Stadtverwaltung Bad Kreuznach **Beschlussvorlage**

[x] öffentlich [ ] nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
610	18.09.2017	

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	20.09.2017
Stadtrat	28.09.2017

Betreff

Bebauungsplan „Eiermarkt, zwischen Schuhgasse, Alte Poststraße, Mannheimer Straße und Poststraße“ (Nr. 1c/7);

a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

b. Beschluss zur Offenlage

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt,

a) die Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.1 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag (Anlage 2).

b) 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 beauftragen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Stadtrat	28.09.2017	

Beratung

Beratungsergebnis

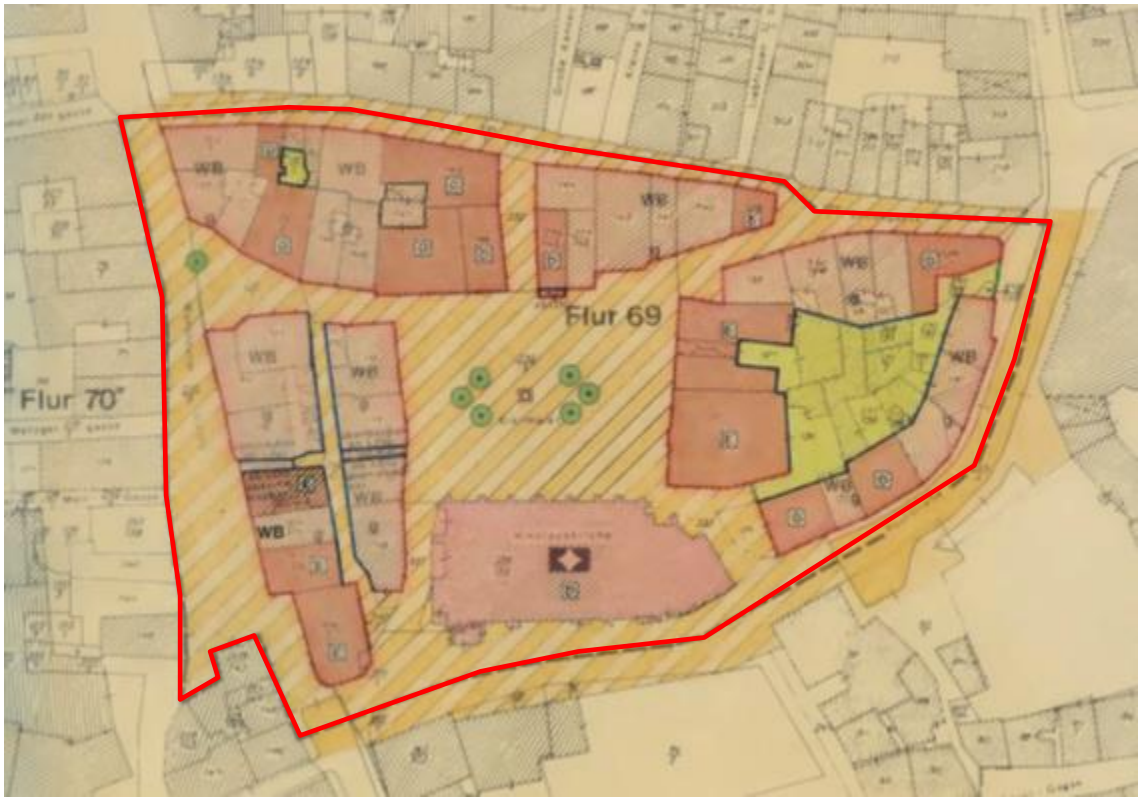
[ ] Einstimmig	[ ] Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	[ ] Laut Beschlussvorschlag	[ ] Abweichender Beschluss (Rückseite)

Beschlussausfertigungen an:

Bisherige Rechtssituation
Der Flächennutzungsplan 2005 sieht für den Planbereich gemischte Baufläche mit kirchlicher Einrichtung vor.

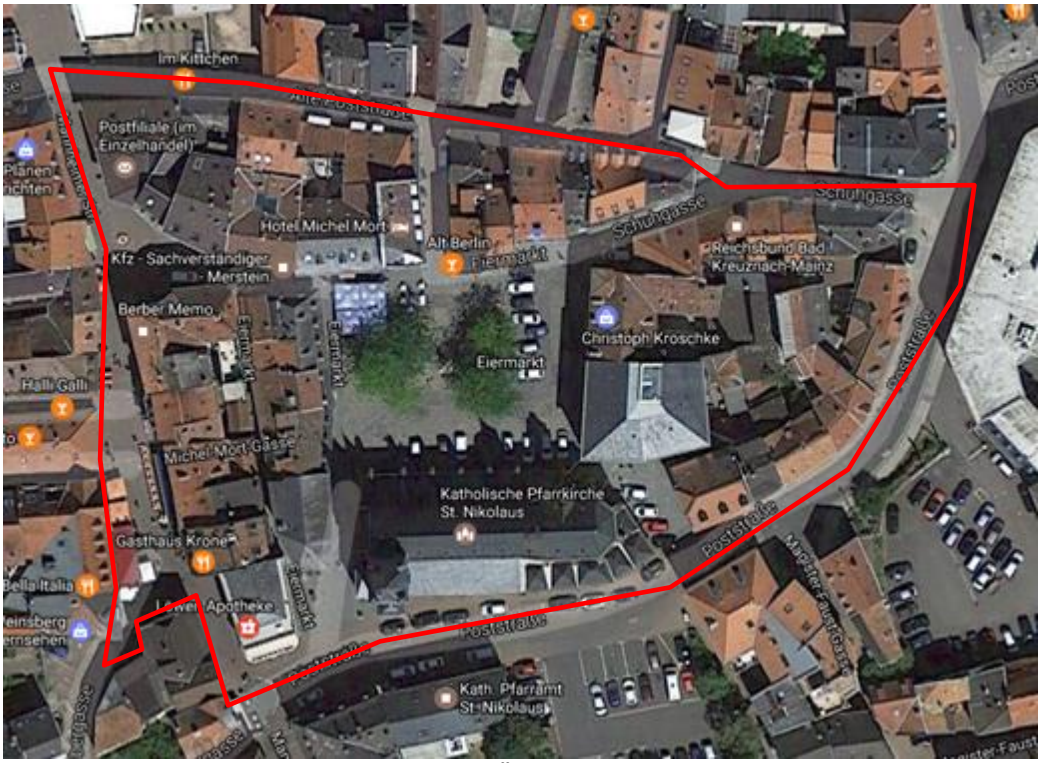
Der Bebauungsplan „“Eiermarkt“, zwischen „“Schuhgasse“, „Alte Poststraße“, Mannheimer Straße“ und „Poststraße““ (Nr. 1c/7) ist am 24.11.1994 rechtsverbindlich geworden. Für den Planbereich wird festgesetzt:

- Gestaltungsfestsetzungen zu Dachform, Fassadengestaltung und Werbeanlagen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“



Ausschnitt rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 1c/7
mit vorgesehenem Änderungsbereich

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt



Luftbild mit vorgesehenem Änderungsbereich (rot markiert)

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der laufenden Förderung aus dem städtebaulichen Förderprogramm Aktive Stadtzentren ist das Kreuznacher Innenstadtgebiet inkl. der Neustadt zu einem Sanierungsgebiet beschlossen worden. Neben privater Modernisierung liegt der Focus in einem Sanierungsgebiet auch auf der Beseitigung städtebaulicher Missstände im öffentlichen Raum.

Der Bebauungsplan soll in zwei Punkten geändert werden:

1. Punkt: Gestaltungsfestsetzungen

Die Stadt Bad Kreuznach hat im Rahmen des Städtebauförderprogramms „ Aktive Stadtzentren“ (ASZ) eine Gestaltungssatzung für die Kreuznacher Neustadt –historischer Stadtkern im Dezember 2015 beschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält Gestaltungsfestsetzungen, die nicht mit den Festsetzungen aus der Gestaltungssatzung korrespondieren. Die Gestaltungssatzung ist für die städtebauliche Sicherung und Entwicklung der Kreuznacher Neustadt vorrangig zu berücksichtigen. Um mögliche Konflikte zwischen dem gültigen Bebauungsplan und der Gestaltungssatzung in Zukunft zu vermeiden, sollen die Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes entfallen. Die Gestaltungssatzung wird die entfallenen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Gestaltung der Gebäude ersetzen.

2. Punkt: Verkehrsflächen

Zur Stärkung und Sicherung der Neustadt als attraktives historisch geprägtes Zentrum soll der innerhalb einer Denkmalzone liegende Eiermarkt in seiner Nutzung und Gestalt aufgewertet wer-

den.

Oberste Priorität für eine Wiederbelebung des Platzes bildet die Schaffung einer Aufenthaltsqualität für Fußgänger, Touristen und Radfahrer. Neue Veranstaltungsangebote, aber auch Sitzmöglichkeiten die zum Verweilen einladen sowie ein neues Beleuchtungskonzept sollen das volle Potenzial des Platzes als öffentlicher Aufenthaltsort sowie Stadtteilzentrum ausschöpfen und die städtebauliche Bedeutung für den historischen Stadtteil hervorheben. Des Weiteren soll auch das Wohnumfeld in der Neustadt und die Sicherheit der Fußgänger verbessert werden. Neben der Beruhigung des Verkehrs in diesem Bereich können damit Emissionen wie Lärm und Abgase reduziert werden. Darüber hinaus soll durch die Fußgängerzone die Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern geschäftlich und kulturell attraktiver werden.

Das Ziel der Wiederbelebung kann nur mit einer Zulassung ausschließlich von nicht motorisiertem Verkehr erreicht werden. Dazu ist jedoch eine Einziehung der Verkehrsfläche notwendig.
Eine Teileinziehung (Widmungsbeschränkung) der Verkehrsfläche nach § 37 des Landesstraßengesetzes mit dem Ziel, den Kfz.-Verkehr auszuschließen, würde im Widerspruch zu der Festsetzung „verkehrsberuhigter Bereich“ im B-Plan Nr. 1c/7 stehen. Zur Sicherung des öffentlichen Platzes und seiner Attraktivität und Aufenthaltsqualität soll deshalb der Bereich Eiermarkt von „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich“ in „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerzone“ geändert werden. Eine solche Festsetzung wurde im Bereich der Neustadt im Bebauungsplan „Zwischen Ellerbach und Poststraße“ (Nr. 1c/10) bereits festgesetzt.

Grenzbeschreibung s. Anlage 1.

Zu Beschlussvorschlag a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
Im Rahmen der Beteiligung ging keine Stellungnahme von Bürgern ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden 19 Behörden beteiligt, davon gaben 2 Anregungen ab; 1 hatten keine Bedenken und 17 gaben keine Rückmeldung ab.

Die Regionalstelle für Gewerbeaufsicht von der SGD Nord empfiehlt eine Bewertung der Gesamtlärmsituation mittels Gutachten fortzunehmen. Eine Abwägung ist dazu nicht erforderlich, da die Anregung sich auf die Gesamtsituation bezieht und somit über die Ziele der Bebauungsplanänderung hinausgeht.

Die Generaldirektion kulturelles Erbe weist auf die im Plangebiet befindlichen Denkmalschutzzonen sowie zahlreiche Einzeldenkmäler, die Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießen. Die Schutzwürdigkeit der im Änderungsbereich befindlichen Denkmalzonen sowie Einzeldenkmäler ist bekannt. Diese werden durch die mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmten Gestaltungssatzung gesichert. Aus diesem Grund ist eine Abwägung nicht erforderlich.

Zu Beschlussvorschlag b. Offenlage
Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird die Offenlage beschlossen und mit den überarbeiteten Unterlagen (siehe **Anlagen 3-5**) gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowohl der Öffentlichkeit als auch den Behörden vorgelegt.

Über das Ergebnis aus der PLUV-Sitzung vom 20.09.2017 wird in der Stadtratssitzung berichtet.

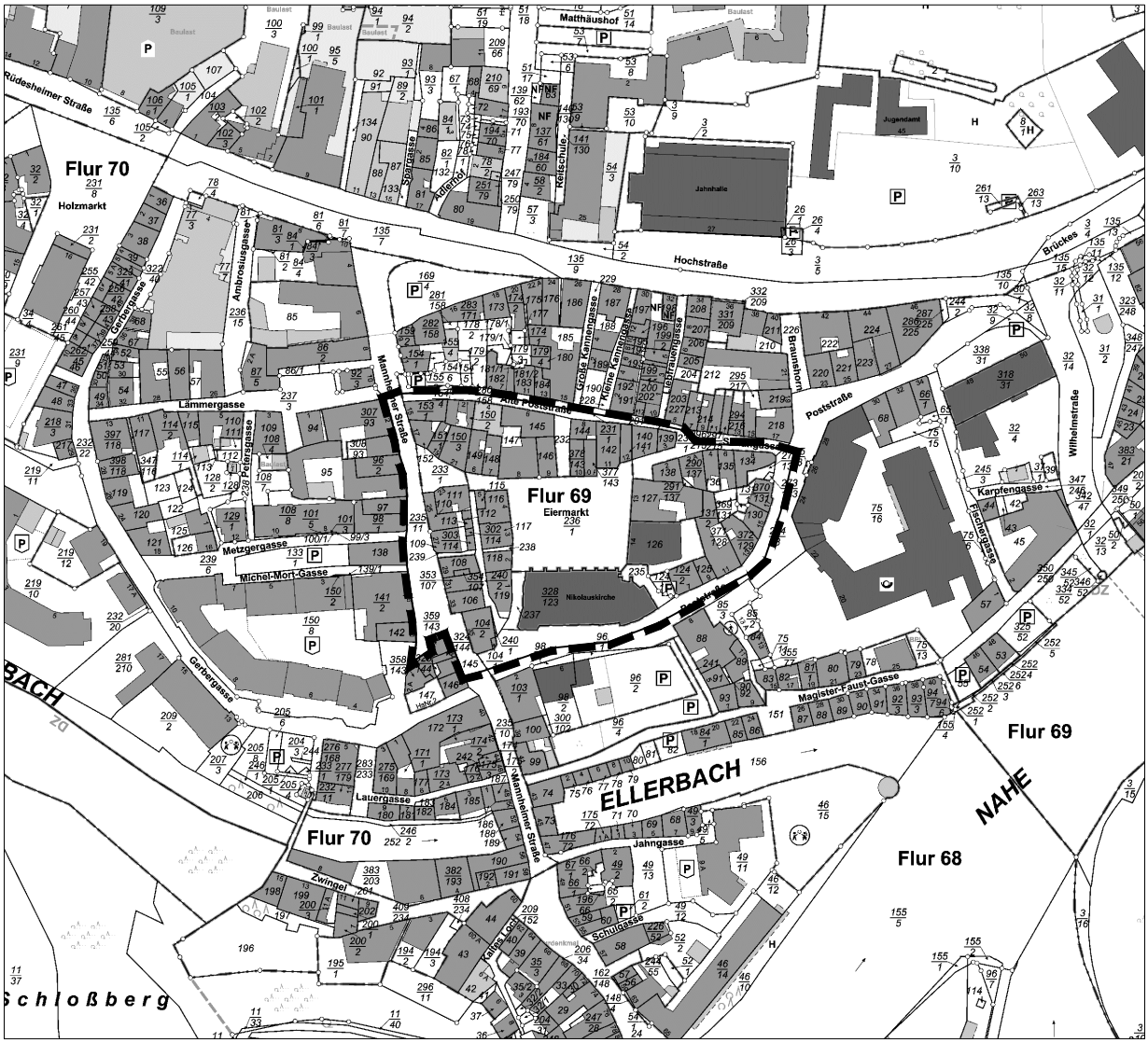
Anlagen:

1. Grenzbeschreibung
2. Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen
3. Auszug Planzeichnung
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung zum Bebauungsplan

BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH
"Für den Bereich "Eiermarkt" zwischen Schuhgasse, Alte Poststraße, Mannheimer Straße und Poststraße"
(Nr. 1c/7, 1.Änderung)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Grenzbeschreibung
Flur 69, 70
Straßenmitte Alte Poststraße, Straßenmitte Schuhgasse, Straßenmitte Poststraße, Westgrenze und Südgrenze Mannheimer Straße



Größe des Plangebietes ca. 1,0ha

M. 1:2500

Stadtverwaltung Bad Kreuznach Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Bad Kreuznach, den 01.02.2017 Im Auftrag

H:\FA61\Amt61\Vermessung\Bebauungspläne\B-Plan_1c-7_1Aenderung\Planung\Uebersicht.DWG

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan „Eiermarkt, zwischen Schuhgasse, Alte Poststraße, Mannheimer Straße und Poststraße“ (Nr. 1c/7, 1. Ä.)
Planstand 08.05.2017

Folgende Eingabesteller/innen haben sich im Rahmen der Beteiligung vom 19.05.2017 bis 06.06.2017 am Verfahren beteiligt:

Es gingen keine Anregungen von den Bürgern zum Verfahren ein.

Lfd. Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Anregung
1.			
2.			
3.			

Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Stellungnahme	Äußerung und Erörterung der Verwaltung	Abwägungsvorschlag

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

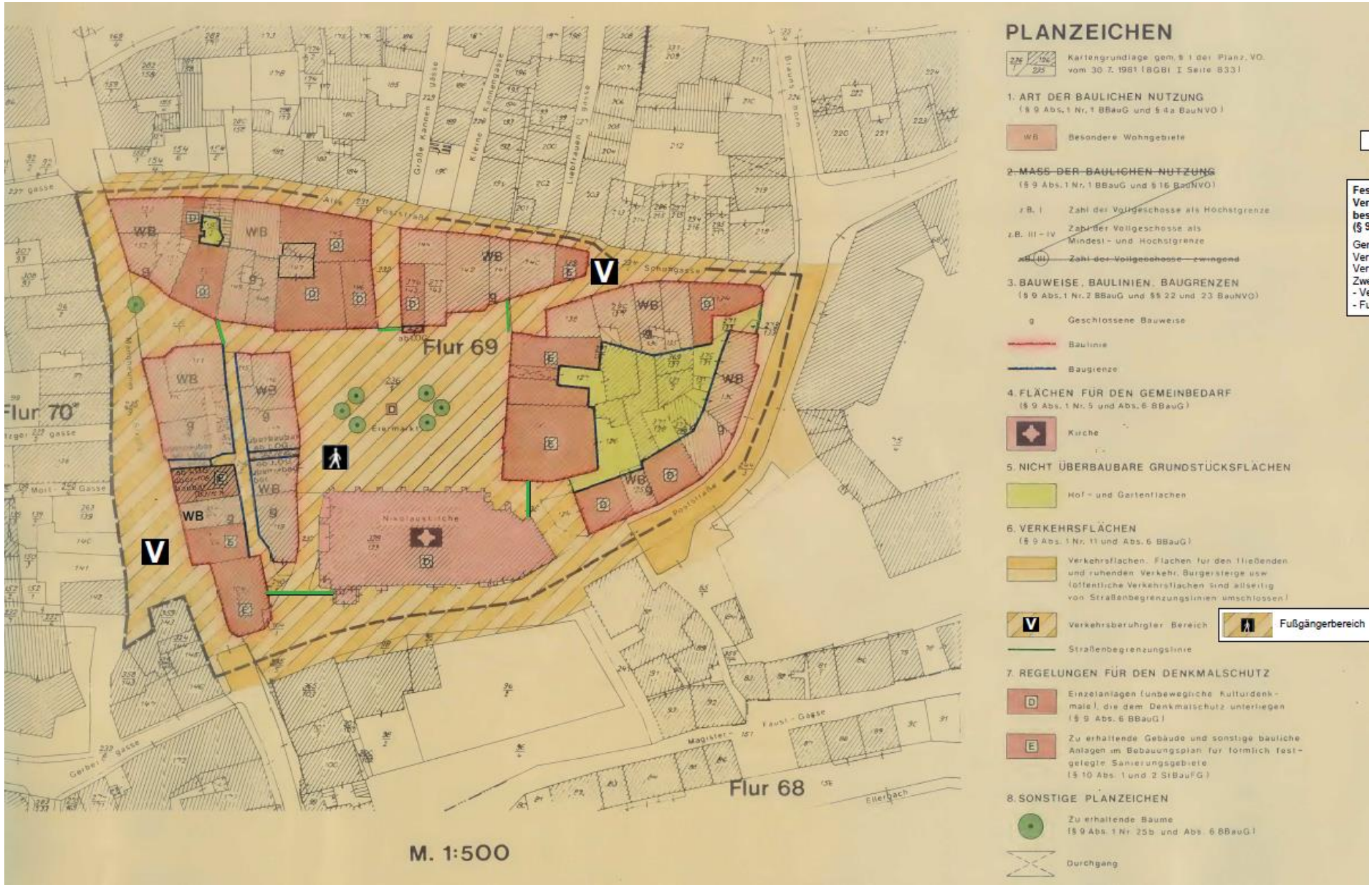
Bebauungsplan Eiermarkt, zwischen Schuhgasse, Alte Poststraße, Mannheimer Straße und Poststraße“ (Nr. 1c/7, 1. Ä.)
Planstand 08.05.2017

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.05.2017 am Verfahren beteiligt:

Lfd. Nr.	Behörde/Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregung
	Kreisverwaltung		
1.	Kreisverwaltung Büro des Landrates Brand- und Katastrophenschutz Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach		
2.	Kreisverwaltung Untere Denkmalschutzbehörde Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach		
	Obere Landesbehörden		
3.	SGD Nord Regionalst. Gewerbeaufsicht Hauptstraße 238 55743 Idar-Oberstein	23.05.2017	**Anregung**
4.	Generaldirektion kulturelles Erbe Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege Schillerplatz 44 55116 Mainz	14.06.2017	**Anregung**
5.	Generaldirektion kulturelles-Erbe Direktion Landesarchäologie Festung Ehrenbreitstein 56088 Koblenz	10.05.2017	**o.B.**
	Polizei/Bundeswehr		
6.	Polizeiinspektion Ringstraße 3 55543 Bad Kreuznach		
	Vermessung / Kataster / Grundstücke		
7.	Vermessungs- und Katasteramt Ostdeutsche Straße 28 55232 Alzey		
	Industrie / Gewerbe		
8.	Handwerkskammer Koblenz über Kreishandwerkerschaft Rüdesheimer Straße 34 55545 Bad Kreuznach		
	Verkehr		
9.	Verkehrsgesellschaft Bad Kreuznach mbH Ringstraße 128a 55543 Bad Kreuznach		
	Leitungsträger		

Lfd. Nr.	Behörde/Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregung
10.	Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach Kilianstraße 9 55543 Bad Kreuznach		
	Kirche		
11.	Stadtpfarrei Heilig Kreuz Zentrales Pfarrbüro Wilhelmstraße 37 55543 Bad Kreuznach		
	Verwaltung KH		
12.	23 Grundstücks- und Gebäudewirtschaft		
13.	30 Rechtsamt		
14.	32 Ordnungsamt		
15.	37 Amt für Brand- und Katastrophenschutz		
16.	40 Amt für Schulen, Kultur u. Sport		
17.	60 Bauverwaltung		
18.	66 Tiefbau- und Grünflächen		
19.	ABW Abwasserbeseitigungseinrichtung		

Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Stellungnahme	Äußerung und Erörterung der Verwaltung	Abwägungsvorschlag
3	SGD Nord Regionalst. Gewerbeaufsicht Hauptstraße 238 55743 Idar-Oberstein	23.05.17	Vor dem Hintergrund der bekannten Probleme wird empfohlen, die Planung zum Anlass zu nehmen, die Lärmsituation mittels Gutachten umfassend zu bewerten	Die vorgebrachte Anregung bezieht sich auf die Gesamtsituation in der Neustadt und geht somit über die Zielsetzung des Bebauungsplans hinaus.	Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.
4	Generaldirektion kulturelles Erbe Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege Schillerplatz 44 55116 Mainz	14.06.17	Im Planungsgebiet befinden sich eine Denkmalzone „Neustadt“ sowie zahlreiche Einzeldenkmäler. Einzeldenkmäler und Denkmalzonen genießen Erhaltungs- und Umgebungsschutz.	Die Schutzwürdigkeit des Planbereichs ist bekannt. Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen durch die mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmten Gestaltungssatzung zu ersetzen und somit die historische Gestalt und Strukturen der Neustadt zu sichern und zu erhalten.	Anregung wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.
5	Generaldirektion kulturelles-Erbe Direktion Landesarchäologie Festung Ehrenbreitstein 56088 Koblenz	10.05.17	Keine Bedenken/ Anregungen	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Abwägung erforderlich


PLANZEICHEN
Kartengrundlage gem. § 1 der Planz. VO. vom 30. 7. 1981 (BGBl. I Seite 833)
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 4a BauNVO)
WB Besondere Wohngebiete
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 16 BauNVO)
z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. III – IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
Zahl der Vollgeschosse zwingend
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)
g Geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze
4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BBauG)
Kirche
5. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Hof- und Gartenflächen
6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)
Verkehrsflächen. Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr, Bürgersteige usw. (öffentliche Verkehrsflächen sind allseitig von Straßenbegrenzungslinien umschlossen)
V Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich
Straßenbegrenzungslinie
7. REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BBauG)
E Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete (§ 10 Abs. 1 und 2 StBauFG)
8. SONSTIGE PLANZEICHEN
Zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BBauG)
Durchgang
Flur 69
Flur 70
Flur 68
Eiermarkt
Nikolaustiche
Poststraße
Sphangasse
Große Kannengasse
Kleine Kannengasse
Liebfrauengasse
Blaues Horn
Gerber-Gasse
Faust-Gasse
Magister-
Ellerbach
M. 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(Erster Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

1.1. Das Plangebiet wird im gesamten Bereich – mit Ausnahme des Kirchengrundstücks, das als Gemeindebedarfsfläche ausgewiesen wird – als besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen.

1.1.1. Neben den gem. § 4a (2) BauNVO zulässigen Nutzungen können als Ausnahme gem. §4a (3) 1 Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung in dem den Eiermarkt nach Osten hin begrenzenden Baublock zugelassen werden.

1.2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig, abgesehen von den erforderlichen Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern.

Ebenfalls ausgeschlossen sind die baulichen Anlagen gem. § 23 (5) Satz 2 BauNVO, oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen. Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(Zweiter Abschnitt BauNVO § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

2.1. Innerhalb der als „besonderes Wohngebiet“ ausgewiesenen Fläche gilt bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung folgendes:

Aus städtebaulichen Gründen wird im Interesse der Erhaltung der denkmalwürdigen mittelalterlichen Stadtstruktur gem. § 17 (7) BauNVO festgesetzt, dass als Höchstmaß der baulichen Nutzung die volle Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

2.2. Der Bebauungsplan enthält keine Angaben bezüglich Anzahl der Geschosse. Stattdessen wird festgesetzt, dass bei Um- und Neubaumaßnahmen die vorhandenen Trauf- und Firsthöhen beizubehalten sind. Dabei sind Abweichungen bis zu max. 30 cm zulässig.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 2. BBauG)

3.1. Für das Plangebiet wird die geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

3.2. Bei den als „denkmalwürdige Gebäude“ festgesetzten Bauflächen wird als Bauweise die Erhaltung der vorhandenen Baustruktur vorgeschrieben.

4. Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (NEU)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Gemäß Planzeichnung werden öffentliche Verkehrsflächen sowie folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

4.1. Für den Bereich Mannheimer Str., südwestlicher Teilbereich Poststraße sowie Alte Poststraße wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich und

4.2. für den Bereich „Eiermarkt“ wird gemäß § 9 Abs 1. Nr. 11 BauGB die „Verkehrs-fläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Eine Abgrenzung zur Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung sowie zu den jeweiligen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen ist durch eine Stra-

ENTWURF

ßenbegrenzungslinie und entsprechendes Symbol in der Planzeichnung gekennzeichnet.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen (ALT) - ENTFALLEN

Die textlichen Festsetzungen Punkt 4 (ALT)- Punkt 6.5 entfallen und werden von der Gestaltungssatzung „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern" der Stadt Bad Kreuznach vom 18.01.2016 ersetzt. Die Satzung zur Gestaltung von Bau- und Werbeanlagen ist als nachrichtliche Übernahme zu beachten.

5. Werbeanlagen und Automaten - ENTFALLEN

Die textlichen Festsetzungen Punkt 4 (ALT)- Punkt 6.5 entfallen und werden von der Gestaltungssatzung „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern" der Stadt Bad Kreuznach vom 18.01.2016 ersetzt. Die Satzung zur Gestaltung von Bau- und Werbeanlagen ist als nachrichtliche Übernahme zu beachten.

6. Besondere Vorschriften - ENTFALLEN

Die textlichen Festsetzungen Punkt 4 (ALT)- Punkt 6.5 entfallen und werden von der Gestaltungssatzung „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern" der Stadt Bad Kreuznach vom 18.01.2016 ersetzt. Die Satzung zur Gestaltung von Bau- und Werbeanlagen ist als nachrichtliche Übernahme zu beachten.

7. Vorschriften gem. § 123 (5) LBauO

(über die Handhabung der §§ 17 und 19 LBauO)

7.1. Der rückwärtige Bauwich ist abweichen von § 17 (3) LBauO) in der Breite zulässig, wie er sich bei voller Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ergibt, so dass er ggfls. auch ganz entfallen kann.

7.2. Die Abstände von Gebäuden und Gebäudeabschnitten an öffentlichen verkehrsflächen zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze dürfen abweichend von § 17 (13) LBauO entsprechend, den durch Baulinien festgesetzten Gebäudefluchten verringert werden.

7.3. Der Belichtungswinkel gen § 19 (3) LBauO darf abweichend von § 19 (1 und 2) in dem Umfang verringert werden, wie es sich aus den Festsetzungen bezüglich der Baulinie, Traufhöhe, Dachneigung, Dachüberstand und Aufbauten ergibt.

7.4. Abstände zur Wahrung des Wohnfriedens von Außenwänden von Wohngebäuden, die notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nach § 67 (3) LBauO enthalten, dürfen abweichend von § 19 (4) LBauO entsprechend den durch Baulinien festgesetzten Gebäudefronten verringert werden.

8. Ausnahmen

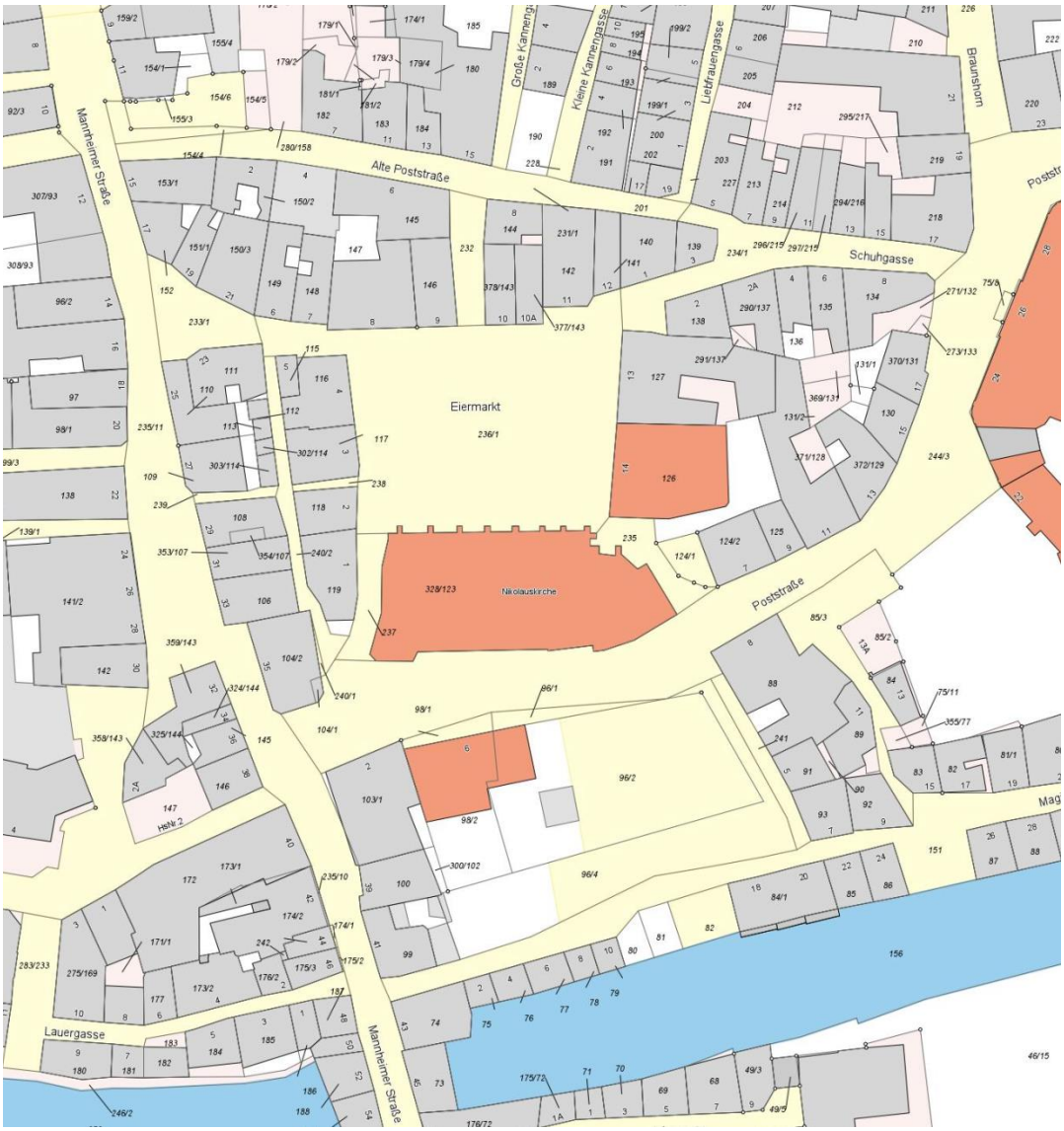
Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich der Traufhöhe bei mit Baugrenzen versehenen Bauteilen. Hier sind als Ausnahme Abweichungen von der vorh. Traufhöhe bis zu max. 1,00 m zulässig.

Oberbürgermeisterin
Frau Kaster-Meurer

..... Bad Kreuznach, den .....

ENTWURF

Bebauungsplan „Eiermarkt, zwischen Schuhgasse, Alte Poststraße, Mannheimer Straße und Poststraße“ (Nr. 1c/7,1. Änderung)



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

I. Allgemeines ... 1

I.I. Rechtsgrundlagen ... 1

I.II. Lage des Plangebietes und verkehrliche Anbindung ... 1

I.III. Geltungsbereich ... 2

II. Erfordernis der Planung, Planungsziele (§1 Abs. 3 BauGB) ... 3

II.I. Planungsanlass - Beschreibung der Maßnahmen ... 3

II.II. In Betracht kommende anderweitige Lösungen ... 4

II.III. Ziele und Zwecke der Planung ... 4

III. Das Verfahren ... 5

III.I. Aufstellungsbeschluss ... 6

III.II. Beteiligung ... 6

III.II.1. Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB) und Beteiligung der Behörden (§4 Abs.1 BauGB) ... 6

III.II.2. Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB) und Beteiligung der Behörden (§4 Abs.2 BauGB) - Offenlage ... 6

IV. Planinhalte (§ 9 BauGB) ... 7

IV.I. Festsetzungen ... 7

IV.I.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB) ... 7

IV.I.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB) ... 7

IV.I.3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ... 7

IV.I.4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen (ALT) ENTFALLEN ... 8

IV.I.4. (NEU) Verkehrsflächen ... 8

IV.I.5. Werbeanlagen und Automaten - ENTFALLEN ... 9

IV.I.6. Besondere Vorschriften - ENTFALLEN ... 9

IV.I.7. Vorschriften gem. § 123 (5) LBauO ... 9

V. Einfügen in die räumliche Gesamtplanung - Bauleitplanung ... 11

VI. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 13

VII. Bodenordnung - Statistik ... 13

VII.I. Bodenordnende Maßnahmen und Kosten ... 13

Abbildungen

Abb. 1 Lage des Plangebietes ... 1

Abb. 2 Auszug aus der Grenzbeschreibung des Bebauungsplanes Nr. 1c/7, 1.Änderung ... 2

Abb. 3 Auszug aus dem LEP IV ... 11

Abb. 4 Auszug aus dem RROP 2014 ... 11

Abb. 5 Auszug aus dem FNP 2005 ... 12

I. Allgemeines

I.I. Rechtsgrundlagen[1]

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

I.II. Lage des Plangebietes und verkehrliche Anbindung

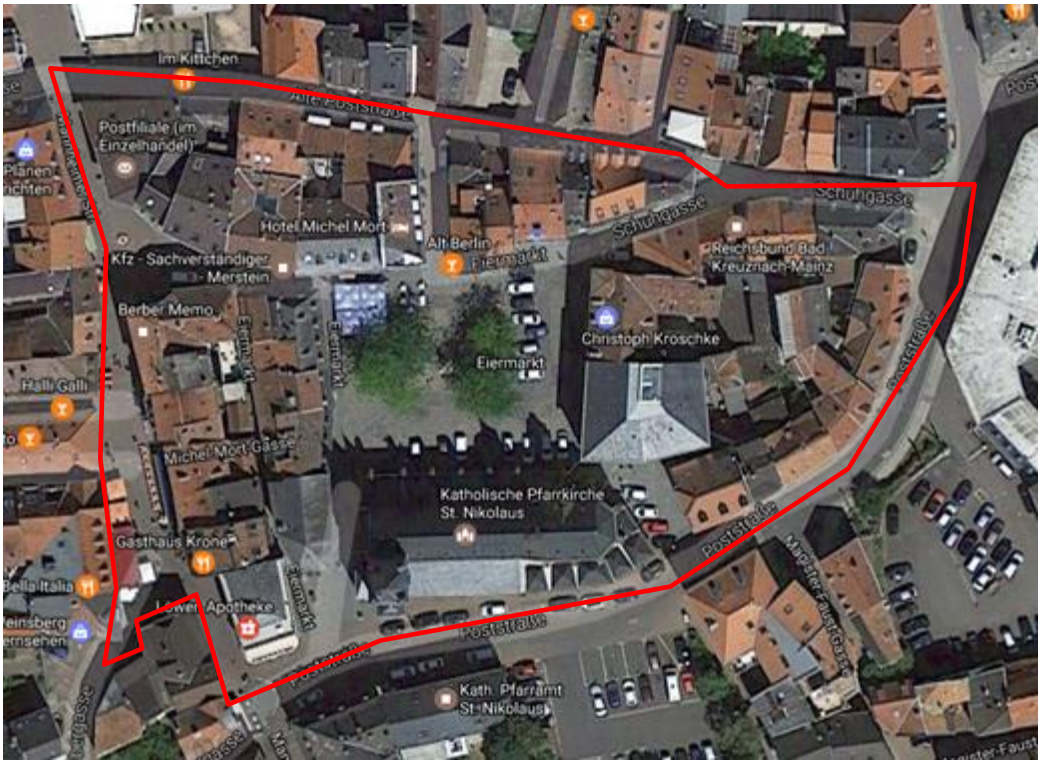


Abb. 1 Lage des Plangebietes[2]

Das Plangebiet befindet sich in der Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern. Es befindet sich nördlich des Ellerbachs am zentralen Platz „Eiermarkt“ und nordöstlich des Schloßparks. Westlich wird das Plangebiet durch die Mannheimer Straße mit dem Salzmarkt und Süden und Süd-Osten durch die Poststraße begrenzt, im Norden grenzt die Schuhgasse das Gebiet ab. Das Gebiet wird durch die Mannheimer Straße sowie Poststraße für Anwohner

[1] Jeweils in der aktuellen Fassung falls nichts anderes genannt

[2] Luftbild 2010, ohne Maßstab.

erschlossen. Im Zentrum befindet sich der zentrale Platz „Eiermarkt“ sowie die St. Nikolaus Kirche.

I.III. Geltungsbereich

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1c/7, 1.Änderung

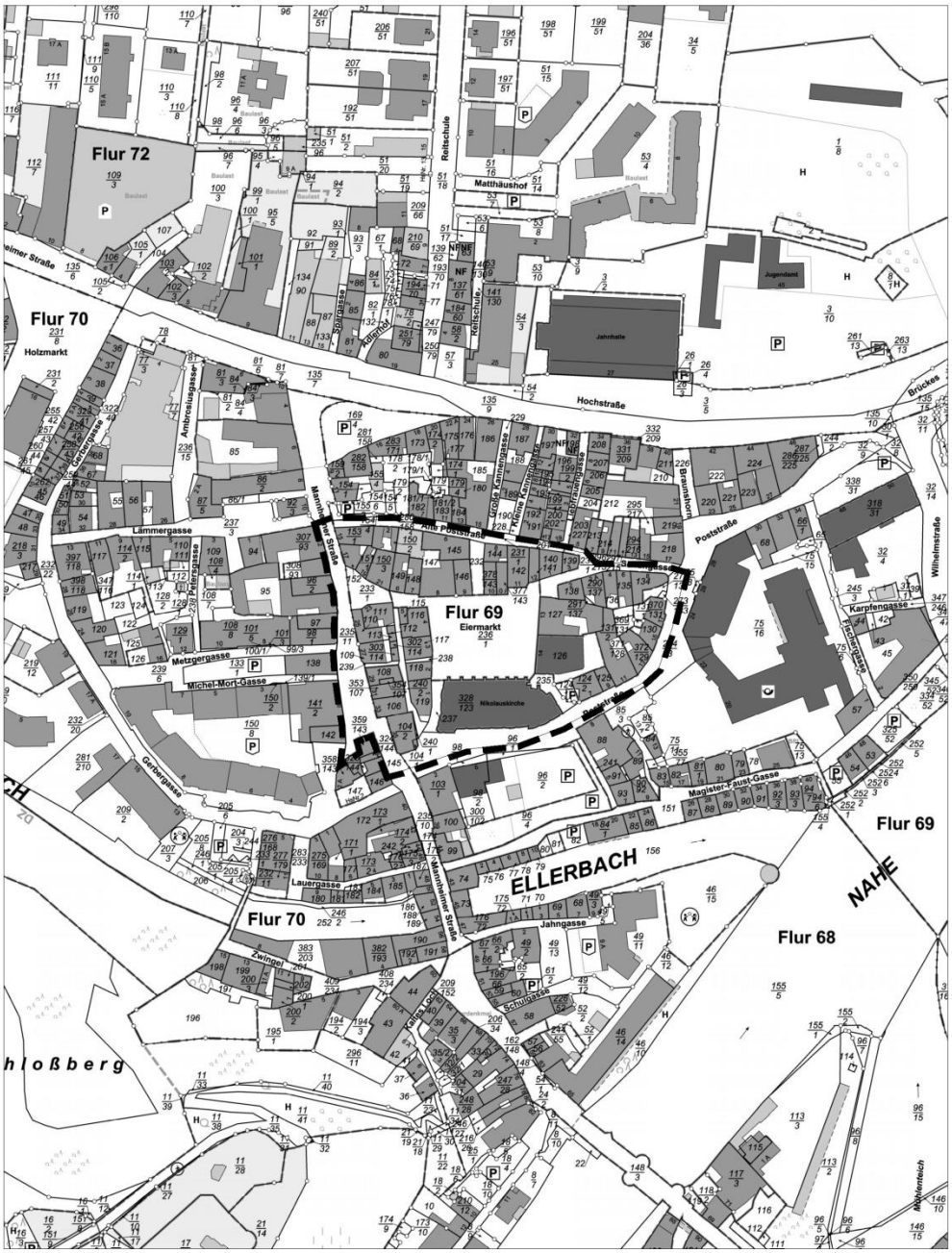


Abb. 2 Auszug aus der Grenzbeschreibung des Bebauungsplanes Nr. 1c/7, 1.Änderung [3]

Grenzbeschreibung
Flur 69, 70
Straßenmitte Alte Poststraße, Straßenmitte Schuhgasse, Straßenmitte Poststraße, Westgrenze und Südgrenze Mannheimer Straße.

[3] Auszug aus der Grenzbeschreibung - Stadtverwaltung Bad Kreuznach, ohne Maßstab.

II. Erfordernis der Planung, Planungsziele (§1 Abs. 3 BauGB)

II.I. Planungsanlass - Beschreibung der Maßnahmen

A. Gestaltungsfestsetzungen

Mit dem Beschluss vom 18.01.2016 des Stadtrats tritt die Gestaltungssatzung „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern“, der Stadt Bad Kreuznach, in Kraft. Sie dient dem Schutz und der Sicherung der historisch geprägten Stadtgestalt und mittelalterlichen städtebaulichen Strukturen der Kreuznacher Neustadt. Die veralteten Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes werden zur Förderung eines harmonischen Stadtbildes durch die Gestaltungssatzung ersetzt.

Die Gestaltungssatzung stellt eine zentrale Standardregelung zum Erhalt des städtebaulichen Charakters der Kreuznacher Neustadt dar. Ein harmonisches Stadtbild soll sowohl durch optische als auch durch bauliche Aufwertung entstehen. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sollen mit Gestaltungsmaßnahmen aus Neu- und Umbauprojekten in ihrer Ausgestaltung korrespondieren. Durch zentrale Festsetzungen zur Gliederung der Baukörper und Dachlandschaften, zu Fassaden, zu Materialien und Farben, Ausgestaltung der Schaufenster, Fenster, Türen, Rollläden und Fensterläden, Werbeanlagen, Gestaltung der Fassaden, Podeste sowie Festsetzungen zu Markisen und Nebenanlagen fungiert die Gestaltungssatzung als zentrales Regelwerk zum Erhalt des städtebaulichen Charakters der Kreuznacher Neustadt. Die Gestaltungssatzung mit ihren detaillierten Regelungen löst die bisher generalisierenden textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.0 – 6.5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen ab.

Begründung zu § 1 Gestaltungssatzung (Stand 18.01.2016):

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die „Kreuznacher Neustadt- historischer Stadtkern“, in dem die historische Baustruktur prägend und am Stadtbild ablesbar ist.

Für das Gebiet der Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern bieten sich gemeinsame Gestaltungsvorschriften an, da der Bereich kulturell, historisch und auch städtebaulich eine Einheit darstellt.

Durch die Aufnahme der Stadt Bad Kreuznach in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadtzentren“ im Jahr 2012 wurde vorab ein integriertes Innenstadtkonzept, das sogenannte ISEK, erarbeitet. Für den Bereich der Kreuznacher Neustadt wurde schon in diesem Zusammenhang eine Bestandsaufnahme durchgeführt, die u.a. auch die Siedlungsentwicklung / Historische Struktur der Neustadt darstellt und entsprechende städtebauliche Missstände, funktionale und gestalterische Mängel sowie Qualitäten, Potenziale und Handlungsansätze identifiziert. Aufgrund der umfassenden Bestandsaufnahme und –Analyse wurden Handlungsempfehlungen bzw. Maßnahmen vorgeschlagen – darunter auch das Erstellen einer Gestaltungssatzung (vgl. Maßnahme A 02).

In der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz, Kreis Bad Kreuznach, Stadt Bad Kreuznach befindet sich nahezu das gesamte Plangebiet innerhalb einer Denkmalzone (kennzeichnendes Straßen-, Platz- oder Ortsbild gem. § 3, § 5 Abs. 3 DSchPflG). Des Weiteren befindet sich eine Vielzahl an Einzeldenkmälern, die das Stadtbild positiv prägen, im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

Begründung zu § 2 Gestaltungssatzung (Stand 18.01.2016):

Ziel der Satzung ist es, städtebauliche Ensembles, Einzelgebäude aber auch Straßenräume und Freiflächen zu erhalten und fort zu entwickeln. Die Gestaltungssatzung dient dabei der Steuerung von Neubaumaßnahmen, Umbauten sowie Sanierungen für das sensible „Herzstück“ „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern“. Die Satzung soll auf diesem Weg der Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses dienen und zur Weiterentwicklung einer vielfältigen, aber harmonischen Stadtgestalt beitragen.

Neubaumaßnahmen, bauliche Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen sowie Werbeanlagen müssen in Maßstab, Form, Gliederung, Material und Farbe das Stadtbild und die Eigenart des Straßenraumes berücksichtigen und sich dabei in die ihre Umgebung prägenden Bebauungsstrukturen

einfügen. Daher werden die in der vorliegenden Gestaltungssatzung bezeichneten öffentlichkeitswirksamen Veränderungen nun genehmigungspflichtig.

Durch die Gestaltungssatzung wird nun eine über die der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vorgeschriebene Genehmigungspflicht hinaus in der Kreuznacher Neustadt eingeführt.

Die Anbringung von z.B. einer Werbeanlage oder auch ein Bauvorhaben sind durch die untere Bauaufsichtsbehörde vorab zu genehmigen. Hierzu ist vor der Ausführung ein Antrag zu stellen und die Erteilung einer Genehmigung abzuwarten.

Antragsformulare erhalten Sie auf der Internetseite der Stadtverwaltung Bad Kreuznach oder direkt in der Fachabteilung Bauordnung und Gebäudewirtschaft in der Viktoriastraße 13 in Bad Kreuznach. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach durch den Bauherren zu beantragen.

B. Verkehrsflächen

Zur Sicherung des öffentlichen Raumes für den nicht motorisierten Verkehr ist eine Ergänzung der baurechtlichen Festsetzung „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich“ notwendig. Der Bebauungsplan Nr. 1c7 setzt lediglich „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich“ sowie „Verkehrsfläche für den fließenden und ruhenden Verkehr“ fest.

Die Bebauungsplanänderung dient der Stärkung und Sicherung der Neustadt als attraktives historisch geprägtes Zentrum. Insbesondere soll damit der innerhalb einer Denkmalzone liegende Eiermarkt in seiner Nutzung und Gestalt aufgewertet werden.

II.II. In Betracht kommende anderweitige Lösungen

Eine Alternative zur unter II.I. A. vorgestellten Maßnahme kommt nicht in Frage. Die bestehenden Bebauungspläne in der Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern decken nicht die gesamte Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern ab. Dies führte in der Vergangenheit immer wieder zu Problemen, da keine einheitlichen Regelungen im gesamten Plangebiet angewendet werden konnten. In Teilbereichen gab es gestalterische Regelungen, die jedoch nicht hinreichend konkret waren. In anderen Teilen gab es keinerlei Regelungen, so dass der Bürger sich ungerecht behandelt fühlte aufgrund der inhomogenen Regelungen. Mit Aufhebung der textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.0 – 5.2.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen sind die Regelungen der Gestaltungssatzung anzuwenden, die einheitlich für das gesamte Gebiet der Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern gelten.

Eine Alternative zur unter II.I. B. vorgestellter Maßnahme kommt nicht in Frage. Nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1c/7 und seinen Festsetzungen zur Verkehrsflächen ist eine Umwidmung des Platzes Eiermarkt zum Fußgängerbereich und der geplanten Aufwertung des Platzes nicht möglich. Eine Teileinziehung gemäß § 37 Landesstraßengesetzes erfolgt nach dem kommunalen Baurecht. Ist eine Fläche bzw. Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche ohne Nutzungseinschränkungen festgesetzt kann diese der Öffentlichkeit nicht entzogen werden.

II.III. Ziele und Zwecke der Planung

1. Gestaltungsfestsetzungen

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es die Grundlage für einheitliche Regelungen bzgl. Gestaltung in der Kreuznacher Neustadt - historischer Stadtkern zu schaffen. Es werden lediglich die textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.0 – 5.2.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen gestrichen. Alle anderen textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen gelten unverändert fort.

2. Verkehrsflächen

Zur Stärkung und Sicherung der Neustadt als attraktives historisch geprägtes Zentrum soll der innerhalb einer Denkmalzone liegende Eiermarkt in seiner Nutzung und Gestalt aufgewertet werden. Das Ziel der Wiederbelebung kann nur mit einer Zulassung ausschließlich von nicht motorisiertem Verkehr erreicht werden. Dazu ist jedoch eine Einziehung der Verkehrsfläche notwendig. Eine Teileinziehung (Widmungsbeschränkung) der Verkehrsfläche nach § 37 des Landesstraßengesetzes mit dem Ziel, den Kfz.-Verkehr auszuschließen, würde im Widerspruch zu der Festsetzung „verkehrsberuhigter Bereich“ im B-Plan Nr. 1c/7 stehen. Zur Sicherung des öffentlichen Platzes und seiner Attraktivität und Aufenthaltsqualität soll deshalb der Bereich Eiermarkt von „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich“ in „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerzone“ geändert werden. Eine solche Festsetzung wurde im Bereich der Neustadt im Bebauungsplan „Zwischen Ellerbach und Poststraße“ (Nr. 1c/10) bereits festgesetzt.

III. Das Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Nach Vorliegen der Entwurfsplanung für die 1. Änderung des Bebauungsplans und Prüfung durch die Verwaltung sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt, da

- der Bebauungsplan Nr. 1 c/7 1. Änderung eine innerhalb des Siedlungskörpers gelegene Fläche umfasst und damit die Innenentwicklung - einheitliche Regelungen bzgl. Gestaltung in der Kreuznacher Neustadt - historischer Stadtkern - zum Ziel hat,
- die nach § 19 BauNVO zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² 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,
- keine im Rahmen der Natura 2000-Gebietskulisse benannten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld vorhanden sind und somit durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

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.

III.I. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr am 23.03.2017 vorbereitet und am 30.03.2017 im Stadtrat gemäß § 2 Abs.1 BauGB gefasst.

III.II. Beteiligung

III.II.1. Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB) und Beteiligung der Behörden (§4 Abs.1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung wird im Zeitraum vom 19.05.2017 -06.06.2017 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben 0 Bürger Anregungen vorgebracht.

Mangels Anregungen von den Bürgern ist eine Abwägung nicht erforderlich.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden 19 Behörden zur Stellungnahme aufgefordert. 3 haben eine Stellungnahme abgegeben, 1 hatten keine Anregungen, 16 haben nicht geantwortet.

Die SGD Nord Regionalstelle Gewerbeaufsicht empfiehlt vor dem Hintergrund der bekannten Probleme, die Planung zum Anlass zu nehmen, die Lärmsituation mittels Gutachten umfassend zu bewerten.

Die Generaldirektion kulturelles Erbe, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege weist auf die im Planungsgebiet sich befindende Denkmalzone „Neustadt“ sowie zahlreiche Einzeldenkmäler. Die Einzeldenkmäler sowie Denkmalzonen genießen Erhaltungs- und Umgebungsschutz.

Im Rahmen der Abwägung werden alle Anregungen zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist in beiden Fällen nicht erforderlich.

III.II.2. Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB) und Beteiligung der Behörden (§4 Abs.2 BauGB) - Offenlage

Die Offenlage wurde am 26.09.2017 durch den Stadtrat beschlossen und am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Die Offenlage fand vom _____ - _____ statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen xx Anregungen ein.

Die Anregungen der Bürger befassten sich mit. Xxx

Ergebnis der Abwägung ist:xxxx

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden mit Schreiben vom _____ XX Behörden zur Stellungnahme aufgefordert. Es gingen XX abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein.

Es wurden Hinweise zu XXX gegeben

Ergebnis der Abwägung

IV. Planinhalte (§ 9 BauGB)

Bestandteile der Satzung sind die Bebauungsplanurkunde sowie die textlichen Festsetzungen gemäß §9 BauGB. Die Planzeichnung wird ergänzt sowie alle textlichen Festsetzungen bleiben unverändert erhalten. Es werden lediglich die textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.0 – 6.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen aufgehoben. Eine neue Festsetzung unter Punkt 4 Verkehrsflächen wird ergänzt.

IV.I. Festsetzungen

IV.I.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan Nr. 1c/7 unter Punkt 1.0 -1.2 bleiben unverändert erhalten:

1. <u>Art der baulichen Nutzung</u>
(Erster Abschnitt BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG)

1.1. Das Plangebiet wird im gesamten Bereich – mit Ausnahme des Kirchengrundstücks, das als Gemeindebedarfsfläche ausgewiesen wird – als besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen.

1.1.1. Neben den gem. § 4a (2) BauNVO zulässigen Nutzungen können als Ausnahme gem. §4a (3) 1 Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung in dem den Eiermarkt nach Osten hin begrenzenden Baublock zugelassen werden.

1.2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig, abgesehen von den erforderlichen Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern.
Ebenfalls ausgeschlossen sind die baulichen Anlagen gem. § 23 (5) Satz 2 BauNVO, oberirdische Versorgungsleitungen, Leitungsmaste und ähnliche oberirdische Anlagen. Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

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

Die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan Nr. 1c/7 unter Punkt 2.0 -2.2 bleiben unverändert erhalten:

2. <u>Maß der baulichen Nutzung</u>

2.1. Innerhalb der als „besonderes Wohngebiet“ ausgewiesenen Fläche gilt bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung folgendes:
Aus städtebaulichen Gründen wird im Interesse der Erhaltung der denkmalwürdigen mittelalterlichen Stadtstruktur gem. § 17 (7) BauNVO festgesetzt, dass als Höchstmaß der baulichen Nutzung die volle Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

2.2. Der Bebauungsplan enthält keine Angaben bezüglich Anzahl der Geschosse. Stattdessen wird festgesetzt, dass bei Um- und Neubaumaßnahmen die vorhandenen Trauf- und Firsthöhen beizubehalten sind. Dabei sind Abweichungen bis zu max. 30 cm zulässig.

IV.I.3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die textlichen Festsetzungen zur Bauweise aus dem Bebauungsplan Nr. 1c/7 unter Punkt 3.0 bleiben unverändert erhalten:

3. <u>Bauweise</u>
(§ 22 BauNVO), § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG

3.1. Für das Plangebiet wird die geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

3.2. Bei den als „denkmalwürdige Gebäude“ festgesetzten Bauflächen wird als Bauweise die Erhaltung der vorhandenen Baustruktur vorgeschrieben.

IV.I.4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen (ALT) ENTFALLEN

Festsetzungen Bebauungsplan 1c7

Der rechtgültige Bebauungsplan Nr. 1c7 setzt in seinen textlichen Festsetzungen Nr. 4 Regelungen zur Äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen fest.

Festsetzungen 1. Änderung

Die textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 1c/7 Punkt 4.0 (ALT) entfallen und werden von der Gestaltungssatzung „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern“ der Stadt Bad Kreuznach vom 18.01.2016 ersetzt.

Begründung zur Änderung

Mit dem Beschluss vom 18.01.2016 des Stadtrats tritt die Gestaltungssatzung „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern“, der Stadt Bad Kreuznach, in Kraft. Sie dient dem Schutz und der Sicherung der historisch geprägten Stadtgestalt und mittelalterlichen städtebaulichen Strukturen der Kreuznacher Neustadt. Die veralteten Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes werden zur Förderung eines harmonischen Stadtbildes durch die Gestaltungssatzung ersetzt.

IV.I.4. (NEU) Verkehrsflächen

Festsetzungen Bebauungsplan 1c7

Der rechtgültige Bebauungsplan Nr. 1c7 setzt in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB Verkehrsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigten fest.

Festsetzungen 1. Änderung

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1c7 in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen werden in der 1. Änderung ergänzt und textlich festgesetzt. Die neue Festsetzung Nr. 4 setzt folgendes fest:

4. <u>Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</u>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Gemäß Planzeichnung werden öffentliche Verkehrsflächen sowie folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

4.1. Für den Bereich Mannheimer Str., südwestlicher Teilbereich Poststraße sowie Alte Poststraße wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich und

4.2. für den Bereich „Eiermarkt“ wird gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 11 BauGB die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Eine Abgrenzung zur Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung sowie zu den jeweiligen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen ist durch eine Straßenbegrenzungslinie gekennzeichnet.

Begründung zur Änderung

Eine Wiederbelebung des Eiermarkts kann nur mit einer Zulassung ausschließlich von nicht motorisiertem Verkehr auf dem Eiermarkt erreicht werden. Dazu ist jedoch eine Einziehung der Verkehrsfläche notwendig. Eine Teileinziehung (Widmungsbeschränkung) der Verkehrsfläche nach § 37 des Landesstraßengesetzes mit dem Ziel, den Kfz.-Verkehr auszuschließen, würde im Widerspruch zu der Festsetzung „verkehrsberuhigter Bereich“ im Bebauungsplan Nr. 1c/7 stehen. Für eine Widmungsbeschränkung im Bereich des Eiermarkts wird deshalb die Festsetzung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich“ in „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerzone“ geändert und textlich wie zeichnerisch ergänzt.

IV.I.5. Werbeanlagen und Automaten - ENTFALLEN

Festsetzungen Bebauungsplan 1c7

Der rechtgültige Bebauungsplan Nr. 1c7 setzt in seinen textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 -5.3 Regelungen zu Werbeanlagen und Automaten fest.

Festsetzungen 1. Änderung

Die textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 1c/7 Punkt 5.1-5.3 entfallen und werden von der Gestaltungssatzung „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern“ der Stadt Bad Kreuznach vom 18.01.2016 ersetzt.

Begründung zur Änderung

Mit dem Beschluss vom 18.01.2016 des Stadtrats tritt die Gestaltungssatzung „Kreuznacher Neustadt – historischer Stadtkern“, der Stadt Bad Kreuznach, in Kraft. Sie dient dem Schutz und der Sicherung der historisch geprägten Stadtgestalt und mittelalterlichen städtebaulichen Strukturen der Kreuznacher Neustadt. Die veralteten Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes werden zur Förderung eines harmonischen Stadtbildes durch die Gestaltungssatzung ersetzt.

IV.I.6. Besondere Vorschriften - ENTFALLEN

IV.I.7. Vorschriften gem. § 123 (5) LBauO

Die textlichen Festsetzungen zu den Vorschriften gem. § 123 (%) LBO aus dem Bebauungsplan Nr. 1c/7 unter Punkt 7.1 -7.4 bleiben unverändert erhalten:

7. <u>Vorschriften</u> (über die Handhabung der §§ 17 und 19 LBauO)

7.1. Der rückwärtige Bauwich ist abweichen von § 17 (3) LBauO) in der Breite zulässig, wie er sich bei voller Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ergibt, so dass er ggfls. auch ganz entfallen kann.

7.2. Die Abstände von Gebäuden und Gebäudeabschnitten an öffentlichen Verkehrsflächen zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze dürfen abweichend von § 17 (13) LBauO entsprechend, den durch Baulinien festgesetzten Gebäudefluchten verringert werden.

7.3. Der Belichtungswinkel gen § 19 (3) LBauO darf abweichend von § 19 (1 und 2) in dem Umfang verringert werden, wie es sich aus den Festsetzungen bezüglich der Baulinie, Traufhöhe, Dachneigung, Dachüberstand und Aufbauten ergibt.

7.4. Abstände zur Wahrung des Wohnfriedens von Außenwänden von Wohngebäuden, die notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nach § 67 (3) LBauO enthalten, dürfen abweichend von § 19 (4) LBauO entsprechend den durch Baulinien festgesetzten Gebäudefronten verringert werden.

8. Ausnahmen

Die textlichen Festsetzungen zu Ausnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 1c/7 unter Punkt 8.0 bleiben unverändert erhalten.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich der Traufhöhe bei mit Baugrenzen versehenen Bauteilen. Hier sind als Ausnahme Abweichungen von der vorh. Traufhöhe bis zu max. 1,00 m zulässig.

V. Einfügen in die räumliche Gesamtplanung - Bauleitplanung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes steht im Einklang mit den Aussagen des Landesentwicklungsprogramms **LEP IV**[4], das Bad Kreuznach als Mittelzentrum ausweist. Bad Kreuznach leistet dabei für den Verflechtungsbereich eine vollständige Versorgung mit allen mittelzentralen Funktionen.

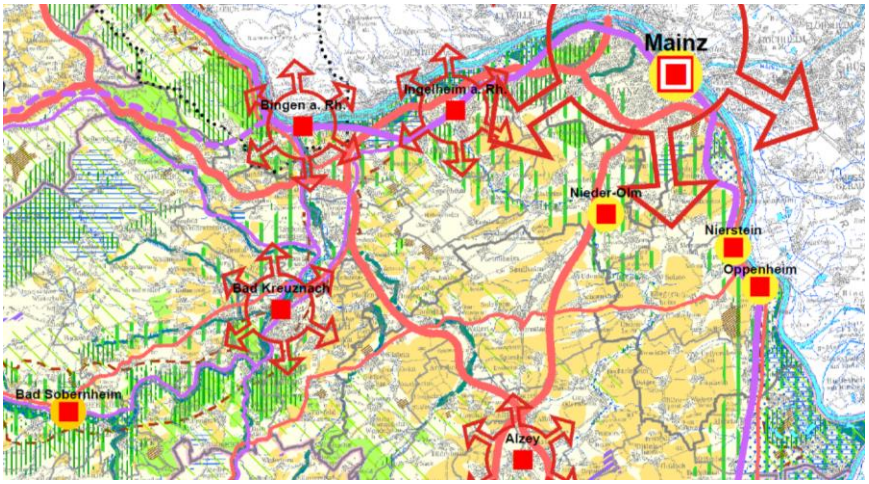


Abb. 3 Auszug aus dem LEP IV

Der regionale Raumordnungsplan **RROP** [5] weist die Stadt als Mittelzentrum im Grundnetz aus und ist dabei als landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt sowie sonstiger projektbezogener Entwicklungsschwerpunkt ausgewiesen. Folgende drei besondere Funktionen werden zugeordnet:

- ➔ **Gewerbe:** Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Ausweisung u. Entwicklung der Gewerbeflächen.
- ➔ **Wohnen:** Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Ausweisung von Wohnbauflächen.
- ➔ **Fremdenverkehr:** Als anerkannter Kur und Erholungsort und Fremdenverkehrsgemeinde, verstärkter Ausbau der Erholungsinfrastruktur.

Abb. 4 Auszug aus dem RROP 2014

Im RROP 2014 wird die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

---

4 Beschluss der Rechtsverordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) durch den Ministerrat am 7.10.2008. Gemäß § 8 Abs. 1 S. 7 LPlG durch Rechtsverordnung vom 14.10.2008 rechtsverbindlich erklärt.

5 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe; Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, Mainz 2014, genehmigt durch Genehmigungsbescheid des Ministers des Innern und für Sport - Oberste Landesplanungsbehörde - vom 21.10.2015; Darstellung ohne Maßstab.

Der **Flächennutzungsplan 2005**[6] stellt für den Bereich Wohnbauflächen gemischte Bauflächen dar.

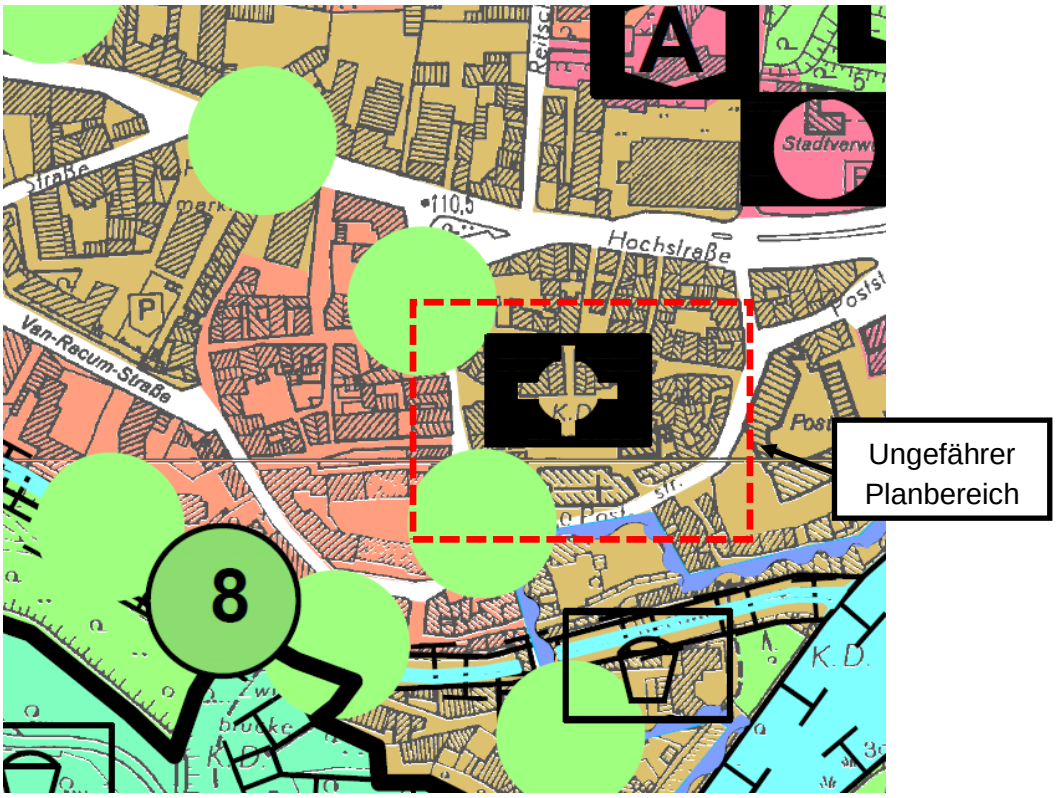


Abb. 5 Auszug aus dem FNP 2005[7]

Für den in Rede stehenden Bereich besteht seit 1983 der rechtsverbindliche **Bebauungsplan**[8] "„Eiermarkt, zwischen Schuhgasse, Alte Poststraße, Mannheimer Straße und Poststraße“ (Nr. 1c/7).

Der Bebauungsplan Nr. 1c/7 wird textlich geändert und die Planzeichnung ergänzt.

Die übergeordneten Planungen sind davon nicht berührt und eine Übereinstimmung bleibt damit gegeben.

6 Beschluss des Stadtrates am 24.02.2005; Genehmigung der Oberen Landesplanungsbehörde am 27.06.2005; Bekanntmachung am 20.07.2005.

7 FNP 2005 Stadt Bad Kreuznach; Darstellung ohne Maßstab.

8 Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 21.05.1987; öffentliche Bekanntmachung am 24.11.1994.

VI. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Umweltschützende Belange sind nach § 1a BauGB für die Abwägung zu benennen. Für Bebauungspläne nach § 13a ist jedoch kein Umweltbericht/-prüfung erforderlich. Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die Streichung der gestalterischen Festsetzungen ergeben sich keinerlei Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden umweltschützenden Belange wie

- Boden
- Klima
- Wasser
- Natur, Landschaft, Flora und Fauna
- Artenschutz
- Mensch
- Sach- und Kulturgüter

Es handelt sich um eine nahezu vollständig versiegelte Fläche in einem stark verdichteten, historisch gewachsenen Gebiet. Aufgrund der Kleingliedrigkeit und der vorhandenen Nutzung mit hoher Versiegelung hat sie eine geringe Bedeutung für umweltrelevante Belange.

VII. Bodenordnung - Statistik

VII.I. Bodenordnende Maßnahmen und Kosten

Das Plangebiet, mit einer Größe von ca. 1,0 ha, befindet sich in Teilen im Eigentum der Stadt Bad Kreuznach sowie im Besitz von vielen privaten Einzelpersonen. Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Änderungsplanung nicht erforderlich.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1c/7 1. Änderung.

Bad Kreuznach, den _____

_____

Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer

F:\FA61\Amt61\Bauleitplanung\05 B-Pläne\Nr. 1c-7 1Ä\02 Festsetzungen\Begründung\2017_05_08_Begruendung 1c7_1_Ä.docx

Stadtverwaltung Bad Kreuznach **Beschlussvorlage**

[X] öffentlich [ ] nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
610	18.09.2017	

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	20.09.2017
Stadtrat	28.09.2017

Betreff

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

a. Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Kostenübernahme und Wohnraumförderung

b. Beschluss über den städtebaulichen Rahmenplan

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt,

a. den Abschluss des städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Abs. BauGB zwischen der Stadt Bad Kreuznach und dem Vorhabenträger PEMA Projektentwicklung GmbH, Gonsenheimer Str. 1, 55126 Mainz zur Kostenübernahme und Wohnraumförderung der Planungskosten zum Bebauungsplan Korellengarten I, “ (Nr. 5/2, 3. Änderung).

b. den städtebaulichen Rahmenplan als ganzheitlichen Handlungsansatz sowie konzeptionelle Grundlage zur Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Stadtrat	28.09.2017	

Beratung

Beratungsergebnis

[ ] Einstimmig	[ ] Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	[ ] Laut Beschlussvorschlag	[ ] Abweichender Beschluss (Rückseite)

Beschlussausfertigungen an:

Problembeschreibung/ Begründung

a) Städtebaulicher Vertrag

Der Stadtrat hat am 26.01.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Korellengarten I“ (, (Nr. 5/2), 3.Ä.) beschlossen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt das seit mehreren Jahren brach liegende Gärtnereigelände einer neuen Nutzung zuzuführen. Die „landwirtschaftliche Fläche“ soll in ein „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden, um eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Der Vorhabenträger wird hierzu die erforderlichen Gutachten sowie die erforderliche Planung durch ein Fachbüro beauftragen und hat sich auch zur Kostenübernahme bereit erklärt, so dass die Planung zeitnah durchgeführt werden kann. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger mit dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag sozialen Wohnungsbau mit Mietpreisbindung sowie Belegungsbindung im Plangebiet zu schaffen. Gemäß dem städtebaulichen Vertrag sind 12 % des geplanten Wohnraums innerhalb des Geltungsbereichs als sozialer Wohnraum zu realisieren. Bei nicht Einhaltung des geforderten Anteils an sozialen Wohnraums oder fehlender Belegungsbindung ist eine Vertragsstrafe von 500.000 € angesetzt.

Um das Thema der Kostentragung und des sozialen Wohnungsbaus mit Mietpreisbindung auch rechtlich abzuschließen, ist es erforderlich, dass die Stadt Bad Kreuznach und der Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag abschließen (Entwurf des Vertrages in Anlage).

Die Planungshoheit der Stadt Bad Kreuznach bleibt davon unberührt.

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages wurde mit Fachamt 30 – Amt für Recht und Ordnung und auch mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

Zu Beschlussvorschlag a.:

Da der Bebauungsplan keine bauliche Nutzung auf der innerstädtischen Fläche ermöglicht und eine weitere Nutzung der Gärtnerei oder eines landwirtschaftlichen Betriebes nicht vorgesehen ist, soll die3. Änderung des Bebauungsplans eine sinnvolle Nachnutzung und Nachverdichtung ermöglichen. Die anfallenden Kosten des Verfahrens übernimmt der Vorhabenträger durch die vorliegende Vereinbarung. Der Städtebauliche Vertrag, Entwurf 01.09.2017 ist als Anlage beigefügt.

b) Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan dient der integrierten Entwicklungsplanung des gesamten Quartiers „Korellengarten“. Neben der zu entwickelnden 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.

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

Städtebaulicher Rahmenplan Korellengarten I

Perspektiven zum städtebaulichen Rahmenplan

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.

Zu Beschlussvorschlag b.:
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.

Der städtebauliche Rahmenplan wurde in der Ausschuss-Sitzung vorgestellt und im Detail erörtert.

Über das Ergebnis aus der Ausschuss-Sitzung wird im Stadtrat berichtet.

<u>Anlagen:</u>
1. Städtebaulicher Vertrag mit Grenzbeschreibung

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Gemäß § 11 BauGB

01.09.2017

ENTWURF

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

zwischen der Stadt Bad Kreuznach, vertreten durch die Oberbürgermeisterin Heike Kaster-Meurer

- nachfolgend **Stadt** genannt -

und

PEMA Projektentwicklung GmbH
Gonsenheimer Str. 1
55126 Mainz

- nachfolgend **Vorhabenträger** genannt -

wird folgendes vereinbart:

ENTWURF

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke, Gemarkung Bad Kreuznach Flur 52, Flurstück 68/5 mit einer Größe von insgesamt ca. 8.768 m² und wird von Herrn R. Markovic vertreten.

Die Stadt beabsichtigt für die Grundstücke (gemäß **Anlage 1**) die Änderung des Bebauungsplans „Korellengarten I (Nr. 5/2)“. Auf dessen Grundlage soll ein durchgrüntes allgemeines Wohngebiet mit einem Anteil an sozialen Wohnungsbau festgesetzt werden. Der geänderte Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Korellengarten I (Nr. 5/2, 3. Änderung)“.

Der Bebauungsplan Korellengarten I (Nr. 5/2, 3. Änderung) soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung aufgestellt werden. Zur Beschleunigung des Verfahrens und zur Kostenentlastung der Stadt soll durch die nachfolgende Vereinbarung dem Vorhabenträger die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie aller erforderlichen Gutachten, Untersuchungen etc. übertragen werden.

Der Vorhabenträger ist bereit, sich durch die vorliegende Vereinbarung zur Übernahme der in der Vereinbarung im Einzelnen aufgelisteten Kosten zu verpflichten.

§ 1
Ausarbeitung der städtebaulichen Planung

Der Vorhabenträger übernimmt entsprechend der mit ihm abgestimmten planerischen Vorgaben der Stadt die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des vorgesehenen Bebauungsplans inklusive aller erforderlichen Gutachten, Untersuchungen, etc.

Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass sowohl für die städtebauliche Planung als auch für alle Gutachten, Untersuchungen, etc. die Berechtigung zur Veröffentlichung im Internet durch die Stadt besteht. Büros und Gutachter, die dieser Veröffentlichung nicht zustimmen, können für ein Bauleitplanverfahren nicht herangezogen werden.

§ 2
Ausführende Büros

Mit der Planung ist in Abstimmung mit der Stadt ein fachkundiges, leistungsfähiges und zuverlässiges Planungsbüro, sowie weitere fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Fachgutachter beauftragt.

§ 3
Kostentragung

ENTWURF

1. Die Stadt trägt die durch die Planung verursachten internen Verwaltungskosten selbst.
2. Der Vorhabenträger übernimmt auf seine Kosten entsprechend den planerischen Vorgaben der Stadt die vollständige Ausarbeitung der Planunterlagen, die zur Änderung des Bebauungsplanes und –falls erforderlich zur Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich sind.
3. Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für die erforderlichen öffentlichen Bekanntmachungen im Rahmen des Planungsverfahrens nach BauGB.
4. Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für die erforderlichen Druckexemplare des Vorentwurfs und Entwurfs des Bebauungsplans sowie aller im Zusammenhang mit dem Verfahren erforderlichen erarbeiteten Gutachten.
5. Die erforderlichen Planungsleistungen umfassen das gesamte Leistungsbild welches im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gegeben ist.
6. Das Planungsbüro steht in enger Abstimmung mit der Stadt über den Stand der Planungen. Die Stadt behält sich vor, eigene Vorgaben der Planung zu korrigieren, wenn sich dies im Laufe des Planverfahrens als erforderlich herausstellt. Diese Änderungen sind zwingend in die Planunterlagen aufzunehmen. Die Kosten eventueller Planänderungen trägt der Vorhabenträger. Die Stadt ist darüber

hinaus berechtigt dem Planungsbüro Weisungen zu erteilen, soweit dies für eine sachgerechte Ausarbeitung der Planung erforderlich ist.

7. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die vom Vorhabenträger initiierte Ausarbeitung der Planung die Planungshoheit der Stadt in keiner Weise einschränkt. Auch bei Scheitern der Planung verbleiben die Kosten der Planung beim Vorhabenträger; eine Erstattung der Planungskosten durch die Stadt ist ausgeschlossen. Dier Vorhabenträger verzichtet schon jetzt unwiderruflich auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Schadenersatzansprüche; die Stadt nimmt diesen Verzicht an.
8. Die gesamten Planunterlagen sind nach Abschluss der Planverfahren der Stadt zu Eigentum zu übergeben. Dabei sind die Planunterlagen sowohl als PDF-Dateien als auch als dwg/dxf-Dateien und Word-Dateien (in bearbeitbarem Format) nach Aufforderung zu übergeben.

§ 4
Weitergehende Untersuchungen

Die Stadt ist berechtigt weitergehende Ausarbeitungen, Gutachten, Untersuchungen und andere Leistungen zu fordern, soweit diese im Laufe der Planung für eine sachgerechte Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB, Abwägungsprinzip) notwendig werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten auch diese Leistungen zu erbringen oder die Kosten für diese Leistungen zu übernehmen; insoweit gelten die §§ 1 bis 3 entsprechend.

ENTWURF

§ 5
Durchführung des Planungsverfahrens

1. Dieser Vertrag lässt die Verantwortung der Stadt für die Durchführung des gesetzlich vorgesehenen Planaufstellungsverfahrens unberührt. Die Durchführung des Planvorhabens obliegt der Stadt.
2. Die Übertragung der Ausarbeitung der Planung auf den Vorhabenträger und von ihm beauftrage Dritte ist keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten im Sinne des § 4b BauGB.

§ 6
Planungshoheit und Haftung der Stadt

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des zur Projektverwirklichung erforderlichen Bebauungsplans. Eine Risikoübernahme durch die Stadt erfolgt nicht.
2. Die gemeindliche Planungshoheit wird durch die mit diesem Vertrag vorgenommene Übertragung der Ausarbeitung der Planung auf den Vorhabenträger nicht eingeschränkt. Der Stadtrat bleibt in der Abwägung der Belange und in seiner

Entscheidung zum Satzungsbeschluss ungebunden. Deshalb verbleibt es bei den Kostenregelungen auch dann, wenn die beabsichtigte Planung scheitert.

3. Die Stadt unterrichtet den Vorhabenträger über den Fortgang dieses Bebauungsplanverfahrens.

§ 7
Zusammenarbeit

Die Stadt und der Vorhabenträger verpflichten sich im Rahmen des Planverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies beinhaltet rechtzeitige und umfassende Information des Vertragspartners über bedeutungsvolle Umstände sowie erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung. Zu diesem Zwecke bestellen beide Vertragspartner jeweils einen Projektbeauftragten.

§ 8
Vertragsgebiet

Die in der Vorbemerkung bezeichneten Grundstücke bilden den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes und zugleich das Vertragsgebiet. Sie sind in dem anliegenden Lageplan – Anlage 1) umrandet dargestellt.

ENTWURF

§ 9
Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die nach diesem Vertrag bestehenden Rechte und Pflichten etwaigen Rechtsnachfolgern nur mit Zustimmung der Stadt zu übertragen. Die Zustimmung wird nur erteilt, wenn die Rechtsnachfolger sich gegenüber der Stadt schriftlich zur Einhaltung dieses Vertrages verpflichten. Der Vorhabenträger haftet für alle Pflichten aus diesem Vertrag neben etwaigen Rechtsnachfolgern.

§ 10
Sozialer Wohnungsbau mit Mietpreisbindung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Schaffung von sozialem Mietwohnraum gemäß dem Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) (RLP) vom 22. November 2013, rechtskräftig seit 01.01.2014.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, von der im Rahmen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplanten Wohnfläche 12 Prozent im Standard und mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nach der o.g. Landeswohnraumfördergesetz mit Mietpreisbindung zu errichten. Der geförderte Wohnraum erhält eine Belegungsbindung.
3. Für die Unterschreitung des Anteils an gemäß § 10 Satz 2 festgesetzten im Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hergestellten Wohnraums und/

oder von dem Landeswohnraumfördergesetz abweichende Belegungsbindung, zahlt der Vorhabenträger an die Stadt eine Vertragsstrafe in Höhe von 500.000 €.

§ 11
Schlussklausel

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Die eventuelle Ungültigkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

ENTWURF

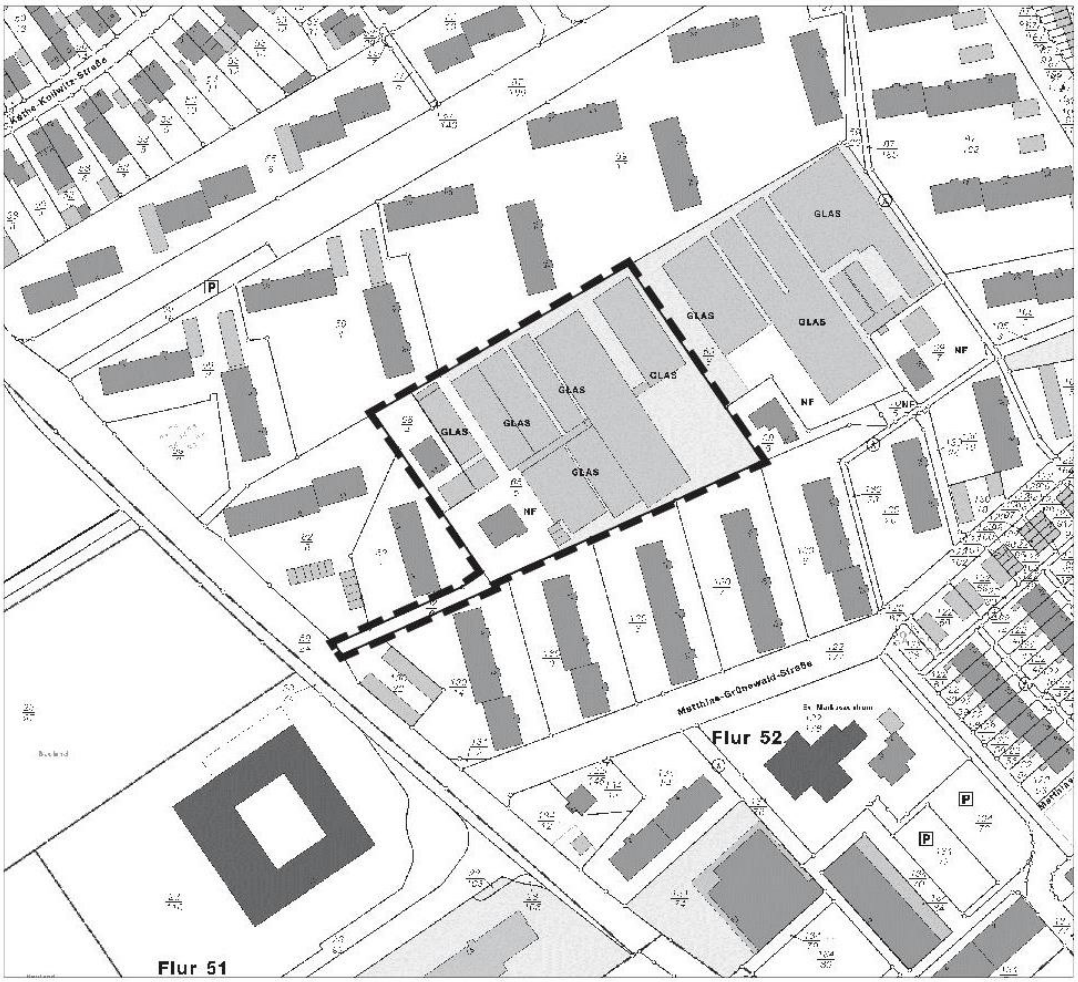
Für die Stadt Bad Kreuznach	Für den Vorhabenträger
Bad Kreuznach,	Bad Kreuznach,
Oberbürgermeisterin Heike Kaster-Meurer	

Anlage 1

BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH
"Korellengarten I "
(Nr. 5/2, 3.Änderung)

Geltungsbereich des Bebaungsplanes

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

Stadtverwaltung Bad Kreuznach — Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Bad Kreuznach, den 05.01.2017 — Im Auftrag

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Beschlussvorlage

[X] öffentlich [ ] nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
60 / 610	11.09.2017	17/172

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	22.06.2017
Stadtrat	29.06.2017
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	20.09.2017
Stadtrat	28.09.2017

Verfügungsfonds für das Programm Aktive Stadtzentren Bad Kreuznach

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat
die Richtlinie der Stadt Bad Kreuznach für die Gewährung von Fördergeldern aus dem Verfügungsfonds im Programm Aktive Stadtzentren Bad Kreuznach zu beschließen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Stadtrat	28.09.2017	

Beratung

Beratungsergebnis

[ ] Einstimmig	[ ] Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	[ ] Laut Beschlussvorschlag	[ ] Abweichender Beschluss (Rückseite)

Beschlussausfertigungen an:

Problembeschreibung / Begründung

Mit Hilfe des **Verfügungsfonds** können kleinere Maßnahmen und Aktionen in privat-öffentlicher Kooperation angestoßen und umgesetzt werden. Diese müssen dem Ziel der Stärkung der Innenstadt dienen, innerhalb des festgelegten Bereiches ihre Wirkung entfalten und dürfen nicht nur einzelnen Personen zugutekommen.

Der Stadtrat stimmte in seiner Sitzung vom 29.06.2017 grundsätzlich der Implementierung einer Richtlinie zu (Entwurf lag bei). Die Zustimmung durch die ADD erfolgte mit Schreiben vom 08.08.2017 unter der Voraussetzung folgender Nachbesserungen:

- § 1 Korrektur der Formulierung „Binger Innenstadt“
- Anpassung des Begriffs Quartiersmanager zu Citymanager

Die Nachbesserungen wurden vorgenommen. Da es sich bei den Nachbesserungen lediglich um redaktionelle Änderungen handelt wird auf den erneuten Versand der Richtlinie verzichtet.

Die hiermit zu beschließende Richtlinie kann unter dem Link http://www.bad-kreuznach.de/verfuegungsfonds auf der Internetseite der Stadt Bad Kreuznach eingesehen werden.

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

Fraktion: Bündnis 90/Die Grünen

☐ **Anfrage** ☒ **Antrag**

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
10	31.08.2017	17/290

Gremium	Sitzungstermin
Stadtrat	28.09.2017

Betreff

TOP

Konzeptionserstellung durch das Jugend- und Sozialdezernat

Inhalt

- Siehe Anlage -

Beratung/Beratungsergebnis

Beratung

Beratungsergebnis

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

Beschlussausfertigungen an:

Stadtratsfraktion
Bündnis 90/Die Grünen
Bad Kreuznach

Hermann Bläsius
Brunnenstr. 13

55545 Bad Kreuznach

Bündnis90/Die GRüNEN

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer
Stadtverwaltung Bad Kreuznach
Hochstr.

55545 Bad Kreuznach

31. August 2017

Antrag auf Konzeptionserstellung durch das Jugend- und Sozialdezernat

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer,

die Stadt Bad Kreuznach hat den Aufenthalt in drei öffentlichen Anlagen untersagt und reagiert damit auf die Konflikte von überwiegend männlichen Jugendlichen zwischen verschiedenen Nationalitäten. Mittlerweile wird diese Vorgehensweise als Erfolg angesehen, da es tatsächlich ruhiger geworden ist.
Aber allein mit diesem Verbot wird sich das sehr komplexe Problem der Integration nicht lösen. Klar ist auch für uns sicherlich, dass körperliche Gewalt und Ruhestörung nicht hinnehmbar sind. Es sind daher weitere und differenziertere Schritte unbedingt nötig.

Die bisherigen Fachstellen der Stadt Bad Kreuznach haben sich öffentlich leider nicht bisher zu den Vorfällen geäußert, was dem Anlass nicht gerecht wird. Bündnis 90/Die Grünen möchte daher mit Anträgen das Dezernat Soziales und Jugend auffordern, geeignete Konzepte für die Lösung der entstandenen Konflikte zu erarbeiten. Die wichtige fachliche Grundlage ist es, zunächst einmal festzustellen: welche Identitätsmerkmale sind bekannt; welchen Status haben diese junge Menschen, welche sozialen und berufliche/schulischen Perspektiven können festgestellt werden und welche Antworten, Ideen und Vorschläge hat das Sozial- und Jugenddezernat darauf.
Integration ist ein wechselseitiger Prozess, der von allen Beteiligten die Bereitschaft abverlangt, in unserer Gesellschaft zusammenzuleben.

Schwerpunkte einer Konzeption muss es daher sein, den Flüchtlingen Perspektiven zu eröffnen. Eine schnellstmögliche Teilnahme an Integrations- und Sprachkursen zu gewährleisten, ohne Einschränkung durch den Aufenthaltsstatus; Zugang zur Arbeit zu ermöglichen, bezahlbaren und menschenwürdigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Bündnis 90/Die Grünen beantragen daher von den jeweiligen Fachämtern eine geeignete Konzeption erstellen zu lassen und diese in den zuständigen Gremien vorzustellen und zu diskutieren.

Hermann Bläsius Fraktionssprecher	Günter Sichau Mitglied im Sozialausschuss	Stephanie Otto Mitglied JHA

Fraktionen: SPD-CDU-FDP-Bündnis 90/Die Grünen und Herrn Jürgen Locher

☐ **Anfrage** ☒ **Antrag**

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
10	25.09.2017	17/329

Gremium	Sitzungstermin
Stadtrat	28.09.2017

Betreff

Unterhaltung Park- und Gartenanlagen

TOP 15

Inhalt

- Siehe Anlage -

Beratung/Beratungsergebnis

Beratung

Beratungsergebnis

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

Beschlussausfertigungen an:

SPD-Fraktion - CDU-Fraktion - FDP-Fraktion - Fraktion Bündnis 90/Die Grünen- Herr Jürgen Locher

Frau Oberbürgermeisterin
Dr. Heike Kaster-Meurer

Bad Kreuznach, 22.09.2017

Fraktionsübergreifender Antrag für die Sitzung des Stadtrates am 28.09.2017
Unterhaltung Park- und Gartenanlagen,
Bezug zur letzten Stadtratssitzung am 31.08.2017 und Mail Amtsleiter der Kämmerei vom 13.09.2017

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

im Namen der oben angegebenen Fraktionen und Herrn Jürgen Locher bitten wird darum, den nachfolgenden Antrag für die Sitzung des Stadtrates am Donnerstag, den 28.09.2017, zur Abstimmung zu bringen:

„Der Stadtrat stimmt außerplanmäßigen Aufwendungen im Ergebnishaushalt und außerplanmäßigen Auszahlungen im Finanzhaushalt im Jahr 2017 für die Unterhaltung der Park- und Gartenanlagen in Höhe von 156.000,- (Kostenträger 5511100) zu.

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge und Mehreinzahlungen in Höhe von 156.000,- bei Kostenträger 1141000, Zentrales Gebäudemanagement, Sachkonten 414430 und 614430, Zuweisungen von Gemeinden und Gemeindeverbänden.“

Begründung:
Gemäß § 100 Abs 1 Satz 1 GemO sind überplanmäßige und außerplanmäßige Aufwendungen oder Auszahlungen nur zulässig, wenn ein dringendes Bedürfnis besteht und die Deckung gewährleistet ist.
Wie bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr am 24.08.2017 sowie der Sitzung des Stadtrates am 31.08.2017, gemäß der dortigen

Beschlussvorlage dargelegt, ist es in sachlicher sowie in zeitlicher Hinsicht dringend geboten, die Ausgaben für die Unterhaltung der Park- und Gartenanlagen in Höhe von 156.000 Euro zu erhöhen, um die dringend notwendigen Pflegeleistungen für unsere Park- und Gartenanlagen (z.B. in Bezug auf die Pflanzzeiten) noch rechtzeitig zu gewährleisten.
Zur weiteren Begründung verweise ich auf die Vorlagen aus der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Umwelt vom 24.08.2017 und des Stadtrates vom 31.08.2017.

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge und Mehreinzahlungen in Höhe von 156.000,- bei Kostenträger 1141000, Zentrales Gebäudemanagement, Sachkonten 414430 und 614430, Zuweisungen von Gemeinden und Gemeindeverbänden.

Die Mehrerträge und Mehreinzahlungen beim Kostenträger 1141000 ergeben sich insbesondere aufgrund der 2. Zusatzvereinbarung zur Vereinbarung vom 20.07.2016 über die Folgen der Eingemeindung der Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg in die Stadt Bad Kreuznach.

Hierin wurde im § 5 geregelt, dass die Stadt Bad Kreuznach eine angemessene Entschädigung für das von der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach übernommene Verwaltungsgebäude in Bad Münster am Stein-Ebernburg erhält.

Die Zahlungen der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach an die Stadt Bad Kreuznach wurden bereits geleistet und sind deshalb im Ergebnis- und Finanzhaushalt der Stadt abgebildet und können zur Deckung herangezogen werden. Weitere Mehrerträge und Mehreinzahlungen sind realistisch absehbar.

Andreas Henschel | Werner Klopfer | Jürgen Eitel

Andrea Manz | Jürgen Locher

Stadtverwaltung Bad Kreuznach **Mitteilungsvorlage**

[X] öffentlich [ ] nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
68	05.09.2017	15/378

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtrat	17.12.2015
Finanzausschuss	11.01.2016
Finanzausschuss	29.02.2016
Finanzausschuss	06.06.2016
Stadtrat	14.07.2016
Finanzausschuss	13.03.2017
Stadtrat	30.03.2017
Finanzausschuss	11.09.2017
Stadtrat	28.09.2017

Betreff

Kommunalisierung der Abfallsammlung

Inhalt der Mitteilung:

In seiner Sitzung am 11.07.2016 hat der Kreistag unter TOP 4 (TOP 7 alt) beschlossen, im Zuge der Kommunalisierung der Abfallsammlung den Bauhof der Stadt Bad Kreuznach mit der Sammlung und dem Transport des Abfalls im Gebiet der Stadt Bad Kreuznach zu beauftragen. Die bisher bestehenden Subunternehmerverträge mit der Fa. Veolia laufen dann aus (PPK zum 31.12.2017, Rest- und Bioabfall zum 31.12.2018).

Der jetzt vorliegende Öffentlich-rechtliche Vertrag zwischen dem Landkreis und der Stadt Bad Kreuznach regelt die künftige Zusammenarbeit. Die vertraglichen Inhalte sind gutachterlich bestätigt. Haftungs- und vergaberechtliche Gründe stehen den Vereinbarungen des Vertrages nicht entgegen. Evtl. bestehende rechtliche Risiken werden auf ein vertretbares Maß reduziert.

Alle den Vertragsinhalt betreffenden erforderlichen Abstimmungsgespräche wurden geführt. Sofern sich daraus Korrekturen ergaben, sind diese im beigefügten Vertragswerk enthalten.

Der vom Kreistag in seiner Sitzung am 04.09.2017 unter TOP 5 einstimmig beschlossene Vertrag enthält die nachstehend aufgeführten geringfügigen Abweichungen zum ursprünglich vom Stadtrat am 30.03.2017 beschlossenen Vertragsentwurf. Bedeutsame Auswirkungen auf den Gesamtvertrag ergeben sich daraus allerdings nicht.

- Tz. 6.1 – Anpassung der Kündigungsfrist von zwölf auf sechs Monate wie in Tz. 6.2.
- Tz. 6.2 – Der letzte Satz ist nach dem Wort „Schadenersatzansprüche“ um die Worte „und Vergütungsansprüche“ ergänzt worden.
- Tz. 6.3 – Der Absatz ist neu eingefügt worden.
- Anlage 5 – Das Zahlenwerk ist überarbeitet und entsprechend angepasst worden.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen wird der vom Kreistag beschlossene Vertrag einschl. Anlagen zur Kenntnisnahme vorgelegt. Eine erneute Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Der Finanzausschuss hat von der Vorlage Kenntnis genommen.