Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Beschlussvorlage

[X] öffentlich [ ] nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
10	11.01.2018	18/30

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtrat	25.01.2018

Wahl von Ausschussmitgliedern und Stellvertreter/innen

Beschlußvorschlag
Der Stadtrat wählt die Ausschussmitglieder und ihre Stellvertreter, die nachfolgend aufgelistet sind.

Berichterstatterin: Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Stadtrat	25.01.2018	2

Beratung

Beratungsergebnis

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

Beschlußausfertigungen an:

Problembeschreibung/Begründung:

Finanzausschuss
FDP

1. Stellvertreter alt:	1. Stellvertreter neu:
Dr. Wilhelm, Hans Helmut Füllscheuer 16 55543 Bad Kreuznach	Anheuser, Christoph 55543 Bad Kreuznach

2. Stellvertreter alt:	2. Stellvertreter neu:
Friedrich, Klaus-Jürgen Hermannstraße 153 c 55545 Bad Kreuznach	Dr. Wilhelm, Hans Helmut Füllscheuer 16 55543 Bad Kreuznach

3. Stellvertreter alt:	3. Stellvertreter neu:
N.N.	Eitel, Jürgen Im Haag 2 55545 Bad Kreuznach

4. Stellvertreter alt:	4. Stellvertreter neu:
N.N.	Friedrich, Klaus-Jürgen Hermannstraße 153 c 55545 Bad Kreuznach

Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr
FDP

Mitglied alt:	Mitglied neu:
Kiehl, Jürgen	Eitel-Hertmanni, Karin Im Haag 2 55545 Bad Kreuznach

1. Stellvertreter alt:	1. Stellvertreter neu:
Eitel-Hertmanni, Karin Im Haag 2 55545 Bad Kreuznach	Wichmann, Jens Riemenschneiderstraße 15 55543 Bad Kreuznach

3. Stellvertreter alt:	3. Stellvertreter neu:
Friedrich, Klaus-Jürgen Hermannstraße 153 c 55545 Bad Kreuznach	Eitel, Jürgen Im Haag 2 55545 Bad Kreuznach
4. Stellvertreter alt:	4. Stellvertreter neu:
N.N.	Friedrich, Klaus-Jürgen Hermannstraße 153 c 55545 Bad Kreuznach

Sichtvermerke der Dezernenten:	Sichtvermerk der Oberbürgermeisterin:	Sichtvermerke: Rechtsamt: Kämmereiamt:

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Beschlussvorlage

[X] öffentlich [ ] nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
Kämmereiamt	17.01.2018	18/008

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Finanzausschuss	16.01.2018
Stadtrat	25.01.2018

Betreff

Verkauf von Wasserversorgungseinrichtungen

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt, die Wasserversorgungseinrichtungen auf dem Gebiet der ehemaligen Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg zu einem Gesamtkaufpreis von 169.610,78 € an die Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach zu verkaufen.

Berichterstatter: Herr Klopfer

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Stadtrat	25.01.2018	

Beratung

Beratungsergebnis

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

Beschlussausfertigungen an:

Problembeschreibung/Begründung

Zum 01.07.2014 übernahm die Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach die komplette Wasserversorgung für die Gemeinden der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg (VGV BME). Hierfür war der Ankauf der kompletten Wasserversorgungseinrichtung der Verbandsgemeindewerke Bad Münster am Stein-Ebernburg notwendig. Es wurde ein Gesamtkaufpreis, basierend auf den Restbuchwerten zum 30.06.2014, vereinbart.

Gemäß § 4 des Landesgesetzes zu den Folgen des freiwilligen Zusammenschlusses der Städte Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein-Ebernburg und zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften zum 19. August 2014 ist u.a. das in Bad Münster am Stein-Ebernburg belegene, ganz oder überwiegend für die Wahrnehmung der Aufgaben der Wasserversogung genutzte unbewegliche Vermögen und ihm zugeordnete bewegliche Vermögen der VGV BME zu den Wertansätzen zum 30. Juni 2014 entschädigungslos auf die Stadt Bad Kreuznach übergegangen.

Ein Teil des vereinbarten Gesamtkaufpreises entfällt somit auf die Stadt Bad Kreuznach. Hinsichtlich der Höhe dieses Anteiles gab es zunächst zwischen der ehemaligen VGV BME und der Stadt Bad Kreuznach unterschiedliche Standpunkte. Diese konnten Mitte 2016 ausgeräumt werden.

Der auf die Stadt Bad Kreuznach entfallende Anteil des Gesamtkaufpreises beträgt 169.610,78 €. Darin enthalten ist der Kaufpreis in Höhe von 34.819,75 € für die Grundstücke die der Stadtrat bereits in seiner Sitzung am 28.09.2017 unter TOP 20.4 beschlossen hat.

Der Finanzausschuss hat der Vorlage zugestimmt.

Sichtvermerke der Dezernenten:	Sichtvermerk des Oberbürgermeisters:	Sichtvermerke: Rechtsamt: Kämmereiamt:

Stadtverwaltung Bad Kreuznach **Beschlussvorlage**

[x] öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
Fachbereich 6/610	30.08.2017	17/242

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	24.01.2018
Stadtrat	25.01.2018

Betreff

Bebauungsplan „Für den Bereich Soonblick - Salinenblick" (Nr.9/7)

a. Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes

b. Beschluss über das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB

c. Städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme, zur Festlegung eines Anteils für Sozialen Wohnungsbau mit Mietpreisbindung sowie Herstellung eines Fußweges

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat

a. fasst den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Für den Bereich Soonblick - Salinenblick“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Gebietsabgrenzung (Anlage 1). Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Für den Bereich Soonblick – Salinenblick“ (Nr. 9/7, 3. Änderung).

b. stimmt dem beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB und dem Verzicht auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht (§ 2 Abs.4 BauGB) zu und beuaftragt die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

c. beauftragt die Verwaltung mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages, der die Kostenübernahme der Planungskosten zum Bebauungsplan, die Sicherung eines Anteils von 15% Sozialem Wohnungsbau mit Mietpreisbindung (der entstehenden Gesamtwohnfläche) sowie Herstellung eines Fußweges umfasst.

Berichterstatter:

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Stadtrat	25.01.2018	4

Beratung

Beratungsergebnis

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

Beschlussausfertigungen an:

Ist-Zustand und Problembeschreibung

Der Bebauungsplan „für den Bereich Soonblick - Salinenblick“ (Nr. 9/7) ist am 07.11.1983 rechtskräftig geworden. Bisher wurden zwei Änderungen im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für den Änderungsbereich ein reines Wohngebiet mit einer ein bis zweigeschossigen Bebauung, einer geringen GRZ von 0,15 bis 0,4 sowie teilweise Hausgruppen vor.

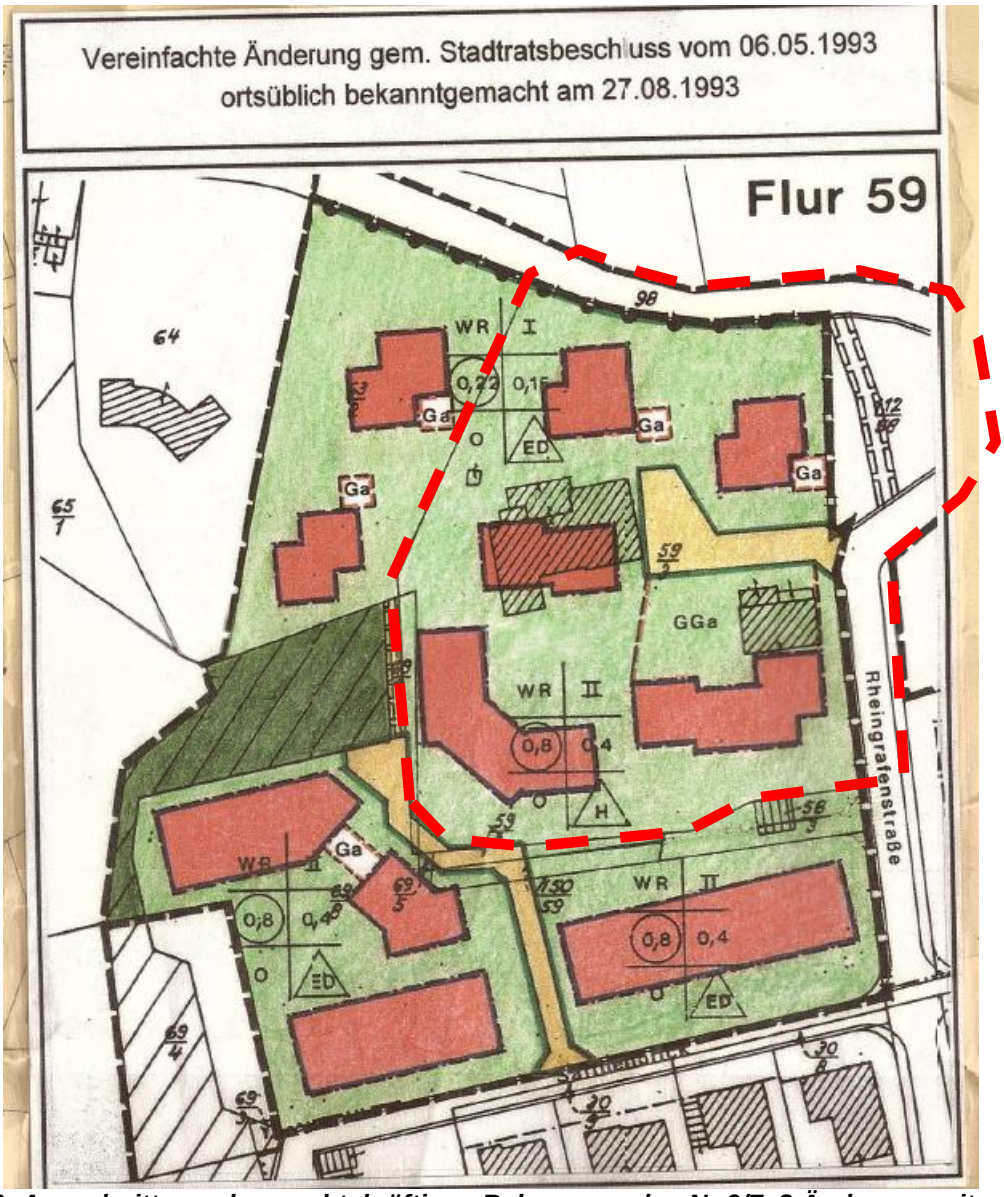


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.9/7, 2.Änderung mit ungefährem Änderungsbereich (- - -)

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke des Oberbürgermeisters	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

Die in der vereinfachten Änderung festgesetzten Baufenster und festgelegten Zielsetzungen entsprechen nicht mehr der heute erforderlichen Nachverdichtung im Innenbereich. Heutige Ansprüche gehen stark in Richtung Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die auch zu großen Teilen barrierefrei sein sollen. Gerade freistehende Stadthäuser und Punkthäuser fügen sich an dieser Stelle besser ein, da sie Durchblicke ermöglichen, die durch die geplante Hausgruppenbebauung geschlossen worden wären.

Wesentliches weiteres Ziel dieses Verfahren ist es den bisher fehlenden Lückenschluss der Fußwegeanbindung entlang der Rheingrafenstraße zu erreichen und damit eine durchgängige fußläufige Anbindung zwischen Stadt und Wohngebiet Kuhberg und der Jugendherberge zu erreichen.

Bereits in 2016 hat der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr über die Herstellung eines Fußweges diskutiert. Aufgrund der damals geschätzten Baukosten für 200m Fußweg in einer Höhe von ca. 250.000-350.000€ hatte der Ausschuss die Planung zurückgestellt (Vorlage Nr. 16/239, Ausschuss am 26.10.2016).

Zu Beschlussvorschlag a: Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans

Ziel der Änderung

Ein Vorhabenträger möchte dort 7 Mehrfamilienhäuser und einer dreigeteilten Tiefgarage errichten. Seit der Vorstellung 24.08.2017 wurden intensive Gespräche zwischen Stadt und Investor geführt. Als Ergebnis dieser Gespräche wurde die Baumasse stark reduziert.

Der Vorhabenträger und der planende Architekt werden das Projekt im Rahmen der Sitzung vorstellen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die bisher festgesetzten Baufenster an heutige aktuelle Bedürfnisse anzupassen und eine moderate und standortverträgliche Nachverdichtung mit einer attraktiven Bebauung zu ermöglichen.
Weiterhin sollen öffentliche Verkehrsflächen für einen öffentlichen Fußweg festgesetzt werden.

Zu Beschlussvorschlag b: Beschleunigtes 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 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 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 Satz2 BauGB werden daher im vorliegenden Verfahren verzichtet.

Problembeschreibung / Begründung (Fortsetzung S. 3)

Zu Beschlussvorschlag c.: Städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme, zur Festlegung eines Anteils für Sozialen Wohnungsbau mit Mietpreisbindung sowie Herstellung eines Fußweges

Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die anfallenden Kosten für die Planung zu übernehmen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenentlastung der Stadt abgeschlossen.

Weiterhin hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, einen Anteil von 15% der entstehenden Wohnfläche als Sozialen Wohnungsbau mit Mietpreisbindung herzustellen.

Der Fußweg wird in Zusammenarbeit mit der Stadt hergestellt.

Der Entwurf wird nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger und dem Rechtsamt dem Ausschuss und dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr hat am 24.01.2018 über die Vorlage beraten. Über das Ergebnis wird im Stadtrat berichtet.

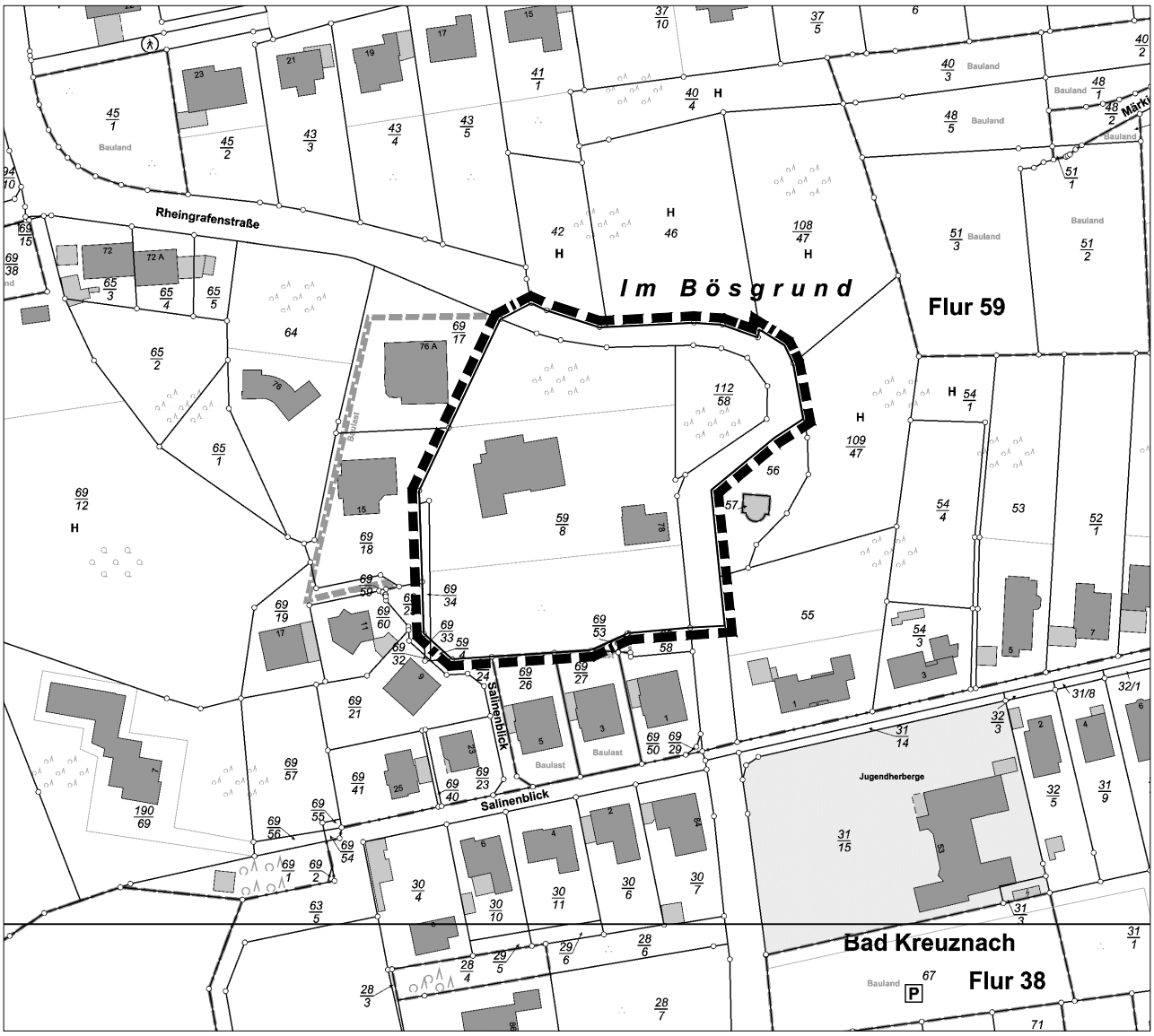
Anlagen:

1. Grenzbeschreibung

BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH
für den Bereich"Soonblick - Salinenblick" (Nr. 9/7, 3.Änderung)

Geltungsbereich des Bebauungplanes

Grenzbeschreibung
Gemarkung Bad Kreuznach Flur 59
Nord- und Ostgrenze Rheingrafenstraße; Südgrenze Flur 59 Nr. 59/8; Westgrenzen Flur 59 Nr. 69/34, 59/8



Größe des Plangebietes ca. 0,86 ha

M. 1:2000

Stadtverwaltung Bad Kreuznach — Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Bad Kreuznach, den 01.08.2017 — Im Auftrag

H:\FA61\Amt61\Vermessung\Bebauungspläne\B-Plan_9-7_3Aenderung\Planung\Uebersicht.DWG

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Beschlussvorlage

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (gg. Nachträge)
Stadtplanung und Umwelt	09.01.2018	2017/349

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	24.01.2018
Sitzung des Stadtrates	25.01.2018

Betreff:

Bebauungsplan „Sanatoriumsgebiet Theodorshalle, 4. Änderung und Erweiterung" (Nr. 11/1Ä, 4Ä u. Erw.);
a. Änderung des Geltungsbereichs

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereichs.

Berichterstatter:

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	Top
Stadtrat	25.01.2018	
Beratung		

Beratungs-/Beschlussergebnis:

☐ Einstimmig	☐ Mit Stimmen-mehrheit	Ja	Nein	Enthal-tungen	☐ Laut Beratungs-/ Beschluss-vorschlag	☐ Abweichende Empfehlung/ abweichender Beschluss

Beschlussaufertigung an:

Problembeschreibung/Begründung:

Bisherige Rechtssituation

Der Flächennutzungsplan 2005 sieht für den Planbereich ein Sondergebiet Kur vor.
Der Ursprungsbebauungsplan „Sanatoriumsgebiet Theodorshalle“ (Nr. 11/1Ä) ist am 15.03.1991 rechtsverbindlich geworden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sanatoriumsgebiet Theodorshalle“ wurde am 29.06.2017 durch den Stadtrat beschlossen. Für den Planbereich wird festgesetzt:

Ursprungsbebauungsplan:

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sondergebiet Kur
- Verkehrsflächen. Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr, Bürgersteige usw.
- Verkehrsgrünflächen
- Öffentliche Parkflächen
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Zu erhaltende Bäume
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der städt. Betriebs- und Verkehrsgesellschaft mbH Bad Kreuznach, dem Fernmeldeamt Bad Kreuznach, den Rhein. Westf. Elektrizitätswerk BV RNK Bad Kreuznach
- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit

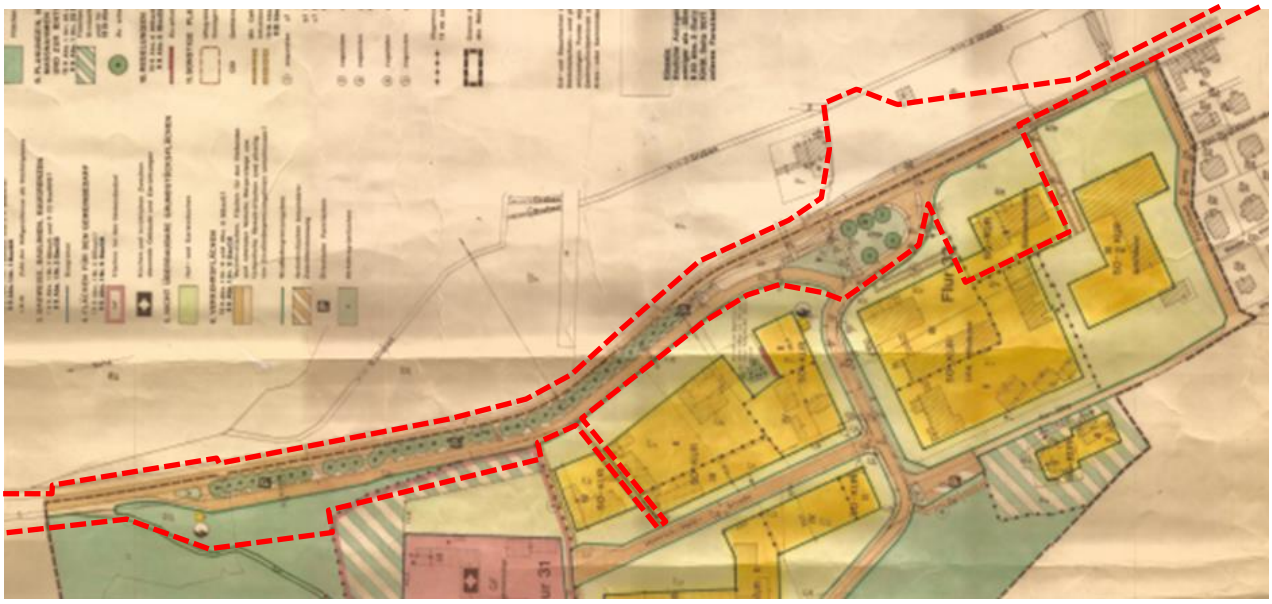


Abbildung 1:Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 11/1Ä mit vorgesehenem Änderungsbereich (rot markiert)

3. Änderung des Bebauungsplanes (Predigerseminar):

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkplatz
- Flächen für Wald
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

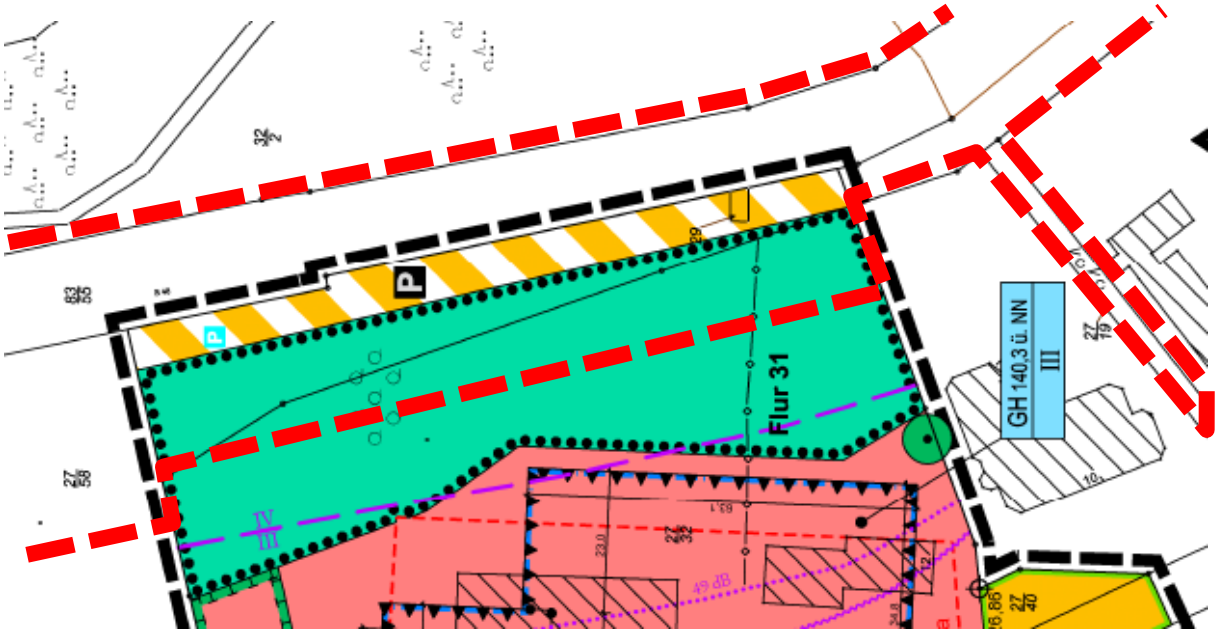


Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 11/1Ä, 3. Änderung mit vorgesehenem Änderungsbereich (rot markiert)

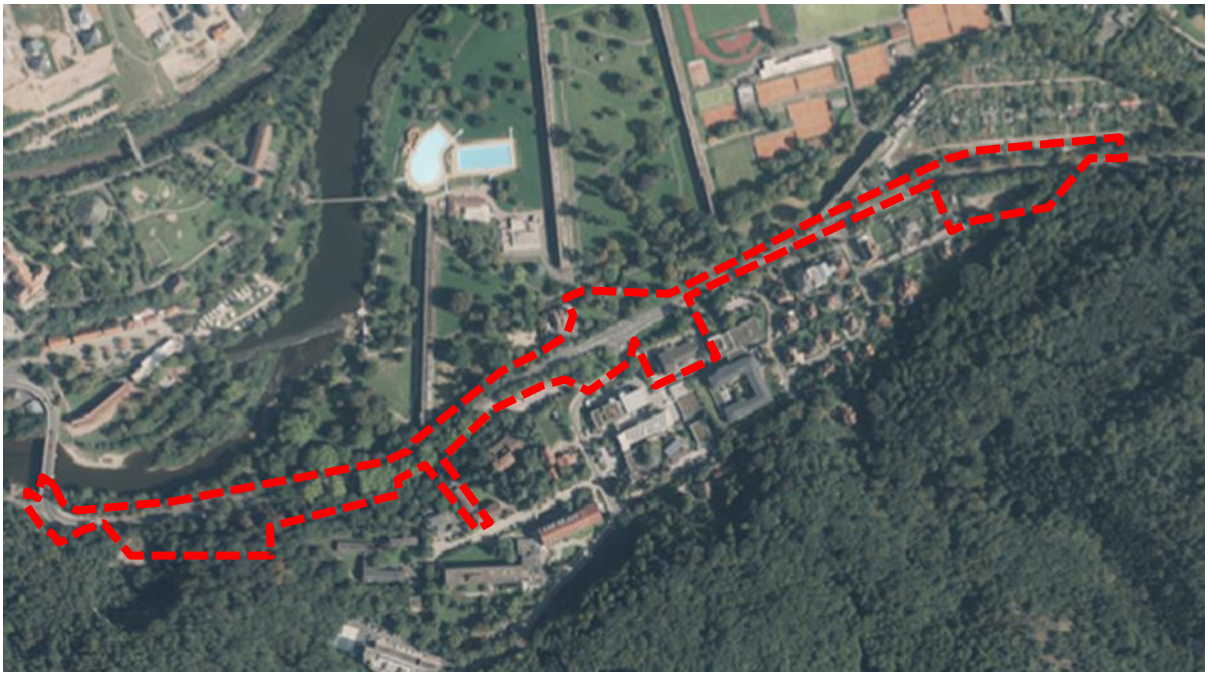


Abbildung 3:Luftbild mit vorgesehenem Änderungs- und Erweiterungsbereich (rot markiert)

Ziel des Bebauungsplanverfahrens

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes Salinental (gemäß Grundsatzbeschluss vom 24.08.2017 durch den Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr) zu schaffen. Darüber hinaus soll für das Grundstück der Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 32 Flurstücksnummer 90/22 durch entsprechende Festsetzungen das Nutzungsspekturm hinsichtlich kuraffiner Nutzungen erweitert werden.

<u>Mobilitätskonzept Salinental:</u>

Die B 48 im Salinental verbindet die beiden Kurgebiete Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein sowie die Stadt mit dem Umland. Aufgrund der vielfältigen Nutzungen im Salinental in den Bereichen Sport, Klinik, Wohnen, Dienstleistung, Freizeit, Tourismus und Kur besteht hier

ein hoher Nutzungsdruck, welcher sich auf das Verkehrsgeschehen, auf den Parkplatzbedarf und den Parksuchverkehr auswirkt. Aus diesem Anlass wurde ein nachhaltiges Mobilitätskonzept für das Salinental entwickelt, welches Maßnahmen für eine verträgliche Abwicklung des Kfz-, ÖPNV-, Fuß- und Radverkehrs und eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs beinhaltet.

Des Weiteren ist das vorliegende Mobilitätskonzept Salinental (Anlage 2) inhaltlich auf die Ziele des Integrierten Verkehrsentwicklungskonzeptes abgestimmt und berücksichtigt auch die Ziele des Masterplans Salinental.

Der Landesbetrieb Mobilität (LBM) hat bei der Vorstellung des Mobilitätskonzeptes in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr vom 24.08.2017 den Entwurf des Mobilitätskonzeptes befürwortet und ein Pilotprojekt zur Reduzierung der Luftschadstoffe (Verwendung eines Bodenbelags und Pflanzung von Mosen, welche die Luftschafstoffe binden) in Aussicht gestellt. Die Verwaltung wird diesbezüglich Gespräche mit dem LBM aufnehmen und mit ihm gemeinsam die Planungen zum Mobilitätskonzept Salinental fortführen.

Im Rahmen der Neuordnung des ruhenden Verkehrs sollen ca. 130 neue Pkw- und 7 neue Busstellplätze geschaffen werden.

<u>Nachnutzung einiger Grundstücke:</u>

Neben dem Hauptziel des Bebauungsplanes, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes Salinental, sollen vorhandene Innenentwicklungspotentiale in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Ziel ist es hierbei, durch die Erweiterung von kuraffinen Nutzungen (wie z.B. Wohnen) in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung neue Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungsimpulse für eine Nachnutzung zu schaffen.

Zum Beschlussvorschlag:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll insgesamt auf das notwendigste reduziert werden. Hierfür werden größere, private Grundstücke herausgenommen und kleine Teilgrundstücke ergänzt. Durch die Herausnahme der privaten Grundstücke kann die Wahrscheinlichkeit einer zeitlichen Verzögerung des Verfahrens reduziert werden und es können auch Kosten eingesprat werden.
Des Weiteren werden Flächen hinzugenommen um Fußwegeverbindungen und –anschlüsse sowie Stellplatzflächen vorausschauend planungsrechtlich zu sichern.

Die vorgesehenen Änderungen des Geltungsbereichs sind in den nachfolgenden Abbildungen dem bisherigen Geltungsbereich gegenübergestellt:

1. Herausnahme privater Grundstücke und Ergänzung eines Fußweges:
   Beim Fußweg handelt es sich um eine eigenständige Parzelle in privatem Eigentum. Die Parzelle schließt südlich an das Hotel Engel an und verbindet die Heinrich-Held-Straße mit dem Salinental. Der Fußweg ist bisher über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Er soll zukünftig als Fußweg festgesetzt werden. Sofern seitens des Grundstückseigentümers ein Bedarf zur Änderung des Bebauungsplan für die privaten Grundstücke der ehemaligen Komenda-Klinik besteht, kann dies über ggf. über einen städtebaulichen Vertrag in einem gesonderten Verfahren erfolgen.

Abbildung 5: Geltungsbereich gem. Aufstellungsbeschluss

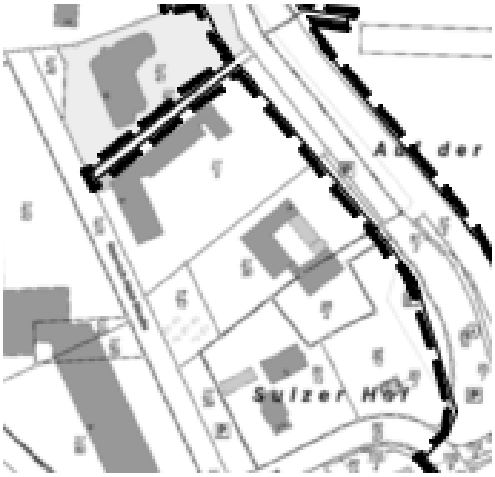


Abbildung 4: Geltungsbereich gem. Änderungsvorschlag

2. Vorausschauende Festsetzung einer Erweitungsfläche für Stellplätze:
   Diese Erweiterung ist langfristig in die Zukunft gedacht. Sofern nach Herstellung der Stellplätze ein weiterer Bedarf an Stellplätzen bestehen sollte, sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Stellplätze gewährleistet. Dieser Erweiterungsmöglichkeit liegt das Moblitätskonzept zugrunde. Die in den Geltungsbereich einbezogene Fläche berücksichtigt auch erforderliche Abböschungen des Geländes.

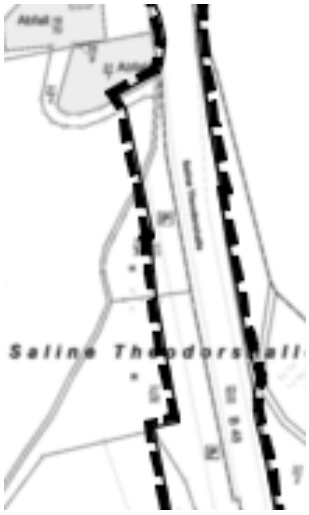


Abbildung 6: Geltungsbereich gem. Aufstellungsbeschluss

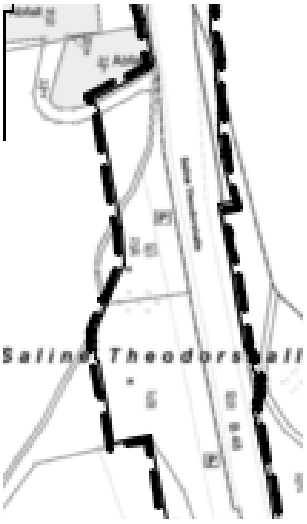


Abbildung 7:: Geltungsbereich gem. Änderungsvorschlag

3. Hinzunahme der Zuwegungen:
   Des Weiteren wurden alle Zuwege in die Grünanlage (Salinental) sowie die Zufahrten zur B 48 in den Geltungsbereich übernommen um somit auch die Anschlussstellen planungsrechtlich zu sichern.

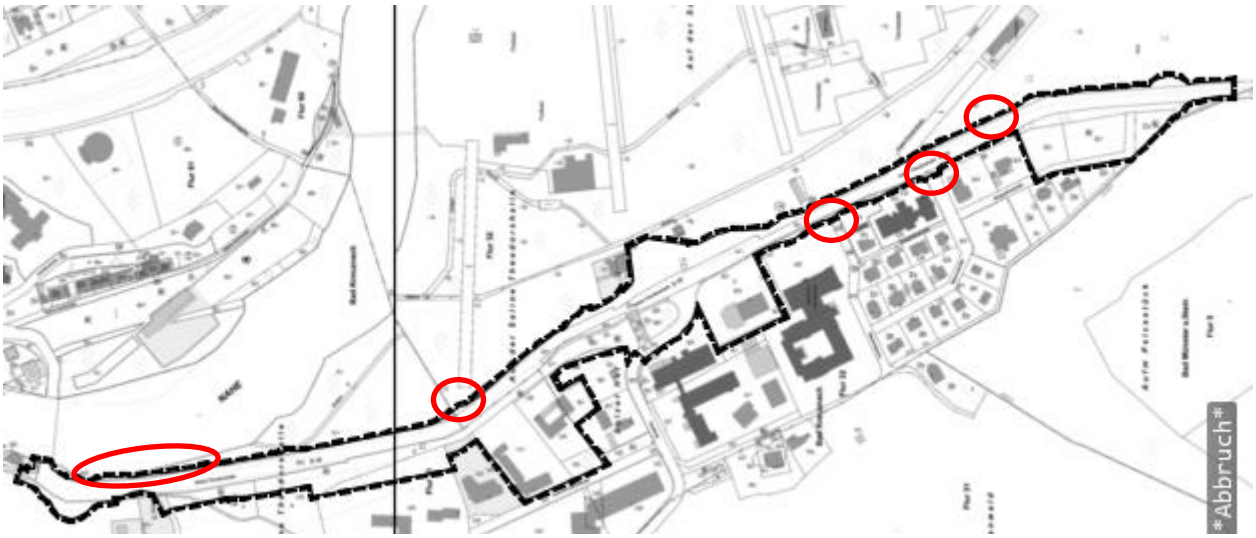


Abbildung 9: Geltungsbereich gem. Aufstellungsbeschluss

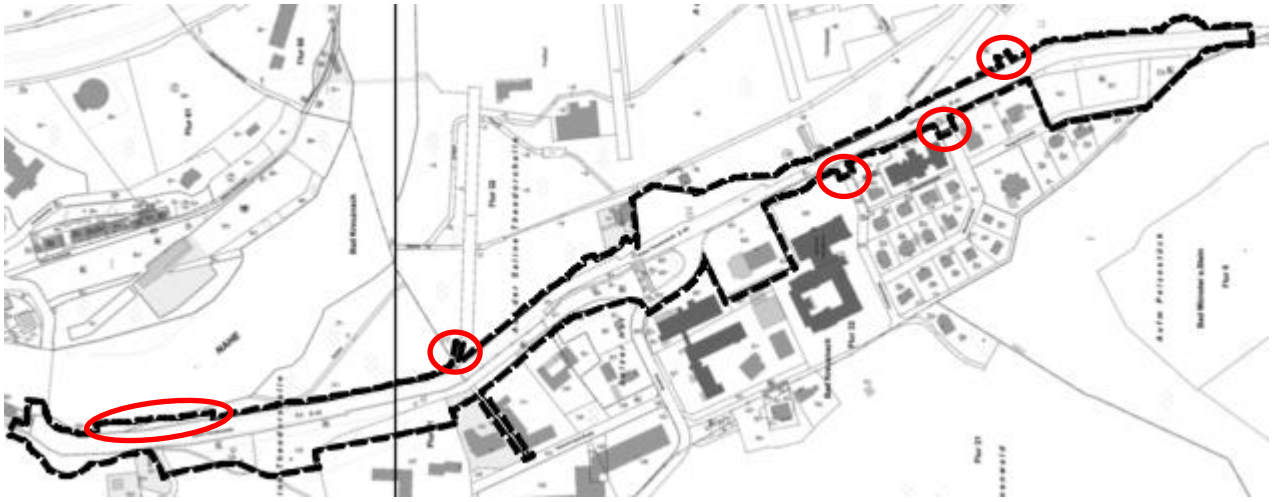


Abbildung 8: Geltungsbereich gem. Änderungsvorschlag

Anlage 1: Grenzbeschreibung

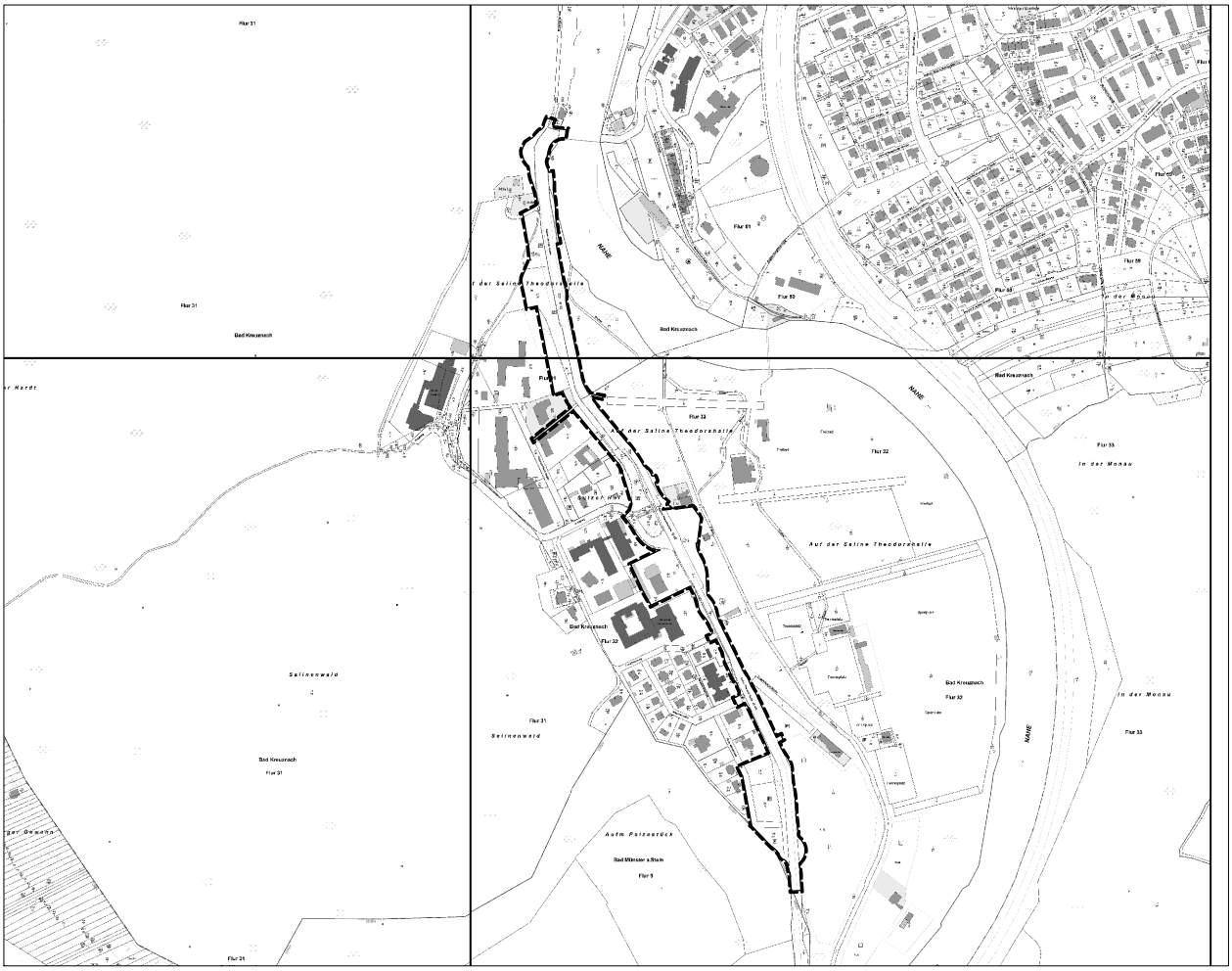
Sichtvermerke der Dezerneten	Sichtvermerk der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke Rechtsamt
		Sichtvermerke Kämmerei

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Sanatoriumsgebiet Theodorshalle" (Nr. 11/1Ä, 4.Änderung und Erweiterung)

Geltungsbereich des Bebaungsplanes

Grenzbeschreibung
Gemarkung Bad Kreuznach Flur 31, Betroffene Grundstücke:
16/11 (teilweise), 27/9 (teilweise), 27/19, 27/29, 27/30 (teilweise), 27/32 (teilweise) ,27/41 (teilweise), 29, 27/ 58 (teilweise), 31/1 (teilweise), 31/2 (teilweise), 32/2 (teilweise), 35 (teilweise), 54/5 (teilweise), 62/37 (teilweise), 62/39 (teilweise), 70/57 (teilweise), 72/30 (teilweise), 83/55, 84/32 (teilweise).

Gemarkung Bad Kreuznach Flur 32, Betroffene Grundstücke:
1/9, 1/44 (teilweise), 84/6 (teilweise), 84/12, 84/16 (teilweise), 84/20, 84/28 (teilweise), 84/30 (teilweise), 84/31 (teilweise), 88/4, 90/8, 90/15 (teilweise), 90/17, 90/18, 90/19, 90/20, 90/22, 90/23 (teilweise), 91/15, 91/16 (teilweise), 95/4 (teilweise), 95/6, 95/7, 95/10, 95/12 (teilweise), 97/2, 97/3, 97/5, 102/2 (teilweise), 102/4, 102/5, 102/6, 102/7, 102/8, 102/9, 169/35 (teilweise), 175/84, 174/85 (teilweise), 174/86.



Größe des Plangebietes ca. 4,32 ha

M. 1:10.000

Stadtverwaltung Bad Kreuznach — Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Bad Kreuznach, den 04.01.2018 — Im Auftrag

K:\fb6\FA61\Amt61\Bauleitplanung\05 B-Pläne\Nr. 11-1Ä 4Ä und Erweiterung Mobilitätskonzept Salinental\03 Zeichnung\Uebersicht 2018-01-04.dwg

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Beschlussvorlage

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (gg. Nachträge)
Stadtplanung und Umwelt610	10.01.2018	2017/351

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	24.01.2018
Sitzung des Stadtrates	25.01.2018

Betreff:

Aufstellung Bebauungsplan „Verlängerung Humperdinckstraße und Hohe Bell" (Nr. 5/17)
a. Aufstellungsbeschluss
b. Beschleunigtes Verfahren sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
c. Städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme zur Festlegung eines Anteils für Sozialen Wohnungsbau mit Mietpreisbindung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat

a. beschließt zur städtebaulichen Entwicklung des Bereiches zur Verlängerung der Humperdinckstraße und Hohe Bell die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Verlängerung Humperdinckstraße und Hohe Bell" (Nr. 5/17). Die Plangebietsabgrenzung und -beschreibung ist dem als Anlage beigefügten Lageplan zu entnehmen.
b. stimmt dem beschleunigten Verfahren gemäß §13a und b BauGB und dem Verzicht auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht (§2 Abs.4 BauGB) zu, beauftragt die Verwaltung, das Verfahren weiter voranzutreiben und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB und der Behörden gemäß §4 Abs.1 BauGB.
c. beauftragt die Verwaltung mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages, der die Kostenübernahme der Planungskosten zum Bebauungsplan, die Sicherung eines Anteils von 25% Sozialem Wohnungsbau mit Mietpreisbindung (der entstehenden Gesamtwohnfläche) sichert.

Berichterstatter:

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	Top
Stadtrat	25.01.2018	
Beratung		

Beratungs-/Beschlussergebnis:

		Ja	Nein	Enthaltungen		
☐ Einstimmig	☐ Mit Stimmenmehrheit				☐ Laut Beratungs-/Beschlussvorschlag	☐ Abweichende Empfehlung/abweichender Beschluss

Beschlussaufertigung an:

Problembeschreibung/Begründung:

Ist-Situation

Im Bereich zwischen Humperdinckstraße und Hohe Bell liegen Grundstücke der Stadt Bad Kreuznach.

Städtische Grundstücke

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich bereits Wohnbauflächen dar:

Auszug aus dem FNP mit ungefährem Planbereich (- - -)

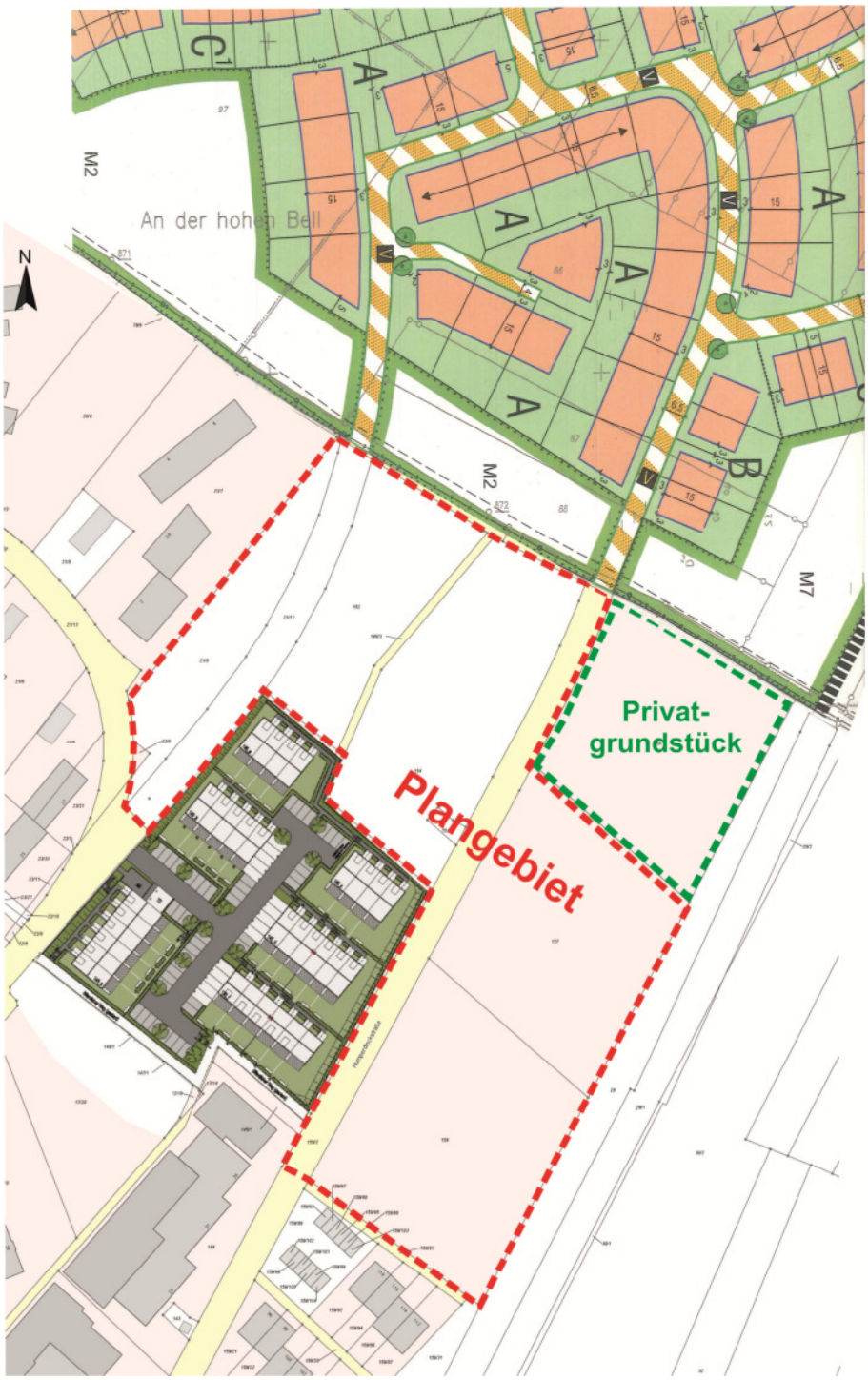
Zu Beschlussvorschlag a. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

Die DBA Deutsche Bauwert AG hat Interesse die Grundstücke zu erwerben und Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Weiterhin hat der Investor zugesagt, sich vertraglich zu verpflichten, sozialen Wohnraum in einem Anteil von 25% der Gesamtwohnfläche zu schaffen.

In Zusammenhang mit der Erstellung der Wohnbebauung soll auch die Erschließung Richtung Neubaugebiet Weingärten 2. Bauabschnitt weiter geführt werden.

Das bisher noch in Privatbesitz befindliche Grundstück wird der Investor ebenfalls erwerben.



Voraussichtliches Plangebiet, mit umliegenden Planungen

Der Investor hat sein Bebauungskonzept im Rahmen der Sitzung am 23.11.2017 vorgestellt. Das Bebauungskonzept wurde grundsätzlich positiv aufgenommen, die weiteren Planungen sollen daher durch die Fassung des Aufstellungsbeschlusses gestartet werden.

Zu Beschlussvorschlag b. Beschleunigtes Verfahren sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Nach Prüfung durch die Verwaltung sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a und b BauGB (Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt, da

- die nach § 19 BauNVO zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m² umfasst,
- der Bebauungsplan eine im Anschluss an den Siedlungskörper gelegene Fläche umfasst und damit die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.
- 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 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 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 werden bei der Planung durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt und im Rahmen des Verfahrens ausformuliert.

Zu Beschlussvorschlag c. Städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme, zur Festlegung eines Anteils für Sozialen Wohnungsbau mit Mietpreisbindung

Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die anfallenden Kosten für die Planung zu übernehmen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenentlastung der Stadt abgeschlossen. Weiterhin hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, einen Anteil von 25% der entstehenden Wohnfläche als Sozialen Wohnungsbau mit Mietpreisbindung herzustellen.

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages wird nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger und dem Rechtsamt dem Ausschuss und dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt.

Außerdem hat sich der Investor bereit erklärt, die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird er einen Erschließungsvertrag mit der Stadt abschließen. Dieser wird separart durch die Verwaltung in Abstimmung mit dem Investor erarbeitet und dann dem Ausschuss und dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt werden.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr hat am 24.01.2018 über die Vorlage beraten. Über das Ergebnis wird im Stadtrat berichtet.

Anlage:

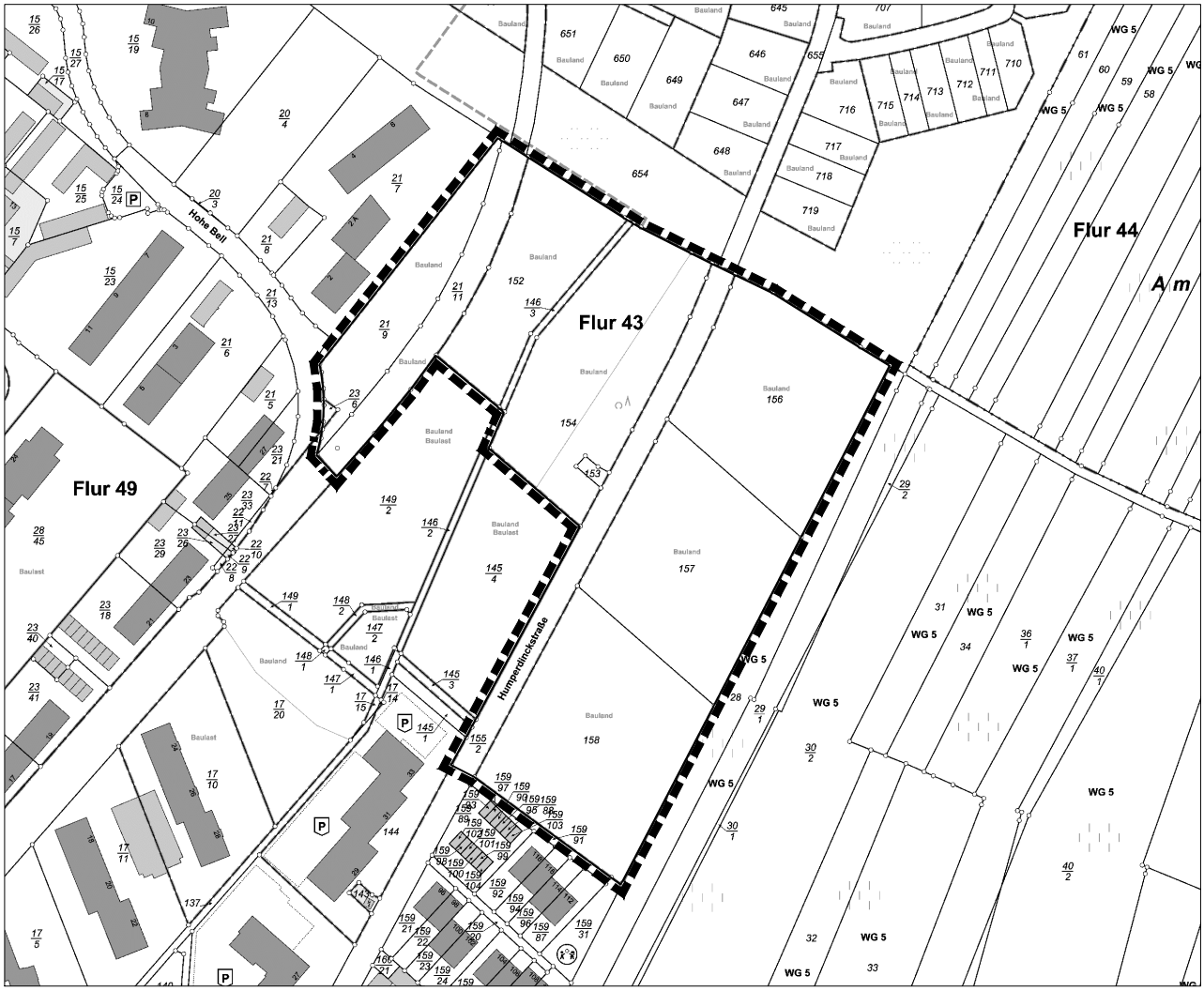
1 Grenzbeschreibung

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerk der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke Rechtsamt
		Sichtvermerke Kämmerei

BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD KREUZNACH
für den Bereich"Verlängerung Humperdinckstraße und Hohe Bell" (Nr. 5/17)

Geltungsbereich des Bebauungplanes

Grenzbeschreibung
Gemarkung Bad Kreuznach Flur 43, 49
Nordwestgrenzen Flur 49 Nr. 23/6, 21/9; Nordostgrenzen Flur 49 Nr. 21/9, 21/11, Flur 43 Nr. 152, 146/3, 154, 155/2, 156; Südostgrenzen Flur 43 Nr. 156, 157, 158; Südwestgrenze Flur 43 Nr. 158, Verlängerung der Südwestgrenze Flur 43 Nr. 158 bis zur Nordwestgrenze Flur 43 Nr. 155/2; Nordwestgrenze Flur 43 Nr. 155/2; Südwest- und Nordwestgrenze Flur 43 Nr. 154; Südwestgrenze Flur 43 Nr. 146/3, 152; Südost- und Südwestgrenze Flur 49 Nr. 21/11



Größe des Plangebietes ca. 2,40 ha

M. 1:2500

Stadtverwaltung Bad Kreuznach Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Bad Kreuznach, den 28.12.2017 Im Auftrag

H:\FA61\Amt61\Vermessung\Bebauungspläne\B-Plan_5-17\Planung\Uebersicht.DWG

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Beschlussvorlage

☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (gg. Nachträge)
Stadtplanung und Umwelt	09.01.2018	2017/352

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	24.01.2018
Sitzung des Stadtrates	25.01.2018

Betreff:

Verlängerung des Heilquellenschutzgebietes Bad Münster am Stein-Ebernburg
a. Zustimmung zur Verlängerung der Rechtsverordnung zur Sicherung des Heilquellenschutzgebietes
b. Beauftragung der Verwaltung mit der Verlängerung der Rechtsverordnung zur Sicherung des Heilquelleschutzgebietes

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat

a. stimmt einer Verlängerung der Rechtsverordnung zur Sicherung des Heilquellenschutzgebietes Bad Münster am Stein zu.
b. beauftragt die Verwaltung mit der Verlängerung der Rechtsverordnung zur Sicherung des Heilquellenschutzgebietes Bad Münster am Stein.

Berichterstatter:

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	Top
Stadtrat	25.01.2018	
Beratung		

Beratungs-/Beschlussergebnis:

☐ Einstimmig	☐ Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltungen	☐ Laut Beratungs-/Beschlussvorschlag	☐ Abweichende Empfehlung/abweichender Beschluss

Beschlussaufertigung an:

Problembeschreibung/Begründung:

Ausgangslage

Gemäß § 7 der Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes in den Gemarkungen Bad Münster am Stein-Ebernburg – Norheim – Traisen – und Bad Kreuznach zugunsten der Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg vom 04.10.1985 tritt die Rechtsverordnung 30 Jahre nach deren Veröffentlichung im Staatsanzeiger außer Kraft. Demnach ist die Rechtsverordnung bereits seit 2015 außer Kraft und hat derzeit den Status eines Entwurfs. Somit entfaltet sie keinen Schutz für die Heilquellen.

Mit Schreiben vom 25.09.2017 hat die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord die Stadt auf den Ausfall der Schutzwirkung hingewiesen. Die SGD Nord bittet bei weiterer Nutzung der Heilquellen um entsprechende Unterlagen für eine erneute Festsetzung des Heilquellschutzgebietes (HQS). Zu den erforderlichen Unterlagen zählen:

- Antragsschreiben
- fachliche Überprüfung der Grenzen des HSQ
- die vom Bergamt erteilten Wasserrechte
- Anerkennungsurkunde der Heilquellen.

Bedeutung/ Zweck des Schutzgebietes

Das HQS dient dem Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen, welche für die Gradierwerke, das Thermalbad, die Kuranwendungen (Solebäder, Trinkkur) und das Freibad in Bad Münster am Stein genutzt wurde. Heute wird die Heilquelle noch für die Trinkkur, das Gradierwerk West und das Solebecken im Freibad genutzt. Zukünftige Nutzungen der Quelle, wie z.B. ein Solezerstäuber oder aber Kuranwendungen durch private Betreiber, können zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.

Die Heilquelle stellt sogar ein wichtiges regionales Alleinstellungsmerkmal und damit auch eine wichtige touristische und wirtschaftliche Grundlage für den Stadtteil dar. Auch stellt die Heilquelle einen Investitionsanreiz für Investoren im Bereich des Tourismus (z.B. Hotellerie/ Wellness, Gesundheitswesen) dar. Seit einigen Monaten ist bereits eine positive Entwicklung im Kurgebiet Bad Münster am Stein-Ebernburg zu erkennen. Aufgegebene Kureinrichtungen und leerstehende Wohngebäude an markanten Standorten (ehem. Kurhotel, ehem. LVA-Klinik, Kapitän-Lorenz-Ufer) wurden von privaten Investoren erworben und deren Entwicklung wird vorbereitet. Ein nicht unerheblicher Faktor für diese positive Entwicklung ist auch die traditionsreiche Kurgeschichte und deren Wertschätzung.

Das Heilquellenschutzgebiet dient dem Schutz der vorhandenen Heilquellen. Werden diese nicht durch entsprechende Auflagen und Verbote einer Rechtsverordnung zum Heilquellenschutzgebiet geschützt, besteht die Gefahr der Verunreinigung der Heilquellen und damit einer Aberkennung der staatlichen Anerkennung. Ohne diese staatliche Anerkennung gehen die oben bereits angeführten Investitionsanreize verloren und auch die noch vorhandenen Einrichtungen des Kurbetriebs müssen still gelegt werden.

Sollte das HQS nicht verlängert werden, hat dies auch Auswirkungen auf die Zielausrichtung der zukünftigen Maßnahmen im Förderprogramm Stadtumbau. Sofern der Schutz der Heilquelle nicht gewährleitet ist, ist eine Investition in kurbezogene Einrichtungen nicht sinnvoll. Stattdessen sollte dann grundsätzlich langfristig ein Rückbau der Kureinrichtungen über ein verträgliches Maß hinaus in Betracht gezogen werden.

Aus Sicht der Abteilung Stadtplanung und Umwelt werden die bisherigen Beschränkungen und Verbote, welche sich überwiegend auf die Schutzzonen I und II konzentrieren, kaum Auswirkungen auf anstehende Planungen und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten haben, da die Schutzzonen I und II bereits nahezu vollständig bebaut sind (siehe Anlage 1: Abgrenzung der Schutzgebietszonen).

Weitere erforderliche Schritte für eine Verlängerung des HQS:
Über einen Stadtratsbeschluss soll die Verwaltung mit der Verlängerung des HSQ beauftragt werden. Nach Beschluss muss ein fachliches Gutachten zur Überprüfung der Schutzgebietsgrenzen eingeholt werden. Das Gutachten ist zusammen mit dem Antragsschreiben für die Verlängerung, der Anerkennungsurkunde der Heilquellen sowie den von Seiten des Bergamtes erteilten Wasserrechte bei der SGD Nord vorzulegen. Die SGD Nord entscheidet dann über die weitere Unterschutzstellung.

Kosten
Die fachliche Überprüfung der Abgrenzungen wird sehr vage, ohne Vorkenntnisse zum HSQ, geschätzt um die 15.000 € kosten. Voraussetzung ist jedoch, dass entsprechend verwertbares Material aus den vorangegangenen Genehmigungsunterlagen vorhanden ist (sehr grobe Einschätzung des Ingenieurbüros Björnsen aus Koblenz gem. Telefonat am 12.12.2017). Die Kosten für die fachliche Überprüfung sind einmalige Kosten. Nach aktuellem Stand werden die Heilquellenschutzgebiete nicht mehr berfristet, sind aber nach ca. 30 Jahren auf ihre Gültigkeit zu überprüfen.
Die Unterhaltung der von den Heilquellen gespeisten Anlagen (insbesondere Gradierwerk West und Trinkkur) liegt bei der „Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH“ (GuT). Nach Auskunft der GuT lagen die Unterhaltungskosten für das Gradierwerk West und Betriebseinrichtungen BME (insbesondere die Rheingrafenquelle im Kurmittelhaus mit der Trinkkur und die Wassertrete) im Jahr 2016 rund 45.000 € und im Jahr 2017 rund 42.000 €. Bei diesen Betriebskosten ist anzumerken, dass die Jahre 2016 und 2017 zwei störungsfreie Jahre darstellen und es sich somit um „Routineunterhaltungen“ handelt. Für die Stadt fallen insofern keine Betriebskoten für die von der Heilquelle gespeisten Anlagen an.

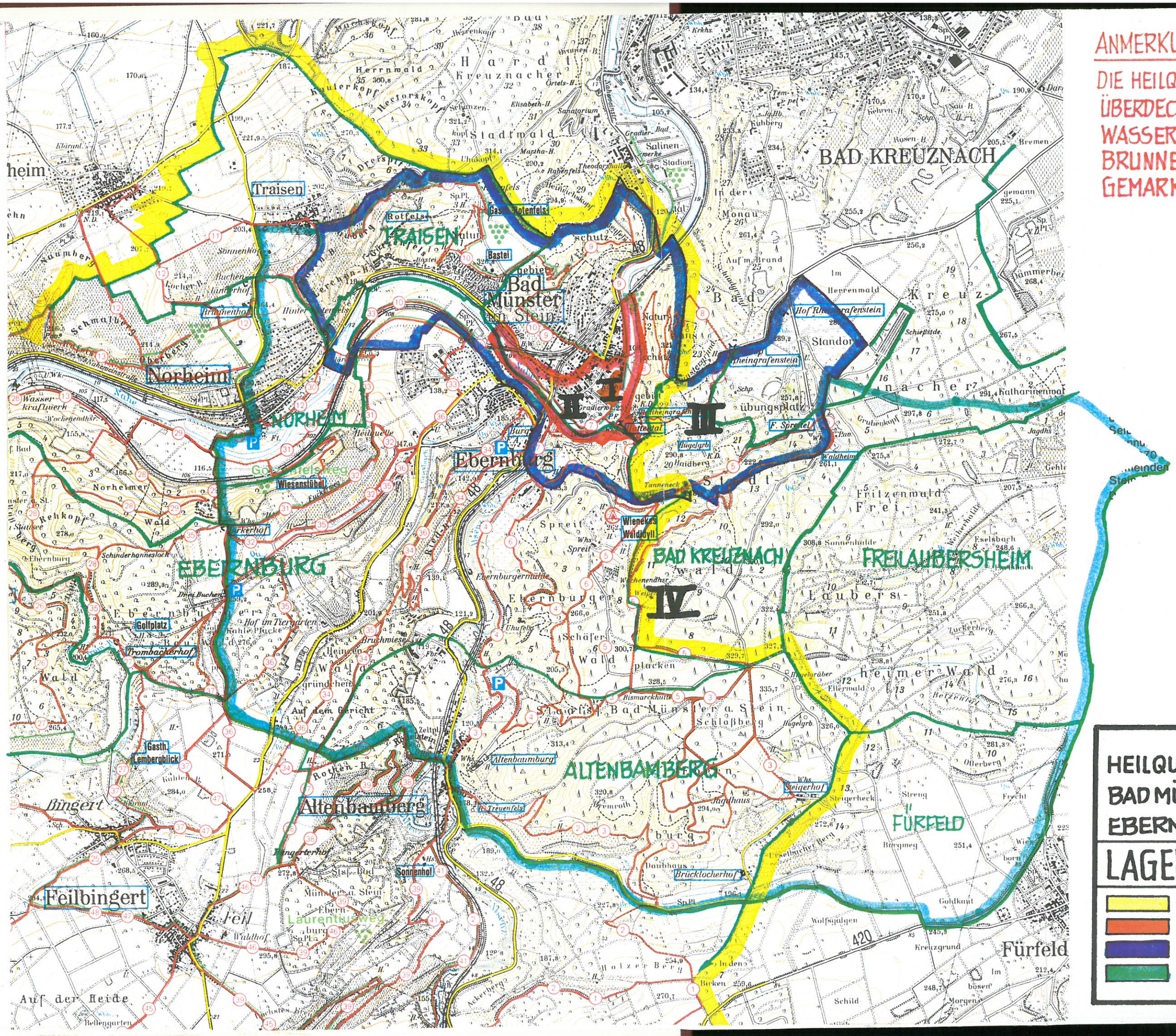
Zum Beschlussvorschlag
Aufgrund der hohen touristischen Bedeutung der Heilquellen und auch im Hinblick auf zukünftige Investitionen sollte eine Verlängerung des Heilquellenschutzgebietes bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion unter Vorlage der geforderten Unterlagen beantragt werden. Auf diese Weise können zukünftige, heute noch nicht absehbare Entwicklungsmöglichkeiten für den Stadtteil offen gehalten werden. Diese Entwicklungsmöglichkeiten sind auch für den Stadtteil als bedeutender anzusehen, als die aus dem HQS resultierenden Beschränkungen und Verbote. Seitens der Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH wird ebenfalls eine Verlängerung des Heilquellenschutzgebietes empfohlen, um zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten des Stadtteils offen zu halten und nun mögliche, nicht umkehrbare Verschmutzungen der Heilquelle vorzubeugen.

Anlage 1: Abgrenzung der Schutzgebietszonen HQS Bad Münster am Stein

Sichtvermerke der Dezerneten	Sichtvermerk der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke Rechtsamt
		Sichtvermerke Kämmerei

ANMERKUNG:

DIE HEILQUELLENSCHUTZZONE IV ÜBERDECKT VOLLKOMMEN DAS WASSERSCHUTZGEBIET FÜR DIE BRUNNEN I + II IN DER GEMARKUNG EBERNBURG



HEILQUELLENSCHUTZGEBIET BAD MÜNSTER AM STEIN - EBERNBURG

LAGEPLAN M:1:25000

- SCHUTZZONE I
- SCHUTZZONE II
- SCHUTZZONE III
- SCHUTZZONE IV

Stadtverwaltung Bad Kreuznach **Beschlussvorlage**

[x] öffentlich [ ] nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/61	10.01.2018	17/081

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	24.01.2018
Stadtrat	25.01.2018

Betreff

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

a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

b. Beschluss zur erneuten Offenlage

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat

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

b) stimmt dem vorliegenden Entwurf zu und beauftragt die Stadtverwaltung mit der Durchführung der erneuten förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach §4a Abs.3 BauGB (erneute Offenlage).

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Stadtrat	25.01.2018	8

Beratung

Beratungsergebnis

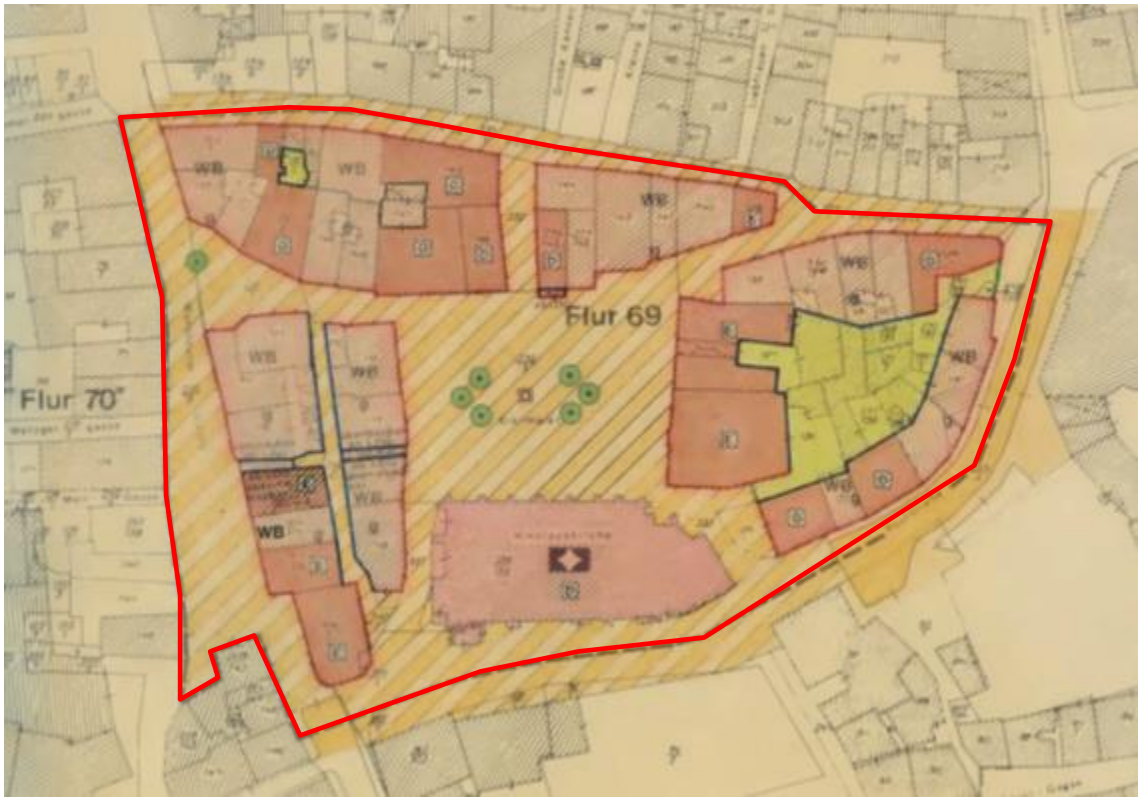
[ ] Einstimmig	[ ] Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	[ ] Laut Beschlussvorschlag	[ ] Abweichender Beschluss (Rückseite)

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 werden.

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 Offenlage
Im Rahmen der Beteiligung gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden 20 Behörden beteiligt, davon gaben 2 Anregungen ab; 3 hatten keine Bedenken und 15 gaben keine Rückmeldung ab.

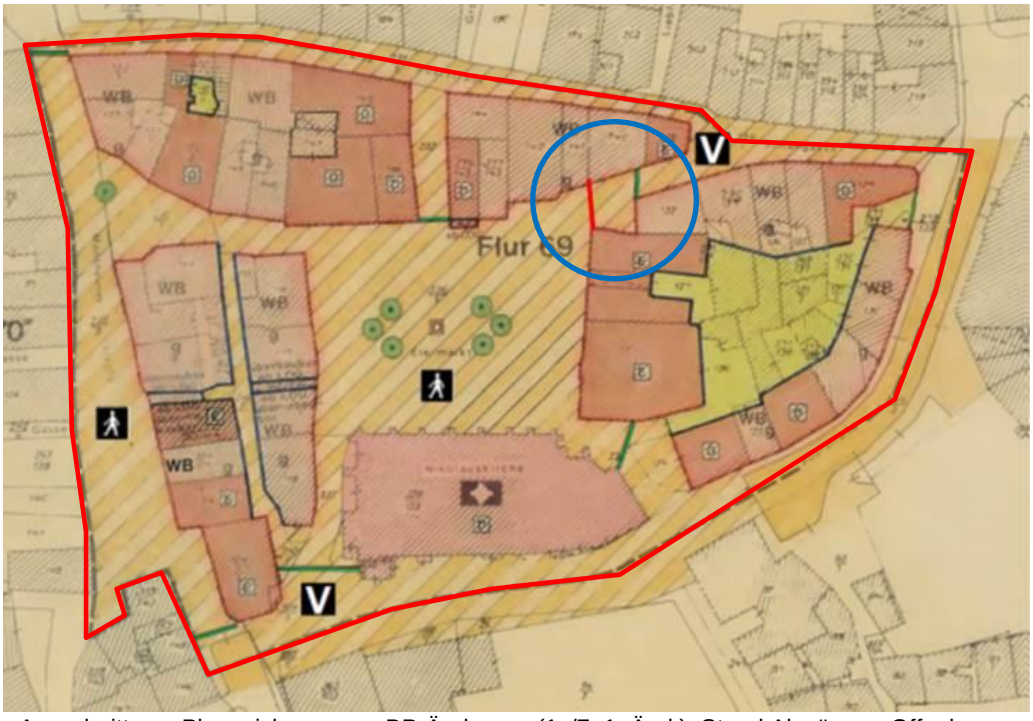
Die Generaldirektion kulturelles Erbe weist auf die im Plangebiet befindlichen Denkmalschutzzonen sowie zahlreiche Einzeldenkmäler, die Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießen. Die Schutzwürdigkeit der im Änderungsbereich befindlichen Denkmalzonen sowie Einzeldenkmäler ist bekannt. Diese werden durch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

Die Abteilung Bauverwaltung der Stadtverwaltung Bad Kreuznach weist auf das Vorliegen einer im Jahr 1988 vom Stadtrat beschlossene Teileinziehung der Mannheimer Straße mit der bitte um Berücksichtigung. Die Stellungnahme lautet wie folgt: „ *(…) Im Entwurf des B-Planes ist die Mannheimer Straße, soweit sie im Bereich des B-Planes verläuft, als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Mannheimer Straße zwischen er früheren Einmündung der Bockgasse und bis zur Einmündung der Poststraße wurde durch Beschluss des Stadtrates teileingezogen. Die Teileinziehung (Umwidmung zur Fußgängerzone) wurde am 04.11.1988 öffentlich bekannt gemacht, s. Anlagen. Daher sollte der B-Plan bei seiner jetzigen Änderung auch diese Teileinziehung übernehmen, da ansonsten die Teileinziehung wieder Rückgängig gemacht würde. (…)*“. Das Vorliegen einer Teileinziehung des o.g. Teilbereichs wurde erst im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bekannt und kann somit erst zu diesem Zeitpunkt im Rahmen der Bebauungsplanänderung berücksichtigt werden.

Änderungen im Rahmen der Offenlage
Nach interner Abstimmung soll die Begrenzung der Fußgängerzone Eiermarkt im nord-östlichen Bereich (Zugang Schuhgasse) verlegt werden (s. Ausschnitt aus Planzeichnung unten). Hierbei handelt es sich um eine rein zeichnerische Änderung.

Grund der Änderung: beitragsrechtliche Zuordnung.
Dieser Bereich wird aus beitragsrechtlicher Sicht im Sinne einer „natürlichen Betrachtungsweise“, nach der eine Verkehrsanlage grundsätzlich abzugrenzen (Straßenführung, -breite, -oberfläche etc.) ist, als Teil des Platzes Eiermarkt wahrgenommen und wird somit der Fußgängerzone zugeordnet. Diese Änderung regelt und erleichtert nicht nur die beitragsrechtliche Zuordnung von beitragspflichtigen Maßnahmen, sondern schafft auch ordnungsrechtlich bessere Möglichkeiten beim Vorgehen gegen Falschparker.

Des Weiteren wurde die Planzeichnung gemäß Stellungnahme der Abt. 600 bezüglich der rechtsgültigen Teileinziehung in der Mannheimer Straße angepasst.



Ausschnitt aus Planzeichnung zur BP-Änderung (1c/7, 1. Änd.), Stand Abwägung Offenlage – **blaue Umrandung**: Grenze **rot**: bisherige Abgrenzung; Grenze **grün**: neue Abgrenzung

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

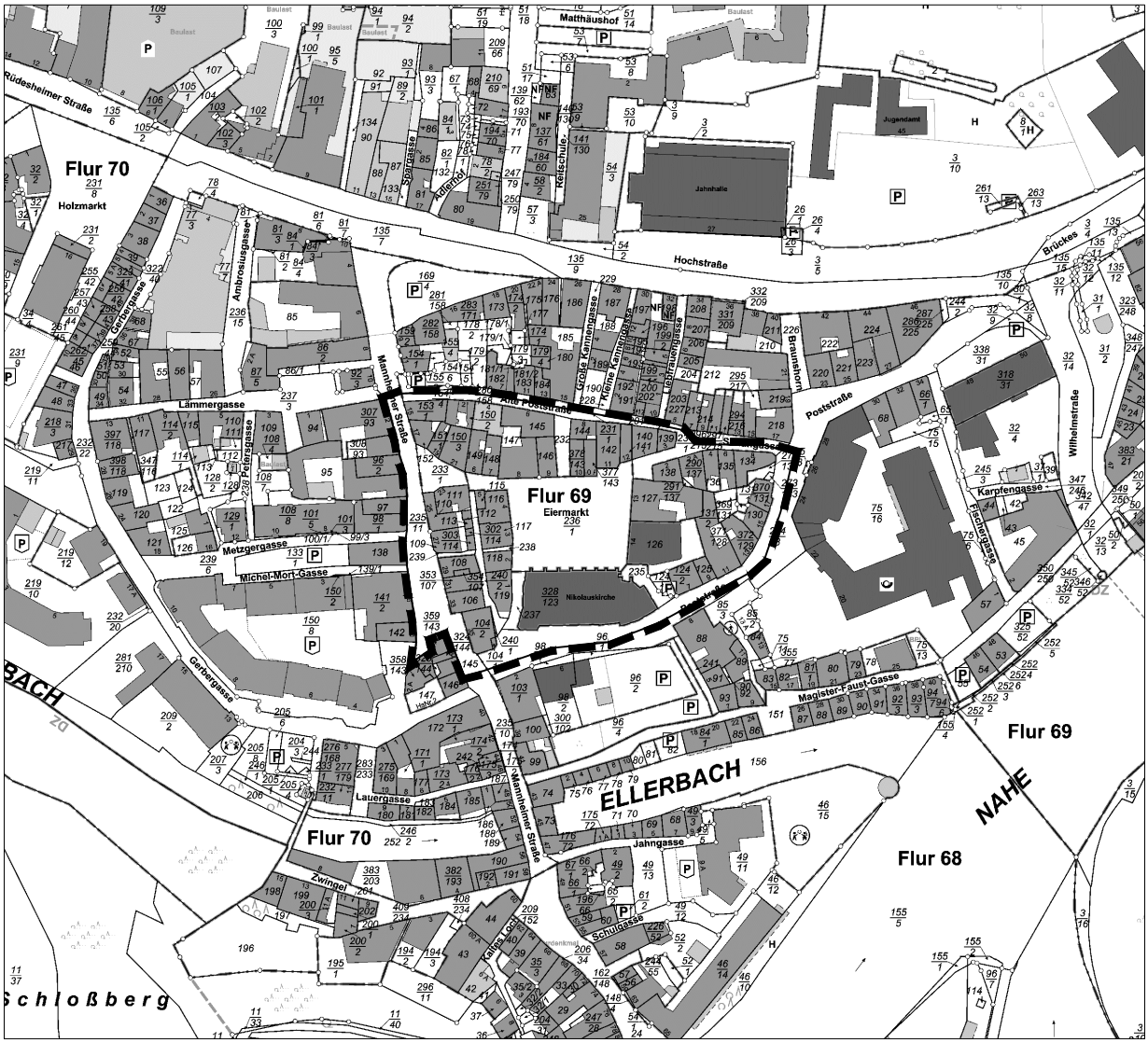
Anlagen:

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. 2 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 02.11.2017 bis 04.12.2017 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. 2 BauGB

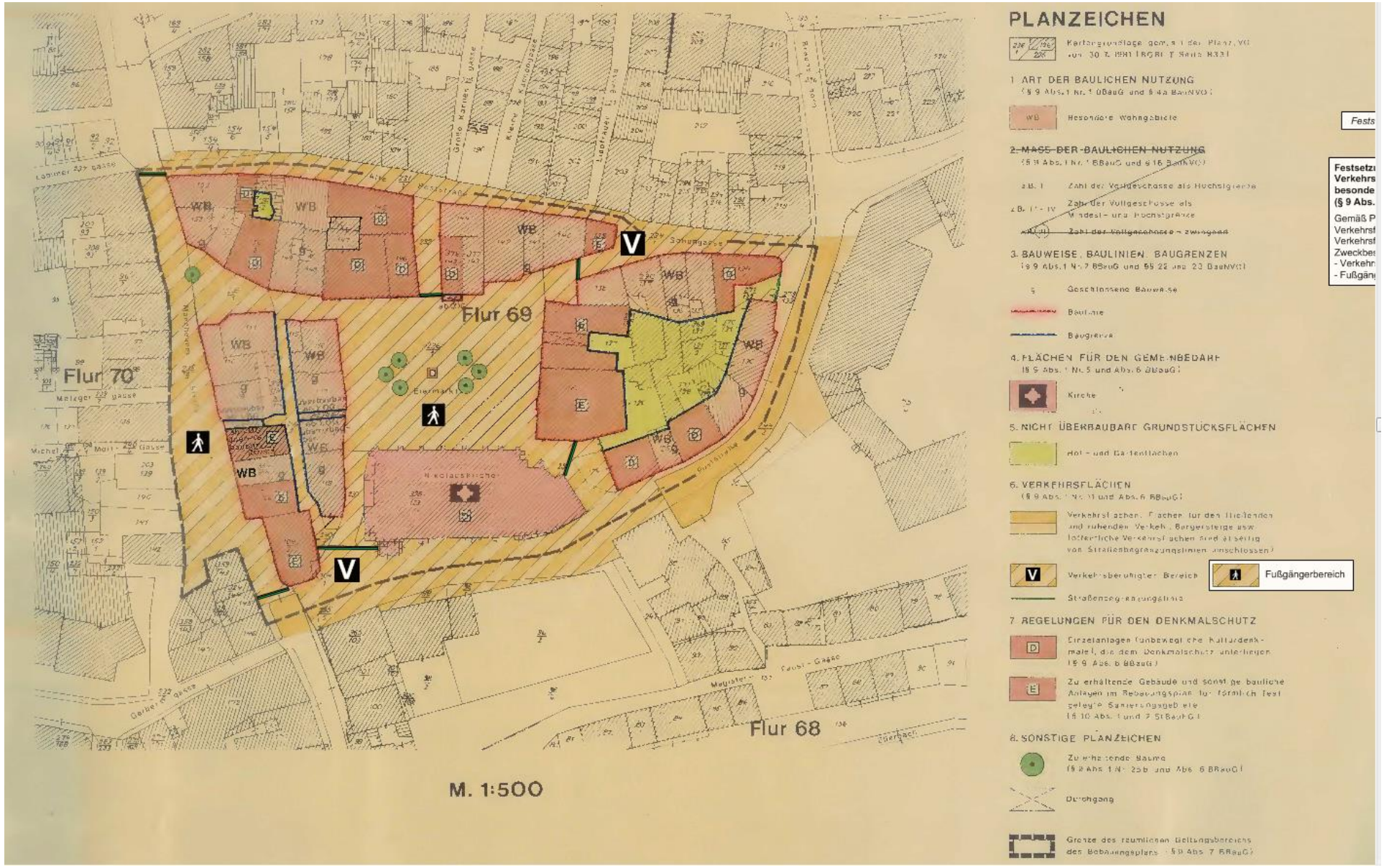
Bebauungsplan Eiermarkt, zwischen Schuhgasse, Alte Poststraße, Mannheimer Straße und Poststraße“ (Nr. 1c/7, 1. Ä.)
Planstand 08.05.2017

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.2017 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		**k.R.**
2.	Kreisverwaltung Untere Denkmalschutzbehörde Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach		**k.R.**
	Obere Landesbehörden		
3.	SGD Nord Regionalst. Gewerbeaufsicht Hauptstraße 238 55743 Idar-Oberstein	23.10.2017	**o.B.**
4.	Generaldirektion kulturelles Erbe Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege Schillerplatz 44 55116 Mainz	29.11.2017	**Anregung**
5.	Generaldirektion kulturelles-Erbe Direktion Landesarchäologie Festung Ehrenbreitstein 56088 Koblenz	24.10.2017	**o.B.**
	Polizei/Bundeswehr		
6.	Polizeiinspektion Ringstraße 3 55543 Bad Kreuznach		**k.R.**
	Vermessung / Kataster / Grundstücke		
7.	Vermessungs- und Katasteramt Ostdeutsche Straße 28 55232 Alzey		**k.R.**
	Industrie / Gewerbe		
8.	Handwerkskammer Koblenz über Kreishandwerkerschaft Rüdesheimer Straße 34 55545 Bad Kreuznach	15.11.2017	**o.B.**
	Verkehr		
9.	Verkehrsgesellschaft Bad Kreuznach mbH Ringstraße 128a 55543 Bad Kreuznach		**k.R.**
	Leitungsträger		

Lfd. Nr.	Behörde/Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregung
10.	Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach Kilianstraße 9 55543 Bad Kreuznach		**k.R.**
	Kirche		
11.	Stadtpfarrei Heilig Kreuz Zentrales Pfarrbüro Wilhelmstraße 37 55543 Bad Kreuznach		**k.R.**
	Verwaltung KH		
12.	23 Grundstücks- und Gebäudewirtschaft		**k.R.**
13.	30 Rechtsamt		**k.R.**
14.	32 Ordnungsamt		**k.R.**
15.	37 Amt für Brand- und Katastrophenschutz		**k.R.**
16.	40 Amt für Schulen, Kultur u. Sport		**k.R.**
17.	60 Bauverwaltung	28.11.2017	Hinweis auf Vorliegen einer Teilentziehung für die im geltungsbereich befindliche Mannheimer Straße
18.	60 Bauaufsicht		**k.R.**
19.	66 Tiefbau- und Grünflächen		**k.R.**
20.	ABW Abwasserbeseitigungseinrichtung		**k.R.**

Nr.	Eingabesteller/in	Datum	Stellungnahme	Äußerung und Erörterung der Verwaltung	Abwägungsvorschlag
3	SGD Nord Regionalst. Gewerbeaufsicht Hauptstraße 238 55743 Idar-Oberstein	23.05.17	Keine Bedenken/ Anregungen	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Abwägung 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
8	Handwerkskammer Koblenz über Kreishandwerkerschaft Rüdesheimer Straße 34 55545 Bad Kreuznach	15.11.17	Keine Bedenken/ Anregungen	Keine Stellungnahme erforderlich	Keine Abwägung erforderlich
17	60 Bauverwaltung	28.11.17	*„ (…) Im Entwurf des B-Planes ist die Mannheimer Straße, soweit sie im Bereich des B-Planes verläuft, als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.* *Die Mannheimer Straße zwischen er früheren Einmündung der Bockgasse und bis zur Einmündung der Poststraße wurde durch Beschluss des Stadtrates teileingezogen.Die Teileinziehung (Umwidmung zur Fußgängerzone) wurde am 04.11.1988 öffentlich bekannt gemacht, s. Anlagen.* *Daher sollte der B-Plan bei seiner jetzigen Änderung auch diese Teileinziehung übernehmen, da ansonsten die Teileinziehung wieder Rückgängig gemacht würde. (…)“*	Die Änderung des B-Plans hat nicht zum Zweck die Fußgängerzone in einen Verkehrsberuhigten Bereich umzuwidmen. Aus diesem Grund wird die am 04.11.1988 vom Stadtrat beschlossene Teileinziehung des vom B-Plan betroffenen Bereichs der Mannheimer Straße in der B-Plan-Änderung berücksichtigt. Erforderliche zeichnerische Änderungen werden vorgenommen. Dieser Hinweis wurde in der frühzeitigen Beteiligung nicht vorgelegt. Aus Kostengründen und im Sinne der kürzeren Verfahrensdauer sind planungsrelevante Hinweise dieser Art möglichst frühzeitig zu melden.	Hinweis wird aufgenommen. Abwägung erforderlich.


PLANZEICHEN
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 4a BauNVO)
WB
Besondere Wohngebiete
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
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)
Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich
Straßenbegrenzungslinie
7. REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
Zu erhaltende Bäume
Durchgang
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Flur 69
Flur 70
Flur 68
Eiermarkt
Nikolaiskirche
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

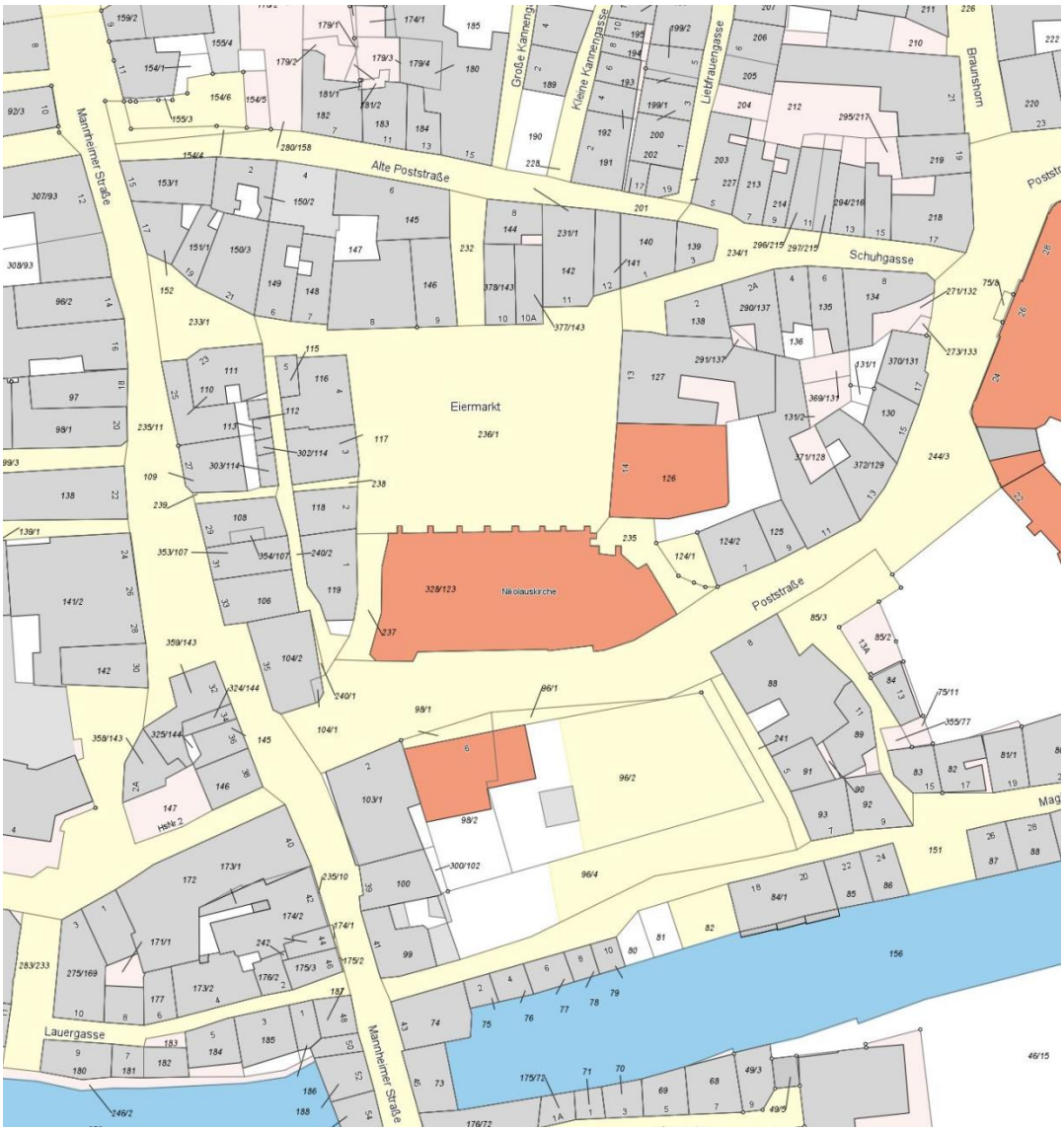
Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen hinsichtlich der Traufhöhe bei mit Baugrenzen versehenen Bauteilen. Hier sind als Ausnahme Abweichungen von der vorh. Traufhöhe bis zu max. 1,00 m zulässig.

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

III.II.3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.2 BauGB) und Beteiligung der Behörden (§4 Abs.2 BauGB) – Erneute Offenlage ... 7

IV. Planinhalte (§ 9 BauGB) ... 8

IV.I. Festsetzungen ... 8

IV.I.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB) ... 8

IV.I.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB) ... 8

IV.I.3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ... 8

IV.I.4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Werbeanlagen (ALT) ENTFALLEN ... 9

IV.I.4. (NEU) Verkehrsflächen ... 9

IV.I.5. Werbeanlagen und Automaten - ENTFALLEN ... 10

IV.I.6. Besondere Vorschriften - ENTFALLEN ... 10

IV.I.7. Vorschriften gem. § 123 (5) LBauO ... 10

V. Einfügen in die räumliche Gesamtplanung - Bauleitplanung ... 12

VI. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 14

VII. Bodenordnung - Statistik ... 14

VII.I. Bodenordnende Maßnahmen und Kosten ... 14

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 ... 12

Abb. 4 Auszug aus dem RROP 2014 ... 12

Abb. 5 Auszug aus dem FNP 2005 ... 13

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

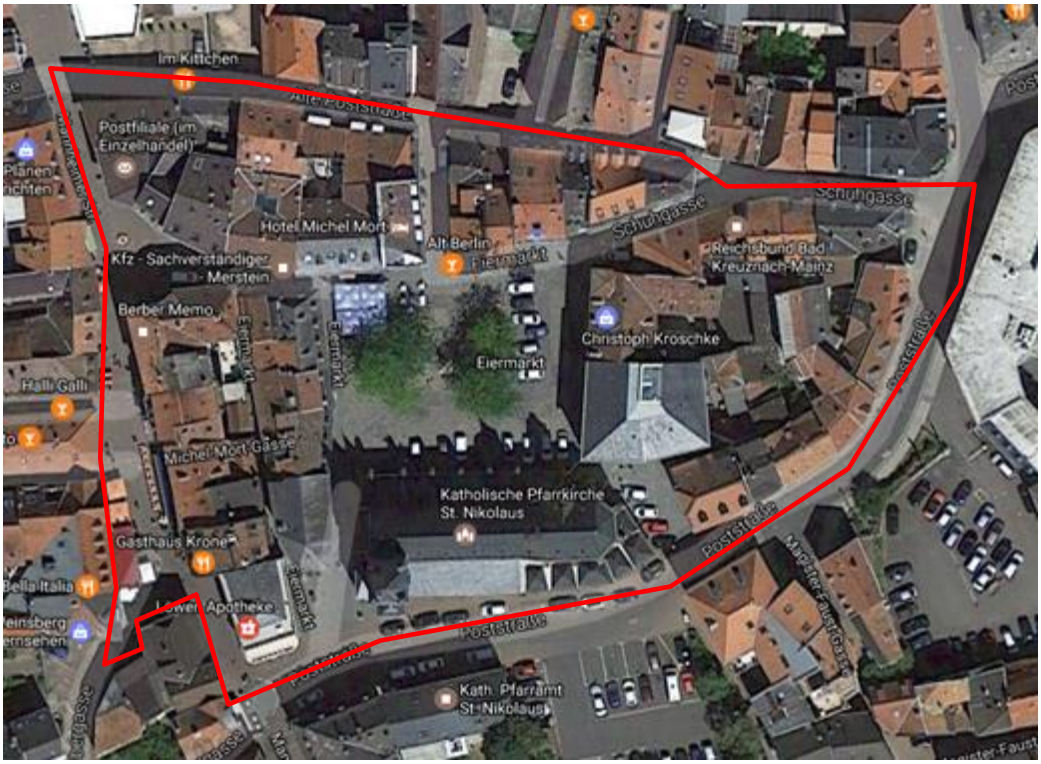


Abb. 1 Lage des Plangebietes[2]

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

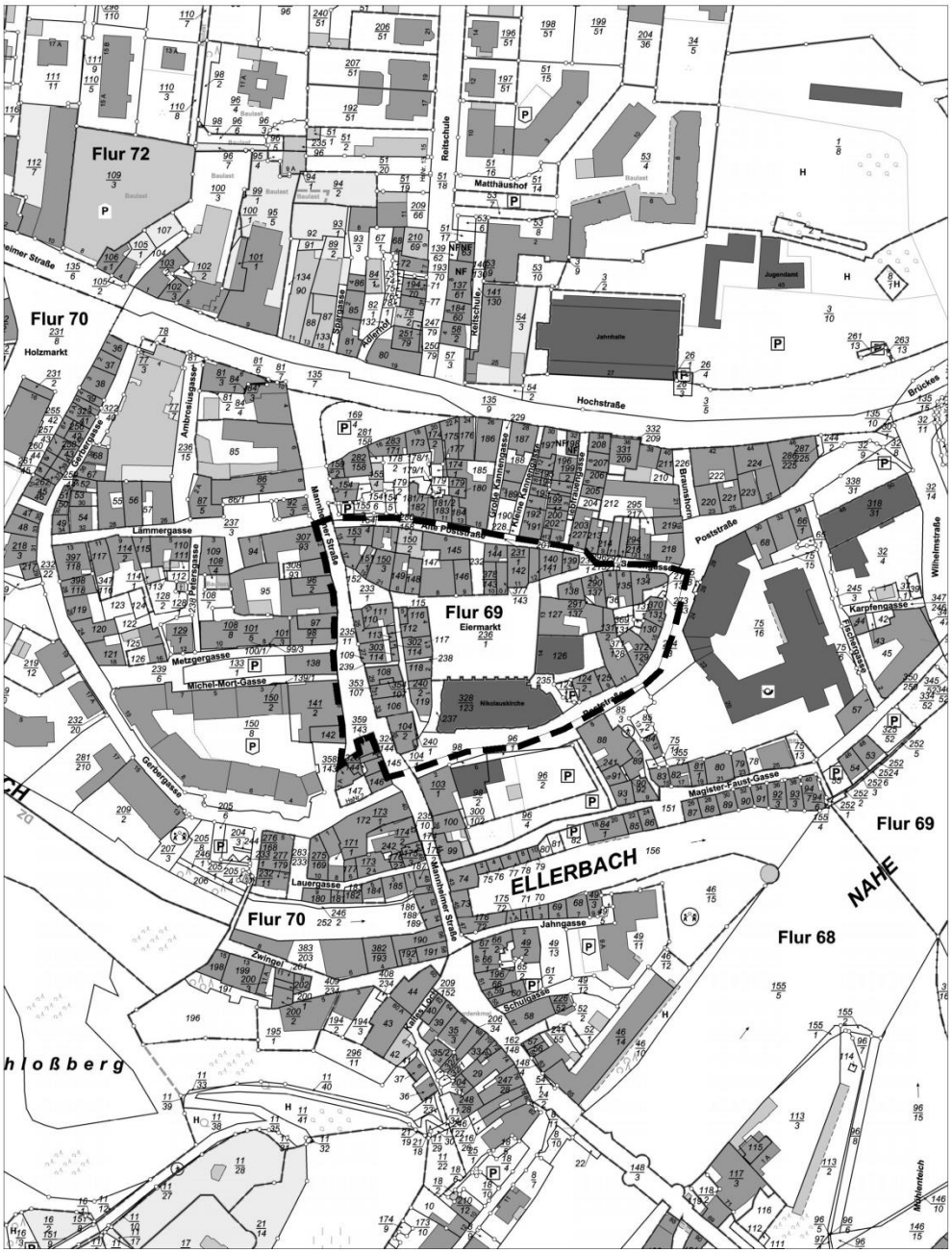


Abb. 2 Auszug aus der Grenzbeschreibung des Bebauungsplanes Nr. 1c/7, 1.Änderung [3]

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 25.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die Offenlage fand vom 02.11.2017 bis 04.12.2017 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Anregungen ein.

Ergebnis der Abwägung ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden mit Schreiben vom 19.10.2017 20 Behörden zur Stellungnahme aufgefordert. Drei beteiligte Behörden haben keine Bedenken und 15 Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben. Es gingen 2 abwägungsrelevante Stellungnahmen ein.

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 abgestimmte Gestaltungssatzung gesichert. Aus diesem Grund ist eine Abwägung nicht erforderlich.

Die Abteilung Bauverwaltung der Stadtverwaltung Bad Kreuznach weist auf das Vorliegen einer im Jahr 1988 vom Stadtrat beschlossene Teileinziehung der Mannheimer Straße mit

der bitte um Berücksichtigung. Die Stellungnahme lautet wie folgt: „„ (…) Im Entwurf des B-Planes ist die Mannheimer Straße, soweit sie im Bereich des B-Planes verläuft, als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Mannheimer Straße zwischen er früheren Einmündung der Bockgasse und bis zur Einmündung der Poststraße wurde durch Beschluss des Stadtrates teileingezogen. Die Teileinziehung (Umwidmung zur Fußgängerzone) wurde am 04.11.1988 öffentlich bekannt gemacht, s. Anlagen. Daher sollte der B-Plan bei seiner jetzigen Änderung auch diese Teileinziehung übernehmen, da ansonsten die Teileinziehung wieder Rückgängig gemacht würde. (…)“. Das Vorliegen einer Teileinziehung des o.g. Teilbereichs wurde erst im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bekannt gegeben und wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung berücksichtigt. Da es sich hierbei um eine planungsrelevante Änderung im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3/4 Abs. 2 BauGB handelt ist mit der Änderung der Planzeichnung einer erneute Offenlage erforderlich.

Des Weiteren wird nach interner Abstimmung die Begrenzung der Fußgängerzone Eiermarkt im nord-östlichen Bereich (Zugang Schuhgasse) verlegt. Hierbei handelt es sich um eine rein zeichnerische Änderung. Grund der Änderung ist die sinnvollere beitragsrechtliche Zuordnung.

Aus beitragsrechtlicher Sicht im Sinne einer „natürlichen Betrachtungsweise“, nach der eine Verkehrsanlage grundsätzlich abzugrenzen (Straßenführung, -breite, -oberfläche etc.) ist, wird der Teilbereich im nord-östlichen Zugang Schuhgasse als Teil des Platzes Eiermarkt wahrgenommen und ist somit der Fußgängerzone zugeordnet. Die Änderung regelt und erleichtert nicht nur die beitragsrechtliche Zuordnung von beitragspflichtigen Maßnahmen, sondern schafft auch ordnungsrechtlich bessere Möglichkeiten beim Vorgehen gegen Falschparker.

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

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.

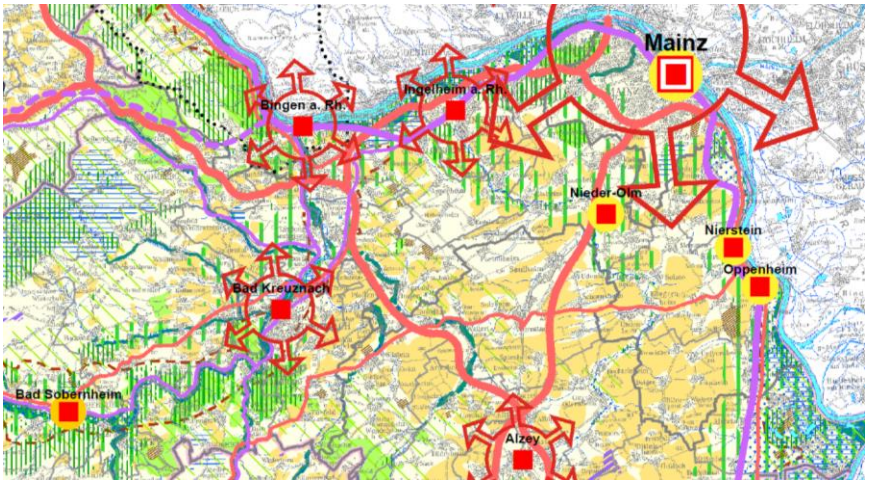


Abb. 3 Auszug aus dem LEP IV

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.

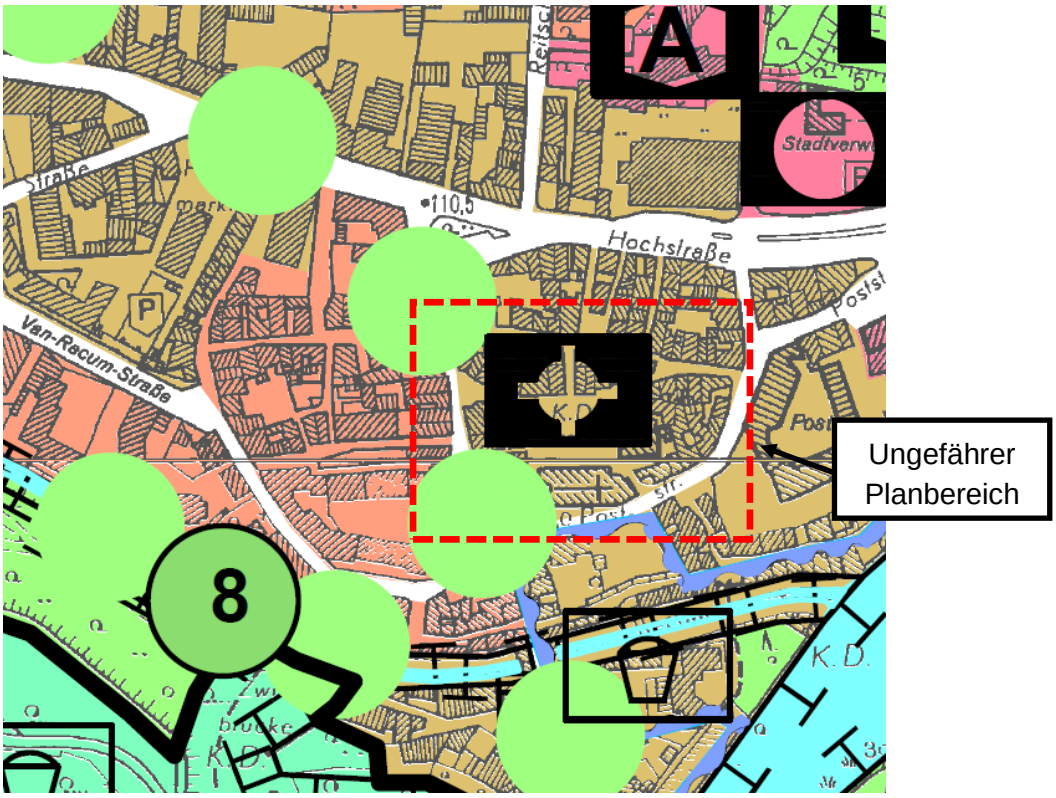


Abb. 5 Auszug aus dem FNP 2005[7]

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)
GuT	11.01.2018	17/400

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Aufsichtsrat GuT	26.06.2017
Finanzausschuss	20.10.2017
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	07.12.2017
Stadtrat	25.01.2018

Betreff

Betonsanierung Gradierwerke im Salinental

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt die Salinenanlage im bisherigen Zustand zu erhalten und die mit Betonwannen versehenen Gradierwerke auf der Grundlage des von der GuT vorgelegten Konzeptes und Zeitplans zu sanieren.

Berichterstatter: Werner Klopfer

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Stadtrag	25.1.2018	9

Beratung

Berichterstatter:

Beratungsergebnis

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

Beschlussausfertigungen an:

Begründung/ Erläuterung

Im Salinental hat die Stadt in den 70er Jahren drei Gradierwerke mit Stahlbetonfundament und Betonwannen errichtet. Es handelt sich um die Gradierwerke 2 (unmittelbar nach der Schwimmbadbrücke), 3 (angrenzend an das Schwimmbad) und 5 (das letzte Gradierwerk in Richtung Bad Münster, angrenzend an die Sportanlage). Schon bald nach der Bauphase zeigte sich, dass die Betonabdichtung in der ausgeführten Form nicht für die Dauerbelastung durch konzentrierte Sole geeignet ist. Korrosionsprozesse vollzogen sich offensichtlich, verschiedene Sanierungsversuche blieben in den vergangenen 40 Jahren erfolglos.
Um zu prüfen, ob die Zersetzungsprozesse die Substanz der Bauwerke gefährden, hat die Geschäftsleitung der GuT im Jahr 2015 und 2016 für alle drei Gradierwerke Betonanalysen und Gutachten bei zwei verschiedenen Fachbüros in Auftrag gegeben. Ergebnis: in allen Fällen ist ein Sanierungsbedarf gegeben, schreitet die Auflösung der Stahlarmierungen fort. Besonders dringlichen Sanierungsbedarf attestierte der Gutachter für das Gradierwerk 2:
„Die sehr hohe Chloridbelastung der Bauteile Wanne, Stützwände, Decke und Wände am Durchgang sowie der Wandscheiben an den Bauteilenden erfordern eine umgehende Sperrung der Anlage, da das mögliche Versagen der Bewehrung eine Gefahr für Leib und Leben darstellt! Sofern die Anlage weiter benutzt werden soll, ist eine Instandsetzung oder ein Austausch der Stahlbetonbauteile erforderlich oder ein umfassender Umbau der Anlage notwendig.“
Daraufhin haben die Verantwortlichen zunächst Sperrungen durchgeführt und dann umgehend Maßnahmen getroffen, um die erkannten Gefährdungen abzubauen, die von eventuellen Abbrüchen ausgehen könnten. Alle Betonseitenwände wurden entfernt. Holz-Unterbauten sichern seitdem die Unterführungen des Gradierwerkes 2. Die Bereiche unter den Gradierwerken wurden geräumt und gesperrt. Diese Maßnahmen dienen der Verkehrssicherungspflicht. Der Zersetzungsprozess erfordert aber weiterhin eine Sanierung. Konkret drohen Betonabbrüche an der Wanne, an einzelnen Fundamentsockeln und an den Unterführungen. Es wird sich dabei um punktuelle Abbrüche und kleinere Schadenszonen handeln. Die Standfestigkeit der Gesamtkonstruktion ist nicht gefährdet.
In jedem einzelnen Fall hat die Stadt drei Möglichkeiten mit dem Problem umzugehen.

1. Es wird nichts getan. Dann erfolgt früher oder später der Abbruch eines Teils der Wanne, was die dauerhafte Stilllegung des Gradierwerkes erforderlich machen wird. Stilllegung bedeutet beschleunigten Verfall, Kosten durch Verkehrssicherung, massiven Imageschaden.
2. Das Gradierwerk wird abgerissen.
3. Das Gradierwerk wird saniert. Hierfür hat die GuT ein Konzept erarbeiten lassen, das den Einbau einer Holzwanne vorsieht, die die Funktion der Betonwanne übernimmt und zugleich diese nach oben abdichtet, um somit den weiteren Soleeintrag in den Stahlbeton zu unterbinden. Gleichzeitig wird ein Teil des schadhaften Materials entfernt.

Abzuwarten ist grundsätzlich die schlechteste Möglichkeit. Die Gradierwerke sind denkmalgeschützte (Denkmalschutzzone mit Ensembleschutz) Schau- und Inhalationsanlagen. Durch den allmählichen Verfall wird zunächst die Sinngebung, eine touristische Attraktion zu schaffen, durch die zunehmende Verschlechterung der Optik in ihr Gegenteil verkehrt. Das Erscheinungsbild im Landschaftsraum des Salinentals ist hier keine Nebensache, sondern erfüllt den Zweck der Anlage. Die Gradierwerke würden Symbole einer Stadt, die ihre Ansprüche auf die Erhaltung der Heilbad-Infrastruktur nicht mehr finanzieren kann und stellten somit einen negativen Wahrnehmungsfaktor, der gleichwohl noch finanzielle Aufwendungen verursacht. Schließlich droht auch die Einstellung der gesundheitstouristischen Bedeutung als Inhalationsanlagen, auch dies mit der entsprechenden negativen Imagewirkung. Nicht zuletzt wären wohl auch Wegesperrungen im Umfeld erforderlich, was bei den engen Nutzungsverflechtungen im Salinental Probleme mit sich bringen wird. Auch beim evtl. Abriss einzelner

Gradierwerke ist eine schnelle Lösung einem allmählichen, imageschädlichen und kostspieligen Verfall vorzuziehen.
Angesichts der touristischen und für Bad Kreuznach prägenden Bedeutung der Saline und angesichts der Tatsache, dass der Denkmalschutzverpflichtung selbstverständlich gerecht zu werden ist, hat die GuT ein differenziertes Konzept vorgeschlagen, das auch die Unterhaltung in der Langzeitphase günstiger gestalten soll. Dies beinhaltet zum einen die Verkürzung des Gradierwerkes 2, um Sanierungs- und Unterhaltungsaufwand zu sparen und die bautechnisch problematischen und für das Landschaftsbild abträglichen Unterführungen zu entfernen. Zum anderen kann man langfristig das Gradierwerk 5 aufgeben, ohne das Denkmalschutzensemble zu beeinträchtigen oder die Bedeutung des Salinentales zu schmälern.
Nach mehrmaliger ausführlicher Erörterung hat der Aufsichtsrat dem Konzept der Geschäftsführung am 26.6.2017 zugestimmt und einen Empfehlungsbeschuss für folgende Vorgehensweise gefasst:

a) 2018: Verkürzung des Gradierwerks Nr. 2 von 211 auf 87 Meter Länge. Für das verbleibende Gradierwerk: Einbau einer Holzwanne und Betonsanierung. Kostenschätzung bei Durchführung 2018: 735.000 € netto.
b) 2020: Sanierung des Gradierwerkes Nr. 3 in voller Länge. Kostenschätzung: 1.049.000 €.
c) 2021 oder je nach Zustand später: Abriss des Gradierwerks 5, sobald substanzieller Sanierungsbedarf besteht. Kostenschätzung: 270.000 € (Unsicherheitsfaktor: Bodenverunreinigung).

Der Aufsichtsrat stellte zudem fest:

„Im Hinblick auf die städtebauliche Bedeutung der Gradierwerkanlagen und die Bereitstellung von Finanzmitteln durch die Stadt kann die Umsetzung dieses Konzeptes nur auf der Grundlage von Beschlüssen des Stadtrates und des Gesellschafters erfolgen."

Die GuT hat die Maßnahme im Entwurf des Wirtschaftsplanes 2018, der dem Aufsichtsrat zur Beratung und Beschlussfassung am 19.10. vorgelegt wird, in ihrem Vermögensplan dargestellt, da es sich wegen der zu erzielenden Verlängerung der Standzeit des Gradierwerkes um etwa 30 Jahre um eine wertsteigernde Maßnahme handelt. In jedem Fall lässt sich die Maßnahme nur durch Darlehensaufnahme mit Bürgschaft der Stadt oder durch Bereitstellung eines städtischen Zuschusses finanzieren. Die Stadt hat im Entwurf des Haushaltsplanes 2018 im Vermögenshaushalt einen Zuschuss in Höhe von 200.000 € und für das Jahr 2019 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 600.000 € eingestellt. Allerdings ist zunächst eine Klärung darüber erforderlich, ob und in welcher Weise die Sanierung der drei Gradierwerke erfolgen soll. Ein Beschluss des Stadtrates im Jahr 2010 verpflichtete die GuT die Salinenanlage mit allen Bestandteilen im bisherigen Umfang zu erhalten.
Mit der Unteren Denkmalpflegebehörde und der GDKE haben die Vertreter der GuT bereits im August 2016 durchgeführt. Dabei begrüßten die Vertreter der Denkmalpflege grundsätzlich das Sanierungskonzept, ließen indessen erkennen, dass eine Verringerung der Gesamtanlage oder die Aufgabe einzelner Anlagenteile nicht im Sinne der Denkmalpflege wäre. Eine erste schriftliche Anfrage bezüglich des oben geschilderten Konzeptes im Juli dieses Jahres hat die Untere Denkmalpflegebehörde zunächst abschlägig beschieden. In einem weiteren Ortstermin im Oktober wurde das oben dargestellte Konzept vor Ort erläutert. Dabei wurde die Position der Denkmalpflege bestätigt: Zustimmung zum Sanierungskonzept unter vollständiger Erhaltung des Bestandes, keine Wegnahme oder Verkürzung von Anlagenteilen. Der Stadt wird abgeraten auch im Hinblick auf die Außenwirkung Anträge mit dem Ziel der Reduzierung des Bestandes zu stellen. Sollten Sie dennoch gestellt werden, würde sie nur prüffähig angesehen, wenn ein ganzheitliches Gestaltungskonzept für das Salinental Teil des Antrages sei, so dass die Veränderung des Umfeldes durch die Maßnahme erkennbar wäre.

Die Sachlage und Gesamtproblematik wurde in der Sitzung des Finanzausschusses am 17.10. d.J. als Mitteilungsvorlage dargestellt und erörtert. Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr hat sich in seiner Sitzung vom 7.12. für eine Sanierung der Gradierwerke im bisherigen Umfang und für die Beibehaltung der Beschlusslage des Jahres 2010 zur vollständigen Erhaltung der Salinenanlagen ausgesprochen. Die im Vermögensplan dargestellten Investitionskosten für das Gradierwerk 2 folgen der Kostenermittlung für eine Komplettsanierung. Die Schätzung der Kosten für Teilabriss und Einbau der Holzwanne beläuft sich auf 675.000 €. Zusätzlich sind Planungskosten und Kostensteigerungen zu berücksichtigen. Die Ausschreibungsergebnisse bleiben abzuwarten.Eine Ausschreibung kann erst erfolgen, wenn der Stadtrat sich im Hinblick auf die grundsätzliche Vorgehensweise bei der Sanierung im Hinblick auf die oben dargestellten Entscheidungsoptionen positioniert hat.		
Sichtvermerke der Dezernenten:	Sichtvermerk der Oberbürgermeisterin:	Sichtvermerke: Rechtsamt: Kämmereiamt:

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Beschlussvorlage

[X] öffentlich [ ] nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
60/600	10.01.2018	18/027

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	24.01.2018
Stadtrat	25.01.2018

Betreff

Erhebung von Ausbaubeiträgen für den Ausbau des Kornmarktes und der Roßstraße nördlich des Kornmarktes;
a) Festsetzung der jeweiligen Stadtanteile
b) Erhebung von Vorausleistungen

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt,

1. für den Ausbau des Kornmarktes
   a) den Stadtanteil am beitragsfähigen Aufwand auf 50 % festzusetzen,
   b) Vorausleistungen in Höhe der voraussichtlichen endgültigen Beiträge zu erheben,

2. für den Ausbau der Roßstraße nördlich des Kornmarktes
   a) den Stadtanteil am beitragsfähigen Aufwand auf 60 % festzusetzen,
   b) Vorausleistungen in Höhe der voraussichtlichen endgültigen Beiträge zu erheben.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Stadtrat	25.01.2018	10

Beratung

Beratungsergebnis

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

Beschlussausfertigungen an:

Problembeschreibung / Begründung

Der Kornmarkt unter Einbeziehung der östlich des bisherigen Kornmarktes verlaufenden Mannheimer Straße und die nördlich des Kornmarktes gelegene Teilstrecke der Roßstraße sollen einheitlich ausgebaut werden. Während der bisherige Kornmarkt und die Teilstrecke der bisherigen Mannheimer Straße Fußgängerzone bleiben, wird die nördlich des Kornmarktes verlaufende Teilstrecke der Roßstraße verkehrsberuhigter Bereich bleiben.
Da eine Fußgängerzone und ein verkehrsberuhigter Bereich unterschiedliche Verkehrsfunktionen erfüllen, müssen die beiden Bereiche beitragsrechtlich jeweils für sich betrachtet werden (es handelt sich beitragsrechtlich um zwei Verkehrsanlagen).
Eine Folge davon ist, dass die von der Stadt zu tragenden Anteile am beitragsfähigen Aufwand für beide Verkehrsanlagen gesondert festzusetzen sind.

Gemäß § 10 Abs. 4 des Kommunalabgabengesetzes muss bei der Ermittlung der Beiträge ein dem Vorteil der Allgemeinheit entsprechender Teil (Stadtanteil) außer Ansatz bleiben, der dem Verkehrsaufkommen entspricht, das nicht den Beitragspflichtigen zuzurechnen ist.
Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz hat für die Bemessung des Stadtanteiles Fallgruppen entwickelt:
25 % bei geringem Durchgangs-, aber ganz überwiegendem Anliegerverkehr,
35-45 % bei erhöhtem Durchgangs-, aber noch überwiegendem Anliegerverkehr,
55-65 % bei überwiegendem Durchgangsverkehr,
70 % bei ganz überwiegendem Durchgangs-, aber nur wenig Anliegerverkehr.

Jeglicher Ziel- und Quellverkehr, der nicht einen Anlieger der jeweiligen Verkehrsanlage zum Ziel hat bzw. von diesem ausgeht, ist als „Durchgangsverkehr“ zu qualifizieren, d. h. von der Allgemeinheit zu tragen.

Dabei ist nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz entscheidend auf die zahlenmäßige Relation der Verkehrsfrequenzen des Anliegerverkehrs einerseits und des allgemeinen Durchgangsverkehrs andererseits abzustellen. Bei der Festlegung des Gemeindeanteils sind die Lage der zur Beurteilung anstehenden Straße innerhalb des jeweiligen Gemeindegebiets und die sich danach voraussichtlich ergebenden Verkehrsströme zu berücksichtigen.

Zu 1a)
Die Verkehrsanlage Kornmarkt, die nach dem Ausbau auch eine Teilstrecke der Mannheimer Straße umfassen wird, ist eine Fußgängerzone. Daher findet dort nur Fußgängerverkehr statt. Anliegerverkehr sind die Grundstücke, von denen aus Zugang zur Verkehrsanlage genommen werden kann; dies sind insbesondere die Sparkasse, zahlreiche Gastronomiebetriebe und Einzelhandelsgeschäfte.
Durchgangsverkehr ist der Fußgängerverkehr aus und in die Mannheimer Straße südlich des Kornmarktes, aus und in die Roßstraße, aus und in die Mannheimer Straße nördlich der Roßstraße, aus und in die Turmstraße und aus und in die Riesengasse.

Da der Anliegerverkehr und der Durchgangsverkehr in etwa gleich stark sind, wird ein Stadtanteil von 50 % vorgeschlagen.

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

Zu 2 a)
Die Verkehrsanlage Roßstraße nördlich des Kornmarktes hat eine Länge von ca. 45 Metern. Sie wird als aus beiden Richtungen zu befahrender verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Anlieger- und Durchgangsverkehr sind in der anliegenden Aufstellung dargestellt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Stadtanteil auf 60 % festzusetzen.

zu 1 b und 2 b)
Nach § 9 Abs. 1 der Satzung der Stadt Bad Kreuznach über die Erhebung einmaliger Beiträge für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen v. 18.12.2002 können ab Beginn einer Maßnahme Vorausleistungen in Höhe der voraussichtlichen Beiträge erhoben werden. Um Finanzierungskosten weitgehend zu vermeiden, soll von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden. Hierzu bedarf es eines Beschlusses des Stadtrates.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr wird in seiner Sitzung am 24.01.2018 über die Vorlage beraten.

Problembeschreibung / Begründung (Fortsetzung)

Stadtanteil Roßstraße nördlich des Kornmarktes
Länge der Verkehrsanlage: ca. 41 Meter

	Kfz.-Verkehr	**Radverkehr**	**Fußgängerverkehr**
Anliegerverkehr	Heranfahren bis zu den Anliegergrundstücken ist grundsätzlich möglich, auch wenn das Parken durch bauliche Maßnahmen verhindert wird	Wie Fußgängerverkehr	Zu / von • den Grundstücken an der Nordseite der Verkehrsanlage (Gastronomiebetriebe und Grundstück Mannheimer Straße 104) • der Sparkasse • dem Grundstück Mannheimer Straße 77
Durchgangsverkehr	• Aus / in Roßstraße westlich der Ausbaufläche - insbesondere auch zum Parkhaus Sparkasse, - aber auch Umfahrungsverkehr aus Wilhelmstraße in Richtung Schlossplatz, Kurgebiet (Kaiser-Wilhelm-Straße, Dr.-Karl-Aschoff-Straße), Salinenstraße) • aus / in Mühlenstraße • zum / vom Kornmarkt (Zufahrt für Marktbeschicker an zwei Vormittagen in der Woche), außerdem Anlieferverkehr in die Fußgängerzone (Kornmarkt, Mannheimer Straße)		Aus / in • Kornmarkt einschl. der ausgebauten Mannheimer Straße • Mannheimer Straße südlich des Kornmarktes (Fußgängerzone) • Turmstraße • Mannheimer Straße nördlich der Roßstraße • Roßstraße westlich der Ausbaufläche • Mühlenstraße
Fallgruppe	Überwiegender Durchgangsverkehr, 65 %	Überwiegender Durchgangsverkehr, 60 %	Überwiegender Durchgangsverkehr, 60 %
Vorgeschlagener Stadtanteil	**60 %**		