



STADTUMBAU WEST „KERNBEREICH BAD MÜNSTER“

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

ENTWURF







**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Stadt Bad Kreuznach Stadtumbau West

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept



Auftraggeber:

Stadt Bad Kreuznach
Stadtbauamt
Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt
Viktoriastraße 13
55543 Bad Kreuznach



Auftragnehmer:

Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechts-
fragen der Raum- und Umweltplanung mbH (FIRU)
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern

Bearbeitung FIRU mbH

Dipl.-Ing. Sabine Herz
Dipl.-Ing. Linda Alles
Dominik Bauer M.Sc.

Kaiserslautern

Stand: 07.08.2018





INHALT

1	EINFÜHRUNG	6
1.1	STÄDTEBAUFÖRDERUNGSPROGRAMM „STADTUMBAU WEST“	6
1.2	AUSGANGSSITUATION UND ANLASS DER STADTUMBAUMAßNAHMEN.....	6
1.3	ZIELE UND AUFGABEN.....	7
2	INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	8
2.1	VORGEHENSWEISE	8
2.2	DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET	8
2.2.1	<i>Abgrenzung und Lage des Untersuchungsgebiets</i>	8
2.3	GESAMTSTÄDTISCHE EINORDNUNG	10
2.3.1	<i>Wirtschaft und Arbeitsmarkt</i>	10
2.3.2	<i>Bevölkerungs- und Sozialstruktur</i>	11
2.3.3	<i>Tourismus</i>	14
2.3.4	<i>Soziale Infrastruktur und Gesundheitswirtschaft</i>	16
2.4	BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSEERGEBNISSE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES.....	17
2.4.1	<i>Bedeutung des Untersuchungsgebiets im örtlichen Gefüge</i>	17
2.4.2	<i>Übergeordnete Planungen und Vorgaben</i>	18
2.4.3	<i>Nutzungen und Leerstände</i>	31
2.4.4	<i>Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen</i>	35
2.4.5	<i>Stadtbild</i>	40
2.4.6	<i>Verkehr</i>	41
2.4.7	<i>Baustruktur und Bausubstanz</i>	43
2.4.8	<i>Eigentümerstruktur</i>	47
2.4.9	<i>Naturschutz</i>	48
2.4.10	<i>Denkmalschutz</i>	51
2.4.11	<i>Versorgungsstruktur</i>	54
2.4.12	<i>Freizeit, Tourismus und Kur</i>	55
2.5	ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG	57
3	BEVÖLKERUNGSBETEILIGUNG	61
3.1	BÜRGERWORKSHOP	61
3.2	FAMILIENWORKSHOP.....	61
3.3	STADTSAFARI	61
3.4	SCHÜLERBEFRAGUNG.....	62
4	HANDLUNGSSCHWERPUNKTE UND ZIELE FÜR DAS STADTUMBAUGEBIET	63
4.1	ENTWICKLUNGSSTRATEGIE.....	63
4.2	HANDLUNGSSCHWERPUNKTE IM STADTUMBAUGEBIET	64
4.3	ENTWICKLUNGSZIELE	65
5	MAßNAHMEN	67
5.1	AUFWERTUNG KAPITÄN-LORENZ-UFER.....	67
5.2	AUFWERTUNG KURPARK II.....	69
5.3	AUFWERTUNG GOETHEPLATZ.....	70
5.4	AUFWERTUNG KURPARK I.....	71
5.5	MACHBARKEITSSTUDIE KURMITTELHAUS UND INVESTORENSUCHVERFAHREN	73
5.6	SANIERUNG PRIVATER BAUSUBSTANZ / SANIERUNGSGEBIET	75



5.7	HERSTELLUNG EINER RAUMKANTE.....	76
5.8	ZWISCHENNUTZUNG FREIFLÄCHE EHEMALIGES HALLENBEWEGUNGSBAD.....	78
5.9	ALTERNATIVE NUTZUNG BEREICH SCHWIMMBAD / MINIGOLFANLAGE	79
5.10	AUFWERTUNG HUTTENTAL.....	80
5.11	ERKUNDUNG SOLELEITUNGEN UND RÜCKBAU NICHT MEHR BENÖTIGTER KURINFRASTRUKTUR.....	81
5.12	AUFWERTUNG KURHAUSSTRABE.....	82
5.13	SANIERUNG KURMITTELHAUS.....	83
5.14	STADTUMBAUMANAGEMENT	84
5.15	AUFWERTUNG GRÜNFLÄCHE AM NAHERADWEG.....	85
5.16	AUFWERTUNG STRABE SALINENHOF.....	86
5.17	RAHMENPLAN.....	90
6	VORSCHLAG ZUR FÖRMLICHEN FESTLEGUNG DES STADTUMBAUGEBIETS	91
7	ORGANISATION UND DURCHFÜHRUNGSMODALITÄTEN	93
7.1	STRUKTUREN ZUR PROZESSUMSETZUNG UND -BEGLEITUNG.....	93
7.2	BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG.....	94
7.3	MONITORING UND EVALUATION.....	95
7.4	KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT	96
	7.4.1 <i>Kosten</i>	96
	7.4.2 <i>Finanzierung</i>	96
8	ANHANG	97



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets für den Stadtumbau West und die vorbereitenden Untersuchungen, sowie mögliche Erweiterungsflächen.....	9
Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bad Kreuznach 1992 bis 2015	12
Abb. 3: Entwicklung der Altersverteilung in Bad Kreuznach	13
Abb. 4: Altersstruktur in Bad Münster am Stein-Ebernburg (2015).....	13
Abb. 5: Entwicklung der Zahl der Gäste und Übernachtungen in der Stadt Bad Kreuznach	15
Abb. 6: Zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsplans für das Untersuchungsgebiet	20
Abb. 7: Zeichnerische Darstellungen des Flächennutzungsplans für das Untersuchungsgebiet	21
Abb. 8: Bebauungsplan zwischen Bundesbahn und Nahe	22
Abb. 9: Bebauungsplan "Unterdorf"	25
Abb. 10: Übersichtskarte B-Pläne im Untersuchungsgebiet	26
Abb. 11: Nutzungen im Untersuchungsgebiet	32
Abb. 12: Handfähre über die Nahe	33
Abb. 13: Paracelsus-Klinik	33
Abb. 14: Grundmauern des Gradierwerkes	33
Abb. 15: Gradierwerk	33
Abb. 16: Wohnbebauung Nahestraße.....	33
Abb. 17: Wohnbebauung Kapitän-Lorenz-Ufer.....	33
Abb. 18: Potentielle Erweiterungsfläche westlich des Kernuntersuchungsgebiets.....	34
Abb. 19: Potentielle Erweiterungsfläche westlich des Kernuntersuchungsgebiets.....	34
Abb. 20: (Teil)Leerstand Paracelsus Klinik II.....	34
Abb. 21: Leerstehendes ehem. Hotel.....	34
Abb. 22: Leerstand ehem. LVA-Klinik.....	35
Abb. 23: Leerstand Hallenbad	35
Abb. 24: Goetheplatz.....	35
Abb. 25: Goetheplatz.....	35
Abb. 26: Platzbereich Bienengarten.....	36
Abb. 27: Platzbereich Bienengarten.....	36
Abb. 28: Grundmauern des Gradierwerkes	37
Abb. 29: Kurpark.....	37
Abb. 30: Brunnenanlage im Kurpark	37
Abb. 31: Eingang zum Park am Kurpavillon.....	37
Abb. 32: Möblierung des Kurparks.....	38
Abb. 33: Beleuchtung	38
Abb. 34: Grünfläche des Kurpark II	38
Abb. 35: Grünfläche des Kurpark II	38
Abb. 36: Parkeingang am Kurhaus	40
Abb. 37: Parkeingang am Kurmittelhaus.....	40
Abb. 38: Kurmittelhaus.....	40
Abb. 39: Nahestraße 21.....	40
Abb. 40: Verkehrstechnische Erschließung.....	42
Abb. 41: Parkplatz Berliner Straße	43



Abb. 42: Tiefgarage Goetheplatz	43
Abb. 43: Ruhender Verkehr Rheingrafenstraße	43
Abb. 44: Haltestelle an der Berliner Straße	43
Abb. 45: Abgrenzung Strukturbereiche	45
Abb. 46: Beispiele für die Erhebungssystematik der baulichen Mängel	47
Abb. 48: Städtische Grundstücke (gelb markiert) im Untersuchungsgebiet	48
Abb. 49: Lage der denkmalgeschützten Gebäude im Untersuchungsgebiet	54
Abb. 50: Mineral-Thermal-Freibad	55
Abb. 51: Gradierwerk.....	55
Abb. 52: Rahmenplan	90
Abb. 53: Vorschlag Abgrenzung Stadtumbaugebiet.....	92





1 Einführung

Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“

Das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ zielt darauf ab, den negativen Auswirkungen der demografischen Entwicklung und des wirtschaftlichen Strukturwandels auf die städtebauliche Entwicklung entgegenzuwirken. Das Instrument ist dabei stark auf die Einbeziehung privater Akteure und die gemeinsame Durchführung von Maßnahmen angelegt.

Voraussetzung für eine Förderung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 171b BauGB, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind.

Der Stadtumbau dient der Behebung städtebaulicher Missstände, die sich in Form von Substanz- und Funktionsmängeln bzw. Funktionsverlusten zeigen. Der Einsatz von Fördermitteln soll die Stadt in die Lage versetzen, sich frühzeitig auf Strukturveränderungen in den Bereichen Demografie und Wirtschaft und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen. Grundlage für die finanzielle Förderung im Rahmen des Programms Stadtumbau West ist, gem. § 171b Abs. 2 BauGB, ein städtebauliches Entwicklungskonzept in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet darzustellen sind.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept stellt eine langfristige und tragfähige Entwicklungsperspektive für den Kernbereich des Bad Kreuznacher Stadtteils Bad Münster am Stein-Eberburg dar, auf die, unter Zuhilfenahme geeigneter Maßnahmen, entsprechend hinarbeiten ist. Um eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten, werden die Stärken und Schwächen innerhalb des Gebiets herausgearbeitet. Aus diesen können hinreichende Beurteilungsgrundlagen

- für die Notwendigkeit des Stadtumbaus, der Städtebauförderung oder des Einsatzes anderer geeigneter Instrumente,
 - für die Begründung der Anwendung des besonderen Städtebaurechts und damit für die förmliche Festlegung eines Stadtumbaugebiets oder ggfs. Sanierungsgebiets und
 - zur Festlegung der Grenzen des Stadtumbaugebiets
- gewonnen und geeignete Ziele und Maßnahmen identifiziert werden.

Ausgangssituation und Anlass der Stadtumbaumaßnahmen

Die Stadt Bad Kreuznach hat beim Land die Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau“ beantragt, für das ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten ist.

Der Bad Kreuznacher Stadtteil Bad Münster am Stein-Eberburg ist stark von strukturellen Veränderungen sowie zunehmend vom wirtschaftlichen und demografischen Wandel geprägt. Gerade der zentrale Kurbereich als Untersuchungsgebiet ist davon in besonderem Maße betroffen. Wesentliche Themen im Untersuchungsgebiet erge-



ben sich durch die homogene Struktur des Kurgbiets von Bad Münster am Stein-Ebernburg und den Mängeln im öffentlichen Raum:

- Sanierungsstau in Infrastruktur und Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Der Kurpark II stellt eine große Potentialfläche dar, die jedoch zum jetzigen Zeitpunkt ungenutzt ist
- Die Barrierefreiheit ist in vielen Bereichen des Untersuchungsgebietes nicht gegeben
- Viele ursprüngliche Kureinrichtungen sind in sehr schlechtem Zustand und vollends ungenutzt.

Ziele und Aufgaben

Ziel des Konzeptes soll es sein, ein neues Leitbild für den Bad Kreuznacher Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg zu entwickeln. In diesem Kontext ist der Strukturwandel, geprägt durch den Rückgang von ärztlich verordneten Kuranwendungen, sowie geändertem Tourismusverhalten zu gestalten und eine nachhaltige Entwicklung des Untersuchungsgebietes anzustoßen. Weiterhin lautet die Zielsetzung die durchaus vorhandenen Potentiale wie z. B. das Landschaftsbild, sowie die vorhandene Infrastruktur besser zu nutzen.

Im Ergebnis soll das Konzept eine Entwicklung einleiten, welche

- eine Nachfolgenutzung für die rückläufige Kurnutzung ermöglicht,
- die vorhandenen Potentiale aufzeigt und nutzt,
- Barrierefreiheit im Kerngebiet sicherstellt sowie
- durch eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung des Kurbereichs eine erfolgreiche Nutzung der Potentiale ermöglicht.

Im Vordergrund des Konzeptes steht die Entwicklung einer Nachnutzung der nicht mehr in dem vorhandenen Umfang nachgefragten Kurnutzung. Darüber hinaus soll der vorhandene Sanierungsstau, was die Gestaltung des öffentlichen Raumes betrifft, durch Aufwertung beseitigt werden. Hierbei liegt der Fokus insbesondere auf dem Kurpark, Kurpark II sowie dem Kapitän-Lorenz-Ufer.



2 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Vorgehensweise

Basierend auf den vorliegenden Unterlagen wird ein „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept“ erarbeitet, welches Zielsetzungen für den Kernbereich von Bad Münster am Stein-Ebernburg konkretisiert sowie Maßnahmen ableitet, die zur Umsetzung der Ziele dienen. Hierzu erfolgt eine, auf den Kernbereich Bad Münsters fokussierte, kleinräumige Bestandsaufnahme und -analyse der grundsätzlichen Rahmenbedingungen.

Im Rahmen der Bestandsanalyse kann auf vorhandene Untersuchungen und Informationen zurückgegriffen werden, die von der Stadt Bad Kreuznach zur Verfügung gestellt wurden. Dies umfasst insbesondere:

Vorhandene Grundlagen und Untersuchungen

- Landesentwicklungsprogramm
- Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen Nahe
- Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, verschiedene Bebauungspläne)
- Masterplan Salinental
- Integriertes Verkehrsentwicklungskonzept
- Sozialraumanalyse
- Ergebnisse der Auftaktveranstaltung
- Weiteres.

Örtliche Bestandsaufnahme

Die genannten Unterlagen wurden analysiert. Die sonstigen Informationen, die in dem vorliegenden Bericht verwendet werden, beruhen auf einer örtlichen Bestandsaufnahme durch FIRU mbH von Juni 2017 sowie Abstimmungsgesprächen mit der Verwaltung.

Beteiligung

Bei der Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die Stadtumbau-maßnahme sind die Bürger sowie öffentlichen Aufgabenträger beteiligt worden. Die hieraus resultierenden Anregungen und Stellungnahmen sind dokumentiert und nach Abwägung in das Konzept eingeflossen.

Das Untersuchungsgebiet

2.2.1 Abgrenzung und Lage des Untersuchungsgebiets

Das ca. 11, 4 ha große vorläufige Untersuchungsgebiet umfasst den Kernbereich des Bad Kreuznacher Stadtteils Bad Münster am Stein-Ebernburg. Dabei wird dieses durch die Kurhausstraße über Nahestraße nach Nordosten abgegrenzt. Das östliche und westliche Ende des Untersuchungsgebiets wird durch die Nahe als Naturgrenze gebildet. Die westliche Grenze bildet die Kurhausstraße. Ferner gehört südöstlich auf der anderen Seite der Nahe das sogenannte Huttental zum Untersuchungsgebiet.

Darüber hinaus werden, vom Fördermittelgeber und Ortsbeirat Bad Münster am Stein-Ebernburg vorgeschlagene, potentielle Erweiterungsgebiete ebenfalls untersucht. Dabei handelt es sich zum einen um den nordwestlich des Kernuntersuchungsgebiets angrenzenden Bereich. Eine weitere, ebenfalls zu untersuchende, potentielle



Erweiterungsfläche befindet sich westlich des Untersuchungsbereichs auf der anderen Seite der Nahe.

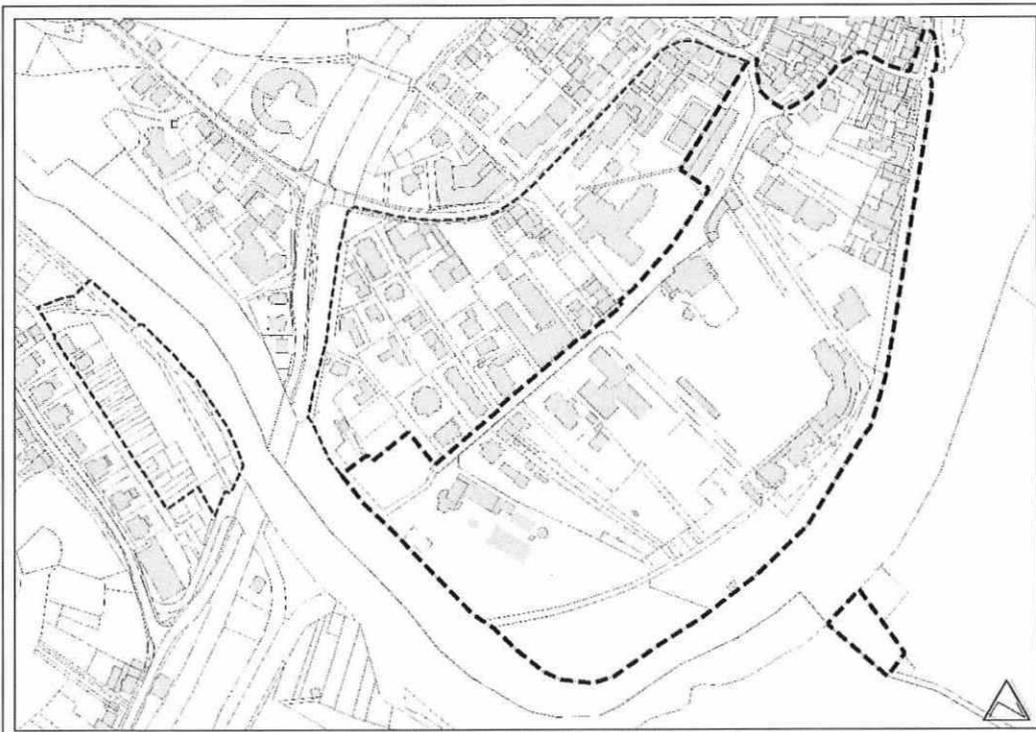
In der Betrachtung wird deutlich, dass in diesem Bereich des Stadtteils Bad Münster am Stein-Eberburg besonderer Handlungsbedarf besteht. Im Vergleich zu anderen Gebieten im Stadtteil ist hier durch den Wegfall der ehemals geförderten Kuranwendungen, sowie einem verändertem Freizeit- und Urlaubsverhalten ein spezieller Problemdruck entstanden. Darüber hinaus hat die ehemals eigenständige Stadt Bad Münster am Stein-Eberburg weiterhin hauptsächlich den Fokus auf Kurnutzung gelegt, was die Problematik verschärft und sich auch negativ auf den städtischen Haushalt ausgewirkt hat. Aufgrund dessen blieben bspw. Sanierungen an öffentlichen Gebäuden und Einrichtungen aus, Beleuchtung und Möblierung im öffentlichen Raum wurden nicht ersetzt und auch das Ziel der Barrierefreiheit konnte noch nicht in allen Bereichen umgesetzt werden.

Außerdem ist auch im privaten Bereich Investitionsstau festzustellen. Dieser wird durch die zusätzlich entstandenen Leerstände noch verschärft. Eine veraltete Bausubstanz, sowie nicht mehr zeitgemäße energetische Standards vergrößern die aufgezeigten Problemlagen.

Der durch den Strukturwandel hervorgerufene Sanierungsstau konzentriert sich hauptsächlich auf den Kernbereich des Kurggebietes, welcher, wie bereits erwähnt, das vorläufige Untersuchungsgebiet bildet.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Abgrenzung der Untersuchungsgebiete.

Abb. 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets für den Stadtumbau West und die vorbereitenden Untersuchungen, sowie mögliche Erweiterungsflächen



Darstellung: FIRU mbH, 2018.



Gesamtstädtische Einordnung

Die Stadt Bad Kreuznach ist mit rund 51.500 Einwohnern mit Hauptwohnsitz (Stand: 31.12.2017)¹, Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde und Kreisverwaltung. Neben der Kernstadt Bad Kreuznach hat diese weitere 5 Stadtteile, dabei handelt es sich mit Bad Münster am Stein-Ebernburg, in welchem sich das Untersuchungsgebiet befindet, um den jüngsten. Die Eingemeindung dieser ehemals selbstständigen Stadt fand zum 01. Juli 2014 statt.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) handelt es sich bei Bad Kreuznach um ein Mittelzentrum, welches eine Lage im verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur, das heißt der Bevölkerungsanteil im Mittelzentrum liegt unter 50 %, vorweist. Im Sinne des Landesentwicklungsprogrammes sollen grundsätzlich die verschiedenen Teile der Bevölkerung, wie Familien, Senioren etc. mit ausreichendem und adäquatem Wohnraum versorgt werden. Dabei soll insbesondere auf bereits vorhandene Bausubstanz zurückgegriffen werden, die erhalten und umgestaltet werden soll. Einrichtungen der Grundversorgung sollen mit barrierefreien Zugängen ausgestattet werden und in einer für mobilitätseingeschränkte Personen vertretbaren Distanz zu Wohnungen und Infrastruktur gelegen sein. (G 50, 51). Ein weiterer Grundsatz des Landesentwicklungsprogrammes besteht in der Erhaltung und Förderung der wirtschaftlichen Funktion der touristisch bedeutenden Gebiete wie Heilbäder oder Kurorte. Sie sollen auf Grund ihres hohen Besucherverkehrs ausreichend an öffentliche Verkehrsmittel angebunden sein und durch ortsdurchfahrtsfreie Straßen erschlossen sein. Es wird außerdem verlangt, dass die Standortpotenziale der Kurorte und Heilbäder beispielsweise als Anknüpfungspunkte für den Bereich der Gesundheitsökonomie geprüft werden (G 54, 55). Weiterhin wird Bad Münster am Stein-Ebernburg als Gemeinde mit besonders hohem Potential hinsichtlich des Fremdenverkehrs eine besondere Funktion im Bereich Freizeit und Erholung beigemessen. Daher soll insbesondere der erholungsfördernde Charakter der Landschaft bewahrt und gepflegt werden um auch in Zukunft eine positive Entwicklung des Tourismus zu ermöglichen (Z 27).

Darüber hinaus ist die Stadt Bad Kreuznach und auch der Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg, welche beide anerkannte Kurorte sind, nach Analyse des LEP IV mit altersstrukturellen Herausforderungen konfrontiert. Dabei handelt es sich um den hohen Anteil von 65 bis 80-Jährigen.

2.3.1 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Insgesamt hat die Stadt Bad Kreuznach rund 27.801 Beschäftigte (14.253 Frauen und 13.548 Männer), von denen 18.656 Einpendler darstellen (Stand: 2015)². Die Stadt ist Standort für über 3.200 Unternehmen³ und übernimmt die Funktion eines wichtigen Motors der Wirtschaft in der Region. Zu den wichtigsten Wirtschaftsbranchen der

¹ http://www.bad-kreuznach.de/sv_bad_kreuznach/Politik%20und%20Verwaltung/Statistik/ (letzter Aufruf: 11.06.2018)

² Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

³ http://www.bad-kreuznach.de/sv_bad_kreuznach/Wirtschaft%20und%20Wohnen/Wirtschaftsf%C3%B6rderung/Wirtschaftsstandort/ (letzter Aufruf: 16.04.2018)



Stadt gehören „[...] die Gesundheits- und Tourismusbranche, der Maschinenbau, die Gummiverarbeitung, die Optische Industrie und der Einzelhandel“⁴. Die stärkste Branche stellt der Sektor der Gesundheitswirtschaft und des Tourismus dar, welche auch im Plangebiet vertreten sind.

Der größte Arbeitgeber in der Stadt ist die Firma Michelin KGaA, die über 1.500 Mitarbeiter beschäftigt und gleichzeitig den mitarbeiterstärksten Standort deutschlandweit darstellt. Weitere große, industrielle Arbeitgeber sind die Firmen KHS AG (einer der weltweit führenden Hersteller von Abfüllanlagen), PALL Filtersystems GmbH (weltweit größter Hersteller von Filtersystemen jeglicher Art), Josef Schneider Optische Werke GmbH (Hersteller von Foto-Objektiven) und die Bad Kreuznacher Familienunternehmen Allit AG (Kunststoffbranche) sowie die Meffert Farbwerke AG (europaweit führender Hersteller von Farben, Lacken und Bautenschutzproduktion). Bad Kreuznach ist unter anderem Firmensitz für Softwareunternehmen wie zum Beispiel Evident GmbH, microtech mbH und VOMATEC GmbH und das IT-Systemhaus Urano GmbH. Der Einzelhandel ist mit 600 Betrieben in Bad Kreuznach gut vertreten und stellt den größten Einkaufsstandort der Region dar.

2.3.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Die demografische Entwicklung der Stadt Bad Kreuznach im Zeitraum von 1992 bis heute verlief insgesamt positiv. Lag die Einwohnerzahl im Jahr 1992 nur bei 42.304, beziffert sie sich zum Ende des Jahres 2013 auf 44.993 Einwohner. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 6,4 %. Durch die Eingemeindung von Bad Münster am Stein-Ebernburg zum 01. Juli 2014 stieg die Einwohnerzahl auf 49.661 Einwohner Ende des Jahres 2014 und auf 50.256 Einwohner zum Jahresende 2015, sodass zwischen 1992 und 2015 ein Zuwachs von rund 18,8 % zu verzeichnen ist.⁵

*Bevölkerungsentwicklung
in der Stadt Bad Kreuznach*

Eine homogene Entwicklung der Bevölkerungszahl ist nicht festzustellen, viel mehr zeichnet sie sich durch ein Wechsel zwischen Bevölkerungsgewinnen und –verlusten aus. Seit 2009 jedoch steigt die Einwohnerzahl ununterbrochen, was durch die erwähnte Eingemeindung im Jahr 2014 einen starken Höhepunkt erreicht.

Die Bevölkerung in der angrenzenden, gleichnamigen Verbandsgemeinde (12.794 EW) hat im gleichen Betrachtungszeitraum (bis 2013) ebenfalls einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Dieser liegt mit rund 7,5 % leicht über dem der Stadt Bad Kreuznach, sofern der starke Bevölkerungszuwachs durch die Eingemeindung unberücksichtigt bleibt.⁶

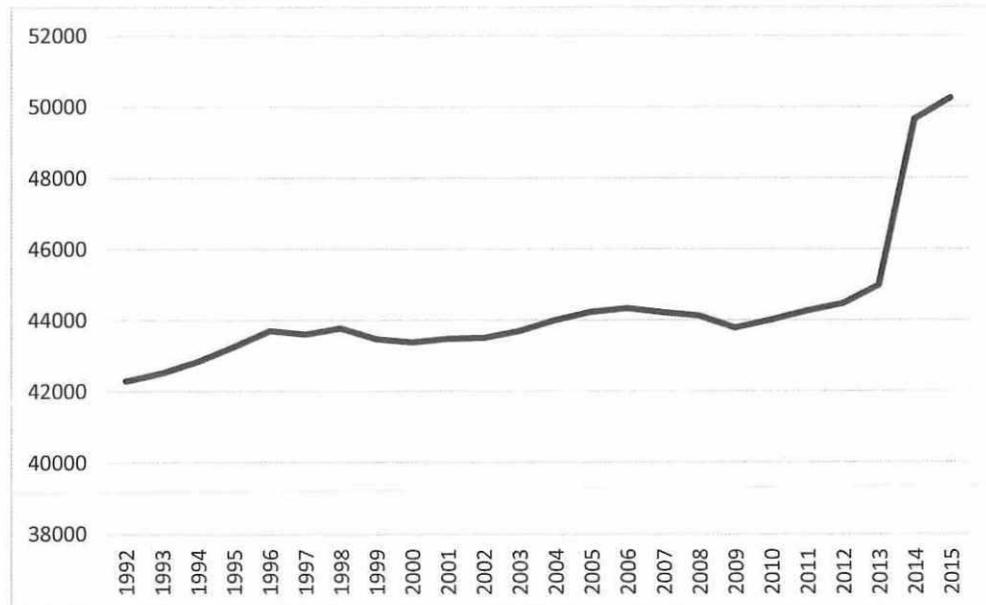
⁴ http://www.bad-kreuznach.de/sv_bad_kreuznach/Wirtschaft%20und%20Wohnen/Wirtschaftsf%C3%B6rderung/Bad%20Kreuznacher%20Unternehmen/ (letzter Aufruf: 16.04.2018)

⁵ Stadt Bad Kreuznach

⁶ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bad Kreuznach 1992 bis 2015



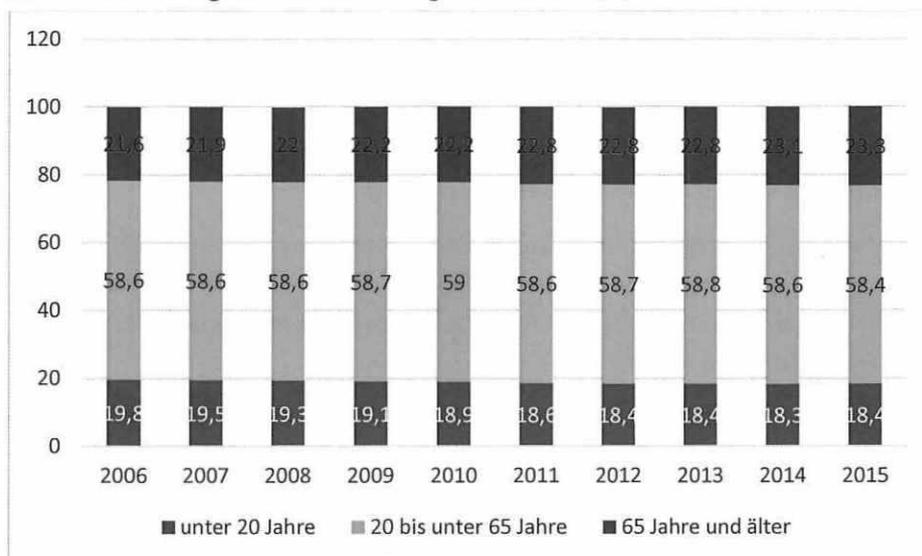
Darstellung: FIRU mbH, 2017, Datenbasis: Stadt Bad Kreuznach(Stand: 23.05.2017).

Die Entwicklung der prozentualen Verteilung der Hauptaltersklassen verdeutlicht die voranschreitende Alterung im Stadtgebiet. Lag der Anteil der über 65-Jährigen 2006 noch bei 21,6 %, so waren es im Jahr 2015 bereits 23,3 %. Demgegenüber ist der Anteil der unter 20-Jährigen rückläufig. Den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung nimmt nach wie vor die Gruppe der 20 bis unter 65-Jährigen ein. Insgesamt ist bei Betrachtung der Altersverteilung in Bad Kreuznach im Jahr 2015 festzustellen, dass 18,4 % unter 20 Jahre, 58,4 % 20 bis unter 65 Jahre und 23,3 % 65 Jahre oder älter sind. Die Altersverteilung im Landkreis Bad Kreuznach ist im gleichen Jahr insgesamt sehr ähnlich. Lediglich der Anteil der Personen, die 65 Jahre oder älter sind ist zu Gunsten der Gruppe der 20 bis unter 65 Jährigen etwas niedriger. Der Anteil junger Personen ist nahezu identisch.⁷

⁷ Ebenda.



Abb. 3: Entwicklung der Altersverteilung in Bad Kreuznach

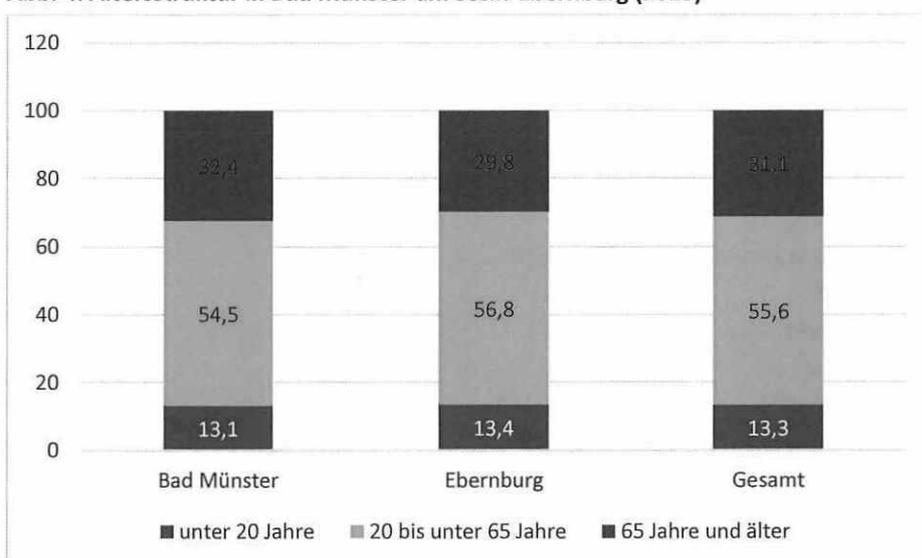


Darstellung: FIRU mbH, 2017, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand: 23.06.2017).

Innerhalb der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach ist die Altersverteilung ebenfalls ähnlich. Hier ist der Anteil der über 65 Jahre alten Personen wiederum etwas geringer zu Gunsten beider anderen Altersgruppen.

Interessant stellt sich die Altersverteilung im Jahr 2015 im Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg dar. Während die Altersverteilung für die Stadt Bad Kreuznach, sowie den Landkreis und die Verbandsgemeinde leicht in Richtung Senioren verschoben in etwa dem bundesweiten Durchschnitt entspricht, ist die Verteilung im Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg, wie in Abb. 4 zu erkennen ist, deutlich mehr verschoben.

Abb. 4: Altersstruktur in Bad Münster am Stein-Ebernburg (2015)



Darstellung: FIRU mbH, 2017, Datenbasis: Stadtverwaltung Bad Kreuznach

So liegt der Anteil von Personen unter 20 Jahren in Bad Münster bei lediglich 13,1%. Die Gruppe der 20 bis unter 65-Jährigen macht 54,4% aus und der Anteil der 65 Jah-



re und älteren Personen liegt bei 32,4 %. Zum Vergleich, der bundesweite Durchschnitt dieser Altersgruppe liegt bei 17,3 %. Daran wird deutlich, dass Bad Münster am Stein stark von einer Überalterung betroffen ist. Für Ebernburg gilt größtenteils dieselbe Aussage. Hier macht die Gruppe der Personen die 65 Jahre und älter sind einen etwas geringeren Anteil zu Gunsten der 20 bis unter 65 Jahre alten Personen aus. Der Anteil der unter 20-Jährigen ist ähnlich niedrig.

Insgesamt liegt der Seniorenquotient, das heißt das Verhältnis der Personen über 65 Jahren bezogen auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 64 Jahre, in Bad Münster bei 76,2 und in Ebernburg bei 54,5. Dies unterstreicht einmal mehr die vorhandene Überalterung im Stadtteil.⁸

2.3.3 Tourismus

Tourismusregion Naheland

Die Stadt Bad Kreuznach liegt in der Tourismusregion Naheland. Der Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg hat eine eigene Tourist-Information (Verkehrsverein Rheingrafenstein e. V.) nördlich des Ergänzungsuntersuchungsgebiets in der Berliner Straße. Insgesamt wird in Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein-Ebernburg hauptsächlich die Tourismussparte Natur- und Landschaftstourismus, sowie Gesundheitsurlaub mit den Themen Wandern, Rad & Naturerlebnis, Wellness und Genuss bedient. Wichtige touristische Anziehungspunkte in Bad Kreuznach, sowie im Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg sind u.a.:

Im Plangebiet:

- Kurmittelhaus im Kurpark
- Gradierwerk im Kurpark
- Nahefähre
- Naturstation Lebendige Nahe
- Märchenhain
- „Kehrebacher Knüppchen“ Theater
- Ausgangspunkt für Wanderungen (z.B. zur Burgruine Rheingrafenstein)

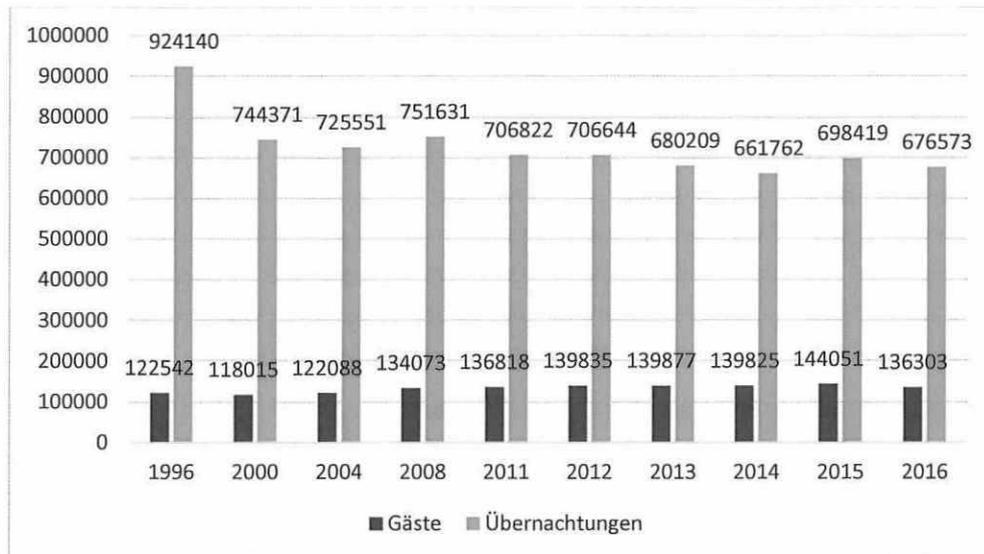
Außerhalb des Plangebietes:

- Burgruine Rheingrafenstein / Rheingrafenstein
- Ebernburg
- Steinskulpturenmuseum und –park
- Rotenfels
- Altes Amtshaus
- Wehrkirche
- Hahnenhof
- Besucherbergwerk Schmittentollen
- Nordic Walking Park zwischen Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein (50 km Wegenetz)

⁸ Vgl. Sozialraumanalyse Stadt Bad Kreuznach, 2015



Abb. 5: Entwicklung der Zahl der Gäste und Übernachtungen in der Stadt Bad Kreuznach



Darstellung: FIRU mbH, 2017, Datenbasis: Statistisches Amt Rheinland-Pfalz (Stand: 24.05.2017).

Die Betrachtung der Entwicklung der Zahl der Gäste und Übernachtungen in der Stadt Bad Kreuznach in den vergangenen Jahren (vgl. Abb. 5) zeigt eine rückläufige Entwicklung der Übernachtungszahlen, wenngleich diese nicht durchgehend zu verzeichnen sind. So gab es durchaus Jahre in welchen die Anzahl der Übernachtungen gegenüber dem Vorjahr stieg, dennoch ist der Trend insgesamt eher rückläufig. Lag die Zahl der Übernachtungen im Jahr 1996 noch bei 924.140 haben diese sich bis zum Jahr 2016 um rund 26,8 % auf 676.573 reduziert. Dahingegen ist die Zahl der Gäste im Betrachtungszeitraum gestiegen, von 122.542 Gästen im Jahr 1996 auf 136.303 Gäste im Jahr 2016, was einem Zuwachs von 11,2% entspricht. Jedoch ist auch hier festzustellen, dass trotz des starken Rückgangs an Übernachtungszahlen innerhalb des Betrachtungszeitraumes die Entwicklung nicht homogen verlief, sondern Schwankungen zu verzeichnen sind.

Rückläufige Entwicklung der Übernachtungszahlen

Anhand der dargestellten Entwicklung wird deutlich, dass die Verweildauer der Besucher in Bad Kreuznach deutlich abgenommen hat. Im Jahr 1996 lag der durchschnittliche Aufenthalt von Touristen bei 7,5 Tagen, 2016 nur noch bei 5 Tagen, wobei der Tiefpunkt in den Jahren 2013 bis 2015 mit weniger als 5 Tagen Aufenthalt lag. Dadurch ergibt sich für den Tourismusstandort Bad Kreuznach, dass trotz der positiven Entwicklung der Gästezahlen weniger Übernachtungen zu verzeichnen sind. Daraus resultieren rückläufige Umsatzzahlen der Beherbergungsstätten, sowie der Gastronomie und anderen, auf Tourismus ausgerichteten Betriebe.

Parallel zu den Übernachtungszahlen ist auch die Bettenzahl in der Stadt Bad Kreuznach seit 1996 um rd. 33 % gesunken. Gleiches gilt für die Anzahl der touristischen Betriebe, welche im Zeitraum von 1996 bis 2013 von 68 auf 47 um rund 31 % zurückgegangen ist.⁹

⁹ Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



*Begegnungsstätte und
Kinderbetreuung im Unter-
suchungsgebiet*

2.3.4 Soziale Infrastruktur und Gesundheitswirtschaft

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich zwei Einrichtungen, die der sozialen Infrastruktur zuzuordnen sind. Die Begegnungsstätte Vielfalt, eine Stadtteilkoordination für Bad Münster am Stein-Ebernburg, hat ihren Sitz im Freibadgebäude, in der Kurhausstraße 43. Mit der Unterstützung der Stadtverwaltung Bad Kreuznach konnte hier eine Begegnungsstätte (Café Vielfalt) für jüngere und ältere Bürgerinnen und Bürger geschaffen werden, die die Funktion eines interkulturellen Treffpunktes übernehmen soll. Hier finden regelmäßig Veranstaltungen statt. Bei der zweiten sozialen Einrichtung handelt es sich um die Kinderbetreuungsborse Wigwam am Kapitän-Lorenz-Ufer 20, die von Tagesmüttern und -vätern betrieben wird.

Weitere soziale Einrichtungen befinden sich außerhalb des Plangebietes. Es handelt sich um zwei Kindertagesstätten, einen Kindergarten, eine Grundschule und die Realschule Plus am Rotenfels.

*Vielzahl gesundheitlicher
Einrichtungen im Untersu-
chungs- und den Erweite-
rungsgebieten*

Da Bad Münster am Stein die Funktion eines Kurortes einnimmt, konzentriert sich hier eine Vielzahl von gesundheitlichen Einrichtungen, die sich größtenteils in dem Untersuchungsgebiet befinden. Die Paracelsus-Rotenfelsklinik, eine Fachklinik für orthopädische Anschlussrehabilitation und Rehabilitation hat ihren Sitz in der Kurhausstraße. Die Klinik verfügt über die Fachabteilungen Endoprothetik, Neurochirurgie, Neurologie, Onkologie und Strahlentherapie, Onkologische Rehabilitation, Schmerztherapie, Urologie und Wirbelsäulenchirurgie und hat eine Kapazität von 140 Betten. Im Erweiterungsgebiet, in der Berliner Straße, befindet sich die Geriatriische Fachklinik Rheinhessen-Nahe, eine Fachklinik für Geriatriische Akutbehandlung und Rehabilitation. Sie verfügt über 100 Betten und bedient die Schwerpunkte Geriatriische Akutbehandlung, Geriatriische Rehabilitation, Kriegsopferversorgung, diagnostisches und therapeutisches Angebot. Außerdem bietet sie die Dienstleistungen eines Sozialdienstes an. Außerhalb des Untersuchungsbereichs, liegt die Drei-Burgen-Klinik, eine Fachklinik für Kardiologie und Orthopädie mit einer Kapazität von 174 Zimmern.

*Ärztliche Versorgung in
BME*

Die Ärzteversorgung in Bad Münster am Stein kann als zufriedenstellend bezeichnet werden. Es gibt mehrere Allgemeinmediziner und Fachärzte, die sich überwiegend entlang der Berliner Straße konzentrieren. Eine Praxis der Allgemeinmedizin befindet sich auch im Untersuchungsgebiet (Goetheplatz).

Pflegeeinrichtungen

Im Stadtgebiet befindet sich außerdem das Caritas-Kurzzeitpflegeheim St. Antoniushaus (Berliner Straße), mit den Leistungen Vollstationäre Pflege, Kurzzeitpflege, Palliativversorgung Kursangebote und soziale Betreuung. Ebenfalls in der Berliner Straße ansässig ist das DRK Seniorenheim Rheingrafenstein, das die Vollzeitpflege, Tagespflege und Kurzzeitpflege anbietet.



Bestandsaufnahme und -analyseergebnisse des Untersuchungsgebietes

2.4.1 Bedeutung des Untersuchungsgebiets im örtlichen Gefüge

Innerhalb des örtlichen Gefüges stellt das Untersuchungsgebiet einen wichtigen Bestandteil dar. So handelt es sich bei dem ursprünglichen Untersuchungsgebiet, sowie dem daran angrenzenden potentiellen Erweiterungsbereich um den Ortskern des Bad Kreuznacher Stadtteils Bad Münster am Stein-Eberburg. Die zweite potentielle Erweiterungsfläche liegt auf der westlichen Seite der Nahe in keiner räumlichen oder funktionalen Beziehung zu den anderen Untersuchungsbereichen.

In Bad Münster ist seit 1478 der Bäderbetrieb belegt¹⁰, was die herausragende Bedeutung der Kurnutzung unterstreicht. Aufgrund seiner radonhaltigen Solequellen wurde, damals noch Münster, im Jahr 1905 mit dem Prädikat „Bad“ versehen. Die Bedeutung Bad Münsters nahm mit dem Ausbau der Eisenbahn bis Ende des 19. Jahrhunderts schnell zu. Nach dem zweiten Weltkrieg hat sich der Ort aufgrund des starken Ausbaus der Kurinfrastruktur verändert. Diesen Weg hat Bad Münster weiter verfolgt und auch nach dem Rückgang ärztlich verordneter Kuranwendungen nicht davon abgesehen. Unter anderem dadurch besteht heute ein Handlungsdruck. Dementsprechend geprägt ist das Untersuchungsgebiet durch prägnante Kurbauwerke wie z. B. das Kurmittelhaus, aber auch die leerstehende ehemalige LVA Klinik.

Historische Bedeutung

Das Untersuchungsgebiet im Stadtteil Bad Münster am Stein-Eberburg dient aus funktionaler Hinsicht hauptsächlich dem Tourismus und der Kurnutzung. Darüber hinaus wird das Gebiet noch zu größeren Teilen zum Wohnen genutzt. Das Untersuchungsgebiet beinhaltet den zentralen Kurbereich mit Kurpark, Kurmittelhaus, Kurhaus, Gradierwerk, etc. sowie Rad- und Wanderwege und eine Handfähre zur Erschließung des sogenannten Huttentals. Darüber hinaus den hauptsächlich zum Wohnen genutzte Bereich entlang des Kapitän-Lorenz-Ufer, sowie die Nahestraße. Der sich anschließende potentielle Erweiterungsbereich umfasst neben Wohnen, auch Handel, sowie Kurnutzungen. Die zweite mögliche Erweiterungsfläche westlich der Nahe dient lediglich als Grünfläche. Die Erweiterungsfläche am Naheradweg wird als Kinderspielplatz sowie als öffentliche Freifläche genutzt.

Funktionale Bedeutung

Die verkehrliche Funktion des Untersuchungsgebietes ist bestimmt durch die B 48, welche westlich an diesem vorbei führt. Sie verbindet den Untersuchungsbereich mit der Stadt Bad Kreuznach in nördlicher Richtung, wo auch Anschluss zur Bundesautobahn 61 besteht. In südlicher Richtung verläuft die B 48 in das Alsenztal in Richtung Rockenhausen. Nördlich des Untersuchungsgebiets befindet sich der Bahnhof von Bad Münster am Stein-Eberburg, welcher zum einen Anschluss in Richtung Bad Kreuznach und das Rhein-Main-Gebiet, sowie in die andere Richtung nach Kaiserslautern und Saarbrücken bietet.

Verkehrsfunktion

Der Fluss Nahe ist ebenfalls ein prägendes Element, da er hinsichtlich Identität, Landschaft, Naherholung und Ökologie das Untersuchungsgebiet entscheidend prägt und auch Potenziale zur Aufwertung schafft.

Die Nahe als prägendes Element

¹⁰ Vgl. Sozialraumanalyse Stadt Bad Kreuznach, 2015



Wirtschaftliche Bedeutung

Dem Untersuchungsgebiet ist auch aus wirtschaftlicher Sicht eine Bedeutung beizumessen, da es sich um den Kernbereich der Kurnutzung handelt, wenngleich dieser Wirtschaftszweig seit Jahren rückläufig ist.

2.4.2 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe:

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) Rheinhessen-Nahe stellt einen der Bauleitplanung übergeordneten Gesamtplan dar, welcher auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) erarbeitet wurde. Er setzt rechtsverbindliche Vorgaben in Form von Zielen der Raumordnung für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Weiterhin enthält der Regionalplan Grundsätze der Raumordnung, welche allgemeine Aussagen enthalten, die bei Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Die genannten Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe werden im Folgenden dargestellt:¹¹

Die Stadt Bad Kreuznach erfüllt nach dem gültigen Raumordnungsplan die Funktion eines Mittelzentrums und stellt damit die entsprechende Versorgung der Einwohner ihres Verflechtungsbereiches sicher.

Besondere Funktion Wohnen

Um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, ist der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als Ziel im RROP festgesetzt. Werden neue Bauflächen ohne vorhandene Erschließung im planerischen Außenbereich i. S. des BauGB ausgewiesen, muss die Bauleitplanung darlegen, inwiefern Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und wieso diese zur Deckung der vorhandenen Bedarfe nicht genutzt werden können (Z 23). Weiterhin soll in der Planung im Hinblick auf den demographischen Wandel auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungsgruppen hingewirkt werden. Dazu sollen eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlich Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt werden. Dies schließt die Sicherung der Daseinsvorsorge mit ein. (G 3).

Besondere Funktion Gewerbe

Weiterhin ist der Stadt Bad Kreuznach gemäß Regionalem Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen. Das heißt, dass Gewerbeflächen über den Eigenbedarf hinaus ausgewiesen und erschlossen werden können, wenn die Bestandspflege und Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbegebiete dies erfordern.

Keine weitere Ausweisung der besonderen Funktion Tourismus

Während jedoch im RROP 2004 der Fokus auch auf die besondere Funktion des Tourismus gerichtet war, wird diese im RROP 2014 nicht weiter verfolgt. Dennoch soll der Entwicklung der Kurorte Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein-Eberburg in diesem Bereich weiterhin ein hohes Gewicht beigemessen werden.

Überregionale Schienenverbindungen

Nördlich des Untersuchungsgebiets verlaufen zwei Schienenverbindungen, welche im Regionalplan als überregionale Schienenverbindung ausgewiesen werden (Z 123).

¹¹ Quelle für folgende Ausführungen: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe



Dabei handelt es sich zum einen um die Nahestrecke Mainz – Bad Kreuznach – Idar Oberstein – (Saarbrücken) und zum anderen um die Strecke von Bingerbrück/Gau-Algesheim über Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein als Alsenztalbahn über Rockenhausen nach Kaiserslautern.

Darüber hinaus grenzt an das Untersuchungsgebiet ein Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (G). Darin sollen der hohe Erlebniswert der Landschaft und die für die Erholung günstigen heil- und bioklimatischen Bedingungen erhalten bleiben (G 105). Weiterhin sind die touristischen Begabungen der Region Grundlage um ein breites Angebot für unterschiedliche Zielgruppen herzustellen. Dabei sollen diese weiter zielgerichtet und zielgruppenorientiert für das touristische Marketing profiliert werden (G 100). Die Voraussetzungen für die Kurerholung sowie für den Wellness- und Gesundheitstourismus sollen in Bad Münster am Stein-Ebernburg nachhaltig gesichert werden (G 101). Dies wird ergänzt durch die Fortführung der Initiative „Erlebnis Weinkulturlandschaft“, welche bereits erfolgreich begonnen wurde. Hier können Verknüpfungen zwischen Landwirtschaft, insbesondere Weinbau, sowie Gastronomie und Fremdenverkehr weiter ausgebaut werden.

*Vorbehaltsgebiet Freizeit,
Erholung und Landschafts-
bild*

Regional bedeutsamen Attraktionen für den Tourismus und Ausflugsverkehr wie beispielsweise markante Aussichtspunkte sollen als kulturlandschaftsprägende Elemente und regionale Identifikationsmerkmale in naturnaher Landschaftskulisse wahrnehmbar bleiben. Dem Schutz der Kulturlandschaft und des Landschaftsbildes soll daher bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen ein besonders hohes Gewicht beigemessen werden. Hierbei sollen Aspekte des Kulissenschutzes und Sichtachsen Berücksichtigung finden (G 104). Für Zwecke der landschaftsgebundenen Erholung sollen häufig frequentierte und beliebte Ausflugsbereiche bzw. -ziele in ihrer Funktion gesichert und entwickelt werden (G 108). Das Rad- und Wanderwegnetz soll unter den Gesichtspunkten von Naherholung und Tourismus weiter ausgebaut und durch Einbindung kulturhistorisch bedeutsamer Landschaftsbestandteile und Denkmäler sowie durch landschaftsgestalterische Maßnahmen profiliert werden (G 119).

Ein weiteres, an das Untersuchungsgebiet angrenzende und hineinragende, stellt das Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (G) dar. Dieses dient im Sinne der Daseinsvorsorge der Sicherung großräumiger regionalbedeutsamer, für die Wasserversorgung besonders geeigneter Grundwasserressourcen. Raumbedeutsame Maßnahmen und Vorhaben innerhalb dieser Vorbehaltsgebiete können zugelassen werden, wenn sie mit dem vorsorgenden Grundwasserschutz in Einklang gebracht werden können (G 66). Um den langfristigen Schutz des Grundwassers und die Verbesserung der Grundwasserrohqualität in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz zu gewährleisten, sollen bestehende und zukünftige Nutzungen dahingehend optimiert werden (G 67).

*Vorbehaltsgebiet Grund-
wasserschutz*

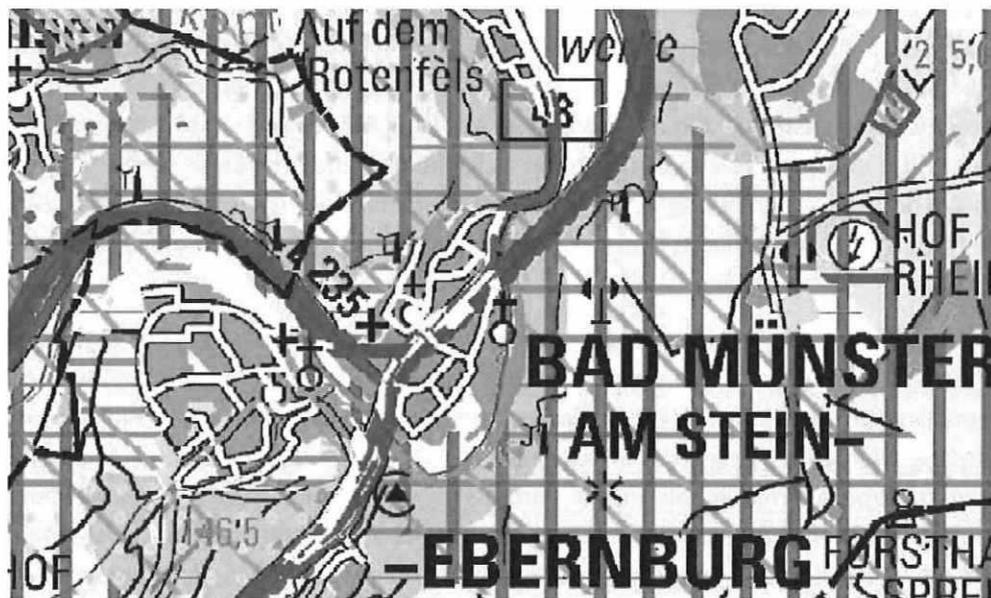
Innerhalb und angrenzend an das Untersuchungsgebiet ist ein regionaler Grünzug (Z) im konkreten Fall als Hochwasserschutz festgesetzt. In verdichteten Räumen und in Teilräumen mit vergleichbarer Siedlungsdichte und -dynamik sowie in Tälern mit besonderen raumbedeutsamen Freiraumfunktionen werden landschaftsräumlich zusammenhängende multifunktionale regionale Grünzüge sowie Grünzäsuren aus-

*Regionaler Grünzug
(Hochwasserschutz)*



gewiesen und in der Raumordnungskarte dargestellt. Sie dienen unter anderem der Sicherung und Entwicklung der siedlungsnahen landschaftsgebundenen Erholung, dem Schutz des Wasserhaushalts und des natürlichen Wasserrückhaltevermögens der Landschaft, der Sicherung der natürlichen Überschwemmungsgebiete und dem Schutz der Gewässer und der Sicherung und Entwicklung insbesondere landesweit bedeutsamer historischer Kulturlandschaftselemente. Grünstreifen sind in der Regel funktionale Bestandteile der Grünzüge. Sie werden insbesondere dort ausgewiesen, wo neben den o.g. Funktionen die Sicherung und Entwicklung der Verbindung örtlicher bzw. innerörtlicher Grünbereiche mit der freien Landschaft erfolgen soll oder Freiflächen für die Siedlungsgliederung, beispielsweise zur Vermeidung bandartiger Siedlungsstrukturen, erforderlich sind (Z 52). Die regionalen Grünzüge einschließlich der Grünstreifen sollen so entwickelt und gestaltet werden, dass diese nachhaltig die oben genannten Funktionen erfüllen können. Weiterhin dienen sie der Erhaltung und Gestaltung einer ausgewogenen Freiraumstruktur im Zuge der fortschreitenden Entwicklung von Stadtlandschaften und zu einer langfristigen Verbesserung der Umweltqualität im dichtbesiedelten Raum sowie zur langfristigen Wahrung der Gestaltungsmöglichkeiten des Raumes (G 54). In den regionalen Grünzügen und Grünstreifen dürfen nur Vorhaben zugelassen werden, die die Funktionen des Regionalen Grünzuges bzw. der Grünstreifen nicht beeinträchtigen oder unvermeidlich und im überwiegenden öffentlichen Interesse unabdingbar notwendig sind (Z 53).

Abb. 6: Zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsplans für das Untersuchungsgebiet



Darstellung: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe. 2014

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg:

Vorbereitender Bauleitplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg stellt bis zur Überführung der Flächennutzungspläne der Stadt Bad Kreuznach und der bis 2014 eigenständigen Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg in einen gemeinsamen Flächennutzungsplan den rechtskräftigen, vorbereitenden Bauleitplan dar.

*Kernbereich hauptsächlich
Kurnutzung*

Insgesamt stellt er für das Untersuchungsgebiet eine homogene Struktur dar, wobei der Fokus, insbesondere im Kernbereich des Untersuchungsgebietes, auf dem Kurbe-



trieb liegt. Im südlichen Bereich sind hauptsächlich Grünflächen festgesetzt, welche an die Nahe angrenzen. Diesen wird zum größten Teil die Nutzung als Parkanlage zugesprochen. Für den zentralen Teil des Gebiets, südlich der Kurhausstraße, sieht der Flächennutzungsplan ein Sondergebiet „Kur“ vor, welcher den größten Bereich des Untersuchungsgebiets umfasst. Lediglich an der östlichen Grenze ist ein kleiner Teil als Wohngebiet festgelegt und stellt eine dem Kurbetrieb konträre Nutzung dar. Der kleine Teil des Untersuchungsraumes, der am südlichen Ufer der Nahe liegt, ist als Sondergebiet „Freizeit“ ausgewiesen. Hier befinden sich ein Anlegeplatz für eine handgezogenen Personenfähre, sowie der Märchenhain und ein Puppentheater. Ursprünglich waren an dieser Stelle noch gastronomische Einrichtungen vorhanden.

Das Ergänzungsgebiet, welches im Norden an die Berliner Straße und im Süden an den ursprünglichen Untersuchungsraum angrenzt, dient im Westen zu einem großen Teil als Wohnbaufläche. Nach Osten setzt sich das Sondergebiet „Kur“ fort, welches die restliche potenzielle Ergänzungsfläche ausfüllt. Im Zentrum wird das Sondergebiet unterbrochen von einem schmalen Streifen gemischter Baufläche, welches sich westlich der Rheingrafenstraße befindet und sich nach Süden bis zur Kurhausstraße fortsetzt. Zum Ergänzungsgebiet gehört ebenfalls ein Park, die Hertha-Kuna-Anlage, welche am westlichen Teil der Naheschleife an der westlichen Seite des Ufers liegt. Hier befindet sich ausschließlich Grünfläche. Das gesamte Ufer, welches dem Untersuchungsgebiet und den Ergänzungsstellen angehört, ist zudem für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmt.

Westliches Erweiterungsgebiet hauptsächlich Wohnnutzung

Abb. 7: Zeichnerische Darstellungen des Flächennutzungsplans für das Untersuchungsgebiet

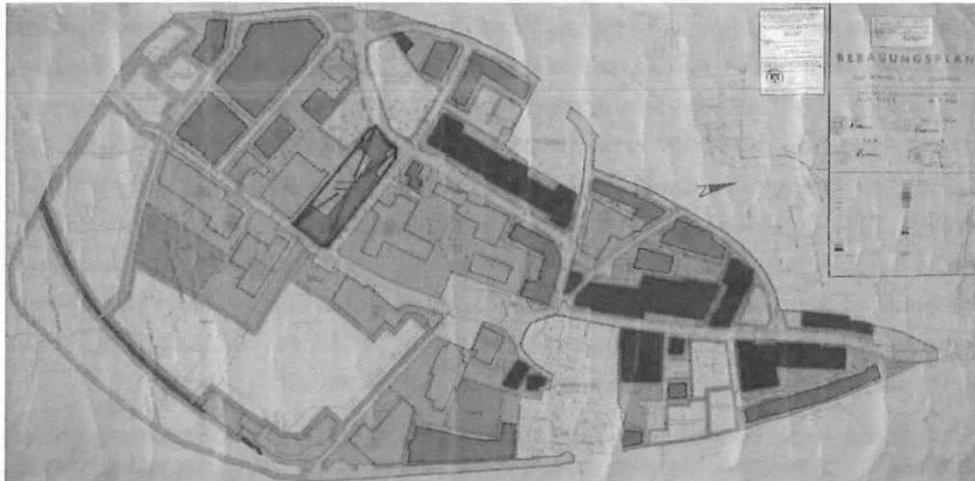


Darstellung: Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg, 1998

Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“:

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ regelt Art und Maß der baulichen Nutzung für weite Teile des Untersuchungsgebiets. Dabei sind die Ziele und Zwecke dieses Plans die eindeutige Funktions- und Nutzungsbestimmung der einzelnen Teilbereiche, sowie die Festlegung von maximalen Ausnutzungswerten in den genannten Bereichen. Darüber hinaus regelt der Bebauungsplan die Erschließung und weitere verkehrliche Themenbereiche wie z. B. die Parksituation und den Durchgangsverkehr.

Abb. 8: Bebauungsplan zwischen Bundesbahn und Nahe



Darstellung: Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg, 1979

Insgesamt sind für den Untersuchungsbereich fünf verschiedene Gebietskategorien ausgewiesen. Zum einen das Sondergebiet „Kur“. Hierunter fallen das Kurhaus mit Kurhotel, Kurmittelhaus, zugehörige Verwaltungsgebäude sowie das Hallenbad. Eine weitere Gebietskategorie stellt das Sondergebiet „Klinische Sanatorien“ dar, wo sich das heutige Lehrgangsgebäude der Justiz, die Paracelsus-Klinik und die Geriatriische Fachklinik befinden. Außerdem das heute leerstehende Gebäude an der Ecke Kurhaus- / Rheingrafenstraße, welches zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans als Sanatorium für Herz- und Kreislauferkrankungen genutzt wurde. Darüber hinaus fällt das heutige Mehrparteiengebäude am Goetheplatz unter das Sondergebiet „Klinische Sanatorien“, wobei es sich um die ehemalige Goetheklinik, welche im Zuge der Gesundheitsreform ihren Betrieb einstellen musste, handelt.

Außerdem wurden im Bebauungsplan Festsetzungen in Form des Sondergebiets „Hotels, Appartementshotels, Pensionen“ getroffen. Darunter fallen das Hotel an der Berliner Straße, die Pensionen an der Kurhausstraße, sowie das gegenüberliegende leerstehende ehemalige Hotel und das Hotel am Goetheplatz.

Neben den dargestellten Sondergebieten, welche einen Großteil der Fläche des Untersuchungsgebiets ausmachen sind im Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ auch allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hierbei handelt es sich zum einen um das Gebiet am Kapitän-Lorenz-Ufer, damals noch „Uferstraße“ und darüber hinaus hauptsächlich um Flächen im potentiellen Erweiterungsgebiet. Hierbei ist festzu-



stellen, dass in den allgemeinen Wohngebieten ausdrücklich Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind.

Neben der baulichen Nutzung verfügt das Gebiet über einen großen Anteil von Grünflächen, welche als solche ausgewiesen sind und mit der Maßgabe von standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen sind.

Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“, 1. Änderung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft die Gebäude westlich des Goetheplatzes. Dabei wurde die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Sondergebietsfläche „Klinische Sanatorien“ in ein Sondergebiet „Lehrgangsgebäude der Justiz“ geändert, da diese Nutzung dem heutigen Bedarf entspricht. Die GRZ ist mit 0,4 und die GFZ mit 2,0 festgelegt. Östlich der Gebäude ist der Goetheplatz als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“, 5. Änderung:

Die 5. Änderung des Bebauungsplans betrifft den Teilbereich der Paracelsus-Klinik. Der ursprüngliche Plan sah hierfür nur eine Bestandsbeschreibung vor. Durch die 5. Änderung sollten notwendige bauliche Erweiterungen möglich und planungsrechtlich abgesichert werden. Die wesentlichen Änderungen waren die Festsetzung der besonderen Bauweise anstelle der offenen, sowie die Erweiterung der überbaubaren Flächen.

Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“, 6. Änderung:

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ betrifft den südlichen Teil der Paracelsus-Klinik. Dabei hat sich im Zuge von Hochbauplanungen ergeben, dass die erste Änderung dieses Teilbereiches keinen ausreichenden Handlungsspielraum für eine zeitgemäße Erweiterung gegeben hat. Im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung wurde die Anzahl der Vollgeschosse von eins auf zwei erhöht. Weiterhin wurde die überbaubare Grundstücksfläche erweitert.

Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“, 8. Änderung:

Der Änderungsbereich befindet sich in Flur 7 östlich auf dem Goetheplatz. Durch die Kürzungen im Bereich von Kur und Kureinrichtungen im Zuge der Gesundheitsreform hat die Goetheklinik ihren Betrieb einstellen müssen. Daraus resultierte ein Leerstand und fortlaufender Zerfall. Durch die 8. Änderung des Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ wurden die planerischen Grundlagen gelegt um eine adäquate Nachfolgenutzung zu ermöglichen. So wurde aus dem Sondergebiet „Klinische Sanatorien“ ein Allgemeines Wohngebiet. Die GRZ ist mit 0,4 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt, was in diesem Falle im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig war.



Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“, 10. Änderung:

Bei der 10. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um das Areal der Immobilie an der Kurhausstraße gegenüber dem Kurhaus. Diese wurde ursprünglich als Sanatorium für Herz- und Kreislauferkrankungen genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung fiel das Gelände jedoch brach. In der 10. Änderung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Nachnutzung geschaffen. So wurde das ursprüngliche Sondergebiet „Klinische Sanatorien“ in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Weiterhin sind auf dem Areal nun vier Baufelder vorgesehen. Die konkrete Nutzung soll neben dem innerörtlichen Wohnen auch das betreute Wohnen vor dem Hintergrund des demographischen Wandels darstellen.

Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“, 11. Änderung:

Das Plangebiet befindet sich im Flur 9 an der Ecke des Bäderwegs und der Kurhausstraße, wobei letztere abschnittsweise im Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt. Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um ein leerstehendes Hotel, welches seit 2011 leer steht. Um eine Nachfolgenutzung realisieren zu können wurde der ursprüngliche Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ in diesem Teilbereich geändert. So wurde dieser Bereich jetzt als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt um dem vorhandenen Wohnbedarf zu entsprechen.

Bebauungsplan „Unterdorf“:

Der Bebauungsplan „Unterdorf“ erstreckt sich zum Teil innerhalb und zum Teil außerhalb des Untersuchungsgebietes. Dabei umfasst der Bebauungsplan den Bereich der hauptsächlichen Wohnbebauung des Kapitän-Lorenz-Ufers und der Nahestraße im Untersuchungsgebiet.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es den planungsrechtlichen Rahmen zu schaffen um den baugeschichtlich bedeutsamen alten Ortskern zu erhalten, bzw. sofern notwendig wiederherzustellen. So soll eine dem kleinstädtisch, dörflichen Charakter angepasste Bebauung gesichert werden. Dafür sieht die Planung auch gestalterische Vorgaben vor, u.a.:

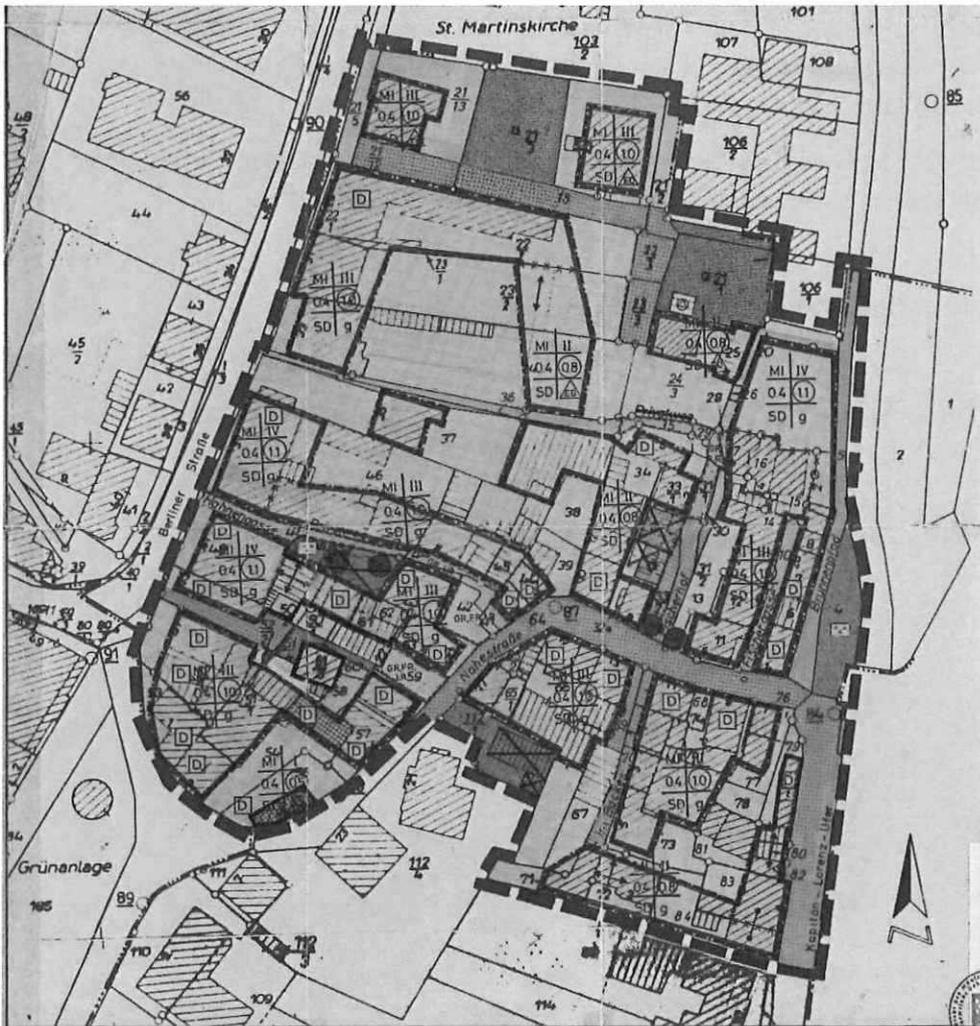
- die Erhaltung des Maßstabs und der Proportionen bestehender Fassaden,
- die Beibehaltung historischer Dachformen und Dacheindeckungen bei denkmalwerten Gebäude,
- die Gestaltung der Außenfassaden.

Festgesetzt wird das Plangebiet als Mischgebiet, im Bereich entlang der Nahestraße, sowie in den Blockinnenräumen mit vorwiegend Wohnnutzung und Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes.

Es gilt eine GRZ von 0,4 im gesamten Teilgebiet des Untersuchungsraums, sowie eine GFZ von 1,0, mit Ausnahme eines Bereiches im Süden, wo ein Wert von 0,8 festgelegt ist.



Abb. 9: Bebauungsplan "Unterdorf"



Darstellung: Stadt Bad Münster am Stein, 1985

Bebauungsplan „Unterdorf“, 1. Änderung:

Die erste Änderung des Bebauungsplans „Unterdorf“ betrifft hauptsächlich gestalterische Festsetzungen um das Straßenbild und die baugeschichtliche Bedeutung zu bewahren. Dabei handelt es sich bspw. darum, dass bei Neubauten, Umbauten, sowie Instandsetzungen das vorhandene Straßenbild nicht verändert werden darf. Ebenso ist die bestehende Fassadensubstanz möglichst zu erhalten.

Alle Bauteile, insbesondere soweit diese von Verkehrswegen, Plätzen, etc. aus gesehen werden können, sind so zu gestalten, dass sie ein auf die Umgebung abgestimmtes Äußeres erhalten. So haben sich diese nach Stellung, Größe, etc. in das vorhandene Straßen- und Platzbild einzufügen. Dabei gilt dies sowohl für Neubauten, als auch für Instandsetzungen an Bestandsgebäuden.

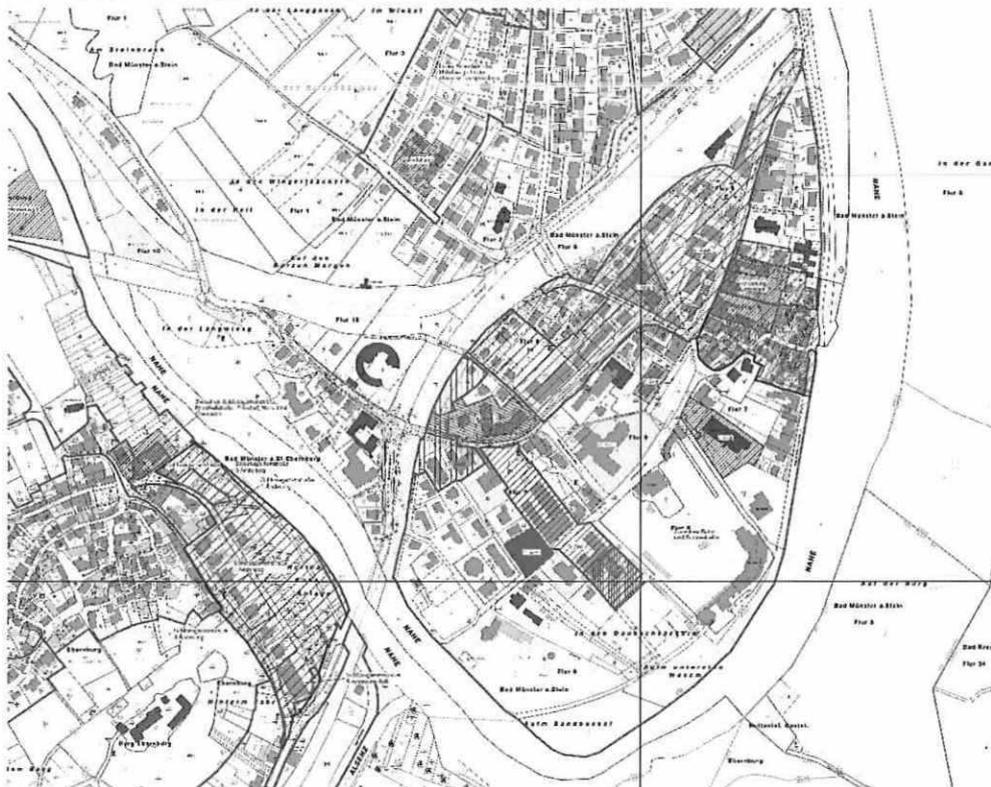
Bei denkmalwerten Gebäuden, welche im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesen sind, sind die historischen Dachformen und –deckungen beizubehalten bzw. wiederherzustellen.

Auch die Materialien der Baukörper sollen z. T. erhalten bzw. entsprechend der örtlichen Gegebenheit gestaltet werden. Ebenso können Fenster- und Türveränderungen

bei denkmalgeschützten Gebäuden nur in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden. Darüber hinaus sollen weitere Veränderungen an Fenstern, wie Formate oder Fensterläden nicht verändert werden. Gleiches gilt auch für historische Einfriedungen. Diese sind in Größe, Material und Farbe zu erhalten.

Es wird deutlich, dass diese Änderung, vor dem Hintergrund der Erhaltung der Ortsbildgestalt, insbesondere dazu dient die Gestaltung zu regeln.

Abb. 10: Übersichtskarte B-Pläne im Untersuchungsgebiet



Darstellung: Stadt Bad Kreuznach, 2017.

Masterplan Salinental:

Das grundlegende Ziel des Masterplans stellt die Vernetzung der benachbarten Kurstädte Bad Münster am Stein-Ebernburg und Bad Kreuznach dar. Dies ging aus den Ergebnissen der beiden Workshops im Rahmen des Ideenwettbewerbs für Heilbäder und Kurorte, der Strategieentwicklung zur Kooperation der beiden Kurbäder und der 2009 / 2010 erarbeiteten „Touristischen Gesamtstrategie“ hervor. Ausschlaggebend ist hier die Erkenntnis, dass die Standortentwicklung nur dann zum Erfolg führen kann, wenn gemeinsam die vorhandenen Stärken hervorgehoben und Schwächen behoben werden. Mit Hilfe des Masterplans soll ein nachhaltiges und interkommunales Entwicklungs- und Gestaltungskonzept die Weichen stellen, sodass sich sowohl Bad Kreuznach als auch Bad Münster am Stein-Ebernburg als Kur- und Heilbäder zukunftsfähig im Markt platzieren können.



Die im Rahmen des Ideenwettbewerbs für Heilbäder und Kurorte in Rheinland-Pfalz durchgeführte Leitbilddiskussion für die beiden Kurorte führte zu dem Ergebnis, dass als Alleinstellungsmerkmal die außergewöhnlichen Natur- und Landschaftsstrukturen sowie die historischen Gradierwerke zu sehen sind. Folgende Leitziele sind daher insbesondere für Bad Münster am Stein-Ebernburg ausschlaggebend:

- Erhaltung, Inszenierung und Erlebbarkeit der kultur-, kur- und technikgeschichtlichen Bedeutung des Salinentals
- Entwicklung zu einer zukunftsfähigen Gesundheitslandschaft im Heilklima mit zielgruppenspezifischen Angeboten
- Gestaltung des Salinentals als ganzheitlichen, ganzjährig nutzbaren und zusammengehörigen Aktiv- und Erlebnisraum

Darauf aufbauend wurden Maßnahmen zur Bewältigung der verschiedenen Probleme und Konflikte entwickelt. Hierbei wird zwischen den drei Prioritätsstufen „hoch“, „mittel“ und „niedrig“ unterschieden. Zusätzlich wird die jeweilige Maßnahme einer der drei Realisierungsphasen (I – III) Kurzfristig (1 bis 2. Jahre), Mittelfristig (2 bis 5 Jahre) und Langfristig (5 bis 10 Jahre) zugeordnet. Des Weiteren wird angegeben, ob die Maßnahme spezifisch an einem Punkt wirken soll oder ob sie für das gesamte Gebiet des Salinentals gilt. Bei letzteren werden nur die für das Untersuchungsgebiet bedeutendsten Maßnahmen dargestellt.

Maßnahmen

Maßnahmen für das Gesamtgebiet:

Phase	Priorität	Beschreibung
M.5 Konzept zur Optimierung des Angebotes von Schwimm-, Kur- und Erlebnisbädern		
I	hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfung Bäder auf Bedeutung, Funktion, Wirtschaftlichkeit, Synergieeffekte ▪ Standortanalyse zur Lage der Angebote ▪ Konzeption zur langfristigen Abschätzung der Entwicklung des Flächenbedarfs, Verortung und der Angebote für Bäder ▪ Abgestimmtes Konzept mehrert Möglichkeiten für Fördermittel
M.6 Erstellung eines Konzeptes zu Wander- und Themenwegen		
I	mittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Übergeordnetes Wegekonzept zur Neuordnung bestehender Wege ▪ Festlegung neue Aussichtspunkte, bestehende freistellen ▪ Überprüfung der Attraktivität der einzelnen Routen
M.10 Salzweg		
I-II	hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Themenpfad mit Stationen entlang der Triebwerksgräben um historische Salzgewinnung und Entwicklung von Bad Münster und Bad Kreuznach zu vermitteln ▪ Erläuterung Salztechnik möglichst unkompliziert und einfach
M.13 Aufwertung des Rundweges		



I	hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung des Weges links der Nahe von Brücke Salinenstraße bis Cruceñiathermen in Bad Kreuznach
M.20 Verbesserung der ÖPNV-Verbindung mit Haltepunkten im Salinental		
I-III	hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entlastung des Salinentals von Durchgangs- und Personenverkehr ▪ Die Taktung des Busverkehrs soll verkürzt werden ▪ Benutzung mit Gästekarte kostenfrei
M.63 Erstellung eines Konzeptes zur Pflege und Erhaltung der Grünanlagen		
I	hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festlegung Maßnahmen und Pflegeintervalle ▪ Ziel ist langfristige, fachlich fundierte Pflege von Grünanlagen
M. 64 Rücknahme von Gehölzpflanzungen und Spontanvegetation		
I	hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmen gegen Beeinträchtigung von Landschaftsbild ▪ Erhalt Habitate von Würfelñatter entlang der Naheufer ▪ Sofortmaßnahmen: Begehung zur Festlegung Schnitt-, Pflege- und Rodungsmaßnahmen

Spezifische Maßnahmen für das Untersuchungsgebiet:

Phase	Priorität	Beschreibung
M.31 Freistellung der Triebwerkstechnik am Kurmittelhaus		
I-II	hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freistellung des restaurierten Triebwerks am Kurmittelhaus ▪ Ermöglicht Veranschaulichung Salinentechñik und Aufwertung Umfeld ▪ Pflanzungen und unattraktive Zaunanlagen entfernen ▪ Inszenierung durch dezente Ausleuchtung
M.32 Nutzungskonzept Gradierwerk „Ost“		
III	mittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gradierwerk „Ost“ durch Inhalationsraum zusätzlich nutzen
M.37 Weingarten am Kurmittelhaus		
I-III	mittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vor Kurmittelhaus an der Nahe Weingarten zur Verköstigung regionaler Weinprodukte
M.38 Gastronomie im Kurmittelhaus		
I-II	mittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ggf. i. V. m. M.37 hochwertige Gastronomie im Kurmittelhaus
M.39 Fahrradverleih		
I	hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kooperierende Fahrradverleihstationen zur Verbesserung der Erreichbarkeit des inneren Salinentals ▪ Ergänzung zur touristischen Erschließung
M.45 Abbruch des Sanitärgebäudes am Kurmittelhaus		
II	hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freistellung Kurmittelhaus und Aufwertung Zugang zum Kurpark



M.46 Umnutzung Kurmittelhaus		
II	hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bildung eines Zentrum des Aktiv-Resorts
M.47 Aufwertung des Umfeldes am Kurmittelhaus		
I-II	hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Herausragende Architektur des Kurmittelhauses soll angemessenes Umfeld erhalten ▪ Blickbeziehung zur Nahe herstellen ▪ Triebwerktechnik vor Kurmittelhaus in Szene setzen
M.48 Umbau und Aufwertung des Thermalbereiches im Freibad		
II	hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung Freibad, Überbauung Solebecken für Ganzjahresbetrieb ▪ Ersatzstandort für Bewegungsbad (s. M.49)
M.49 Verlagerung / Abbruch des Bewegungsbades		
II	hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlagerung Bewegungsbad zum Standort Solebad ▪ Abbruch Bewegungsbad und Entwicklung hochwertige Freianlage
M.50 Aufwertung Huttental		
II-III	niedrig	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Huttental mit Fährverbindung als Ausflugsziel und als Brückenschlag für Wandertouren stärken ▪ Herstellung Sichtbeziehung zur Nahe und zum Ort ▪ Ideenpapier zur Nutzung liegt vor
M.51 Aufwertung der Fußgängerzone		
I-II	hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung Verbindung Kurhausstraße – Berliner Straße ▪ Platz und Straßenzug zeitgemäß neugestalten ▪ Zugänge zum Kurpark deutlicher herausarbeiten ▪ Ansiedlung von resortspezifischen Institutionen und Einrichtungen

Für eine erfolgreiche Umsetzung bedarf es einer nachhaltigen Strategie, auf die sich die handelnden Körperschaften, Organisationen, Institutionen, Verbände, Vereine und Personen gemeinsam verständigen und berufen können. Kernelemente des Leitfadens sind insbesondere ein politischer Konsens über eine gemeinsame Handlungsgrundlage, schlanke Prozessorganisation und eine konsequente Integration des Masterplans in bestehenden Planungsinstrumenten.

Integriertes Verkehrsentwicklungskonzept:

Das neue integrierte Verkehrsentwicklungskonzept (IVEK), welches von der Stadt Bad Kreuznach aufgestellt wurde, löst den bisherigen Gesamtplan aus dem Jahr 2006 ab und legt die strategischen Grundsätze und Leitlinien der zukünftigen Verkehrsent-



wicklung für die nächsten 10 bis 15 Jahre fest. Das aktuelle IVEK konzentriert sich insbesondere auf integrierte und verkehrsmittelübergreifende Ansätze und Maßnahmen. Infolgedessen liegt ein Schwerpunkt auf Ausbau und Stärkung des Fuß- und Radverkehrs und des ÖPNVs sowie in der Vernetzung der Verkehrsmittel.

Maßnahmen Fußverkehr

Der Anteil der Fußwege am Modal Split ist mit 24 % aller Wege vergleichsweise hoch, daher soll besonders die Fußgängerqualität optimiert werden. Ansprechende Wege aus allen Richtungen in die innenstädtischen Bereiche bei deren Anlage vor allem für eine konfliktarme Führung von Fußgängern und Radfahrern geachtet wird, wären ideal. Empfohlen ist eine verstärkte Verlagerung der Radwege auf die Fahrbahn des fließenden Verkehrs. Ferner soll eine barrierefreie Innenstadt angestrebt werden um Personen mit Mobilitätseinschränkungen eine sichere Fortbewegung im öffentlichen Raum zu gewährleisten. Zudem sollen ausreichende Möglichkeiten zum Ausruhen und Verweilen geschaffen werden um den Aktionsradius von mobilitätseingeschränkten Personen und Senioren zu erweitern.

Radverkehr

Bad Kreuznach ist eine Stadt der kurzen Wege. Vom Stadtzentrum aus ist innerhalb eines Radius von zwei Kilometern ein Großteil des Stadtgebietes zu erreichen. Dieses Potenzial sollte genutzt und damit den Radfahrern ermöglicht werden, sich auf einem geschlossenen Radwegenetz fortzubewegen. Dadurch könnte der Anteil des Radverkehrs am Modal Split bis 2030 von 11 % auf 15 bis 20 % gesteigert werden. Um das Fahrrad als ein Hauptverkehrsmittel zu etablieren, müssen die entsprechenden Haupttrouten alltagstauglich gemacht werden, z.B. durch angemessene Beleuchtung, asphaltierte Wege und Sicherheit im Verkehr. Hierbei ist zu beachten, dass die Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn die sicherste Alternative ist, da der Radfahrer im Blickfeld der Autofahrer bleibt und die Fußgänger nicht gefährdet werden. Um dem Fahrrad eine dominierende Rolle im innerstädtischen Verkehr zu geben, wäre ein Fahrradverleihsystem eine geeignete Option. Insbesondere Pedelects hätten den Vorteil, dass sie älteren Menschen mehr Bewegungsfreiheit durch die Elektromotorunterstützung verleihen würden. Als Standorte für Ladestationen in Bad-Münster am Stein-Ebernburg würden sich der Bahnhof und touristisch bedeutende Orte wie das Nahe-Ufer und die Kureinrichtungen anbieten.

ÖPNV

Der Anteil des ÖPNV am Modal Split beträgt zurzeit in Bad Kreuznach 10 % und ist damit noch weiter ausbaufähig. Durch die Schaffung eines hochwertigen lokalen Busangebots kann eine Verlagerung von der Nutzung des Pkws zum ÖPNV hin bewirkt werden. Durch unterschiedliche Bezeichnungen der Busse (Stadtbus, Regionalbus, etc.), linienbezogener Farbzuzuweisung, übersichtlichen Aushängen an den Haltestellen und weitere Maßnahmen zur besseren Orientierung kann die Nutzerfreundlichkeit für Fahrgäste verbessert werden. Bedarfsorientierte Angebote sind notwendig wie im Fall der Stadtbuslinie 201 nach Bad Münster am Stein-Ebernburg, welche momentan die höchste Linienauslastung aufweist. Dies könnte durch eine 15-Minutentaktung aufgefangen werden und eine bessere Anbindung des Ortsteils bewirken. Laut dem Personenbeförderungsgesetz (PBefG) ist bis 2022 dem barrierearmen Umbau von Haltestellen besonderes Gewicht beizumessen. Oberste Priorität haben hier Haltestellen im Einzugsbereich von Seniorenheimen und Krankenhäusern, da hier in erhöhter Zahl mobilitätseingeschränkte Personen die Busse nutzen. Darunter fällt auch die Bushaltestelle Bad Münster am Stein Mitte, welche unmittelbar an



der Geriatriischen Fachklinik Rheinhessen-Nahe gelegen ist. Maßnahmen bilden hier wichtige Elemente wie ein Hochbord, um den Ein- und Ausstieg zu erleichtern, akustische Fahrgastinformation und taktile Leitstreifen für Sehbehinderte und Blinde. Der Bahnhof von Bad Münster am Stein sollte ebenfalls behindertengerecht ausgebaut werden und verfügt derzeit noch über zu wenige offizielle Abstellanlagen sowohl für Fahrräder als auch für Kfz-Fahrzeuge. Diese Missstände sollten im Zuge einer generellen Renovierung und Aufwertung des Bahnhofumfeldes behoben werden. Der Bahnhof Bad Münster am Stein würde sich für Park & Ride-Parkplätze und infolgedessen als Zubringer aus dem Südwesten anbieten. Die Verbindung von Strecken mit dem Rad und dem ÖPNV (Bike & Ride) sollte in Zukunft mehr Aufmerksamkeit finden.

Mobilitätsmanagement bietet der Einpendlerstadt Bad Kreuznach eine Möglichkeit, den Kfz-Verkehr zu verringern und teilweise auf den ÖPNV und den nicht motorisierten Verkehr zu verlagern. Hierbei spielt die Elektromobilität eine große Rolle um Lärm- und CO₂-Emissionen zu verringern. Weitere Maßnahmen sind unter anderem Jobtickets sowie Duschen und überdachte Fahrradabstellanlagen für Mitarbeiter um die Motivation zu erhöhen, vom Auto auf ein umweltfreundlicheres Verkehrsmittel umzusteigen. Wichtig ist dies mit Hilfe von Mobilitätsberatung und offensiven Marketing an die Öffentlichkeit zu tragen.

Mobilitätsmanagement

Mit Hilfe von konkreten Maßnahmen kann eine positive Auswirkung auf den Modal Split erreicht werden. Infolgedessen kann eine Zunahme des Anteils an Radfahrten und Fußwegen um 42% und der von ÖPNV-Fahrten um 17% erzielt werden und der Anteil des motorisierten Individualverkehrs um 13% reduziert werden. Durch diese Verlagerung können die verkehrlich erzeugten CO₂-Emissionen im Vergleich zu heute um 21 % gesenkt werden.

Wirkungen

Solebergwerk „Saline Bad Münster am Stein“

Im Plangebiet liegt das Solebergwerk „Saline Bad Münster am Stein“. Der Hauptbetriebsplan vom 31.07.2014 zählt diverse Quellen, Anlagen und Einrichtungen auf, welche Teil des Solebergwerks sind. Manche Einrichtungen und Anlagen, wie z.B. der Triebwerksgraben und die zwei Wasserräder werden für den Betrieb des Solebergwerks nicht mehr benötigt. Eines der Wasserräder ist marode. Die Quellen speisen das Freibad, das Hallenbewegungsbad, das Kurmittelhaus, die Gradierwerke.

2.4.3 Nutzungen und Leerstände

Die Nutzungsstruktur wurde durch eine Bestandsaufnahme vor Ort im Juni 2017 begutachtet. Im Rahmen der Nutzungskartierung wurden zudem Leerstände aufgenommen. Die Erhebung erfolgte nach Augenschein, d.h. danach, ob ein Gebäude, eine Wohnung oder ein Geschäft von außen her den Eindruck vermittelt, nicht genutzt zu werden. Die Nutzungs- und Leerstandsstruktur stellt damit eine Momentaufnahme der Situation von Juni 2017 dar.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich überwiegend Sondernutzungen in Form von sozialen und insbesondere gesundheitlichen Einrichtungen. Im Park am Nahe-Ufer liegt der Anlegeplatz eines Tretbootverleihs und einer handgezogenen Personenfähre mit welcher die andere Seite der Nahe erreicht werden kann, wo sich einige Wanderwege an den Anlegeplatz anschließen.

Überwiegend Kurnutzung



Abb. 11: Nutzungen im Untersuchungsgebiet



Darstellung: FIRU mbH, 2017.

Im Westen befindet sich das Mineral-Thermal-Freibad Bad Münster am Stein-Ebernburg mit einer sozialen Einrichtung in Form der „Begegnungsstätte Vielfalt“. Weiter nach Osten schließen vereinzelte Wohngebäude und eine Pension an. Ebenfalls an der Kurhausstraße gelegen ist die Paracelsus-Rotenfelssklinik Bad Münster und zwei Salinen, welche beinahe parallel zueinander als Zäsur quer durch das Untersuchungsgebiet in Richtung Nahe verlaufen. Sie enden jeweils am östlichen bzw. westlichen Ende des historischen Kurmittelhauses, in dem sich ein kleiner Gastronomiebetrieb befindet. Die östliche Saline ist jedoch nicht mehr in Betrieb und wurde bis auf die Grundmauern zurück gebaut. An ihrem nördlichen Ende befinden sich Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen. Umgeben von den beiden Salinen liegt das Kurhaus am Rheingrafenstein mit dem Kurpark. Nördlich davon befindet sich der Goetheplatz, an welchem sich Wohnnutzung sowie Hotelnutzung anschließen.



Abb. 12: Handfähre über die Nahe



Abb. 13: Paracelsus-Klinik



Abb. 14: Grundmauern des Gradierwerkes



Abb. 15: Gradierwerk



Darstellung: FIRU mbH, 2017.

Am und unter dem Goetheplatz befindet sich eine Tiefgarage, in Richtung Nahe die ehemalige Goetheklinik, welche mittlerweile als Wohngebäude genutzt wird und im Osten das Haumann's Hotel am Park. Darauf folgt weiter im Osten eine denkmalgeschützte Kirche, welche mittlerweile als Bücherei genutzt wird. Im Norden entlang der Nahestraße und des Kapitän-Lorenz-Ufers befindet sich hauptsächlich Wohnbebauung.

Abb. 16: Wohnbebauung Nahestraße



Abb. 17: Wohnbebauung Kapitän-Lorenz-Ufer



Darstellung: FIRU mbH, 2017.

Der westliche Teil des potenziellen Erweiterungsgebietes wird überwiegend zum Wohnen genutzt. Zwischen Bäderweg und Rheingrafenstraße sind außerdem drei Hotels und ein Restaurant ansässig. Südlich der Berliner Straße befindet sich die Geriatriische Fachklinik Rheinhessen-Nahe. Weiter östlich schließt eine Fläche mit gemischter Nutzung an, welche zum innerstädtischen Kern von Bad Münster gehört.

Erweiterungsgebiet hauptsächlich Wohnnutzung



Hier finden sich zwei weitere Pensionen für Kurgäste sowie diverse Gastronomiebetriebe und einige Gebäude mit Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen welche teilweise im Sinne vertikaler Mischnutzung Wohnungen in den oberen Stockwerken aufweisen. Zum potentiellen Erweiterungsgebiet gehört außerdem die Herthakuna-Anlage auf der anderen Seite der Nahe. Hierbei handelt es sich um eine Parkanlage, an die westlich einige Kleingärten sowie ein Appartement und ein Weinhotel anschließen.

Abb. 18: Potentielle Erweiterungsfläche westlich des Kernuntersuchungsgebiets



Abb. 19: Potentielle Erweiterungsfläche westlich des Kernuntersuchungsgebiets



Darstellung: FIRU mbH, 2017

Ortsbildprägende Leerstände

Die Leerstandsproblematik innerhalb des Untersuchungsgebiets fokussiert sich hauptsächlich auf größere, ortsbildprägende Leerstände. Dies sind zum einen die ehemalige Fachklinik für Herz-Kreislauf-Krankheiten an der Ecke Rheingrafenstraße und Kurhausstraße, sowie der nördliche Teil der Paracelsus-Rotenfelsklinik, welche beide allein aufgrund ihrer Ausmaße und der zentralen Lage im Ort eine immense Bedeutung entfalten. Ebenfalls von Leerstand betroffen ist das Hallenbad. Darüber hinaus ist auch der Leerstand des ehemaligen Hotels, Kurhausstraße 10 auf Grund seiner Größe zu nennen.

Abb. 20: (Teil)Leerstand Paracelsus Klinik II



Abb. 21: Leerstehendes ehem. Hotel



Darstellung: FIRU mbH, 2017

Weitere Leerstände befinden sich in derselben Straße in Hausnummer 41 und 41 a und b, einer denkmalgeschützten Villa mit Nebengebäude und in Nummer 4 und 8 des Kapitän-Lorenz-Ufers. Teilleerstände in der Erdgeschosszone wurden lediglich vereinzelt an der Berliner Straße aufgenommen. Es handelt sich hierbei um leerstehende Ladenlokale. Ein zusammenhängender Problembereich mit Hinweis auf struk-



turelle Probleme kann in den Bereichen allerdings nicht festgestellt werden. Gleiches gilt für Wohngebäude- und Wohnungsleerstände, die sich ebenfalls nur vereinzelt im Untersuchungsbereich finden.

Abb. 22: Leerstand ehem. LVA-Klinik



Darstellung: FIRU mbH, 2017.

Abb. 23: Leerstand Hallenbad



2.4.4 Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich mehrere öffentliche Freiräume. Hierbei handelt es sich neben Kurpark I und II um den Bienengarten, den Goetheplatz sowie die Fußgängerzone in der Kurhausstraße.

Vielzahl öffentlicher Freiräume

Der Goetheplatz ist ein großer öffentlicher Raum innerhalb des Untersuchungsgebietes. Dessen Gestaltung setzt sich aus runden und rechteckigen Pflanzelementen und mehreren Sitzgelegenheiten zusammen, weist jedoch deutliche Defizite auf. Die Möblierung sowie der Bodenbelag sind deutlich in die Jahre gekommen. Zudem ist ebenfalls eine vernachlässigte Pflege festzustellen und die Tiefgarage, deren offenes Parkdeck vom Platz einsehbar ist, beeinträchtigt hinzukommend dessen Ästhetik. Der Platzbereich verfügt über keine Aufenthaltsqualität und erfüllt keine Funktion als „zentraler Treffpunkt“ im Untersuchungsgebiet. Demnach sind der Zustand und die Aufenthaltsqualität verbesserungswürdig. Als positiver Aspekt ist die ehrenamtliche Arbeit des Vereins „Schönes Bad Münster-Eberburg“ zu nennen, der sich um die Gestaltung einiger Beete kümmert und somit für ein verbessertes Erscheinungsbild sorgt.

Sanierungsbedarf Goetheplatz

Abb. 24: Goetheplatz



Abb. 25: Goetheplatz



Darstellung: FIRU mbH, 2017.



Die Kurhausstraße hat die Funktion einer kleinen Fußgängerzone entlang des Kurpark I, die durch mehrere runde Pflanzenbeete sowie große Bäume gekennzeichnet ist. Zudem gibt es ebenfalls eine große Anzahl an Sitzgelegenheiten. Der Bodenbelag und die Möblierung entsprechen nicht mehr einer zeitgemäßen Gestaltung. Des Weiteren ist die Asphaltdecke in der westlichen Kurhausstraße beschädigt. Der Zustand der Fußgängerzone ist insofern ebenfalls verbesserungswürdig. Die Bepflanzung und Pflege der Beete durch den ehrenamtlichen Verein, führen jedoch zu einem verbesserten Erscheinungsbild und steigern gleichzeitig die Aufenthaltsqualität.

Platzbereich Bienengarten

Hinter dem denkmalgeschützten Gebäude Nahestr. 21 befindet sich der etwas versteckt liegende Platzbereich Bienengarten. Der Platz ist von zwei Seiten über einen kleinen Fußweg zugänglich, der jedoch keine Beschilderung vorweist. Die veraltete Möblierung und der in die Jahre gekommene Bodenbelag sowie eine vernachlässigte Pflege der Begrünung und eines Outdoor-Schachbretts vermitteln ebenfalls einen negativen Gesamteindruck.

Abb. 26: Platzbereich Bienengarten



Abb. 27: Platzbereich Bienengarten



Darstellung: FIRU mbH, 2017.

Im Süden, beginnend am Nahe-Ufer, erstrecken sich weitläufige Grünflächen welche als Kurpark genutzt werden und einen Großteil des Untersuchungsgebietes einnehmen. Dabei hervorzuheben sind der Kurpark I und II, die die größten zusammenhängenden Grünbereiche darstellen. Sie sind beide öffentlich zugänglich.

Fehlende Raumkante

Der Kurpark I erstreckt sich zwischen Kur- und Kurmittelhause und wird von der sich noch in Gebrauch befindlichen Saline sowie der Grundmauer des zurück gebauten Gradierwerks begrenzt. Durch den Rückbau fehlt die Raumkante des denkmalgeschützten Ensembles im Kurpark. Zudem gehen von den Überresten des Gradierwerks Ost deutliche Gestaltungsmängel aus, die die Aufenthaltsqualität des angrenzenden Bereichs erheblich beeinträchtigt.



Abb. 28: Grundmauern des Gradierwerks



Abb. 29: Kurpark



Darstellung: FIRU mbH, 2017

Die vorhandenen Parkeingänge sind größtenteils schlecht wahrnehmbar und sehr unauffällig gestaltet. Dies gilt vor allem für den Haupteingang, der sich neben dem Kurhaus befindet und nicht als solcher wahrgenommen wird. Der Eingang in den Park von der Naheseite her am Kurpavillon erweist sich als unästhetisch, altmodisch und durch die Barriere des Ganges zwischen Kurmittelhaus und Pavillon als unpraktisch.

Parkeingänge schlecht ersichtlich

Der erste Eindruck, den ein Besucher vom Kurpark bekommt, erweckt ein negatives und wenig ansprechendes Bild. Die Beleuchtung sowie die Möblierung des Kurpark I sind nicht mehr zeitgemäß und befinden sich in keinem guten Zustand. So sind insbesondere absplitternder Lack und Holz sowie verblichene Farben an Lampen und Bänken festzustellen. Dies erzeugt einen vernachlässigten Eindruck. Der Zustand der kleinen Brunnenanlage ist ebenfalls verbesserungswürdig. Diese könnte in gutem Zustand ein Highlight des Kurparks darstellen. Die Gestalt- und Aufenthaltsqualität befindet sich in durchschnittlichem Zustand, wenngleich auch hier Verbesserungsmöglichkeiten im Sinne einer ganzheitlichen zeitgemäßen Gestaltung vorhanden sind.

Als problematisch ist die bereits beschriebene Zugangssituation einzustufen, dabei insbesondere der Kurpavillon mit der Verbindung zum Kurmittelhaus, wodurch eine Trennwirkung zum dahintergelegenen Naheufer erzeugt wird und eine direkte Verbindung zum Fluss nicht gegeben ist.

Abb. 30: Brunnenanlage im Kurpark



Abb. 31: Eingang zum Park am Kurpavillon



Darstellung: FIRU mbH, 2017



Abb. 32: Möblierung des Kurparks



Abb. 33: Beleuchtung



Darstellung: FIRU mbH, 2017.

*Funktionslose Grünflächen
und Gestaltungsmängel
der Parkanlage*

Der Kurpark II weist die größten Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet auf und erstreckt sich entlang des Naheufers. Einen Parkeingang stellt der Eisweg neben dem Mineral Thermal Freibad dar, der als Zubringer zum Park dient, jedoch schlecht ersichtlich und sehr unauffällig ist. Die Parkanlage wird von dem Salinenteich durchflossen, an dem sich vereinzelt Sitzmöglichkeiten anbieten. Zudem sind eine Kneippanlage sowie ein altes, sich in schlechtem Zustand befindlichen, Wasserrad vorhanden, das jedoch von der umliegenden Grünfläche bewachsen und nicht zugänglich ist. Die weitläufigen Grünflächen sind als weitgehend funktionslos zu identifizieren. Der Zustand der Parkanlage weist zudem in weiten Bereichen Gestaltungsmängel auf.

Abb. 34: Grünfläche des Kurpark II



Abb. 35: Grünfläche des Kurpark II



Darstellung: FIRU mbH, 2017.

Zu nennen ist hier der vernachlässigte Zustand und die unzureichende Pflege der Wege als auch des damit einhergehenden Bewuchses (entlang des Naheufers). Weiterhin ist die Wegeführung sehr unübersichtlich und folgt keinem erkennbaren Konzept. Durch den starken Bewuchs vor dem Naheufer entsteht eine Trennwirkung, die die Aufenthaltsqualität mindert und eine erschwerte Zugänglichkeit zum Wasser mit sich bringt. Zudem wird die Sichtbeziehung zum Rheingrafenstein erschwert. Die Möblierung (Bänken, Lampen, Mülleimer, etc.) befinden sich ebenfalls in einem sehr schlechten Zustand und sollten ausgetauscht werden.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Nahe liegt das sogenannte Huttental. Dieses ist über eine historische Handfähre zu erreichen und stellt den Ausgangspunkt zu einer Reihe von Wanderwegen dar, welche zurzeit jedoch teilweise gesperrt sind.



Darüber hinaus befinden sich an dieser Stelle mit dem Knüppchentheater und dem Märchenhain Angebote für kleinere Kinder. Insgesamt handelt es sich jedoch zum Großteil um eine ungenutzte Freifläche, die wenig gepflegt erscheint. Dennoch stellt dieser Bereich insbesondere für junge Familien aber auch für den Tourismus ein großes Potential dar.

Die öffentliche Grünfläche hinter und neben dem nicht mehr betriebenen Hallenbad verfügt ebenfalls über keine Funktion. Die benachbarten Sitzgelegenheiten mit Blick auf das Naheufer weisen aufgrund einer unzureichenden Pflege und starkem Bewuchs Gestaltungsmängel auf.

*Weitere funktionslose
Grünflächen*

Eine straßenbegleitende Begrünung mit mehreren Sitzmöglichkeiten befindet sich entlang des Kapitän-Lorenz-Ufers als auch in dem möglichen Erweiterungsgebiet entlang des alten Salinenwegs. Bei letzterem ist eine unzureichende Pflege und Bewuchs des Fußweges zu nennen.

Innerhalb des Erweiterungsgebietes befindet sich eine ungenutzte, private Grünfläche an der Ecke Berliner Straße/Rheingrafenstraße. In der Kurhausstraße, gegenüberliegend vom Kurhaus, befindet sich ein Leerstand mit einer dazugehörigen privaten Grünfläche, die nicht mehr gepflegt wird und deren Zustand als mangelhaft einzustufen ist. Das negative Erscheinungsbild stört übergreifend die Aufenthaltsqualität der Fußgängerzone.

Das zweite mögliche Erweiterungsgebiet besteht aus öffentlichen Grünflächen sowie mehreren Kleingärten, die privat betrieben werden. Die weitläufige Grünfläche ist als funktionslos zu beschreiben und verfügt über mehrere Sitzgelegenheiten. Der Zustand, die Gestalt- und Aufenthaltsqualität sind als ordentlich zu deklarieren.

Insgesamt herrschen an mehreren Orten im öffentlichen Raum des Untersuchungsgebietes Mängel was die Barrierefreiheit der Ein- und Zugänge betrifft. So macht es eine Treppe als Aufgang zum öffentlichen Platz Bienengarten Rollstuhlfahrern unmöglich diesen zu erreichen. Das Kurmittelhaus verfügte ursprünglich über einen Aufzug und könnte durch einen Wiedereinbau barrierefrei gestaltet werden. Der Eingang zum dem historischen Gebäude auf der Seite der Nahe ist ebenfalls nicht barrierefrei, ebenso wie der Weg zum Kurpark gegenüber des Kurmittelhauses, wo einige Stufen überwunden werden müssen, um in den Park zu gelangen. Gleiches gilt für den Eingang zum Kurpark am Kurhaus, welcher eine bedeutende Verbindungsachse und Öffnung zum Kern des Kurgebietes hin darstellt. An der Promenade am Kapitän-Lorenz-Ufer, welche einen wichtigen Aussichtspunkt auf die Nahe und den Rheingrafenstein bildet, herrschen durch einen unebenen Bodenbelag schlechte Verhältnisse für mobilitätseingeschränkte Menschen.

Barrierefreiheit



Abb. 36: Parkeingang am Kurhaus



Abb. 37: Parkeingang am Kurmittelhaus



Darstellung: FIRU mbH, 2017.

2.4.5 Stadtbild

Ortsbildprägende Gebäude

Die Stadtgestalt wird maßgebend durch sogenannte „ortsbildprägende Gebäude“ beeinflusst, d.h. Gebäude, die das Ortsbild in einer bestimmten Art und Weise positiv oder negativ prägen und die Wirkung desselbigen maßgeblich beeinflussen. Die prägende Wirkung kann die Gestaltung, Funktion oder auch die historische Bedeutung der Gebäude umfassen. Bei der Betrachtung der ortsbildprägenden Gebäude im Untersuchungsgebiet wird deutlich, dass es sich größtenteils um medizinische Kliniken, Hotelbetriebe oder Gebäude handelt, die die Funktion des Kuraspektes erfüllen.

Kurmittelhaus mit besonderer Architektur

Besonders hervorzuheben ist das Kurmittelhaus, das aufgrund seiner besonderen Architektur und der historischen Bedeutung eine große prägende Wirkung auf das Ortsbild einnimmt und dieses in großem Maße positiv beeinflusst. Eine ebenfalls positive Wirkung geht von dem gegenüberliegenden Kurhaus aus, das erst kürzlich rundum restauriert wurde. Das Gebäude in der Nahestraße 21 hat ein historisches Erscheinungsbild und steht unter Denkmalschutz. Mit dem dazugehörigen alten Kirchturm und der attraktiven Gestaltung strahlt es eine positive Wirkung auf die umliegende Bebauung aus.

Abb. 38: Kurmittelhaus



Abb. 39: Nahestraße 21



Darstellung: FIRU mbH, 2017.

Ortsbildprägende Leerstände

In negativer Weise das Ortsbild prägend ist der größte Gebäudekomplex im Untersuchungsgebiet zu nennen, bei dem es sich um einen Leerstand (ehemalige Fachklinik für Herz- und Kreislaufkrankheiten) handelt. Das Gebäude in der Kurhausstraße prägt den umliegenden Bereich aufgrund seiner enormen Größe und seinem fortgeschrit-



tenen Verfall. Dies hat negative Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität der umliegenden Bereiche zur Folge.

Ebenfalls ihre Umgebung in negativer Weise prägend sind die Geriatriische Fachklinik (Berliner Straße) sowie die Paracelsus-Rotenfels Klinik, das Apartmenthaus am Kurpark (Kurhausstraße) und der Wohnblock am Goetheplatz wahrgenommen worden. Aufgrund ihrer veralteten Gestalt und ihrer Geschosshöhe im Vergleich zur umliegenden Bebauung strahlen die Gebäude eine negative Wirkung auf ihr Umfeld aus. Hinzukommend wird das Stadtbild beeinträchtigt durch das Mehrfamilienhaus Kurhausstraße 11 und dessen private Erschließung, welches die Sichtachse vom Goetheplatz hin zur Nahe versperrt und eine attraktive und offene Wegeverbindung zwischen dem Goetheplatz und den touristischen Anziehungspunkten des noch zu sanierenden Gradierwerks Ost, des Kurparks und der Nahe-Promenade verhindern.

2.4.6 Verkehr

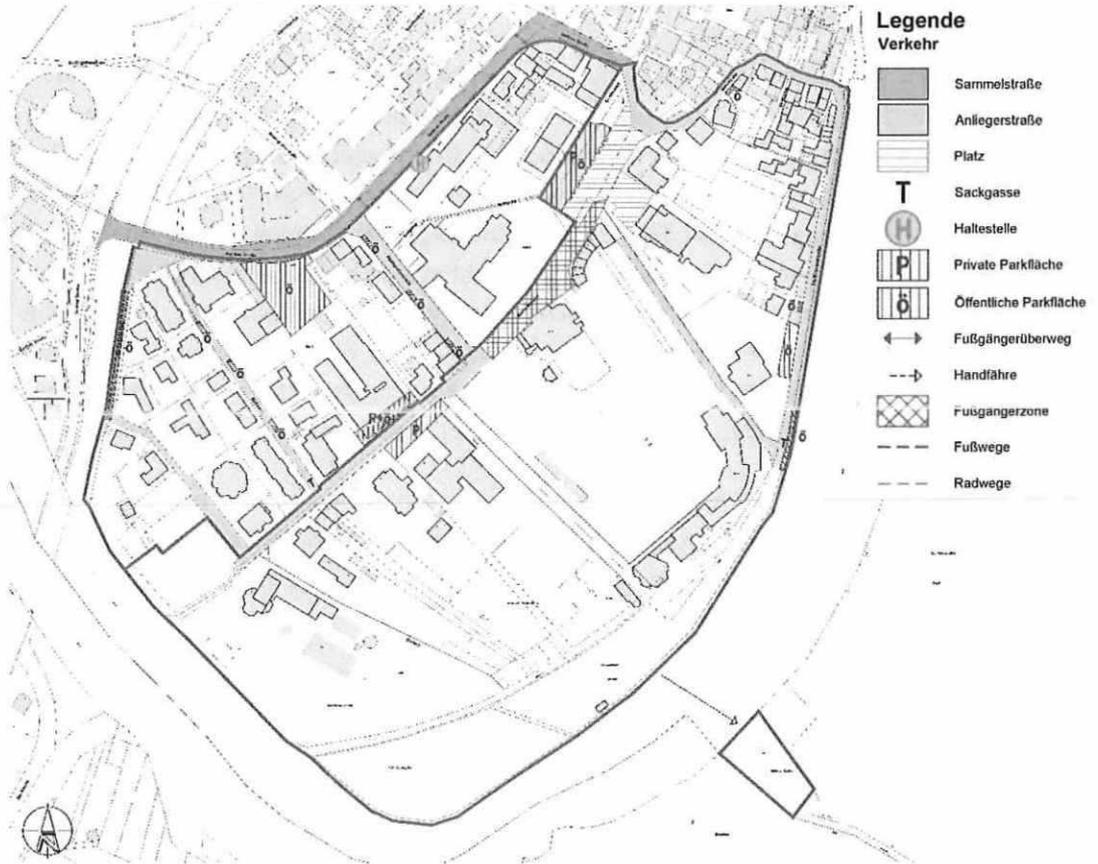
Das Untersuchungsgebiet weist insgesamt eine gute verkehrstechnische Erschließung auf. Dabei ist diese sowohl im Bereich des motorisierten Individualverkehrs, als auch des Schienenverkehrs als gut zu bezeichnen.

Grundsätzlich gute verkehrstechnische Erschließung

Die Bundesstraße 48 verläuft von Südwesten nach Nordosten entlang des Untersuchungsgebietes, sowie der potentiellen Erweiterungsfläche. Die zweite mögliche Erweiterungsfläche, auf der anderen Naheseite ist ebenfalls an die genannte Bundesstraße angebunden. Dadurch kann zum einen Bad Kreuznach und über die anschließende Bundesstraße 41 die Bundesautobahn 61 erreicht werden, wodurch Anschluss nach Norden in Richtung Koblenz und in südlicher Richtung nach Ludwigshafen besteht. Die Bundesstraße 48 verläuft im Norden weiter nach Bingen. In südlicher Richtung wird der Donnersbergkreis erreicht.



Abb. 40: Verkehrstechnische Erschließung



Darstellung: FIRU mbH, 2017

Überregionale Schienenverbindungen

Darüber hinaus befindet sich nördlich des ursprünglichen Untersuchungsgebiets der Bahnhof Bad Münster am Stein-Eberburgs. Hier verlaufen zwei Schienenverbindungen. Zum einen kann nach Norden Bad Kreuznach und außerdem ohne Umstieg Mainz erreicht werden, wodurch der Anschluss in das Rhein-Main-Gebiet realisiert wird. Nach Süden ist ein Anschluss durch die sogenannte Alsenzalbahn in den Donnersbergkreis bis nach Kaiserslautern gegeben. Außerdem ist über den Bahnhof in Bad Münster am Stein-Eberburg mit dem Regionalexpress Saarbrücken ohne Umstieg zu erreichen.

Parksituation im Untersuchungsgebiet

Die Bundesstraße 48 beziehungsweise die Berliner Straße bildet die Grenze zum Untersuchungsgebiet. Das Plangebiet ist durch Anliegerstraßen wie zum Beispiel das Kapitän-Lorenz-Ufer oder dem Bäderweg, die zum Teil in einer Sackgasse enden gekennzeichnet. Zentral im Plangebiet gelegen, befindet sich eine Fußgängerzone (Kurhausstraße). Der ruhende Verkehr konzentriert sich auf das Kapitän-Lorenz-Ufer, den alten Salinenweg, die Tiefgarage am Goetheplatz und den öffentlichen Parkplatz in der Berliner Straße. Die genannten Parkplätze befinden sich alle in öffentlicher Hand. Weitere öffentliche Parkmöglichkeiten sind vereinzelt in der Rheingrafenstraße und dem Bäderweg vorhanden.



Abb. 41: Parkplatz Berliner Straße



Abb. 42: Tiefgarage Goetheplatz



Abb. 43: Ruhender Verkehr Rheingrafenstraße



Abb. 44: Haltestelle an der Berliner Straße



Darstellung: FIRU mbH, 2017

Die als privat beziehungsweise halböffentlich aufgenommenen Stellplätze befinden sich in der Kurhausstraße vor der Paracelsus-Rotenfelsklinik und auf dem Parkdeck der Tiefgarage am Goetheplatz. Das Fußwegenetz im Plangebiet ist gut ausgebaut und es bestehen direkte Wegeverbindungen in alle Richtungen. In der Berliner Straße gibt es zwei versetzte Zebrastreifen zur Überquerung der stark befahrenen Straße. Ebenfalls in der Berliner Straße ist die ÖPNV Haltestelle Bad Münster am Stein Mitte, die von den Buslinien 201 Fahrtrichtung Salinental/Bad Kreuznach Bahnhof/ Im Ellenfeld, 222 Richtung Ebernburg/Feilbingert/Hallgarten(Niedermorschel)und 242 Richtung Bad Kreuznach/Weinsheim/Bockenau/Winterbach angefahren wird. Die Linie 201 fährt täglich jede halbe Stunde, die Linie 222 viermal am Tag und die Linie 201 zweimal am Tag. Die Haltestelle befindet sich in einem maroden Zustand und wird nicht den Ansprüchen der Barrierefreiheit gerecht, die sich insbesondere im Hinblick auf die direkte Lage zu einer Fachklinik ergeben.

2.4.7 Baustruktur und Bausubstanz

Die Baustruktur im Untersuchungsgebiet lässt sich insgesamt als eine aufgelockerte Bebauung beschreiben. Lediglich der Wohnbereich um das Kapitän-Lorenz-Ufer und die Nahestraße weisen eine dichte und größtenteils geschlossene Bauweise auf, die sich in Richtung Goetheplatz jedoch wieder auflockert. Es handelt sich hierbei überwiegend um Einfamilienhäuser mit zwei bis drei Geschossen und Dachgeschoss. Auf-



fällig sind die verwinkelten Grundstücke sowie die vereinzelt vorhandenen Innenhöfe.

Im möglichen Erweiterungsgebiet ist eine aufgelockerte Bauweise vorhanden, die sich überwiegend aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern mit zwei bis drei Geschossen mit Dachgeschossen zusammensetzt. Fast alle Wohnhäuser verfügen über einen dazugehörigen Garten.

Eine vorwiegend geöffnete Bauweise lässt sich im Kurpark I und II definieren. Hier sind nur wenige Gebäude vorhanden mit jeweils ein bis zwei Geschossen. Betrachtet man das gesamte Untersuchungsgebiet, einschließlich des Erweiterungsgebietes, zentrieren sich im Zentrum die größten Gebäudekomplexe mit einer Geschosshöhe von vier bis hin zu acht Geschossen. Es handelt sich hierbei um medizinische Fachkliniken, den Leerstand der ehemaligen Fachklinik für Herz- und Kreislaufkrankheiten, Beherbergungseinrichtungen und den Wohnblock am Goetheplatz.

Das Untersuchungsgebiet lässt sich grob in drei unterschiedliche Strukturbereiche unterteilen:

Wohnbebauung Kapitän-Lorenz-Ufer/Nahestraße/Kurhausstraße

Der nord-östlich liegende Bereich ist vorwiegend als Wohngebiet zu identifizieren. Das Kapitän-Lorenz-Ufer wird von einer dichten Baustruktur geprägt. Hinter der geschlossenen Wohnreihe befinden sich private Freiflächen. Bei den Wohngebäuden handelt es sich sowohl um eine neuere Bebauung als auch um eine kleinteilige, historische Bebauung. Die Gebäude haben überwiegend zwei bis drei Geschosse mit Dachgeschoss. In diesem Gebiet sind lediglich zwei Leerstände vorhanden.

Mischgebiet Berliner Straße/Kurhausstraße/Alter Salinenweg (Erweiterungsgebiet)

Dieser Bereich setzt sich insgesamt aus einer großteiligen und aufgelockerten Mischbebauung zusammen, die die Funktionen Wohnen, Tourismus, Kur, Dienstleistung, Soziales und Gastronomie umfasst. Die unterschiedlichen Nutzungen liegen relativ verstreut im Erweiterungsgebiet und lassen keine Zuordnung von klaren Nutzungsbereichen zu. Lediglich im westlichen Teil des Erweiterungsgebiets konzentriert sich eine aufgelockerte Wohnbebauung mit privaten Freiflächen. Es handelt sich um Einfamilienhäuser mit ein bis drei Geschossen und Mehrfamilienhäuser mit drei bis vier Geschossen. Darunter befinden sich ebenfalls zwei Hotels, eine Pension als auch ein Gastronomiebetrieb. Diese Gebäude reichen von einer Geschosshöhe von drei bis hin zu sieben. Im nördlichen Teil des Bereichs befinden sich ortsbildprägende Gebäude wie die Geriatrie Fachklinik Rheinhessen-Nahe und der Leerstand der ehemaligen Fachklinik für Herz-Kreislauf-Krankheiten. In Richtung Norden verdichtet sich die heterogene Bauweise und wird durch die Nutzungen Gastronomie, Dienstleistung im Erdgeschoss und Pensionen gekennzeichnet.

Städtische Grünfläche/Kleingarten/Freizeit/Kur



Dieser Teilbereich nimmt die größte Fläche im gesamten Plangebiet ein. Er befindet sich südlich im Untersuchungsgebiet und ist als städtische Grünfläche zu identifizieren. Nördlich der Grünfläche schließt eine aufgelockerte Bebauung an, die sich aus dem Schwimmbad, einer geschlossenen Wohnhausreihe mit einer Pension, zwei Altbauvillen, einem Mehrfamilienhaus und der Paracelsus Rotenfelsklinik zusammensetzt. Die Bebauung ist als sehr heterogen zu bezeichnen und setzt sich aus sehr unterschiedlichen Bauweisen und Geschossen zusammen. Nördlich des Kurmittelhauses befinden sich das Kurhaus (Gastronomie), sowie ein Gebäude mit Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoss. Das historische Kurmittelhaus selbst, welches den Mittelpunkt des Kurgebietes darstellt, ist äußerlich in einem guten Zustand bedarf aber einer grundlegenden energetischen Sanierung. Bei den städtischen Grünflächen handelt es sich um den Kurpark I und II, die Kleingärten und die städtische Grünfläche im Erweiterungsgebiet. Das Kurmittelhaus prägt diesen Teilbereich und nimmt die Funktion eines ortsbildprägenden Gebäudes ein.

Es lässt sich feststellen, dass im gesamten Untersuchungsgebiet kaum eindeutige Strukturbereiche zu identifizieren sind, aufgrund der zerstreuten Ansiedlung der unterschiedlichen Nutzungen.

Abb. 45: Abgrenzung Strukturbereiche



Darstellung: FIRU mbH, 2017



Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte im Rahmen der Ortsbegehung im Juni 2017 nach Augenschein und stellt eine Momentaufnahme des von außen sichtbaren Gebäudezustandes dar. Im Allgemeinen lassen sich daraus Rückschlüsse auf den Gesamtzustand des Gebäudes bzw. Teilbereiches ziehen, im Einzelfall kann dies jedoch abweichen. Mehrheitlich nicht bewertet wurden Nebengebäude sowie nicht zugängliche Gebäude.

Zentrale Merkmale bei der Bewertung des Gebäudezustandes stellen die Fassade, das Dach sowie die Fenster dar. Das Bewertungsschema ist im nachfolgendem Schema, sowie den nachfolgenden Bildbeispielen dargestellt.

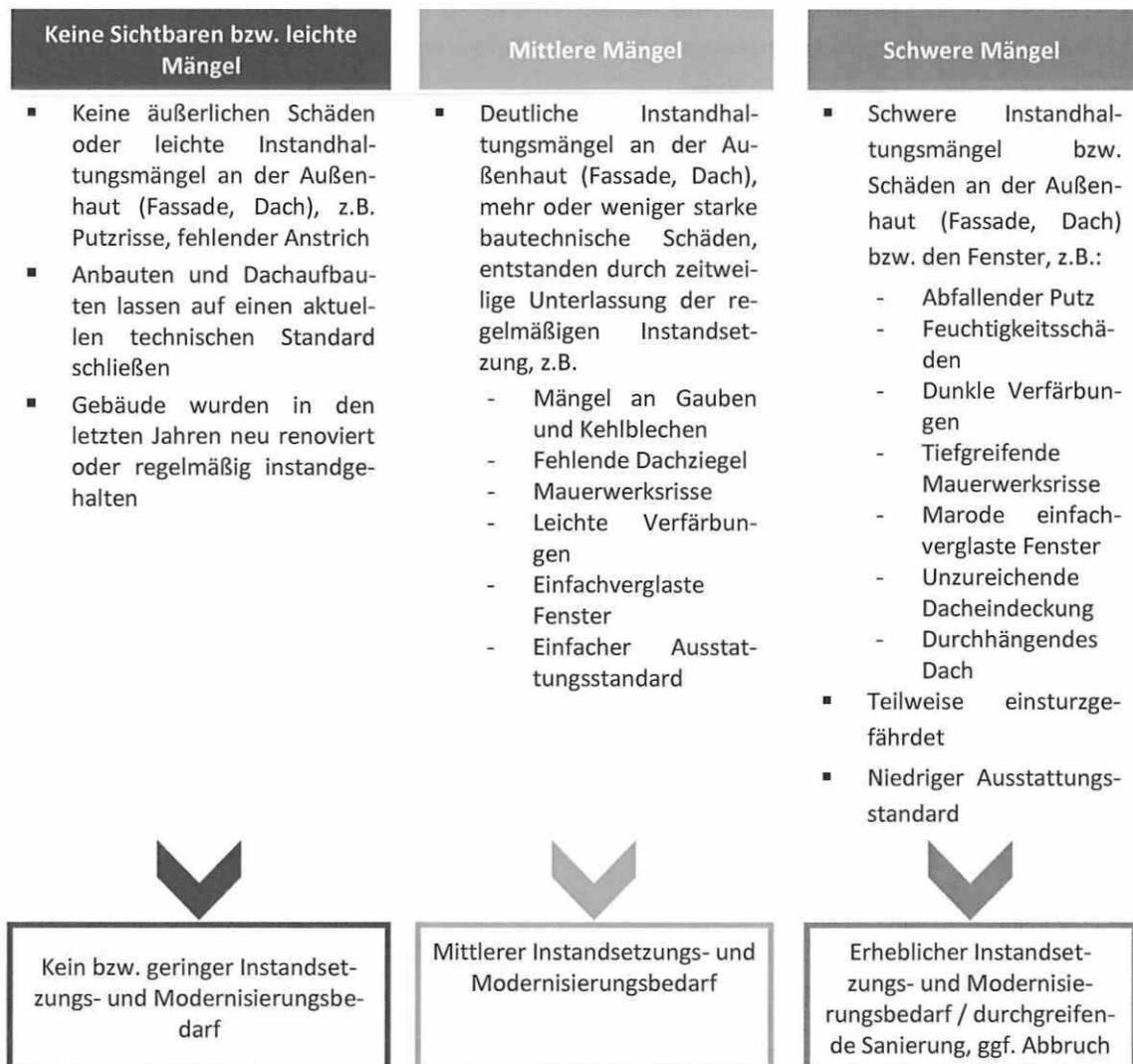




Abb. 46: Beispiele für die Erhebungssystematik der baulichen Mängel



Keine sichtbaren bzw. leichte Mängel

Mittlere Mängel

Schwere Mängel

Darstellung: FIRU mbH, 2017.

Im Rahmen der in der Bestandsaufnahme der Bausubstanz und des Gebäudezustandes erhobenen knapp 90 Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet wurden weit mehr als die Hälfte der Gebäude (ca. 69%) mit **keinen sichtbaren oder leichten Mängeln** eingestuft und befinden sich demnach in einem guten Gebäudezustand. Die Gebäude sind in der Regel nicht sanierungsbedürftig und bedürfen lediglich einer regelmäßigen Bauunterhaltung. Eine Dringlichkeit ist somit nicht gegeben.

Für circa 25% der Gebäude im Untersuchungsgebiet wird der Zustand bzw. der Sanierungs- und Renovierungsbedarf als **mittel** eingestuft. Daraus ist abzuleiten, dass ein mittlerer Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf notwendig ist, d.h. dass für einen langfristigen Gebäudeerhalt und eine ökonomische Gebäudebewirtschaftung zukünftig die Notwendigkeit besteht, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Die Mängel können oft nur durch umfängliche Maßnahmen beseitigt werden. Eine Beurteilung der Wohnungszuschnitte, der Zuschnitte der gewerblichen Nutzungen sowie der Ausstattung im Gebäudeinneren bleibt hierbei jedoch außer Betracht.

Circa 6 % der Gebäude im Untersuchungsbereich wurden mit **schweren Mängeln** eingestuft. Demnach besteht ein erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf, eine durchgreifende Sanierung ist erforderlich und gegebenenfalls ist im Einzelfall ein Abbruch des Gebäudes notwendig. Bei den Mängeln handelte es sich größtenteils um Mauerwerksrisse und Verfärbungen der Fassade. Unter den Gebäuden die mit schweren Mängeln eingestuft wurden, handelte es sich zum einen um den Leerstand in der Kurhausstraße, gegenüberliegend vom Kurhaus, der aufgrund seiner Größe und der damit verbundenen räumlichen Wirkung ein enormes Gewicht einnimmt. Ein weiteres leerstehendes Gebäude ist das ehemalige Hallenbad.

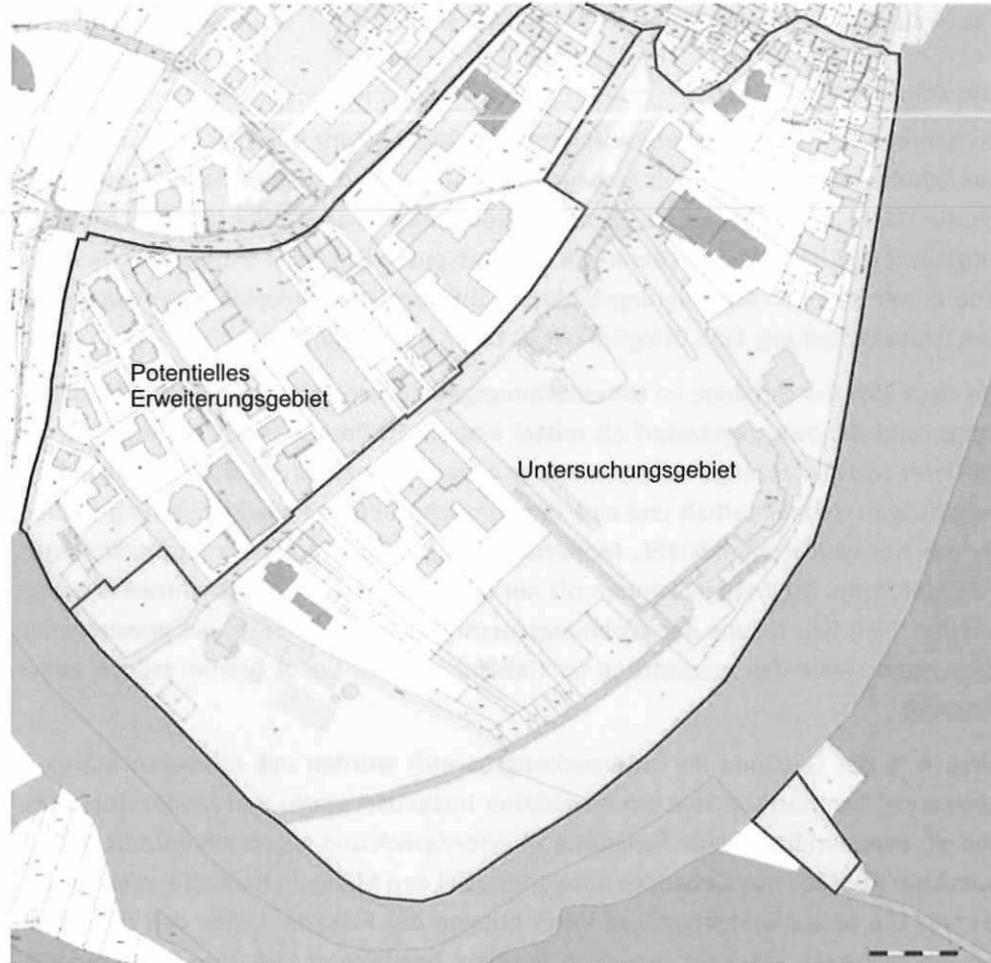
2.4.8 Eigentümerstruktur

Bei Betrachtung der Eigentümerstruktur lässt sich feststellen, dass die Stadt Bad Kreuznach vorwiegend im Besitz der kurbezogenen Gebäude und Grundstücke ist. Dazu zählen das Kurmittelhaus, das Kurhaus und die dazugehörigen Kurparks I und II. Für das Kurmittelhaus besteht jedoch ein Erbbaurechtsvertrag. Ebenfalls in städtischem Eigentum befinden sich die Boule-Anlage, die brachliegende Minigolf-Anlage und das Mineral-Thermal-Freibad. Die öffentlichen Plätze Goetheplatz und Bienen-



garten, sowie der öffentlichen Parkplatz in der Berlinerstraße liegen ebenfalls in städtischer Hand. Das leerstehende Hallenbad sowie das Gebäude mit Dienstleistung, Gastronomie und Handel im Erdgeschoss in der Kurhausstraße/am Goetheplatz befinden sich ebenfalls im Besitz der Stadt Bad Kreuznach. Darüber hinaus gilt gleiches für die innerörtlichen Straßen. Die Wohngebiete im Norden und Westen des Untersuchungsgebiets, sowie verschiedene Hotels und gastronomisch genutzte Gebäude sind größtenteils im Privateigentum.

Abb. 47: Städtische Grundstücke (gelb markiert) im Untersuchungsgebiet



Darstellung: FIRU mbH, 2017

2.4.9 Naturschutz

In und vor allem um das Untersuchungsgebiet, sowie die potentiellen Erweiterungsgebiete befinden sich verschiedene Schutz-, sowie Überschwemmungsgebiete. Auf diese wird im Folgenden näher eingegangen.

Vogelschutzgebiet Nahetal

Das Vogelschutzgebiet erstreckt sich entlang des Naheufers im Untersuchungsgebiet und deckt das gesamte Flurstück „Aufm Sandbuckel“ (Kurpark II) ab. Das Untersuchungsgebiet auf der gegenüberliegenden Flussseite fällt ebenfalls unter das Vogelschutzgebiet.



FFH-Gebiet Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach

Das gesamte Naheufer im Untersuchungsbereich als auch das Flurstück „Aufm Sandbuckel“ des Kurparks II werden von einem FFH-Schutzgebiet überdeckt. Das Untersuchungsgebiet auf der gegenüberliegenden Flussseite fällt ebenfalls darunter.

Naturschutzgebiet Gans und Rheingrafenstein

Im Untersuchungsgebiet fällt das gesamte Naheufer und ein Teilbereich des Kurparks II (Flurstück „Aufm Sandbuckel“) unter das Naturschutzgebiet Gans und Rheingrafenstein. Davon ausgenommen ist das Untersuchungsgebiet auf dem gegenüberliegenden Naheufer.

Für die weitere Vorgehensweise hinsichtlich der Zielfindung und Maßnahmenplanung könnten folgende Verbote zu Problemlagen führen:

- bauliche Anlagen aller Art zu errichten, auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen,
- Neu- oder Ausbaumaßnahmen im Straßen- und Wegebau durchzuführen,
- Inschriften, Plakate, Bild- oder Schrifttafeln anzubringen oder aufzustellen, soweit sie nicht auf den Schutz des Gebietes hinweisen,
- Stellplätze, Parkplätze sowie Sport-, Spiel-, Zelt-, Bade- oder Campingplätze anzulegen oder zu erweitern,
- Landschaftsbestandteile wie Feldgehölze, Baumgruppen, Einzelbäume oder Schilf- und Riedbestände zu beseitigen oder zu beschädigen,
- wildwachsende Pflanzen aller Art zu entfernen, abzubrennen oder zu beschädigen

Zudem sind folgende Handlungen im Naturschutzgebiet ohne Genehmigung der Landespflegebehörde verboten:

- die Uferzonen der Nahe durch ihre Begradigung, Befestigung und Verbau einschließlich der Vegetationsstruktur zu verändern,
- wasserbauliche Maßnahmen, wie Abbaggern von Kies- und Schotterflächen im Bereich des Flussbettes durchzuführen,
- Flachwasserzonen zu beseitigen oder Steilufer zu errichten,
- Böschungs- und Stützmauern an Bauwerken oder Straßen im ufernahen Bereich zu verfugen oder zu vermauern

Naturpark Soonwald-Nahe

Das gesamte Untersuchungsgebiet als auch die beiden möglichen Erweiterungsgebiete liegen in dem Naturpark Soonwald-Nahe. Demnach gilt auch die Landesverordnung über den „Naturpark Soonwald-Nahe“ für den Untersuchungsbereich. Im Hinblick auf die Relevanz für den weiteren Verlauf der Zielfindung und Maßnahmenplanung des Untersuchungsgebietes, ist es festzuhalten, dass folgende Ausnahmen für die Schutzbestimmungen des Naturparks gelten:



- In einem Raumordnungsplan als Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes festgelegte Funktionen und Nutzungen; dies gilt ebenfalls für einen künftigen Raumordnungsplan, sofern die oberste Naturschutzbehörde zugestimmt hat
- Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, die für eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist; dies gilt auch für einen künftigen Bauleitplan, sofern die zuständige Naturschutzbehörde zugestimmt hat
- Flächen der innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 des BauGB
- Maßnahmen und Vorhaben, für die beim In-Kraft-Treten dieser Verordnung eine behördliche Genehmigung erteilt war

Biotoptypen (Nahe zwischen Bad Kreuznach und Ebernburg/Röhrliche an der Nahe zwischen Bad Kreuznach und Ebernburg)

Die Biotope umfassen einen kleinen Teilbereich des Untersuchungsgebietes auf der gegenüberliegenden Flussseite. Zudem überschneiden sie einen kleinen Teil des Naheufers am südwestlichen Bereich des Kurparks II.

Heilquellenschutzgebiet Bad Münster am Stein-Ebernburg und Theodorshalle

Das Heilquellenschutzgebiet deckt die Flurstücke eins bis zehn im Untersuchungsgebiet ab. Für die betroffenen Flurstücke ist es untersagt, Handlungen oder Nutzungen die den Bestand der Heilquellen gefährden könnten, durchzuführen oder bedürfen einer Genehmigung durch die Bezirksregierung Koblenz. Für das Untersuchungsgebiet relevante Verbote, die weitere Zielfindung und Maßnahmenplanung betreffend, können sein:

- Neueinrichtung abwassergefährlicher Betriebe
- Neuerrichtung von Betrieben der Kraftfahrzeugpflege und –reperatur sowie Wagenpflegeplätze
- Bebauung ohne Anschluss an eine zentrale Kanalisation
- Anlage von unbefestigten und nicht entwässerten Parkplätzen
- Anlage von befestigten und entwässerten Parkplätzen
- Bodeneingriffe (mit Ausnahme des Bergbaus) über die folgenden Tiefen: über 2, 4 oder 10 m Tiefe

Das Heilquellenschutzgebiet Bad Münster am Stein-Ebernburg ist aktuell abgelaufen. Eine Verlängerung soll erfolgen.

Überschwemmungsgebiet:

Das Überschwemmungsgebiet Nahe erstreckt sich entlang des Naheufers im Untersuchungsgebiet und überdeckt den gesamten Kurpark II, sowie vereinzelt die angrenzende Wohnbebauung nördlich des Parks. Innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegen ebenfalls das Kurmittelhaus, sowie ein Teil des Kurparks als auch die Wohnbebauung entlang des Kapitän-Lorenz-Ufers. Ebenfalls davon betroffen ist ein Teilbereich des Untersuchungsgebietes, das sich an dem gegenüberliegenden Naheufer



befindet. Insbesondere das als Überschwemmungsgebiet nach §88 ff LWG klassifizierte Kapitän-Lorenz-Ufer bedarf dringend Maßnahmen zum Schutz gegen Hochwasser. Durch die topographische Lage ist der Bereich hier besonders bedroht.

Landschaftsschutzgebiet Nahetal

In dem Landschaftsschutzgebiet Nahetal ist es verboten, die Natur zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen. Folgende Maßnahmen, die zu den vorherigen Verletzungen führen könnten, benötigen einer Genehmigung durch die Kreisverwaltung Bad Kreuznach:

- die Errichtung und wesentliche äußere Änderung baulicher Anlagen, auch solcher, die keiner Baugenehmigung bedürfen
- die Anlage oder Erweiterung von gewerblichen und öffentlichen Lagerplätzen oder von Park-, Zelt- und Badeplätzen

Der Schutz, der von dem Landschaftsschutzgebiet ausgeht, bezieht sich nicht auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Baugebiete sowie Industrie- oder Gewerbegebiete, die durch rechtsgültige Bebauungspläne und Flächennutzungspläne ausgewiesen wurden.

Mögliche Problemlagen könnten durch Maßnahmen hinsichtlich der Gestaltungsmängel entlang des Naheufers sowie auf dem Flurstück „Aufm Sandbuckel“ innerhalb des Kurparks II entstehen. In diesen Bereichen wird der Untersuchungsraum von den oben genannten Gebieten überdeckt und bringt somit auch bestimmte Einschränkungen (in Form der aufgezählten Verbote) hinsichtlich der zukünftig, angestrebten Maßnahmen mit sich.

2.4.10 Denkmalschutz

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich mehrere denkmalgeschützte Objekte. Dabei handelt es sich zum einen um Einzeldenkmäler und zum anderen um eine Denkmalzone. Die Übersicht der Lage der Denkmäler im Untersuchungsgebiet ist in Abb. 48 und die genaue Bezeichnung sowie die Art der Denkmäler im Folgenden dargestellt.

Straße / Flurstück	Art	
Denkmalzone Kurpark	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im 19. Jh. In einer Schleife der Nahe unterhalb Burg Rheingrafenstein angelegt mit Bäder- und Kurmittelhaus ▪ Ehem. Salinenverwaltungsgebäude ▪ Gradierwerke (Salinen) ▪ Gründerzeitliche Kon- 	



	<p>zertbühne um 1880</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Bronzefigur, wohl 1930er Jahre▪ Wasserturm	
Goetheplatz	<ul style="list-style-type: none">▪ Friedenseiche▪ Denkmal aus Sandstein▪ Bez. 1872 - 1912	
Goetheplatz 4/6	<ul style="list-style-type: none">▪ Ehemaliges Kurhaus▪ Dreigeschossiger, spät-klassizistischer Putzbau▪ 3. Viertel des 19. Jh.	
Kapitän-Lorenz-Ufer 2	<ul style="list-style-type: none">▪ Sogenanntes Fischerhäuschen▪ Wohl spätes 16. Jh.	
Kurhausstraße 5	<ul style="list-style-type: none">▪ Barockes Fachwerkhaus▪ Verputzt bzw. verschiefert▪ 17./18. Jh.	
Kurhausstraße 14	<ul style="list-style-type: none">▪ Villa Schöneck▪ Späthistorischer Bau▪ Tlw. Fachwerk▪ Jugendstileinfluss▪ Um 1905	
(zu) Kurhausstraße 25	<ul style="list-style-type: none">▪ Ehem. Salinenverwaltungsgebäude▪ Zweiteiliger spätbarocker Fachwerkbau▪ Bez. 1781	
(zu) Kurhausstraße 25	<ul style="list-style-type: none">▪ Bäder- und Kurmittelhaus▪ Zwei- bis dreigeschossige Fachwerkbauten▪ Barockisierender Jugendstil	



	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1911 ▪ Architekt: Robert Muehlbach, Freiburg unter Mitarbeit von Ackermann 	
(zu) Kurhausstraße 25	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserturm ▪ Zwischen Bäderhaus und Nahe gelegen ▪ Achteckige Fachwerkkonstruktion ▪ Wohl Ende 19. Jh. 	
Kurhausstraße 41	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Villa ▪ Mansarddachbau ▪ Klinker ▪ Neurenaissance ▪ Um 1890 	
Nahestraße 21	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Turm der ehem. Ev. Kirche (ehem. St. Martin), seit 1911 Treppenturm des ev. Gemeindehauses ▪ Gemeindehaus, maleischer Heimatstilbau, bez. 1911 ▪ Im Torbogen Volutenstein, 18. Jh. ▪ Außen Grabstein, 1784 ▪ Frühklassizistischer Gedenkstein ▪ Barockes Grabsteinfragment 	

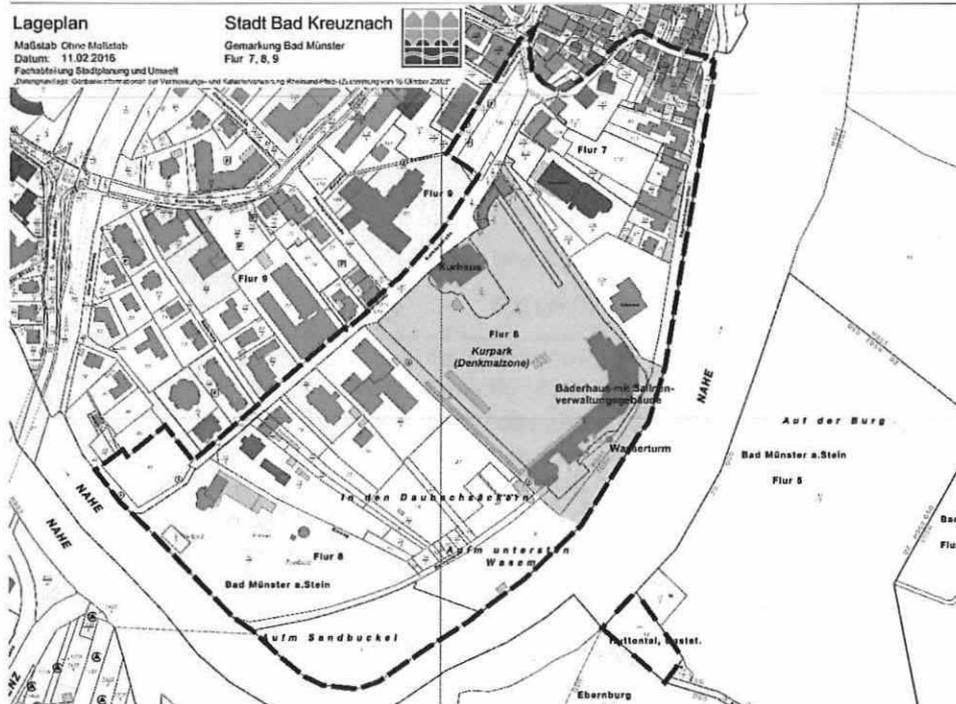


Nahestraße 23

- Haus Berlin
- Spätklassizistisches Wohnhaus
- 3. Viertel 19 Jh.



Abb. 48: Lage der denkmalgeschützten Gebäude im Untersuchungsgebiet



Darstellung: Stadt Bad Kreuznach, 2016

2.4.11 Versorgungsstruktur

Die Ortsbegehung hat gezeigt, dass sich innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Nahversorgungseinrichtungen befinden. Dies gilt ebenfalls für das Erweiterungsgebiet. Hier ist zu erwähnen, dass in der Berliner Straße eine Bäckerei aufgenommen wurde, die jedoch durch ein Aushang darüber informierte, dass sie im Juni 2017 schließen wird. Daneben befindet sich ebenfalls ein Leerstand, der vorher einen Blumenladen beherbergte. Lediglich ein Friseurladen ist in der Berliner Straße ansässig.

In der Fußgängerzone ist das Angebot an Läden und Geschäften begrenzt. Hier befinden sich nur ein Nagelstudio, ein Kosmetikstudio und ein Geschäft mit Friseurbedarf. In der Fußgängerzone sowie im Erweiterungsgebiet sind jeweils drei gastronomische Einrichtungen zu verzeichnen.

Das Versorgungsangebot im Stadtgebiet von Bad Münster am Stein konzentriert sich vorwiegend entlang der Berliner Straße, die zentral durch den Stadtteil verläuft. Das Angebot umfasst mehrere Gastronomiebetriebe, Banken, eine Poststelle, eine Apo-



theke, eine Bäckerei sowie einen REWE Markt (Berliner Straße). In Ebernburg ist ebenfalls ein größeres Gastronomieangebot gegeben. An Nahversorgern befinden sich hier ein Getränkefachmarkt sowie ein Lidl Discounter. Der großflächige Einzelhandel wird demnach jeweils auf beiden Seiten der Nahe vertreten.

2.4.12 Freizeit, Tourismus und Kur

Die Bestandsaufnahme vor Ort hat gezeigt, dass sich im Plangebiet einige Angebote für Freizeitaktivitäten konzentrieren. Hierzu zählt der Bootsverleih neben dem Anlegpunkt der Nahefähre am Kurpark. In der Saison können hier verschiedene Tret- und Ruderboote ausgeliehen werden. Ein weiteres Freizeitangebot stellt das Mineral-Thermal-Freibad mit einem Thermal-Sole Becken neben dem erweiterten Kurpark dar.

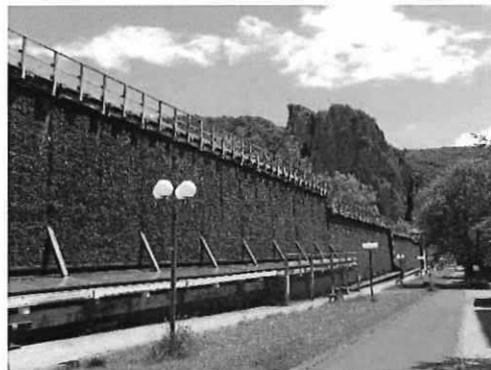
Ebenfalls im Plangebiet ansässig ist eine Boule-Anlage, die sich im alten Salinenweg, neben einer ehemaligen Minigolfanlage befindet. Außerhalb des Plangebietes sind weitere Freizeitangebote vorhanden wie zum Beispiel der Nahe-Radweg, über 60 ausgewiesene Rundwanderwege, ein Golfplatz, Road Bowling, Bogenschießen oder Steilwandklettern über dem Nahetal.

Bad Münster am Stein-Ebernburg gilt als heilklimatischer Kurort und das Untersuchungsgebiet ist dementsprechend durch das vorhandene Kurangebot und den dazugehörigen Gesundheitsaspekt geprägt. Dies beinhaltet das Salinental (befindet sich in unmittelbarer Nähe, zwischen Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein-Ebernburg), die Heilquellen, das Heilklima, die Kliniken und die Kur selbst. Das Thermalheilbad im Kurmittelhaus zeichnet sich durch seine Wirkung des ortsgebundenen Heilmittels des Thermalwassers aus.

Abb. 49: Mineral-Thermal-Freibad



Abb. 50: Gradierwerk



Darstellung: FIRU mbH, 2017.

Es ist wissenschaftlich nachgewiesen, dass das Schonklima im Sommerhalbjahr und das reizmilde Bioklima im Winterhalbjahr über eine therapeutische Wirkung verfügen. Im historischen Kurmittelhaus werden Trinkkuren in der Brunnenhalle angeboten zur Heilung und Linderung unterschiedlicher Erkrankungen.¹² Ebenfalls im Plangebiet ansässig, sind die Paracelsus Rotenfelsklinik und die Geriatrische Fachklinik Rheinhessen-Nahe, die ebenfalls zu dem Kuraspekt zählen.

¹² <http://www.bad-muenster-am-stein.de/Gesundheit> (letzter Aufruf: 16.04.2018)



Das vorhandene Kurangebot und der dazugehörige Gesundheitsaspekt verleihen dem Untersuchungsgebiet die Funktion eines Anziehungspunktes für Tourismus. Im Untersuchungsgebiet gibt es insgesamt vier Hotels und fünf Ferienpensionen. Diese befinden sich in der Berliner Straße, im Bäderweg, im alten Salinenweg, in der Kurhausstraße und in der Rheingrafenstraße.



Zusammenfassende Bewertung

Im Rahmen einer Stärken-Schwächen-Analyse werden die Ergebnisse der Bestandsanalyse nach Einzelthemen zusammengefasst, aufbereitet und bewertet. Das Stärken-Schwächen-Profil dient als Grundlage für die Entwicklung von Zielen und Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus West.

Bewertung Untersuchungsgebiet

STÄRKEN / POTENZIALE	SCHWÄCHEN / MÄNGEL
Allgemein / Stadtentwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> ↑ Kurze Wege ↑ Grünanlagen ↑ Naherholungswert ↑ Landschaftsbild 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Bereits eingetretene Funktionsverluste im Gebiet ↓ Weiter drohende Funktionsverluste ↓ Fehlender Ortsmittelpunkt
Bevölkerungs- und Sozialstruktur	
	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Anteil der über 65-Jährigen wächst auf Kosten der Altersgruppe der unter 20-Jährigen ↓ Im Stadtteil Bad Münster sehr starke Überalterung ↓ Deutlich unterdurchschnittlicher Anteil von Personen unter 20 Jahren in Bad Münster
Soziale Infrastruktur und Gesundheitswirtschaft	
<ul style="list-style-type: none"> ↑ Begegnungsstätte Vielfalt, eine Stadtteilkoordination, befindet sich im Untersuchungsgebiet ↑ Kinderbetreuungs Börse, von Tagesmüttern und -vätern betrieben, im Untersuchungsgebiet vorhanden ↑ Vielzahl an Gesundheitseinrichtungen ↑ Geriatriische Fachklinik im erweiterten Untersuchungsbereich vor dem Hintergrund des demographischen Wandels mit wachsender Bedeutung 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Kindertagesstätte und Schulen außerhalb des Plangebietes
Nutzungen und Leerstände	
<ul style="list-style-type: none"> ↑ Wenige Leerstände im Gebiet ↑ Verträglicher Nutzungsmix von Wohnen, Freifläche und Kurnutzungen ↑ Hoher Anteil an Grün- und Freiflächen 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Die wenigen leerstehenden Gebäude sind oftmals ortsbildprägender Natur ↓ Viele mindergenutzte Gebäude ↓ Fläche des Kurpark II praktisch ungenutzt ↓ Geringe Besucherfrequenz und Belegung im Bereich des Goetheplatzes und des Kurgebietes ↓ Aufgrund der Altersstruktur ist zukünftig mit weiteren Leerständen zu rechnen



STÄRKEN / POTENZIALE	SCHWÄCHEN / MÄNGEL
Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen	
<ul style="list-style-type: none">↑ Ehrenamtliches Engagement zur Gestaltung des öffentlichen Raumes vorhanden↑ Goetheplatz als Potentialfläche↑ Gute Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität des Kurpark I↑ Kurpark II als große Potentialfläche↑ Hoher Anteil von Grün- und Freiflächen↑ Potentialfläche ehemaliges Hallenbewegungsbad↑ Natur (Nahe und Rheingrafenblick)↑ Gutes Klima	<ul style="list-style-type: none">↓ Generelle Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum↓ Goetheplatz mit Gestaltungsmängeln hinsichtlich Möblierung, etc.↓ Goetheplatz untergenutzt↓ Fehlende Aufenthaltsqualität am Goetheplatz↓ Kurhausstraße entspricht nicht mehr einer zeitgemäßen Gestaltung↓ Fehlende Barrierefreiheit in vielen Bereichen des Untersuchungsgebietes↓ Geschäfte und Leerstände entlang der Fußgängerzone hinterlassen einen schlechten Eindruck↓ Platz „Bienengarten“ mit Gestaltungs- und Pflegemängeln und zudem nur schwer auffindbar↓ Kurpark I mit nicht mehr zeitgemäßer Möblierung↓ Fehlende Raumkante durch Rückbau der Saline↓ Fehlender Zugang zur Nahe↓ Gestaltungsmängel des Sockels der rückgebauten Saline↓ Kurpark II ohne sinnvolle Nutzung↓ Fehlender Kontakt zwischen Kurpark II und Nahe durch dichten Bewuchs↓ Grünfläche des Erweiterungsbereichs westlich der Nahe ohne Nutzung↓ Kapitän-Lorenz-Ufer mit Gestaltungsmängeln↓ Kein Einblick in den Kurpark↓ Zugänge zum Kurpark schlecht wahrnehmbar↓ Kurpark durch umgebende Bebauung stark vom Stadtteil abgetrennt↓ Kurhausstraße teilweise schlechter Zustand↓ Brachliegendes Huttental↓ Zu wenig Spielräume
Stadtbild	
<ul style="list-style-type: none">↑ Kurmittelhaus mit positiver Wirkung auf das Ortsbild↑ Positive Effekte durch attraktive denkmalgeschützte Gebäude	<ul style="list-style-type: none">↓ Keine homogene Struktur aufgrund deutlich unterschiedlicher Gebäudehöhen↓ Fehlender Ortsmittelpunkt↓ Teilweise sehr große Leerstände mit weitreichendem negativem Einfluss auf die Umgebung



STÄRKEN / POTENZIALE	SCHWÄCHEN / MÄNGEL
	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Teilweise im Verfall befindliche Leerstände erwirken negativen Gesamteindruck ↓ Große, nicht mehr zeitgemäße, Wohnanlage am Goetheplatz verhindert die Aussicht auf den Rheingrafenstein
Verkehr	
<ul style="list-style-type: none"> ↑ Sehr gute Bahnanbindung ins Rhein-Main-Gebiet, sowie in Richtung Saarbrücken und Kaiserslautern ↑ Gute Straßenverbindung nach Bad Kreuznach und zur BAB 61 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Nach Süden und Westen schwierige Erreichbarkeit der nächsten Zentren
Baustruktur und Bausubstanz	
<ul style="list-style-type: none"> ↑ Großteil der Bausubstanz mit geringem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf ↑ Insbesondere Wohnbebauung im erweiterten Untersuchungsgebiet in gutem Zustand ↑ In großen Teilen des Untersuchungsgebiets lockere Bebauung mit vielen Grünflächen ↑ Insbesondere im westlichen Teil des potentiellen Erweiterungsgebiets lockere Wohnbebauung mit Gärten 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Dicht bebauter Bereich Kapitän-Lorenz-Ufer / Nahestraße ↓ Teilweise verbesserungswürdiger Zustand der Gebäude im Kapitän-Lorenz-Ufer
Naturschutz	
	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Veränderungen des unter Naturschutz stehenden Naheufers problematisch ↓ Untersuchungsgebiet liegt am Naheufer in einem Überschwemmungsgebiet
Denkmalschutz	
<ul style="list-style-type: none"> ↑ Positive Effekte durch attraktive denkmalgeschützte Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Restriktionen für Veränderungen im Kurpark
Versorgungsstruktur	
<ul style="list-style-type: none"> ↑ Westlich des Untersuchungsgebietes Nahversorgungsmöglichkeiten durch z. B. Discounter ↑ Mittelzentrum Bad Kreuznach mit seinen Versorgungseinrichtungen ist schnell erreichbar 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Keine Nahversorgungsmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet ↓ In den potentiellen Erweiterungsgebieten ebenfalls keine Nahversorgungseinrichtungen vorhanden
Freizeit, Tourismus und Kur	
<ul style="list-style-type: none"> ↑ Attraktives Landschaftsbild ↑ Anerkannter Kurort ↑ Zahlreiche Wanderwege ↑ Viele touristische Anziehungspunkte sowohl innerhalb als auch in der Nähe 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Fähre und Märchenhain haben Sanierungsbedarf ↓ Schrumpfender Tourismussektor, insbesondere im Kurbereich ↓ Fokus wurde in der Vergangenheit zu



STÄRKEN / POTENZIALE	SCHWÄCHEN / MÄNGEL
<p>außerhalb des Untersuchungsgebiets</p> <ul style="list-style-type: none">⬆ Handbetriebene Fähre stellt gewisse touristische Attraktion dar⬆ Tourismus- und Freizeitangebote im Huttental auch für Kinder⬆ Vereinsleben	<p>stark auf den Kurbetrieb gelegt</p> <ul style="list-style-type: none">⬇ Sinkende Übernachtungszahlen⬇ Sinkende Verweildauer⬇ In der Vergangenheit mussten schon viele touristische Betriebe schließen⬇ Vermarktung⬇ Treffpunkte für Jugendliche fehlen⬇ Mangelnde Angebote für Familien⬇ Fehlende Vernetzung der Vereinsaktivitäten



3 Bevölkerungsbeteiligung

Im Rahmen der Erstellung des ISEK erfolgte bereits eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung in Form von verschiedenen Bürgerbeteiligungen. Zum einen wurde ein Bürgerworkshop durchgeführt, in dem zu verschiedenen Themenbereichen Meinungen und Maßnahmvorschläge gewonnen wurden. Im Rahmen eines Familienworkshops wurde die jüngere Generation beteiligt und ihre Anregungen und Meinungen zu Stärken aber auch Problemen im Untersuchungsgebiet aufgenommen. Abschließend wurden auch die Kinder und Jugendliche der Schulen vor Ort beteiligt. Mit einer vierten Klasse der Grundschule Bad Münster am Stein-Ebernburg wurde eine Stadtsafari durchgeführt, bei der die Kinder einen Streifzug durch das Untersuchungsgebiet unternommen haben und an verschiedenen Stationen ihre Meinung zu den Orten abgegeben haben. Außerdem wurden sie befragt, was ihnen im Untersuchungsgebiet fehlt und wie negativ bewertete Orte aufgewertet werden können. In eine ähnliche Richtung ging die Beteiligung von Schülern der Realschule plus am Rotenfels, wobei deren Beteiligung schriftlich durchgeführt wurde.

Dementsprechend wurde eine sehr breite Zielgruppe im Rahmen der Erstellung des ISEK beteiligt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse und Anregungen wurden in der Maßnahmenentwicklung berücksichtigt und dienten somit nicht nur zu deren Konkretisierung, sondern auch zur Akzeptanzschaffung der geplanten Maßnahmen bei der Bevölkerung. Den konkreten Ablauf und die Ergebnisse der Bevölkerungsbeteiligung sind den jeweiligen Dokumentationen im Anhang dieses ISEK zu entnehmen.

Bürgerworkshop

Der im Herbst 2017 durchgeführte offene Bürgerworkshop richtete sich an die gesamte Bevölkerung von Bad Münster am Stein-Ebernburg. Auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme wurden sechs Schwerpunktthemen ausgewählt zu welchem die Teilnehmer aktiv diskutieren konnten. Ziel dabei war es insbesondere gemeinsam mit den Bürgern Maßnahmen zu entwickeln.

Familienworkshop

Der Familienworkshop richtete sich insbesondere an junge Familien mit Kindern, die zurzeit im Untersuchungsgebiet unterrepräsentiert sind, da kaum Angebote für diese Zielgruppe vorhanden sind. Deshalb wurde zu diesem Workshop gezielt eingeladen. In diesem Workshop sollten die Bedürfnisse von Familien ermittelt werden. Dabei sollten auch die Stärken und Schwächen des Kurgebietes aus Sicht der Familien ermittelt werden. Darauf aufbauend wurde ebenfalls zusammen mit den Workshop-Teilnehmern potentielle Maßnahmen entwickelt.

Stadtsafari

Im Rahmen einer Stadtsafari wurden die Grundschul Kinder einer vierten Klasse der Grundschule in Bad Münster am Stein-Ebernburg am Verfahren beteiligt. Ziel war es



auch die jüngste Bevölkerung in den Planungen zu berücksichtigen. Mit der Grundschulklasse wurde ein Streifzug durch das Gebiet entlang der ermittelten Schwerpunktbereiche, die auch das Thema im Bürgerworkshop darstellten. Die Kinder hatten dabei die Möglichkeit die Orte zu bewerten, sodass ein Eindruck entstand welchen Stellenwert die verschiedenen Bereiche für die Kinder haben. Weiterhin wurde diese befragt, weshalb aus ihrer Sicht ein Ort positiv oder negativ bewertet wurde. Im Anschluss an den Streifzug wurde mit den Kindern auch über mögliche Maßnahmen diskutiert.

Schülerbefragung

Der abschließende Teil der Bevölkerungsbeteiligung stellt eine schriftliche Befragung von rund 100 Schülern im Alter von 9 – 16 Jahren der Realschule plus am Rotenfels dar. Somit wurde der Beteiligungskreis geschlossen und nahezu alle Alters- und Nutzergruppen repräsentiert. Die Befragung hatte zum Inhalt welche Stärken und Schwächen die Jugendlichen im Gebiet sehen und welche Angebote sie wie häufig nutzen. Weiterhin konnten Verbesserungsvorschläge eingebracht werden, welche bei der Maßnahmenentwicklung berücksichtigt wurden.



4 Handlungsschwerpunkte und Ziele für das Stadtumbaugebiet

Basierend auf in Folge der Bestandsaufnahme und -analyse identifizierten Stärken / Schwächen und Potenzialen / Mängeln wird eine Entwicklungsstrategie erarbeitet, die i.S. einer Gesamtstrategie einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz gewährleistet. Zusätzlich hierzu werden thematische als auch räumliche Handlungsschwerpunkte gebildet sowie Entwicklungsziele für das Stadtumbaugebiet formuliert. Deren Umsetzung erfolgt durch entsprechende Maßnahmen.

Vor dem Hintergrund finanzieller Ressourcen werden zeitliche und inhaltliche Prioritäten gebildet und Leitprojekte formuliert.

Entwicklungsstrategie

Das Stadtteilzentrum von Bad Münster am Stein-Ebernburg ist insbesondere geprägt von der Kurnutzung. Dazu gehören zum einen Gebäude und Einrichtungen die den Kuranwendungen dienen wie z. B. das Kurmittelhaus oder die Gradierwerke. Weiterhin können an dieser Stelle Hotels und Pensionen, sowie Kliniken erwähnt werden, welche dem Gebiet seine heutige Prägung verleihen.

Wie bereits dargestellt, hat die damals eigenständige Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg nach dem Wegfall der ehemals geförderten Kuranwendungen weiterhin den Fokus auf Kurnutzung gelegt und nicht auf andere tragfähige und nachhaltige Nachfolgenutzungen gesetzt. Verstärkt wurde der Prozess durch das veränderte Freizeit- und Urlaubsverhalten. Daraus resultierten verringerte Steuereinnahmen und in Folge dessen unterlassene Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die heute weithin sichtbar das Stadtbild prägen. Dies zeigt sich insbesondere in den beiden Kurparks, sowie im Kapitän-Lorenz-Ufer, der Kurhausstraße und dem Goetheplatz. In diesen Bereichen ist eine gestalterische Aufwertung notwendig.

Darüber hinaus wird das Gebiet aufgrund seines Charakters als Kurzentrum ohne weitergehende Funktionen hauptsächlich von Personen im Rentenalter besucht. Auch der Altersdurchschnitt, der in Bad Münster am Stein-Ebernburg wohnenden Personen ist als außerordentlich hoch zu betrachten.

Aufgrund der dargestellten Gründe sieht die Entwicklungsstrategie für das Untersuchungsgebiet vor, dieses mit Hilfe von im weiteren Verlauf des vorliegenden ISEK dargestellten Maßnahmen insbesondere den öffentlichen Raum aufzuwerten und barrierefrei zu gestalten. Darüber hinaus sollen gegenüber den Kureinrichtungen weitergehende Nutzungen im Untersuchungsgebiet etabliert werden, insbesondere dem Kurpark II sollen weitere Nutzungsmöglichkeiten zugeführt werden. Dabei sollen insbesondere auch weitere Nutzergruppen angesprochen werden. Die Kurnutzung soll nicht vollständig entfallen, ist jedoch auf ein verträgliches Maß zu stabilisieren.

Außerdem sieht die Entwicklungsstrategie für den Kernbereich des Stadtteils Bad Münster am Stein-Ebernburg eine bessere Vernetzung des Kurparks mit dem Stadtteil vor. So sollen vorhandene Stärken und Potentiale besser in das Gebiet integriert und funktional verknüpft werden. Dementsprechend gilt es auch den gesamten öf-



fentlichen Raum aufzuwerten, sodass die Grundlagen für ein lebendiges Miteinander im Stadtteil gelegt sind.

Die genannten Aufwertungsmaßnahmen stellen die Grundlage dafür, dass das Gebiet für Besucher wieder attraktiv wird. So sollen zusätzlich zum Kurpublikum weitere Nutzergruppen angesprochen werden, sodass mehr Gäste in Bad Münster am Stein-Ebernburg zu verzeichnen sind. Dies wiederum stellt die Grundlage dafür dar, dass sich mögliche Gewerbetreibende, Investoren etc. in diesem Gebiet engagieren und es wieder eine Belebung erfährt.

Handlungsschwerpunkte im Stadtumbaugebiet

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

Thematische Handlungsschwerpunkte

Thematische Handlungsschwerpunkte:

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

Räumliche Handlungsschwerpunkte

Räumliche Handlungsschwerpunkte:

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



Entwicklungsziele

Handlungsschwerpunkt 1: Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes	
ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DAS STADTUMBAUGEBIET	RÄUMLICHE ZUORDNUNG
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Attraktiveren des Kapitän-Lorenz-Ufers als Promenade ▪ Herstellung der Barrierefreiheit im Untersuchungsgebiet ▪ Neugestaltung Kurpark II ▪ Gestalterische Aufwertung des Goetheplatzes als Eingangsbereich des Kurgelbietes ▪ Gestalterische Aufwertung des Kurpark I ▪ Errichtung einer Raumkante mit vorheriger Zwischennutzung ▪ Etablierung einer Zwischennutzung auf der Freifläche des ehemaligen Hallenbewegungsbades ▪ Gestalterische Aufwertung des Huttental ▪ Gestalterische Aufwertung der Grünfläche am Naheradweg ▪ Gestalterische Aufwertung Straße Salinenhof 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kapitän-Lorenz-Ufer ▪ Kurpark II ▪ Goetheplatz ▪ Kurpark ▪ Gradierwerk Ost ▪ Ehemaliges Hallenbewegungsbad und Freifläche ▪ Kurhausstraße ▪ Huttental ▪ Grünfläche am Naheradweg ▪ Straße Salinenhof

Handlungsschwerpunkt
Gestalterische Aufwertung
des öffentlichen Raumes

Handlungsschwerpunkt 2: Aufwertung von Straßen	
ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DAS STADTUMBAUGEBIET	RÄUMLICHE ZUORDNUNG
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung des Kapitän-Lorenz-Ufers als shared-space ▪ Aufwertung der Kurhausstraße als attraktive Fußgängerzone ▪ Aufwertung der Straße Salinenhof als verkehrsberuhigter Bereich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kapitän-Lorenz-Ufer ▪ Kurhausstraße ▪ Straße Salinenhof ▪ Nahestraße

Handlungsschwerpunkt
Aufwertung von Straßen

Handlungsschwerpunkt 3: Aufwertung des Immobilienbestandes	
ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DAS STADTUMBAUGEBIET	RÄUMLICHE ZUORDNUNG
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Investoren/Käufersuche für das Kurmittelhaus ▪ Sanierung Kurmittelhaus ▪ Sanierung privater Bausubstanz 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurmittelhaus ▪ Kapitän-Lorenz-Ufer ▪ Nahestraße ▪ Kurhausstraße

Handlungsschwerpunkt
Aufwertung des Immobilienbestandes

Handlungsschwerpunkt 4: Etablierung von Folgenutzungsmöglichkeiten	
ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DAS STADTUMBAUGEBIET	RÄUMLICHE ZUORDNUNG
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etablierung von Nutzungsmöglichkeiten außerhalb der Kurnutzung und für andere Zielgruppen im Kurpark II ▪ Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Nutzungsfindung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurpark II ▪ Kurmittelhaus

Handlungsschwerpunkt
Etablierung von Folgenutzungen



<p>für das Kurmittelhaus</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Zwischennutzung für die Freifläche des ehemaligen Hallenbewegungsbades▪ Ideenentwicklung für eine möglicherweise notwendige Folgenutzung im Bereich Freibad / Minigolfanlage	<ul style="list-style-type: none">▪ Freifläche ehem. Hallenbewegungsbad▪ Freibad▪ Minigolfanlage
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Handlungsschwerpunkt 5: Rückbau nicht mehr benötigter Kurinfrastruktur	
ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DAS STADTUMBAUGEBIET	RÄUMLICHE ZUORDNUNG
<ul style="list-style-type: none">▪ Rückbau von nicht mehr benötigten Kuranlagen im Kurpark !!▪ Rückbau Hallenbewegungsbad▪ Ggf. Rückbau der Grundmauern des Gradierwerk Ost▪ Erkundung der Soleleitungen▪ Rückbau nicht mehr benötigter Soleleitungen und zugehöriger Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Vollständiges Kurgebiet



5 Maßnahmen

5.1 Aufwertung Kapitän-Lorenz-Ufer

Projektziel

- Attraktivierung als Promenade
- Einheitliche Gestaltung
- Barrierefreiheit
- Aufwertung des Eingangs zum Kurpark
- Hochwasserschutz

Projektbeschreibung

Das Kapitän-Lorenz-Ufer ist aktuell nicht barrierefrei ausgestaltet. Zum einen befindet sich der Gehweg in keinem guten Zustand und zum anderen sind Fußweg und Straße auf unterschiedlichen Ebenen angeordnet.

Dementsprechend ist für das Kapitän-Lorenz-Ufer eine Aufwertung im Sinne einer Gesamtmaßnahme vorgesehen. Dazu soll es ebenengleich ausgestaltet und die Barrierefreiheit gesichert werden. Hierbei ist eine shared space Lösung anzustreben. Dafür soll der Verkehr auf die Anlieger beschränkt und verkehrsberuhigt ausgestaltet werden. Außerdem sollen die vorhandenen Stellplätze nach Möglichkeit entfernt werden, da ein Bedarf für die bisherige Anzahl nicht mehr besteht. Zum einen ist in unmittelbarer Nähe die Tiefgarage vorhanden und zum anderen wird das Hallenbewegungsbad nicht mehr betrieben. Dadurch ist am Kapitän-Lorenz-Ufer neben Anlieger-, kein weiterer Verkehr notwendig. Im Zuge dessen soll auch die Ausfahrt der Tiefgarage nur noch zum Goetheplatz möglich sein. Die Wendeanlage am Ende des Kapitän-Lorenz-Ufers wird dementsprechend ebenfalls überflüssig und soll als Eingangsbereich zum Kurpark aufgewertet werden. Die Aufwertung ist von der Ecke Nahestraße / Kapitän-Lorenz-Ufer durchgängig bis zum Kurpavillon vorgesehen. Für die angesprochenen Veränderungen der Verkehrsführung soll eine Machbarkeitsstudie erstellt werden, welche auch prüfen soll, ob eine verkehrsfreie Ausgestaltung der Straße Salinenhof (vgl. Maßnahme 16) möglich ist. Im Hinblick auf eine nachhaltige Maßnahme sind weiterhin zehn E-Ladestationen für Fahrradfahrer vorgesehen.

Neben den verkehrlichen Maßnahmen soll das Kapitän-Lorenz-Ufer auch hinsichtlich der Möblierung aufgewertet werden. Hierzu zählen bspw. Sitzgelegenheiten und die Beleuchtung. Außerdem soll geprüft werden, ob ein Zugang zur Nahe z. B. durch drei kleine „Balkone“ realisiert werden kann.

Ein weiterer Aspekt, der im Planungskonzept berücksichtigt werden soll, sind Hochwasserschutzmaßnahmen. Hierfür ist ein Hochwasserschutzkonzept zu beauftragen, dessen Maßnahmen im Anschluss umzusetzen sind.

Durchzuführende Maßnahmen

- Abstimmung mit Ordnungsamt bezüglich Parkverbot, Anliegerverkehr und Schrittgeschwindigkeit
- Beauftragung Verkehrskonzept
- Beauftragung Hochwasserschutzkonzept
- Erstellung Gestaltungskonzept unter Beteiligung der Bürger
- Ausschreibung Baumaßnahmen
- Bauliche Maßnahmen

Projektträger Stadt Bad Kreuznach

Projektkosten Ca. 1.452.500 €



Projektdurchführung	Kurzfristig: Parkverbot, Anliegerverkehr, Schrittgeschwindigkeit Mittelfristig: Verkehrskonzept, Hochwasserschutzkonzept Mittel- bis Langfristig: Bauliche Maßnahmen auf Basis der Konzepte und Planungen
Priorität	mittel
Förderfähigkeit	Stadtumbau Blau Plus



5.2 Aufwertung Kurpark II

Projektziel

- Neugestaltung Kurpark II
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Funktionsschaffung

Projektbeschreibung

Der sogenannte Kurpark II stellt zurzeit eine Grünfläche ohne nennenswerte Nutzung dar. Dementsprechend bieten sich hier Potentiale zur Etablierung von Nutzungen, sodass eine Belebung stattfinden kann. Darüber hinaus bedarf es einer Aufwertung des öffentlichen Raumes. So ist bspw. die Wegeführung für den Fuß- und Radverkehr verbesserungswürdig. Auch die Möblierung wie Bänke, Lampen und Mülleimer sind veraltet und ungepflegt. Dies gilt ebenso für das Naheufer. Ein wichtiger Aspekt stellt auch die Herstellung einer vollumfänglichen Barrierefreiheit dar. Dabei ist auch insbesondere die sogenannte „Rollkoppbrücke“ als Übergang zum Freibad von Bedeutung.

Um die Potentialfläche sinnvoll zu nutzen, soll der Kurpark II mittels Gestaltungskonzept unter Beachtung der Vorschläge aus den Bürgerbeteiligungen überplant werden:

- Erneuerung der Fußwege
- Realisierung der Barrierefreiheit
- Einheitliche Gestaltung der Möblierung
- Ergänzung von Anzahl und Ausstattung der Lampen
- Trennung des Fuß- und Radverkehrs
- Ggf. Rückbau nicht mehr benötigter Kureinrichtungen (z. B. Wasserrad)

Darüber hinaus soll der Entwurf für den Kurpark II hochwasserlenkende Maßnahmen berücksichtigen. Als wichtig wird es im Sinne der Bindung von Familien an den Wohnstandort Bad Münster am Stein-Ebernburg angesehen, Angebote für Kinder zu schaffen. Hierbei sollen Spiel- und Sportangebote geschaffen werden, für welche der Kurpark II gute Voraussetzungen bietet. Insbesondere im Hinblick auf die Errichtung eines Spielplatzes ist eine Abstimmung mit vorhandenen Spielplätzen z.B. in Ebernburg vorzunehmen. Hieraus leitet sich ab, dass insbesondere die Zielgruppe der Kinder unter 9 Jahren im Kurpark II berücksichtigt werden soll. Dennoch soll auch weiterhin die Kurtradition erhalten und Angebote für diese Nutzergruppe, wie z. B. ein Solezerstäuber, eine Kneipp-Anlage etc. errichtet werden.

Durchzuführende Maßnahmen

- Erstellung Nutzungs- und Gestaltungskonzept
- Aufwertung Wege
- Aufwertung Möblierung
- Errichtung Mehrgenerationenspielplatz, Solezerstäuber, Spielflächen etc.

Projektträger	Stadt Bad Kreuznach
Projektkosten	Ca. 722.750 €
Projektdurchführung	Kurz-Mittelfristig
Priorität	mittel
Förderfähigkeit	Stadtumbau



5.3 Aufwertung Goetheplatz

Projektziel

- Schaffung einer Eingangssituation für den Kurbereich
- Aufwertung öffentlicher Raum
- Schaffung einer Entwicklungsmöglichkeit für den Goetheplatz
- Einheitliche Gestaltung Goetheplatz / Kurhausstraße

Projektbeschreibung

Der Goetheplatz bildet den Eingang zum Kurbereich in Bad Münster am Stein-Ebernburg. Jedoch kann dies aus der aktuellen Ausgestaltung nicht abgeleitet werden. Es finden sich aktuell nur wenige Hinweise auf die Kurnutzung und der Eingangsbereich ist kaum wahrnehmbar. Darüber hinaus befindet sich am Goetheplatz der Eingang zur Tiefgarage, welche sich äußerlich nicht mehr im besten Zustand befindet. Aufgrund dieser dargestellten Situation ist es vorgesehen, mittels Infotafeln und Fahrradabstellplätzen eine Eingangssituation zu schaffen und deutlich auf die Kur- und Freizeitnutzung hinzuweisen. Als langfristige Maßnahme könnte der Goetheplatz als E-Bushaltestelle genutzt werden, sodass Gäste umweltfreundlich das Kurgebiet erreichen. Hierdurch könnte eine räumliche und inhaltliche Verbindung zwischen dem Kurpark Bad Kreuznach und dem Kurpark Bad Münster am Stein hergestellt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt sind jedoch bereits zehn E-Ladestationen für Fahrradfahrer vorgesehen. Darüber hinaus soll der Goetheplatz mit Kurhausstraße aufgewertet werden. Zum einen soll der Platz begrünt werden. Ebenso sind eine neue Bestuhlung, sowie ein neues Beleuchtungskonzept mit dem neusten technischen Standard geplant. Hierbei ist es vorgesehen, dass der Goetheplatz in seiner Gelenkfunktion die Gestaltung für die Kurhausstraße und die Verbindung zum Kapitän-Lorenz-Ufer vorgibt.

Von einer neuen Funktion des Bereichs wird zunächst abgesehen, da es sich zum einen um keinen Platz im eigentlichen Sinne handelt und dies auch in den Beteiligungsrunden von der Bevölkerung so gesehen wurde. Darüber hinaus soll der Goetheplatz Entwicklungszeit bekommen und beobachtet werden, wie dieser nach Aufwertung angenommen wird. Deshalb sollen zum jetzigen Zeitpunkt noch keine festen Nutzungsvorgaben gemacht werden.

Durchzuführende Maßnahmen

- Errichtung Infotafeln
- Errichtung Fahrradstellplätze
- Neue Bestuhlung und Beleuchtung
- Begrünung der Tiefgarage und des Goetheplatzes
- Abstimmung mit ÖPNV Betreiber / Kreisverwaltung bezüglich Haltestelle

Projektträger	Stadt Bad Kreuznach
Projektkosten	Ca. 64.000 €
Projektdurchführung	Kurzfristig
Priorität	gering
Förderfähigkeit	Stadtumbau



5.4 Aufwertung Kurpark I

Projektziel

- Barrierefreie Gestaltung der Zugänge zum Kurpark
- Verbesserung der Zugangssituation zum Kurpark
- Deutliche Wahrnehmbarkeit der Zugänge zum Kurpark
- Gestalterische Aufwertung des Kurparks
- Ertüchtigung als Veranstaltungsstandort

Projektbeschreibung

Der Kurpark im Zentrum von Bad Münster am Stein-Ebernburg stellt einen wichtigen Bestandteil des Untersuchungsgebiets dar. Er bildet den Kernbereich des Stadtteils und den Großteil des öffentlichen Raumes sowie den Hauptanziehungspunkt für Touristen und Kurgäste. Aufgrund der baulichen Situation wird zum einen Menschen mit Handicap die Nutzung des Kurparks erschwert und zum anderen sind der Kurpark und dessen Eingänge generell schlecht wahrnehmbar.

Bei Betreten des Untersuchungsgebietes wird auf den Kern des Bereiches, nämlich den Kurpark, zunächst nicht deutlich hingewiesen. Dies ist auch dann noch der Fall, wenn sich potentielle Gäste diesem nähern. So fehlt eine ausreichende Beschilderung und insbesondere die Eingänge sind sehr schlecht wahrnehmbar. Es wird deutlich, dass es für Besucher schwierig ist, den Weg in den Kurpark zu finden, wenn sie das erste Mal vor Ort sind. So sind die Eingänge sehr schmal gehalten, meist mit Toren versehen und erzeugen so schon eine geschlossene Wirkung. Der südliche Eingang ist komplett von einem Nebengebäude des Kurmittelhauses verbaut. Um vom Naheufer in den Kurpark zu gelangen müssen an dieser Stelle zwei Türen durchquert werden. Insgesamt ist der Kurpark zu allen Seiten stark abgetrennt, sei es durch bauliche Anlagen, schmale Eingänge oder dichten Bewuchs. Dementsprechend ist auch der Kurpark II vom eigentlichen Kurpark abgeschnitten, obwohl diese direkt aneinander grenzen. Hier sollte die Verbindung verbessert werden, sodass der Übergang zwischen den beiden fließender verläuft.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, der Alterszusammensetzung des Stadtteils Bad Münster am Stein sowie der Hauptzielgruppen für Kurnutzungen sollten die Zugänge zum Kurpark komplett barrierefrei gestaltet sein.

Außerdem ist die Möblierung im Kurpark I nicht mehr zeitgemäß. Hier soll auf Grundlage eines Gestaltungskonzeptes eine Aufwertung bezüglich Bestuhlung und Beleuchtung stattfinden. Darüber hinaus sollen die Wege, auch im Hinblick auf die Barrierefreiheit, optimiert werden. Dies gilt auch für die Straße östlich des zurückgebauten Gradierwerkes. Eine weitere Aufwertung soll der Brunnen im Kurpark erfahren. Hierbei ist zu prüfen, inwieweit dieser alternativ genutzt werden kann, z. B. durch Umbau als Bodensprudler oder als Eisfläche im Winter.

Der Kurpark I dient außerdem bereits heute als Veranstaltungslocation. Hierbei sei insbesondere der Weihnachtsmarkt genannt. Um den Kurpark I besser für Veranstaltungen nutzen zu können, ist die Herstellung der notwendigen Infrastruktur, d. h. Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen vorgesehen. Diese sollten so ausgestaltet sein, dass diese nur bei Bedarf sichtbar sind und sich ansonsten unter der Erde befinden. Ebenfalls im Hinblick auf Veranstaltungen im Kurpark I soll ein Veranstaltungskonzept erstellt werden, welches aufzeigt, wie der Park hinsichtlich des Aufbaus der Stände optimal genutzt werden kann. Hierbei soll auch eine mögliche (Teil-)Verlagerung von Veranstaltungen in den Kurpark II geprüft werden.

Durchzuführende Maßnahmen

- Erstellung Gestaltungskonzept



Maßnahmen

- Erstellung Veranstaltungskonzept
- Bauliche Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit an den Eingängen zum Kurpark (z. B. Rückbau Kurpavillon mit Zugang, sowie Kiosk)
- Aufwertung / Bessere Gestaltung der Parkeingänge
- Ausreichende und auffällige Beschilderung der Parkeingänge
- Errichtung Infrastruktur für Veranstaltungen

Projektträger	Stadt Bad Kreuznach
Projektkosten	Ca. 395.950 €
Projektdurchführung	Kurz-Mittelfristig
Priorität	mittel
Förderfähigkeit	Stadtumbau



5.5 Machbarkeitsstudie Kurmittelhaus und Investorensuchverfahren

Projektziel

- Nutzungsfindung für das Kurmittelhaus
- Investorenfindung zur Übernahme und Entwicklung des Kurmittelhauses

Projektbeschreibung

Das ortsbildprägende Kurmittelhaus im Zentrum des Untersuchungsgebietes stellt ein herausragendes Potential für den Stadtteilbereich dar. Jedoch ist dieses Gebäude zurzeit untergenutzt und kann seine Potentiale somit nicht in angemessener Form ausschöpfen. Aktuell befindet sich ein Café im Gebäude, welches jedoch nur einen kleinen Teil davon einnimmt. Die Anwendungsräume im Untergeschoss sind vollends ungenutzt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde eine Reihe von Vorschlägen aufgenommen, wie das Kurmittelhaus sinnvoller und auch wirtschaftlich im Sinne einer nachhaltigen Kosten-Nutzen-Bilanz genutzt werden könnte. Als künftige – mit der Kurnutzung vereinbare – Nutzungen sind insbesondere denkbar:

- Veranstaltungsgebäude
- Tagungszentrum
- Hotel
- Jugendherberge
- Eventlocation
- Wohnnutzung
- Seniorenstift

In einer Machbarkeitsstudie soll geprüft werden ob und unter welchen Umständen die o. g. oder auch weitere mögliche Nutzungen im Kurmittelhaus möglich wären. Dabei sollen zum einen die baulichen Voraussetzungen und zum anderen aber auch insbesondere die Marktlage berücksichtigt werden. Hierbei ist neben dem Kurmittelhaus auch die (entstehende) Freifläche des ehemaligen Hallenbewegungsbades als mögliche Erweiterungsfläche für bspw. Hotelnutzung zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist im Hinblick für eine Öffnung zum Naheufer auch der Rückbau des Kurpavillons denkbar. In diesem Falle müsste jedoch eine Ersatzlösung für Veranstaltungen geschaffen werden. Dies gilt auch für einige Räume im Kurmittelhaus, sofern diese im Rahmen einer Nutzungsänderung bzw. Verkaufs nicht mehr durch die Stadt Bad Kreuznach nutzbar wären.

Im Anschluss an die Machbarkeitsstudie soll aufbauend auf deren Ergebnis eine Investorensuche stattfinden. Für das Investorenauswahlverfahren ist ein Büro zu beauftragen, welches die Ausschreibung begleitet. Dabei muss in Abstimmung mit der Stadt Bad Kreuznach geklärt werden, welche Voraussetzungen von einem möglichen Investor zu erfüllen sind. Außerdem ist die Art des Investorensuchverfahrens abzustimmen. Hierbei muss auf Basis der Machbarkeitsstudie geklärt sein, ob lediglich der Kaufpreis oder auch qualitative Kriterien für die Auswahl eines Investors ausschlaggebend sind. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sollte auch die Qualität der Investitionsmaßnahme berücksichtigt werden, sodass die Wahrscheinlichkeit verringert wird, dass sich die Immobilie kurz- oder mittelfristig wieder zu einem Leerstand entwickelt.

Durchzuführende Maßnahmen

- Entwicklung Zielvorgaben für Machbarkeitsstudie
- Beauftragung Büro für Machbarkeitsstudie



Maßnahmen

<ul style="list-style-type: none">- Durchführung Machbarkeitsstudie- Beauftragung Büro zur Durchführung des Investorensuchverfahrens- Durchführung Investorensuchverfahren- Verkauf an Investor	
Projektträger	Stadt Bad Kreuznach
Projektkosten	Ca. 100.000 €
Projektlaufzeit	Kurzfristig
Priorität	hoch
Förderfähigkeit	Stadtumbau



5.6 Sanierung privater Bausubstanz / Sanierungsgebiet

Projektziel

- Erhaltung und Aufwertung der stadtbildprägenden und teilweise historischen Bebauung
- Behebung von Mängeln der Bausubstanz und des Gebäudezustandes sowie von Gestaltungsdefiziten

Projektbeschreibung

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und –analyse wurde deutlich, dass einige der Gebäude am Kapitän-Lorenz-Ufer sowie am Naheradweg mittlere oder gar schwere Instandhaltungsmängel aufweisen. Im Hinblick auf die Maßnahme Nr. 1, der Aufwertung des Kapitän-Lorenz-Ufers, soll den Anwohnern auch die Möglichkeit der Sanierung privater Bausubstanz gegeben werden.

Die Maßnahme soll durch die Bereitstellung von Fördermitteln eine Modernisierung und Instandsetzung der privaten Gebäudesubstanz fördern und zu einer Beseitigung von Mängeln und Missständen sowie zur Ortsbildpflege und –verbesserung beitragen. Zur Verbesserung der Wohnqualität kommt dabei unter heutigen Aspekten auch der energetischen Sanierung eine zentrale Rolle zu.

Die Ziele dieser Förderung, Fördergrundsätze und förderfähige Maßnahmen werden in einer Modernisierungsrichtlinie entsprechend festgelegt. Ein Fassadenprogramm bzw. eine Gestaltungssatzung sollen eine gestalterisch ansprechende und dem Ortsteil zuträgliche Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude gewährleisten. Die privaten Maßnahmen sind durch Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Privaten entsprechend zu sichern.

Neben der Sanierung privater Bausubstanz soll im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB geprüft werden, ob städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet vorliegen und die Möglichkeit der Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gem. § 136 BauGB besteht.

Durchzuführende Maßnahmen

- Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB
- Aufstellen einer Modernisierungsrichtlinie, einer Gestaltungssatzung
- Modernisierungs- und Sanierungsberatung, Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen

Projektträger	Stadt Bad Kreuznach
Projektkosten	Ca. 400.000 €
Projektdurchführung	Kurz- bis mittelfristig
Priorität	gering
Förderfähigkeit	Stadtumbau



5.7 Herstellung einer Raumkante

Projektziel

- Zwischennutzung
- Herstellung einer Raumkante

Projektbeschreibung

Das östliche der beiden Gradierwerke im Untersuchungsgebiet wurde im Jahr 2017 bis auf die Grundmauern rückgebaut, da es einsturzgefährdet war. Seitdem befindet sich diese Brache in einer exponierten Lage im Kurgebiet in Bad Münster am Stein-Ebernburg. Dementsprechend prägt sie zum jetzigen Zeitpunkt den Kurpark negativ.

Ein Wiederaufbau als Saline kommt aus Kostengründen sowie der Zielsetzung die Kurnutzung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, nicht in Frage. Darüber hinaus besteht die Vorgabe von Seiten der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) der Wiederherstellung einer Raumkante mit einer Länge von ca. 110 m und einer Höhe von 10-12 m, da das ehemalige Gradierwerk zum Ensemble des Kurparks gehört, welcher unter Denkmalschutz steht. Insofern muss der ehemalige Zustand als Raumkante wiederhergestellt werden. Dies soll als geschlossene Heckenbepflanzung durch Säulenhainbuchen oder vergleichbare Bepflanzung realisiert werden. Weiterhin besteht die Auflage darin, dass die Begrünung unmittelbar über dem Boden mit dem Blattwerk beginnt. Zum Pflanzzeitpunkt sollen die Einzelpflanzen eine Mindesthöhe von ca. 4-5 m und eine erwartbare Endhöhe von 10-12 m aufweisen. Für die bisher unter dem Gradierwerk untergebrachten Geräte müssen im Zuge der Maßnahme Ersatzräume ermittelt oder geschaffen werden.

Die ADD hat jedoch die Möglichkeit eröffnet einen sogenannten „Pitch“ durchzuführen. Dabei handelt es sich um ein Wettbewerbsverfahren, bei dem mehrere Architekturbüros ihre Entwürfe einreichen können. Die Rahmenbedingungen dieses Wettbewerbes sind z. B. die Einhaltung einer Kostenobergrenze entsprechend der Gesamtkosten für die Heckenpflanzung (ca. 885.000 €). Auch Ideen und Anregungen der Bürgerbeteiligung können in den „Pitch“ einfließen. Dadurch ergibt sich der Vorteil, dass mehrere Entwürfe für eine alternative zur Heckenbepflanzung vorliegen und der favorisierte Entwurf ausgewählt werden kann.

Bis zur Umsetzung soll eine Zwischennutzung auf den Grundmauern der ehemaligen Saline realisiert werden. Hierbei sollen diese als Sonnendecks bzw. Ruheplateaus genutzt werden. Dafür muss zum einen ein Aufgang auf die Grundmauern sowie eine Sicherung dieser realisiert werden. Darauf sollen Sitzgelegenheiten, wie z. B. Sonnenliegen gestellt werden, die nach Herstellung der endgültigen Lösung an anderer Stelle (z. B. Kurpark II) wiederverwendet werden können. Weiterhin denkbar ist im Sinne einer naturnahen Nutzung die Errichtung eines Insektenhotels.

Durchzuführende Maßnahmen

- Sicherung der Grundmauer
- Errichtung Aufgang zur Grundmauer
- Bestuhlung der Grundmauer
- Abstimmung mit Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion
- Durchführung Wettbewerb / „Pitch“
- Entwurf Raumkante
- Herstellung Raumkante

Projektträger

Stadt Bad Kreuznach

Projektkosten

Ca. 985.000 €



Projektdurchführung	<i>Kurzfristig: Zwischennutzung, „Pitch“</i> <i>Mittelfristig: Herstellung Raumkante</i>
Priorität	hoch
Förderfähigkeit	Stadtumbau



5.8 Zwischennutzung Freifläche ehemaliges Hallenbewegungsbad

Projektziel

- Zwischennutzung bis zur endgültigen Entscheidung über die Nutzung des Kurmittelhauses
- Wenig intensiver Eingriff in vorhandene Fläche
- Schaffung von Aufenthaltsqualität mit geringem Mitteleinsatz

Projektbeschreibung

Die (entstehende) Freifläche des ehemaligen Hallenbewegungsbadess soll potentiell für eine Erweiterung der zukünftigen Nutzung des Kurmittelhauses (vgl. Maßnahme 5) zur Verfügung stehen. Da es sich bei der Neu- bzw. Umnutzung des Kurmittelhauses mit einer möglichen Erweiterung auf die Freifläche um eine langfristige Maßnahme handelt, soll die Fläche bis zu einer möglichen Umsetzung zwischengenutzt werden. Hierbei soll ein Ruhebereich mit Ausblick zum Rheingrafenstein geschaffen werden, welcher mit Liegen bestückt wird und somit Aufenthaltsqualität geschaffen werden soll. Darüber hinaus ist ein naturnaher Irrgarten vorgesehen, welcher mittels schnell wachsender Pflanzen wie z. B. Mais oder Sudangras realisiert wird. Dadurch wird mit relativ geringem monetärem Aufwand ein Ausflugsziel für Familien geschaffen. Außerdem ergibt sich dadurch die Möglichkeit, wenn die Fläche für eine Erweiterung des Kurmittelhauses benötigt wird, eines zeitnahen und kostengünstigen Rückbaus. Dadurch würde die Fläche sehr schnell wieder zur Verfügung stehen und in der Zwischenzeit wäre eine Nutzung gegeben.

Durchzuführende Maßnahmen

- Bestuhlung
- Herstellung eines Irrgartens mittels schnell wachsender Pflanzen

Projektträger	Stadt Bad Kreuznach
Projektkosten	Ca. 23.000 €
Projektdurchführung	Kurzfristig
Priorität	hoch
Förderfähigkeit	Stadtumbau



5.9 Alternative Nutzung Bereich Schwimmbad / Minigolfanlage	
Projektziel	
- Entwicklung einer alternativen Nutzungsidee zur schnellen Reaktion auf mögliche Nutzungsaufgaben	
Projektbeschreibung	
<p>Im Salinental soll bis zum Jahr 2020 ein neues Schwimmbad entstehen. Dementsprechend wird die Stadt Bad Kreuznach keine weiteren Investitionen in das Schwimmbad in Bad Münster am Stein-Ebernburg tätigen. Dieses wird jedoch zurzeit von einem Förderverein weiterbetrieben.</p> <p>Für die bisher brach liegende Minigolfanlage konnte wieder ein Pächter gefunden werden, welcher die Anlage wieder aufwerten und betreiben möchte. Darüber hinaus ist das Aufstellen von weiteren Spielgeräten geplant, sodass die Anlage wieder ein Anlaufpunkt für Familien darstellen kann. Der Pachtvertrag mit dem Investor ist für einen Zeitraum von 5 Jahren vorgesehen.</p> <p>Aufgrund der dargestellten Entwicklungen gibt es aktuell keinen Handlungsbedarf für den Bereich des Schwimmbads und der Minigolfanlage. Da es sich jedoch um einen Pachtvertrag von lediglich 5 Jahren handelt und der Weiterbetrieb des Schwimmbades voraussichtlich nur möglich ist, solange keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen notwendig werden, soll bereits jetzt eine alternative Nutzung in Betracht gezogen werden. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit einer direkten Reaktionsmöglichkeit auf eventuelle Schließungen von Freibad und Minigolfanlage. Zum einen könnte die Fläche als Retentionsraum dienen, da sich diese im Hochwassergebiet befindet. Weiterhin soll der nördliche Bereich auf eine Bebauungsmöglichkeit geprüft werden. Hierbei könnten sich Vermarktungsmöglichkeiten für weitere Wohnbebauung im Kurgebiet Bad Münster am Stein-Ebernburg ergeben.</p>	
Durchzuführende Maßnahmen	
<ul style="list-style-type: none"> - Ideenentwicklung für die Flächen im Bereich Schwimmbad / Minigolfanlage - Baumöglichkeit prüfen 	
Projektträger	Stadt Bad Kreuznach
Projektkosten	0 €
Projektlaufzeit	Kurz- bis mittelfristig
Priorität	gering
Förderfähigkeit	-



5.10 Aufwertung Huttental

Projektziel

- Nutzung des touristischen Potentials des Huttentals, als Ausgangspunkt für viele Wanderwege
- Aufwertung des Huttentals
- Sicherung des Märchenhains
- Sicherung der Fähre

Projektbeschreibung

Das Huttental, welches südlich des Kurparks, auf der anderen Seite der Nahe liegt, ist Ausgangspunkt einer Vielzahl von Wanderwegen und bietet dementsprechend ein hohes touristisches Potential. Zu erreichen ist es mit einer historischen Handfähre, welche schon alleine als Sehenswürdigkeit einzuschätzen ist.

Jedoch liegt dieses Potential relativ ungenutzt dar. Im Zuge der Aufwertung des Stadtteils sowie weiterer Maßnahmen zur touristischen Attraktivierung, insbesondere des Kurgebietes, liegt das Ziel darin, dass mehr Touristen den Weg nach Bad Münster am Stein finden. Dementsprechend sollte auch das Huttental als Anziehungspunkt für Familien aufgewertet werden.

Zum einen ist eine finanzielle Unterstützung des Märchenhains vorgesehen, sodass dieses langfristig bestehen bleiben kann. Hierbei sind auch Instandsetzungsmaßnahmen von einigen Figuren notwendig. Darüber hinaus soll eine Art Wartebereich für die Fähre geschaffen werden. Diese soll ansprechend gestaltet und durch das Aufstellen von Bänken als Rastplatz genutzt werden.

Weiterhin soll der Fährbetrieb durch die Anschaffung einer neuen Fähre sichergestellt werden.

Durchzuführende Maßnahmen

- Finanzielle Unterstützung Märchenhain
- Anschaffung einer neuen Handfähre
- Erstellung Gestaltungskonzept
- Errichtung Wartebereich
- Aufwertung Huttental

Projektträger	Stadt Bad Kreuznach
Projektkosten	Ca. 155.000 €
Projektdurchführung	Kurz- bis mittelfristig
Priorität	mittel
Förderfähigkeit	Stadtumbau



5.11 Erkundung Soleleitungen und Rückbau nicht mehr benötigter Kurinfrastruktur sowie Sanierung und Erneuerung noch benötigter Soleleitungen sowie Fassung von Quellen

Projektziel

- Erkundung der vorhandenen Soleleitungen im Untersuchungsgebiet
- Erfassung nicht mehr benötigter Soleleitungen
- Rückbau nicht mehr benötigter Infrastruktur
- Weitere Benutzung von Quellen und Leitungen zur Speisung von z. B. Trinkkur

Projektbeschreibung

Unter dem Kurgebiet liegen zahlreiche Soleleitungen, ohne dass deren genaue Lage der Stadt Bad Kreuznach bekannt ist. Der Großteil dieser Leitungen wird heute jedoch nicht mehr benötigt. Vor dem Hintergrund des Ziels der Reduzierung der Kurnutzungen auf ein verträgliches Maß sollen die nicht mehr benötigten Soleleitungen zurückgebaut werden. Darüber hinaus gibt es die gleichlautende Forderung des Landesbergamtes, dass diese Leitungen zurückgebaut werden müssen.

Außerdem ist vorgesehen, dass nicht mehr benötigte Kureinrichtungen zurückgebaut werden. Hierzu zählen:

- Hallenbewegungsbad
- Wasserrad im Kurpark II

Es sollen jedoch auch Quellen erhalten bleiben, welche dazu dienen bspw. den Solezerstäuber zu betreiben (vgl. Maßnahme Kurpark II). Im Zuge der Erkundung der Soleleitungen und Quellen soll geprüft werden, welche als erhaltenswert eingestuft werden und für o. g. Nutzungen verwendet werden können.

Durchzuführende Maßnahmen

- Erkundung der Lage der vorhandenen Soleleitungen
- Rückbau nicht mehr notwendiger Soleleitungen und Kureinrichtungen

Projektträger	Stadt Bad Kreuznach
Projektkosten	Ca. 780.000 €
Projektdurchführung	kurzfristig
Priorität	hoch
Förderfähigkeit	Stadtumbau



5.12 Aufwertung Kurhausstraße

Projektziel

- Attraktivierung als Fußgängerzone im Kurgebiet
- Einheitliche Gestaltung mit Goetheplatz

Projektbeschreibung

Die Kurhausstraße bildet eine wichtige Verbindung innerhalb des Kurgebietes von Bad Münster am Stein-Ebernburg. Weiterhin befindet sich in der Kurhausstraße der Haupteingang zum Kurpark. Der jetzige Zustand entspricht nicht dem einer Straße in prominenter Lage eines Kurgebietes, weshalb diese aufgewertet werden soll.

Darüber hinaus soll die Straße neu, moderner und ansprechender möbliert werden. Hierfür soll die Gestaltung des Goetheplatzes (vgl. Maßnahme 3) die Gestaltung vorgeben. Dadurch ist gewährleistet, dass sich die Gestaltung des Kurgebietes einheitlicher darstellt und insgesamt einen besseren Eindruck vermittelt.

Durchzuführende Maßnahmen

- Erstellung Gestaltungskonzept
- Bauliche Maßnahmen
- Aufwertung Möblierung

Projektträger	Stadt Bad Kreuznach
Projektkosten	Ca. 755.600 €
Projektdurchführung	Mittel- bis langfristig
Priorität	mittel
Förderfähigkeit	Stadtumbau



5.13 Sanierung Kurmittelhaus	
Projektziel	
- Sicherstellung des Gebäudes	
Projektbeschreibung	
<p>Das zum größten Teil leer stehende Kurmittelhaus, für das eine (neue) Nutzung (vgl. Maßnahme 5) gesucht werden soll befindet sich in keinem guten baulichen Zustand. Insbesondere die Haustechnik, Fenster, Heizung, etc. müssen dringend aufgewertet werden. Dabei sind Sicherungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr durchzuführen. Darüber hinaus ist das Kurmittelhaus in keinem verkaufsfähigen Zustand. Ein Verkauf dieser Immobilie stellt jedoch die Zielsetzung dar (vgl. Maßnahme 5). Dementsprechend muss das Kurmittelhaus neben der reinen Gefahrenabwehr in einen Zustand gebracht werden, sodass mögliche Investoren / Käufer eine Entwicklungsmöglichkeit erkennen können. Die Sanierung sollte auch im Hinblick auf eine zu erreichende Neunutzung durchgeführt werden. Dabei muss diese jedoch so durchgeführt werden, dass jegliche Nutzungen weiterhin möglich bleiben. Eine Barrierefreiheit ist aktuell ebenfalls nicht gegeben. Im Gebäude befindet sich ein Aufzugsschacht, der für eine neue Nutzung wieder reaktiviert werden sollte.</p> <p>Diese Maßnahme umfasst keine vollständige Sanierung, sondern vielmehr wie beschrieben hauptsächlich Sicherungsmaßnahmen. Die Kosten einer kompletten Sanierung des Kurmittelhauses würde das vollständige verfügbare Budget im Rahmen des Stadtumbaus übersteigen.</p>	
Durchzuführende Maßnahmen	
<ul style="list-style-type: none"> - Feststellung der konkreten Mängel - Ausschreibung der Baumaßnahme - Bauliche Maßnahmen 	
Projektträger	Stadt Bad Kreuznach
Projektkosten	1.300.000 €
Projektdurchführung	Kurz- bis mittelfristig
Priorität	hoch
Förderfähigkeit	Stadtumbau



5.14 Stadtumbaumanagement

Projektziel

- Umsetzung der Gesamtmaßnahme Stadtumbau Bad Münster am Stein-Ebernburg

Projektbeschreibung

Zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme Stadtumbau Bad Münster am Stein-Ebernburg soll von Beginn an ein Stadtumbaumanagement eingerichtet werden. Das Stadtumbaumanagement begleitet die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen. Zudem steuert, koordiniert und vernetzt das Stadtumbaumanagement die verschiedenen Projektbeteiligten sowie vorhandene und geplante Aufgaben. Weitere Aufgaben des Stadtumbaumanagements bestehen u. a. im Leerstandsmanagement, in der Aktivierung und Beteiligung der Bewohner sowie der Öffentlichkeitsarbeit innerhalb des Gesamtprozesses. Das Stadtumbaumanagement ist zudem für die laufende Beobachtung und Evaluation der Gesamtmaßnahme zuständig.

Durchzuführende Maßnahmen

- Aufgabendefinition
- Ausschreibung
- Durchführung

Projektträger	Stadt Bad Kreuznach
Projektkosten	516.000 €
Projektdurchführung	kurzfristig
Priorität	hoch
Förderfähigkeit	Stadtumbau



5.15 Aufwertung Grünfläche am Naheradweg

Projektziel

- Verbesserung der Gestaltung der Grünfläche und des Spielplatzes
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität insbesondere für junge Familien

Projektbeschreibung

Die Grünfläche und der Spielplatz am Naheradweg ist ein beliebter Treffpunkt von jungen Familien im Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg. Jedoch befinden sich die Grünfläche und der Spielplatz in keinem guten Zustand. Dementsprechend entsteht hier Handlungsbedarf vor dem Hintergrund der gestalterischen Aufwertung des gesamten Untersuchungsgebietes und insbesondere, da es sich hier um eine wichtige Fläche für junge Familien handelt. Diese sind ohnehin im Gebiet unterrepräsentiert und sollen entsprechend der Zielsetzung stärker berücksichtigt werden.

Dementsprechend soll, auf Basis eines Gestaltungskonzeptes, die Grünfläche und der Spielplatz, mit dem Ziel der Steigerung der Aufenthaltsqualität, aufgewertet werden.

Durchzuführende Maßnahmen

- Erstellung Gestaltungskonzept
- Aufwertung Möblierung
- Aufwertung Grünflächen
- Aufwertung Spielplatz

Projektträger	Stadt Bad Kreuznach
----------------------	---------------------

Projektkosten	25.000 €
----------------------	----------

Projektdurchführung	kurzfristig
----------------------------	-------------

Priorität	mittel
------------------	--------

Förderfähigkeit	Stadtumbau
------------------------	------------

**5.16 Aufwertung Wegeverbindung Goetheplatz - Kapitän-Lorenz-Ufer****Projektziel**

- Einheitliche Gestaltung im Gebiet
- Aufwertung der Straße

Projektbeschreibung

Die Straße Salinenhof dient zurzeit als Ausfahrt aus der Tiefgarage, sowie als Erschließung für die Wohnanlage am Goetheplatz. Da das Kapitän-Lorenz-Ufer zukünftig ausschließlich dem Anliegerverkehr vorenthalten bleiben soll, ist eine Ausfahrt aus der Tiefgarage über die Straße Salinenhof nicht mehr vorgesehen (vgl. Maßnahme 1). Sofern die Erschließung der Wohnanlage am Goetheplatz anderweitig realisierbar ist (Prüfung durch Machbarkeitsstudie, vgl. Maßnahme 1), soll die Straße Salinenhof keinen motorisierten Verkehr mehr führen.

Die Straße befindet sich jedoch in schlechtem Zustand und stellt die Verbindung zwischen dem aufzuwertenden Goetheplatz (vgl. Maßnahme 3) und dem aufzuwertenden Kapitän-Lorenz-Ufer (vgl. Maßnahme 1) dar. Um eine einheitliche Straßengestaltung und ein durchgängiges Konzept im Gebiet zu erreichen, sowie keine unattraktiv gestaltete Lücke zu erhalten, soll die Straße Salinenhof gestalterisch aufgewertet werden.

Da die Straße nach Möglichkeit verkehrsfrei gestaltet werden soll, ist im Rahmen eines Gestaltungskonzeptes zu prüfen, ob der Untergrund naturnah mit Rasengitter oder einer wassergebundenen Decke gestaltet werden könnte. Grundsätzlich soll sich die Gestaltung jedoch am Goetheplatz und dem Kapitän-Lorenz-Ufer orientieren.

Durchzuführende Maßnahmen

- Abstimmung mit Ordnungsamt bezüglich Parkverbot, Anliegerverkehr und Schrittgeschwindigkeit
- Erstellung Gestaltungskonzept
- Ausschreibung Baumaßnahmen
- Bauliche Maßnahmen

Projektträger	Stadt Bad Kreuznach
Projektkosten	170.000 €
Projektdurchführung	mittelfristig
Priorität	mittel
Förderfähigkeit	Stadtumbau



5.17 Aufwertung Nahestraße

Projektziel

- Einheitliche Gestaltung im Gebiet
- Aufwertung der Straße

Projektbeschreibung

Die Nahestraße dient als Anliegerstraße bis zum Kapitän-Lorenz-Ufer. Sie befindet sich jedoch in keinem guten Zustand und ist erneuerungsbedürftig. Dabei ist eine notwendige Sanierung auch insbesondere vor dem Hintergrund zu sehen, dass das Kapitän-Lorenz-Ufer (vgl. Maßnahme 1) aufwändig umgestaltet wird. Insofern ist die Zielsetzung auch, dass kein Bruch in der Gesamtgestaltung des Untersuchungsgebietes auftritt.

Dementsprechend ist die Gestaltung der Nahestraße entsprechend der übrigen geplanten Straßen und Möblierungen anzupassen, sodass ein homogenes Gesamtbild entsteht.

Durchzuführende Maßnahmen

- Erstellung Gestaltungskonzept
- Ausschreibung Baumaßnahmen
- Bauliche Maßnahmen

Projektträger	Stadt Bad Kreuznach
Projektkosten	150.000 €
Projektdurchführung	mittelfristig
Priorität	mittel
Förderfähigkeit	Stadtumbau



5.18 Sanierung Toilettenanlage im Kurgebiet und Durchgang zum Kurpavillon

Projektziel

- Barrierefreie Toilettenanlage
- Sanierung der Toilettenanlage und Durchgang zum Kurpavillon

Projektbeschreibung

Die Toilettenanlage im Kurgebiet befindet sich in sehr schlechten Zustand. Dieser ist eines Kurgebietes nicht entsprechend. Darüber hinaus sind die vorhandenen Toiletten nicht barrierefrei nutzbar, was insbesondere in einem Kurgebiet jedoch sinnfällig wäre.

Dementsprechend ist zum einen eine grundsätzliche Sanierung vorgesehen, sodass diese öffentlich zugänglichen Toiletten in einem sachgerechten Zustand befinden. Im Zuge dieser Sanierung ist auch die Barrierefreiheit herzustellen.

Die angesprochenen Toiletten werden auch von Veranstaltungsbesucher im Kurpavillon genutzt. Diese beiden Gebäude sind durch ein Durchgang verbunden, sodass die Besucher des Kurpavillons die Toiletten trockenen Fußes erreichen können. Dieser Durchgang befindet sich jedoch ebenfalls in einem sehr schlechten Zustand, sodass hier im Sinne einer Gesamtmaßnahme neben den Toiletten auch der angesprochene Durchgang saniert werden soll.

Durchzuführende Maßnahmen

- Sanierungsmaßnahmen Toiletten
- Sanierungsmaßnahmen Durchgang

Projektträger	Stadt Bad Kreuznach
Projektkosten	150.000 €
Projektdurchführung	mittelfristig
Priorität	hoch
Förderfähigkeit	Stadtumbau



5.19 Machbarkeitsstudie Frequenzbringer

Projektziel

- Erarbeitung einer Neuausrichtung des Stadtteils

Projektbeschreibung

Das Kurgebiet in Bad Münster am Stein-Ebernburg wird zurzeit nur sehr wenig frequentiert. Ein Grund dafür ist in der Ausgestaltung des öffentlichen Raumes zu sehen. Durch die vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen soll der Raum attraktiver gestaltet werden und Besucher in den Kurpark anziehen. Damit dies nachhaltig gelingen kann sind auch Angebote wie Gastronomie, etc. notwendig. Die genannten Aufwertungsmaßnahmen bilden den Rahmen und die Grundlage dafür, dass sich Gewerbetreibende wieder im Kurgebiet ansiedeln. Um diese Entwicklung weiter voranzutreiben ist eine Machbarkeitsstudie vorgesehen, die insbesondere die Bereiche Wirtschaft, Handel, Tourismus und Gewerbe abdeckt. Dadurch soll geprüft werden, wie insbesondere die genannten Bereiche im Untersuchungsgebiet wieder etabliert werden können und welche Maßnahmen hierzu noch notwendig sind.

Durchzuführende Maßnahmen

- Entwicklung von Zielvorgaben bzw. Betrachtungskategorien
- Beauftragung Büro für Machbarkeitsstudie

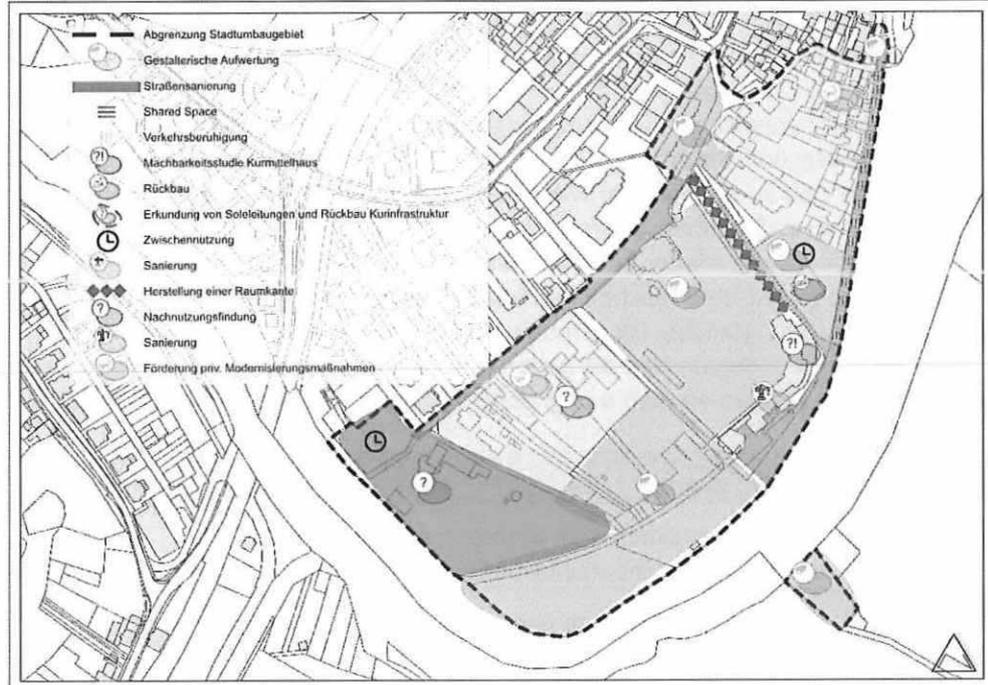
Projektträger	Stadt Bad Kreuznach
Projektkosten	20.000 €
Projektdurchführung	mittelfristig
Priorität	hoch
Förderfähigkeit	Stadtumbau



Rahmenplan

Die zusammenfassende Darstellung der Maßnahmen erfolgt im Rahmenplan:

Abb. 51: Rahmenplan



Darstellung: FIRU mbH, 2018.



6 Vorschlag zur förmlichen Festlegung des Stadtumbauebiets

Basierend auf den durch die Bestandsaufnahme gewonnenen Erkenntnissen und den daraus abgeleiteten Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebietes erfolgt ein Vorschlag zur Abgrenzung des zukünftigen Stadtumbauebietes auf Basis der in der Bestandsaufnahme untersuchten Gebiete.

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

Ebenso wird empfohlen den kompletten potentiellen Erweiterungsbereich - gemäß der Bestandsaufnahme - nördlich der Kurhausstraße nicht in das förmlich festzulegende Stadtumbauebiet mit aufzunehmen. Dort befindet sich im westlichen Teil insbesondere Wohnbebauung die sich äußerlich betrachtet in gutem Zustand befindet. Für die leer stehenden Grundstücke des ehemaligen Kurhotels an der Kurhausstraße und der ehemaligen LVA-Klinik wurden bereits die Bebauungspläne geändert, so dass eine Nachnutzung der privaten Grundstücke erfolgen kann. Für beide Grundstücke bestehen bereits konkrete Bauabsichten gem. Bebauungsplan. Des Weiteren wurde auch der Bebauungsplan für eine Erweiterung der Geriatrischen Fachklinik erarbeitet, so dass diese auch eine Aufwertung erfährt.

Auch wenn die Rheingrafenstraße, insbesondere nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auf den Flächen der Geriatrie und der LVA einer Sanierung bedarf, so wird diese im mit Blick auf die zur Verfügung stehenden Fördermittel nicht mit ins Fördergebiet aufgenommen. Eine Sanierung der Straße, welche sich über Anliegerbeiträge mitfinanziert, kann auch bei Bedarf unabhängig vom Stadtumbau, jedoch abgestimmt auf das Straßenbild der Kurhausstraße, durchgeführt werden.

Für den nordöstlichen Teil des angesprochenen potentiellen Erweiterungsbereiches wird ebenfalls empfohlen, diesen nicht in das Stadtumbauebiet mit aufzunehmen. Hier handelt es sich um Mischbebauung, die zum einen keine größeren strukturellen Probleme aufweist und zum anderen räumlich und inhaltlich nicht in Zusammenhang zum Kerngebiet des Untersuchungsgebietes gesehen werden kann.

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

Im Rahmen der Bevölkerungsbeteiligung wurde häufig auf die Problematik des Zustandes der Grünfläche am Naheradweg aufmerksam gemacht. Dieser Hinweis wurde auch nochmals im Bauausschuss vorgetragen. Da es sich dabei neben der Grünfläche um einen Spielplatz und somit um ein Angebot für junge Familien handelt, welche aktuell stark unterrepräsentiert sind, wird empfohlen diesen Bereich ebenfalls mit in



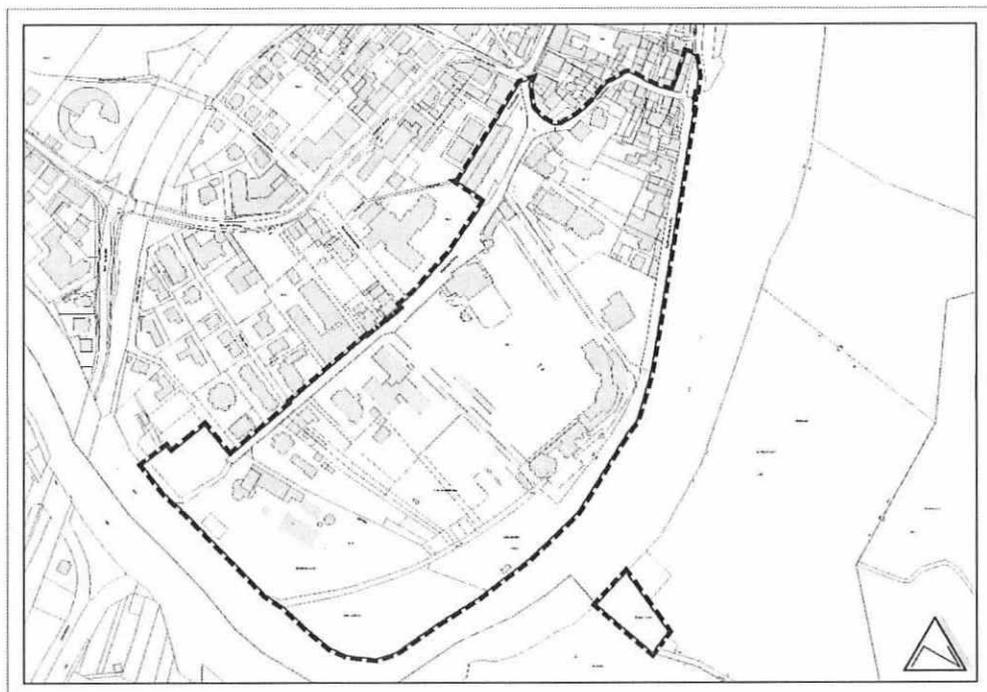
das Stadtumbaugebiet aufzunehmen. Somit wird dem Entwicklungsziel, der Schaffung von Angeboten für junge Familien, Rechnung getragen. Nicht zuletzt kommt dieser Bereich auch für die Sanierung privater Bausubstanz in Betracht.

Dementsprechend umfasst das vorgeschlagene Stadtumbaugebiet das Kernuntersuchungsgebiet nebst dem Bereich um die Grünfläche am Naheradweg. Hier sind wie in der Bestandsanalyse ermittelt die größten Problemlagen vorzufinden und das somit abgegrenzte Gebiet ist in einem klaren räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang zu sehen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Vorschlag zur Abgrenzung des Stadtumbaugebietes Innenstadt. Der Programmbereich wurde so abgegrenzt, dass gem. § 171b Abs. 1 BauGB eine zweckmäßige Durchführung erfolgen kann und städtebaulich-funktionale Zusammenhänge berücksichtigt, kleinräumige, stadtteilprägende Handlungsbereiche umfasst sowie vorhandene Ressourcen und Potenziale einbezogen werden.

Zur Festlegung des Programmgebietes wird ein Beschluss nach § 171b Abs. 1 BauGB als ausreichend angesehen. Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB wurde geprüft, für die Umsetzung der vorgesehenen Gesamtmaßnahme jedoch bis auf weiteres nicht als zwingend erforderlich erachtet.

Abb. 52: Vorschlag Abgrenzung Stadtumbaugebiet



Darstellung: FIRU mbH, 2018.



7 Organisation und Durchführungsmodalitäten

Strukturen zur Prozessumsetzung und -begleitung

Prozessvorbereitung

Die Initiierung des Stadtumbau West in Bad Münster am Stein-Ebernburg wurde von dem in regelmäßigen Abständen tagenden Arbeitskreis (Jour-fixe Termine), welcher im Rahmen der Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie des Stadtentwicklungskonzeptes ins Leben gerufen wurde, begleitet.

Um die bestehenden Kontakte zu vertiefen und um hieraus weitergehende selbstverstärkende Prozesse und Projektumsetzungen zugunsten der Kommune als sichtbare Umbau- und Qualifizierungsfortschritte zu erzeugen, wird eine gesamthafte konzeptbegleitende Steuerung in einer Art Tandem aus Verwaltung und externer Begleitung als zielführend eingeschätzt.

Organisationsstruktur zur Umsetzung

Aufbauend auf den bereits im Rahmen des Erarbeitungsprozesses etablierten Strukturen (Jour-fixe Termine) ist eine mehrschichtige Organisationsstruktur zur Prozessbegleitung und Umsetzung der Stadtumbaumaßnahmen vorgesehen.

Lenkungsgruppe

Im Sinne einer fachübergreifenden Lenkungsgruppe wird der Arbeitskreis (Jour-fixe Termine) während der Prozessvorbereitung zur Abstimmung der übergeordneten Strategien und zur Vorbereitung der wesentlichen Entscheidungen mit dem Land und weiteren maßgeblichen Akteuren fortgeführt. Die Lenkungsgruppe stellt hierbei das zentrale Element dar, um im Konsens die Entwicklungsmöglichkeit der Flächen innerhalb des Stadtumbaugebiets zügig zu klären. Konzeptionelle Bearbeitung, Planung, Öffentlichkeitsarbeit sowie der Abgleich unterschiedlichster Interessen werden in dieser Gruppe zusammengeführt.

Ständige Mitglieder der Lenkungsgruppe sind

- Vertreter der Kommune (Bürgermeister, ggf. Ratsmitglieder),
- Vertreter der Verwaltung (Bauverwaltung, ggf. weitere Abteilungen),
- der Stadtumbaubeauftragte,
- Sonstige

Je nach fachlicher Notwendigkeit und Fragestellung sowie Fortschritt der Gesamtmaßnahme kann die (zeitweise) Hinzuziehung weiterer Akteure in die Lenkungsgruppe (Vertreter der Ministerien, Vertreter der Unternehmen u.a.) notwendig sein.

Wesentliche Aufgaben der Lenkungsgruppe sind hierbei

- die Definition notwendiger Arbeitsschritte und Fortschreibung einer To-do-Liste,



- die Abstimmung von Meilensteinen der Flächenentwicklung und der Zeitpunkte für Gremienbefassungen,
- die Klärung der Finanzierung von Drittleistungen sowie
- die Erörterung der laufend fortzuschreibenden Maßnahmenbudgets und Beratung von Investitionsmaßnahmen.

Stadtumbaumanager

Der Stadtumbaumanager soll die Verwaltung bei den ihr obliegenden Aufgaben im Zuge der Umsetzung der im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erarbeiteten Ziele und Maßnahmen unterstützen. Neben der Koordination, Vorbereitung, Durchführung und Kontrolle der einzelnen Maßnahmen sowie deren Finanzierung und Abrechnung ist der Stadtumbaumanager für die Prozesssteuerung und Moderation des Umsetzungsprozesses verantwortlich. Maßgeblich ist hierbei auch die Betreuung und Vernetzung der einzelnen, am Prozess beteiligten Akteure. Daneben übernimmt er i.S. eines Art Verwaltungsmanagements weitere verwaltungsspezifische Aufgaben.

Das Leistungsspektrum des Stadtumbaumanagers umfasst insbesondere:

- die Initiierung und Steuerung des Umsetzungsprozesses der im ISEK enthaltenen Ziele und Maßnahmen,
- das Fördermanagement sowie die Maßnahmenvorbereitung und -durchführung (u.a. Mittelanmeldung, Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht, Abstimmung mit zuständigen Behörden und Fachstellen, zeitliche Strukturierung,...),
- die Koordination und Bündelung von Aktivitäten (v.a. zwischen öffentlich und privat) i.S. einer Projektsteuerung,
- die Moderation, Vermittlung und Abstimmung zwischen den einzelnen Akteuren sowie stetige Rückkopplung, Kommunikation und Koordination des Stadtumbauprozesses mit allen beteiligten Akteuren,
- die Beratung und Information zu Förderprogrammen und Finanzierungsmodellen,
- die Initiierung und Steuerung von öffentlichkeitswirksamen Aktivitäten (Veranstaltungsmanagement) sowie
- die Vor-Ort-Präsenz.

Beteiligung und Mitwirkung

Im Rahmen der Erstellung des ISEK erfolgte bereits eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung in Form von verschiedenen Bürgerbeteiligungen.

Dabei handelt es sich konkret um:

- Auftaktveranstaltung



- Offener Bürgerworkshop für alle Bewohner von Bad Münster am Stein-Ebernburg,
- Familienworkshop zudem gezielt junge Familien eingeladen wurden,
- Stadtsafari mit einer vierten Klasse der Grundschule in Bad Münster am Stein-Ebernburg und
- Schriftliche Befragung von Schülern der Realschule plus am Rotenfels.

Dementsprechend wurde eine sehr breite Zielgruppe im Rahmen der Erstellung des ISEK beteiligt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse und Anregungen wurden bei der Entwicklung der Maßnahmen berücksichtigt.

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden gem. § 139 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 BauGB bei der Konzepterstellung mit einbezogen. Im Zeitraum von – wurden insgesamt öffentliche Aufgabenträger um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Anregungen wurden abgewogen und ggf. entsprechend berücksichtigt.

Ein weiterer Baustein innerhalb des Beteiligungsprozesses besteht in der Einbeziehung von Politik und Gremien. So erfolgte die Präsentation und Diskussion sowie der Beschluss der Konzeption im Rahmen mehrerer Ausschusssitzungen, sowie im Ortsbeirat von Bad Münster am Stein-Ebernburg und im Stadtrat von Bad Kreuznach.

Monitoring und Evaluation

Monitoring

Eine kontinuierliche Prozessbegleitung und eine systematische Beobachtung und Bewertung der durchgeführten Maßnahmen sind zwei wesentliche Voraussetzungen für die Erreichung der mit dem Programm Stadtumbau West angestrebten Ziele. Vielfach ändern sich wesentliche Rahmenbedingungen und Planungsabsichten im Laufe der Zeit. Auch ergänzende Konzepte zur Vorbereitung von Maßnahmen können zu neuen Erkenntnissen führen, die die Durchführung einer Maßnahme grundlegend erschweren. Gleiches gilt für Kostensteigerungen. Vor diesem Hintergrund wird die Bedeutung eines kontinuierlichen Monitoring deutlich.

Im Zuge des Monitoring sollte der Prozessverlauf kontinuierlich beobachtet und dokumentiert werden. Wesentliche Umsetzungsschritte aber auch Hemmnisse und Schwierigkeiten sollten vermerkt werden. Hierdurch wird eine genaue Rekonstruktion des Prozessverlaufs deutlich, wodurch eine spätere Evaluation und Fortschreibung leichter möglich ist.

Evaluation

Die Evaluierung des Programmfortschritts, der Zielerreichung sowie der Maßnahmenumsetzung dient dazu, den Bedarf zur Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts abzuschätzen. Im Rahmen einer Fortschreibung ist es dann möglich Handlungsbedarfe festzustellen und - falls erforderlich - Vorschläge für eine Kor-



rektur der Stadtumbaustrategie mit entsprechenden Maßnahmen zu definieren, die mit vorrangiger oder nachgeordneter Priorität in das Programm eingestellt werden.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

7.4.1 Kosten

Zum jetzigen Zeitpunkt besteht eine Grobkostenschätzung für die einzelnen Maßnahmen, die im Laufe der Maßnahmenumsetzung zu ergänzen und konkretisieren ist. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist hierbei grundsätzlich fortlaufend angelegt und im Verlauf der Programmumsetzung kontinuierlich zu prüfen und fortzuschreiben.

Die Gesamtsumme der beschriebenen Maßnahmen im Rahmen des Programms Stadtumbau West beläuft sich nach dem derzeitigen Planungsstand auf insgesamt ca. 7,09 Mio. €, wobei rund 5 Mio. € der Kosten aus Städtebauförderungsmitteln gespeist werden sollen. Die weiteren Kosten werden einerseits durch sonstige Fördermittel oder Erschließungsbeiträge sowie dem städtischen Anteil getragen.

Das Programm Stadtumbau West ist entgegen einer „klassischen“ Sanierung als kooperatives Instrument innerhalb des besonderen Städtebaurechts angelegt. Dieser Charakter spiegelt sich auch in der Kostenverteilung wider. So sind zusätzlich zu öffentlichen Ausgaben auch maßgebliche Investitionen im privaten Bereich zu erwarten, etwa in den Bereichen am Kapitän-Lorenz-Ufer sowie im Bereich des Naheradweges.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht im Anhang stellt die kalkulierten Kosten für die einzelnen geplanten Maßnahmen geordnet nach Kostengruppen zusammenfassend dar. Die Kostenschätzung erfolgte unter Zuhilfenahme statistischer Kostenkennwerte sowie allgemeiner Erfahrungswerte.

7.4.2 Finanzierung

Neben dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln aus dem Programm Stadtumbau West sollten soweit möglich weitere, ergänzende Fördermittel (z.B. Länderprogramme wie bspw. die Denkmalförderrichtlinie, Mittel zu Förderung von Energieeinsparungen, Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau – KfW, EU-Mittel) im Sinne einer Mittelbündelung genutzt werden, um die geplanten Ziele und Maßnahmen in adäquater und stringenter Weise umzusetzen und einen bestmöglichen Nutzen zu erreichen. Entsprechend der konsensualen Ausgestaltung der Städtebauförderungsprogramme sind Kooperationen mit privaten Investoren und Eigentümern anzustreben.



8 Anhang

- **Rahmenplan**
- **Dokumentation über Bevölkerungsbeteiligung**
- **Kosten- und Finanzierungsübersicht**