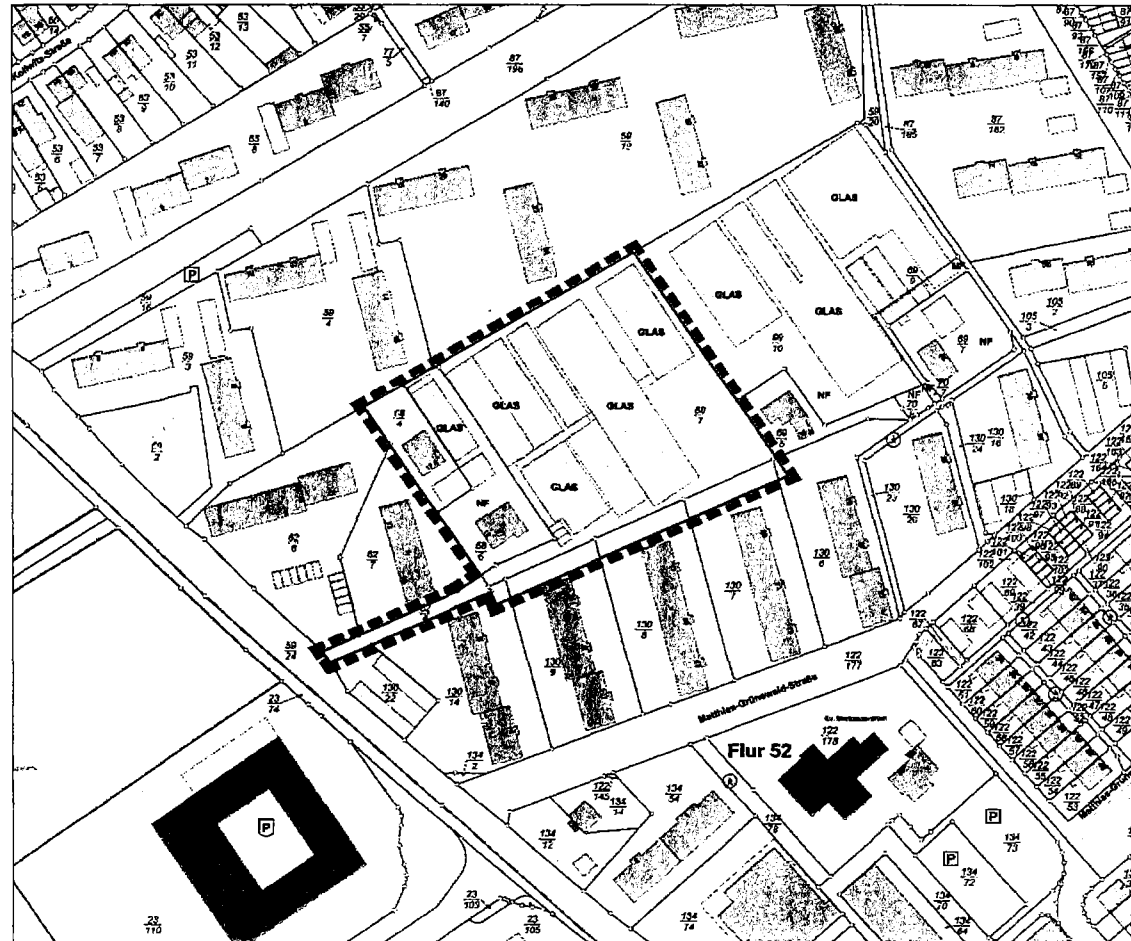
Größe des Plangebietes ca. 0,98 ha

M. 1:2500

## Grenzbeschreibung

### Flur 52

Nordgrenzen Flur 52 Nr. 68/4, 68/6, 68/7; Ostgrenzen Flur 52 Nr. 68/7; Verlängerung der Ostgrenze Flur 52 Nr. 68/7 bis zum Schnitt mit einer 7m Parallelen zur Südgrenze Flur 52 Nr. 68/7; entlang der 7m Parallelen in westlicher Richtung; geradlinige Verbindung zur Südostecke Flur 52 Nr. 62/6; Süd-, West- und Nordgrenze Flur 52 Nr. 62/6; Westgrenzen Flur 52 Nr. 68/6 und 68/4



Größe des Plangebietes ca. 1.6 ha

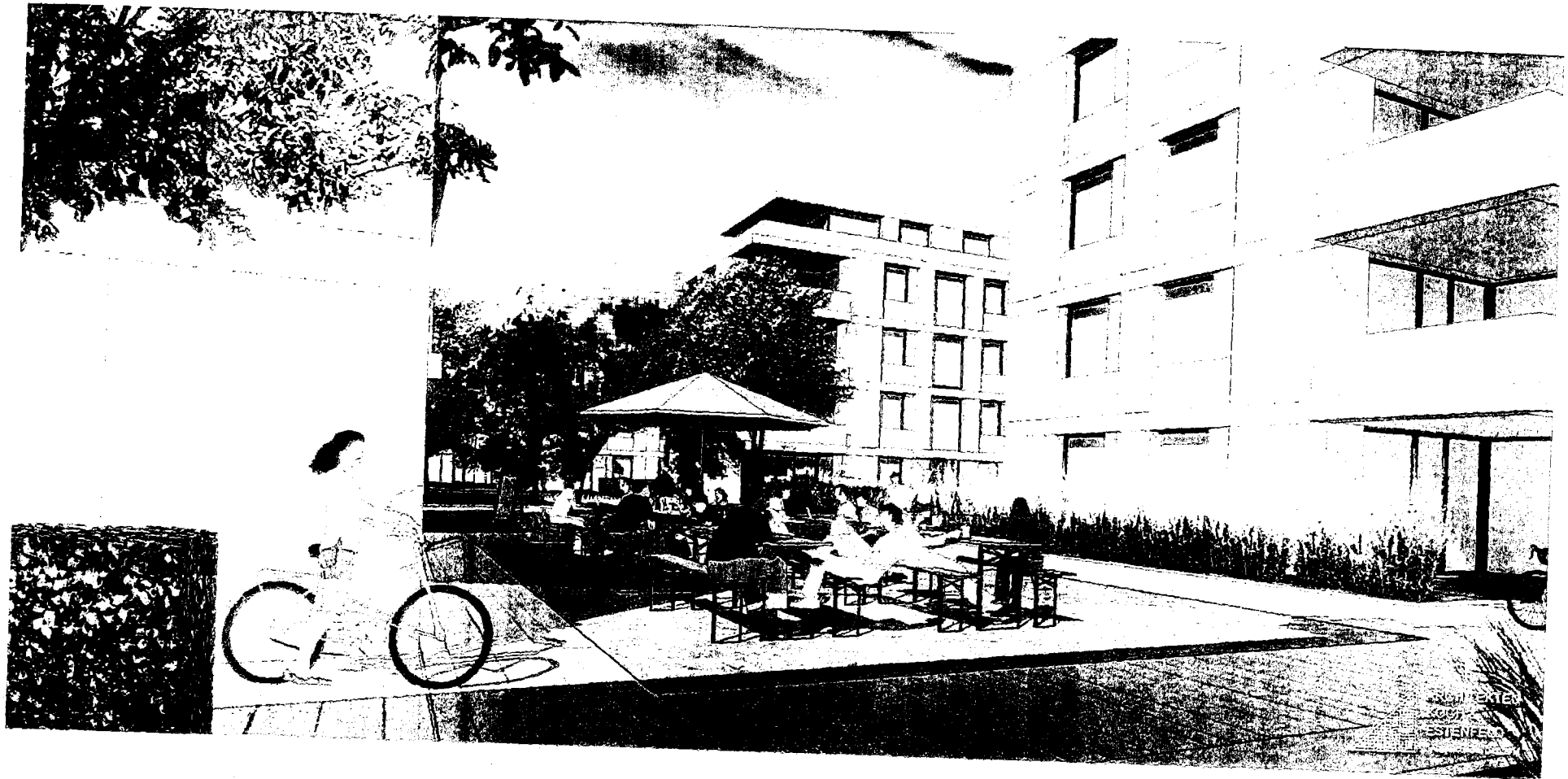
M. 1:2500



### Haupterschließung

- motorisierter Verkehr
- begrünter Verkehrsraum
- Stellplätze für Besucher
- Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage
- Bildung von Clustern





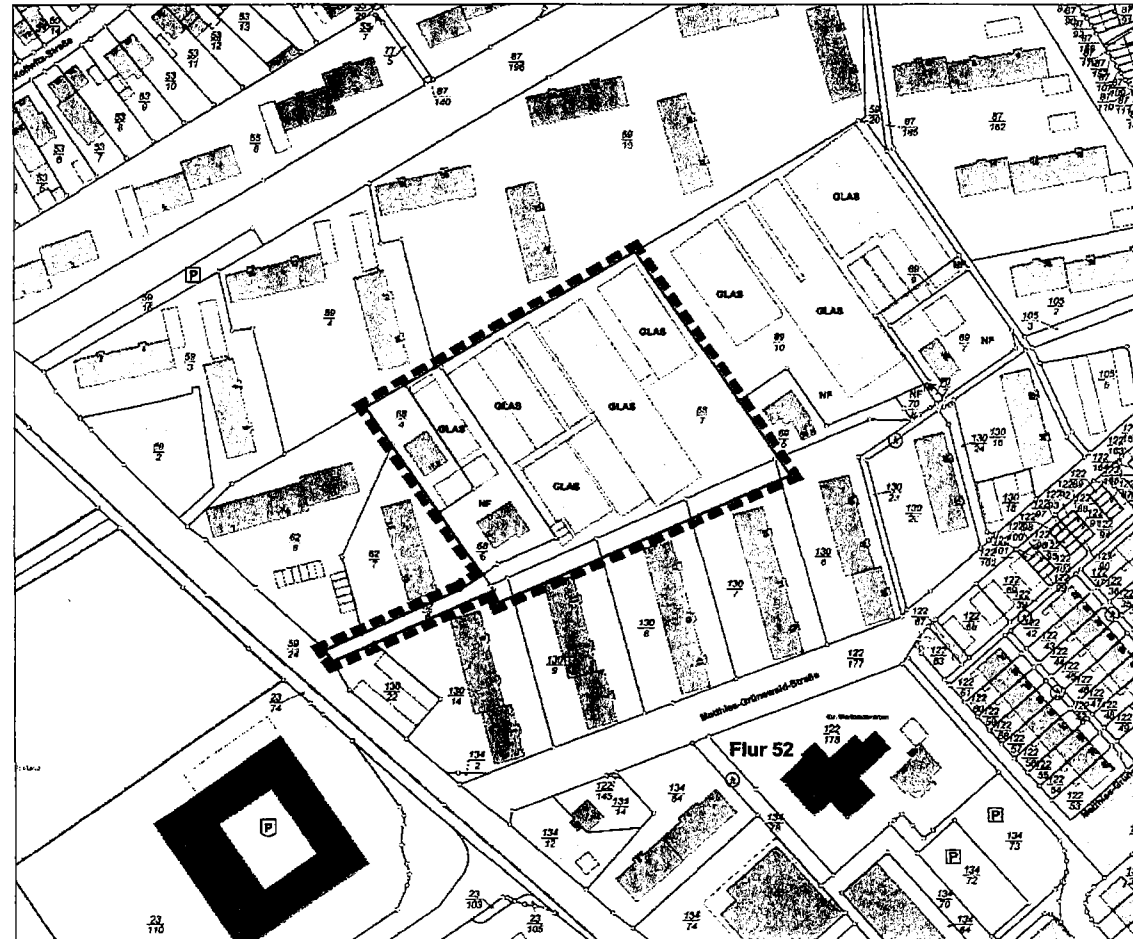




## Grenzbeschreibung

### Flur 52

Nordgrenzen Flur 52 Nr. 68/4, 68/6, 68/7; Ostgrenzen Flur 52 Nr. 68/7; Verlängerung der Ostgrenze Flur 52 Nr. 68/7 bis zum Schnitt mit einer 7m Parallelen zur Südgrenze Flur 52 Nr. 68/7; entlang der 7m Parallelen in westlicher Richtung; geradlinige Verbindung zur Südstecke Flur 52 Nr. 62/6; Süd-, West- und Nordgrenze Flur 52 Nr. 62/6; Westgrenzen Flur 52 Nr. 68/6 und 68/4



Größe des Plangebietes ca. 1,6 ha

M. 1:2500

[illegible]

WA	124,6 m ü.NN
0,4	1,2
o	FD

**BBP Stadtplanung und Landschaftsplanung | Bruchstraße 5 | 67655 Kaiserslautern | buero@bbp-kl.de | www.bbp-kl.de**

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)

Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Wohnbauflächen in der Planzeichnung und im Text als **WA1** und **WA2** bezeichnet. Wird auf diese Zweiteilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für beide Bereiche

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind (§1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß Planeintrag über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Gebäudehöhe.

#### 2.1 Begriffsbestimmung

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Meereshöhe 0,0 m ü. NN bestimmt.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Attika.

#### 2.2 Grundflächenzahl

Ergänzend zu den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung wird bestimmt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis auf 0,7 zulässig ist.

Ausnahmsweise sind jedoch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei Ermittlung der zulässigen GRZ, nicht mitzurechnen, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m und eine dauerhafte Begrünung erfolgt.

### 2.3 Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe

Eine Überschreitung der jeweils zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Technikaufbauten, Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten, eingehauste Treppenausstiege bzw. Treppenhäuser und Ähnlichem) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Dabei haben technische Aufbauten einen Abstand von mindestens 2 m zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses einzuhalten. Ausgenommen davon sind Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten sowie eingehauste Treppenausstiege bzw. Treppenhäuser.

Die Grundfläche für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen dürfen 10 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

### 3 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Plangebiet sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen betragen entsprechend der DIN 4109:2018-01

$$R'_{w,ges} \geq 30 \text{ dB} \quad (S_g / S_G = 0,8)$$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 (Januar 2018) zu korrigieren.

Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Die Ein- und der Ausfahrtsrampe der Tiefgarage sind unter Beachtung der erforderlichen lichten Höhe zu überdachen.

### 4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wird für die Gebiete **WA1** und **WA2** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Gebieten **WA1** und **WA2** allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Flächen zulässig sind, nicht jedoch innerhalb des Schutzstreifens der unterirdischen Gashochdruckleitung und der nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belasteten Flächen.

## 5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 alt. 2 BauGB)

Stellplätze und Tiefgaragen sowie die Erschließung der Tiefgaragen sind in dem Gebiet **WA1** nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Oberirdische Stellplätze in Form von Garagen und Carports sind in den Gebieten **WA1** und **WA2** nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

In dem Gebiet **WA2** sind Stellplätze allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit Ausnahme der Dachaufbauten für Technikräume sowie als Dachterrasse genutzte Flächen sind Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie überdachte Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelstellen mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

## 7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „G/F/L“ gekennzeichnete Fläche ist:

- mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung unterirdisch verlegter Versorgungsinfrastrukturen einschließlich notwendiger Schachtbauwerke. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung der Versorgungsinfrastrukturen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an das Recht angrenzenden Grundstücke zu belasten.

Die mit „G/F“ gekennzeichnete Fläche ist:

- mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der an das Recht angrenzenden Grundstücke zu belasten.

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz und § 58 Abs. 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG).

### 1 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### 2 Gestaltung von Stellplatzflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

In direkter Zuordnung zu je sechs, außerhalb von Gebäuden zu errichtenden Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge ist ein *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn; kleinwachsende Sorten, z.B. *Acer platanoides* „Cleveland“) in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der in der Planzeichnung eingezeichnete Schutzstreifen der unterirdischen Gashochdruckleitung ist von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen. Ausfälle sind gleichartig und spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Stellplatz-Anlagen mit mehreren Stellplätzen sind in Bezug auf Material einheitlich zu gestalten.

### 3 Abwasserbeseitigung (§ 58 Abs. 2 LWG)

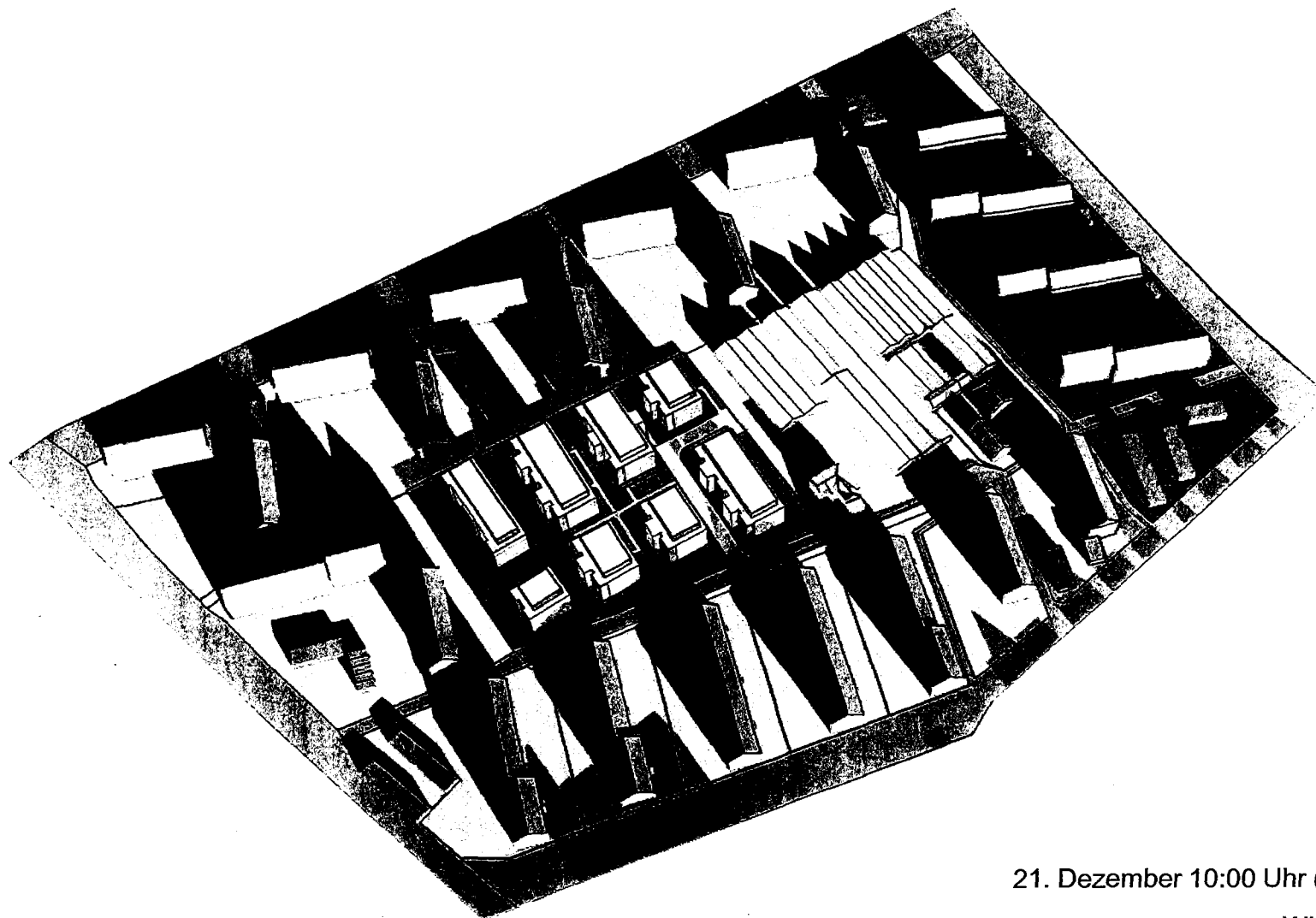
Bei einer Überschreitung der GRZ von 0,4 ist eine entsprechende Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück vorzusehen. Flächen mit reduzierten Abflussbeiwerten sind bei der Ermittlung der GRZ entsprechend zu berücksichtigen.

Der Nachweis zur Rückhaltung ist beim Bauantrag zu führen.

## C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

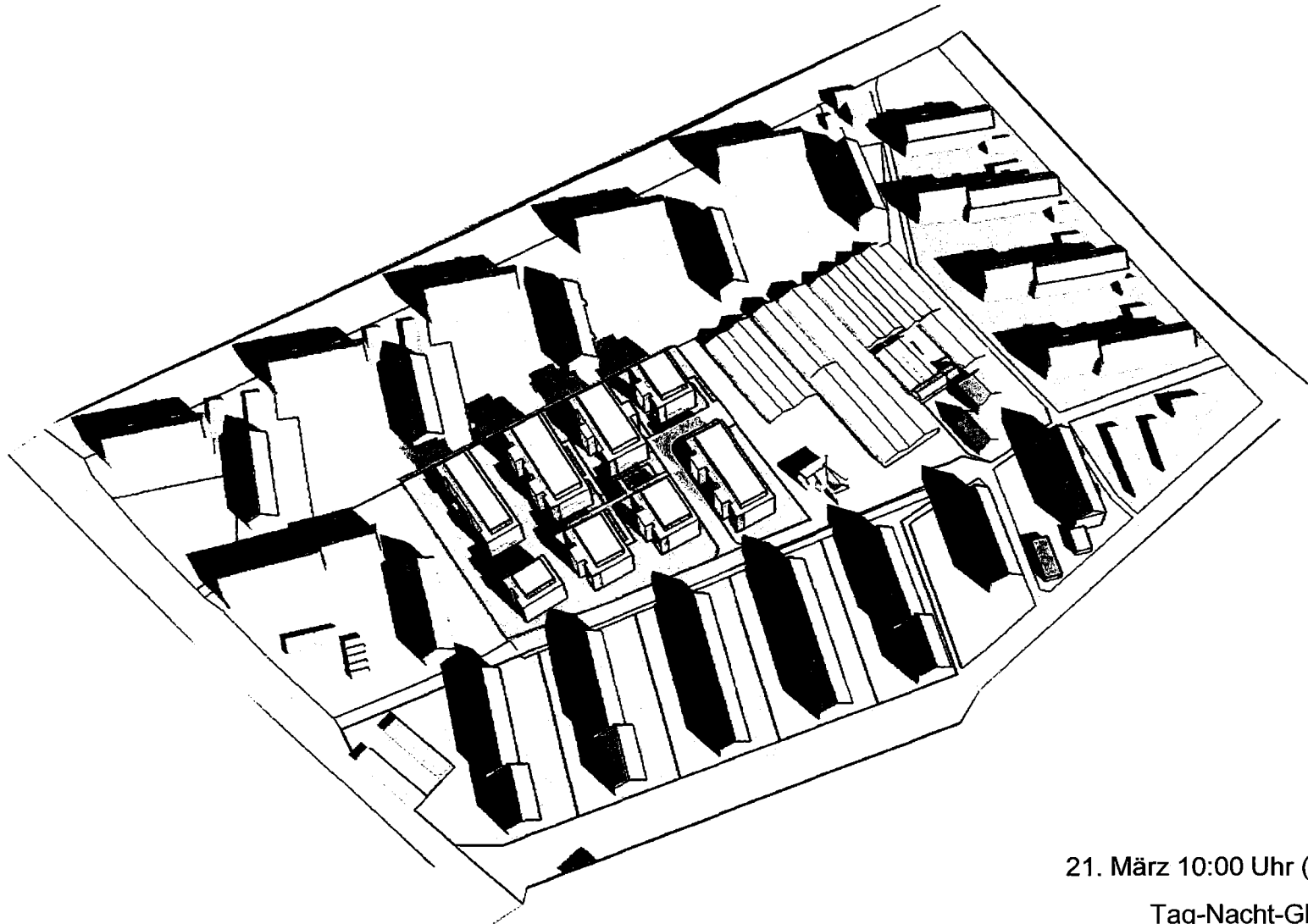
### ANLAGEN

- ❖ Verkehrsgutachten Wohnquartier an der Alten Gärtnerei in Bad Kreuznach, Ingenieurbüro Giloy & Löser GbR (09/2017),
- ❖ Verkehrsgutachten Bebauungsplan Korellengarten, ehemalige Gärtnerei Foos in Bad Kreuznach, Ingenieurbüro Giloy & Löser GbR (04/2018),
- ❖ Abfalltechnische Untersuchung, Baugrundbüro Simon Ingeniergesellschaft mbH (05/2017),
- ❖ Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Baugrundbüro Simon Ingeniergesellschaft mbH (04/2018),
- ❖ Naturschutzfachlicher Beitrag zur geplanten Aufstellung eines Bebauungsplans im Stadtgebiet von Bad Kreuznach im Bereich der Gartenbaubetriebe Dürerstraße und Matthias-Grünwald-Straße, Dipl Ing. Rolf Raible Ingenieurbüro für Landschaftsarchitektur (02/2018),
- ❖ Ergänzung zum Naturschutzfachlicher Beitrag vom 10.04.2018, Dipl Ing. Rolf Raible Ingenieurbüro für Landschaftsarchitektur
- ❖ Der Schutz des Baugebietes und der Nachbarschaft vor Verkehrslärm und Stellplatzgeräuschen, Prof. Dr. P. Gordan, (01/2018),
- ❖ Ergänzung zu „Der Schutz des Baugebietes und der Nachbarschaft vor Verkehrslärm und Stellplatzgeräuschen“ vom 10.04.2018, Prof. Dr. P. Gordan,
- ❖ Verschattungsstudie, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (05/2018).



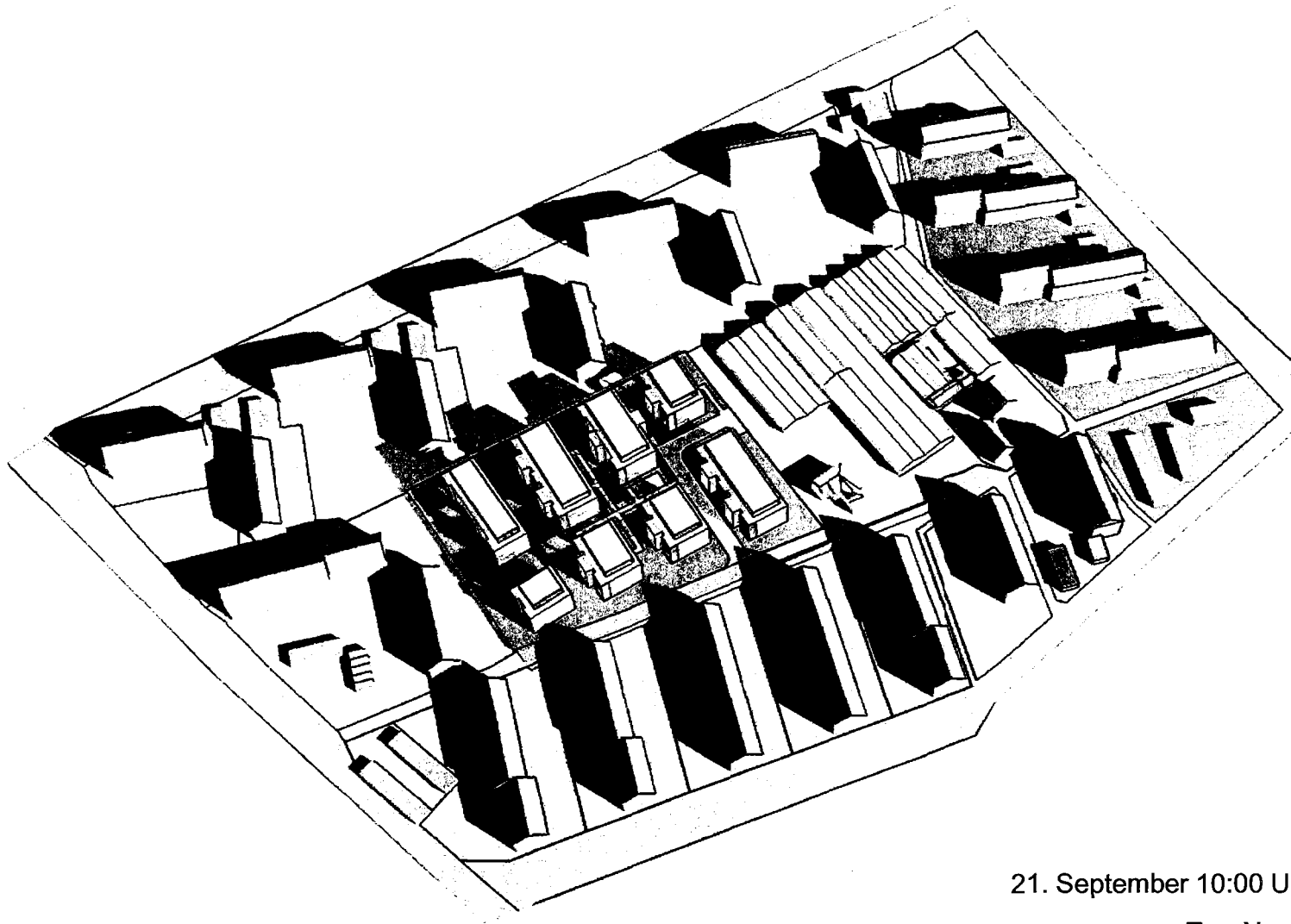
21. Dezember 10:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)

Wintersonnenwende



21. März 10:00 Uhr (MEZ UTC +1:00)

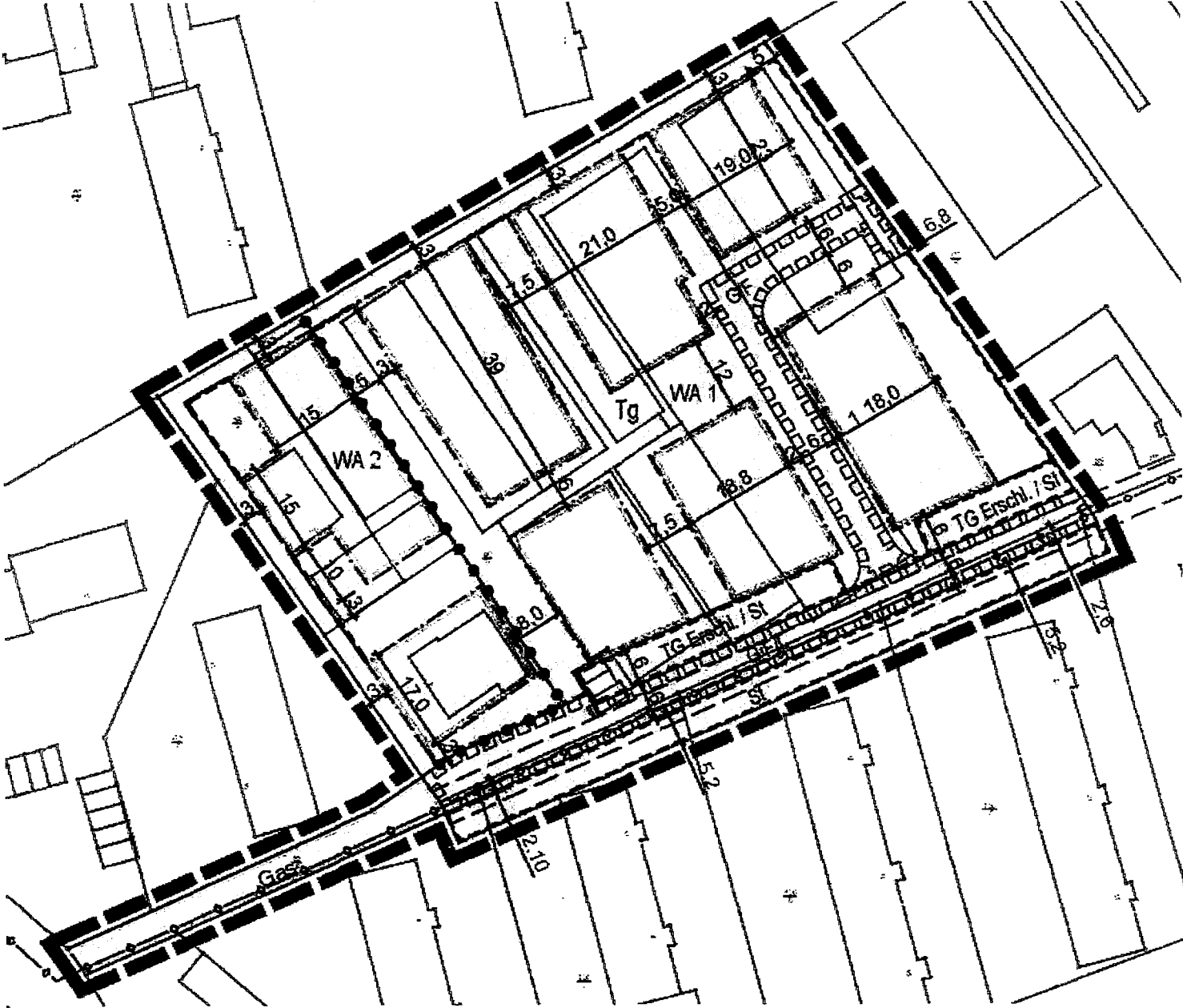
Tag-Nacht-Gleiche im Frühling



21. September 10:00 Uhr (MEZ UTC +2:00)

Tag-Nacht-Gleiche im Herbst





WA	124,6 m ü.NN
0,4	1,2
o	FD

WA1 und WA2 nur bzgl. der Festsetzungen zu „Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen“ unterschiedlich.

**Wir danken für Ihre Aufmerksamkeit**



**STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER  
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL  
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5  
67655 KAISERSLAUTERN  
TELEFON (0631) 36158-0  
WEB [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)

**Ergänzung zum „Naturschutzfachlichen Beitrag zur geplanten Aufstellung eines Bebauungsplans im Stadtgebiet von Bad Kreuznach im Bereich der Gartenbaubetriebe Dürerstraße und Matthias-Grünwald-Straße (Stand 02/2018)“**

Aufgrund der Plangebietserweiterung entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze war eine Ergänzung des naturschutzfachlichen Beitrags erforderlich.

Gem. Schreiben von Herrn Raible stellen die durch die Verkehrserschließung betroffenen Gehölze keine artenschutzrechtlich bedeutsamen Biotopstrukturen dar.

Nichtsdestotrotz ist zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen die Gehölzrodung nur innerhalb des Zeitraums Oktobe bis Februar durchzuführen. Zudem ist unmittelbar vor der Rodung der Gehölzbestand nochmals auf das Vorkommen geschützter Tierarten zu prüfen.

Das Ergebnis des Scheibens hat keine Änderungen des Bebauungsplans zur Folge, da die genannten Aspekte bereits im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt sind.

**Anlage**

Naturschutzfachlicher Beitrag zur geplanten Aufstellung eines Bebauungsplans im Stadtgebiet von Bad Kreuznach im Bereich der Gartenbaubetriebe Dürerstraße und Matthias-Grünwald-Straße, Dipl. Ing. Rolf Raible Ingenieurbüro für Landschaftsarchitektur (06/2018)

Zu Anlage 09  
ALB ERGÄNZUNG

**PEMA Projektentwicklung GmbH**  
**Gonsenheimer Straße 1 – 55126 Mainz**

**Projekt Korellengarten – Bad Kreuznach**

**Naturschutzfachlicher Beitrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans  
im Stadtgebiet von Bad Kreuznach im Bereich der Gartenbaubetriebe  
Dürerstraße und Matthias-Grünwald-Straße**

**Verkehrswegeplanung 05/2018**

**Schreiben NABU-Regionalstelle Rheinhessen-Nahe vom 25.05.2018**

**Schreiben der Stadtverwaltung Bad Kreuznach-Abteilung Stadtplanung  
und Umwelt vom 28.05.2018**

Zu der o. a. Planung und dem Schreiben der NABU-Regionalstelle nehme  
ich wie folgt Stellung:

Die Verkehrsplanung habe ich aus meiner fachlichen Sicht geprüft, beurteilt und bewertet. Ich komme dabei zu dem Ergebnis, dass es für die Realisierung des Inhalts des Bebauungsplanes keine Minimierungsmöglichkeiten und keine Alternativen gibt. Bei der Ausführung der Zufahrtsstraßen und Parkplätze muss allerdings darauf geachtet werden, dass der angrenzende Baumbestand nicht beeinträchtigt wird. Hierzu gehören auch baubegleitende Maßnahmen bei der Ausführung der Arbeiten. Der angrenzende Baumbestand muss über die Bauzeit gemäß DIN 18 920 gegen Beeinträchtigungen jeder Art gesichert werden. Die Höhenverhältnisse werden sich zum Teil so verändern, dass zum Teil Böschungen zu der vorhandenen Wohnbebauung hin entstehen. Dadurch muss zumindest ein Teil der Kinderspielgeräte versetzt werden. Die Böschungen könnte man zum zusätzlichen Ausgleich des Eingriffs mit einer freiwachsenden ein- bis zweireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten bepflanzen und dauerhaft unterhalten.

Unmittelbar vor der Entfernung der Bäume und der Sträucher entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze sollte allerdings eine nochmalige Überprüfung auf das Vorkommen von Tierarten erfolgen.

Mainz, den 08.06.2018 /BSS 8999

Anlage: Verkehrswegeplan

ANLAGEN

- ❖ Verkehrsgutachten Wohnquartier an der Alten Gärtnerei in Bad Kreuznach, Ingenieurbüro Giloy & Löser GbR (09/2017),
- ❖ Verkehrsgutachten Bebauungsplan Korellengarten, ehemalige Gärtnerei Foos in Bad Kreuznach, Ingenieurbüro Giloy & Löser GbR (04/2018),
- ❖ Abfalltechnische Untersuchung, Baugrundbüro Simon Ingeniergesellschaft mbH (05/2017),
- ❖ Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Baugrundbüro Simon Ingeniergesellschaft mbH (04/2018),
- ❖ Naturschutzfachlicher Beitrag zur geplanten Aufstellung eines Bebauungsplans im Stadtgebiet von Bad Kreuznach im Bereich der Gartenbaubetriebe Dürerstraße und Matthias-Grünwald-Straße, Dipl. Ing. Rolf Raible Ingenieurbüro für Landschaftsarchitektur (02/2018 und 06/2018); \*
- ❖ Ergänzung zum Naturschutzfachlicher Beitrag vom 10.04.2018, Dipl. Ing. Rolf Raible Ingenieurbüro für Landschaftsarchitektur
- ❖ Der Schutz des Baugebietes und der Nachbarschaft vor Verkehrslärm und Stellplatzgeräuschen, Prof. Dr. P. Gordan, (01/2018),
- ❖ Ergänzung zu „Der Schutz des Baugebietes und der Nachbarschaft vor Verkehrslärm und Stellplatzgeräuschen“ vom 10.04.2018, Prof. Dr. P. Gordan,
- ❖ Verschattungsstudie, BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (05/2018).

\* Ergänzung würde in der Begründung als Anlage benannt.  
Aussonstern ergeben sich keine Änderungen in der Begründung

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (gg. Nachträge)
Stadtplanung und Umwelt 610	25.05.2018	18/174

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	17.05.2018
Stadtrat	24.05.2018
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	12.06.2018

**Betreff:**

**Bebauungsplan „Korellengarten I, “ (Nr. 5/2);**

- a. **Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung**
- b. **Beschleunigtes Verfahren sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Korellengarten I,“ (Nr. 5/2) zu fassen. Die Änderung erhält die Bezeichnung „Korellengarten I,“ (Nr. 5/2, 4. Änderung).
- b. dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und dem Verzicht auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 BauGB) zuzustimmen und die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beauftragen.

Berichterstatter:

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am  12.06.2018	Top  5
Beratung  Siehe TOP 4 (neu)		

**Beratungs-/Beschlussergebnis:**

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthal-	Laut	Abweichende
Einstimmig	Mit			tungen	Beratungs-/	Empfehlung/
	Stimmen-				Beschluss-	abweichender
	mehrheit				vorschlag	Beschluss
Beschlussaufertigung an: Abt. 610						

Problembeschreibung/Begründung:

### **Erneute Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr**

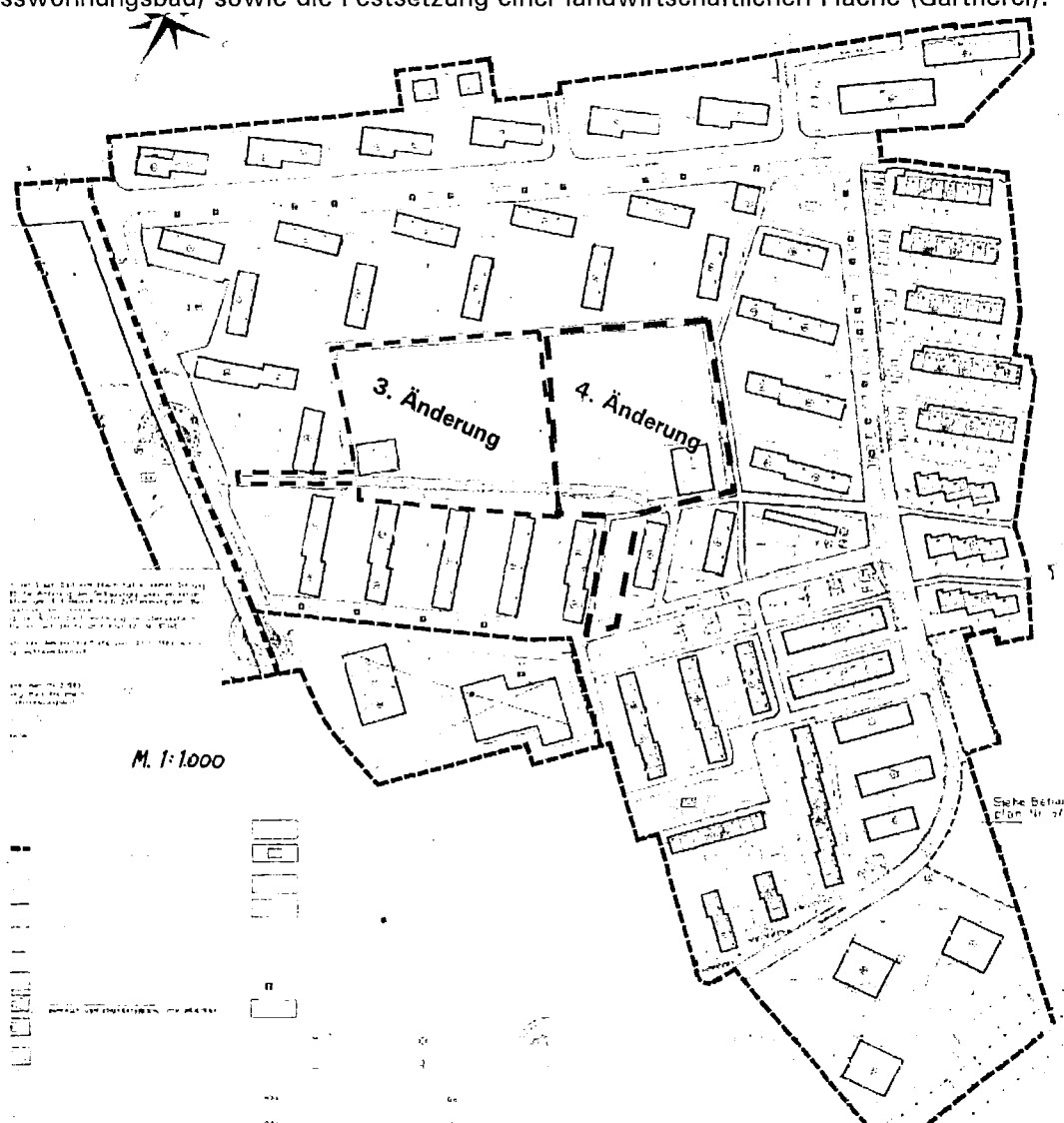
Der Stadtrat hat am 24.05.2018 die Vorlage an den Ausschuss zurück überwiesen. Es soll nochmals über die vorgesehene Quotierung des sozialen Wohnraums in Höhe von 12,5% beraten werden.

Für das Gesamtgebiet wurde durch den Stadtrat am 28.09.2017 der städtebauliche Rahmenplan für das gesamte Gebiet beschlossen. In gleicher Sitzung und gleicher Vorlage war für den ersten Bauabschnitt (ehemalige Gärtnerei Foos) am 28.09.2017 eine Quote von 12,5% durch Beschluss über den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages festgelegt und im November 2017 durch Unterschrift des Vertrages gesichert worden. Der städtebauliche Vertrag konnte zunächst nur für den 1. Bauabschnitt geschlossen werden, da zu dieser Zeit noch Verhandlungen mit den bisherigen Grundstückseigentümern des Teilbereich 2 geführt wurden.

Zur Sitzung wird der Vorhabenträger eingeladen. Die Anlagen (wie in der Vorlage erwähnt) wurden bereits mit der letzten Vorlage verteilt. Auf eine erneute Verteilung wird verzichtet.

### **Bebauungsplan „Korellengarten I, (Nr. 5/2)**

Der Bebauungsplan ist in seiner Urfassung seit dem 03.12.1993 rechtsverbindlich. Ziel des Ursprungsbebauungsplans war die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum (Geschosswohnungsbau) sowie die Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche (Gärtnerei).



**Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr.5/2**  
(Bereich 3. Änderung: Schwarz      Bereich 4. Änderung: rot)



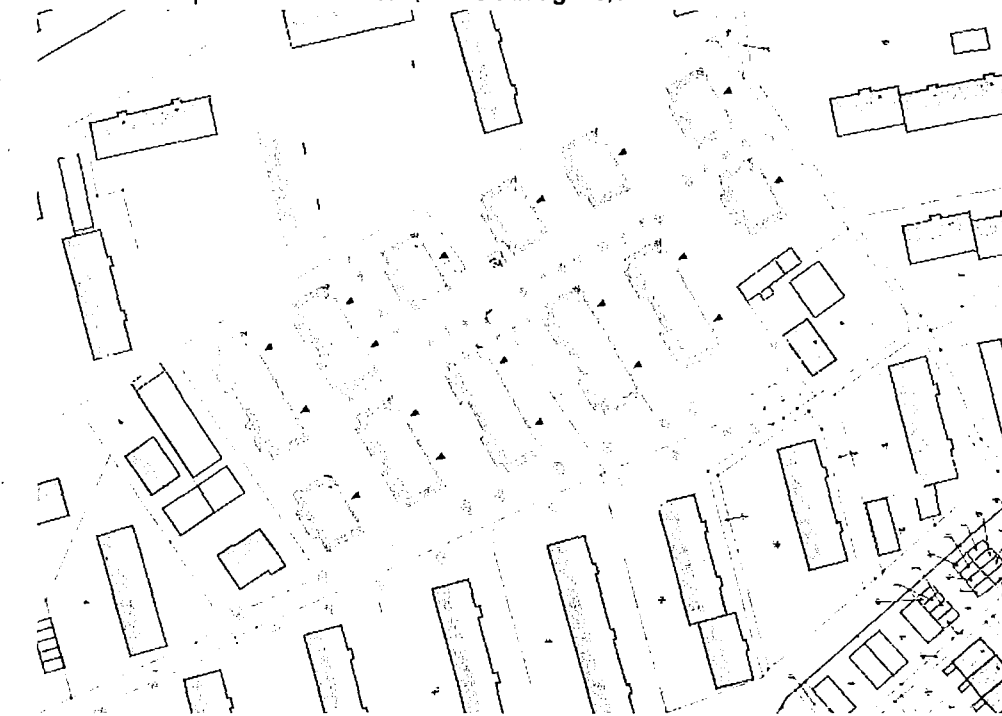
### Ist-Zustand

Das vorliegende Plangebiet befindet sich in süd-östlicher Randlage der Stadt Bad Kreuznach an den Verbindungsachsen Dürerstraße und Korellengarten. Bislang wurde die Fläche als Gärtnerei genutzt. Die Gärtnerei Rehner hat vor einigen Jahren bereits einen zweiten Standort im Gewerbegebiet P7 gegründet. Der jetzige Standort soll nun aufgegeben werden. Im Bereich der 3. Änderung (ehemals Foos) wurde die Nutzung der Gärtnerei bereits aufgegeben.

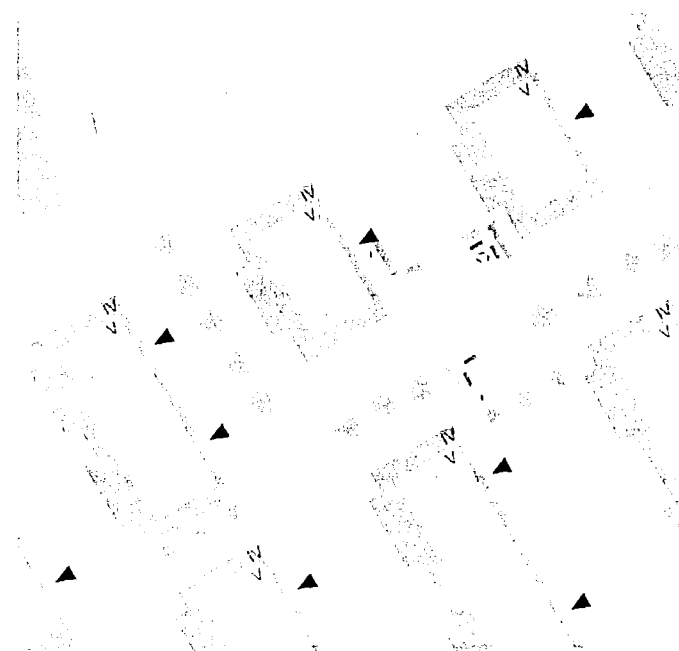
Vor einiger Zeit ist ein Investor an die Stadt herangetreten der innerstädtischen Wohnraum im Mittelpreissegment und Sozialwohnungen auf der Fläche der ehemaligen Gärtnerei sowie dem Gebiet Rehner realisieren möchte.

## Städtebaulicher Rahmenplan

Hierzu wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Der Ausschuss hat am 20.09.2017 über diesen Rahmenplan beraten und dem Stadtrat den Beschluss hierzu empfohlen. Am 28.09.2017 hat der Stadtrat den Rahmenplan beschlossen (Siehe **Anlage 1**).



**Auszug aus dem Städtebaulichen Rahmenplan (Baustruktur)**

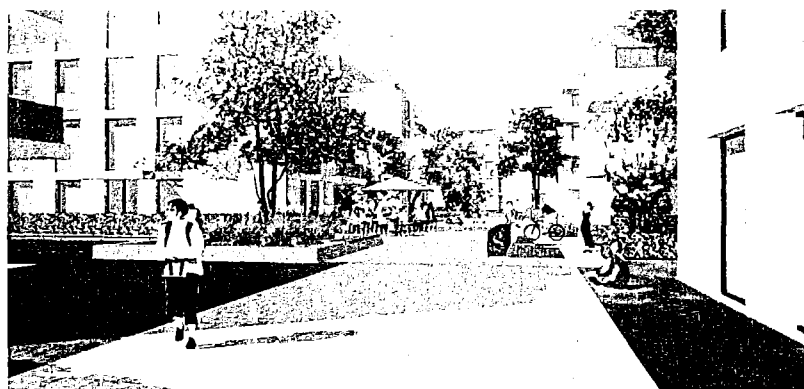


**Auszug aus dem Städtebaulichen Rahmenplan (Geschossigkeit)**

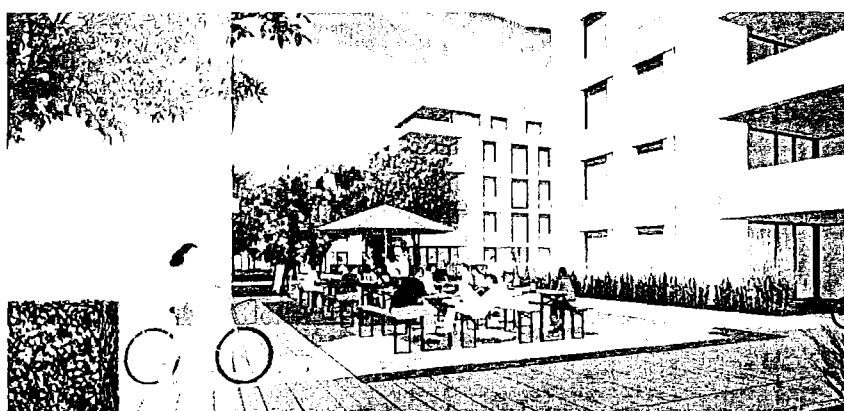
Der städtebauliche Rahmenplan dient der integrierten Entwicklungsplanung des gesamten Quartiers „Korellengarten“. Neben der Fläche der ehem. Gärtnerei Foos, ist bei der Entwicklung auch die Fläche der Gärtnerei Rehner, der umliegenden Geschossbauten und deren geplanten Sanierung zukunftsorientiert in die Gesamtplanung einbezogen worden.

Bei der integrierten Entwicklungsplanung klärt der städtebauliche Rahmenplan die Themen Wohnen, Erschließung, Park- sowie Aufenthaltsflächen aber auch die Fußwegeverbindungen vom und zum Plangebiet im Zusammenhang mit bestehenden Strukturen für die zukünftige Entwicklung.

Der städtebauliche Rahmenplan stellt einen ganzheitlichen Entwicklungsrahmen für das Gesamtquartier dar. Auf dessen Grundlage sind die weiteren städtebaulichen Konzeptionen bei der Entwicklung des Quartiers aufzubauen.



Wohnstraße



Quartiersstraße

#### **Zu Beschlussvorschlag a.: Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung**

Die vorgestellten Planvorstellungen gehen nicht mit dem zurzeit gültigen Bebauungsplan konform. Da das Projekt eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung darstellt und weil aufgrund der restriktiven Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan bis heute keine adäquate Nachnutzung gefunden werden konnte, soll der Bebauungsplan geändert werden.

Der Änderungsbereich umfasst das Gelände der Gärtnerei Rehner sowie Teilflächen der Gewobau, die der Erschließung des Gebietes dienen. Siehe hierzu Grenzbeschreibung **Anlage 2**.

Die Planung wird den beschlossenen Rahmenplan in Baurecht umsetzen.

Es ist städtebaulich zielführend die Fläche im Innenbereich für neuen Wohnraum nutzbar zu machen. Besonders bezahlbarer Wohnraum im Mittelpreissegment sowie sozialer Wohnungsraum ist bei steigendem Wohnraumdruck und knappem Flächenbestand im innerstädtischen Bereich kaum verfügbar. Es wird eine Quote von 12,5 % sozialem Wohnraum umgesetzt.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke, die im Bebauungsplan umfasst sind, mit der Gewobau ist der Vorhabenträger bereits im Gespräch bzgl. der neuen Erschließung und es besteht hier bereits Einigkeit über dieses Thema. Ziel ist es ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Hierdurch werden die Ziele „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“, sowie „Schaffung von Wohnraum“ gefördert.

#### **Zu Beschlussvorschlag b: Beschleunigtes Verfahren und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Nach Prüfung durch die Verwaltung sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens zur Wiedernutzbarmachung 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 Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung 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 Satz2 BauGB werden daher im vorliegenden Verfahren verzichtet.

#### **Beteiligung**

Es soll, auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, ein Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet werden. Die Verwaltung soll mit der frühzeitigen Beteiligung sowohl der Behörden als auch der Öffentlichkeit beauftragt werden.

#### **Kosten**

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch den Vorhabenträger getragen. Es wird noch ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme sowie zur sozialen Quotierung abgeschlossen. Dieser wird, nach erfolgter Abstimmung mit dem Vorhabenträger und dem Rechtsamt, den Gremien vorgelegt

#### **Anlagen:**

1. Städtebaulicher Rahmenplan vom 20.09.2017
2. Grenzbeschreibung

Sichtvermerke der Dezernenten 25.09.18 TR	Sichtvermerk der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke Rechtsamt
		Sichtvermerke Kämmerei

TOP 106

☒ öffentlich    ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/610	24.05.2018	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 Abstimmungsgesprächs 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

Grundstücke erfolgen kann. Für beide Grundstücke bestehen bereits konkrete Bauabsichten gem. Bebauungsplan. Des Weiteren wurde auch der Bebauungsplan für eine Erweiterung der Geriatriischen 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



Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 12.06.2018	Sitzung-Nr. 06/2018
Sitzungsort Else-Liebler-Haus, Strombergerstraße 1	Sitzungsdauer (von - bis)	

### Beratung/Beratungsergebnis:

#### **Zu TOP 06: Städtebauliche Erneuerung, Teilprogramm Stadtumbau, ISEK „Kernbereich Bad Münster“; Vorstellung des Entwurfs zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Frau Mackeprang und Herr Klopfer bitten darum, den Vortrag des Büros nicht zu hören.

Frau Dr. Mackeprang weist darauf hin, dass eine Straße namens Salinenhofstraße abgebildet sei, die Sie in keiner Straßenkarte finden könne.

Herr Henschel zeigt sich überrascht, dass für den Ortsteil BME keine Zeit sei.

Es wird über den Antrag abgestimmt, den Vortrag nicht zu hören. Die Frage lautet, wer den Vortrag hören möchte. Mit 11 ja- zu 4 nein-Stimmen wird Herr Bauer (Büro FirU) gebeten, den Vortrag zu halten.

Herr Bauer (Büro FirU) präsentiert den Planungsstand. Dabei führt er aus, dass die ADD einer alternativen Lösung bzgl. des Gradierwerkes Ost zustimme, wenn die Kosten nicht die der bisher vorgeschriebenen Hecke (Länge, Breite und Höhe des ehemaligen Gradierwerkes Ost) übersteigen würden.

Herr Menger fragt nach, wie hoch das Schadensvolumen beim Kurmittelhaus sei.

Die Verwaltung antwortet, dass dies nicht ermittelt wurde und es im Rahmen des Programmes auch aufgrund der begrenzten Fördermittel auch nicht von der Stadt gestemmt werden könne.

Frau Dr. Mackeprang verweist darauf, dass auch andere Förderprogramme genutzt werden können.

Herr Schittko (Verwaltung) antwortet, dass dies auch so in den Unterlagen bereits vorgeschlagen worden sei.

Frau Dr. Mackeprang fragt, ob bei einem Rückbau des Pavillions dann auch ein Ersatzbau bereits geplant würde.

Herr Kämpf fragt, ob auch das Dach des Kurmittelhauses in den Kosten berücksichtigt worden sei.

Herr Christ (Verwaltung) wiederholt, dass das Kurmittelhaus nicht überplant wurde und nicht enthalten ist.

Herr Hübner fragt bzgl. des Kurparks I, dass entgegen der Ausführungen auf S. 71 Strom- und Wasserleitungen funktionierend vorhanden seien.

Ausfertigungen:

Abt. 600

Abt. 610

Abt. 650

Abt. 660



# Maßnahmen im Rahmen des Stadtbbaus Bad Münster am Stein

Bad Kreuznach, 12.06.2018

FIRU mbH, Kaiserslautern

im Auftrag der Stadt Bad Kreuznach



## Teil 1 – Handlungsschwerpunkte



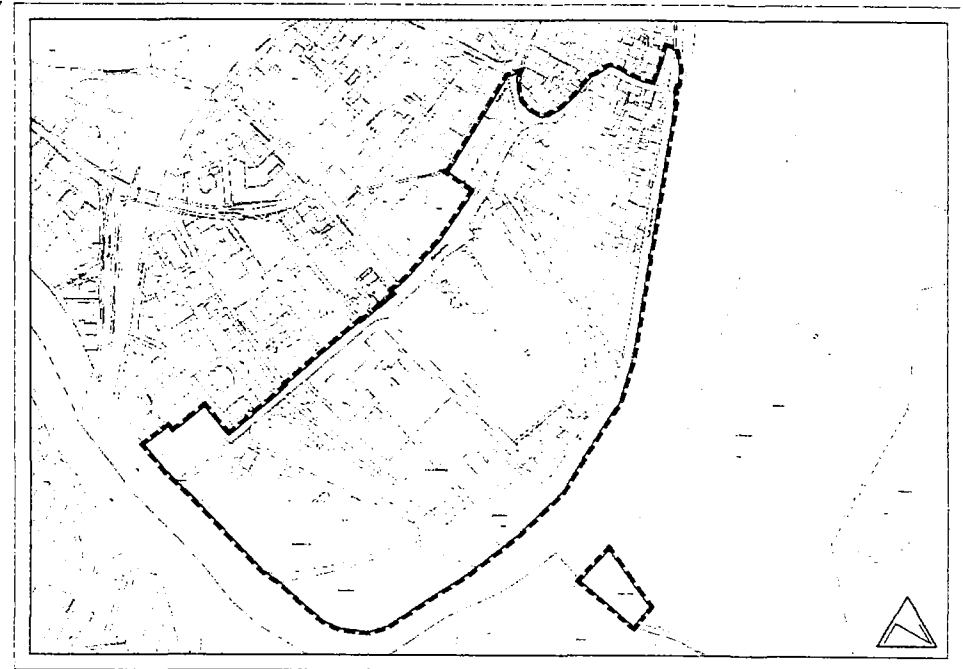
## Handlungsschwerpunkte

- Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Aufwertung von Straßen
- Aufwertung des Immobilienbestandes
- Etablierung von Folgenutzungsmöglichkeiten
- Rückbau nicht mehr benötigter Kurinfrastruktur



## Räumliche Zuordnung der Handlungsschwerpunkte

- Kurpark
- Erweiterter Kurpark (Kurpark II)
- Gradierwerk Ost
- Goetheplatz
- Ehemaliges Hallenbewegungsbad und Freifläche
- Wegeachse Goetheplatz – Promenade zur Nahe
- Kurmittelhaus
- Kapitän-Lorenz-Ufer
- Kurhausstraße
- Huttental
- Grünfläche am Naheradweg

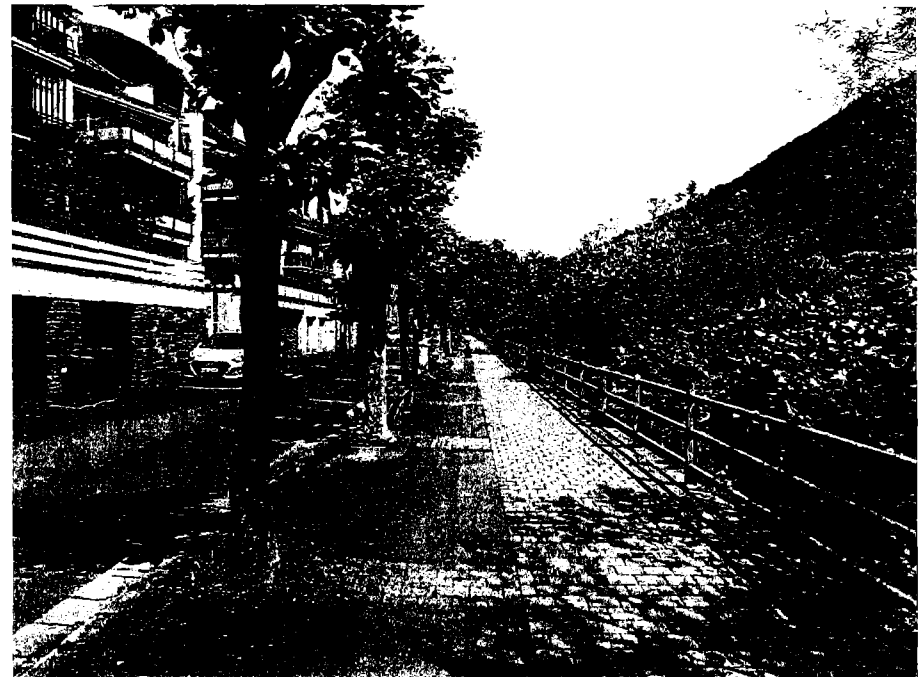


## Teil 2 – Maßnahmen



## Aufwertung Kapitän-Lorenz-Ufer

- Herstellung der Barrierefreiheit
- Verkehrsberuhigung
- Ausgestaltung als Shared-Space
- Gestalterische Aufwertung als Promenade (Sitzgelegenheiten, Beleuchtung, ggf. Zugänge zur Nahe)



## Aufwertung Kurpark

- Barrierefreie Gestaltung der Zugänge zum Kurpark
- Gestalterische Aufwertung des Kurparks (Möblierung, Bepflanzung, Brunnen, Beschilderung, Wege, etc.)
- Ertüchtigung als Veranstaltungsstandort (Leitungen, Veranstaltungskonzept, etc.)



## Aufwertung erweiterter Kurpark (Kurpark II)

- Neugestaltung Kurpark II (Gestaltungskonzept, Barrierefreiheit, Angebote für verschiedene Zielgruppen, etc.)
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Bepflanzung, Möblierung, etc.)
- Etablierung von Nutzungen (z. B. Generationenspielplätze, Aufenthaltsräume mit Solezerstäuber, Spielflächen für Kinder, Sportflächen, etc.)
- Wegekonzept (z. B. Trennung Fuß- und Radverkehr, Bauliche Verbesserung der Wege, etc.)



## Aufwertung Goetheplatz

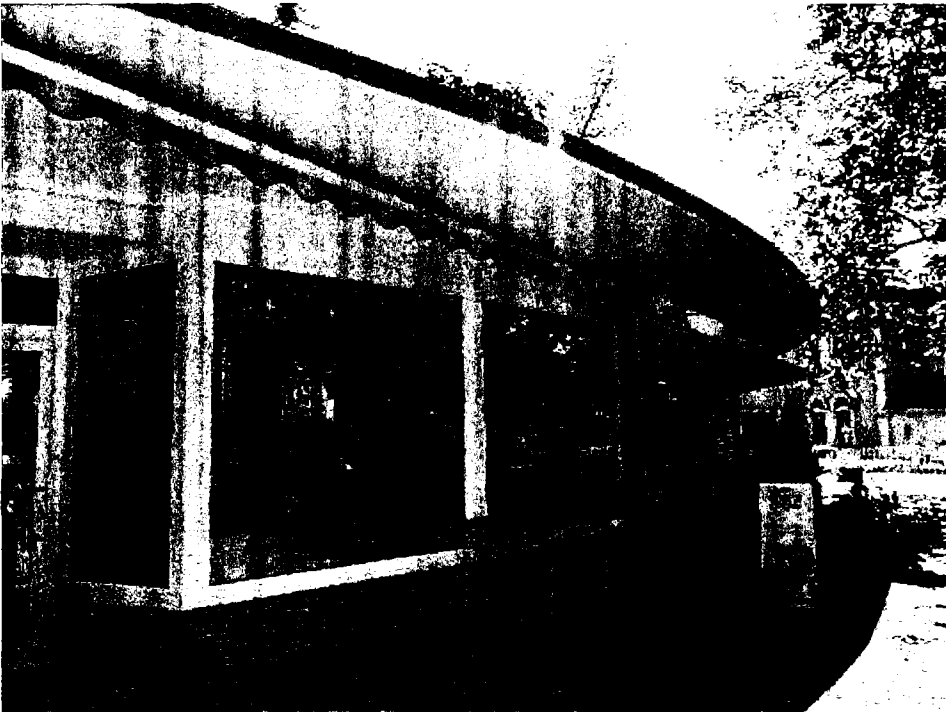
- Aufwertung öffentlicher Raum (Begrünung, modernere Möblierung, etc.)
- Einheitliche Gestaltung Goetheplatz / Kurhausstraße
- Gelenkfunktion Kurhausstraße / Salinenhof / Kapitän-Lorenz-Ufer
- Etablierung als Eingangssituation für den Kurbereich (Informationsschilder, etc.)





## Aufwertung Kurhausstraße

- Attraktivierung als Fußgängerzone im Kurgebiet
- Einheitliches Bild insbesondere mit Goetheplatz, aber auch Straße Salinenhof
- Durchgängiges Konzept für den Kurbereich
- Herstellung eines Zustandes im Hinblick auf Attraktivitätssteigerung auch für potentielle Einzelhändler, Gastronomen, etc.



## Sanierung Kurmittelhaus

- Haustechnik
- Fenster
- Heizung
- Sicherungsmaßnahmen
- Herstellung eines, für mögliche Investoren, attraktiven Zustandes



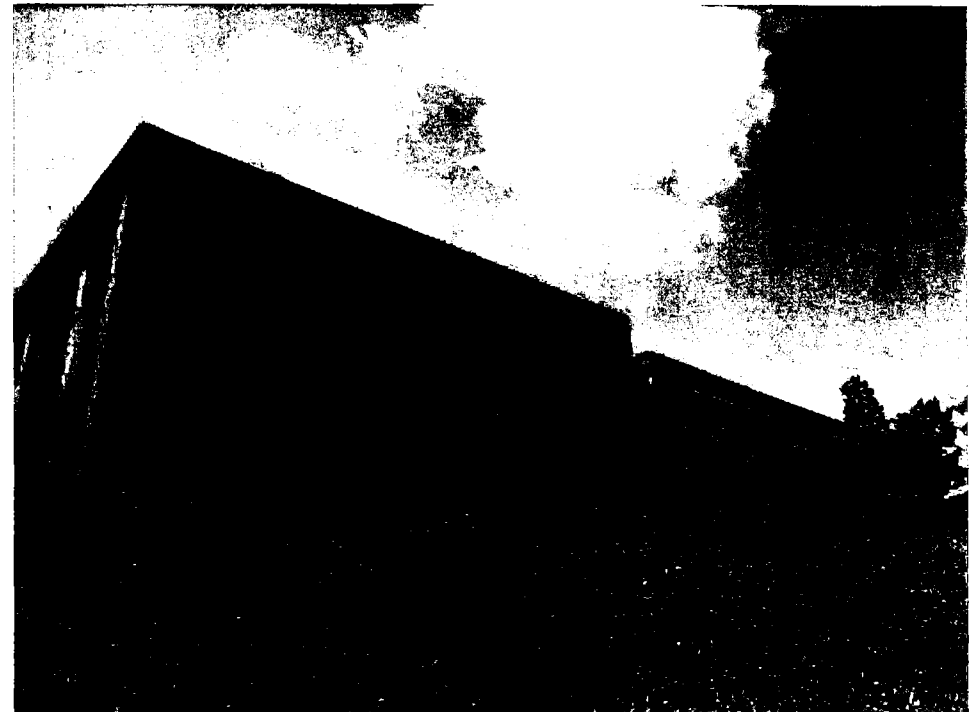
## Machbarkeitsstudie Kurmittelhaus und Investorensuchverfahren

- Nachhaltige Nutzungsfindung für das Kurmittelhaus
- Überprüfung der Möglichkeiten (in Abhängigkeit von baulichen Verhältnissen, Kosten-Nutzen, Bedarfe, etc.)
- Investorensuche auf Basis des Ergebnisses der Machbarkeitsstudie
- Freifläche Hallenbewegungsbad als potentielle Erweiterungsfläche



## Zwischennutzung Freifläche ehem. Hallenbewegungsbad

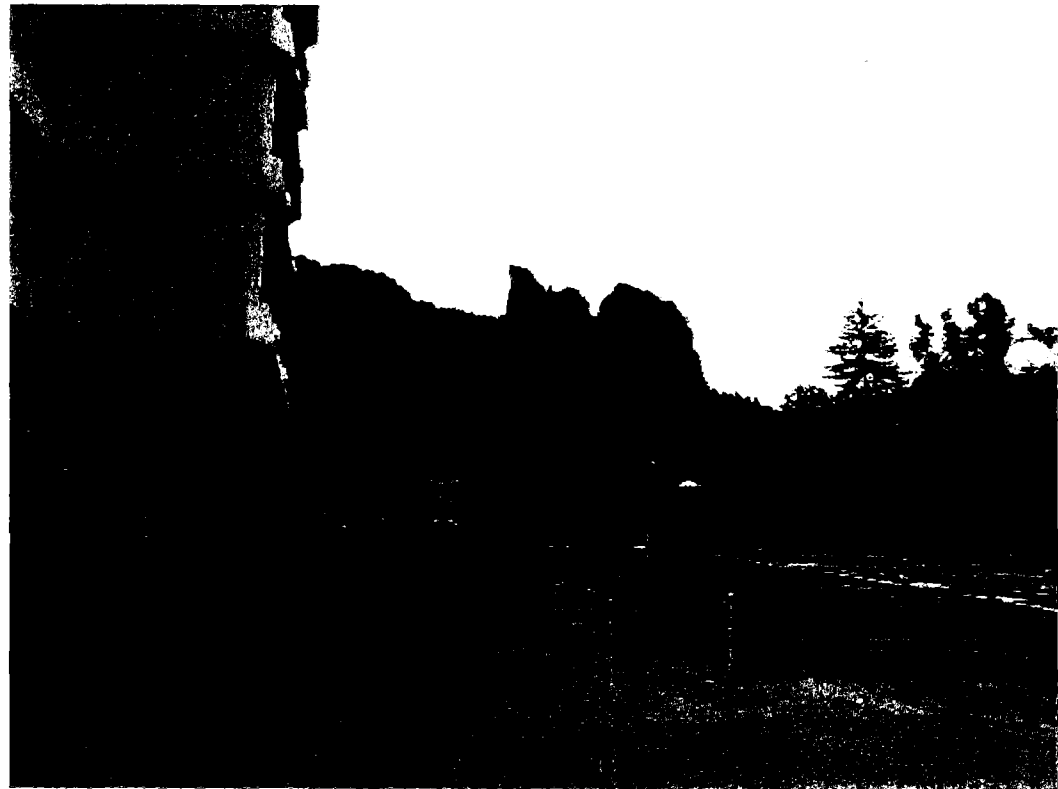
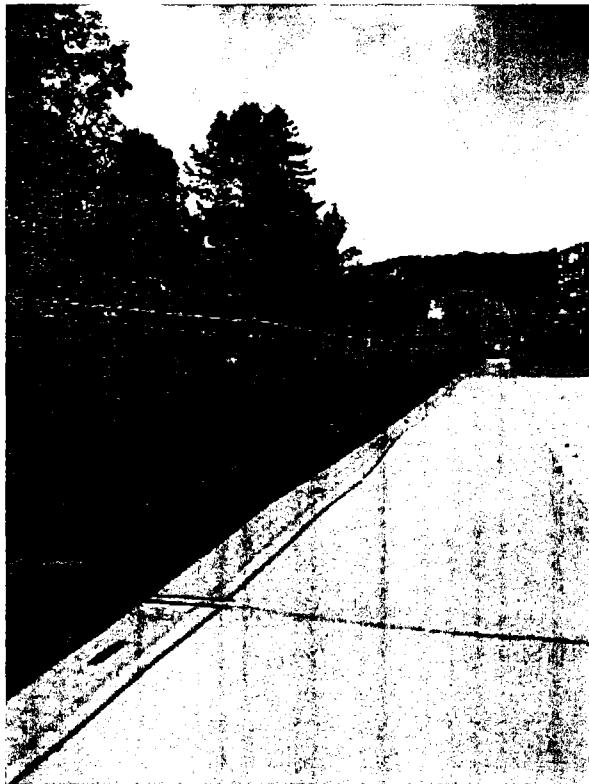
- Schaffung von Aufenthaltsqualität mit geringem Mitteleinsatz (Bestuhlung, Liegen, etc.)
- Ruhebereich mit Ausblick zum Rheingrafenstein
- Naturnaher Irrgarten (schnellwachsende Pflanzen wie Mais oder Sudangras)
- Potentialfläche für ggf. Erweiterungsnotwendigkeit des Kurmittelhauses





## Herstellung einer Raumkante

- Vorgabe der ADD: geschlossene Heckenbepflanzung
- 110 m Länge / 10-12 m Endhöhe / Einpflanzhöhe 4-5 m
- Möglichkeit der Durchführung eines Wettbewerbes jedoch unter Einhaltung der Kostenobergrenze entsprechend der Gesamtkosten für die Heckenpflanzung



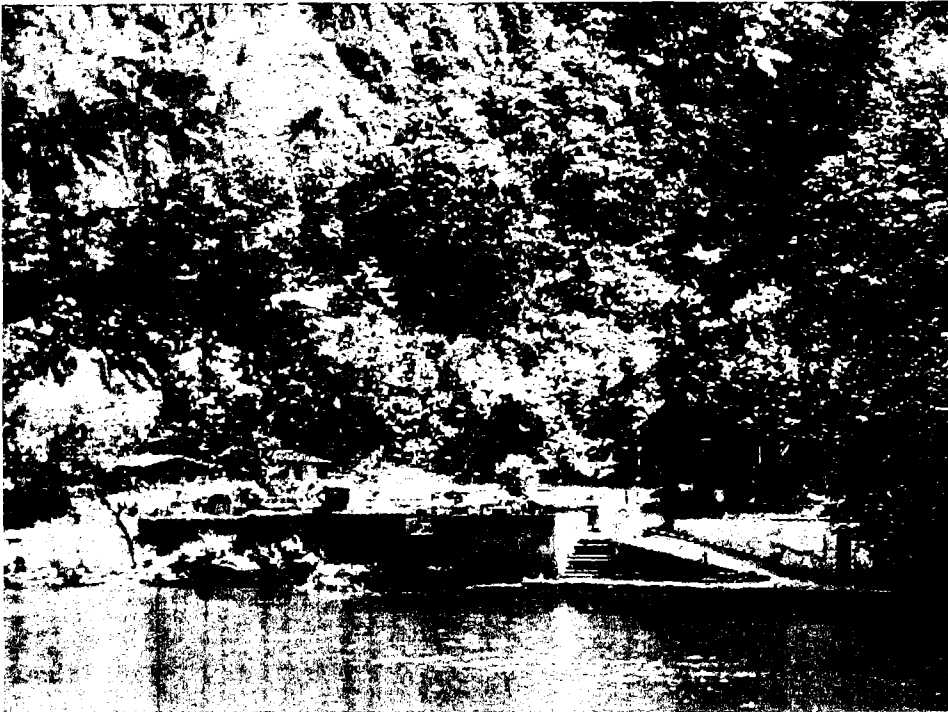
## Alternative Nutzung Bereich Schwimmbad / Minigolfanlage

- Entwicklung von Ideen für den Fall der Nutzungsaufgabe
- Prüfung möglicher Bebauung im nördlichen Bereich des Schwimmbades



## Aufwertung Huttental

- Sicherung des Märchenhains (Ertüchtigung der Figuren, finanzielle Zuwendungen)
- Sicherung der Handfähre (Neuanschaffung einer Handfähre)
- Gestalterische Aufwertung des Huttentals (Gestaltungskonzept, Zielgruppe: Familien)





## **Erkundung Soleleitungen und Rückbau nicht mehr benötigter Kurinfrastruktur**

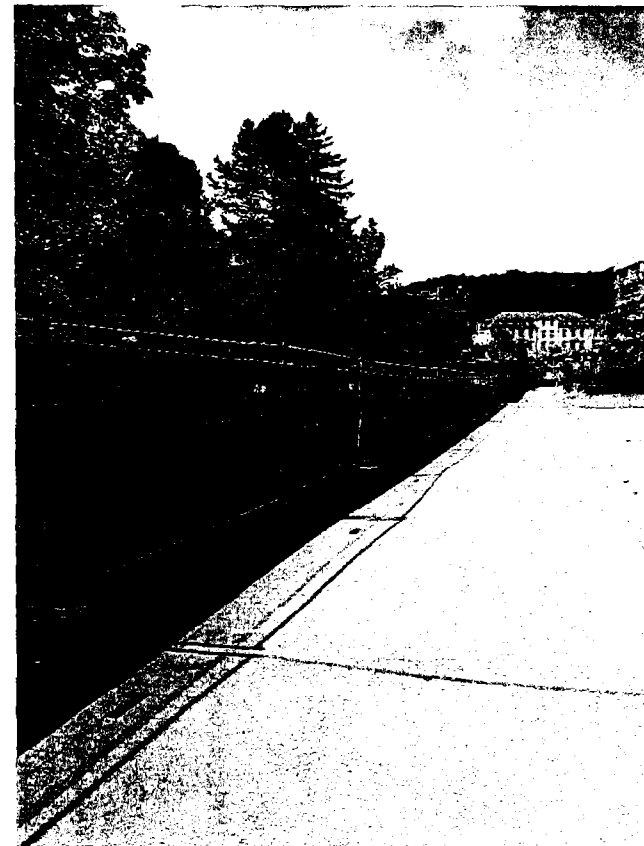
- Aufstellung eines neuen Hauptbetriebsplan für das „Solebergwerk Bad Münster“
- Einige Anlagen dienen nicht mehr der Förderung und Aufbereitung von Sole
- Unbekannte Lage von Soleleitungen unter dem Plangebiet
- Rückbau nicht mehr benötigter Kurinfrastruktur als Vorgabe des Landesamt für Geologie und Bergbau

## Aufwertung Grünfläche am Naheradweg

- Aufwertung der Grünfläche
- Aufwertung des Spielplatzes
- Gestaltungskonzept

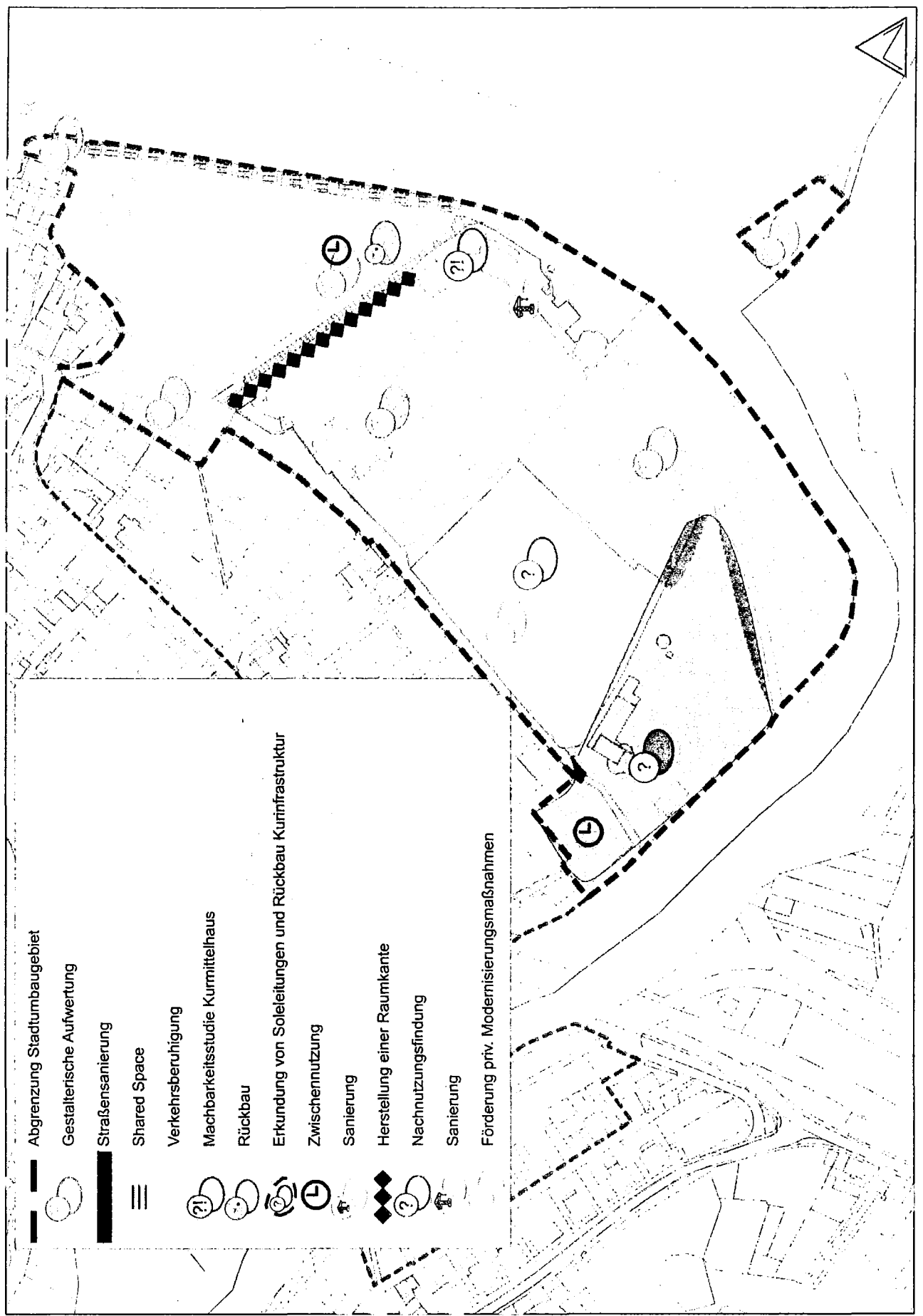
## Aufwertung Straße Salinenhof

- Ausfahrt aus Tiefgarage nur noch zum Goetheplatz
- Verkehrsberuhigung (nur Anliegerverkehr)
- Attraktive Verbindung Goetheplatz und Kapitän-Lorenz-Ufer



## **Stadtumbaumanagement**

- Umsetzungsorientiert
- Koordinierung der Maßnahmen
- Koordinierung der Akteure (Verwaltung, Ortsbeirat, Vereine, etc.)
- Leerstandsmanagement
- Öffentlichkeitsarbeit
- Monitoring
- Evaluation



## Weiteres Vorgehen

- Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange
- Beschluss des ISEK

**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit**

*Domtück Brauer & Co.*

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 60 / 660	Datum 12.06.2018	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 18/226
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		12.06.2018

Betreff

## Kindertagesstätte Jungstraße - Aufhebung Sperrvermerk

## Beschlussvorschlag

Der Ausschuss beschließt die Aufhebung des Sperrvermerkes in Höhe von 50.000,00 € für die Herstellung der Außenanlage in der Maßnahme INV-36520-014 „Kindertagesstätte Jungstraße“.

<p>Beratung/Beratungsergebnis</p>
-----------------------------------

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	12.06.2018	7

Beratung
----------

Herr Geib (Verwaltung) erläutert die Vorlage.

Herr Klopfer bezeichnet Spielgeräte für 35.000€ für ein Kita-Außengelände als Luxus, ebenso wie eine Außenbeleuchtung.

Herr Henschel widerspricht, Herr Menger zieht seine Wortmeldung zurück.

<b>Beratungsergebnis</b>
--------------------------

Beratungsergebnis		Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschlussvorschlag	Abweichen der Beschluss (Rückseite)
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/> x		17	1	2	<input checked="" type="checkbox"/> x	

Beschlussausfertigungen an:

14, 20, 51, 600, 650, 660



Im Zuge der Errichtung der Kindertagesstätte Jungstraße hat sich die Stadt Bad Kreuznach verpflichtet, das Außengelände zu errichten. Die Verwaltung hat somit vom Beginn der Gestaltung an die Unterhaltung und evtl. anfallende Folgekosten im Blick- und kann diese bei der Planung berücksichtigen-. Die Kostenschätzung der Abt. 660 Tiefbau und Grünflächen aus dem Jahr 2017 ergab eine Summe von 178.100,00 €. Durch einen Beschluss des Finanzausschusses wurde der Haushaltsansatz mit einem Sperrvermerk von 50.000,00 € belegt, dessen Freigabe- durch den Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr erfolgen muss.

Das Landesjugendamt hat mit Schreiben vom 02.05.2018 letztmalig die Frist für die Fertigstellung der Außenanlage unter Berücksichtigung der Auflagen (U3 Gruppen, Verkehrssicherheit u.a.) bis zum 30. September 2018 verlängert. Sollte bis dahin keine Fertigstellungsabnahme erfolgt sein, erlischt die Betriebserlaubnis.

**Bisher wurden folgende Aufträge vergeben bzw. befinden sich in der Vergabe:**

- Tiefbauarbeiten: ca. 65.000,00 Euro
- Spielgeräte: ca. 35.000,00 Euro

**Notwendige Vergaben im weiteren Bauablauf:**

- Beleuchtung Außenanlage
- Schattierung
- Einrichtung eines U3 Bereich
- Unterstellmöglichkeit für Außenspielgeräte
- Sicherheitsauflagen

Um die Betriebserlaubnis nicht zu gefährden, empfiehlt die Verwaltung dem Ausschuss, den Sperrvermerk aufzuheben.

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/61	16.05.2018	15/042
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		12.06.2018

Betreff

## Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“

- a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
- b. Beschluss über die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss)
- c. Antrag auf Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans

## Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat

- a. die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag zu beschließen.
- b. den Beschluss über die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“ zu fassen und die zugehörige Begründung mit Umweltbericht zu billigen.
- c. die Verwaltung mit den erforderlichen Verfahrensschritten zum Wirksamwerden der 7. Änderung des FNP nach § 6 Abs. 1 BauGB zu beauftragen.

<p><b>Beratung/Beratungsergebnis</b></p>
--

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	12.06.2018	8
Beratung		
Keine Wortmeldungen		

<p><b>Beratungsergebnis</b></p>
---------------------------------

<input checked="" type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input checked="" type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichen der Beschluss (Rückseite)
Beschlussausfertigungen an: Abt. 610						

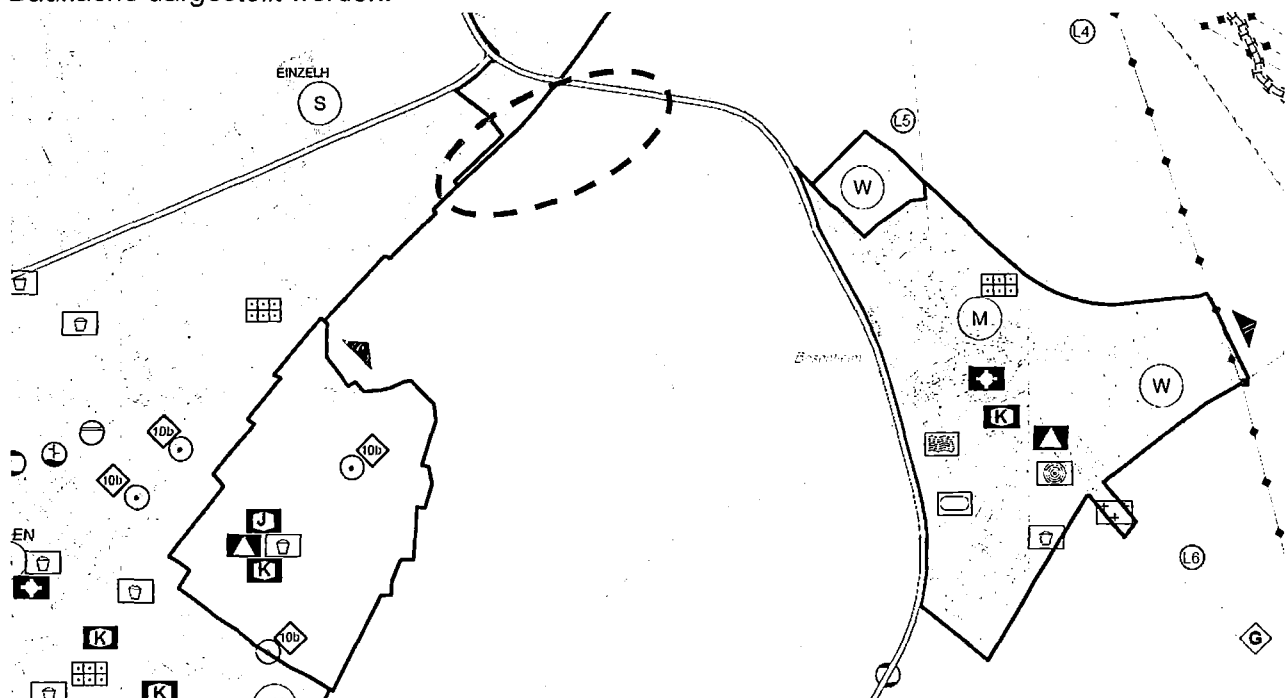
### Ziel FNP-Änderung

Die geplante 7. Änderung des Flächennutzungsplanes hat das Ziel die rechtlichen Grundlagen für die Planung der Entwässerungstrasse für das Baugebiet „In den Weingärten“, 2. Bauabschnitt zu schaffen. In diesem Zusammenhang soll auch die Möglichkeit einer Bebauung geschaffen werden. Aufgrund der exponierten Lage sowie der sehr guten verkehrlichen Anbindung soll hier gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Um den Bebauungsplan „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“ (Nr. 5/16) zu verwirklichen muss der FNP geändert werden um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

### bisherige Darstellung des FNP

Derzeit stellt der FNP beim in Rede stehenden Bereich teilweise landwirtschaftliche Fläche dar. Teilweise ist der Bereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Künftig soll hier gewerbliche Baufläche dargestellt werden.



Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Sichtvermerke der Dezernenten

3

*[Handwritten signature]*

Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin

*[Handwritten signature]*

Sichtvermerke:  
Rechtsamt:

Kämmereiamt

### **Zu Beschlussvorschlag a. Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage**

Im Rahmen der Beteiligung gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden 3 Hinweise und eine1 Anregung abgegeben.

Hauptthemen aus der Beteiligung der Behörden waren:

- Anregungen zur Lage der externen Ausgleichsfläche in einem Vorranggebiet für die langfristige Rohstoffsicherung

Die ausführlichen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind als **Anlage 1** beigefügt.

### **Zu Beschlussvorschlag b. Beschluss über die 7. Änderung des Flächennutzungsplan**

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen werden dem Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr die Unterlagen (siehe **Anlagen 1-9**) vorgelegt.

Es wird vorgeschlagen dem Stadtrat zu empfehlen dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen. Der Feststellungsbeschluss schließt das 7. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans im Bereich „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“ ab.

### **Zu Beschlussvorschlag c.**

Die Verwaltung wird die Unterlagen bei der Genehmigungsbehörde zur Erteilung der Genehmigung einreichen, nach Erteilung der Genehmigung wird diese ortsüblich bekannt gemacht werden. Die 7. Änderung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

#### Anlagen:

1. Abwägung der Stellungnahmen
2. Grenzbeschreibung
3. Planzeichnung
4. Begründung mit Umweltbericht
5. Gutachten Artenschutz
6. Bodengutachten
7. Verkehrsuntersuchung
8. Entwurf Verkehrsanlage
9. Entwurf Regenwasserkanal/Entwässerungstrasse mit Berechnung

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/610	23.05.2018	18/204
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	12.06.2018	

Betreff

**Bebauungsplan „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“ (Nr. 5/16);**

- a. Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage  
b. Beschluss zur Satzung

## Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage gem. § 4a Abs.3 BauGB und somit der Beteiligung der Behörden gemäß Abwägungsvorschlag zu beschließen und zur Kenntnis zu nehmen, dass keine Anregungen aus der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen sind.
- b. dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen und den Bebauungsplan „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“ (Nr. 5/16) gem. §10 BauGB als Satzung zu beschließen. Die Begründung hat gem. § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Anlage 4 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Beratung/Beratungsergebnis

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

## Beratung

Keine Wortmeldungen

Beratungsergebnis										
<input checked="" type="checkbox"/>	Einstimmig	<input type="checkbox"/>	Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input checked="" type="checkbox"/>	Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/>	Abweichen der Beschluss (Rückseite)
Beschlussausfertigungen an:										
Abt. 610										

### Status Quo

Das Plangebiet (Anlage 1) befindet sich derzeit in einer Randlage der Stadt Bad Kreuznach und grenzt an die bestehenden Bebauungspläne Nr. 5/10 Änderung „In den Weingärten“ sowie Nr. 5/6 „südöstlich der äußeren Bosenheimer Straße – beidseitig des letzten Galgenberger Weges“ an. Das in Rede stehende Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich bzw. für den Weinanbau genutzt und befindet sich teilweise in der Gemarkung von Bad Kreuznach sowie von Bosenheim.

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat am 30.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung gefasst.

### Ziel und Zweck der Planung

Die Planung verfolgt vorrangig zwei Ziele:

- Im Rahmen der Bebauung des Baugebiets in den Weingärten muss die Entwässerungsproblematik abschließend geklärt sein, bevor das Gebiet im 2. Bauabschnitt weiter bebaut werden kann. Der westliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/16 soll daher keiner klassischen Bebauung zugeführt werden, sondern dient vielmehr der Trassensicherung für den Entwässerungskanal sowie das Regenrückhaltebecken für die weitere Bebauung des Baugebiets „In den Weingärten“. Dies schafft die Möglichkeit, die Oberflächenwässer in das Regenrückhaltebecken (im Bebauungsplan Nr. P 7/1) oberhalb der Firma Rehner zu leiten.
- Im östlichen Planbereich soll, neben der Sicherung der Trasse, auch eine Bebauungsmöglichkeit gesichert werden. Aufgrund der exponierten Lage sowie der sehr guten verkehrlichen Anbindung wird hier ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Ziel ist es die bauliche und sonstige Nutzung des Gebietes zu steuern, da dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Neben der geplanten Entwässerungstrasse muss und soll die Fortentwicklung dieses Gebietes maßvoll erfolgen und bedingt daher ebenfalls der bauleitplanerischen Steuerung.


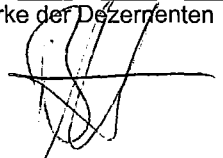
### Ergebnis aus der erneuten Offenlage

Aufgrund der erneut durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat sich der Landesbetrieb Mobilität (LBM) erneut am Verfahren beteiligt. Er wies darauf hin, dass in einer Entfernung bis zu 40m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 428 gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG ein Zustimmungsvorbehalt zugunsten des Straßenbaulastträgers eingeräumt werden muss.

Die Stadt Bad Kreuznach kommt der Anregung des LBM nach und nimmt einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan auf. Diese redaktionelle Ergänzung wurde in die vorliegenden Unterlagen eingearbeitet.

### Flächennutzungsplan

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes muss der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel geändert werden. Derzeit stellt der Flächennutzungsplan in Teilbereichen gewerbliche Bauflächen sowie landwirtschaftliche Fläche fest. Im Rahmen der vorgelegten Planung wird die 7. Änderung des FNP mit dem Ziel „gewerbliche Baufläche“ durchgeführt. Der Beschluss wurde am 19.02.2015 bereits im Stadtrat gefasst. Da im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der erneuten Behördenbeteiligung keinerlei Bedenken geäußert wurden, kann der Feststellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan parallel durch den PLUV sowie den Stadtrat gefasst

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

werden.

### **Zu Beschlussvorschlag a. Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

In der Zeit vom **09.04.2018 bis einschließlich 09.05.2018** wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die ausführlichen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Hauptthemen aus der Beteiligung der Behörden waren:

- Hinweise zum Zustimmungsvorbehalt des LBM in einer Entfernung von 40 m vom äußeren Fahrbahnrand der B 428.

### **Zu Beschlussvorschlag b. Beschluss zur Satzung gem. § 10 BauGB**

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen werden dem Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr die ergänzten Unterlagen (siehe Anlagen 2-10) vorgelegt.

Es wird vorgeschlagen dem Stadtrat zu empfehlen dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen, den Bebauungsplan gem. §9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §88 LBauO bestehend aus der Planzeichnung mit Textfestsetzungen gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung zum Bebauungsplan zu billigen.

#### Anlagen:

1. Abwägung der Stellungnahmen
2. Grenzbeschreibung
3. Planzeichnung
4. Textliche Festsetzung, Begründung mit Umweltbericht
5. Gutachten Artenschutz
6. Bodengutachten
7. Verkehrsuntersuchung
8. Entwurf Verkehrsanlage
9. Entwurf Regenwasserkanal/Entwässerungstrasse mit Berechnung
10. Ergänzende Untersuchung Altlast

☒ öffentlich☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (gg. Nachträge)
610	23.05.2018	2017/359

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	12.06.2018

**Betreff:****Bebauungsplan „westlich Bingerbrücker Bahnlinie zwischen Bahnhofplatz und Viktoriastraße“ (Nr. 1A/10, 2. Änderung)**

- a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
- b. Satzungsbeschluss
- c. Anpassung des Flächennutzungsplans

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag (Anlage 2) zu beschließen und zur Kenntnis zu nehmen, dass keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB eingegangen sind.
- b. dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO bestehend aus der Planzeichnung mit Textfestsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.
- c. den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

**Beratung/Beratungsergebnis**

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Ver- kehr	Sitzung am 12.06.2018	Top  10
Beratung  Keine Wortmeldungen		

**Beratungs-/Beschlussergebnis:**

	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthal- tungen	Laut Beratungs-/ Beschluss- vorschlag	Abweichende Empfehlung/ abweichender Beschluss
<input checked="" type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beschlussaufertigung an:

Abt. 610



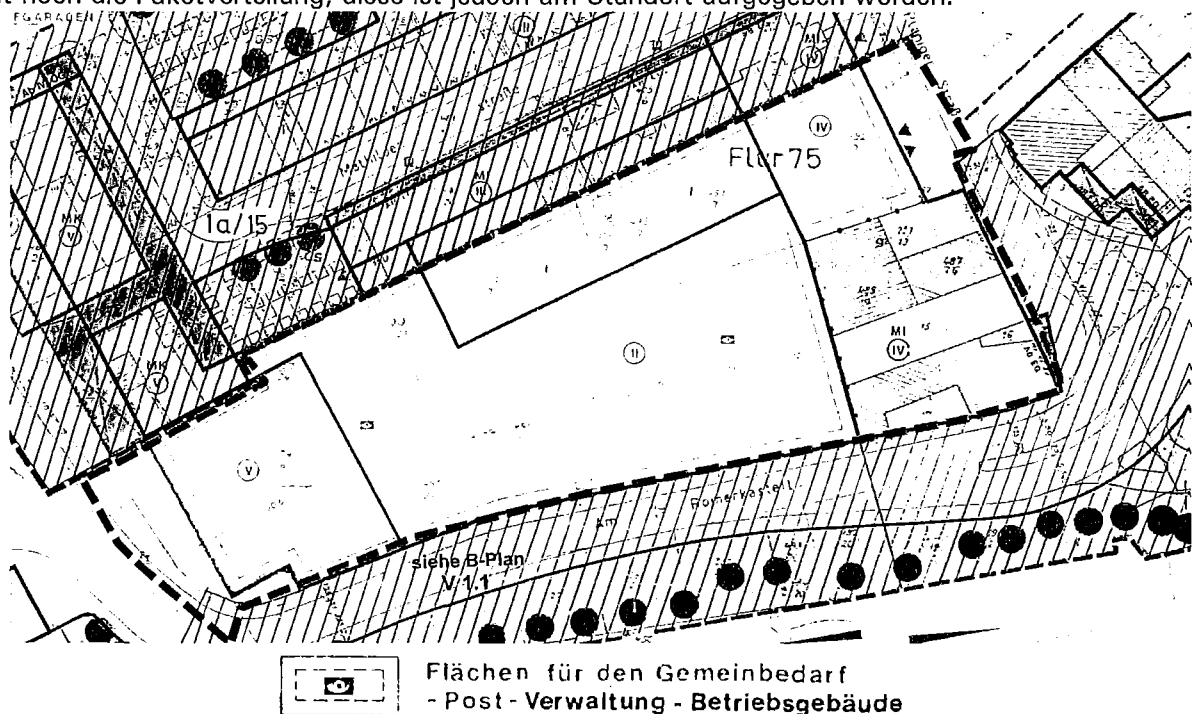
Problembeschreibung/Begründung:

**Bebauungsplan „westlich Bingerbrücker Bahnlinie zwischen Bahnhofplatz und Viktoriastraße“ (Nr. 1A/10)**

Der Bebauungsplan ist seit 16.03.1994 rechtsverbindlich. Es ist planerisches Ziel des Bebauungsplans gewesen, die damals vorhandene Nutzung der Post als Gemeinbedarfsfläche „Post“ im Bebauungsplan zu fassen.

Das Vordergebäude zum Europaplatz ist ein reines Bürogebäude und wird im EG weiterhin von der Post genutzt.

Das dahinterliegende, zurzeit 2-geschossige, langgestreckte Bürogebäude entlang der Straße Römerkastell hingegen wurde von der Post aufgegeben und steht leer. Im hinteren Bereich war bis vor einiger Zeit noch die Paketverteilung, diese ist jedoch am Standort aufgegeben worden.



**Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1A/10 (ungefähre Abgrenzung BP-Änderung ---)**

**Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a/10**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung einer Gemeinbedarfsfläche entspricht nicht mehr der aktuellen Nutzung. Auch ist nicht zu erwarten, dass die Nutzung wieder aufgenommen wird. Das 2-geschossige Gebäude steht bereits seit geraumer Zeit leer und bedarf einer Nachnutzung.

Es ist ein Investor an die Stadt herangetreten, der das 2-geschossige Gebäude aufstocken und insgesamt preisgünstigen Wohnraum mit kleinen Wohnungen errichten möchte.

Weiterhin soll die Lücke in der Planiger Straße geschlossen und auch dort ein Wohngebäude errichtet werden.

Die Stellplätze sollen in der vorhandenen Tiefgarage sowie im Innenhof errichtet werden.

Die Planungen wurden seit dem Aufstellungsbeschluss intensiv überarbeitet.

Dabei soll entlang der Straße Europaplatz (parallel zur Dr.-Konrad-Adenauer-Straße) eine Bebauung von IV-Vollgeschossen plus Staffelgeschoss (max. Höhe 124,5m ü.NN) ermöglicht werden. Für eine zukünftige Entwicklung soll im Eckbereich eine Geschossigkeit von V-Vollgeschossen ermöglicht werden (max. Höhe 128m ü.NN).

In der Planiger Straße soll die Baulücke geschlossen werden. Hierzu wurde mit dem Denkmalschutz eine Bebauungshöhe von IV-Vollgeschossen plus Staffelgeschoss (max. Höhe 120m ü.NN) abgestimmt. Weiterhin wurde eine schmale bauliche Fuge (Rücksprung) zwischen Bestand und Neubau abgestimmt und in den Bebauungsplan übernommen.



Es sollen weitgehend kleinere Wohnungen im preisgünstigen Segment entstehen.

Die erforderlichen Stellplätze sollen in der Tiefgarage und im Hofbereich nachgewiesen werden.

Teilweise soll eine Entsiegelung des Hofes erfolgen, um kleine private Freibereiche für die zukünftigen Bewohner zu schaffen.

Die Grundflächenzahl wird, analog zur bereits vorhandenen Bebauung, über dem üblichen Maß eines Allgemeinen Wohngebietes liegen. Dies ist der innerstädtischen Lage und dem städtebaulichen Ziel geschuldet, preisgünstigen Wohnraum in zentraler Lage auch zum Öffentlichen Nahverkehr und der Innenstadt zu schaffen.

Es wurde eine schalltechnische Beurteilung vorgenommen und zur Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse Maßnahmen getroffen, die in den Bebauungsplan Eingang gefunden haben. Das Thema Verkehr wurde ebenfalls betrachtet. Die entstehenden Verkehre können über das vorhandene Netz abgewickelt werden.

#### **Zu Beschlussvorschlag a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage**

Der Entwurf wurde im Rahmen wurde zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 12.04.-16.05.2018 ausgelegt sowie den Behörden mit Schreiben vom 28.03.2018 vorgelegt.

Es gingen keine Anregungen zum Verfahren von Seiten der Bürgerschaft ein. Es wurden außerdem 47 Behörden um Stellungnahme gebeten, 4 hatten keine Bedenken, 8 haben Hinweise gegeben, die übrigen Behörden haben sich nicht geäußert.

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge siehe **Anlage 2**.

#### **Zu Beschlussvorschlag b. Zustimmung zum vorliegenden Entwurf und Satzungsbeschluss**

##### **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 und durch die Planung keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten ist.

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.

Im Rahmen des Verfahrens gingen keine Stellungnahmen ein, die zu Änderungen des Entwurfs geführt haben.

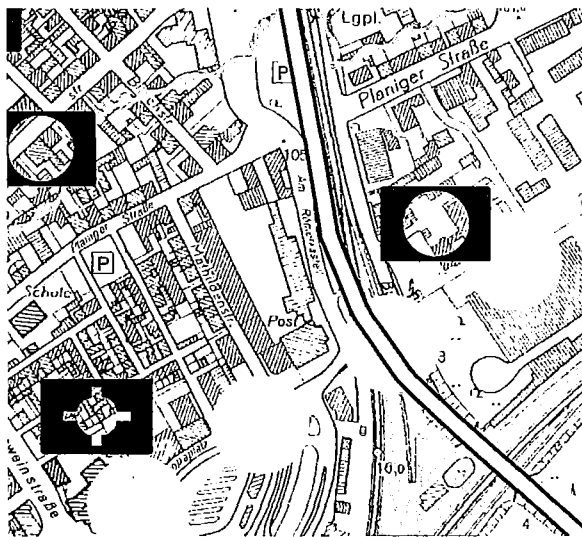
Dem Ausschuss wird vorgeschlagen dem Stadtrat zu empfehlen den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO bestehend aus der Planzeichnung mit Textfestsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen und die Begründung zum Bebauungsplan zu billigen (**Anlagen 3-8**).

### **Zu Beschlussvorschlag c.: Anpassung des Flächennutzungsplans**

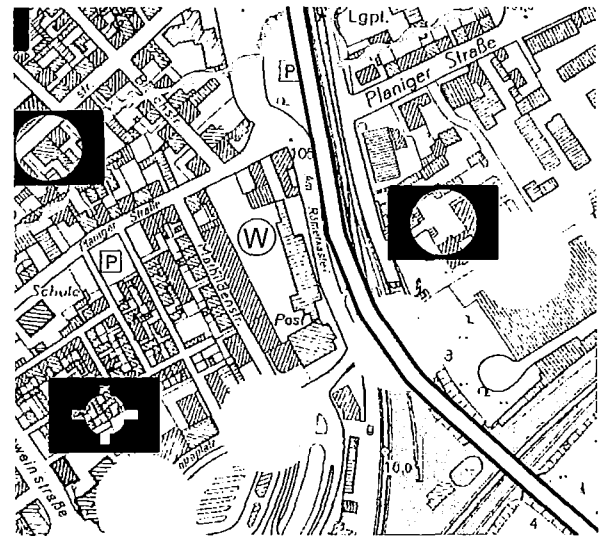
Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Dann ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen. Damit entfällt ein förmliches Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans komplett.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt, einer Anpassung im Wege der Berichtigung steht daher nichts im Wege.

Der Flächennutzungsplan stellt zurzeit Mischbaufläche dar. Der Bebauungsplan sieht zukünftig eine überwiegende Wohnbaunutzung vor – daher ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.



**FNP – Aktuell**



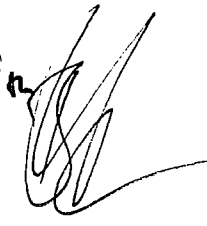
**FNP Berichtigung**

### Kostenübernahme

Der Investor hat sich zur Beschleunigung des Verfahrens und zur Kostenentlastung der Stadt bereit erklärt, die Kosten für die Planung zu übernehmen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

### Anlagen

1. Grenzbeschreibung
2. Eingegangene Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen
3. Planzeichnung – Entwurf
4. Textfestsetzungen – Entwurf in A4
5. Begründung mit Umweltbelangen
6. Verkehrsplanerische Begleituntersuchung
7. Schalltechnische Immissionsprognose zur Nutzungsänderung
8. Berichtigung des Flächennutzungsplans

<b>Sichtvermerke der Dezernenten</b>  24.05.18 	<b>Sichtvermerk der Oberbürgermeisterin</b>	<b>Sichtvermerke</b> <b>Rechtsamt</b>
		<b>Sichtvermerke</b> <b>Kämmerei</b>

☒ öffentlich    ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
650	25.05.2018	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	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	12.06.2018	11

## Beratung

Herr Henke nimmt Einsicht in die Submissionsergebnisse.  
Herr Klopfer bezweifelt die Notwendigkeit und möchte, dass internes Personal das Konzept erstellt.  
Herr Christ (Verwaltung) erläutert die Erforderlichkeit dieser Vorgehensweise ausführlich.  
Frau Dr. Mackeprang fragt, ob dafür Geld im Haushalt sei. Herr Christ (Verwaltung) antwortet, dass dieses im Ergebnishaushalt zur Verfügung stehe.  
Herr Meurer stellt fest, dass internes Personal auch Geld koste und begrüßt den Ansatz, zunächst von einem spezialisierten Fachbüro eine Bestandsaufnahme, auch in verkehrlicher Sicht, erstellen zu lassen. Herr Christ antwortet, dass das Vorgehen auch mit dem Schulamt abgestimmt sei und dass bis 2030 Platz für 15 Klassen fehlen werde.  
Herr Klopfer will, dass sich zunächst der neue Schuldezernent einarbeiten kann. Frau OB zitiert einen Vermerk von Herrn Schlosser über einen Stadtvorstandsbeschluss, in welchem Herr Schlosser dieses Vorgehen ausdrücklich begrüßt.  
Herr Menger spricht sich für den Beschluss aus.

## Beratungsergebnis

	Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschlussvorschlag	Abweichen der Beschluss (Rückseite)
<input checked="" type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/>	19	0	1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beschlussausfertigungen an:

40, 650

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 Schülerzahlenentwicklung. 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.

Darufin 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 Gigg, 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 Dezenten

Ch

Sichtvermerke der  
Oberbürgermeisterin

4

Sichtvermerke:  
Rechtsamt:

Kämmereiamt

☒

öffentlich

7

nichtöffentlich

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

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 beige-fügten 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 Ver-fahren 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.

Gremium	Sitzung am	TOP
---------	------------	-----

---


Beschlussausfertigungen an:

Abt. 610

### 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

25/0518 R Ch

Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin

IA Albin

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 neueren 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 Gebäudeteile 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 jetzigem 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 einzig 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 beigelegt, 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 hin 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

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 12.06.2018	Sitzung-Nr. 06/2018
Sitzungsort Else-Liebler-Haus, Strombergerstraße 1	Sitzungsdauer (von - bis)	

### Beratung/Beratungsergebnis:

#### Zu TOP 13: öffentliche Mitteilungen und Anfragen

##### Mitteilungen

Anmerkung: ausgeteilte Prioritätenliste Jahresvertragsarbeiten, Instandsetzungen Straßen 2018

##### Anfragen:

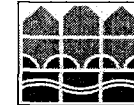
- a) Frau Dr. Mackeprang äußert, dass es Besprechungen gebe, die Fahrbetrieb eingestellt werden solle. Es wird gefragt, wie es weitergehen solle.  
Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer antwortet, dass zwischen Herr Fluhr (Amtsleiter Amt 23) Herrn Bgo. Schlosser, Frau OV Dr. Mackeprang und Herrn Menger am 07.06.2018 besprochen worden sei, dass die Prüfung im Herbst abgewartet werde, um dann zu entscheiden, wie es weitergehe.
- b) Frau Dr. Mackeprang fragt nach dem Sachstand der alten Gärtnerei bzgl. des beabsichtigten Handwerkerhofes.  
Herr Gagliani (Verwaltung) stellt fest, dass dafür keine Mittel im Haushalt und keine Pläne in der Verwaltung sind und somit nach städteplanerischer Priorisierung keine weitere Planung erfolgen konnte.
- c) Frau Dr. Mackeprang fragt nach dem Sachstand Friedensbrücke Gehweg, Ausbau/Beleuchtung Grasbachbrücke. Die Anfrage wird aufgenommen.
- d) Herr Mayer spricht die Starkregenereignisse im Zusammenhang mit der Feuerwache Nord an und fragt nach einer Lösung.  
Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer führt aus, dass die Rinne zunächst zugewachsen war, dies behoben und einen Tag später wieder mit Erde usw. zugespült war. Der Weinberg wurde neu angelegt und die Reben sind nun senkrecht statt horizontal zur Straße. Es wird von Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer zugesagt, dass an einer dauerhaften Problemlösung gearbeitet wird.  
Herr Klopfer regt an, auch weitere Gräben zu untersuchen.  
Herr Geib (Verwaltung) antwortet, dass die Ansiedlung von Reptilien zunehmend Probleme bei der Instandhaltung der Gräben bereite.  
Herr Meurer äußert, dass genau hier nun ein neuer Weinberg angelegt wurde.  
Dr. Drumm führt aus, dass zugespülte Kanäle das viel größere Problem sei.
- e) Herr Klopfer fragt nach zum Sachstand Anwohnerparken Dürerstraße. Die Anfrage wird aufgenommen.
- f) Herr Klopfer fragt an zum Sachstand Poller Neustadt.  
Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer führt aus, dass an einem Komplettkonzept gearbeitet werde, Vorteile einer Abpollerung für die Anwohner der Neustadt, aber auch der Besucher des Kornmarktes bringe.

##### Ausfertigungen:

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

# Prioritätenliste Jahresvertragsarbeiten

Stadtverwaltung Bad Kreuznach  
Fachabteilung 660, Tiefbau u. Grünflächen  
Viktoriastraße 13  
55543 Bad Kreuznach



Instandsetzungsjahr 2018

↓↓ Straße ↓↓	↓↓ Ursache/Maßnahme ↓↓	↓↓ Ausführungsstand ↓↓	↓↓ Geplant ↓↓	↓↓ gesch. Kosten ↓↓
<b>Großflächen</b>				
Charles-De-Gaulles-Str. + KVPs B41 zw. BELL-Audio und Kreisverkehrsplatz einschl. beider KVPs	Asphaltdeckschichternewerung + Teile der Binderschicht		2018	160.000
Industriestraße Bahnunterführung (Beinbrech)	defekte Asphaltdeck- u. Binderschicht	Abstimmung mit Hr. Beiser -Änderung der Verkehrsführung	2018	15.000
Ledderhoser Weg	Austausch von Pflaster in Asphalt ca. 350 m; abschnittsweise		2017/2018	60.000

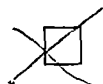
<b>Kleinflächen</b>				
Kreuzstraße	Fußgängerzone Höhe Ricks Rinne neu verlegen/Austauschpflaster; ca. 50 m2	Abstimmung mit SAG	2018	5.000
Capri-KVP Auffahrt auf Überflieger zum Fleischhauer-KVP	defekter Asphaltbelag	Deckensanierung	2018	8.000
Baumgartenstraße	Pflasteraustausch / Instandsetzung mit Asphalt ca. 80m <sup>2</sup>		2018	15.000
Wilhelmstraße Kreuzung Bahnhofunterführung	Asphaltabsackungen / Risse		2018	20.000
Heidenmauer, vor Einfahrt des Bauhofes	Asphaltdeckschichtschäden, Netzzrisse	Umsetzung eventuell mit Kreuzung LSA Gensinger/Wöllsteiner	?2018?	

<b>Kreuzungspunkte</b>				
LSA Gensinger / Wöllsteiner	defekte Asphaltoberfläche		?2018?	

<b>Gehwege / Barrierefreiheit</b>				
Roßstraße	beh.-gerechte Querungsstelle errichten	im Zuge Leitungsverlegung Kornmarkt	2018	
Mannheimer Straße, ab Kohlenweg	unebene Asphaltbefestigung		2018	20.000
Obere Flotz, zw. Mittlerer Flurweg u. Waldemarstraße	unebene Asphaltbefestigung		2018	

<b>Umbau von Bushaltestellen (separate Ausschreibung)</b>				
Parkstraße, Bosenheim	behindertengerechter Umbau stadtauswärts			
Marktplatz, Winzenheim	behindertengerechter Umbau stadteinwärts			
Dessauerstraße, KH	behindertengerechter Umbau stadtauswärts			
MediaMarkt, KH	behindertengerechter Umbau stadtauswärts			
August-Bechter-Straße, Ledderhoser Weg, KH	behindertengerechter Umbau stadteinwärts			

# Auszug aus



Allgemeine Zeitung



Öffentlicher Anzeiger

vom: 07.06.2018

---

## Amtliche Bekanntmachungen und Versteigerungen

---

**Tagesordnung der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr am Dienstag, den 12.06.2018, um 17:30 Uhr im Sitzungszimmer des Else-Liebler-Hauses, Stromberger Straße 1**

### Öffentliche Sitzung

1. Antrag der Fraktion SPD betr. Umbaumaßnahmen am Kornmarkt
2. Innerstädtische Entlastungsstraße
3. Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes; Satzungsbeschluss über die Änderung der Satzung der Stadt Bad Kreuznach über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern“
4. Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“;
  - a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
  - b. Beschluss über die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss)
  - c. Antrag auf Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
5. Bebauungsplan „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“ (Nr. 5/16);
  - a. Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage
  - b. Beschluss zur Satzung
6. Bebauungsplan „Korellengarten I“, (Nr. 5/2, 3. Änderung);
  - a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
  - b. Beschluss zur Offenlage und Zustimmung zum vorliegenden Entwurf
7. Bebauungsplan „Korellengarten I“, (Nr. 5/2);
  - a. Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung
  - b. Beschleunigtes Verfahren sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
8. Bebauungsplan „westlich Bingerbrücker Bahnlinie zwischen Bahnhofplatz und Viktoriastraße“ (Nr. 1A/10, 2. Änderung);
  - a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
  - b. Satzungsbeschluss
  - c. Anpassung des Flächennutzungsplans
9. Bauliches Grundschulkonzept; Auftragsvergabe
10. Mitteilungsvorlage: Städtebauliche Erneuerung, Teilprogramm Stadtumbau, ISEK „Kernbereich Bad Münster“; Vorstellung des Entwurfs zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
11. 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
12. Mitteilungen und Anfragen

### Nichtöffentliche Sitzung

13. Mitteilungen und Anfragen

Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Stadtbauamt  
Dr. Heike Kaster-Meurer, Oberbürgermeisterin

# Auszug aus

☐ Allgemeine Zeitung

☒ Öffentlicher Anzeiger

vom: 7.06.2018

## Öffentliche Bekanntmachungen

Tagesordnung der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr am Dienstag, den 12.06.2018, um 17:30 Uhr im Sitzungszimmer des Else-Liebler-Hauses, Stromberger Straße 1

### Öffentliche Sitzung

1. Antrag der Fraktion SPD betr. Umbaumaßnahmen am Kornmarkt
  2. Innerstädtische Entlastungsstraße
  3. Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes; Satzungsbeschluss über die Änderung der Satzung der Stadt Bad Kreuznach über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Kreuznacher Neustadt - historischer Stadtkern“
  4. Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“;
    - a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
    - b. Beschluss über die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss)
    - c. Antrag auf Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes
  5. Bebauungsplan „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“ (Nr. 5/16);
    - a. Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage
    - b. Beschluss zur Satzung
  6. Bebauungsplan „Korellengarten I“, (Nr. 5/2, 3. Änderung);
    - a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
    - b. Beschluss zur Offenlage und Zustimmung zum vorliegenden Entwurf
  7. Bebauungsplan „Korellengarten I“, (Nr. 5/2);
    - a. Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung
    - b. Beschleunigtes Verfahren sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
  8. Bebauungsplan „westlich Bingerbrücker Bahnlinie zwischen Bahnhofplatz und Viktoriastraße“ (Nr. 1A/10, 2. Änderung);
    - a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
    - b. Satzungsbeschluss
    - c. Anpassung des Flächennutzungsplans
  9. Bauliches Grundschulkonzept; Auftragsvergabe
  10. Mitteilungsvorlage: Städtebauliche Erneuerung, Teilprogramm Stadtbau, ISEK „Kernbereich Bad Münster“; Vorstellung des Entwurfs zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
  11. 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
  12. Mitteilungen und Anfragen
  13. Mitteilungen und Anfragen
- Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Stadtbauamt  
Dr. Heike Kaster-Meurer, Oberbürgermeisterin