



BAD KREUZNACH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2005



PLANERGRUPPE
HYTREK
THOMAS
WEYELL
WEYELL

ERLÄUTERUNGSBERICHT



BAD KREUZNACH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2005 ERLÄUTERUNGSBERICHT

PLANERGRUPPE
HYTREK
THOMAS
WEYELL
WEYELL

PLANERGRUPPE
HYTREK, THOMAS, WEYELL, WEYELL
ROLLINGERGASSE 1
65439 FLÖRSHEIM AM MAIN

MITARBEITERIN:
DIPL.-ING. CLAUDIA MUCHA-BECHER

MIT INTEGRATION DER ARBEITSERGEBNISSE
AUS DEM LANDSCHAFTSPAN VON:
DIPL.-ING. CAROLA SCHNUG-BÖRGERDING
HOCHSTRASSE 60
57610 ALTENKIRCHEN

VORWORT

VORBEMERKUNG

BEARBEITUNGSDAUER

Die Bearbeitungsdauer für die vorliegende Fortschreibung des FNP erstreckt sich von Oktober 1997 (Aufstellungsbeschluss) bzw. Februar 1998 (Auftragserteilung) bis Februar 2005, d.h., über einen Zeitraum von ca. 7 Jahren.

Die lange Bearbeitungszeit erfordert ständige Anpassung an aktuelle Veränderungen, ermöglicht jedoch auch die Festigung und Absicherung des als langfristig anzusehenden Konzepts.

Formal ergeben sich daraus Zwänge in zweierlei Hinsicht:

- ♦ **Aktualität von Daten:**
Der Erläuterungsbericht beruht auf dem Datenmaterial von 1998 (und davor).
Um den hohen Aufwand der ständigen Aktualisierung während der Bearbeitung zu vermeiden, wird das verwendete Karten- und Datenmaterial nur da aktualisiert, wo neuere Daten die inhaltliche Aussage verändern (z.B. Konversion); sie werden nicht aktualisiert, wo die Kernaussagen und Ziele der Planung weiter Gültigkeit haben (z.B. Bevölkerungszahlen, Schulentwicklung). In diesen Fällen sind die Daten als Hilfe zu verstehen, um Tendenzen zu erkennen. Geringe Verschiebungen haben keine Auswirkungen auf die grundsätzliche Planaussage, insbesondere dann nicht, wenn die angenommenen Tendenzen innerhalb der Bearbeitungszeit bestätigt werden.
- ♦ **Aktualität von Planungsentscheidungen:**
Der Begriff „geplant“ bzw. „Neuausweisung“ gilt auch für Gebiete, die bereits bebaut werden; d.h., „Neuausweisung“ bezieht sich auf den Stand Februar 1998 in Relation zum FNP 1982/83: auch die bereits im FNP 82 ausgewiesenen Flächen, die zum Zeitpunkt des Vorentwurfs noch nicht umgesetzt waren, gelten weiterhin als Neuausweisung. Dies hat den Vorteil, dass Datenmaterial und Flächenberechnung sich auf den gleichen Stand beziehen.

GELTUNGSZEITRAUM

Als Geltungszeitraum werden 10 – 15 Jahre, d.h., bis 2010/2015 angenommen. Auf bereits absehbare Planungsziele, die über diesen Zeitraum hinausgehen und eine erweiterte Flächen- oder Symboldarstellung erfordern, wird im Erläuterungsbericht hingewiesen, wenn dies im konzeptionellen Zusammenhang erforderlich scheint.

SONDERGUTACHTEN

Besondere Themenschwerpunkte der Stadtentwicklung, die über die Ebene des FNP hinausgehen, dessen Inhalte aber wesentlich beeinflussen, werden parallel in Sonder-Gutachten vertieft:

- ♦ Sonderuntersuchung Sport/Freizeit
- ♦ Rahmenplanung Konversion
- ♦ Rahmenplanung Kuhberg

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden ebenso wie der Landschaftsplan in den FNP integriert.

BEIKARTEN

Der FNP wird durch vier Beikarten ergänzt:

1. Technische Infrastruktur: Energieversorgung
2. Technische Infrastruktur: Wasserversorgung
3. Technische Infrastruktur: Abwasser, Hochwasser

Die Darstellung in Beikarten wurde gewählt, um den FNP nicht durch technische Information (i.d.R. nachrichtliche Übernahmen) zu überfrachten.

Darüber hinaus soll in den Beikarten durch die Darstellung der Hauptleitungen ein Überblick über das jeweilige System der Ver- und Entsorgung gegeben werden.

4. Soziale Infrastruktur

Hier werden die Gemeinbedarfseinrichtungen, die im FNP mit Symbolen nach PlanZVO dargestellt sind, entsprechend der Tabellen im Anhang dieses Erläuterungsberichts näher bezeichnet.

UMFANG DES ERLÄUTERUNGSBERICHTS

Der Text dieses Erläuterungsberichts geht über die Beschreibung der Planaussagen hinaus:

Die vielfältig miteinander verknüpften Aufgabenstellungen werden aus unterschiedlichen Blickwinkeln betrachtet und zueinander in Beziehung gesetzt.

Bestimmte Sachverhalte sind häufig für mehrere Themenschwerpunkte relevant, z.B.

- Die Freigabe der Konversionsflächen hat Auswirkungen auf die Wohnflächenausweisung, auf das Konzept Sport/Freizeit, auf die Schulbezirke etc.;
- Die Grünverbindungen sind Bestandteil im Netz der Infrastruktur, der Landschaftsbezüge, des Gewerbeflächenkonzepts etc.

Getroffene Planungsentscheidungen werden durch das Ausloten auf verschiedenen Planungsebenen bestätigt und durch Hinweise auf langfristige Zielvorstellungen unterstützt.

Quellenverweise und Rückkopplungen im Text sind daher notwendig zur Herleitung und zum Verständnis dieser inhaltlichen Bezüge.

DANK

In den vergangenen sechs Jahren gab es eine Vielzahl von teilweise intensiven Arbeitskontakten über die vielen Fragen des Flächennutzungsplanes. Bürger, Verbände, Mandatsträger, Behörden, Planer-Kollegen sowie Leiter und Mitarbeiter der Stadtverwaltung waren und sind unsere Gesprächspartnerinnen und Gesprächspartner.

Für die sachkundige und engagierte Unterstützung unserer Arbeit danken wir Ihnen allen.

I N H A L T	SEITE
VORWORT	2
VORBEMERKUNG	3
GLIEDERUNG	5
A AUSGANGSLAGE	8
1.0 RECHTSGRUNDLAGEN	9
1.1 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG	9
1.2 AUFGABE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	11
1.3 STAND DER BAULEITPLANUNG	12
2.0 REGIONALE EINBINDUNG	14
2.1 VORSTELLUNGEN DER LANDES-/REGIONALPLANUNG	14
2.2 BEZIEHUNG ZU NACHBARGEMEINDEN	18
3.0 DATEN ZUR STADT (BESTAND)	20
3.1 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND DENKMALSCHUTZ	20
3.2 TOPOGRAPHIE UND STADTGRUNDRISS	24
3.3 FLÄCHENBILANZ	28
3.4 BEVÖLKERUNGSBILANZ	35
3.4.1 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR	35
3.4.2 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE	36
3.4.3 ERMITTLUNG DES WOHNBAUFLÄCHENBEDARFS	38
B ZIELE FÜR DIE STÄDTISCHE ENTWICKLUNG/ ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	39
4.0 STÄDTEBAULICHER TEIL	40
4.1 GEMEINBEDARF	40
4.1.1 KULTURELLER BEREICH	40
4.1.2 VERWALTUNG	41
4.1.3 SOZIALE EINRICHTUNGEN	41
4.1.4 GRÜNFLÄCHEN	43
4.1.5 KINDERGÄRTEN	46
4.1.6 SCHULEN	49
4.1.7 VORHALTEFLÄCHEN	53

		SEITE
4.2	WOHNEN	54
4.2.1	CHARAKTERISTIK VORHANDENER WOHNGEBIETE	54
4.2.2	EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE / ZIELVORSTELLUNG DER STADT	56
4.2.3	BEWERTUNG POTENTIELLER WOHNBAUFLÄCHEN	57
4.2.4	AUSWEISUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN	64
4.2.5	GESTALTUNGSHINWEISE ZUR SIEDLUNGSENTWICKLUNG	78
4.3	FREIZEIT UND ERHOLUNG	79
4.3.1	RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE UND ACHSEN	79
4.3.2	THEMENSCHWERPUNKT KUR	91
4.3.3	THEMENSCHWERPUNKT SPORT	93
4.4	WIRTSCHAFT	99
4.4.1	STRUKTUR DER WIRTSCHAFTSBEREICHE	99
4.4.2	GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG	106
4.4.3	KONZEPTION P7	112
4.4.4	KONZEPTION BOSENHEIMER STRASSE	113
4.5	VERKEHR	118
4.5.1	ÜBERÖRTLICHE STRASSEN	118
4.5.2	ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSEN	119
4.5.3	RUHENDER VERKEHR	119
4.5.4	BAHN	120
4.6	VER- UND ENTSORGUNG	122
4.6.1	STROM	122
4.6.2	GAS	123
4.6.3	WASSER	124
4.6.4	ABWASSER	125
4.6.5	HOCHWASSERSCHUTZ	126
4.6.6	SOLELEITUNGEN	127
4.6.7	WINDENERGIEANLAGEN	128
4.6.8	ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN	129
4.7	KONVERSION	130
4.8	ZUSAMMENFASSUNG	135
4.8.1	KONZEPTION	135
4.8.2	HINWEISE FÜR DIE BAULEITPLANUNG	138
4.8.3	AUFSTELLUNG ALLER NEUEN ODER GEÄNDERTEN FLÄCHENAUSWEISUNGEN	141
4.8.4	FLÄCHENBILANZ	145

C ANHANG 146**ABKÜRZUNGEN 147****TABELLEN 148**

SIEDLUNGEN IM AUSSENBEREICH 149

EINRICHTUNGEN DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR 152

QUELLEN 163

LITERATUR 163

VORLIEGENDE PLANUNGEN 165

GRUNDKARTEN 166

ANLAGEN 167

(VERZEICHNIS DER UNTERLAGEN IN SEPARATEN ORDNERN)

INHALT ORDNER 1/2

PROTOKOLLE 167

STELLUNGNAHMEN 168

THEMATISCHE KARTEN 169

UNTERLAGEN ZU NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN 170

ANLAGE ZU „SONDERBAUFLÄCHE EINZELHANDEL“ 171

INHALT ORDNER 3

ERGEBNISSE DER VORGEZOGENEN BÜRGERBETEILIGUNG

ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG AUS DER OFFENLAGE

**D LANDSCHAFTSPLANERISCHE
ENTWICKLUNGSKONZEPTION / LEITBILDER 172**

SEPARATER TEXTBEITRAG MIT EIGENER SEITENNUMMERIERUNG

A AUSGANGSLAGE

1.0 RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

Im Februar 1998 wurde der Auftrag zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) für die Gemarkung der Stadt Bad Kreuznach erteilt. Zu dieser Zeit war der noch gültige FNP 16 Jahre alt. Die Notwendigkeit für die Fortschreibung ergab sich aufgrund mehrerer Faktoren:

- Der FNP von 1982 war in seinen Aussagen nicht flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet.
- 1991 wurde ein Stadtentwicklungsplan erstellt, der wesentliche Ansätze für die Stadtentwicklung neu formulierte.
- Es lag bisher kein integrierter Landschaftsplan vor; außerhalb der Bauflächen enthielt der FNP `82 nur nachrichtliche Übernahmen. Gleichzeitig mit der Fortschreibung des FNP wird nun ein Landschaftsplan erstellt, der im Sinne des § 1a BauGB in den FNP zu integrieren ist. Damit werden bei künftigen Planungsentscheidungen die wachsende Bedeutung des Natur- und Landschaftsschutzes angemessen berücksichtigt sowie für notwendige Ausgleichsmaßnahmen Planungsschwerpunkte ausgewiesen.
- Die Ziele von Raumordnung und Landesplanung werden mit der aktuellen Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes und des Regionalen Raumordnungsplanes neu formuliert. Sie sind bei der Fortschreibung des FNP zu berücksichtigen.

ZIELVORSTELLUNGEN

Entscheidender Anlass für die Fortschreibung des FNP sind die geänderten Zielvorstellungen der Stadt, die sich in der Flächenentwicklung niederschlagen werden:

- Die Weiterentwicklung des Wohnbauflächenbedarfs,
- die seit 1983 bzw. in der Fortschreibung von 1997 vorliegende Verkehrskonzeption, die in Teilen bereits realisiert ist und nach kompletter Fertigstellung das Stadtgebiet von Durchgangsverkehr entlasten wird,
- Die veränderten Anforderungen an Umfang und Qualität der Gewerbeflächen,
- Neue Zielrichtungen im Selbstverständnis als Kurstadt und die künftig höhere Bewertung des Bereichs Freizeit und Erholung.

Außer in der Bauleitplanung werden diese Zielvorstellungen und weitere thematische Schwerpunkte in verschiedenen Arbeitskreisen diskutiert und entwickelt:

- Aus dem Bereich Tourismus und Marketing ist die Arbeitsgruppe „Stadt-Leit-Bild“ hervorgegangen, die Visionen für die Stadt entwirft und Maßnahmenkataloge für unterschiedliche Zielgruppen erarbeitet.
- Ausgehend von der Agenda 21 werden für zukünftige Entwicklungen auf kommunaler Ebene umweltverträgliche Strategien übertragen und Handlungsanweisungen im privat-alltäglichen Umgang mit Natur und Umwelt gegeben.

Hier ergeben sich Wechselwirkungen und Rückkopplungen mit der Bauleitplanung, die im FNP Berücksichtigung finden.

KONVERSION

Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs wurden noch ca. 165 ha des Stadtgebietes von amerikanischen Streitkräften genutzt. Die Flächen befanden sich komplett im Eigentum der Bundesvermögensverwaltung. Lt. Planungsrecht sind diese Flächen zu überplanen, d.h. es ist festzulegen, welche Nutzung dafür vorzusehen ist für die Zeit nach der Aufgabe des Stützpunkts durch die Amerikaner am 31.12.2001.

Im Rahmen der Fortschreibung des FNP war unabhängig vom Zeitpunkt der Freigabe vorgesehen, die Flächen als SO-Flächen auszuweisen und ergänzend einen Begleitplan zu erarbeiten, der die denkbaren künftigen Nutzungen der Konversionsflächen im Stadtgebiet – zum Teil in Alternativen – beschreibt.

Während der Bearbeitungszeit wurden zunächst ca. 83 ha, in einer 2. Stufe alle bisher militärisch genutzten Flächen durch die amerikanische Standortverwaltung freigegeben. Dadurch wurden die Planungsvorgaben verändert: Die Flächen werden entsprechend der jetzt absehbaren künftigen Nutzung ausgewiesen. Die Gesamtkonzeption des „Rahmenplan Konversion“ ist in den FNP eingearbeitet.

1.2 AUFGABE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Nach § 5 BauGB hat die Gemeinde im FNP für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Dieser Satz beinhaltet alles, was der Flächennutzungsplan sein soll und wozu er Aussagen zu treffen hat. Er betrachtet das gesamte Gemeindegebiet und nicht etwa nur Teile davon. Er fordert eine Absicht für die städtebauliche Entwicklung. Es geht um Entwicklung, um den Weg der Gemeinde in die Zukunft, und es geht um die städtebaulichen Auswirkungen dieses Weges, der sich aus der Absicht ergibt. Es muss also ein gemeinsamer Wille, eine politische Auseinandersetzung über die richtige Absicht für die städtebauliche Entwicklung zustande kommen. Art und Weise dieser politischen Auseinandersetzung haben starke Auswirkungen auf die inhaltlichen Ergebnisse des Flächennutzungsplanes.

Zentrales Thema ist die Art der Bodennutzung, und dieses ergibt sich aus den Absichten. Die Art der Bodennutzung soll sich nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde richten. Es steht also das Bedürfnis der Gemeinde im Mittelpunkt, nicht das Bedürfnis des einzelnen. Aber natürlich sind die Rechte der Gemeinschaft gegenüber den Rechten des Individuums abzuwägen. Diese bestehen in der Regel aus konsensfähigen Sachverhalten, aber auch vielen Einzelkonflikten, denn die Bedürfnisse der Gemeinde sind in einer pluralistischen Gesellschaft manchmal diametral entgegengesetzt, wenn es um die Nutzung einer ganz konkreten Fläche im Stadtgebiet geht.

Die Art der Bodennutzung ist in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan stellt die vorbereitende Stufe der Bauleitplanung dar; die zweite, verbindliche Stufe ist der Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan hat für sich gesehen, noch nicht die Gesetzeskraft, die der Bebauungsplan später hat. Er bereitet vor, indem er die Grundzüge des gesamten Gemeindegebiets im Zusammenhang darstellt, immer in Bezug auf die Bodennutzung.

Während frühere Flächennutzungspläne die Ausweisung von neuen Bauflächen zum Ziel hatten, steht nun die Nachhaltigkeit der Planung als gesetzlicher Auftrag im Vordergrund (§ 1 BauGB). Damit ist insbesondere angesprochen

- der Schutz von Natur und Umwelt als Leitgedanke bereits zum Zeitpunkt der Planung,
- der sparsame Umgang mit Flächen,
- der gerechte Ausgleich zwischen sozialen, ökonomischen und ökologischen Belangen,
- die Bereitschaft der Stadt zur aktiven Steuerung von Flächenentwicklung, z.B. durch Sicherung von Vorhalteflächen für bestimmte Nutzungen oder Optionen für Schlüsselgrundstücke.

1.3 STAND DER BAULEITPLANUNG

Von den im FNP `82 neu ausgewiesenen Flächen waren 1998 fast alle bebaut oder über B-Pläne festgelegt.

Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs gab es kleinere Reserven

- im B-Plan-Bereich Mainzer Straße P5/P6 (gewerbliche Baufläche),
- im Stadtgebiet Nord: Hermannstraße, Hüffelsheimer Straße (Wohnbauflächen) (vgl. „Bewertung der Baulandreserven“).

Von der im Südosten der Stadt ausgewiesenen Wohnbaufläche wurde nur der Bereich „Unter dem Tilgesbrunnen“ umgesetzt. Für den Bereich „Ober dem Tilgesbrunnen“ wurde der Geltungsbereich für den künftigen B-Plan erweitert und ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst.

Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs zum FNP lagen B-Plan-Aufstellungsbeschlüsse für sechs neue Wohnbauflächen vor:

- W 7 : Winzenheim: „Auf dem Anger“
- I 2: Ippesheim: „Auf den zehn Morgen“
- P 9: Planig: „Im Mahlborn“
- 2/9.1: Büttenweg
- 5/10: „Ober dem Tilgesbrunnen“
- 13/7: „Lohrer Mühle“

Drei weitere B-Pläne für Wohngebiete wurden während der Bearbeitungszeit bis zur Offenlage rechtskräftig:

- B VII: Bosenheim: „Im oberen Grund“
- 13/5.2 Hüffelsheimer Straße
- 5/1.3 Studt-Gelände

Für das vorhandene „Gewerbegebiet“ (G-/SO-/M-Flächen) im Bereich Bosenheimer Straße /Schwabenheimer Weg liegen flächendeckende Aufstellungsbeschlüsse für B-Pläne zur Neuordnung des Gebiets vor.

Fünf von neun B-Plänen in diesem Bereich waren bis zur Offenlage des Entwurfs rechtskräftig: 4/5.1; 4/5.2; 5/6; 5/9; 5/11.

B-Plan-Aufstellungsbeschlüsse liegen weiterhin vor

- Für die Umsetzung der Hauptverkehrsstraßen
 - V 1.1 Nord-Süd
 - V 2 Ost-West
 - V 3 Bosenheimer Straße
 - V 4 Westumgehung Winzenheim
- Für die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im B-Plan-Bereich „P 7“.
- Für die Entwicklung eines Freizeitentrums in der Gemarkung Ippesheim. „I 1“

Für das Sanierungsgebiet „Neustadt“ ist nach Abwicklung der Ausgleichszahlungen die förmliche Festlegung aufzuheben. Neue Sanierungsgebiete als förmlich festgelegte Gebiete im Sinne des § 142 BauGB sind derzeit nicht vorgesehen.

Die wesentlichen Aussagen des FNP `82 wurden für den bebauten Bereich übernommen. Änderungen im Sinne der Fortschreibung waren notwendig in zwei Kategorien:

- Während der Geltungsdauer des FNP `82 gab es 19 vereinfachte FNP-Änderungen aufgrund von B-Plan-Verfahren. Diese Änderungen werden in den FNP 2000 übernommen.
- In besonderen Fällen wurden im Verlauf der Abwägungs- und Koordinationsgespräche Umwidmungen als notwendig erkannt. „In manchen bebauten Gebieten entspricht die Bodennutzung nach Art und Maß nicht mehr zeitgemäßen städtebaulichen Anforderungen“¹ Nach Abwägung von daraus erwachsenden Verpflichtungen der Stadt (Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzungsausweisung mit vorhandenen und benachbarten Nutzungen) ergeben sich in allen Fällen neue Entwicklungschancen im Sinne der Zielvorgaben.

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen ist ein Konsens zu finden aus gegensätzlichen Anforderungen:

- der Flächenverbrauch soll auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt bleiben.
- Die Stadt hat den Wunsch, sich zu erweitern, um das Angebot an Arbeitsplätzen, Wohnungen und zentraler Ausstattung zu verbessern. Dabei steht insbesondere der Wunsch nach großzügig bemessenen Wohnungsangeboten gegen die städtebauliche Forderung nach Verdichtung und intensiver Bodennutzung.
- Erkenntnisse aus der Landschaftsplanung und die besondere Stadtstruktur verlangen eine Durchgrünung der Baugebiete und damit eine eher geringe Baudichte.

Nach Abwägung wird ein Konzept der kleinteiligen Arrondierung verfolgt. Die Vorgaben aus B-Plan-Aufstellungsbeschlüssen bzw. des FNP `82 werden dabei nur geringfügig um ca. 2,4 ha (THW-Gelände) Wohnbaufläche ergänzt, die W-Fläche „Lohrer Mühle“ wird in modifizierter Form ausgewiesen. Die Gewerbefläche wird gegenüber der B-Plan-Grenzbeschreibung für P7 deutlich reduziert.

Weitere Reduzierung neu auszuweisender Flächen ist vor dem Hintergrund der neu zu nutzenden Konversionsflächen möglich. Um der Stadt ausreichend Handlungsspielraum zu geben, sollen die als Bedarf ermittelten Flächen dennoch komplett neu ausgewiesen werden.

Für die Bauflächen „Ober dem Tilgesbrunnen“ und „P7“ sind Stufenpläne zu entwickeln.

¹ „Planungshilfen für Bauleitplanung“, S. 55

2.0 REGIONALE EINBINDUNG

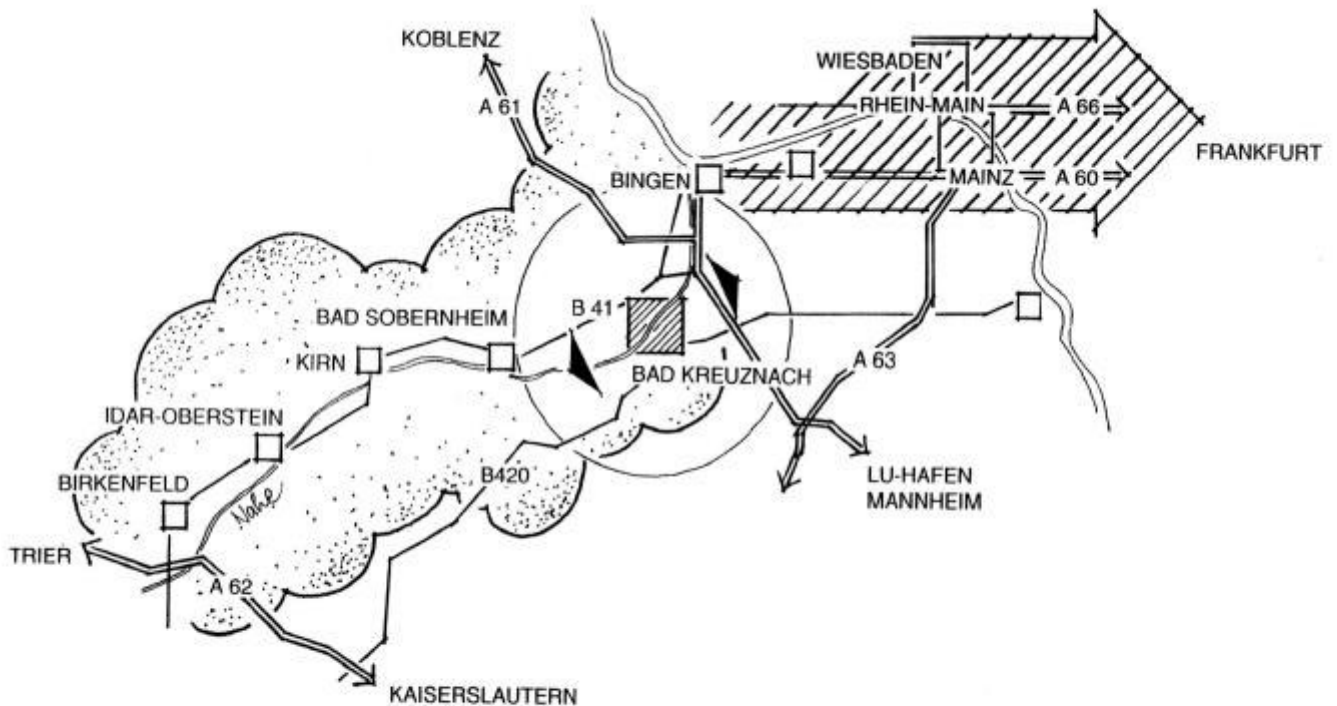
2.1 VORGABEN DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Eine der Anforderungen an den FNP ist die Einbindung in die Regional- und Landesplanung.

Für die Bearbeitung des FNP lag der Regionale Raumordnungsplan (RROP) vor in der Fassung von 1986; die Fortschreibung RROP ist seit Mai 2004 verbindlich.

- Im RROP 86 werden „Entwicklungachsen“ definiert. Das Achsenkonzept drückt das Ziel aus, Siedlungsentwicklung nicht breitflächig, sondern in einem gerichteten System von zentralen Orten zu fördern (punktachiales System). Die Achsen folgen den Nahverkehrsströmen (Hauptverkehrsstraßen) und sollen die flächendeckende, aber in Zentren gebündelte Versorgung mit Infrastrukturausstattung sicherstellen.

LAGE IN DER REGION



- Die zentralen Orte werden mit den besonderen Funktionen „Wohnen“ und „Gewerbe“ ausgewiesen. Diese Gemeinden sollen über die Eigenentwicklung hinaus Wohnbau- bzw. Gewerbeflächen ausweisen und erschließen. In den zentralen Orten sind überörtlich bedeutsame Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen zu konzentrieren. Bad Kreuznach ist in diesem System als „Mittelzentrum“ definiert.

Einordnung in das Zentrale-Orte-Konzept

	hochverdichtete Räume	verdichtete Räume	ländliche Räume mit Verdichtungsansätzen	dünn besiedelte ländliche Räume	dünn besiedelte ländliche Räume in ungünstiger Lage
Oberzentrum					
Mittelzentrum im Grundnetz	KH				
Mittelzentrum im Ergänzungsnetz					
Grundzentrum					
Grundzentrum im Ergänzungsnetz					
Kleinzentrum					

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP III) wird Bad Kreuznach dem „hochverdichteten Raum“ zugeordnet. Diese Einstufung ist aufgrund der Lage zwischen dem hochverdichteten Rhein-Main-Gebiet und dem strukturschwachen Hunsrück zu relativieren.

Neben den Aussagen zur Siedlungs- und Gewerbeentwicklung ist die Freiraumsicherung und –entwicklung ein wesentliches Element der übergeordneten Planung (LEP).

- ♦ Regionale Grünzüge und Grünzäsuren dienen insbesondere
 - der Gliederung des Siedlungsraumes,
 - der Erhaltung siedlungsklimatisch bedeutsamer Freiflächen,
 - der Sicherung und Entwicklung von Naherholungsgebieten,
 - der Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen,
 - dem Schutz des Wasserhaushaltes, des natürlichen Wasserrückhaltevermögens der Landschaft und der natürlichen Überflutungsräume der Gewässer,
 - der Erhaltung des Bodens und seiner vielfältigen Funktionen sowie
 - der Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen und –elemente.

Das Stadtgebiet Bad Kreuznach wird umrahmt von Regionalen Grünzügen. In Regionalen Grünzügen soll grundsätzlich nicht gesiedelt werden. Eine Siedlungszäsur ist zwischen Winzenheim und Kernstadt vorgesehen. Eine Bebauung ist hier grundsätzlich unzulässig. Die Verknüpfung innerstädtischer Grünverbindungen mit den Regionalen Grünzügen ist durch den FNP gewährleistet.

- ♦ In Konkretisierung des LEP III ist entlang der Nahe, entlang des Ellerbachs und entlang des Appelbachs ein Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Diese Bereiche werden von Planungen an Hermannstraße und Lohrer Mühle tangiert. Die verbindliche Bauleit-Planung muss sicherstellen, dass ein entsprechender Arten- und Biotopschutz gewährleistet ist (vgl. landesplanerische Stellungnahme vom 29.05.2001).
- ♦ Weitere Faktoren der Freiraumsicherung und –entwicklung (Klima, Grundwasserschutz, Bodenschutz, Landschaftsbild, Landwirtschaft und Wald) sind im Landschaftsplan und dessen Integration im FNP berücksichtigt.
- ♦ Die Bereiche „Tourismus, Freizeit und Erholung“ wurden insbesondere über die vertiefende „Sonderuntersuchung Sport-Freizeit“ bewertet.
- ♦ Übergeordnete (regionale) Planungen zu Verkehr und technischer Infrastruktur werden i.d.R. als nachrichtliche Übernahme nach erfolgter Planfeststellung unter Beteiligung der Städte und Gemeinden in den FNP übernommen. Konflikte mit Planungen der Stadt liegen nicht vor.

BEWERTUNG DER EMPFEHLUNGEN DES RROP AUS HEUTIGER SICHT

- Hervorzuheben ist die Lage Bad Kreuznachs innerhalb des Regionalen Grünzuges und die als hervorragend bewertete Eignung für landschaftsbezogene Freizeit, Naherholung und Fremdenverkehr (siehe LSP).
- Der Ausbau eines Freizeitentrums mit regionaler Bedeutung wird für den Bereich Bad Kreuznach-Ippesheim empfohlen. Aus ökologischen Gründen und aufgrund der erschwerten wirtschaftlich-technischen Durchführbarkeit verfolgt die Stadt das Ziel einer kleineren Anlage für den Eigenbedarf bzw. das nähere Umland (vgl. Protokoll Nr. 14 v. 18.05.`99).
- Für den Wohnungsbau sind nach Angaben der Regionalen Planungsgemeinschaft höhere Dichtewerte als im ROP `86 anzunehmen. Statt bisher 20 – 25 Wohneinheiten je ha geht die Regionale Planungsgemeinschaft inzwischen von einem Orientierungswert bis zu 40 WE/ha für Mittelzentren aus, bezogen auf Bruttowohnbauland.
- Die Empfehlung von 100 ha neu auszuweisender Gewerbefläche (ROP `86) ist als überholt anzusehen. Insbesondere wegen umfangreicher Gewerbeflächen im Bereich Bingen-Sprendlingen-Gensingen besteht in der Region nur noch geringer Bedarf an Gewerbeflächenausweisungen. Die regionale kooperative Zusammenarbeit der Mittelzentren gilt als Ziel der Regionalplanung.
- Der Ausbau der B 41 als durchgehend vierspurige Umgehung hat bereits zu einer deutlich verbesserten Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet und zu einer Verkehrsentlastung im Stadtgebiet geführt.

Bei Aktivierung der Hunsrück-Bahnlinie ist die Anbindung des Hauptbahnhofs Bad Kreuznach wünschenswert. Hierfür sind Änderungen der Streckenführung im Bereich Langenlonsheim/ Bretzenheim/ Gensingen erforderlich, die allesamt außerhalb der Gemarkung Bad Kreuznach liegen. Die Möglichkeiten sind im Rahmen der Regionalplanung zu klären.

2.2 BEZIEHUNG ZU NACHBARGEMEINDEN

Die vorhandenen und vorgesehenen angrenzenden Nutzungen der Nachbargemeinden sind nach derzeitigem Kenntnisstand für Bad Kreuznach unproblematisch.

1

Die Gemeinde Rüdesheim geht mit einem Wohngebiet am Ellerbach sowie einem Mischgebiet an der B 41alt bis an die westliche Stadtgrenze Bad Kreuznachs heran (Straßenbezeichnung in Rüdesheim: „Lohrer Mühle“). In der Verlängerung der Hermannstraße schließt auf Bad Kreuznacher Seite Wohnbebauung direkt an. Die Talauen von Gräfenbach und Ellerbach sind als Flächen „zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ von weiterer Bebauung freizuhalten. Bereits vorhandene Bebauung ist über Arrondierungsmaßnahmen geringen Umfangs hinaus nicht weiter zu verdichten.

2

Die Gemeinde Hargesheim geht mit einem Gewerbegebiet an der L236 (südlich Baumdicker Mühle) bis an die Stadtgrenze und nah an den Gräfenbach heran.

3

Mit Bad Münster a. St. – Ebernburg sind gemeinsame Konzepte zur Entwicklung der Kur- und Erholungssachse Salinental anzustreben.

Als kritisch zu bewerten ist der Umfang der Ausweisungen an Wohnbau- und Gewerbeflächen im Umland. Hier entsteht eine auch aus regionaler Sicht unerwünschte Konkurrenzsituation zu Lasten des Mittelzentrums.

An der Gemarkungsgrenze besteht Nachbarschaft mit 14 Gemeinden:

Verbandsgemeinde (VG) Bad Kreuznach

- Biebelsheim
- Pfaffen-Schwabenheim
- Volxheim
- Hackenheim
- Frei-Laubersheim

VG Langenlonsheim

- Guldental
- Bretzenheim

VG Sprendlingen-Gensingen

- Gensingen

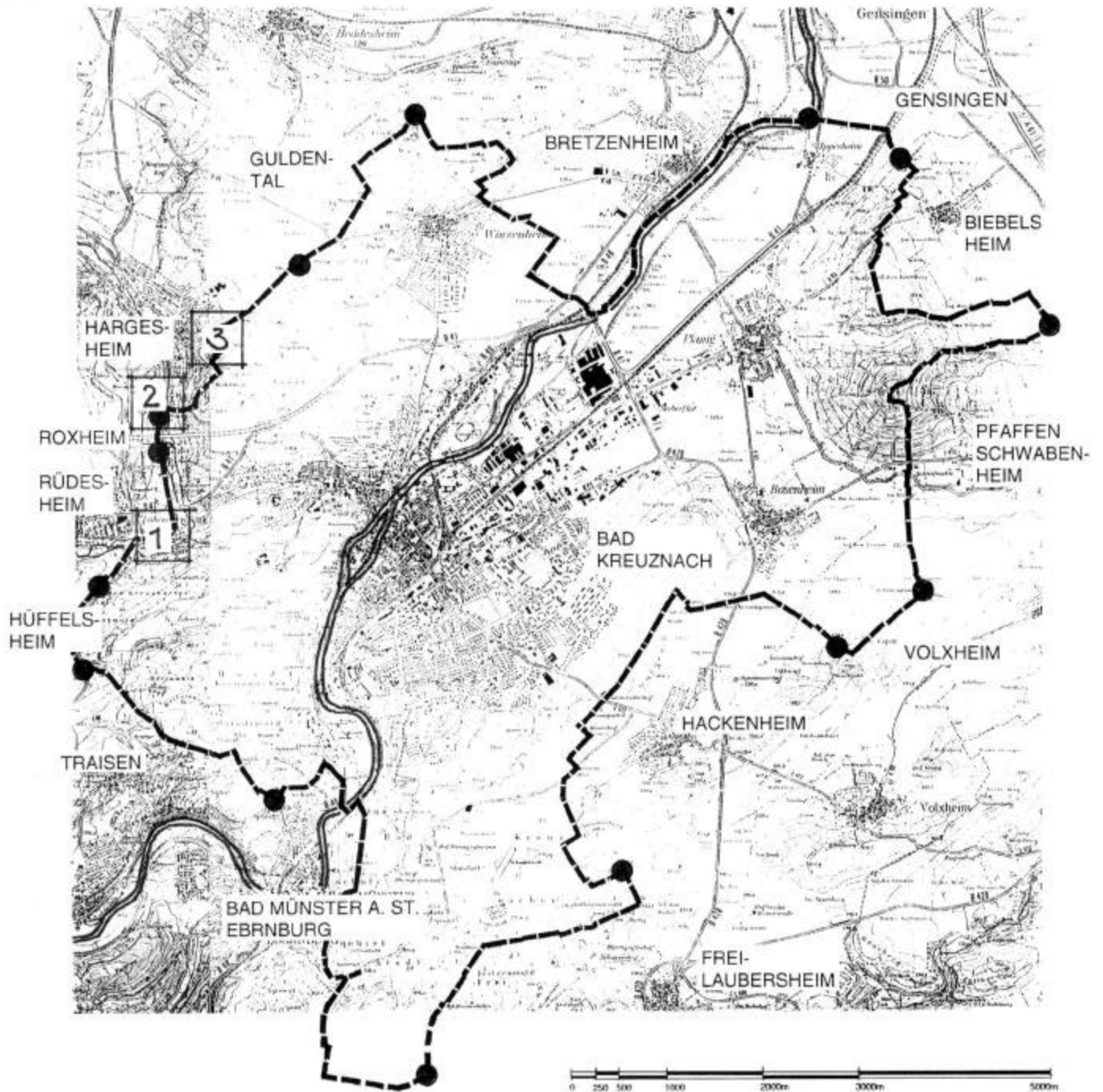
VG Bad Münster a.St.-Ebernburg

- Bad Münster a.St.-Ebernburg
- Traisen

VG Rüdesheim

- Hüffelsheim
- Rüdesheim
- Roxheim
- Hargesheim

NACHBARGEMEINDEN



3.0 DATEN ZUR STADT

3.1 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG (Überarbeitung aus Stadtentwicklungsplan '91)

Die städtebauliche Entwicklung von Bad Kreuznach geht zurück auf eine römische Siedlung zwischen der Heidenmauer und der Landfuhrbrücke im Bereich des heutigen Schulzentrums. Reste einer römischen Villa wurden im Bereich Agnesienberg gefunden. Weitere Hinweise auf die Siedlungstätigkeit der Römer in Bad Kreuznach sind nicht bekannt.

Der älteste Siedlungskern Bad Kreuznachs befindet sich am Fuß des Burgfriedens zwischen dem Ellerbach und der Nahe unterhalb der Kauzenburg. Von da entwickelte sich die mittelalterliche Stadt weiter.

Die früheste Stadtentwicklung entstand auf dem Gebiet zwischen dem Ellerbach und der alten Römerstraße (Hochstraße/Rüdesheimer Straße) mit einem für das Mittelalter typischen ovalen Stadtgrundriss.

Die „Altstadt“ südlich der Nahe entwickelte sich zunächst auch auf einem ovalen Stadtgrundriss; später erhielt sie eine rechteckige Befestigungsanlage, die erst im 19. Jh. aufgegeben wurde.

Im Jahre 1290 wurden die Stadtrechte bestätigt. Bis dahin bestand Bad Kreuznach aus zwei getrennten Orten mit jeweils eigenen Bürgermeistern und Stadträten.

Zu Beginn des 19. Jh. nimmt der Weinbau im Vergleich zur übrigen Landwirtschaft an Bedeutung zu und wird zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor. In der Zeit von 1788 bis 1816 wird die Rebfläche im Stadtgebiet verdreifacht; bis 1835 nochmals um das sechsfache vergrößert.

Ebenfalls zu Beginn des 19. Jahrhunderts kommt es allmählich zur Industrialisierung. Es entstehen Betriebe der Tabakverarbeitung, der Lederveredelung und –verarbeitung und Zuckerrübensiedereien. Der Siedlungsdruck ist zu dieser Zeit, um 1815, noch gering. Weite Flächen innerhalb der rechteckigen Befestigungsanlage sind unbebaut.

Einen weiteren wirtschaftlichen Aufschwung erfährt die Stadt ab 1817 durch die Nutzung der Solequellen im Salinental für medizinische Zwecke. 1832 wird auf dem Badewörth eine eigene Quelle in Bad Kreuznach erschlossen. In den folgenden Jahren entwickelt sich Bad Kreuznach zu einem Badeort mit internationalem Ruf. An dem durch die Kur hervorgerufenen Aufschwung partizipiert überwiegend der Stadtbereich südlich der Nahe.

Die Lage der Solequellen verfestigt die städtebauliche Entwicklung der Stadt in Richtung Südwesten. Außerhalb der Befestigungsanlagen, die 1840 aufgegeben werden, entstehen Hotels, Pensionen und andere Gebäude mit überwiegend kurspezifischen Funktionen.

In der Mitte des 19. Jh. haben sich in Bad Kreuznach drei wirtschaftliche Standbeine entwickelt: Die Kur, der Weinbau und die Versorgung des Hinterlandes mit Gütern des nicht täglichen Bedarfs.

Die städtebauliche Entwicklung folgt den naturräumlichen Gegebenheiten und der wirtschaftlichen Situation. Der Wegfall der Befestigungsanlagen der Stadt und eine weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben führt zur Erschließung des Quartiers östlich der Wilhelmstraße mit der Viktoriastraße als Hauptachse. Es entsteht ein überwiegend gemischt genutztes Gebiet mit kleineren Gewerbebetrieben in den Blockinnenbereichen und Wohnungen für die Arbeiter und Angestellten in der Blockrandbebauung.

Ein wichtiger Impuls für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt ist der Bau der Eisenbahn von Bingen nach Saarbrücken in der Zeit von 1857 bis 1860. Die Bahnlinie verbessert die Anbindung der Stadt an die Rheinschiene. Bis dahin haben die schlechten Wegeverbindungen die Entwicklung der Stadt erheblich behindert.

Der Bahnhof Bad Kreuznach wird zunächst am Brückes, an der Stelle des Güterbahnhofs errichtet. Hierdurch wird ein Ausgleich für die Neustadt gegen die wirtschaftlich stärkere Altstadt geschaffen, zum anderen eine Anbindung der nördlich von Bad Kreuznach gelegenen kleineren Gemeinden ermöglicht und gewährleistet. Der Brückes entwickelt sich in den folgenden Jahren zu einer repräsentativen Straße mit überwiegend herrschaftlichen Villen.

Langfristig erweist sich der Standort des Bahnhofs am Brückes als ungünstig: die Kur ist nicht angebunden und die Gewerbebetriebe auf der südlichen Naheseite können nicht ausreichend angedient werden.

Zeitgleich mit dem Bau der Eisenbahnbrücke wird parallel zur Bahnlinie eine neue Fuhrbrücke über die Nahe errichtet, die über die verlängerte Viktoriastraße den Osten der Stadt erschließt. Als Verbindung zum Bahnhof ist sie Voraussetzung für Gewerbe- und Industrieansiedlungen (Glashütte / chemische Fabrik) auf dem Areal südlich der Nahe und östlich der Bahnlinie mit der Planiger Straße als Mittelachse. Die Neuansiedlung von Gewerbe und Industrie führt zu einer weiteren Verdichtung der Bebauung in dem Quartier um die Viktoriastraße.

Der Bau der Bahnlinie in Richtung Mainz ermöglicht einen direkten Anschluss des Gewerbegebietes an die Bahn. Die nachfolgende Ansiedlung neuer Gewerbegebiete erhöht die wirtschaftliche Bedeutung der Stadt.

Am Verknüpfungspunkt der Bahntrasse aus Bingen mit der Trasse nach Mainz wird im Jahre 1904 der neue Bahnhof errichtet.

Die weitere Entwicklung südlich der Bahnlinie erfolgt zunächst entlang der Rheingrafenstraße und der Mannheimer Straße. In den 20er Jahren werden südlich der Bahn die Diakonie-Anstalten erbaut und der neue Hauptfriedhof an der Mannheimer Straße angelegt. Es handelt sich hierbei um Nutzungen, die wegen ihres großen Flächenbedarfs in der Stadt keinen Platz finden.

In den 30er Jahren entstehen Kleinsiedlungen. Erst nach dem 2. Weltkrieg fügen sich allmählich in einer starken Wachstumsphase die verstreuten kleinen Siedlungseinheiten zu einem großen, zusammenhängenden Wohngebiet zwischen Ringstraße und Kuhberg.

1951 entstehen die amerikanischen Kasernen- und Wohngebiete an der Alzeier-, Mannheimer- und Dürerstraße.

1969 werden Bosenheim, Ippenheim, Planig und Winzenheim eingemeindet. Die Gemarkungsfläche wird damit um fast 50 % erweitert, die EW-Zahl um ca. 12,5 % erhöht.

Die jüngste Siedlungstätigkeit liegt im Südosten der Stadt. Hier sind Wohngebiete unterschiedlicher Größe und Struktur entstanden: Korellengarten, Hohe Bell, Unter dem Tilgesbrunnen.

Die Gewerbeentwicklung folgt den Ausfallstraßen nach Osten und hat mittlerweile entlang der Mainzer Straße zu einem Zusammenwachsen mit dem Ortsteil Planig geführt.

Bis über die Nachkriegszeit hinaus fehlt ein gesamtstädtisches Leitbild für die Stadtentwicklung.

Mit den Flächennutzungsplänen von 1966 und 1982 sowie dem Stadtentwicklungsplan 1991 werden konzeptionelle Überlegungen aus Verkehrsplanung und Grünplanung mit der baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung stufenweise koordiniert.

Die vorliegende Fortschreibung baut gemeinsam mit dem Landschaftsplan auf diesen Vorgaben auf und beschreibt die Konzeption künftiger Entwicklung in verschiedenen, aufeinander abgestimmten Ebenen.

Neben Teilen der früheren Stadtbefestigung und zahlreichen Einzeldenkmälern, insbesondere im Kurviertel und in der Neustadt, verzeichnet die Denkmaltopographie bauliche Gesamtanlagen, u.a.

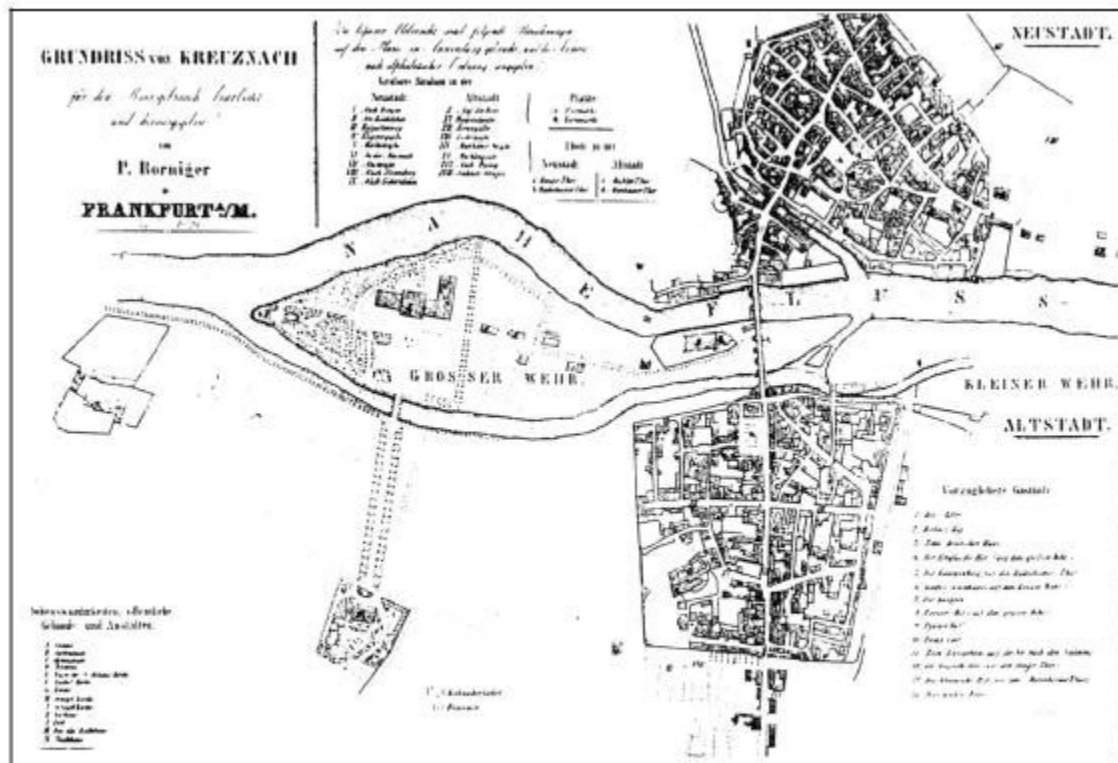
- Schlossberg
- Alte Brücke mit Brückenhäusern
- Bauliche Ensembles im Bereich Stromberger Straße / Schöne Aussicht
- Kleinsiedlungsgebiete aus den 1920/30er Jahren wie „Herlesweiden“,
- Die ehemalige Reichswehrrkaserne („Rose Barracks“).

Der gesamte Kurbereich, der Kauzenberg und die Neustadt sind als kennzeichnende Bereiche für das Stadtbild bewertet.

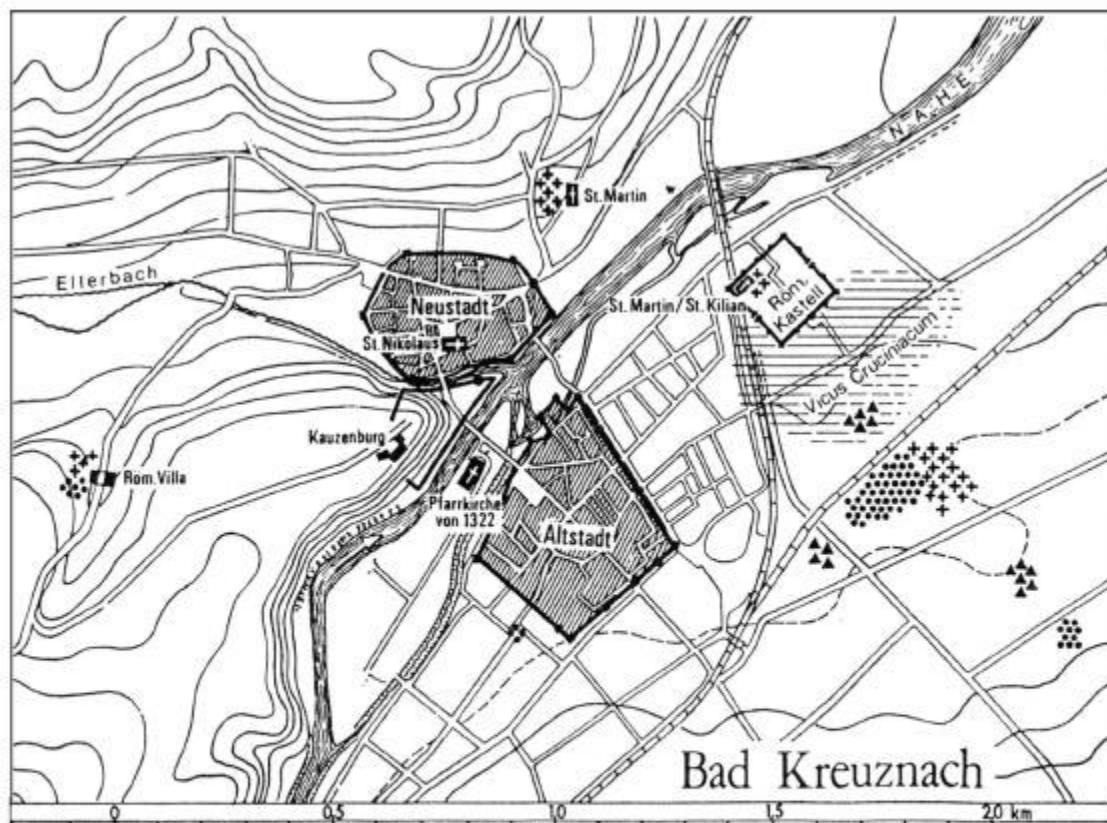
Hauptfriedhof und jüdischer Friedhof sind als historische Parkanlage bewertet.

Die Bedeutung vieler historischer Ensembles wird durch die prägnante Lage im Stadtgefüge, durch die Einbettung in die topographische und naturräumliche Situation und besondere Blickbeziehungen unterstützt und hervorgehoben. Für künftige Stadtentwicklung sind sie unverzichtbarer Bestandteil.

„STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG“



Stadtgrundriss um 1835



Stadtzentrum von Bad Kreuznach mit dem römischen Kastell

Quelle: Denkmaltopographie, Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz, Kreis Bad Kreuznach, Stadt Bad Kreuznach, Bd. 5.1,

3.2 TOPOGRAPHIE UND STADTGRUNDRISS

Bei Bad Kreuznach tritt die Nahe aus dem engen Tal des oberen und mittleren Laufs ein in die Ebene, die den Unterlauf bis Bingen prägt. Sie durchquert von Südwest nach Nordost das Stadtgebiet. Der Wechsel in der Topographie ist in der Stadt deutlich erlebbar und prägt das Stadtgefüge auch in der Verteilung von Nutzungsschwerpunkten.

Von der Engstelle zwischen Rotenfels und Gans im Südwesten – dem Übergang zwischen Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein – über das Salinental bis zum Kauzenberg erstreckt sich der Kurbereich mit Grünflächen, Hotels, Kliniken, kulturellem Angebot und repräsentativer Bebauung. Der mäandrierende Flusslauf, das allmählich sich aufweitende Tal vor der Kulisse der Steilhänge und der bewaldeten Höhenrücken bilden einen eindrucksvollen Landschaftsrahmen. Dieser Teil der Stadt wird auch touristisch genutzt.

Die ursprünglichen Siedlungskerne bilden heute mit ihren Erweiterungen den Stadtkern mit typischen Zentrumsnutzungen: Handel und Gastronomie. Die Fußgängerzonen Mannheimer Straße und Kreuzstraße bilden das Rückgrat und stellen die Verbindungen zur Neustadt, zum Kurgebiet und zu den Wohngebieten her.

Um den Stadtkern im Verlauf der Salinenstraße und Ringstraße bzw. Viktoriastraße und Heidenmauer konzentrieren sich in einer gürtelförmigen Zone Verwaltungseinrichtungen, Dienstleistungen, Behörden, Fachkliniken und Schulen. Dieser Gürtel folgt etwa der Bahnlinie mit dem Hauptbahnhof als „Gelenk“ zwischen Innenstadt und Randbereichen.

Die Wohngebiete entwickeln sich angrenzend im Nordwesten bis an die Hänge des Mönchbergs und im Süden/Südosten bis zum Kuhberg und Galgenberg mit der regionstypischen Weinbergslandschaft.

Nach Nordosten ist das Tal weit und eben. Dort liegt der Schwerpunkt der Gewerbeansiedlung.

Das Siedlungsgefüge ist geprägt von Topographie und Geschichte. In der ideellen Bewertung und in der Stadtgestalt ist ein deutliches West-Ost-Gefälle ablesbar.

Die vier Ortsteile haben ihre Eigenständigkeit weitgehend bewahrt.

Winzenheim ist der größte Ortsteil mit umfangreichen Wohngebieten, klaren Ortsrändern und nach Osten Blickbezug über die Hänge auf die Kernstadt.

Bosenheim ist der „dörflichste“ Ortsteil mit städtebaulichen Qualitäten im Ortskern und an den Rändern.

Ippesheim ist weilerartig der kleinste Ortsteil.

Der Ortsteil Planig wächst über das Gewerbegebiet mit der Kernstadt zusammen. Die Siedlungsränder sind in Planig am wenigsten gefasst.

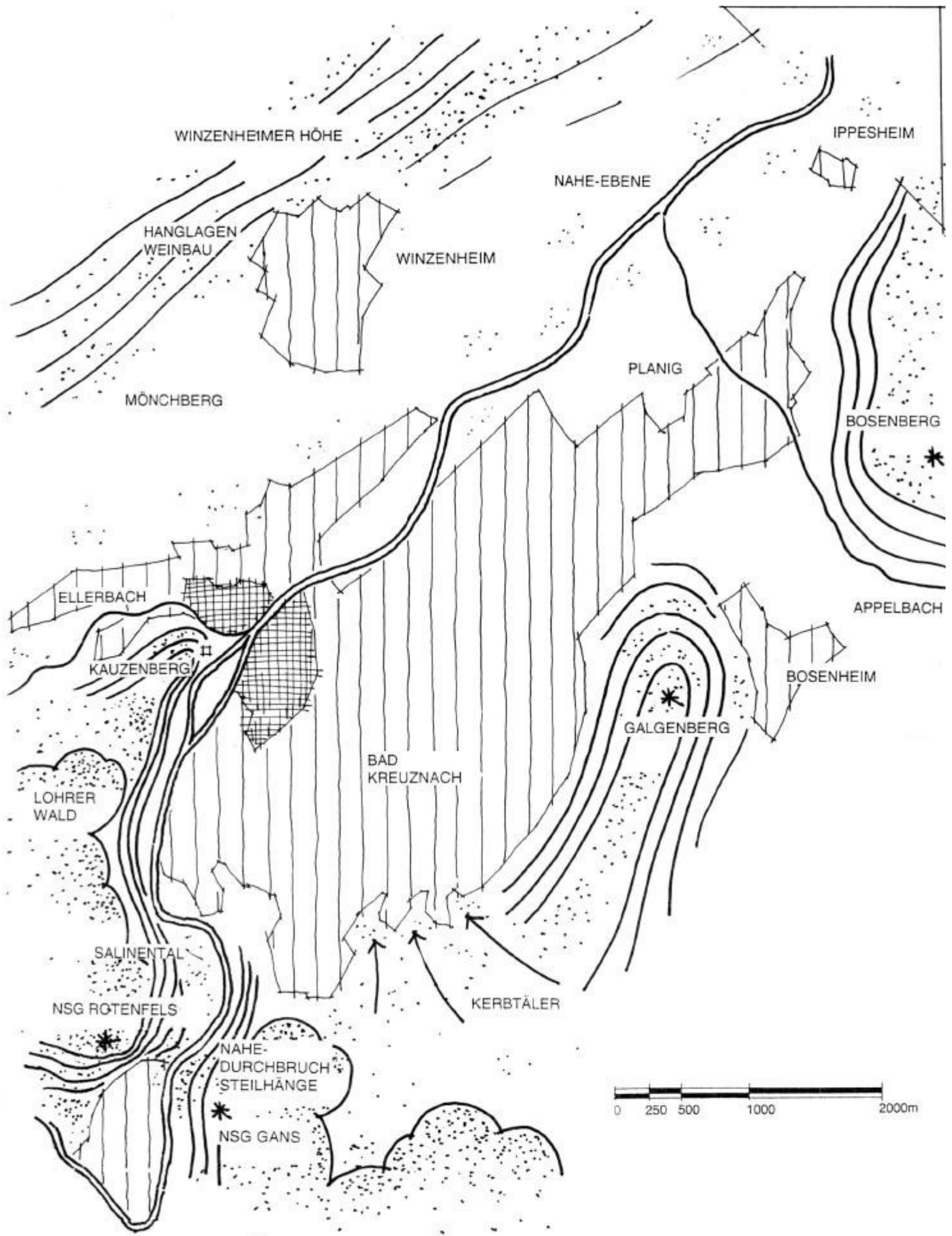
Die klare Begrenzung der Ortsteile und die deutlichen Zäsuren mit erlebbarer Landschaft dazwischen sind erhaltenswerte Qualitäten im Stadtgefüge:

- Sie haben stadtgestalterischen Wert und tragen zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil bei.
- Sie haben strukturellen Wert auch für die Landschaft und Landwirtschaft, wenn die nicht bebauten Flächen möglichst zusammenhängen. (vgl. LSP)

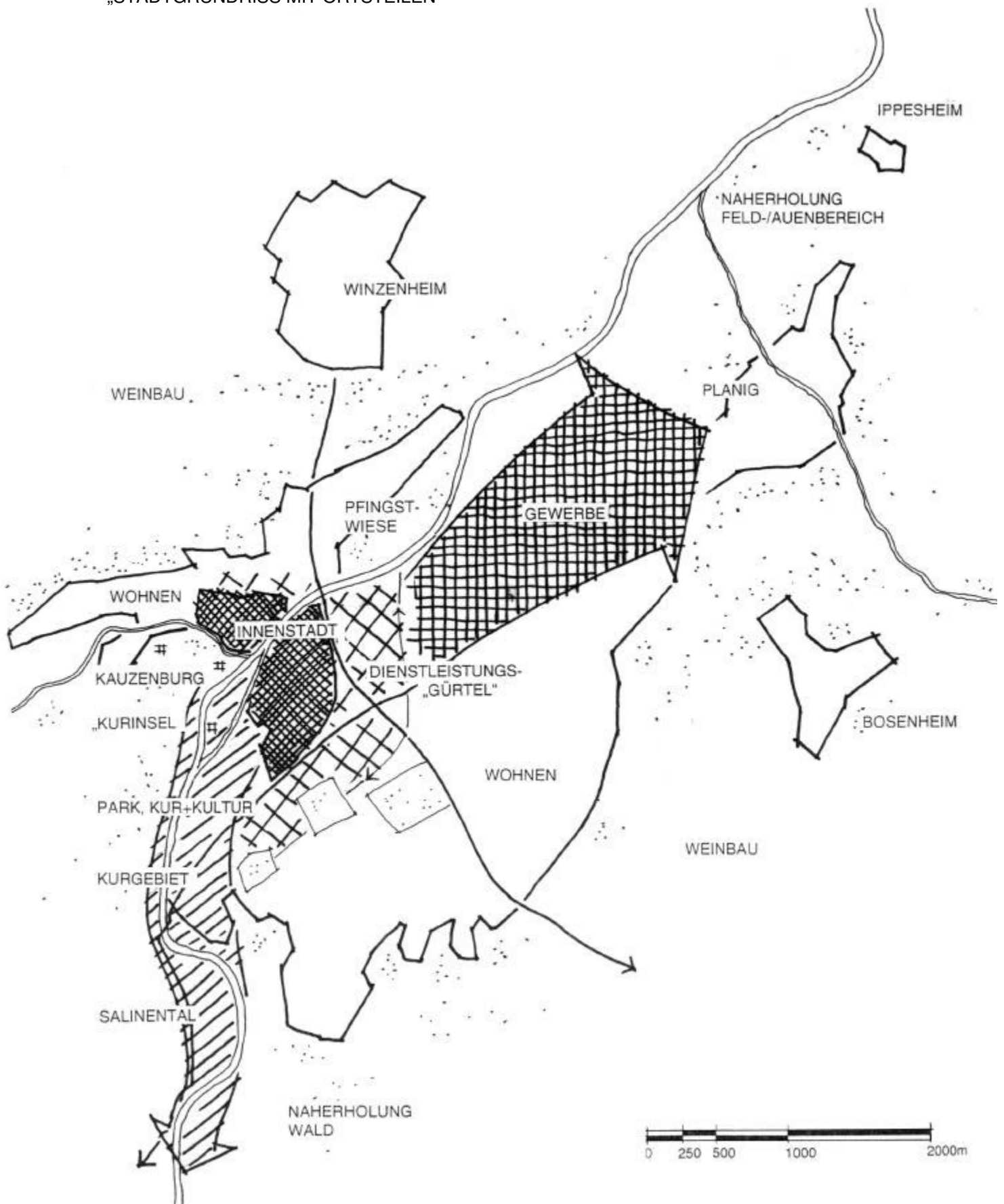
Mit dem FNP sollen die besonderen Qualitäten des Stadtgrundrisses gestärkt werden:

- Die Gewerbeflächen werden von einem lose zusammenhängenden Gefüge zu einer kompakten Gesamtfläche entwickelt.
- Die ringförmige Dienstleistungszone um die Innenstadt wird aufgewertet.
- Der freie Zugang aus den Wohngebieten in die Landschaft wird erhalten und über Wegebeziehungen und öffentliche Nutzungen an den Siedlungsrändern noch betont.
- Die vorhandenen Grünachsen werden über angelagerte Nutzungsschwerpunkte und deren Vernetzung weiterentwickelt sowie durch ein System von innerstädtischen Grünverbindungen ergänzt.
- Die Ortsteile behalten ihre Eigenständigkeit, die sich auch in der Siedlungsentwicklung ausdrückt.

„TOPOGRAPHIE“



„STADTGRUNDRISS MIT ORTSTEILEN“



3.3 FLÄCHENBILANZ 1998

Inhalt der Flächenbilanz ist die Entwicklung des Flächenverbrauchs seit etwa 1850. Es wird ein Szenarium abgeleitet für den künftigen Flächenverbrauch unter verschiedenen Voraussetzungen.

Nach den Daten des Statistischen Jahresberichtes waren 1996 im Stadtgebiet 831 ha bebaut, 401 ha von Verkehrsflächen, 94 ha von Sport- und innerstädtischen Grünanlagen belegt; 862 ha sind Waldfläche, die nahezu vollständig als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist und damit für Bebauung ausscheidet; 96 ha entfallen auf Wasser- und sonstige unbebaubare Flächen (z. B. Steillagen).

Die verbleibende Fläche von 2.326 ha (ca. 50 % des Stadtgebietes) wird landwirtschaftlich genutzt. Nach Abzug von nicht bebaubaren Flächen wie Landschaftsschutzgebiet "Nahetal", Hochwasserschutzgebieten und Retentionsräumen, Trinkwasserschutzgebieten, Abstandsflächen etc. verbleiben ca. 1.440 ha. Davon sind mind. 85 ha im FNP 82 bzw. mit rechtskräftigen B-Plänen bereits überplant – es bleiben ca. 1.360 ha zur Verfügung. Weitere Siedlungsflächen können einzig und allein durch Umwidmung von jetzt landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen. Die Baugrundbeschaffenheit schränkt die verfügbare Fläche für Bebauung möglicherweise weiter ein.

Zu bedenken ist, dass die Landwirtschaft, insbesondere der Weinbau, ein bedeutender Wirtschaftsfaktor für die Stadt ist und ebenso wie Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und Freizeit ihre Berechtigung in der Stadt behalten muss. Einschränkungen der Bebaubarkeit sind daher gegeben aufgrund hochwertiger Böden und Weinbergslagen. Weitere Freihaltezonen entlang der Bachläufe und –auen in schutzwürdigen Landschaftsbereichen, Bereichen für Naherholung und Siedlungsäsuren reduzieren die potentiell bebaubare Fläche

Der Verbrauch neuer Flächen (alle Nutzungsarten) ist - bezogen auf den Einwohnerzuwachs zwischen 1970 und 1996 - auf ca. 2.500 qm/EW angestiegen.

Dies bedeutet im Verlauf der Stadtentwicklung eine dramatische Steigerung des Flächenverbrauchs. Bei einer bloßen Hochrechnung dieser Werte wäre die gesamte bebaubare Fläche bereits bei einem Zuwachs von 5.000 – 6.000 zusätzlichen Einwohnern verbraucht.

Unter Berücksichtigung der Gemeinden im Einzugsbereich ist die Bilanz zu relativieren:

- Die Entwicklung ist kennzeichnend für Städte dieser Größenordnung und Funktion,
- Gewerbeflächen werden für Pendler vorgehalten,
- Flächen für Gemeinbedarf (z. B. Bibliothek, Schwimmbad) dienen auch der Bevölkerung außerhalb des Stadtgebietes,
- der wachsende Innenstadtbereich dient ebenfalls dem Umland und verdrängt Wohnnutzung mit entsprechenden Flächenanteilen in die Außenbereiche.

Dennoch mahnt der Flächenverbrauch zu einem künftig sparsameren Umgang mit der verfügbaren Fläche und intensiver statt extensiver Nutzung. Die Rückbesinnung auf vorhandene Flächenpotentiale, die „Entwicklung nach innen“ kann die Größe der notwendigen Neuausweisungen reduzieren.

Bad Kreuznach Flächenbilanz (Angaben in ha)

Gesamtfläche in ha	4.610 *
Davon bebaut	- 831 *
Verkehrsflächen	- 401 *
Sport-/Grünanlagen	- 94 *
Wald, Wasser, Sonstige (z.B. Steillagen)	- 958 *
Bereits verplant durch rechtskräftige B-Pläne am Siedlungsrand; bis 06/98 noch nicht besiedelt, z.B. P 5, P 6, 4/5.2, W 6 (Grünzug)	- ca. 56
verbleibende verfügbare Fläche, entspricht der landwirtschaftlich genutzten Fläche	2.326 *
Für Bebauung auszuschließende Flächen: Bosenberg	- ca. 300
Kauzenberg / Agnesienberg	- ca. 165
Hochwasserlinie	- ca. 120
Polder Planig	- ca. 90
Trinkwasserschutzgebiete	- ca. 185
Abstandsflächen zu B 41/428	- ca. 20
Verbleiben als potentiell bebaubare Fläche	1.390 = ca. 30 % der Gesamtfläche

Die Flächenbilanzierung geht von teilweise abweichenden Zuordnungen zu Kategorien (bebaute Fläche, Verkehrsfläche, Grünanlagen) aus und ist daher nur bedingt vergleichbar. Der insgesamt überplante Bereich (grau markiert) beträgt 1998 ca. 1.382 ha, im FNP 2005 ca. 1.534 ha (ohne Flächen für Freizeit und Erholung im Außenbereich). Dies entspricht einem Flächenverbrauch von ca. 150 ha bis zum Zieljahr 2010/15.

* Quelle: Statistisches Jahrbuch 1994-96, übrige Flächen aus Grundkarte gemessen
Stand 06./98

Bilanz der besiedelten Fläche

Jahr	EW	Zuwachs EW	ha verbraucht	Zuwachs ha	EW / ha	qm / EW	Wachstum EWneu/ha neu	Wachstum qm neu/EWneu
1850	9.650		⁴ 40		241	41		
1925	24.928	15.278	³ 155	115	161	62	133	75
1945	22.600	2.328	³ 200	45	113	88	52	193
1975	43.047	20.447	² 1.165	965	37	271	21	472
1996	43.711	664	¹ 1.326	161	33	303	4	2.425

1969 Gebietszuwachs Planig, Bosenheim, Winzenheim, Ippenheim
Fazit: Flächenverbrauch von 1975 bis 1996: 161 ha in 20 Jahren, d.h. 8 ha/J.
(bei 30 EW/J.)

Erläuterung Spalte „ha verbraucht“:

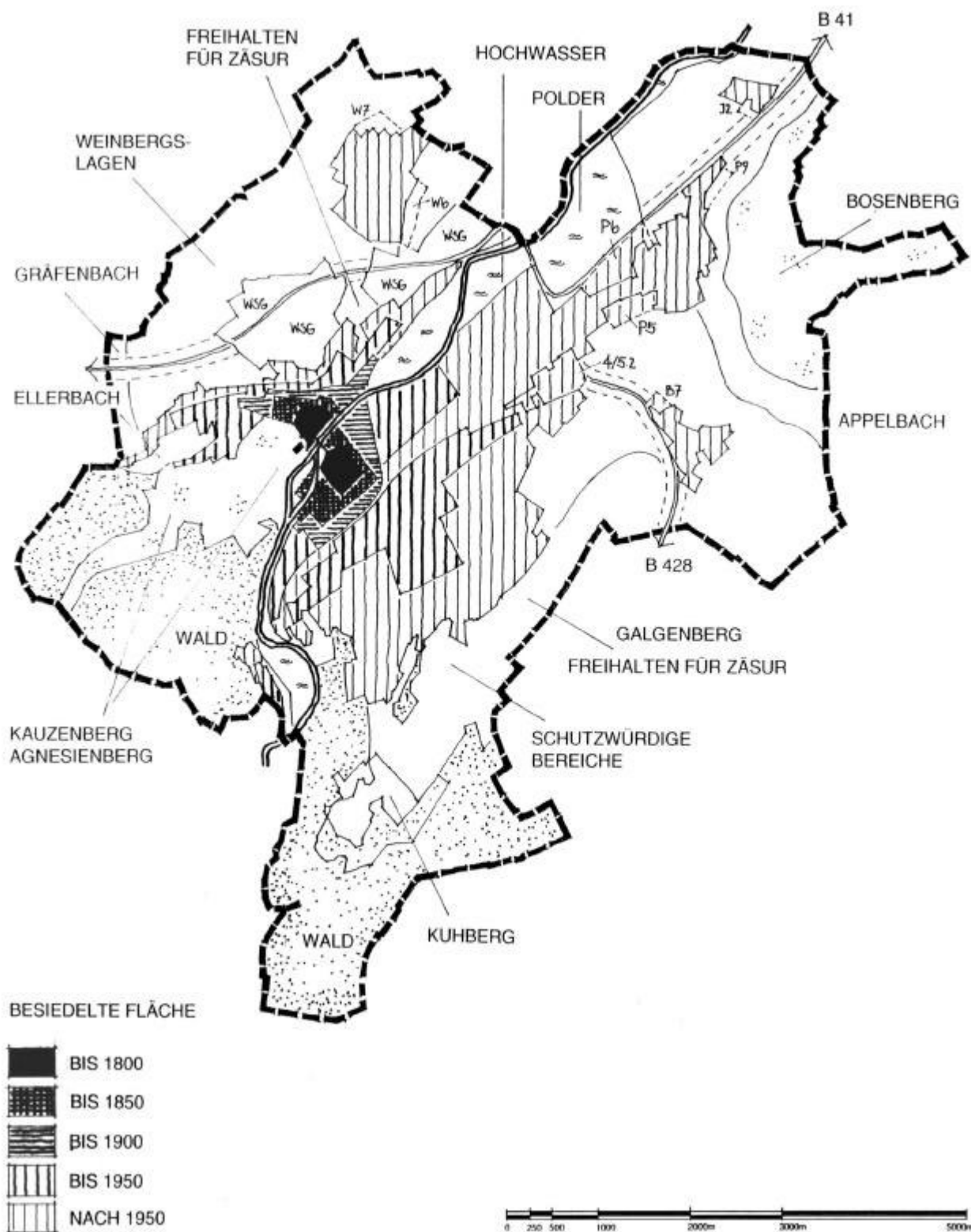
- 1 Bebaute Fläche einschl. Verkehrsflächen sowie Flächen für Sport- und wohnungsbezogene Grünanlagen innerhalb des bebauten Gebietes.
(Quelle: Statistischer Jahresbericht)
- 2 Wert für 1975
 - a. gemessen aus den Kartengrundlagen
 - Siedlungsgrenzen Stand 06/98 im Vergleich zu
 - Bebaute und nicht bebaute Flächen 1975
 - b. Karte 11.0 Grundlagen zum FNP 82. Zuwachs: ca. 161 h
hochgerechnet aus dem Wert von 765 ha bebaute Fläche (FNP 82 – Erläuterungsbericht Seite 10) zzgl. eines Anteils von ca. 30 % für Verkehrs- und Grünflächen entspricht 1.165 ha.
- 3 Wert für bebaute Flächen aus FNP 82 – Erläuterungsbericht
- 4 gemessen aus Karte 2.1 Grundlagen zum FNP 82: Stadtentwicklung

Szenarium für den Flächenbedarf

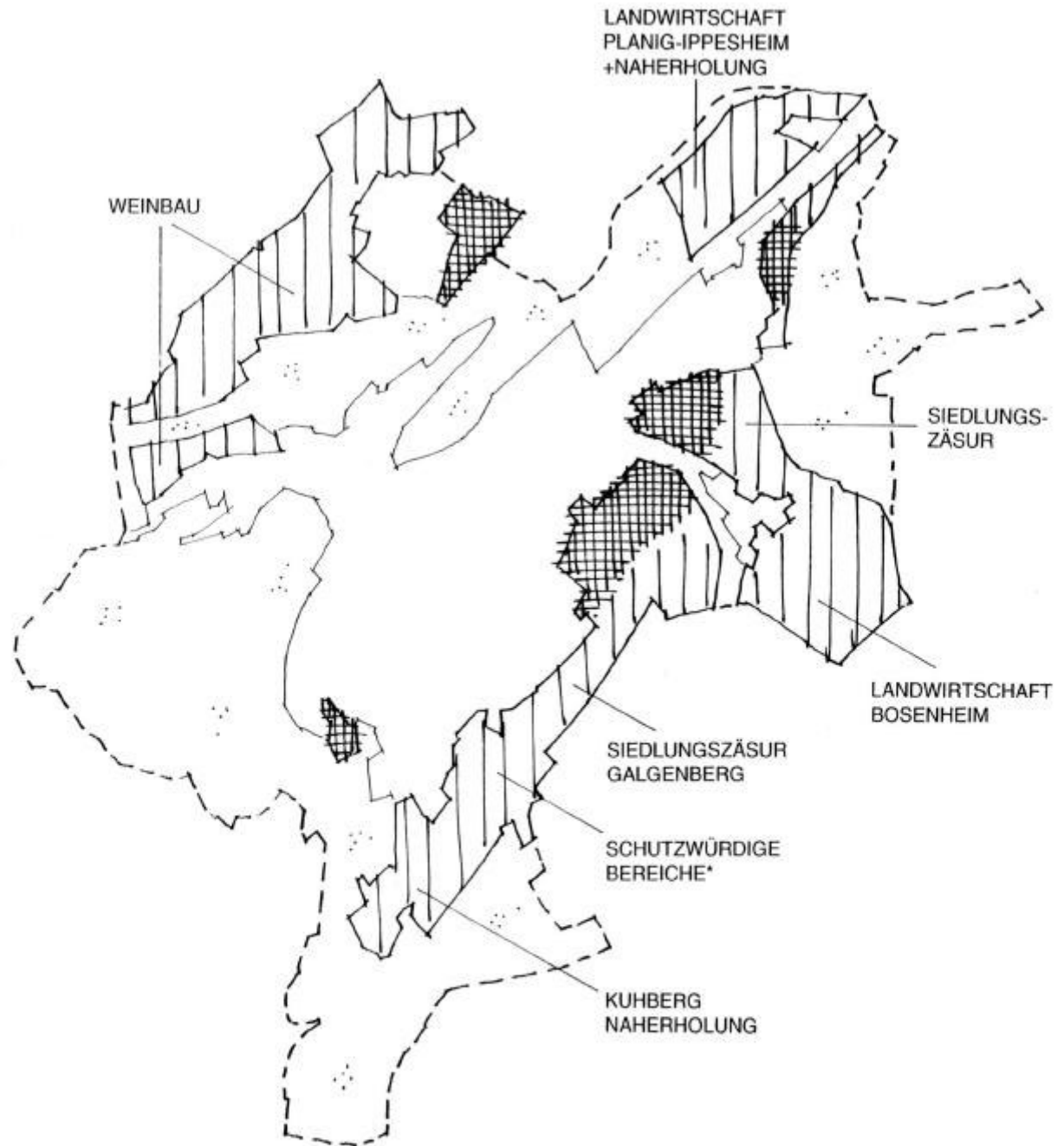
Prognose-horizont			> 2006	> 2016
EW 1996			43.711	
EW-Zuwachs (30 EW/Jahr)			300 EW+	600 EW+
EW gesamt			44.011 EW	44.311 EW
Flächenbedarf (Annahmen)	300 qm/EW		9 ha	18 ha
	2.500 qm/EW		75 ha	150 ha
EW-Zuwachs (200 EW/Jahr)			2.000 EW+	4.000 EW+
EW gesamt			45.711 EW	47.711 EW
Flächenbedarf (Annahmen)	300 qm/EW		60 ha	120 ha*
	2.500 qm/EW		500 ha	1.000 ha
EW-Zuwachs (250 EW/Jahr)			2.500 EW	5.000 EW
EW gesamt			46.211 EW	48.711 EW
Flächenbedarf (Annahmen)	300 qm/EW		75 ha	150 ha
	2.500 qm/EW		625 ha	1250 ha (!)



* (ca. 80 ha W-Fläche, ca. 20 ha G-Fläche, ca.20 ha sonstige: Grün, Verkehr u.a.)

FLÄCHENBILANZ 1998



POTENTIELL BEBAUBARE FLÄCHE



-  WEITERE EINSCHRÄNKUNG DER BEBAUBARKEIT VON FLÄCHEN
-  FÜR BEBAUUNG RELEVANTE FLÄCHEN

*WEITERE SCHUTZWÜRDIGE BEREICHE IM GESAMTEN STADTGEBIET



BEWERTUNG DER BAULANDRESERVEN AUS FNP'82

Die heutige Siedlungsgrenze entspricht weitgehend den Grenzen der Bauflächen im FNP'82, d. h. die ausgewiesenen Flächen aus dem FNP'82 sind erschöpft bis auf

- Ober dem Tilgesbrunnen Ausweisung in erweiterter Form mit neuer Konzeption B-Plan 5/10, Reserven von ca. 12,5 ha aus FNP '82 zuzüglich 14,4 ha neu ausgewiesener Flächen einschl. Grünflächen
- Hermannstraße der Bereich Gutlay/ Hermannstraße war bereits im FNP'82 als W-Fläche ausgewiesen; 1,7 ha sind noch zu bebauen. Über diesen Wert hinaus soll dort keine weitere Wohnbaufläche ausgewiesen werden.
- ehem. Tongrube Hüffelsheimer Str. Rechtsgültiger B-Plan von '87; Ausweisung im FNP'82 als W-Fläche. Eine B-Plan-Neufassung ist in Aufstellung (Stand 02/ 99: Vorentwurf in Arbeit) Beschränkung der Baufläche auf einen Teil der Gesamtfläche (6,0 ha) wird empfohlen.
- Emil-Jakob-Weg jetzt im Zusammenhang mit der Konversionsfläche „Hospital“ 4,4 ha zur Bebauung vorgesehen.
- Lohrer Mühle Ausweisung im FNP'82 als W-Fläche (ca. 0,9 ha), keine Neuausweisung; Darstellung der vorhandenen Bebauung incl. überbaubarer Baulücken als W-Fläche.

Die Flächen Hermannstraße und Hüffelsheimer Straße werden erneut ausgewiesen. Sie sollen nur zur Deckung des Eigenbedarfs herangezogen werden, da die Infrastruktur im gesamten Stadtgebiet Nord ausgelastet ist und ohne zusätzliche Infrastruktur-Einrichtungen keinen weiteren Bevölkerungszuwachs zulässt.

Dies ist eine hypothetische Betrachtungsweise, da sich konkrete Wohnbauflächen in der Praxis nicht nach Eigenbedarf und Wanderungsgewinnen zuordnen lassen. Werden die Flächenreserven für Wanderungsgewinne im Stadtgebiet Nord in die Wohnbauflächenbilanz einbezogen, erfordert dies ggf. eine Neuordnung der Schulbezirke (vgl. Kap. Wohnen/ Gemeinbedarf).

- P5/P6 Die Wohnbauflächen (P5 : 2,9 ha; P6 : 0,8 ha) in Planig sind in der Baulückenstatistik erfasst und werden nicht in die Neuausweisungen eingerechnet. Gewerbeflächen stehen nicht mehr zur Verfügung.
 - 5/7 „Unter dem Tilgesbrunnen“ 0,26 ha (4 Grundstücke); (Stand 12/01)
 - 5/4.2 „Hohe Bell“ 0,64 ha (2 Grundstücke); (Stand 12/01)
- Die Grundstücke sind in der Baulückenstatistik erfasst und werden nicht als Neuausweisung einbezogen.

FLÄCHENRESERVEN

♦ **Baulücken in W- und M-Flächen**

bezogen auf Bereiche der Bodenwertkarte

Bereich	ca.-Grösse ¹⁾ in ha	Gesamtfläche ²⁾ Baulücken in m ²	in %	Zuzüglich Flächenreserven aus B-Plänen oder FNP'82	Boden- Wert
1 Stadtmitte Süd	40	9.459	2,36		Innenstadt- Preise
2 Mischgebiet Brückes ³⁾	28	6.334 15.621 außerhalb der Bodenwertkarte	2,26		mittel
3 Nordwest Rüdesch.Str.	66	14.855	2,20	Hermannstr. 16.569 m ²	niedrig bis mittel
4 Nord ⁴⁾ (ohne Neustadt)	20	13.471	6,70	Steinweg 3.090 m ²	hoch
5 Kurgebiet	29	13.602	4,70		sehr hoch
6 Südwest Rheingrafenstr.	41	9.382	2,29		mittel
7 Süd Mannheimer Str.	58	4.405	0,76		mittel
8 Süd Diakonie	114	38.017	3,33		hoch
9 Kuhberg	35	30.632	8,70		sehr hoch
10 Südost Korellengarten	129	11.786	0,91	5/4.2 Hohe Bell 6.410 m ²	niedrig
Summe Kernstadt		167.564 = 16,7 ha		5/7 Unter dem Tilgesbrunnen 2.639 m ² außerhalb der Bodenwertkarte	

Planig	71	31.493	10,20	P5 28.609 m ² P6 8.400 m ²	niedrig
Bosenheim	43	32.788	7,60		niedrig bis mittel
Ippesheim	16	10.050	6,28		niedrig
Winzenheim	97	46.331 = 4,6 ha	4,80		niedrig bis mittel

Summe = 21,3 ha

Rechnerisch können die vorhandenen Flächenreserven den sogenannten „Eigenbedarf“ aus steigendem Wohnflächenbedarf pro Person abdecken. In der Praxis ist die Bebauung von Baulücken nur schwer zu steuern, die Einbeziehung der Flächengrößen in die Bedarfsermittlung ist nur bedingt möglich.

♦ **Flächenreserven aus Konversion**

Außer den amerikanischen Wohnsiedlungen werden mit Aufgabe des Stützpunktes weitere Wohnungen frei, die auf dem privaten Wohnungsmarkt an amerikanische Familien vermietet waren.

¹⁾ vgl. „Bodenwertkarte“; Größenangabe aus Karte gemessen

²⁾ Auswertung der Übersichtskarte „Baulücken“, Quelle : Stadtplanungsamt KH, Stand 8/98

³⁾ Winzenheimer Straße/ Schöne Aussicht: ohne Baulücken

⁴⁾ Neustadt: ohne Baulücken

3.4 BEVÖLKERUNGSBILANZ

3.4.1 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Altersgruppe	Zahl der Einwohner	in %	Zahl der Jahrgänge	Ø absolut pro Jahrgang	in % pro Jahrgang an Gesamtbevölkerung
bis 2 Jahre	1.168	2,55	(3)	389	0,80 %
3 – 5 Jahre	1.386	3,02	(3)	462	1,00 %
6 – 15 Jahre	4.793	10,45	(10)	499	1,04 %
16 – 17 Jahre	924	2,01	(2)	462	1,02 %
18 – 19 Jahre	967	2,11	(2)	483	1,05 %
Summe					
bis 19 Jahre	9.238	20,14	(20)	462	Ø 1,01 %
20 – 29 Jahre	5.960	12,99			
30 – 39 Jahre	7.791	16,98			
40 – 49 Jahre	6.196	13,51			
50 – 59 Jahre	5.391	11,75			
60 – 69 Jahre	4.760	10,38			
über 70	6.539	14,25			
Gesamt	45.875	100,00			

Ø Haushaltsgröße: 1,86 EW/Haushalt

PLANIG		
bis 19 Jahre	613	23,84
20 – 69 Jahre	1.729	67,30
über 70 Jahre	228	8,86
Gesamt	2.570	100,00

Ø Haushaltsgröße: 2,09 EW/Haushalt

BOSENHEIM		
bis 19 Jahre	292	21,80
20 – 69 Jahre	918	68,58
über 70 Jahre	129	9,62
Gesamt	1.339	100,00

Ø Haushaltsgröße: 2,03 EW/Haushalt

IPPESHEIM		
bis 19 Jahre	90	21,07
20 – 69 Jahre	300	70,29
über 70 Jahre	37	8,64
Gesamt	427	100,00

Ø Haushaltsgröße: 2,11 EW/Haushalt

WINZENHEIM		
bis 19 Jahre	1.104	23,01
20 – 69 Jahre	3.207	66,89
über 70 Jahre	485	10,10
Gesamt	4.796	100,00

Ø Haushaltsgröße: 2,02 EW/Haushalt

Quelle: Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Gemeindestatistik Stand: 30.06.1998

3.4.2 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und den daraus abzuleitenden Wohnbauflächen gelangen zu unterschiedlichen Zielwerten aufgrund

- unterschiedlich angenommener Wanderungsbewegung,
- unterschiedlicher Einschätzung der Verteilung auf Stadt und Umland,
- verschiedener Dichtewerte (20–40 WE/ha; 1,8–2,2 EW je Wohneinheit)
- unterschiedlicher Ansätze der innerstädtischen Potentiale und Reserveflächen.

Bevölkerungsentwicklung auf der Grundlage der Prognosen

• Geburten-/ Sterbebilanz Stadt Bad Kreuznach 1994 - 1996

(Quelle: statistischer Jahresbericht 1994-1996)

	1994	1995	1996
Geburten	+ 517	+ 500	+ 522
Sterbefälle	<u>- 493</u>	<u>- 514</u>	<u>- 514</u>
SALDO	+ 24	- 14	+ 8

Lt. Statistischem Jahresbericht ist der Saldo bis 1996 ausgeglichen.

• Prognose natürliche Bevölkerungs-Entwicklung bis 2010

(Quelle: statistischer Landesamt: „Bevölkerungsprognose 1995 – 2010“)

	Landkreis KH	1996	2000	2011
Saldo Geburten-/ Sterbefälle		- 304	- 445	- 772
Wanderungssaldo		<u>+ 741</u>	<u>+ 687</u>	<u>+ 423</u>
		+ 437	+ 242	- 349
	Stadt KH	IST 1996	2000	2011
Bevölkerungsprognose ¹		43.167 ²	42.650	40.577

Lt. Statistischem Landesamt ist ein natürlicher Bevölkerungsverlust bis 2011 von 2.590 EW zu erwarten.

• Wanderungssaldo Stadt Bad Kreuznach

(Quelle: statistisches Landesamt)

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
+ 606	+ 639	+ 366	+ 399	+ 589	+ 353	+ 396

Dies entspricht einem durchschnittlichen Wert 1990 – 1997 von ca. + 480 EW p.a.. eine einfache Hochrechnung auf der Grundlage dieses Mittelwertes ergäbe bei ausgeglichener Geburten-/Sterbebilanz für 1996 – 2010 einen EW-Zuwachs von 6.720 EW oder eine Bevölkerungszahl von knapp 50.000 EW (Maximalwert).

¹ Aufgrund natürlicher Bevölkerungsbewegung – ohne Wanderungsbewegung

² Einwohnerzahl am 31.12.96 lt. statist. Jahresbericht 1994 – 1996: 43.711
Angaben schwanken; Fehlerquelle: Zweitwohnungen u.a.

Die Regionalplanung erwartet bis 2010 lediglich den Ausgleich des prognostizierten natürlichen Bevölkerungsverlusts durch Zuwanderung, d.h., die Bevölkerungszahl bleibt nach dieser Prognose bis 2010 unverändert (Minimalwert).

	Minimalwert	Maximalwert	Ø	Orientierungswert für Flächenaus- weisung bis 2010/15
Zuwachs 1996 – 2010 (natürlich + Wanderung)	± 0	6.720	3.360	ca. 4.000
Bevölkerung 2010	43.167	49.887	46.527	ca. 47.700

- Die Auswertung der Bevölkerungsdaten lässt nicht auf die künftige Entwicklung der Bevölkerungszahl schließen. Laut Schreiben der Reg. Planungsgemeinschaft vom 15.06.1998 kann der erwartete Einwohnerzuwachs maximal den natürlichen Bevölkerungsverlust ausgleichen, das sind ca. 2.590 EW. Diese Annahme bedeutet eine Stagnation der Bevölkerungszahl.
- Entsprechend der Zielvorgabe des RROP, die Wohnentwicklung in den zentralen Orten über den Eigenbedarf hinaus zu fördern, sollen angestrebte Wanderungsgewinne durch entsprechende Angebote erzielt werden. Von einer stagnierenden Bevölkerungszahl (Minimalwert) ist daher im FNP nicht auszugehen. Der Maximalwert, basierend auf der Hochrechnung des Wanderungssaldos, erscheint dagegen in Anbetracht der bundesweiten natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Rückgang) unrealistisch.
- Wegen der geringen Aussagekraft der Prognosen soll zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ein maximal vertretbarer Bevölkerungszielwert oder Schwellenwert zugrundegelegt werden.
Als Schwellenwert gilt dabei die Einwohnerzahl, die mit der vorhandenen Infrastruktur sowie geringem Investitionsaufwand für neue Einrichtungen gut versorgt werden kann.

Für die Plausibilität neuer Flächenausweisungen, insbesondere im Wohnungs-bau, wird die Auswertung folgender Fragestellungen entscheidend sein:

- Welchen Grad der Auslastung bzw. welche Reservekapazität hat jede vorhandene Einrichtung der Infrastruktur (Technische/ soziale Infrastruktur)?
- Ab welchen Schwellenwerten sind Investitionen in welche Infrastruktur erforderlich ?

Als Indikatoren eignen sich insbesondere Grundschulen und Kindergärten, da die Stadt zur Bereitstellung dieser Einrichtungen verpflichtet ist und daher für eine bestimmte Einwohneranzahl neue Einrichtungen schaffen muss, die ihrerseits einer sinnvollen Auslastung durch einen genügend großen Einzugsbereich bedürfen. Daraus ergibt sich eine stufenweise Ausweisung von Bauland entsprechend der jeweiligen Grundschuleinheiten (i.d.R. mind. 2-zügig).

Der daraus hergeleitete angenommene Bevölkerungszuwachs von 4000 EW liegt geringfügig über dem Mittel aus Minimal- und Maximalwert und bleibt im Rahmen der ermittelten Infrastrukturauslastung (insbes. Grundschulen).

3.4.3 ERMITTLUNG DES WOHNBAUFLÄCHENBEDARFS

• Annahmen Regionalplanung

Angenommene Einwohnerzahl für 2010 (Orientierungswert)¹⁾: 43.167 EW
(Unveränderter Wert, da Wanderungsgewinne nur in Höhe des Natürlichen Bevölkerungsverlusts angenommen werden.)

Wohnbauflächenbedarf aus verringerter Belegungsdichte²⁾ (Nachholbedarf)

Annahme: Belegungsdichte sinkt
von 2,16 EW/ Wohnung (1987) auf 2,0 EW/ Wohnung (2010); es fehlen ca. 420 WE
Angenommene Dichte ca. 40 WE/ha
Daraus resultierender Flächenbedarf für 420 WE ca. 10,5 ha

• Annahme FNP

Maximal vertretbarer Bevölkerungszuwachs aufgrund Kapazität der Infrastruktur-Einrichtungen im Geltungszeitraum des FNP bis 2010/2015 (vgl. S. 63) ca. 4.000 EW
Angenommene Dichte Ø 50 EW/ha
Daraus resultierender Flächenbedarf für Bevölkerungszuwachs ca. 80,0 ha

Wohnungsbedarf aus verringerter Belegungsdichte (Nachholbedarf) ca. 10,5 ha
(von Regionalplanung übernommener Wert)

Die Dichtewerte liegen unter den im ROP angenommenen Werten:

- Einige W-Flächen erfordern aufgelockerte Bauformen wegen ihrer Topographie bzw. wegen ihrer Bedeutung als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (erhöhter Grünflächenanteil),
- Über das Bruttowohnbauland hinaus enthalten die W-Flächen auch Flächen für Ausgleichsflächen, Spielplätze und Infrastruktureinrichtungen.

Angenommener W-Flächenbedarf für Bevölkerungszuwachs:	ca. 80,0 ha	Reserven aus FNP 82, neu ausgewiesene W-Fläche incl. Umwidmungen:	ca. 63,6 ha
„Nachholbedarf“:	<u>ca. 10,5 ha</u>	W-Flächen aus Konversion: ³⁾	<u>ca. 32,1 ha</u>
Gesamtbedarf:	ca. 90,5 ha	Gesamtausweisung:	ca. 95,7 ha
		(Vorhandene Flächenreserven aus Baulücken:	ca. 21,3 ha)

Die Flächenausweisung einschließlich der Konversionsflächen ist um ca. 15 ha höher als der angenommene Bedarf für Bevölkerungszuwachs bzw. ca. 5 ha höher als der insgesamt anzunehmende Bedarf. Insofern ist ein Spielraum für Stufenpläne oder mögliche Nachfrageschübe gewährleistet.

Die Flächenreserven aus Baulücken (vgl. S. 34) sind vorrangig zu nutzen, werden aus der Berechnung jedoch ausgeklammert.

¹⁾ Quelle: Statistisches Landesamt „Bevölkerungsprognose 1995-2010“ s.o.

²⁾ Quelle: Schreiben v. 15.06.98 der Regionalen Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe

³⁾ Konversionsflächen: „Family-Housing“ ca. 24 ha Wohnbaufläche zuzügl. Gemeinbedarfsflächen „Hospital“ ca. 8,2 ha Wohnbaufläche incl. High School

B ZIELE FÜR DIE STÄDTISCHE ENTWICKLUNG ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

4.0 STÄDTEBAULICHER TEIL

4.1 GEMEINBEDARF

Bad Kreuznach versorgt als Mittelzentrum einen Einzugsbereich von ca. 150.000 EW. Das Angebot an Infrastruktureinrichtungen wird als gut bewertet (vgl. RROP).

- Das Angebot Kultur, Verwaltung genügt mit Einschränkungen den Anforderungen eines Mittelzentrums. Innerhalb dieser Kategorie ist der bestehende Bedarf unabhängig von weiterem Bevölkerungswachstum.
- Krankenhäuser, Senioreneinrichtungen etc. sind in Bad Kreuznach durch den besonderen Kurstatus über den Eigenbedarf hinaus ausreichend.
- Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie Grünanlagen sind kleinteilig bezogen auf die Wohnquartiere mit jeder Erweiterung der Wohnbauflächen vorzusehen.
- Kindergärten und Schulen werden zur Ermittlung des Bevölkerungszielwerts auf Kapazitäten und Bedarf untersucht (siehe Kapitel 4.1.5/4.1.6).

4.1.1 KULTURELLER BEREICH

Im kulturellen Bereich ist das Angebot ausreichend für ein Mittelzentrum.

- Museum im Schlosspark, Römerhalle/Römervilla (Ausgrabungen, Mosaiken), Install (Hüffelsheimer Straße; Ausstellungen, Veranstaltungen).
- Bibliothek mit 82.000 Medien; Umbau und Erweiterung 1994.

Es sind drei Mehrzweckhallen (Schulturnhallen) vorhanden, eine davon im Stadtteil Planig (Nahetalhalle). Für kulturelle Veranstaltungen (Theatergastspiele) steht das Kurhaus zur Verfügung; Konzerte finden u.a. in der Pauluskirche statt.

Die Kapazität dieser Mehrzweckeinrichtungen genügt nicht dem Bedarf bzw. erfordert hohen Organisationsaufwand. Unabhängig von weiterem Bevölkerungszuwachs fehlt eine Stadthalle mit einem differenzierten Raumangebot und theatergerechten Nebenräumen.

HINWEIS

Im Finanzplan der Stadt ist die Ausweisung einer Fläche für eine Stadthalle o.ä. nicht vorgesehen; geeignete Standorte sind im Rahmen der Konversion zu prüfen und ggf. langfristig vorzuhalten.

Der Ortsteil Planig nutzt die Nahetalhalle und Winzenheim die sogen. „Scheune“ als Gemeinschaftshaus. Für Bosenheim und Ippesheim fehlen solche Einrichtungen.

4.1.2 VERWALTUNG

Die Stadtverwaltung ist im Stadtgebiet auf fünf Gebäude verteilt; es gibt kein Rathaus. Bislang gibt es keine konkreten Überlegungen zur räumlichen Zusammenfassung.

Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen sind teils im Zentrum, überwiegend in einer ringförmigen, zentrumsnahen Zone angesiedelt (Schwerpunkt Salinenstraße, Burgenlandstraße). Dieser Ring ist unterbrochen zwischen Schulzentrum und Bosenheimer Straße durch eine G-Fläche mit teilweise aufgegebenen Gewerbebetrieben und sonstigen Nutzungsreserven. Hier liegt ein Schwerpunkt künftiger Stadtentwicklung mit der Möglichkeit, einen zentrumsnahen Bereich an die Innenstadt anzubinden. Voraussetzung sind Umstrukturierungsmaßnahmen (vgl. 4.4.1 „Struktur der Wirtschaftsbereiche, Dienstleistungen“).

Mögliches Ziel der langfristigen Stadtentwicklung ist die stärkere Konzentration jetzt verstreuter Einrichtungen in einem Verwaltungszentrum. Geeignete Standorte sind:

- Die beschriebene Zone der Umstrukturierung
- Die Konversionsfläche „Rose Barracks“.
Im Rahmenplan Konversion ist die Fläche „Rose Barracks“ wegen der noch guten Anbindung an das Zentrum und der besonderen Eignung des Gebäudebestandes als potentieller Verwaltungsstandort bewertet.

HINWEIS

Die Fläche am Casino-Gebäude ist weiter als Erweiterungsreserve für die Verwaltung vorzuhalten, solange langfristige Konzepte nicht konkretisiert werden können

4.1.3 SOZIALE EINRICHTUNGEN

Aus dem Bestand an sozialen Einrichtungen lässt sich nur bedingt auf einen möglichen Schwellenwert schließen, ab dem neue Einrichtungen erforderlich werden, da der Einzugsbereich über die Stadt, teilweise auch über den Landkreis hinausgeht und von der Bevölkerungsentwicklung sowohl in der Stadt als auch im Umland abhängig ist.

Der besondere Kurstadt-Status und die Nähe zu weiteren Kurangeboten (Bad Münster a.St., Bad Sobernheim) lässt kaum Prognosen zur künftigen Bedarfsentwicklung zu.

KRANKENHÄUSER

Das tatsächliche Angebot in Bad Kreuznach richtet sich im Fachklinikbereich nach dem Bedarf aus dem Kurbetrieb und wurde in den 90er Jahren durch die Neuorganisation der Rheuma-Heilbad AG (vier Kliniken) angepasst.

Die Akutkliniken (Regelversorgung) Diakonie und St. Marienwörth verfügen zusammen über ca. 700 Betten. Erweiterungsbedarf für Krankenhäuser besteht derzeit nicht.

Mit der Aufgabe des amerikanischen Stützpunktes wird auch das amerikanische Militärhospital aufgegeben. Lt. Rahmenplanung Konversion sind die Gebäude zum Abbruch vorgesehen. Die Neuausweisung des Geländes sieht Wohnfläche vor.

JUGENDEINRICHTUNGEN

Bestehende Einrichtungen:

- Jugendcafé, Mannheimer Straße
- Jugendzentrum „Thress'sche Mühle“
- Jugendherberge

Anstelle eines auf die Einwohnerzahl bezogenen Orientierungswertes ist als Kriterium für den Bedarf die Wohnungsnähe maßgeblich.

Der bestehende Fehlbedarf an Jugendeinrichtungen soll schrittweise ausgeglichen werden. Priorität haben:

- Winzenheim: favorisiert als Standort ist das Vereinsheim am Sportplatz,
- der Bereich Richard-Wagner-/Humperdinckstraße bzw. Korellengarten,
- der neu ausgewiesene Bereich „Ober dem Tilgesbrunnen“.

Für jede der neuen Einrichtungen ist ein zugehöriger Freibereich (Bolzplatz, Skateranlage o.ä.) vorzusehen. Zum Konversionsbereich „Family-Housing“ gehört ein Jugendzentrum mit Sporthalle, das den Bedarf im südöstlichen Stadtgebiet in geeigneter Weise decken kann (Korellengarten, Tilgesbrunnen). Die Nutzungsmöglichkeiten sind zu prüfen.

EINRICHTUNGEN FÜR SENIOREN

Insgesamt 562 Plätze in Altenwohnanlagen bzw. Pflegeheimen, entsprechen dem ermittelten Orientierungswert. Die Anlagen befinden sich z.T. in privater oder gemeinnütziger Trägerschaft. Altenbegegnungsstätten befinden sich im Stadtkern, im Kurgebiet und in Verbindung mit Gemeindezentren der Kirchen.

KIRCHEN / RELIGIÖSE VERSAMMLUNGSSTÄTTEN

13 Kirchen von katholischen und evangelischen Gemeinden und 2 Kirchen ohne Gemeinde (Diakonie, St. Joseph) versorgen das Stadtgebiet und die Ortsteile in ausgeglichener räumlicher Verteilung. Flächenbedarf für vorhandene Kirchengemeinden besteht nicht.

Es ist bekannt, dass die jüdische Gemeinde Bedarf für eine Versammlungsstätte hat; unter den Gebäuden, die im Rahmen der Konversion frei werden, sind mehrere Gebäude auf ihre Eignung zu prüfen.

4.1.4 GRÜNFLÄCHEN

PARKANLAGEN / ÖFFENTLICHES GRÜN

Mit Schlosspark, Kurpark, Roseninsel und Oranienpark besteht für die westlichen Stadtgebiete ein hervorragendes Angebot an öffentlichen Grünflächen. Auf die Gesamtfläche der Stadt bezogen fehlen in den übrigen Stadtgebieten öffentliche Grünflächen. Der Konzentration von großen Grünanlagen (Kurbereich, Pfingstwiese, Friedhof) steht ein Mangel an wohnungsnahen, öffentlichen Grünflächen entgegen (Orientierungswert 10 m²/EW).¹

Ein gewisser Ausgleich besteht in dem hohen Anteil an privatem Grün (z.B. Stadtgebiet Südwest, „Schöne Aussicht“) sowie durch den unmittelbaren Übergang von Wohngebieten in Weinberg- oder Waldgebiete (Kuhberg, Steinweg). Diese landschaftsorientierten, frei zugänglichen Randzonen sind zu erhalten, zu einem Netz zu ergänzen und bei Erweiterung von Wohnbauflächen in ähnlicher Qualität herzustellen (vgl. Kapitel „Freizeit und Erholung“).

Wege und Freiflächen, die zu Gemeinbedarfseinrichtungen gehören, sollen für die Bevölkerung zugänglich sein; sie sind Ausdruck und Bestandteil des öffentlichen Lebens.

„...es soll vermieden werden, dass durch [...] undurchlässige, großflächige Gemeinbedarfseinrichtungen wichtige Fußwegebeziehungen und der Zugang zur freien Natur behindert oder beeinträchtigt werden“.²

Die z.T. großzügigen Freiflächen in Konversionsgebieten sind in einem hohen Maß versiegelt. Im Rahmen der Konversion ist deren Entsiegelung und Nutzung als öffentliche Grünfläche anzustreben.

KLEINGÄRTEN

Im Stadtgebiet verteilt werden 11 Kleingartenanlagen von Vereinen genutzt, in Planig zwei Anlagen, in Bosenheim eine Anlage. Sie besitzen unterschiedliche Lagequalitäten. Mit der geplanten Anlage im Grünzug Winzenheim sind sie insgesamt als ausreichend zu bewerten.

Die Kleingartenanlage Salinental wird nicht mehr ausgewiesen, da langfristig deren Aufgabe vorgesehen ist.

Die bisher für die Öffentlichkeit geschlossenen Kleingartenanlagen sollten durch Öffnung der Hauptwege als Spazierwege zugänglich gemacht werden und damit als Beitrag zur Naherholung dienen.

FRIEDHÖFE

Für Friedhöfe sind Orientierungswerte abhängig von Bestattungspraxis, Ruhezeiten etc. Alle Ortsteile haben eigene Friedhöfe; der parkartige Hauptfriedhof liegt zentral im Stadtgebiet.

¹ Schönig, Borchard, Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert, Stuttgart 1992, S. 89

² „Planungshilfen“ für die Bauleitplanung, 1999; S. 35

Bei einem angenommenen Bevölkerungszuwachs von ca. 3.300 EW (ohne Ortsteile) im Geltungszeitraum dieses FNP bzw. von 3.800 in einer langfristigen Betrachtung wird der Hauptfriedhof als ausreichend bewertet.

Für Bestattungen in Winzenheim sind langfristig zusätzliche Flächen erforderlich, eine Erweiterung des bestehenden Friedhofs ist nur in geringem Umfang (438 m² benachbarte Parzelle)¹ möglich. Die Belegungskapazität liegt einschließlich dieser Erweiterungsfläche bei 10 – 15 Jahren, reicht für den Geltungszeitraum dieses FNP also knapp aus. Die Reservierung einer geeigneten Fläche ist frühzeitig erforderlich.

Von den untersuchten Standorten in den Ortslagen Winzenheims erfüllt nur die Fläche „Am Mönchberg“ zwischen Neuhof und Ippesheimer Weg alle Anforderungen, die an eine Friedhofsneuanlage zu stellen sind:

- Eignung des Bodens: Stellungnahme des Geologischen Landesamtes vom 20.07.98
- Ausschluss von Trinkwasserschutzgebieten
- geringe Hangneigung
- räumliche Beziehung zum vorhandenen Friedhof.

Es ist davon auszugehen, dass die Kriterien zur Bewertung geeigneter Standorte nach Ablauf des genannten Zeitraums unverändert gelten. Eine Darstellung im FNP erfolgt nicht. Die Sicherung des Standorts bzw. die Abweisung anderer Nutzungen ist im Bedarfsfall über andere Instrumentarien zu regeln.

SPIELPLÄTZE

In städtischer Verantwortung sind 34 Spielplätze. Nicht erfasst sind die wohnungsbezogenen Spielplätze in der Trägerschaft von z.B. Wohnungsbaugesellschaften.

Spielplätze sind mit jeder Wohnbauflächenerweiterung zu ergänzen. Im FNP dargestellt werden vorhandene sowie geplante Spielplätze, wenn über deren Einrichtung bereits eine konkrete Absicht besteht bzw. deren Lage auf B-Plan-Ebene festgelegt ist.

Mittelfristig sind Spielplätze geplant:

- auf dem ehemaligen Studt-Gelände, jetzt W-Fläche,
- „Ober dem Tilgesbrunnen“, innerhalb des Grünzuges,
- in Planig, B-Plan-Bereich P6,
- in Winzenheim, im Grünzug Winzenheimer Höhe
- darüber hinaus sind im Bereich Innenstadt Spielplätze zu ergänzen; es sind Freiflächen für Sport- und Spielplätze zu sichern.

FNP

Die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen werden auch als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und durch ein entsprechendes Symbol gekennzeichnet. Alle geplanten Einrichtungen sind mit Symbol dargestellt.

Neuausweisungen s. Tabelle folgende Seite: „geplante Einrichtungen“.

¹. Angaben des Ordnungsamtes Bad Kreuznach vom 02.03.01

ORIENTIERUNGSWERTE GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

	SOLL ¹⁾ (Erfahrungswert)	SOLL-WERT KH 44.000 – 50.000 EW Kreis 150.000 EW	IST in KH	EW-Kapazit. maximal	FEHL- BEDARF	Geplante Einrichtungen
Bibliothek	10.000-20.000 EW incl. Umland		82.000 Medien			
Museum	70.000-80.000 EW incl. Umland		Schlosspark-Museum Römervilla			
Mehrzweckh.	50.000-80.000 EW		Nahetalhalle K.Frey-Halle Th.-Friedner-Halle (Sporthallen)		Halle mit Theatereign.	
Verwaltung	--	--			Zusammen- fassung von Standorten	
Kliniken	Regelversorgung 400 – 600 Betten		300 Bett. Marienwörth 400 Bett. Diakonie Bett. Fachkliniken			
Jugendeinricht.	10.000 – 18.000 EW 15-20 Min Weg	ca. 5 Einricht. in Wohngebieten verteilt	2 Einrichtungen + 1 Jugendherberge		X	<ul style="list-style-type: none"> Winzenheim Stadtgebiet Südost Tilgesbrunnen
- Senioren- Tagesstätte - Altenheim - Wohnheim - Pflegeh.	Mind. 25.000 EW 1,5 – 2,5 % der über 64-Jährigen	Stadt EW über 64-Jähr. $11.300 \times 0,02$ 226 Plätze Kreis 2,5-facher Wert 565 Plätze	562 Plätze in 6 Einrichtungen			
Behinderten - Schulen - Wohnen	Es liegen keine Orientierungswerte vor.		1 Kiga 1 Schule 1 Wohnanlage			
Kirchen	4.000 - 5.000 kath. EW 5.000 - 6.000 ev. EW	ca. 16.000 kath. EW ca. 19.000 ev. EW	7 evang. Kirchen 6 kath. Kirchen sowie weitere Einrichtungen f. and. Konfessionen			
Parkanlagen, öffentl. Grün	8 – 15 m ² / EW Mittelwert 10 m ² /EW	$48.000 \times 10 \text{ m}^2$ 48 ha	²⁾		X	<ul style="list-style-type: none"> Grünzug Winzenheim Grünzug Tilgesbrunnen Rose Barracks
Kleingärten	10 – 17 m ² / EW Mittelwert 10 m ² /EW	$48.000 \times 10 \text{ m}^2$ 48 ha	²⁾			<ul style="list-style-type: none"> Anlage im Grünzug Winzenheim
Friedhöfe	Es liegen keine Orientierungswerte vor.		²⁾			

¹⁾ Zusammenfassung aus: Schöning, Borchard: „Städtebau im Übergang...“, S. 44 ff

²⁾ Es liegen keine Flächenangaben vor

4.1.5 KINDERGÄRTEN

RICHTWERTE FÜR KINDERGÄRTEN

Zur Bedarfsermittlung für weitere Kindergartenplätze bei künftigem Bevölkerungswachstum werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

Annahme 1: Minimalwert

Zahl der Kinder pro Jahrgang = 0,6 – 0,7 % a. d. Gesamtbevölkerung¹
entspr. bei 1.000 EW = ca. 6 – 7 Kinder pro Jahrgang

Annahme 2: Maximalwert

Zahl der Kinder pro Jahrgang = 1,5 % a. d. Gesamtbevölkerung³
entspr. bei 1.000 EW = ca. 15 Kinder pro Jahrgang

Annahme für Bad Kreuznach: Mittelwert

- Zahl der Kinder pro Jahrgang = 1,0 - 1,2 % a. d. Gesamtbevölkerung²
(aus: Statistischer Jahresbericht Bad Kreuznach: 1994/95/96 lag der Anteil der Kinder pro Jahrgang bei 1,2 %; der Wert wird als rückläufig angenommen und liegt künftig eher bei 1,0 %).
- Die Zahl der Jahrgänge, die den Kindergarten besuchen (3-Jährige bis zu Einschulung) liegt bei 3,6
(aus: Kindertagesstättenplan, Fortschreibung 1997, S. 26)

Als Berechnungsgrundlage für den FNP gilt:

Durchschnittliche Jahrgangsstärke: 1,0 – 1,2 % an der Gesamtbevölkerung. Bei 3,6 Jahrgängen im Kindergarten sind dies 36 – 54 Kinder auf 1.000 EW oder 2 Gruppen auf 1.000 EW.

Umfang und Entwicklung des Fehlbedarfs an Kindergartenplätzen⁴

Die Platzquote liegt zum 01.10.1998 bei 92 %; mit einer erhöhten Platzquote ist zu rechnen.

Schwerpunkte des Fehlbedarfs:

–	Bezirk Nord I/11 (Hofgartenstraße / Rosengarten)	ca. 30 Plätze
–	Bezirk Nord II/21 (Gensinger Str. / Kurhausstraße)	ca. 42 Plätze
–	Bezirk Süd 1/24 (Ellenfeld)	ca. 39 Plätze
–	übrige Bezirke zusammen	ca. 8 Plätze

Fehlbedarf	1998	ca. 119 Plätze
Fehlbedarf	2000	ca. 244 Plätze
(Prognose)	2001	ca. 168 Plätze
	2002	ca. 106 Plätze

1 Orientierungswert aus Schönig/Borchard: „Städtebau im Übergang...“, S. 48

2 Ermittelt für Stadtgebiet Bad Kreuznach im Kindertagesstättenplan 1996-2000

3 Annahme für Neubaugebiete, die im Strukturgutachten Winzenheim zugrundegelegt werden

4) Zusammenfassung aus Kindertagesstättenplan 1996 - 2000

Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Einrichtungen¹⁾

231	Ev. Spiel- u. Lernstube	
	Erweiterung um 1 Gruppe =	25 Plätze
241	Ev. Kindergarten Im Ellenfeld	
	Erweiterung um 1 Gruppe =	25 Plätze
(312)	Alte Schule Planig	
	Erweiterung um 2 Gruppen =	50 Plätze
612	Nanni-Staab-Kiga, Winzenheim	
	Erweiterung um 1 Gruppe =	25 Plätze

Summe	=	125 Plätze

Bedarfsermittlung:

- Die vorhandenen Kindergärten mit insgesamt 1.390 Plätzen und die im Kita-Plan genannten beabsichtigten Erweiterungen von 5 Gruppen mit zusammen 125 Plätzen (Summe 1.515), decken den ermittelten Bedarf 2002, (wenn auch mit Übergangslösungen in den Jahren 2000 und 2001: Unterstützung durch Elterninitiativen, vorübergehende Überbelegung und Nutzung von Mehrzweckräumen, zusätzliche Nachmittags-Gruppen).
- Davon deckt die Erweiterung um eine Gruppe in Winzenheim gemäß Infrastruktur-Gutachten einen Einwohnerzuwachs von ca. 300 EW.
- Die übrigen Erweiterungen um 4 Gruppen mit zusammen 100 Plätzen decken ab 2002 knapp den Fehlbedarf (106 Plätze) aller übrigen Bezirke ohne Bevölkerungszuwachs.
- Bezogen auf die einzelnen Bezirke bleibt der Bezirk 11 (Stadtgebiet Nord) unterversorgt, da die genannten Erweiterungsmöglichkeiten diesen Bezirk nicht entlasten können. Hier sind über die genannten Erweiterungen hinaus zusätzliche Kiga-Gruppen erforderlich.
- Je nach anzunehmendem Anteil der Kinder an der zuziehenden Bevölkerung sind für je 1.000 Einwohner 1 bis 2 weitere Kindergartengruppen neu vorzusehen.
- Tilgesbrunnen:
Bei einem angenommenen Bevölkerungswert von 1.200 EW im Gebiet „Ober dem Tilgesbrunnen“ ist ein neuer Kindergarten für 2 bis 3 Gruppen auszuweisen.

Im Konversionsgebiet „Family-Housing“, Steubenstraße, wird der amerikanische Kindergarten frei. Bei einer angenommenen Bevölkerungszahl von 1.200 EW auf Konversionsgelände sowie einer vorläufigen Bevölkerungszahl von ca. 500 EW in einem ersten Bauabschnitt „Ober dem Tilgesbrunnen“ (vgl. Kap. 4.2.4 „Ober dem Tilgesbrunnen“ bzw. Kap. 4.6 „Abwasser“) ist ein 4-gruppiger Kindergarten für beide Gebiete zusammen erforderlich. Der vorhandene amerikanische Kindergarten erfüllt aufgrund seiner Lage die städtebaulichen Voraussetzungen, diesen Bedarf zu decken. Die bauliche Eignung ist im Rahmen der Konversion zu prüfen.

¹⁾ Zusammenfassung aus Kindertagesstättenplan 1996 - 2000

- Stadtgebiet Süd
Der Bevölkerungszuwachs aufgrund neuer W-Flächen wird mit unter 300 EW angenommen. Es ist mit Umstrukturierung der Wohngebiete zu rechnen (s. Kapitel 4.2.4) und mit einem künftig höheren Anteil an Kindern als bisher in diesem Gebiet.
Eine weitere Kindergartengruppe ist in geeigneter Weise anzugliedern.
- Planig, Bosenheim, Ippenheim
Der Bevölkerungszuwachs wird mit ca. 500 EW für die drei Ortsteile zusammen angenommen. Dafür ist über die angegebene Erweiterung hinaus eine weitere Kindergartengruppe vorzusehen.

— FNP —

Es ist ein neuer Kindergarten „Ober dem Tilgesbrunnen“/„Family-Housing“ erforderlich (optionale Ausweisung beider Standorte). Der weitere Bedarf kann durch Angliederung neuer Gruppen an bestehende Einrichtungen gedeckt werden.

4.1.6 SCHULEN

RICHTWERTE FÜR GRUNDSCHULEN

- 4 Jahrgänge mit je 1,0 - 1,2% Anteil an der Gesamtbevölkerung, (1,5% in Neubaugebieten, vgl. Kindergärten)
- 4,0 - 4,8% an Gesamtbevölkerung = Zahl der Grundschulkinder im Gebiet bei 4 Jahrgängen
- Klassenmesszahl 24 bis max. 30 Kinder je Klasse,
- Einzugsbereiche:
 1.500-2.000 EW = 15 (1%) – max. 30 (1,5%) Kinder pro Jahrgang = 1-zügige Grundschule
 3.750 EW = 2-zügige Grundschule¹
 5.600 EW = 3-zügige Grundschule
 7.500 EW = 4-zügige Grundschule

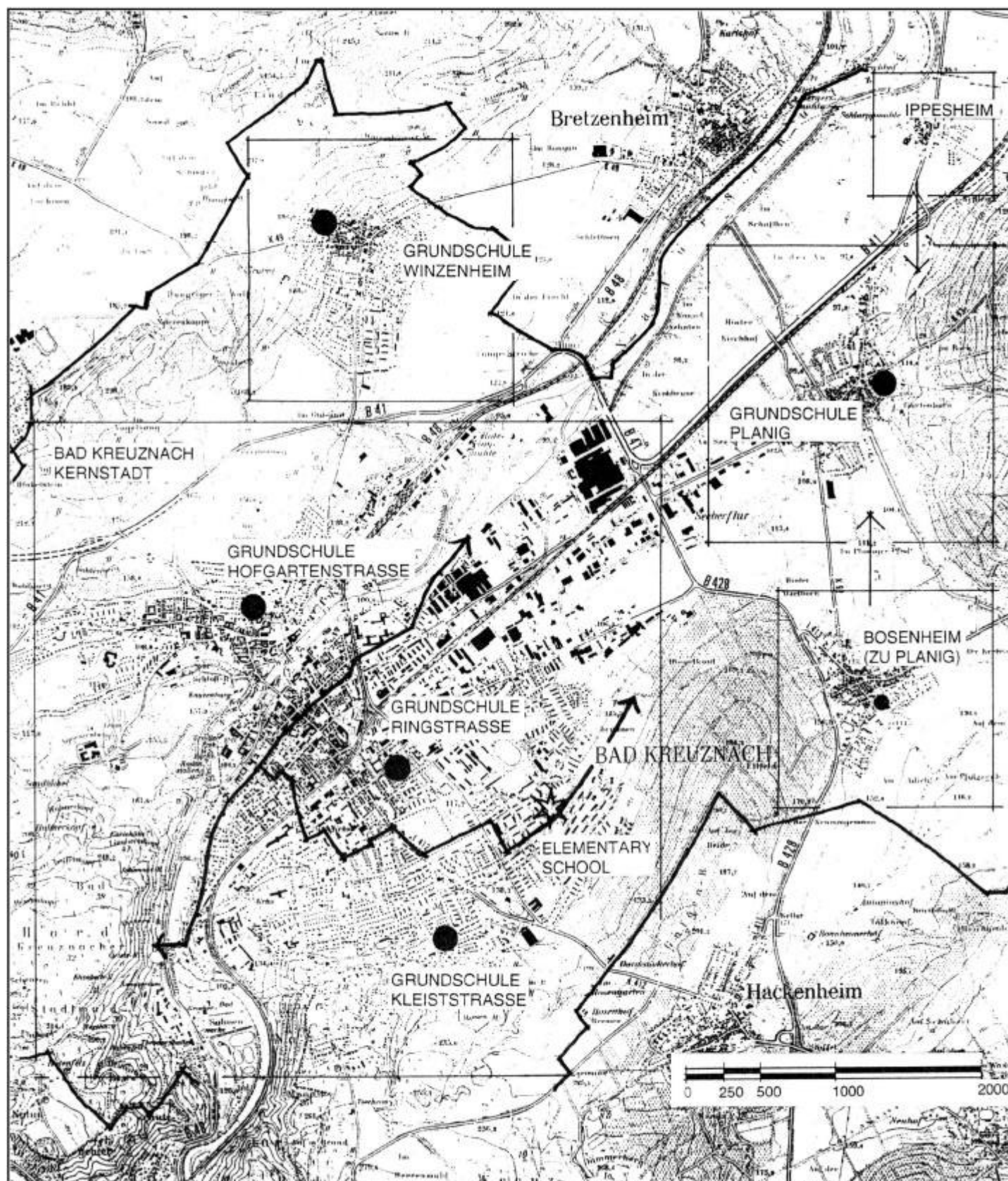
		Zahl der Klassenräume		Raum für betreuende Grundschule	Raum für Schulkindergarten	Mehrzweckraum
		Vorh.	belegt 2004			
Hofgartenschule	6 zügig	25	25	1	1	-
Ausgelastet – kein Einwohnerzuwachs möglich						
Ringstraße	5-6 zügig	13 + <u>8</u> * 21	19 + <u>2</u> ° 21	-	2 Planig alte Schule	1 für Musik/ Kunst
(* Auslagerung Planiger Str.) (° für Schulkindergarten; ab 2004 Unterbringung im Schulgebäude Ringstraße möglich; Räume in Planig dann für Kiga vorgesehen); kein Einwohnerzuwachs möglich.						
Kleiststraße	5 zügig	19	18 + <u>1</u> * 19	1	-	1
(* für Schulkindergarten) freie Kapazität: ca. 10 Kinder pro Jahrgang						
Winzenheim	3 zügig	10	10	1	-	1
2 Räume können ausgebaut werden 3 komplette Züge Einwohnerzuwachs gemäß Infrastruktur-Gutachten						
Planig	2 zügig in Planig 3 Räume in Bos.	8 + <u>3</u> * 11	8 + <u>3</u> 11	1	-	1
4 Räume können in Planig angebaut werden: → 3 komplette Züge Alternativ:* in Bosenheim evtl. 1 Raum anbaubar → 1 kompletter Zug						

(Zusammenfassung aus Schulentwicklungsplan, Stand 30.09.98)

Als Berechnungsgrundlage für den FNP gilt:
 Durchschnittliche Jahrgangsstärke: 1,2 % an der Gesamtbevölkerung
 Klassenmesszahl: 24 Kinder je Klasse

¹ Schöning, Borchard; Städtebau im Übergang..“, S. 52 ff

„SCHULBEZIRKE“



GRUNDSCHULE HOFGARTENSTRASSE (Schulbezirk 1; 6-zügig auf 2 Standorten)

verzeichnet Schülerzuwachs (preiswerter Wohnraum im Schulbezirk, hoher Anteil von ausländischen Familien mit vielen Kindern). Es sind alle vorhandenen Räume belegt. Die Schule hat keine Ausbaumöglichkeiten.

Beide Schulstandorte bleiben bestehen und sind ausgelastet. Ein Anstieg der Bevölkerungszahl ist ohne Schulerweiterung oder Neuordnung der Schulbezirke nicht zu vertreten.

GRUNDSCHULE RINGSTRASSE (Schulbezirk 2; 5-6-zügig)

Die Schule ist auf zwei Standorte verteilt. Die Dependance Planiger Straße gilt als Übergangslösung; die Gebäude sind dort in schlechtem Zustand und sollen langfristig als Schulstandort aufgegeben werden.

Der Schulbezirk 2 verkraftet - auch langfristig - keinen Bevölkerungszuwachs, da der erwartete Rückgang der Schülerzahlen und damit das Freiwerden von Klassenräumen zunächst die Konzentration auf einen Schulstandort – ohne Dependance – ermöglicht. Wohnflächenausweisungen dienen der Deckung des Bedarfs innerhalb des Gebietes. Weitere (neue) Wohngebiete erfordern einen neuen Schulstandort bzw. eine Neuordnung der Schulbezirke.

GRUNDSCHULE KLEISTSTRASSE (Schulbezirk 3; 5-zügig)

Die Schule ist zur Zeit ausgelastet. Es wird mit rückläufigen Schülerzahlen gerechnet: für das Schuljahr 2003/04 bzw. 2004/05 von jetzt 20 auf 18 Klassen.

Die Grundschule Kleiststraße kann rein rechnerisch einen geringen Einwohnerzuwachs von 10 Kindern je Jahrgang oder max. 700 - 1.000 EW auffangen. Im Schulbezirk 3 ist der Schulstandort ausreichend, solange der Einwohnerzuwachs deutlich unter diesem Schwellenwert bleibt. Eine Zuordnung des Gebietes Tilgesbrunnen zum Schulbezirk 3 ist nicht möglich.

Ein Ausbau der innerstädtischen Schulen ist räumlich nicht möglich und aufgrund der Größe der Schulen (alle 5- bzw. 6-zügig) auch nicht erwünscht.

PLANUNGSHINWEIS

Rechnerischer Bedarf an Schulzügen in der Kernstadt:

EW-IST ca. 35.000 - 16 - 18 Schulzüge (vorhanden 15-16)

EW-Zielwert ca. 38.300 - 19 - 20 Schulzüge

Bei einem Bevölkerungszuwachs von ca. 3.300 EW ist in der Kernstadt eine weitere 4-zügige Grundschule erforderlich. Bei Aufgabe der Dependance Planiger Straße sind 6 neue Schulzüge erforderlich. Die Schulbezirke sind neu zu ordnen.

GRUNDSCHULE WINZENHEIM

(3-zügig)

Die Schule ist jetzt ausgelastet; man rechnet mit Absinken der Schülerzahlen. Zu den 11 vorhandenen Klassenräumen können 2 Räume im bestehenden Gebäude ausgebaut werden. Der Bedarfsentwicklung liegt die Strukturuntersuchung Winzenheim zugrunde: Für die Grundschule Winzenheim besteht kein Flächenbedarf.

Die Bevölkerung kann mit der bestehenden Schule lt. Infrastrukturgutachten auf ca. 5.100 EW wachsen. Das entspricht einem Wachstum von 4.755 EW. (1995) um 333 EW. Der Orientierungswert für 3-zügigen Ausbau liegt bei 5.600 EW (EW-Zahl 30.06.1998: 4.796).

GRUNDSCHULE PLANIG

(für Planig, Ippesheim und Bosenheim 3-zügig)

Die neue Schule „Am Winzerkeller“ in Planig ist 2-zügig (erweiterbar auf 3 Züge); in der alten Schule in Bosenheim werden 3 Räume als Dependence genutzt.

Die zweizügige Grundschule kann einen EW-Zuwachs von bis zu 20 Kindern pro Jahrgang oder ca. 1.600 EW für Planig und Ippesheim auffangen. Bei einem angenommenen Wachstum von 400 EW in Planig/Bosenheim und ca. 100 EW in Ippesheim liegt die Klassenstärke bei 17 – 22 Kindern. Für die 3-Zügigkeit des Schulbezirks Planig bestehen folgende Möglichkeiten:

- Der Schulstandort Bosenheim wird erhalten und bei entsprechendem Bevölkerungswachstum auf 1.400 - 1.500 EW auf einen kompletten Zug erweitert. Bei dieser Lösung ist ein Ausbau der Schule „Am Winzerkeller“ nicht erforderlich.
- An der Grundschule Planig können 4 Räume angebaut und die Schule damit auf 3 Züge erweitert werden.

In der „Alten Schule“ in Planig sind zwei Vorschulklassen ausgelagert, die im Schulgebäude Ringstraße untergebracht werden sollen. Die „Alte Schule“ Planig wird als Kindergarten ausgewiesen.¹

WEITERFÜHRENDE SCHULEN UND SONDERSCHULEN

An beiden Hauptschulen herrscht Raummangel. Sie sind nicht erweiterbar.

Die Trägerschaft für die Realschulen, Gymnasien, berufsbildenden Schulen sowie der Sonderschule Ellerbach liegt beim Kreis. Es gibt keine Erweiterungs- oder Neubauabsichten; neue Schulen (IGS), von denen man sich eine Entlastung der Kreuznacher Schulen erhofft, entstehen zur Zeit und künftig im Umland. Ein Bevölkerungszuwachs ist bezüglich der Auslastung der Hauptschulen nur dann vertretbar, wenn die erhoffte Entlastung aus dem Umland eintritt.

¹ Fertigstellung des Umbaus und Inbetriebnahme des Kindergartens im Februar 2001

FNP

- Alle Grundschul-Standorte bleiben erhalten.
- Die Dependence Planiger Str. wird aufgegeben.
- Die Auslagerung „Alte Schule“ Planig wird aufgegeben und steht als Kindergarten zur Verfügung.
- Es ist ein neuer Schulstandort (4- bis 6-zügig) „Ober dem Tilgesbrunnen“ / „Family-Housing“ erforderlich (Ausweisung beider Standorte als Option).
- Die Schulbezirke sind neu zu ordnen.

4.1.7 VORHALTEFLÄCHEN

Für Gemeinbedarfseinrichtungen sind ausreichend Vorhalteflächen sowohl für bauliche Erweiterungen als auch für Freiflächen zu sichern.

Insbesondere bei Lage vorhandener Einrichtungen am Siedlungsrand sind künftige Erweiterungsmöglichkeiten – auch langfristig – zu berücksichtigen.

In Planig ist der östliche Siedlungsrand geeignet für weitere Gemeinbedarfseinrichtungen.

In Bosenheim sind Sportplatz und Bad auch bei langfristiger Aufgabe der Einrichtungen als Fläche für öffentliche Einrichtungen (z.B. Mehrzweckhalle, Bolzplatz) vorzuhalten.

In Winzenheim sind Freibereiche für Schule und Sporthalle zu sichern (W7). Am östlichen Ortsrand gewährleistet der Grünzug Winzenheim ausreichend öffentliche Freifläche.

Entlang der Ellerbachachse sind Freiflächen als öffentlich zugängliche Grünflächen zu erhalten. Bauliche Erweiterungen sind nur als geringfügige Erweiterung bestehender Einrichtungen zuzulassen.

4.2 WOHNEN

4.2.1 CHARAKTERISTIK VORHANDENER WOHNGEBIETE

Im Stadtgefüge weisen Gebiete, in denen gewohnt wird, unterschiedliche Qualitäten und Probleme auf. Untersucht wurden: Wohndichte, Zahl der Jugendhilfeleistungen, Haushaltsgrößen.

- Im Kern (Altstadt, Neustadt, Kernrandgebiete) ist trotz der Mischung mit typischen Zentrumsnutzungen die Wohndichte am höchsten. Dort liegt auch ein Schwerpunkt der Jugendhilfeleistungen.
- Das Stadtgebiet Nord ist heterogen; Bauformen und Nutzungen sind kleinteilig gemischt, die Wohngebiete intakt. Die Hänge (Am Steinweg) und die Villenviertel („Schöne Aussicht“) sind begehrte Wohnlagen mit hohen Bodenpreisen.
- Das Kurgebiet mit repräsentativer Villenbebauung hat die geringste Belegungsdichte (Haushaltsgrößen) und die höchsten Bodenpreise.
- Das südliche Stadtgebiet ist trotz unterschiedlicher Bauformen homogen hinsichtlich der Wohndichte: ca. 35 – 50 EW/ha. Es sind bevorzugte, durchgrünte Wohnanlagen mit relativ hohen Bodenpreisen.
- Am südlichen Stadtrand wird die Bebauung in einem ringförmigen Bereich sehr aufgelockert, die Wohndichte ist hier am niedrigsten (unter 35 EW/ha). Die Lage am Kuhberg hat nach dem Kurgebiet, wenn auch mit deutlichem Abstand, die höchsten Bodenpreise.
- Die jüngsten Stadterweiterungen im Südosten sind hoch verdichtet (z.T. über 100 EW/ha). Neben dem Stadtkern liegt hier ein zweiter Schwerpunkt an Jugendhilfeleistungen.
- Fast alle amerikanischen Wohnquartiere befinden sich in diesem Gebiet. Durch deren Abgeschlossenheit entstanden für die benachbarten Gebiete Barrieren. Die Bodenpreise sind hier gering.

Erkenntnisse:

- In Gebieten mit höherer Baudichte liegen mehr Eingriffe der Jugendhilfe (soziale Brennpunkte).
- Intakte Wohnlagen weisen meist eine Dichte von ca. 35 – 50 EW/ha auf (Bruttobauland einschließlich der zugehörigen Wohnfolgeeinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Spielplätze).
- In Gebieten mit geringer Dichte ist das Bauland teuer, sie verfügen meist über geringe Infrastruktur-Ausstattung. Der Landschaftsverbrauch ist sehr hoch und für städtische Erweiterungsgebiete nur in besonderen Fällen vertretbar, z.B. wenn Landschaftsbestandteile in die Besiedlung einbezogen werden (vgl. „Büttenweg“, Kapitel 4.2.4).

WOHNDICHTE / BELEGUNGSDICHTE

Statistischer Bezirk	Einwohner ¹⁾	ha ²⁾	Wohneinheiten, ¹⁾	EW/ha	EW/WE
111	1.597	30,9	830	52	1.9
112	1.424	27,3	815	52	1.7
113	1.902	16,2	1058	117	1.8
114	1.151	24	665	48	1.7
115	1.356	20,3	738	67	1.8
116	1.361	22,7	734	60	1.9
211	1.775	33,8	938	53	1.9
212	1.033	21,3	705	48	1.5
221	1.605	13,5	830	119	1.9
222	1.269	17,2	750	74	1.7
231	1.084	12,8	574	85	1,9
232	1.064	14,8	517	72	2.1
233	1.204	23,4	735	51	1.6
234	1.553	31	965	50	1.6
235	1.445	14,4	781	100	1,9
236	1.651	16,5	725	100	2.3
241	1.390	20,5	839	69	1.7
242	1.337	18	681	74	2.0
243	1.188	10,5	650	113	1.8
251	1.521	37	1061	41	1.4
252	1.200	14,4	810	83	1.5
253	1.394	51,8	858	27	1.6
254	1.195	30,8	717	39	1.7
255	1.091	23,1	616	47	1.8
256	1.161	14,8	727	78	1.6
257	1.309	35,5	684	37	1.9
258	1.401	38,5	751	36	1.9
311	1.185	24,2	592	49	2.0
312	1.385	45,6	638	30	2.2
411	1.339	47	658	28	2.0
511	427	13,8	202	31	2.1
611	1.022	21,7	480	47	2.1
612	977	24,3	504	40	1.9
613	1.777	24,9	816	71	2.2
614	1.020	16,3	566	63	1.8

¹⁾ Stand 30.6.99, Quelle: Stadtverwaltung Gemeindestatistik

²⁾ W- und M-Flächen (aus Grundkarte gemessen) einschl. Gemeinbedarfsflächen (Schulen, Kindergärten, Spielplätze, sonstige Grünflächen) ohne gesamtstädtische Gemeinbedarfsflächen (z.B. Kliniken).

4.2.2 EINSCHÄTZUNG DER NACHFRAGE / ZIELVORSTELLUNG DER STADT

Zielvorstellung der Stadt ist ein attraktives Wohnungsangebot für Zuwanderer aus dem Rhein-Main-Gebiet, die das Kultur- und Dienstleistungsangebot einer mittelgroßen Kurstadt sowie deren landschaftlich und klimatisch günstige Lage gegenüber dem Ballungsraum bevorzugen.

Die Stadt benötigt nach eigener Einschätzung einen hohen Anteil an Einfamilienhaus-Bebauung in hochwertiger Architektur und geringer Dichte. Im Umland gibt es dafür umfangreiche Reserven, sodass mit Abwanderungen zu rechnen ist, wenn nicht entsprechende Bauflächen bereitgestellt werden.

Geschosswohnungen werden nicht oder nur in geringem Umfang nachgefragt. Eine aktuelle Statistik über die Anteile von Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern liegt nicht vor.

Um die vermutete Nachfrage präziser zu erfassen und zielgerichtet ein entsprechendes Angebot dageganzusetzen, wurde seitens der Stadt die Durchführung einer Wohnungsmarktanalyse beauftragt.

Die freiwerdenden amerikanischen Geschossbauten erfordern nach derzeitigem Kenntnisstand eine veränderte Konzeption zur erfolgreichen Vermarktung und Integration in die umliegenden Gebiete. Die Wohnungsmarktanalyse sowie der „Rahmenplan Konversion“ geben hier Hinweise.

Auch auf dem privaten Wohnungsmarkt sind Wohnungen an amerikanische Streitkräfte vermietet. Die Mehrzahl dieser Wohnungen wird nach Aufgabe des Standorts frei werden und die Nachfrage nach neuen Wohnungen bzw. Grundstücken beeinflussen.

In den Ortsteilen besteht der Wunsch nach

- Sicherstellung der Grundversorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen
- Eigenständigkeit in der Grundversorgung,
- Wohnbauflächen für den Eigenbedarf.

4.2.3 BEWERTUNG POTENTIELLER WOHNBAUFLÄCHEN

ERLÄUTERUNG DER VORGEHENSWEISE

Bei der Flächenausweisung für das Wohnen in Bad Kreuznach sind vor allem zwei unterschiedliche Belange in Einklang zu bringen:

- ♦ der sparsame Flächenverbrauch,
- ♦ die Stärkung und Weiterentwicklung des Wohnens mit den besonderen Qualitäten, die ein Mittelzentrum bietet:
 - die Verbindung von Wohnen und Arbeiten,
 - das Kultur-, Infrastruktur- und Freizeitangebot,
 - die Verbundenheit mit der umgebenden Landschaft.

Der Umfang, in dem die Stadt noch wachsen kann, ist zu ermitteln und auf mögliche Wohnstandorte zu verteilen.

Unter Beachtung der beschriebenen Ziele für das Wachstum der Stadt wurden verschiedene Standorte auf ihre Eignung als künftige Wohnbaufläche vergleichend untersucht und bewertet.

Die Vorauswahl der Standorte wurde unter folgenden Prämissen getroffen:

- Es soll nur ein großflächiges Gebiet („Ober dem Tilgesbrunnen“, ca. 27 ha) für ein zusammenhängendes Wohnquartier mit entsprechenden Wohnfolgeeinrichtungen ausgewiesen werden.
- Darüber hinaus sollen Arrondierungsflächen vorhandene Gebiete abrunden und ergänzen ohne das Erfordernis, Wohnfolgeeinrichtungen in wesentlichem Umfang bereitzustellen. Dies gilt gleichermaßen für das Stadtgebiet als auch für alle Ortsteile. Es sollen nur innerhalb oder direkt anschließend an die bebauten Ortslagen Flächen neu ausgewiesen werden, keine neuen Ortsteile oder Satelliten.

Ein Katalog von Bewertungskriterien dient der Eingrenzung der potentiellen Wohnbauflächen und dem Einordnen in eine zeitliche Hierarchie (Prioritätenfolge).

Sie betreffen:

- technische Voraussetzungen (z.B. vorhandene Hochspannungstrassen, Hochwassergefahr),
- städtebauliche Qualitäten (z.B. Erschließung, Lärmschutz),
- Aspekte der Landschaftsplanung (z.B. Weinberglage, Biotopschutz) und
- Rechtsgrundlagen (z.B. rechtsgültige B-Pläne).

Insgesamt 31 potentielle Flächen werden unterschieden nach folgenden Kategorien:

- Tilgesbrunnen (s.o.)
- Erweiterungsflächen zu Ortsteilen
- städtische Arrondierungsflächen
- Konversionsflächen
 - innerstädtische Flächen, die eine Neuordnung erfordern.

BEWERTUNG POTENTIELLER WOHNBAUFLÄCHEN

Bewertung potentieller Wohnbauflächen sehr günstig ++ günstig eingeschränkt (+) ungünstig - ungeeignet -- empfohlene Gebiete Ausschlusskriterien	alternative Nutzungsvorstellungen (außer Landwirtschaft)	zeitliche Rückstellung wegen Konversion	Baugrundbeschaffenheit, Bodengüte (Punktwert)	Hangneigung, Rutschgefahr	Altlasten	Hochspannungstrassen	Trinkwasserschutz WSG, Zonen I - III	Hochwasser	Weinbergslage	Naturschutzgebiet Landschaftsschutz	lokal- und regionalökologische Bedeutung	Bedeutung für Arten- und Biotopschutz	Immissionsschutz Industrie / landw. Betriebe	Erschließungsaufwand (Verkehr / techn. Infrastruktur)	Lärm	Entfernung zu Einrichtungen der soz. Infrastruktur	Auslastung der sozialen Infrastruktur	Einklang mit Siedlungsstruktur Arrondierung	Grundstücke im Eigentum der Stadt in % der Fläche 1)	Bodenwert Stand: 12/97 2)	ca.-Größe in ha	empfohlener Dichtewert EW/ ha	Rechtsgrundlage
1 Ober dem Tügesbrunnen	/				/	/	/	/	ja					-	+	neue Einrichtungen		++	36%	200,0	27,0	50,0	A 5/10 ⁿ
2 Winzenheim - Ost "Winzenheimer Höhe"	Freizeit/ Grünanlage	X			/	/	III	/		hoch				++	+	+	++	++	+	170-250	2,0	40	(A) W9
3 Winzenheim - Nord "Auf dem Anger"	/				/	/	/	/	ja	hoch				++	+	+	++	+	/	200	4,8	50,0	A W7
4 Winzenheim Südwest Friedhof					/	/	/	/						-	+	+	++	+	/	250	-		/
5 Ippenheim Ost	/				/	/	/	/						+	!	-	+	+	/	150	-		/
6 Ippenheim Süd "Auf den zehn Morgen"	/				/	/	/	/						+	+	-	+	+	/	150	3,1	40	A12
7 Plang Nord	/				/	/	/	/						+	!	+	+	+	/	150	-		/
8 Plang Nordost "Im Mahlborn"	/				/	/	/	/	teilw.					++	(+)	-	+	+	/	130	4,3	60,0	(A) P9
9 Plang Südost Vorhaltelekt. Infrastruktur					/	/	/	/						+	++	++	+	-	/	160	-		/
10 Bosenheim - Nord "Im oberen Grund"	/				/	/	/	/						++	-	+	+	++	/	130	2,9	40	B-BVH
11 Bosenheim - Nordost	/				(A) ³⁾	/	/	/						+	+	+	+	-	/	130	-		/
12 Bosenheim - Südost	/				/	/	/	/						+	+	+	+	+	/	200	-		/
13 Bosenheim - Süd	/	X			/	/	/	/	teilw.					++	-	+	+	++	/	200	3,3	40	/
14 Nauberg	/				(A)	/	/	/		hoch		hoch		(+)	(+)	-	+	+	+	310	-		/
15 a Auf dem Kuhberg bis Tierheim	/				(A)	/	/	/						+		-	+	++	40%	380	-		/
15 b THW-Gelände	/				/	/	/	/		LSG	hoch	hoch		+		-		++	/	250	2,4	50	/
16 Hermannstraße					/	/	/	/			hoch	hoch		++	+	-		+	/	250	1,7	30	FNP 82
17 Am Steinweg Vorhaltelekt. Infrastruktur					/	/	II	/													-		
18 Auf dem Krötenpfuhl	/				/	/	I a	/						+	(-)	++	++	+	/		-		
19 Büttenweg	/				/	/	III a	/		hoch		hoch		+	-	-	-	(+)	+		3,8	30	A-2/9
Konversion: Platzstraße/ Rheinstraße					/	/	/	/						++	(+)	++	++	+	/		(10,1)		/
Konversion: Alzeier Straße					/	/	/	/						+	(-)	++	++	+	/		(9,7)		/
Konversion: Steubenstraße					/	/	/	/						+	+	++	++	+	/		(7,9)		/
Konversion: "Rose Barracks"					/	/	/	/						+	(-)	++	++	+	/		(17,9)		/
24 Wassersümpfen					/	/	/	/													-		
25 Pariser Viertel					/	/	/	/													-		
26 Mühlviertel					/	/	/	/													-		
27 Hülfeheimer Straße Biotop Freizeibereich					(A) ³⁾	/	/	/		LSG	hoch	hoch		-	+	-	-	-	/	(50) ²⁾	6,0	30,0	B-13/5,2
28 Emil-Jakob-Weg (nur zusammen mit Hospital)					/	/	/	/		hoch	hoch	hoch		-	+	-	-	++	/	350	4,4	30,0	FNP 82
29 Stadt-Gelände	/				/	/	/	/		hoch	hoch	hoch		++	(+)	+	+	++	/	200	3,3	50	B- 5/1,3
30 Lohrer Mühle	/	X			/	/	/	/		hoch	hoch	hoch		++	-	-	-	(+)	+	250	0,9		FNP 82

BEWERTUNG POTENTIELLER WOHNBAUFLÄCHEN

Erläuterungen zur Tabelle

Die Nummerierung entspricht der Vorauswahl aus den „Planungsvorgaben“ vom Juni '98. Für jede der potentiellen Wohnbauflächen ist im Anhang eine Einzelbewertung beigelegt (Stand 8./98).

- 1) Kartierung der städtischen Liegenschaften.
- 2) Bodenwertpreise aus Bodenrichtwertkarte 31.12.97.
Hier: für benachbarte Gebiete
(meist offene Bauweise, 2-geschossig, bis 600 m² Grundstücksgröße)
im Klammern: Preise für Bauerwartungsland
- 3) (A) Altlastenverdachtsfläche
(A)auf angrenzenden Flächen
- 4) (A) Aufstellungsbeschluss vorgesehen, Stand: Juni '99
A Aufstellungsbeschluss rechtsgültig, Stand: Juni '99
B Bebauungsplan rechtsgültig, Stand: Juni '99

/ kommt nicht vor, nicht zutreffend

nicht ausgefüllte Spalten:

- Baugrundbeschaffenheit/ Bodengüte: bisher nicht näher untersucht
- Hangneigung: alle Gebiete liegen im Bereich unproblematischer Hangneigung oder in ebenem Gelände

Kriterien aus LSP (in den Einzelbewertungen gerasterte Zeilen).

- lokal- und regionalklimatische Bedeutung:
führt gemäß Abstimmung mit LSP zum Verzicht auf das Gebiet Nauberg; die übrigen Gebiete gelten als unproblematisch
- Bedeutung für Arten- und Biotopschutz
Bei den gekennzeichneten Gebieten ist die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu berücksichtigen bzw. über Ausgleichsflächen zu ersetzen.
- Immissionsschutz: trifft in keinem Fall zu.

nicht ausgefüllte Zeilen/ nicht ausgefüllte Einzelbewertung:

- Gebiete werden aufgrund eines ausschließenden Kriteriums, z.B. Wasserschutz, nicht weiter untersucht.
- Aus der Sicht der LSP wurden diejenigen Gebiete bewertet, die aufgrund der sonstigen Kriterien zur Ausweisung ausgewählt wurden.
- Konversionsgebiete:
Zum Zeitpunkt der Bewertung war die Freigabe der Konversionsflächen noch nicht bekannt; die Bewertung ist als vorläufig zu betrachten. Die Differenzierung erfolgt im Rahmenplan Konversion.
- innerstädtische Gebiete:
die besondere Lage und Struktur dieser Gebiete erfordert eine gesonderte Betrachtung.



In der Titelzeile grau markiert: Gebiete, die nach Abwägung als W-Fläche ausgewiesen werden.

Für die Fläche Emil-Jakob-Weg liegt keine Einzelbewertung aus der Sicht der Landschaftsplanung vor, da die Fläche erst mit Freigabe der Konversionsflächen neu in die Diskussion gebracht wurde und im „Rahmenplan Konversion“ gemeinsam mit dem Hospital-Gelände untersucht und konzipiert wird.

EINGRENZEN DER AUSGEWÄHLTEN WOHNFLÄCHEN

→ **Negativ-Auslese**

Bei 9 Gebieten führt bereits ein Kriterium für sich zum Ausschluss als Wohnbaufläche:

Trinkwasserschutz:

- ♦ Am Steinweg
- ♦ Auf dem Krötenpfuhl

Hochwasserproblematik:

- ♦ Planig Nord

Sonstige Nutzungsvorstellungen (ohne Standortalternative):

- ♦ Winzenheim Südwest (Friedhof)

Städtebauliche Überlegungen, z.B. Vorhaltefläche für Infrastruktur:

- ♦ Planig Südost

Kein Einklang mit vorhandener Siedlungsstruktur/ unerwünschter Eingriff in die umgebende Landschaft

- ♦ Bosenheim-Nordost
- ♦ Bosenheim-Südost
- ♦ Auf dem Kuhberg bis Tierheim
- ♦ Nauberg

Hoher erforderlicher Aufwand für Lärmschutz

- ♦ Ippesheim-Ost

→ **Positiv-Auslese**

Entscheidungskriterien für die Ausweisung im FNP können sein:

Rechtslage (vorhandene B-Pläne oder Aufstellungsbeschlüsse),

besondere städtebauliche Situationen, z.B. besonders wünschenswerte Arrondierungen, vorbereitete Erschließung.

Bei neutraler oder eher negativer Bewertung werden Flächen in der zeitlichen Hierarchie eher am Ende stehen.

Flächen, die bereits im FNP 1982 als W-Flächen dargestellt, aber noch nicht oder nur teilweise besiedelt sind, werden auf ihre Eignung erneut überprüft und bewertet:

- ♦ Hermannstraße
- ♦ Lohrer Mühle
- ♦ Emil-Jakob-Weg
- ♦ Hüffelsheimer Straße

→ **Prämissen für die Prioritätenfolge der Gebiete:**

- Die Neuordnung innerstädtischer Gebiete aktiviert das Flächenpotential ohne erforderliche Neuausweisung; sie dient vorrangig dem Eigenbedarf (Nachholbedarf aufgrund des wachsenden Wohnflächenanteils je Einwohner); sie ermöglicht Wohnungsangebote für bestimmte Nachfragegruppen und ist parallel zu Neuausweisungen voranzutreiben.
 - Freiwerdende Konversionsflächen wirken als „Einschub“, d.h. mit Bekanntwerden der Verfügbarkeit genießen diese Flächenpotentiale oberste Priorität. Sie sind nach Möglichkeit **vor** den Neuausweisungen mit neuer Wohnnutzung zu belegen. Der Vorrangstellung von Konversionsflächen wird Nachdruck verliehen durch die weitere Zurückstellung von Wohnbauflächen
 - ♦ Winzenheim-Ost
 - ♦ Bosenheim-Süd
 - ♦ Lohrer Mühle
- Damit wird für jeden Ortsteil **eine** favorisierte Fläche ausgewiesen. In den übrigen Gebieten bleibt der Stadt ausreichend Handlungsspielraum.

GRUPPENWEISE BETRACHTUNG NACH SCHULBEZIRKEN

Nach Abwägung werden 11 Gebiete als W-Fläche ausgewiesen, sie werden gruppenweise nach Grundschulbezirken betrachtet:

- ♦ Winzenheim Nord (W VII) „Auf dem Anger“
- ♦ Planig-Nordost (P 9) „Im Mahlborn“
- ♦ Bosenheim-Nord (B VII) „Im oberen Grund“
- ♦ Ippesheim-Süd (I 2) „Auf den zehn Morgen“
- ♦ Stadtgebiet Süd (Kleiststr.):
 - Studt-Gelände
 - THW-Gelände
 - Emil-Jakob-Weg (im Zusammenhang mit der Konversionsfläche „Hospital“)
- ♦ Stadtgebiet Nord (Hofgartenstr.):
 - Hermannstrasse
 - Hüffelsheimer Straße
 - Büttenweg
- ♦ Tilgesbrunnen

Hinzu kommt die Konversionsfläche „Family Housing“

EINGRENZEN DER DICHTEN, AUSDEHNUNG, EINWOHNERZAHL

Es werden mögliche Spielräume angenommen zu Größe, zur Bevölkerungsdichte und damit zum Bevölkerungszielwert für das jeweilige Gebiet. Der tatsächlich empfohlene Wert errechnet sich über die Auslastung und Kapazität der sozialen Infrastruktur, insbesondere der Grundschulen (vgl. Kapitel 4.1.6).

Jeweils angemessene Dichtewerte bestimmen die Kapazität der Wohnbauflächen. Die durchschnittliche Wohndichte wird mit ca. 50 EW/ha Bruttobauland angenommen.

Die Schwankungsbreite liegt bei ca. 40 EW/ha für eher dörfliche Gebiete bis 60 EW/ha für städtische Lagen.

Möglichkeit 1

Die Größe (Fläche) eines Gebietes ist durch umgebende Bebauung oder Topographie nicht veränderbar. Fläche x Dichte = Einwohnerwert.

Möglichkeit 2

Der maximal vertretbare Einwohnerzuwachs ist bekannt.

Einwohnerwert: Dichte = Begrenzung der Fläche.

WOHNBAUFLÄCHENBILANZ / MÖGLICHER BEVÖLKERUNGSZUWACHS AUFGRUND INFRASTRUKTURAUSLASTUNG

	EW-IST 31.12.1996	FNP 2000 bis ca. 2010/2015		ÜBER DEN GELTUNGSZEITRAUM DES FNP HINAUS		W-FLÄCHEN IN HA		Angenommene Wohndichte, Bruttobauland incl. Grünflächen und Infrastruktur
		ZUWACHS ca.	BEVÖLKERUNGS- ZIELWERT ca.	ZUWACHS max.	BEVÖLKERUNGS- ZIELWERT ca.			
Stadtgebiet Nord		+ 300				- Hermannstraße - Hüfelsheimer Str. 13/5.2 - Büttengeweg 2/9.1	1,7 6,0 3,8	30 EW / ha
Stadtgebiet Südwest		+ 300 + 300				- Emil-Jakob-Weg- 4) - THW - Studt 5/1.3	12,5 2,4 3,3	30 EW / ha 50 EW / ha 50 EW / ha
Stadtgebiet Südost		+ 1.200		2. Stufe + 500		- Ober dem Tilgesbrunnen 5/10	26,9	50 EW / ha
		+ 1.200				Konversionsfläche „Family Housing“ (vorhandene W-Fläche))	24,0	
Kernstadt TEILSUMME	35.024	+ 3.300	38.300	+ 500	38.800 ¹⁾			
Winzenheim TEILSUMME	4.600	+ 240	4.800	+ 800	5.600 ²⁾	Auf dem Anger W 7	4,8	50 EW / ha
Ippesheim	423	+ 130	550			Auf den zehn Morgen I 2	3,1	40 EW / ha
Planig	2.384	+ 250	2.650			Im Mahlborn P 9	4,3	60 EW / ha
Bosenheim	1.280	+ 120	1.400 ³⁾			Im oberen Grund B 7	2,9	40 EW / ha
TEILSUMME	4.087	+ 500	4.600	+ 1.000	5.600 ²⁾			
SUMMEN	43.711	4.000	47.700	+ 2.300	50.000		63,6 95,7	ohne Konversionsflächen einschließlich Konversionsflächen

¹⁾ Mittelwert für 20 Schulzüge

²⁾ Schwellenwert für 3-zügige Grundschule

³⁾ Schwellenwert Nahversorgung ca. 1.500 EW

⁴⁾ Bebauung im Zusammenhang mit Konversionsfläche „Hospital“: ca. 8,1 ha bebaute Fläche „Hospital“; ca. 4,4 ha unbebaute Fläche am Emil-Jakob-Weg

4.2.4 AUSWEISUNG VON WOHNBAUFLÄCHEN

WINZENHEIM

In Winzenheim besteht der Wunsch, Wohnbauflächen nur noch für den Eigenbedarf auszuweisen, d.h. ohne Bevölkerungszuwachs von außen. Demnach ist ein großflächiges Wachstum zu stoppen und die Siedlungsentwicklung der jetzt vorhandenen Infrastruktur anzupassen. Dafür wurde ein Infrastrukturgutachten¹⁾ erstellt, das folgende Daten ermittelt:

Ein Einwohnerzuwachs ist von 4.755 EW um 333 EW auf 5.088 EW bei einer Erweiterung der Kindergärten um eine Gruppe möglich (Einwohnerzahl 1996: ca. 4.600). Die Erweiterung des Nanni-Staab-Kindergarten ist lt. Kiga-Plan um diese eine Gruppe möglich. In einer 2. Stufe ist ein EW-Zuwachs um 1.668 EW auf 6.756 EW²⁾ möglich bei 3-zügiger Grundschule und zwei weiteren Kiga-Gruppen. Der Teilausbau des 3. Zuges der Grundschule mit 10 Klassenräumen ist seit 1998 abgeschlossen.

Der 1. Stufe wird der Einwohnerwert von max. 300 EW zugrundegelegt. Bei einer angenommenen geringen Dichte von 40 EW/ha ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 7-8 ha.

- **Winzenheim Nord: „Auf dem Anger“ (W7)**

In bisherigen Diskussionen wird für die Flächenausweisung der nördliche Ortsrand favorisiert. Ein B-Plan-Aufstellungsbeschluss liegt vor: W7 „Auf dem Anger“ (Fläche ca. 6 ha; ca. 200 – 250 EW). Alternativ kann am östlichen Ortsrand eine vorhandene, gut ausgebaute Sammelstraße (Waldalgesheimer Straße, W9) und die Nähe zu vorhandenen und geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen für ein neues Wohngebiet genutzt werden.

Aus Sicht der Landschaftsplaner soll eher am östlichen Ortsrand im Gebiet W9 gebaut werden:

- Erhaltung des jetzt intakten, landschaftsprägenden nördlichen Ortsrandes.
- Schutz des vorhandenen Artenvorkommens in W7: wertvollster Bereich in Winzenheim.
- Erhaltung der Weinbauflächen (Anbaugebiet Nahe: geringe Möglichkeiten für Ersatzflächen).
- Ausgleichserfordernis ist für W7 höher als für W9.

Hinweise zur Siedlungsentwicklung:

Bei einer Flächenausweisung von ca. 6 ha „Auf dem Anger“ ist der Nordrand Winzenheims als abgerundet zu betrachten. Die Bebauung soll aufgelockert, durchgrünt sein und auf die Weinbergslandschaft Bezug nehmen, jedoch nicht in sie „auswuchern“. Die langfristig denkbare 2. Stufe der Siedlungsentwicklung ist dann konsequent an der Waldalgesheimer Straße nach Osten fortzusetzen.

FNP

Ausweisung von 4,8 ha Wohnbaufläche „Auf dem Anger“ (W7) ca. 240 EW. Im B-Plan W7 ist für die Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten, Sporthalle) ausreichend Erweiterungsfläche vorzuhalten.

¹⁾ Grunwald/Ranke: Strukturuntersuchung über die Auslastung der Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil Winzenheim, Kaiserslautern 1997

²⁾ Orientierungswert bei Schöning, Borchard

SIEDLUNGSENTWICKLUNG WINZENHEIM



PLANIG, BOSENHEIM, IPPESHEIM

Die Kapazität der Grundschulen Planig/Bosenheim entspricht einem Einwohnerzuwachs von ca. 1.600 EW. Der geschätzte Bedarf im Geltungszeitraum des FNP liegt jedoch darunter. Für eine 1. Stufe wird ein Zuwachs von max. 500 - 600 EW für Planig, Bosenheim und Ippesheim zusammen angenommen.

♦ **Planig „Im Mahlborn“**

Die vorhandenen Baulandreserven aus den B-Plänen P5, P6 und P8 sollen vorrangig bebaut werden, zusammen sind dies ca. 5,7 ha oder ca. 300 EW. Der darüber hinaus gehende Bedarf wird auf max. 300 EW geschätzt. Dafür ist das Gebiet P9 (Aufstellungsbeschluss) mit ca. 4 - 5 ha vorzusehen. Es besteht Nachfrage nach preiswerten Eigenheimen, die in Eigenleistung erstellt werden können.

FNP

Ausweisung von 4,3 ha Wohnbaufläche „Im Mahlborn“ (P9); ca. 250 EW.

Hinweise zur Siedlungsentwicklung:

Langfristige Siedlungserweiterungen in Planig sind nach Süden zu orientieren in Richtung Bosenheim.

Dabei ist eine deutliche Siedlungskante zu schaffen und die Landschaftszäsur zwischen Planig und Bosenheim zu erhalten.

Im Norden: Beeinträchtigung durch Bahnlinie und Grundwasserproblematik.

Im Westen: Keine Reserven, Zusammenwachsen mit Gewerbegebiet schließt weitere Nutzung aus.

Im Osten ist eine Häufung von Wohnfolgeeinrichtungen und Grünflächen entstanden. Zwischen dem alten Ortskern und der umgebenden Landschaft ist so ein öffentlicher, vielfältig nutzbarer Übergangsbereich entstanden, der zu erhalten ist. Eine Weiterentwicklung dieses Bereiches kann nur durch Anlagerung von öffentlichen Einrichtungen erfolgen, um die besondere Qualität des jetzt ungehinderten öffentlichen Zugangs in die Landschaft nicht zu verbauen.

Die Abgrenzung der W-Fläche „Im Mahlborn“ ist so bemessen, dass die bauliche Gestaltung eines klaren Ortsrandes ermöglicht wird. Dafür ist nach Norden ein Streifen über die vorhandene Wohnbebauung hinaus vorgesehen, nach Südosten eine Begrenzung der Tiefe.

PI ANLINGSCHINWFIS

Im B-Plan-Verfahren ist der notwendige Abstand zu den Aussiedlungen sicherzustellen.

♦ Bosenheim „Im oberen Grund“

Die dörfliche Struktur und der ausgeprägte Wunsch nach Eigenständigkeit sollen durch geeignete Siedlungseinrichtungen unterstützt werden. Zur Sicherstellung einer eigenständigen Nahversorgung ist eine Bevölkerungszahl von ca. 1.500 EW anzustreben d.h., einen Zuwachs von mind. 220 EW.

Für das Gebiet B VII „Im oberen Grund“ liegt seit 1996 ein B-Plan-Beschluss vor. Der B-Plan ist rechtskräftig seit Dezember 1999. Bei einer Größe von 3,7 ha und angenommener Dichte von 40 EW/ha werden hier etwa 100 - 150 EW hinzukommen. Während der Bearbeitungszeit des FNP wurde die Bebauung des Gebiets bereits begonnen und nahezu fertiggestellt.

Das zunächst favorisierte Gebiet Bosenheim-Süd wird wegen der Lärmbelastung an der B 428 und der Nähe des Erdgas-Röhrenspeichers aufgegeben.

FNP

Ausweisung von ca. 2,9 ha Wohnbaufläche „Im oberen Grund“ (B VII);
ca. 120 EW

Hinweise zur Siedlungsentwicklung

Die weitere Siedlungsentwicklung soll der besonderen Siedlungsstruktur Rechnung tragen: Die Dreiecksform mit den leicht geschwungenen, durchgrünten Ortsrändern ist zu erhalten und langfristig nach Osten weiterzuentwickeln.

Die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere Schule und Kindergarten, sollen im Ort erhalten werden. Bei einem Schwellenwert von 1.500 EW ist deren Auslastung gewährleistet. Dies entspricht auch der Forderung der Regionalplanung nach „Sicherung einer möglichst wohnungsnahen schulischen Versorgung“¹

Der Grünbereich mit Sportplatz und Schwimmbad an topographisch prägnanter Lage oberhalb des Ortskerns ist - ggf. in modifizierter Form - zu erhalten. Beide Einrichtungen haben hohen Identifikationswert für den Ortsteil. Der Bereich bildet außerdem den Übergang aus dem Ortskern (Parkstraße) in die Weinberglandschaft des Galgenberges. Diese besondere Wegebeziehung soll erhalten und durch Gestaltungsmaßnahmen herausgearbeitet werden.

Die Gärten am nördlichen Ortsrand sind zu erhalten. Weitere Bebauung mit Nebengebäuden, Schuppen, Garagen etc. zerstört den typischen Charakter dieser dörflichen Struktur und ist auf die Siedlungskante zu begrenzen.

PLANUNGSHINWEIS

Für die B-Pläne im Ortskern wird die Ausweisung von MD-Dorfgebiet empfohlen zum besonderen Schutz der noch im Ort ansässigen Landwirtschaftsbetriebe.

Weitere Ansiedlungen gewerblicher, nichtlandwirtschaftlicher Art im Außenbereich sind zu verhindern und auf die nahegelegene, gut erreichbare Gewerbefläche P7 zu lenken.

¹ ROP S. 105

♦ **Ippesheim „Auf den zehn Morgen“**

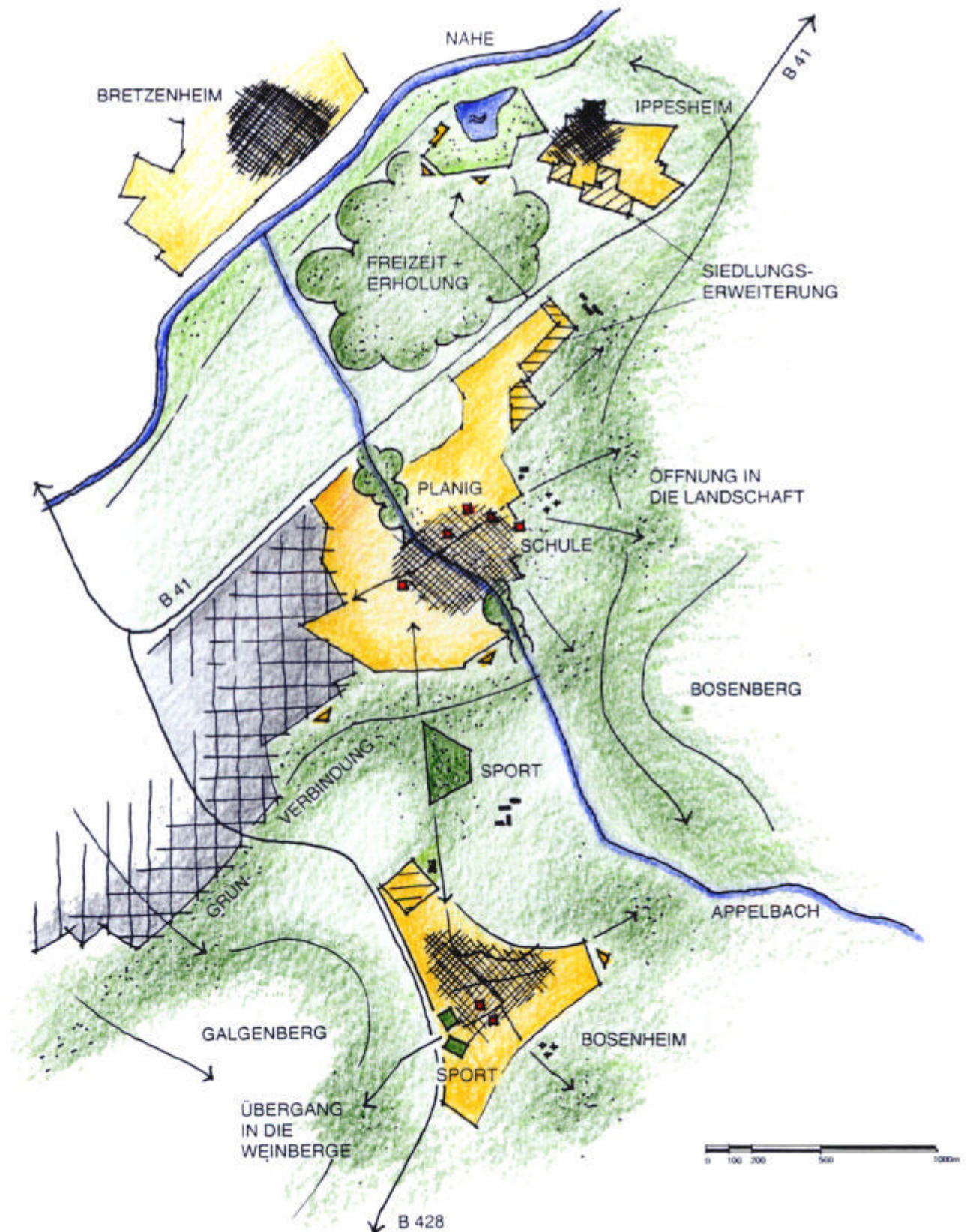
Es liegt ein B-Plan Aufstellungsbeschluss vor (I 2) für ca. 3,1 ha Erweiterungsfläche. Dies entspricht bei geringer Dichte ca. 130 EW und deckt den Eigenbedarf auf lange Zeit ab. Ippesheim bleibt mit ca. 550 EW ein weilerartiges Dorf mit einigen Einrichtungen der Grundversorgung.

Die dörfliche Struktur wird unterstützt durch die geplante Anlage eines Dorfplatzes an zentraler Stelle im Ortskern.

— FNP —

Ausweisung von ca. 3,1 ha Wohnbaufläche „Auf den zehn Morgen“ (I 2);
ca. 130 EW

SIEDLUNGSENTWICKLUNG PLANIG / BOSENHEIM / IPPESHEIM



STADTGEBIET SÜDWEST

Die Stadtgebiete Südwest und Südost sind die Bereiche der Stadt mit den größten zusammenhängenden Wohngebieten. Weitere Besiedlung nach Südwesten ist nicht erwünscht, da der Kuhberg und die angrenzenden Waldgebiete (LSG/NSG) eine wichtige Naherholungsfunktion für die gesamte Stadt erfüllen und nicht weiter beschnitten werden sollen.

Bei der künftigen Auslastung der sozialen Infrastruktur ist zu berücksichtigen, dass zur Zeit eine Umstrukturierung der Bevölkerung in den 30-er Jahre-Gebieten (z.B. „Herlesweiden“) stattfindet: mit dem Zuzug junger Familien in die gewachsenen Gebiete ist zu rechnen.

Darüber hinaus sind kleinräumige Arrondierungen möglich. Zum Teil geschieht das durch Aufgabe von Nutzungen, die im Stadtgrundriss nicht integriert waren, oder sind.

♦ **Studt-Gelände → ca. 3,3 ha**

Das aufgegebene Fabrikgelände wird als „W-Fläche“ dargestellt. Seit 20.02.1997 liegt ein B-Plan-Aufstellungsbeschluss vor. Der B-Plan ist rechtskräftig seit 06.12.2000. Schützenswerte Grünbereiche befinden sich im Osten des Gebiets (Obstwiesen). Die Erkenntnisse des LSP sollen mit dem vorliegenden Bebauungsentwurf zusammengeführt werden.

♦ **THW-Gelände → ca. 2,4 ha**

Nach Aufgabe der Betriebsstätten des Technischen Hilfswerks kann das Gelände – der umgebenden Bebauung entsprechend – als W-Fläche ausgewiesen werden. Es befinden sich schützenswerte Gehölzgruppen im Gebiet, die im aufzustellenden B-Plan berücksichtigt werden sollen.

♦ **Emil-Jakob-Weg → ca. 4,4 ha**

Die Fläche am Emil-Jakob-Weg wird im FNP in engem Zusammenhang mit der Konversionsfläche „Hospital“ gesehen, u.a. wegen der erst über das Hospitalgelände möglichen Erschließung. Gemäß der vorliegenden Rahmenplanung „Konversion“ ist für das ehemalige Hospital künftig Wohnbebauung vorgesehen unter Einbeziehung der benachbarten Fläche bis zum Emil-Jakob-Weg: Ausweisung als W-Fläche. Auf diese Grundnutzung aufgelagert wird die Darstellung als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Der damit geforderte Schutz der wertvollen Landschaftsbestandteile erfordert u.a. eine besonders aufgelockerte Bauweise.

FNP

Ausweisung von ca. 3,3 ha	(5/1.3)	„Studt-Gelände“	
ca. 2,4 ha		„THW-Gelände“	(300 EW)
ca. 8,2 ha		„Hospital“	
<u>ca. 4,4 ha</u>		Emil-Jakob-Weg	(300 EW)
zusammen	ca. 18,3 ha	Wohnbaufläche	

Die Flächen sind mit hohem Grünanteil auszuweisen. Ein Einwohnerzuwachs von ca. 600 EW kann zusammen mit den genannten Umstrukturierungen im Schulbezirk Kleiststraße aufgefangen werden.

STADTGEBIET NORD

Im gesamten Stadtgebiet-Nord sind keine Reserven der Infrastruktur vorhanden. Größere Bauflächen, die ein eigenes Infrastrukturangebot rechtfertigen würden, sind hier nicht vorgesehen.

♦ **Hermannstraße → ca. 1,7 ha**

Die Hermannstraße ist einseitig bebaut, die Baustruktur aus den 50er/60er Jahren wirkt intakt, die (Sicht-)Beziehung zur Landschaft am Ellerbach stellt eine hohe Qualität dar.

Die disponible freie Straßenseite nach Süden hat eine etwas schwierige Topographie (abfallendes Gelände) und im unteren Bereich Hochwasserproblematik. Die künftige Bebauung soll durchlässig bleiben, d. h., den öffentlichen Zugang zur Ellerbach-Aue an mehreren Stellen ermöglichen.

♦ **Hüffelsheimer Straße → ca. 6,0 ha**

In der ehemaligen Lehmgrube (Tongrube) war in den letzten Jahren ein nahezu unzugängliches Biotop entstanden (Kennzeichnung „N“ im LSP).

Rechtslage:

Bereits im FNP 1982 ist Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein bereits rechtskräftiger B-Plan (13/5) wurde nicht umgesetzt. Ein neuer B-Plan (13/5.2) ist rechtskräftig seit 02.03.2000. Aufgrund dieser Rechtslage wird das Gelände mit Zustimmung der Unteren Landespflegebehörde erneut als „W-Fläche“ dargestellt.

Der Vorentwurf sieht die komplette Überbauung des Grundstücks vor. Dafür sind erhebliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die wegen des starken Eingriffs auf dem Grundstück selbst vorzusehen sind. Dies ist nur mit reduzierter Bebauung möglich.

Besondere Planungssorgfalt ist östlich der Hüffelsheimer Straße (B-Plan 13/5.3 – Vorschlag für Aufstellungsbeschluss) geboten: hier ist Wohnbebauung in einer Parzellentiefe ausgewiesen. Die Kennzeichnung „LB“ im LSP weist auf schützenswerte Landschaftsbestandteile, die selbst mit umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen nur materiell, aber nicht ideell ersetzt werden können, d.h., wertvolle charakteristische Merkmale der Landschaft, die nur hier vorkommen, gehen verloren.

Die Hüffelsheimer Straße ist nicht geeignet zur direkten Erschließung einer Wohnzeile; es kann nicht von der Nutzung einer vorhandenen Erschließungsstraße ausgegangen werden. Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 16.12.1999 soll der B-Plan die bereits vorhandene Bebauung ordnen; die Ausweisung einer W-Fläche lässt jedoch die Erweiterung der vorhandenen Bebauung erwarten. Eine restriktive Regelung im B-Plan ist erforderlich.

♦ Lohrer Mühle / Gräfenbach

Am Zusammentreffen von Gräfenbach mit Ellerbach ist eine diffuse Bauentwicklung festzustellen (vgl. Kapitel 4.3.1 „Ellerbach-Achse“). Hier ist im Rahmen des B-Plans 13/7 eine umfassende Neuordnung des westlichen Stadteingangs erforderlich.

- Die Bachläufe und Uferzonen sind als Grünbereiche zu sichern.
- Die vorhandene Bebauung am Gräfenbach (Gärtnereien) behält ihren Status als Siedlung im Außenbereich und genießt Bestandsschutz. Bei (jetzt nicht absehbarer) Aufgabe von Betrieben ist keine andere bauliche Nutzung zuzulassen oder langfristig zurückzubauen. Ausweisen des Gärtnerei-Umfeldes als landwirtschaftliche Fläche.
- Mit der vorhandenen Wohnbebauung „Lohrer Mühle“ werden geringfügig Arrondierungsflächen (überbaubare Baulücken) als W-Flächen dargestellt, die nicht in die Flächenberechnung eingehen. Darüber hinaus werden keine neuen W-Flächen ausgewiesen.
- Freihalten einer breiten Uferzone am Bach (Gehölzstreifen); Verdeutlichung des Bachlaufs an der Stadtgrenze durch naturnahe Gestaltung und Aufwertung der Landschaftselemente.

PLANUNGSHINWEIS

Die Erarbeitung eines Rahmenplanes für den Bereich „Lohrer Mühle“ wird empfohlen.

Die Gebiete Hermannstraße und Lohrer Mühle tangieren Vorranggebiete für den Arten- und Biotopschutz (vgl. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung).

Die verbindliche Bauleitplanung muss sicherstellen, dass ein entsprechender Arten- und Biotopschutz gewährleistet ist.

♦ Büttenweg

Zwischen dem Stadtrand Bad Kreuznach und Winzenheim ist eine Siedlungszäsur von Bebauung freizuhalten (vgl. „Regionale Einbindung“). Am Büttenweg hat sich aus der vorhandenen Bebauung eine Streu-Siedlung mit Wohngebäuden im Außenbereich entwickelt.

Aus Sicht der Landschaftsplanung sind hier wertvolle Landschaftsbestandteile, wie z.B. Trockenmauern am Hang, zu schützen (Darstellung „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“).

Die zunächst wünschenswerte Erhaltung dieses Ortsrandes ohne weitere Bebauung würde aber die vorhandene Wohnbebauung ignorieren, die seit Fertigstellung der Martinsbergtrasse von allen übrigen Wohngebieten isoliert ist.

Im Zuge des B-Plans 2/9.1 ist die Wohnbebauung „Büttenweg“ zu arrondieren. Der Schutz der Landschaftsbestandteile und die Arrondierung der W-Fläche ist nur mit einer sehr aufgelockerten Bebauung und räumlich klarer Begrenzung in Übereinstimmung zu bringen.

Eine einseitige Bebauung des Büttenweges ermöglicht die Begrenzung durch einen stadtrandbegleitenden „Weinbergsweg“ (vgl. „Grünverbindungen; Übergang zum Nahe-Dammweg“).

Das südlich anschließende Gebiet „Brückes“ wird von bisher „G-„ in jetzt „M-Fläche“ umgewidmet, da dies eine verstärkte Ansiedlung von Dienstleistungen und Wohnen zulässt und eine engere Verknüpfung mit dem übrigen Stadtgebiet Nord herstellt.

Die nach Norden sich über die Wohnbebauung hinausentwickelnde Gewerbesiedlung ist dagegen nicht fortzusetzen. Der bereits rechtsgültige B-Plan 2/9 sieht hier „M-Fläche“ vor. Diese M-Fläche liegt zwischen der Wohnbebauung und der Landschaft; sie ist der Wohnbebauung „vorgelagert“. Die sonst fast durchgängige Qualität des direkten Zugangs aus den Wohngebieten in die freie Landschaft ist hier beeinträchtigt.

Eine anderslautende Flächenausweisung als im gültigen B-Plan wird im Abwägungsverfahren als rechtlich nicht vertretbar erachtet. In weiteren B-Plan-Verfahren ist das Ziel der Siedlungszäsur bzw. des Übergangs in die Landschaft als spezifische Qualität der Bad Kreuznacher Wohngebiete stärker zu berücksichtigen. Eine Weiterentwicklung von M-Fläche soll nicht erfolgen.

PLANUNGSHINWEIS

Im B-Plan 2/9.1 ist die Erhaltung und Einbeziehung der charakteristischen Landschaftsbestandteile festzuschreiben. Eine verdichtete Bebauung ist an dieser Stelle nicht erwünscht.

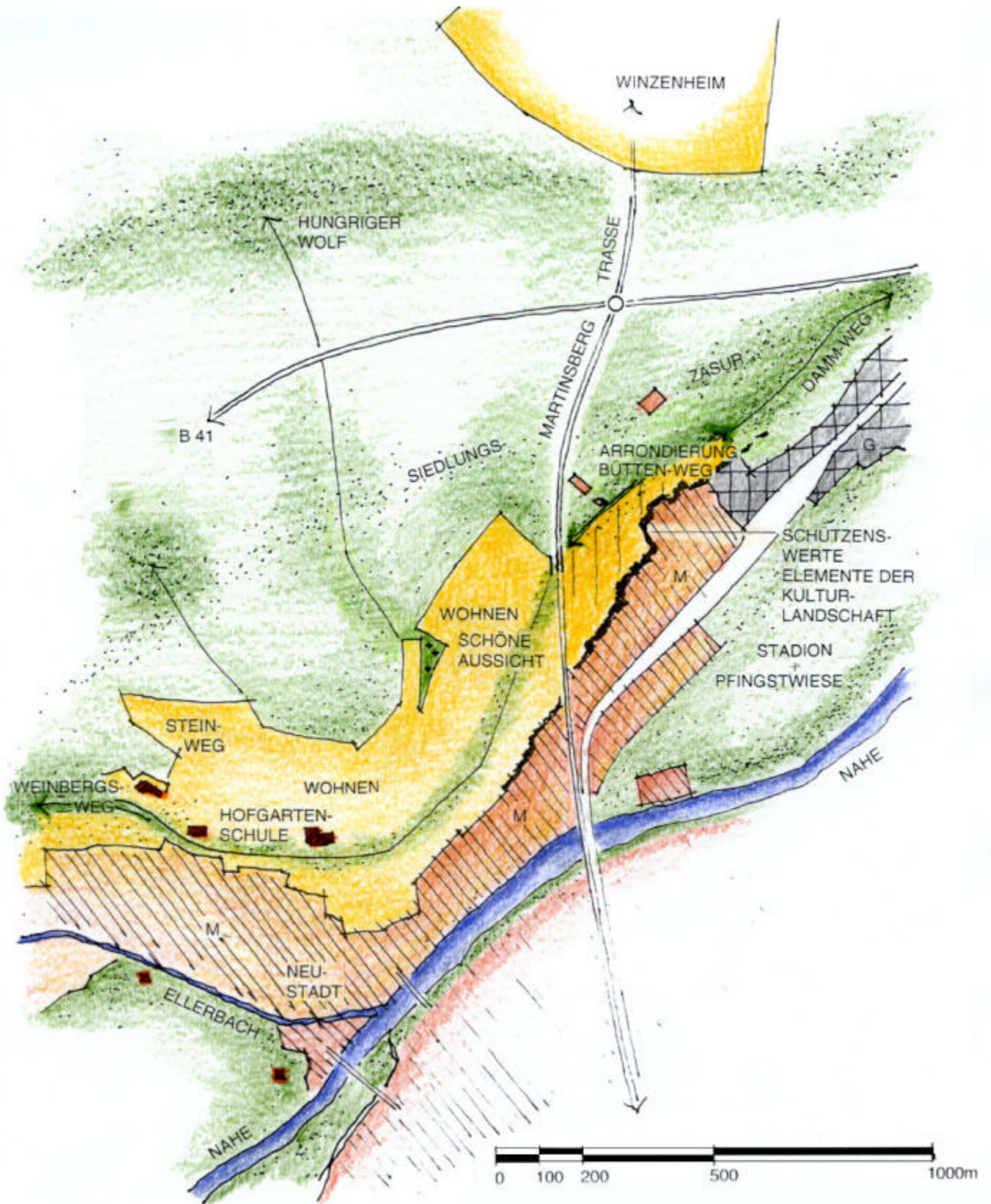
Zu gegebener Zeit ist die Zurückzonung des B-Plans 2/9 in landwirtschaftliche Fläche zu prüfen.

FNP

Ausweisung	von ca. 1,7 ha Hermannstraße
	von ca. 6,0 ha Hüffelsheimer Straße (13/5.2)
	von ca. 3,8 ha Büttenweg (2/9.1)
zusammen	ca. 11,5 ha Wohnbaufläche

Die Flächen sind mit einer Dichte von ca. 40 EW/ha auszuweisen. Ein daraus resultierender Einwohnerzuwachs von max. 300 EW kann nur durch Neuordnung der Schulbezirke und zusätzliche Kindergartenplätze aufgefangen werden.

SIEDLUNGSENTWICKLUNG BÜTTENWEG



STADTGEBIET SÜDOST

♦ „Ober dem Tilgesbrunnen“

Seit April 1996 liegt der B-Plan-Aufstellungsbeschluss für das Gebiet „Ober dem Tilgesbrunnen“ vor. Es umfasst eine Größe von ca. 26,9 ha. Davon waren im FNP `82 bereits 12,5 ha ausgewiesen.

Gemäß Entwurfskonzept sind ca. 530 WE in Einfamilienhäusern sowie zwei „größere Mehrfamilienhäuser“, deren Größe nicht näher beziffert ist, vorgesehen.

Bei einer angenommenen Dichte von 50 EW/ha ist von ca. 1.200 EW (1. Stufe) auszugehen, bei höherer Dichte (80 EW/ha) von ca. 2.000 EW. Das Gebiet bildet ein eigenständiges Quartier und ist zusammen mit angrenzenden Wohngebieten ausreichend groß für eine eigenständige Grundschuleinheit.

Bewertung durch den LSP: Im B-Plan sollen berücksichtigt werden:

- Die Lage des Quellhorizonts, der das Gebiet durchquert;
- der „Tilgesbrunnen“, der dem Gebiet seinen Namen gibt;
- die Durchlüftungsschneisen vom Galgenberg zur Nahe.

Der vorliegende Entwurfsvorschlag wird diesen Vorgaben gerecht. Er rundet die vorhandenen Wohngebiete nach Osten ab und setzt den begonnenen Grünzug fort.

Veränderte Planungsvorgaben durch Konversion:

Vor dem Hintergrund der Konversion ist für das Gebiet „Ober dem Tilgesbrunnen“ ein Stufenplan erforderlich.

Falls es gelingt, für die Konversionsgebiete „Family Housing“ frühzeitig Konzepte zu entwickeln und zu realisieren, ist deren Integration in die umgebenden Wohngebiete als vorrangig zu betrachten.

Mit der Ausweisung von 26,9 ha neuer Wohnbaufläche ist für die Stadt der erforderliche Handlungsspielraum gewährleistet.

FNP

Ausweisung von ca. 26,9 ha Wohnbaufläche „Ober dem Tilgesbrunnen“ (5/10) sowie folgender Gemeinbedarfseinrichtungen:

- Grundschule
- Kindergarten
- Jugendeinrichtung
- Spielplatz

SIEDLUNGSENTWICKLUNG TILGESBRUNNEN



INNERSTÄDTISCHE GEBIETE

♦ **Pariser Viertel**

Die Bestandsuntersuchungen aus den 80er Jahren müssen als überholt betrachtet und neu überdacht werden. Die Neuordnung des Gebiets als städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach BauGB bzw. als Entwicklungsmaßnahme ist zu überprüfen und ggf. anzustreben.

♦ **Wassersümpfchen**

Zentrumsnahe Wohngebiete unterliegen häufig der Verdrängung durch andere Nutzungen. Der Erhaltung und insbesondere der Fortentwicklung des Wohnens wird die Festsetzung als „Besonderes Wohngebiet“ unter Berücksichtigung der Mischstruktur in besonderer Weise gerecht.

FNP

Pariser Viertel / Wassersümpfchen:
Darstellung beider Gebiete im FNP als M-Fläche.

PLANUNGSHINWEIS

In rechtskräftigen B-Plänen sind beide Flächen als WB-Gebiete festgesetzt. Ein „WB-Gebiet“ kann ebenso aus einer „M-Fläche“ wie aus einer „W-Fläche“ entwickelt werden.

♦ **Mühlenviertel**

Die derzeitige Konzeption (geringer Anteil für Wohnen, Einrichtungen für Jugendliche und Senioren in der Tress'schen Mühle, Parkhaus) wird dem hohen Bedarf an sozialen Einrichtungen gerecht. Die Lage zwischen Kernstadt und Nahe-Achse ist dafür besonders geeignet.

FNP

Mühlenviertel:
Darstellung als M-Fläche ohne besondere Kennzeichnung.

♦ **Arbeiterwohnsiedlungen Bosenheimer Str.**

→ siehe Kapitel 4.4.4 „Wirtschaft, Konzeption Bosenheimer Straße“.

♦ **Konversionsflächen „Family Housing“ und „Hospital“**

→ siehe Kapitel 4.7.2 „Konversion, Schwerpunkte künftiger Nutzung“.

4.2.5 GESTALTUNGSHINWEISE ZUR SIEDLUNGSENTWICKLUNG

1. Gestaltung der Siedlungsränder:
 - im Nordwesten als kleinteilig durchbrochene mäandrierende Kante zu den Weinbergshängen;
 - im Nordosten als aufgelockerte Verknüpfung von Landschaftsbestandteilen und eingestreuter Bebauung mit dennoch ablesbarem Abschluss zu den Weinbergen,
 - im Südosten den Höhenlinien folgende geschwungene Linie unterhalb des Galgenbergs,
 - im Süden vielfältige Verzahnung mit der Landschaft entsprechend der bewegten Topographie.
2. Freihalten der Zäsuren zwischen den Ortsteilen.
3. Begrenzung der Höhenentwicklung:

Dank der Topographie ist von vielen Punkten der Umgebung ein Blick auf die Stadt möglich. Zur Erhaltung dieser Qualität ist die Höhenentwicklung der Bebauung zu begrenzen.
4. Sichern der Zugänglichkeit aus den Wohngebieten in die Landschaft; keine der Wohnbebauung vorgelagerte Misch- oder Gewerbenutzung.
5. Gestaltung der Stadteingänge.

4.3 FREIZEIT, ERHOLUNG, SPORT, KUR

4.3.1 RÄUMLICHE SCHWERPUNKTE UND ACHSEN

STADTNAHE ERHOLUNGSBEREICHE

♦ **Bosenberg, Mönchberg...**

Die Weinbergslandschaft um Bad Kreuznach hat neben ihrem ökonomischen Nutzwert, ihrer Klimafunktion sowie ihrer ökologischen Funktion als Kulturlandschaft auch erhebliche Bedeutung für das Landschaftsbild, das die Stadt umrahmt, und als Bereich der stadtnahen Erholung:

Die Möglichkeit, Wirtschaftswege in den Weinbergen als Spazier- und Wanderwege zu nutzen, trägt zur Identifikation der Bewohner mit der besonderen landschaftlichen Situation ihrer Stadt bei (vgl. LSP).

Die klare Abgrenzung der Siedlungsbereiche gegen die Landschaft ist zu erhalten bzw. herauszuarbeiten.

PLANUNGSHINWEIS

Entlang der nördlichen Stadtkante (Steinweg) soll ein durchgehender, stadtrandbegleitender Weg gestaltet werden (Weinbergsweg) als landschaftsverträgliche (auch touristische) Aufwertung des nördlichen Stadtgebiets.

♦ **Kuhberg / Rheingrafenstein**

Der Bereich zwischen den südlichen Stadtteilen und den topographisch prägnanten Naturschutzgebieten Gans und Rotenfels zählt zu den beliebtesten Erholungsgebieten der Stadt.

- Wanderwege im Landschaftsschutzbereich (Lehrpfad, Sandgrube, etc.),
- Wald-Spielplatz, Trimpfad,
- Gastronomie: Hof Rheingrafenstein, Schloss Rheingrafenstein, Forsthaus Spreitel.

Es ist beabsichtigt, die Freizeitnutzungen schonend auszubauen. Dafür stehen insbesondere die Flächen des ehemaligen amerikanischen Übungsgeländes nach deren Freigabe zur Verfügung.

Im Hinblick auf mögliche Nutzungskonzeptionen wurde der „Rahmenplan Konversion erstellt“. Die Rahmenplanung basiert auf einer landesplanerischen Voruntersuchung, die sieben Teilflächen auf ihre Schützwürdigkeit untersucht.

Bewertung der Teilflächen:

- Höchste ökologische Wertigkeit der Sandgrube, der Quellbereiche sowie der Grünlandbrache am nördlichen Gebietsrand
- TF 1 (westlich der zentralen Erschließungsachse): mittlere bis hohe ökologische Wertigkeit, Erhalt großräumigen Grünlandes, Entwicklung der Waldanteile, Erholungsnutzung in Form „stiller Erholung“ mit Besucherlenkung auf peripheren Wegen
- TF 2 / 5 (südliche Randbereiche): mittlere ökologische Wertigkeit, Waldbereiche mit forstlicher Nutzung, keine Freizeitnutzung außer Wanderwegen

- TF 3 / 4 / 6 (TF 4 südöstlich der Erschließungsachse, TF 3 und 6 innerhalb 2 und 5): geringe ökologische Wertigkeit, Entsiegelung, Nutzung durch Forstbetrieb (TF 3) bzw. erhaltenswertes Grünland (TF 6)
- TF 7 (nordöstlich der Erschließungsachse): geringste ökologische Wertigkeit, Eignung für weitergehende Freizeitnutzung, naturschutzfachlich unproblematische Erweiterungsmöglichkeit auf benachbarte Ackerflächen

Aus verschiedenen Nutzungskonzepten war zunächst - als Ergebnis der Abwägung in den städtischen Entscheidungsgremien - das Szenario „mäßiger Ausbau Sport“ die Grundlage weiterer Planungen.

Aktuelle Überlegungen gelten einer Nutzungskonzeption, die mit möglichst geringen Eingriffen in den Bestand eine extensive Freizeitnutzung ermöglicht.

Das benachbarte Naturschutzgebiet „Gans / Rheingrafenstein“ ist Teil des gemeldeten FFH-Gebiets „Nahetal“ (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie). Ein wesentlich darüber hinausgehender Landschaftsausschnitt, der sich vom Naturschutzgebiet „Gans“ nach Süden und Osten erstreckt, ist nach der Vogelschutzrichtlinie als Vogelschutzgebiet 6309-401 „Nahetal“ ausgewiesen. Der westliche Teil des Konversionsgeländes liegt innerhalb des Vogelschutzgebiets.

Für die beabsichtigte Freizeitnutzung auf dem Kuhberg wird 2004/05 eine Verträglichkeitsprüfung (VP) im Hinblick auf das benachbarte FFH-Gebiet und das Vogelschutzgebiet erstellt.

Im Rahmenplan wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der Raumbedeutsamkeit die Notwendigkeit eines **Raumordnungsverfahrens nach § 18 LPflG** zu prüfen ist.

FNP

Die vorliegende Nutzungskonzeption erfordert weiteren Planungsvorlauf, ohne den die Flächendarstellung nicht erfolgen kann.

Um den FNP dennoch zügig zur Genehmigung zu bringen, wird das Konversionsgebiet Rheingrafenstein / Kuhberg als

räumlicher Teilbereich II

von den übrigen Aussagen des FNP getrennt und in einer späteren Teilfortschreibung zur Genehmigung vorgelegt.

Grundlage der Flächendarstellung wird das Ergebnis der VP und die (ggf. modifiziert) beabsichtigte Nutzung sein.

♦ **Agnesienberg / Lohrer Wald**

Der Höhenrücken des Agnesienberges ist mit seinen Ausläufern als Landschaftselement im Stadtgefüge deutlich erlebbar. Die Bebauung ordnet sich unter.

FNP

Die Bebauung auf dem Agnesienberg behält ihren Status „Siedlung im Außenbereich“. Weitere Besiedlung ist nicht vorzusehen. Die Fläche wird einschließlich der Siedlungen als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, um die Absicht zu verdeutlichen, hier weitere Siedlungsansätze abzulehnen.

Die alternativ denkbare Ausweisung einer „Baufläche in räumlichem Zusammenhang mit der bebauten Ortslage“ ist nicht vorgesehen. Eine solche Ausweisung ist nur dann angebracht, wenn ein vorhandener Siedlungskern eine sinnvolle Erweiterung erwarten lässt. Diese Entwicklung ist hier nicht erwünscht.

NAHE-ACHSE

Die Nahe-Achse mit einer Vielzahl angelagerter Nutzungen unterschiedlicher Prägung ist das grüne Rückgrat der Stadt. Sie soll in dieser Funktion und in dieser Vielfältigkeit gestärkt und weiter gestaltet werden.

♦ **Salinental**

Das Salinental ist Schwerpunkt des Freizeit- und Erholungsbereichs in topographisch prägnanter Situation zwischen Nahe und Steilhang und besitzt für die Bevölkerung einen hohen Identifikationswert.

Nutzungen:

- Gradierwerke, früher zur Salzgewinnung, heute als Freiluft-Inhalatorium,
- Campingplatz (Verlagerung vorgesehen),
- Freibad,
- Sportplätze (Stadion) mit Nebengebäuden und Vereinsheimen,
- Tennisplätze,
- Kleingärten (langfristig Aufgabe geplant),
- Spazier- und Radwege (Nahe-Radweg; Achse Kurgebiet - Bad Münster a.St.).

Die Fläche ist nahezu vollständig ausgefüllt; der Anteil an zugänglichen öffentlichen Grünflächen ist gering. Sportplätze unterschiedlicher Ausstattung nehmen den weitaus größten Teil der Fläche ein und werden von Vereinen und Sportgruppen intensiv genutzt.

Das „Stadion Salinental“ ist einer von zwei Standorten für Sportveranstaltungen im Freien. Besonders wegen der landschaftlich reizvollen Lage ist der Standort als Austragungsort für Wettkämpfe auch touristisch von Bedeutung.

In der Folge entstehen allerdings Beeinträchtigungen für die übrigen Nutzungen, die eher der ruhigen Erholung dienen:

- Die Ausdehnung der (vereinsgebundenen) Sportflächen macht große Bereiche unzugänglich für Spaziergänger.
- Das Wegenetz ist beengt, die Wegeführung umständlich.
- Parkplätze reichen bei Großveranstaltungen nicht aus; das Gebiet ist mit Verkehr überlastet.
- Die Intensivnutzung steht im Widerspruch zum Naturschutz.
- Die Gradierwerke sind einerseits Attraktion, andererseits stellen sie eine weitere Barriere dar.
- Das Schwimmbad hat keine Erweiterungsmöglichkeiten (baulich und flächenhaft); dringend erforderliche technische Verbesserungen sind an dieser Stelle nicht möglich.

Diese Nutzungskonflikte sind standortbedingt. Bei weiterer Nutzungsintensivierung wird der Konflikt Sport-Kur sowie Sport-Naturschutz im Salinental zunehmen (vgl. LSP: FFH-Gebiete).

Langfristige Möglichkeiten zur (Teil-) Auslagerung von Nutzungen sowie alternative Standorte für Sportflächen werden in der Sonderuntersuchung „Sport/Freizeit“ untersucht:

Nutzungen werden teils reduziert, teils um weniger flächenintensive Freizeitangebote ergänzt. Das so empfohlene Nutzungsspektrum definiert die künftige Funktion des Salinentals innerhalb der städtebaulichen Leitidee:

Das Salinental bleibt gesamtstädtischer Freizeitschwerpunkt; Die Bedeutung des organisierten Sports ist jedoch zurückzunehmen mit dem Ziel, die häufigen, hohen Verkehrsbelastungen zu reduzieren.

Die „Zurücknahme“ des organisierten Sports bedeutet nicht dessen völligen Wegfall. Planungsziel ist es, die Balance zu finden zwischen lebhafter Aktivität und ruhiger Erholung:

- Schwimmbad mit erweitertem, öffentlich zugänglichen Freibereich, Ausbau als Erholungs- und Entspannungsbad;
- Eislauffläche im Winter (alternativ am Moebus-Stadion/Pfingstwiese).
- Kanu-Trainingsstrecke und -Stützpunkt am Salinenwehr, mit vertretbarer Besucherzahl, aber hoher Publikumswirksamkeit;
- Standort für Hockey-Training, -Turniere, Jugendtreffen;
- Erhalt des Stadions als Trainingsbereich und für Schulwettkämpfe;
- Verzicht auf Großveranstaltungen mit dichten zeitlichen Intervallen und hohen Besucherzahlen;
- Teil-Rückbau des übrigen Sportbereichs (Rasennebenfläche) zur öffentlich nutzbaren Grünfläche;
- Auslagerung der Tennisplätze;
- Verlagerung des Campingplatzes aus dem intensiv genutzten Tal in eines der Naherholungsgebiete der Stadt;
- Die gewonnenen Freiflächen sind parkartig und naturnah zu gestalten und mit der Kur- und Kulturachse zu vernetzen, auch in Form von Lehrpfaden, wie dies von der TuM angeregt ist, z.B. familienorientierter Erlebnispfad „Rund ums das Salz“.

FNP

Der Standort Salinental bleibt Schwerpunkt des Sport-/Freizeitsektors. Ausweisung als Grünfläche mit Symbolen „Sport“, „Bad“, „Spielplatz“. Umwidmung des Campingplatzes in Grünfläche.

♦ **Roseninsel / Kurpark**

♦ **Pauluskirche / Brückenhäuser / Kirschsteinanlage**

Die parkartig gestalteten Flächen in der Innenstadt sind Ausgangs- und Gelenkpunkt der Nahe-Achse: Sie bilden den Übergang aus dem Kurbereich in den Einkaufs- und Erlebnisbereich bzw. zum Nahe-Uferweg, der am nördlichen Ufer bis zur Pfingstwiese als Fuß- und Radweg gestaltet ist.

PLANUNGSHINWEIS

Die Gestaltung und Erschließung des südlichen Nahe-Ufers für die Öffentlichkeit im Bereich Marienwörth / Mühlenviertel / Schulzentrum, wird empfohlen, um die Erreichbarkeit der südlich der Nahe gelegenen Gebiete und Einrichtungen für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern.

♦ **Pfingstwiese**

Die Pfingstwiese erfüllt Mehrzwecknutzung mit zahlreichen Standortvorteilen: Zentrale Lage, gute Verkehrsanbindung, Nähe zu Schulzentrum u.a. Sie ist neben dem Salinental der zweite Schwerpunkt im Sportbereich, jedoch ohne dessen Lage-Konflikte und mit deutlich geringerer Gefährdung von Natur und Landschaft durch die Nutzungen.

Nutzungen:

- Sport-Stadion, Tennisplätze, Reitanlagen
- Jahrmarkt-/Messeplatz
- sonstige Großveranstaltungen (Open Air, Zirkus u.a.).

Das Umfeld (Bahngelände, diffuser Übergang zur Gewerbezone) ist unattraktiv. Es gibt Flächenpotentiale, die in schlechtem Zustand sind und aktiviert werden sollen. Dies gilt insbesondere für die Reitanlagen (Turnierplatz, Dressurplatz, Rennbahn), die vor dem Krieg zu den Attraktionen der Stadt zählten.

Planungsziel ist die Ausgestaltung der Pfingstwiese zum zentralen Sportbereich der Stadt (Fußball, Leichtathletik) mit stadtnahen Freizeitnutzungen für Spaziergänger und Breitensportler (Spielplatz, Ruhebereich, Boule-/Petanque) und landschaftsschonender Überleitung in die Auenlandschaft.

FNP

Der Standort Pfingstwiese /Moebus-Stadion bleibt Schwerpunkt des Sport-/Freizeitsektors.

Ausweisung als Grünfläche mit Symbol „Sport“.

PLANUNGSHINWEIS

Für die städtebaulich problematischen Übergangszonen Güterbahnhof/ Pfingstwiese/Rotelay wird die Erarbeitung eines Rahmenplans empfohlen.

♦ **Auen-Bereich**

Die Zone zwischen Pfingstwiese und der Nahe-Brücke B41 ist eines der besonderen Landschaftselemente in der Nahe-Achse und erfordert durch die Nähe zur Kernstadt besondere Beachtung sowie Konzepte zur Integration. Sie ist laut LSP empfindlicher Auenbereich mit schützenswerten Arten und Biotopen.

Die zunächst störend wirkenden angelagerten Nutzungen (Gewerbe, Kläranlage) stellen zum Teil einen Schutz dieser Biotopbereiche dar: die Unzugänglichkeit der Uferzonen ist hier erwünscht.

Für Fußgänger und Radfahrer besteht eine schwer passierbare Engstelle zwischen der beschriebenen Freizeit-Achse und der freien Landschaft im Bereich Kläranlage/B41–Nahebrücke. Unter Beachtung der Belange des Landschaftsschutzes ist aber eine gewisse Durchlässigkeit entlang des Flussufers für Erholungssuchende wünschenswert und vertretbar.

Der touristische Nahe-Radweg wird, wie bisher, die Auen umgehen. Der vorhandene Weg über den Damm zwischen Pfingstwiese und Ippesheim soll für Fußgänger verfügbar bleiben, evtl. unter schonendem Ausbau zur Verbesserung der Nutzbarkeit. Zugunsten des Landschaftsschutzes sind weitere Nutzungen in diesem Bereich nicht vorzusehen. Die Verbesserung des Angebots als „überörtlicher Wanderweg“ ist über Fremdenverkehrsgutachten o.ä. auf der Grundlage der Landschaftsplanung zu prüfen.

Die Nahe-Aue zwischen Pfingstwiese bis zur B 41 befindet sich überwiegend im Eigentum der Stadt. Die dadurch gegebenen Möglichkeiten zum Schutz und zur schonenden Gestaltung sind zu nutzen.

— FNP —

Ausweisung der Nahe-Aue zwischen Pfingstwiese und Ippesheim als

- Überschwemmungsbereich
- Naturschutzgebiet (im Bereich Kläranlage geplant)
- landwirtschaftliche Fläche; Definition als Außenbereich, Ausschluss weiterer Bebauung.

♦ **Ippesheim**

Im ROP ist für Bad Kreuznach ein regionales Freizeitzentrum vorgesehen. Als favorisierter Standort wurde der Bereich Schlarppmühle in Ippesheim von der Stadt vorgehalten, insbesondere wegen der Nutzbarkeit von nach der Auskiesung entstehenden Wasserflächen.

Lagevorteile:

- günstige überörtliche Verkehrsanbindung, kurze Wege,
- keine Beschränkungen durch Topographie.

Nutzungskonflikte:

Es besteht ein Konflikt zwischen dem Ziel der Regionalplanung, eine regionale Freizeitanlage mit wassergebundenen Erholungsmöglichkeiten zu schaffen und dem Leitbild der Landschaftsplanung für die untere Nahe-Ebene.

Das Gebiet hat hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (vgl. LSP) und als Pufferzone für das angrenzende Naturschutzgebiet „Untere Nahe“. Es gilt gemäß Landschaftsplan als schutzwürdige Fläche.

Machbarkeit:

Die vorhandenen Wasserflächen von ca. 8 ha stehendem Gewässer reichen für intensive Wassersport- bzw. Badenutzung nicht aus. Weitere Auskiesung ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu erwarten.

In der Vergangenheit wurde ausgekieste Fläche z.T. wieder verfüllt; dies entsprach Auflagen der Genehmigungsbehörden. Die künftige Attraktivität des Geländes als regionales Freizeitzentrum ist aber direkt abhängig vom Angebot an nutzbaren Wasserflächen. Über die weitere Nutzung der ausgekiesten Flächen und angrenzenden Bereiche ist eine grundsätzliche Entscheidung zu treffen. Ohne die Wasserflächen erscheint die Ausweisung eines Freizeitgeländes / Campingplatzes nicht sinnvoll.

Die tatsächliche Machbarkeit ist unklar:

- Gefahr von Grundwasserrückstau in Ippesheim,
- Verfüll-GEBOT verhindert offene Wasserflächen,
- zu klärende Rechtslage zur Praxis des Wiederverfüllens.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann keine realistische Aussage zur Größe der Flächenausweisung getroffen werden.

Planungsziel:

Planungsziel der Stadt ist die kleinteilige Freizeit- und Erholungsnutzung durch die Bewohner der Stadt Bad Kreuznach sowie der engeren Umgebung (nicht der Region).

Das Sondergutachten „Sport-Freizeit“ empfiehlt den Ausbau als Naherholungsgebiet mit städtischer Bedeutung sowie die Einbindung in ein Reit- und Wanderwegkonzept. Prämissen bei Ausbau:

- Erschließung außerhalb der Ortslage Ippesheim;
- geringer Umfang von Infrastruktur, Beschränkung der Nutzungsvielfalt;
- Anordnung von Infrastruktur an der vom Fluss abgewandten Seite (Abstand zum Auenbereich)
- Lenkung der Aktivitäten in die Bereiche außerhalb der Aue;
- die Möglichkeiten, für Wassersport geeignete Wasserflächen anzulegen, soll langfristig erhalten bleiben und bei allen sonstigen Ausbaumaßnahmen berücksichtigt werden.

FNP

Ausweisung einer Fläche (max. 10 ha) südöstlich der Schlarppmühle Ippesheim für Freizeit und Erholung. Angabe der Entwicklungsrichtung als Option für Erweiterung. Diese Darstellung dient der Flächensicherung und der Abwehr konkurrierender, insbesondere baulicher Nutzung.

INNERSTÄDTISCHE GRÜNVERBINDUNGEN

Die vorhandenen Grünflächen sind bisher unabhängig voneinander im Stadtgebiet verteilt. Über durchgrünte Zonen mit Straßenbäumen, privaten Gärten, Fuß- und Radwegen sollen sie zu einem Netz verbunden werden.

In West-Ost-Richtung

- ♦ Rosengartenweg (Weinbergweg) -> Hofgartenstraße -> Winzenheimer Straße -> Bütteweg
- ♦ Ellerbach-Achse
- ♦ Salinenstraße -> Hl.-Kreuz-Kirche -> Bahnhofsvorplatz -> Bahnüberquerung bis zur Wöllsteiner Straße
- ♦ Ringstraße
- ♦ Hospital -> Franziska-Puricelli-Straße -> Friedhof -> Rose Barracks -> Korellengarten
- ♦ Emil-Jakob-Weg -> Marienburger/ Stettiner Straße -> Pfalzstraße -> Schubertstraße -> Grünzug Tilgesbrunnen -> Riegelgrube (Entwässerungsgraben) -> bis Appelbach

In Süd-Nord Richtung

- ♦ Rheingrafenstraße -> Badeallee -> Nahe
- ♦ Mannheimer Straße -> Neustadt -> Steinweg
- ♦ Galgenberg -> Dürerstraße -> Wöllsteiner Straße -> Schulzentrum -> Nahe
- ♦ Galgenberg -> Tilgesbrunnen -> Gewerbegebiet -> Nahe
- ♦ Galgenberg -> Flugplatz -> Marshall-Kaserne -> Nahe
- ♦ Appelbach-Achse

Diese innerstädtischen Grünverbindungen

- stellen verkehrsberuhigte oder verkehrsfreie Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer her,
- verbinden zentrale öffentliche Einrichtungen und besondere Freizeiteinrichtungen über „grüne Achsen“,
- haben klimatische Funktion.

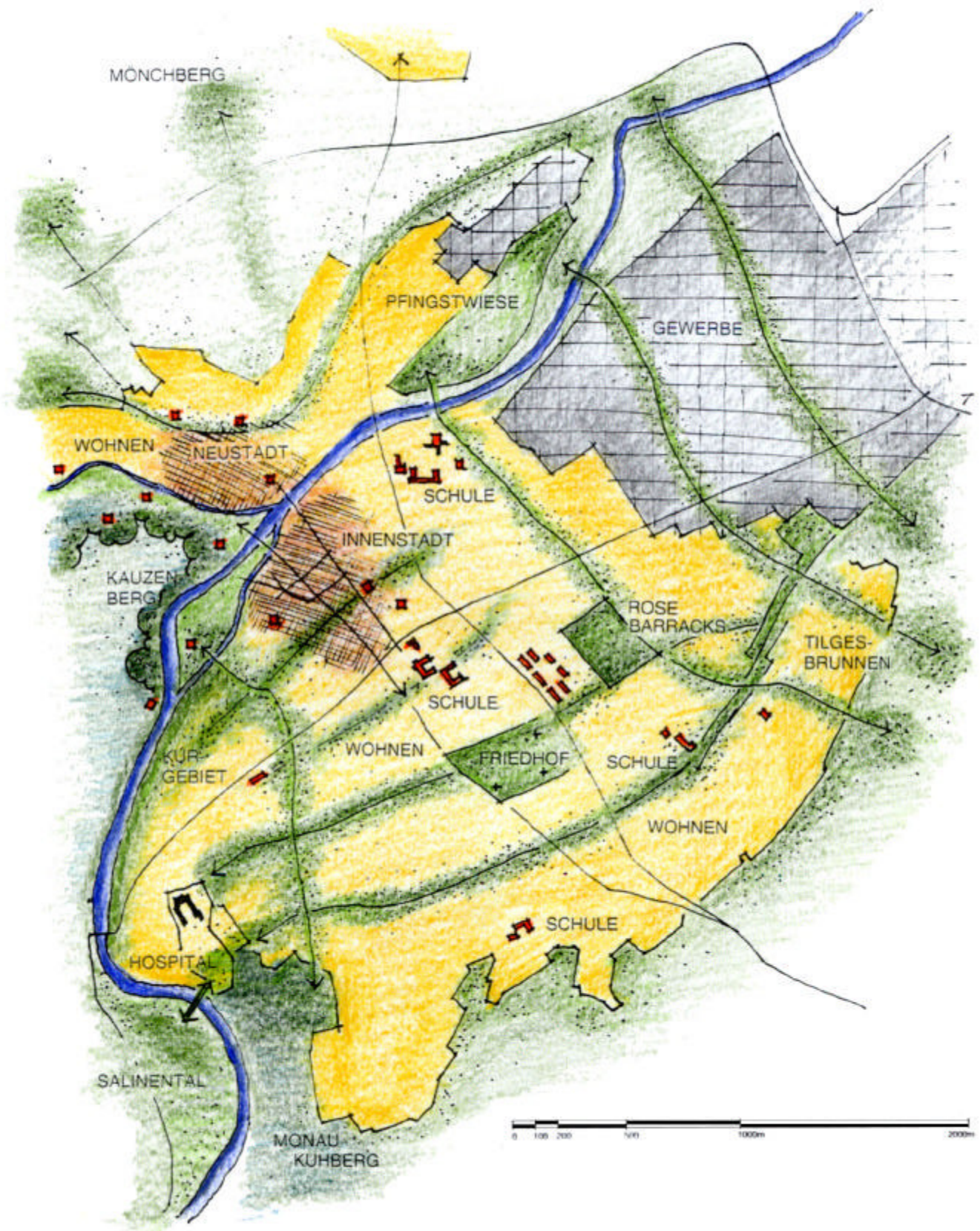
Die in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Achsen

- sichern die Durchlüftung des gesamten östlichen Stadtgebiets aus den Kaltluftentstehungsgebieten heraus,
- verbessern die Erreichbarkeit der Nahe aus den Wohngebieten,
- gliedern und durchgrünen das Gewerbegebiet,
- bieten arbeitsplatznahe Erholungsmöglichkeiten.

FNP

Darstellung der innerstädtischen Grünverbindungen im FNP als gesamtstädtisch bedeutsame Wegebeziehung und Zielvorgabe für die Freiflächenplanung.

INNERSTÄDTISCHE GRÜNVERBINDUNGEN



ELLERBACH-ACHSE

♦ Kauzenberg / Schlosspark

Der Kauzenberg reicht als topographisch prägnantes Landschaftselement bis ins Zentrum der Stadt hinein. Für das Stadtbild ist der Kauzenberg eines der Wahrzeichen. Die Hangkante ist von hohem Wert für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild.

Der Weinbau im Hangbereich oberhalb der Nahe zwischen Teetempelchen und Kauzenburg soll neben ökonomischen auch aus landschafts- und stadtbildprägenden Gründen gesichert werden. Weitere, auch touristische Nutzungen sind nur in landschaftsverträglicher Weise und ohne Intensivierung der Bebauung oder des Verkehrs denkbar.

Der Schlosspark ist Bindeglied

- im kulturellen Leben der Stadt: Achse Römervilla - Altstadt
- für die Landschaft: Ellerbach - Nahe-Achse
- für das Stadtbild: repräsentative Bebauung und Grünbereiche vor der Kulisse des Kauzenbergs. Er ist gleichzeitig wohnungsnahe, intensiv genutzte Grünfläche für die Stadtgebiete Nord.

Ziel ist die Erhaltung und Stärkung als kulturellen Schwerpunkt der Stadt, ohne weitere Bebauung.

♦ Ellerbach

Innerhalb der bebauten Ortslage ist der Ellerbach auf weite Strecken für die Öffentlichkeit unzugänglich. Begleitende Nutzungen im Uferbereich sind Wohnen und Sondernutzungen wie Schule, Spielplätze, Behindertenwohnanlage, Kleingärten im lockeren Wechsel von Bebauung und Freiflächen.

Ziel:

Die Bachläufe sollen eine zusammenhängende Verbindung aus den Siedlungskernen zur freien Landschaft herstellen. Daher sind ihre Ränder als Auenbereiche oder gestaltete Grünzonen von (weiterer) Bebauung freizuhalten.

- durchgehende Fußwegeverbindung vom Schlosspark bis zur Lohrer Mühle;
- Weiterentwicklung der Erholungsachse aus der Innenstadt über den Schlossberg bis zum Lohrer Wald.

Maßnahmen:

- Die Freiflächen der Gemeinbedarfseinrichtungen sind für öffentliche Wege zu erschließen.
- Fußgängerbrücken ermöglichen die abschnittsweise Wegeführung auf jeweils einer oder beiden Uferzonen.
- Jetzt vorhandene Grünflächen am Verlauf des Ellerbachs sind zu erhalten (Klimafunktion, Erholungsfunktion vgl. LSP).
- Wohnungsnahe Sportgelegenheiten sind zu ergänzen.

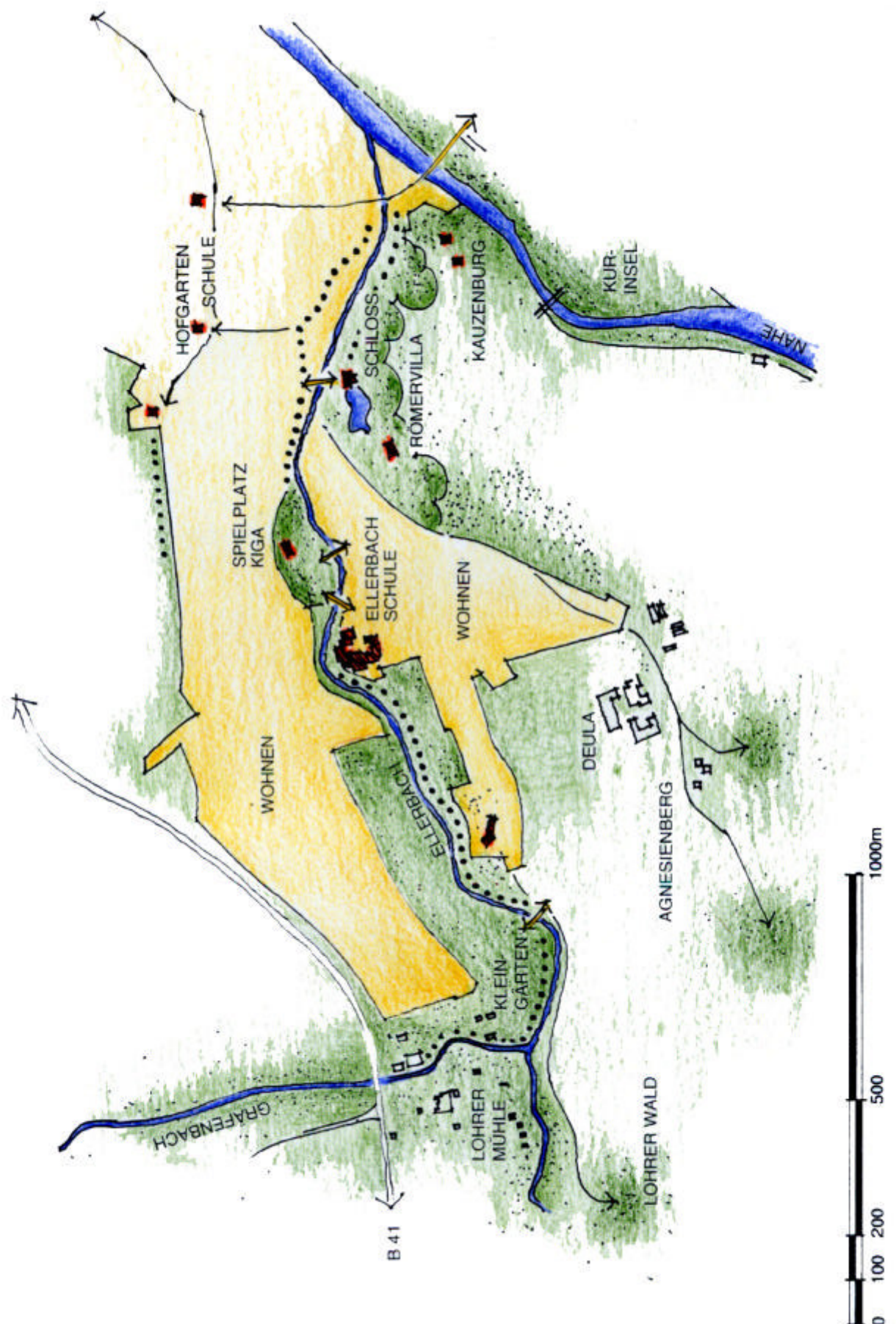
FNP

Darstellung des Kauzenbergs als landwirtschaftliche Fläche,
Darstellung des Schlossparks als Grünfläche (Park, Spielplatz),
Symbol „Kulturelle Einrichtung“ für Museum und Römervilla,
Darstellung der Ellerbach-Achse als gesamtstädtisch bedeutsame Grün-
verbindung.

PLANUNGSHINWEIS

Für den Bereich Ellerbach ist ein Rahmenplan zu erarbeiten.

ELLERBACH-ACHSE



GRÜNFLÄCHEN IN DEN ORTSTEILEN

Die in den Ortsteilen vorhandenen Grünflächen sind meist punktuell verteilt:

- ♦ Bosenheim: Kleingärten am nördlichen Ortsrand; Sportplatz und Freibad im Westen mit Übergang zum Galgenberg.
- ♦ Ippesheim: Sportplatz, Friedhof, jeweils am Ortsrand.
- ♦ Planig: Am Appelbach sind Grünflächen zu einer Achse verbunden. Am östlichen Ortsrand markieren verschiedene öffentliche Grünbereiche den Übergang vom Ortskern in die freie Landschaft: Schulen Tennisplätze, Friedhof. Dieser Übergangsbereich ist zu erhalten:

Keine weitere Besiedlung in östlicher Richtung, es sei denn als Ergänzung der Gemeinbedarfseinrichtungen (Vorhaltefläche). Der südliche Ortsrand ist einzugrünen in Verlängerung des Grünzuges Tilgesbrunnen.

- ♦ Winzenheim: Östlich der Bebauung ist ein ortsrandbegleitender Grünzug mit Sport- und Spielflächen geplant; er bezieht den vorhandenen Sportplatz mit ein. Die Lage „Winzenheimer Höhe“ unterstreicht die topographisch reizvolle Situation mit Blick auf die Kernstadt.

Außer am westlichen Ortsrand Planig ist der direkte Zugang aus den Wohngebieten in die umgebenden Felder und Weinberge gewährleistet und zu erhalten.

4.3.2 THEMENSCHWERPUNKT KUR

Die Kur bleibt Schwerpunkt im Selbstverständnis der Stadt, braucht jedoch neue Entwicklungen:

- integrative Konzepte Sport – Freizeit – Erholung.
- Tagesprogramme für Besucher aus dem Rhein-Main-Gebiet (Problem der zusätzlichen Verkehrsbelastung, weitere Parkplätze).
- Konzept zur Verknüpfung vorhandener Einrichtungen mit neuen Inhalten (Beispiel Bäderhaus).
- Angebote für jüngeres Publikum und Familien (Beispiel Erlebnispfad Salinental).
- zusammenhängende Achse mit Bad Münster a. Stein: ergänzende Angebote anstelle von konkurrierenden bzw. Parallel-Angeboten beider Städte.

Kernstück des Kurbereichs Bad Kreuznach ist der intakte Bereich Roseninsel/Kurpark, der keiner Veränderung bedarf und so erhalten werden soll.

— FNP —

Innerhalb des lt. Verordnung vom 21.12.1992 festgelegten Kurgebiets werden die bebauten Bereiche entsprechend rechtsgültiger B-Pläne als M bzw. als Sonderbaufläche S („Kur“) dargestellt, da dieser Bereich von einer Häufung kurspezifischer Einrichtungen, wie Hotels, Cafés, Arztpraxen, medizinischen Dienstleistungsberufen gekennzeichnet ist; die Grünflächen werden mit der Bezeichnung „Park“ bzw. zusätzlichen Symbolen dargestellt.

Im Bereich „Theodorshalle“ entspricht die Darstellung der Sonderbaufläche „Kur“ den rechtskräftigen B-Plänen.

ABGRENZUNG DES KURGEBIETS



4.3.3 THEMENSCHWERPUNKT SPORT

Im Bereich Freizeit und Erholung hat der Komplex „Sport“ in Bad Kreuznach einen hohen Stellenwert für die Bevölkerung, sowohl für aktiv Sporttreibende als auch für Besucher von Sportveranstaltungen.

Innerhalb der Bearbeitungszeit dieses FNP waren Standort-Entscheidungen zu treffen für den Bau neuer Sportstätten bzw. die Aufgabe vorhandener Sport- und Freizeiteinrichtungen, die auf vielfältige Weise miteinander verknüpft sind.

Wegen der komplexen Zusammenhänge und Abhängigkeiten wurde parallel zum FNP die „Sonderuntersuchung Sport-Freizeit“¹⁾ beauftragt, die sowohl die Vereinsstruktur, das Nutzerverhalten als auch die Anforderungen der Sportarten sowie das Standortpotential ausloten und zueinander in Beziehung setzen.

Innerhalb der Bearbeitungszeit der Untersuchung fielen zwei Entscheidungen, die eine Modifizierung der Zielrichtung nahegelegt haben:

- Die Freigabe der bisher militärisch genutzten Flächen (Konversionsflächen) und damit die Priorität der Freiflächen „Rose Barracks“ als innerstädtische, wohnungsnah Grünfläche mit Sport- und sonstigen Freizeiteinrichtungen, wie sie auch der Rahmenplan Konversion bestätigt hat.
- Die Entscheidung für den Standort der Sportanlage Planig/Bosenheim an der K 92. Alternative Überlegungen zu diesem Sachverhalt waren ab diesem Zeitpunkt nicht mehr sinnvoll.

Einige Standortentscheidungen sind damit vorweggenommen, für weitere Entscheidungen gelten folgende Prämissen:

- Kein weiterer Landschaftsverbrauch für Sportflächen, da mit den Konversionsflächen ausreichend innerstädtische Freiflächen in hervorragender Lage zur Verfügung stehen.
- Keine Sportflächen im Gewerbegebiet über die der kommerziellen Anbieter hinaus (Tennis, Fitness etc.), da das Kriterium der Wohnungsnähe des Sportangebotes als vorrangig vor dem der überörtlichen Verkehrsanbindung bewertet wird.

Ergebnisse der Untersuchung sind

- ein sportstrukturelle Leitidee, die Tendenzen im Sportbereich und deren Umsetzungsstrategien aufzeigt, bezogen auf die spezifische Situation in Bad Kreuznach;
- eine städtebauliche Leitidee, d.h., die räumliche Umsetzung unter Berücksichtigung der Wechselwirkung mit Faktoren wie Grünkonzept, Gemeinbedarf etc.

Die sportstrukturelle Idee zielt auf eine Erhöhung des Wohnwertes in der Stadt durch gut erreichbare Breitensportangebote – sowohl im organisierten wie im nichtorganisierten Sport -, die Verbindung von Kur- und Erholungs- mit Fitnessangeboten.

¹⁾ Prof. Emrich / Planergruppe HTWW

Grundgedanken der städtebaulichen Leitidee sind

- die wohnungsnahe Versorgung der Nutzer mit vielfältigen Sportgelegenheiten;
- die Einbindung der „Sportgelegenheiten“ in das Grünkonzept;
- die Hierarchisierung der Standorte nach ihrer Bedeutung
gesamtstädtisch ↔ stadtteilbezogen
Leistungssport ↔ Breitensport
Aktionsbereiche ↔ Bereiche für ruhige Erholung.

Die Hierarchisierung der Freiflächen-Standorte baut auf das vorhandene Sportstättenangebot auf. Hallenstandorte sind durch die Koppelung an Schulen flächendeckend über das Stadtgebiet verteilt mit zwei Schwerpunkten im Leistungssportbereich. Ein dritter Hallenschwerpunkt kann auf der Konversionsfläche „Rose Barracks“ entstehen. Die jeweiligen Schwerpunkte der „grünen“ Standorte werden neu definiert.

ZENTRALE STANDORTE

- Salinental
- Moebus-Stadion
- Rose Barracks

Die Rose Barracks sind hervorragend geeignet sowohl für gesamtstädtische Einrichtungen als auch für wohnungsnahe Sportmöglichkeiten und Naherholung. Es ist der Standort, der sich am besten für ein Ganzjahresbad eignet. Kein anderer Standort kann in so kurzer Entfernung von so vielen Bewohnern erreicht werden.

- Sicherung und Ausbau der Freiflächen zum zentralen Sportbereich der Kernstadt,
- Bedeutung als Wettkampfstätte für Hallensport, insbesondere Trampolin, Turniertanz,
- Bedeutung für wohnungsnahe Breitensportangebote: Volleyball, Skating, Radeln, im Zusammenhang mit öffentlich zugänglichen Freiflächen (Stadtteilpark),
- Empfehlung als Standort für Ganzjahresbad als Pilotprojekt.

Als verbindendes Element zwischen den Wohngebieten untereinander und mit einer künftigen öffentlichen Nutzung im westlichen Teil ist ein Stadtteilpark denkbar. Damit ist gleichzeitig ein Ausgleich des Defizits an Grünflächen im Stadtgebiet Südost gewährleistet.

Für alle derzeit diskutierten Nutzungsalternativen des westlichen Teils der Rose Barracks (Kasernen) stellt die Nutzung der Freiflächen für Ganzjahresbad, Stadtteilpark und Breitensport eine geeignete Ergänzung dar. Beide Teilflächen wirken in diesem Konzept positiv aufeinander und auf ihre Umgebung.

DEZENTRALE STANDORTE

An geeigneten dezentralen Standorten sollen Freiflächen für Sport und Freizeit geschaffen werden, die das Stadtgebiet und seine Bewohner möglichst kleinteilig mit Sportgelegenheiten versorgen. Das Ziel, jeder Schule einen nahegelegenen Sportplatz zuzuordnen, ist bei der Standortwahl zu beachten.

An dezentralen, gut erreichbaren Standorten sind Angebote für Jugendliche zu schaffen: Sport-Spielplätze, Bolzplätze, Skateranlagen.

Für die Wahl der Standorte werden Bereiche eingegrenzt. Sie sind austauschbar in ihrer Funktion und nicht an ein Grundstück gebunden. Ihre Zahl richtet sich nach den Zugriffsmöglichkeiten; ihr Charakter (z.B. als Bolzplatz oder Trainingsplatz) nach jeweils verfügbarer Flächengröße und nach der Zielgruppe, die angesprochen werden soll.

Prämissen bei der Wahl der Standorte:

- Möglichst gleichmäßige Verteilung von 500-m-Radien,
- Lage im Kernbereich oder an Schnittpunkten von Grünverbindungen.

Vorschläge für Standorte:

- Ellerbach-Schule
- Gymnasium an der Stadtmauer
- Berufsbildende Schule
- Hospital
- Jugendherberge /THW
- Nahe-Club
- Family Housing / Elementary School
- Grünzug Tilgesbrunnen.

Die Einzugsbereiche dieser Standorte decken zusammen mit den vorhandenen Sportstätten nahezu alle Wohngebiete der Kernstadt ab. Je nach verfügbarer Fläche, bereits vorhandenem Angebot und Einwohnerstruktur ist die Ausstattung zu differenzieren.

GRÜNVERNETZUNG

Die gesamtstädtischen und wohnungsnahen Sportstätten / Sportflächen sind über Rad- und Fußwege miteinander zu verbinden, so dass ein komplexes System von Freizeitbereichen entsteht. Die Einrichtungen sollen für alle Bewohner bzw. Erholungssuchende der Stadt gleichermaßen attraktiv erreichbar sein. Das Wegenetz selbst bietet dabei bereits Betätigungsfelder zum Laufen, Radfahren, Skaten. Es wird bis in die Ortsteile fortgeführt und dort in Form von Reitwegen und Weinbergswanderwegen weiterentwickelt: „Bewegte Kommune“ ¹⁾ (= sportstrukturelle Leitidee).

Zwei der geplanten Grünverbindungen schneiden sich am Standort „Rose Barracks“:

W/O: Hospital → Brühler Weg → Friedhof → Rose Barracks

S/N: Hohe Bell → Dürerstraße → Wöllsteiner Straße → Schulzentrum → Nahe.

Der Ausbau dieser Verbindungen als grüne Radwege-Achsen ist vorrangig. Damit ist die gute Erreichbarkeit der Kernstadt für eine große Bevölkerungszahl gewährleistet. Die Weiterführung der Grünverbindung Tilgesbrunnen–Appelbach bindet auch die Ortsteile Planig und Bosenheim gut an.

Die kurzen Entfernungen und ein attraktives Radwegenetz werden dazu beitragen, das Verkehrsaufkommen gering zu halten, auch beim Bau gesamtstädtisch bedeutsamer Sportanlagen, z.B. Wettkampfstätten oder Schwimmbad.

¹⁾ Prof. Emrich u.a.:

ORTSTEILE

Dem Selbstverständnis der Ortsteile, d.h., der Identifikation der Bewohner mit ihrem Ortsteil wird Rechnung getragen durch den Erhalt und Ausbau der Sporteinrichtungen in Planig, Bosenheim, Ippesheim und Winzenheim.

Planig / Bosenheim

- neue gemeinsame Sportanlage zwischen beiden Ortsteilen an der K 92 (ca. 8 ha Fläche); die Anlage ist einzugrünen und durch attraktive Gestaltung von Radwegen gut an die Ortsteile anzubinden; es ist keine zusätzliche gesamtstädtische Nutzung an diesem Standort vorzusehen: Beschränkung auf ortsteilbezogene Funktionen; die Sportanlage ist in die Grünverbindung Tilgesbrunnen → Appelbach einzubinden: Spazier- und Reitwege, Gastronomie als kleinteilige Ergänzung.
- Die Erschließung erfolgt über die K 92 zwischen Planig und Bosenheim (mit parallel laufendem Radweg).
- Der Sportplatz in Bosenheim ist als öffentlicher Grünbereich zu sichern; evtl. Rückbau als Bolzplatz ist denkbar. Die dann gewonnene Fläche ist geeignet als Standort für ein Dorfgemeinschaftshaus.
- Für das Freibad in Bosenheim ist ein Konzept zu finden zum Erhalt oder zur Umnutzung der Anlage (Förderverein, Umbau als Wasserspielplatz).
- Im fußläufigen Einzugsbereich der Grundschule Planig (500-m-Radius) sind zusätzliche, spontan erreichbare Aktionsflächen für Kinder und Jugendliche zu sichern und auszubauen: Kleinspielfelder, Bolzplatz, Skaterfläche etc..
- Modernisierung und Umbau der Nahetalhalle als Schulsporthalle und Vereinsheim ohne gesamtstädtischen Einzugsbereich.

Winzenheim

Der geplante Grünzug Winzenheimer Höhe besitzt eine hohe Attraktivität; vom Plateau aus hat man einen weiten Blick über die Weinberge und auf die Stadt. Der Bereich ist günstig erschlossen und dennoch wohnungsnah. Im Zusammenhang mit bereits vorhandenen Einrichtungen sind weitere Freizeitnutzungen geplant (Kleingärten, ein weiterer Sportplatz) oder werden ergänzend hier vorgeschlagen: Skateranlage (im Zusammenhang mit Jugendräumen), Grillplatz, Tennisplätze.

Als Gegenpol zur Winzenheimer Höhe fehlen Freiflächen für Sport und Spiel in der Nähe der Schule, z.B. ein flexibel nutzbares Kleinspielfeld und/oder ein Aktiv-Spielplatz. Das für größere Sportflächen ungeeignete Gelände „Auf dem Anger“ bietet mit seiner bewegten Topographie für kleinteilige Strukturen ein reizvolles Potential.

BEREICHE FÜR NAHERHOLUNG

Zwei große Bereiche der Naherholung – die Freizeitbereiche Ippesheim und Kuhberg - sind über die Nahe-Achse miteinander verbunden (vgl. Kap. 4.3.1 „Stadtnahe Erholungsbereiche“). Sie bilden die beiden Pole der Naherholung und ergänzen sich durch unterschiedliche Landschaftsformen und Topographie sowie durch unterschiedliche Nutzungsangebote. Die Vielfalt der Nahe-Achse als Rückgrat der Konzeption „Sport-Freizeit“ wird unterstützt.

FNP

♦ SALINENTAL

Grünfläche, Symbol „Park, Schwimmbad, Sport“

♦ MOEBUS STADION

Grünfläche, Symbol „Sport“; Symbol „Reitplatz“ entfällt

♦ ROSE BARRACKS

Darstellung als Grünfläche (Teilfläche Ost), Symbol „Sport“

♦ HALLENBAD KILIANSTRASSE

Symbol wird zunächst beibehalten, da über Aufgabe und Einsatzorte noch keine konkreten Absichten bestehen, die über die Empfehlungen der Sonderuntersuchung hinausgehen.

♦ ELLERBACH

Grünfläche, Symbol „Sport“.

♦ TILGESBRUNNEN

Darstellung des Grünzugs als Grünfläche, Symbol „Sport“ (u.a.)

♦ FREIBAD BOSENHEIM

Grünfläche, Symbol „Schwimmbad“

♦ SPORTPLATZ IPPESHEIM

In Ortslage: Symbol „Sport“

♦ SPORTPLATZ PLANIG – BOSENHEIM

Sportplatz Mainzer Straße: Kein Symbol, künftig M-Fläche

Sportplatz Bosenheim: Grünfläche, Symbol „Sport“

Standort K 92 Ausweisung von 5-6 ha Grünfläche, Symbol „Sport“.

♦ SPORTPLATZ WINZENHEIM

Ausweisung des Grünzuges Winzenheimer Höhe, Symbol „Sport“ für vorhandenen Sportplatz kann zweiten Platz einschließen.

♦ KUHBERG

Keine Flächendarstellung; räumlicher Teilbereich II, gesondertes Verfahren

♦ IPPESHEIM

Fläche für Freizeit und Erholung, Größe ca. 10 ha, Angabe der Entwicklungsrichtung.

♦ SPORTHALLEN

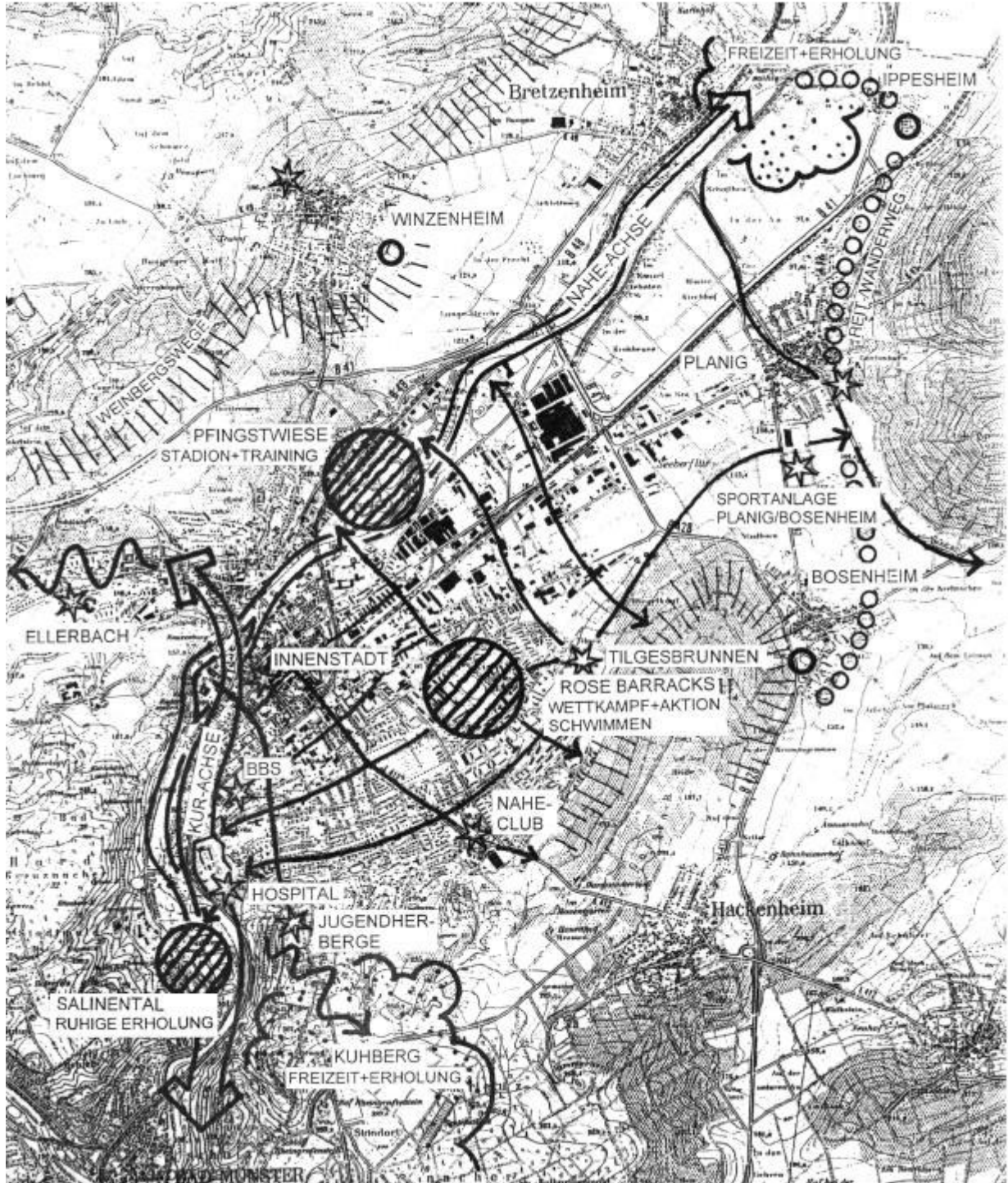
Alle Sporthallen in der Trägerschaft der Stadt oder des Kreises sind Schulsporthallen. Sie werden nur dort mit Symbol dargestellt, wo sie als Mehrzweckhallen gesamtstädtische Bedeutung haben:

K.-Frey-Halle, J.-Kiefer-Halle,

oder wenn sie in räumlicher Entfernung zur Schule stehen:

Nahehalle Planig, Halle Winzenheim.

KONZEPTION SPORT - FREIZEIT
STÄDTEBAULICHE LEITIDEE



4.4 WIRTSCHAFT

4.4.1 STRUKTUR DER WIRTSCHAFTSBEREICHE

In Bad Kreuznach überwiegt eine kleinteilige Wirtschaftsstruktur:

Ca. 90 % der ansässigen Betriebe haben weniger als 20 Mitarbeiter.

Fast 2/3 (64 %) der Beschäftigten arbeitete 1996 im Bereich Handel, Verkehr und Dienstleistungen (Landesdurchschnitt 56,5 %). Im produzierenden Gewerbe sind nur noch ca. 1/3 (35,6 %) tätig; das sind ca. 13 % weniger als im Landesdurchschnitt.

In der Landwirtschaft arbeiten 0,4 % der Beschäftigten (ohne Selbständige).

Der Vergleich der Beschäftigtenzahlen insgesamt zeigt zwischen 1977 und 1996 für Bad Kreuznach einen Rückgang von 4,2 % (im Landesdurchschnitt Rheinland-Pfalz Zunahme von 13,1 %).

Nach Wirtschaftsbereichen betrachtet ist die Abnahme besonders dramatisch in der Land- und Forstwirtschaft mit –54 % (Rheinland-Pfalz –16,6 %) und im produzierenden Gewerbe mit –27,3 % (Rheinland-Pfalz – 8,1 %), d.h. der Rückgang der Beschäftigten in diesen Bereichen ist in Bad Kreuznach etwa dreimal so hoch wie im Landesdurchschnitt.

Im Bereich Handel und Verkehr sind die Beschäftigtenzahlen landesweit um 16 % gestiegen, während sie in der Stadt Bad Kreuznach um 12,9 % abnahmen.

Sonstige Bereiche (Dienstleistungen u.a.) verzeichnen eine Zunahme von 37 % (Rheinland-Pfalz 50,8 %).

Das Umland Bad Kreuznach zeigt geringfügige Rückgänge in den Sektoren Landwirtschaft, Produktion und Handel, in den sonstigen Bereichen eine Steigerung von über 66 % oder 2/3.

Dieser Abwanderungstendenz von Arbeitsplätzen muss die Stadt entgegenwirken durch geeignete Maßnahmen. Die Wirtschaftssektoren stellen dabei unterschiedliche Anforderungen.

BESCHÄFTIGTENSTATISTIK NACH WIRTSCHAFTSSEKTOREN

Vergleich der Beschäftigtenzahlen 1977 /1996 (ohne Selbständige)

	1977 absolut	1977 in %	1996 absolut	1996 in %	Zu-/Abnahme in %
Rheinland-Pfalz					
Land- u. Forstwirtschaft	15.808	1,53	13.182	1,13	-16,6
produzierendes Gewerbe	536.877	52,12	493.230	42,35	-8,1
Handel und Verkehr	177.166	17,20	205.458	17,64	16,0
sonstige Bereiche	300.240	29,15	452.809	38,88	50,8
insgesamt	1.030.091	100,00	1.164.679	100,00	13,1
Landkreis Bad Kreuznach					
Land- u. Forstwirtschaft	828	1,95	716	1,63	-13,5
produzierendes Gewerbe	21.612	51,00	18.246	41,61	-15,6
Handel und Verkehr	8.150	19,23	7.431	16,95	-8,8
sonstige Bereiche	11.785	27,81	17.458	39,81	48,1
insgesamt	42.375	100,00	43.851	100,00	3,5
Umland (Landkreis ohne Stadt) Bad Kreuznach					
Land- u. Forstwirtschaft	630	3,28	625	2,89	-0,8
produzierendes Gewerbe	10.747	56,01	10.349	47,83	-3,7
Handel und Verkehr	3.376	17,59	3.273	15,13	-3,1
sonstige Bereiche	4.436	23,12	7.390	34,15	66,6
insgesamt	19.189	100,00	21.637	100,00	12,8
Stadt Bad Kreuznach					
Land- u. Forstwirtschaft	198	0,85	91	0,41	-54,0
produzierendes Gewerbe	10.865	46,86	7.897	35,55	-27,3
Handel und Verkehr	4.774	20,59	4.158	18,72	-12,9
sonstige Bereiche	7.349	31,70	10.068	45,32	37,0
insgesamt	23.186	100,00	22.214	100,00	-4,2

Quelle: Statistisches Landesamt über Wirtschaftsförderungsstelle KH

LANDWIRTSCHAFT

Der untere Nahraum gehört zu den klimatisch besonders begünstigten Räumen mit hochwertigen Böden und guten agrarstrukturellen Bedingungen.

Insofern ist die Landwirtschaft, insbesondere der Weinbau, nach wie vor ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für Bad Kreuznach, der auch fremdenverkehrswirksam ist

- durch Prägung des Stadtbildes,
- durch Direktvermarktung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen.

Dies gilt trotz der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums mit Dienstleistungen und Gütern und trotz des Rückgangs von Arbeitsplätzen in der Landwirtschaft.

Die landwirtschaftliche Fläche beträgt 1996 2.326 ha, dies entspricht ca. 50 % des Stadtgebietes.

1999 gibt es 84 aktive landwirtschaftliche Betriebe in Bad Kreuznach. Schwerpunkt ist der Weinbau, reine Ackerbaubetriebe sind eher die Ausnahme. Als zusätzlicher Produktionszweige nehmen die Gastronomie- und Freizeitangebote in der Landwirtschaft zu.

12 Betriebe werden als Aussiedlerhöfe bewirtschaftet. Gemäß Landwirtschaftlichem Fachbeitrag¹ sind derzeit keine neuen Aussiedlungen geplant. Tendenziell ist mit Betriebsaufgaben zu rechnen. Der durchschnittliche Rückgang der Betriebe in Rheinland-Pfalz lag in den letzten Jahren bei 4 % pro Jahr. Bei den verbleibenden Betrieben besteht häufig Erweiterungsbedarf. Gemäß Umfrage der Landwirtschaftskammer besteht „...bei den Ackerflächen ein Aufstockungsbedarf von über 94 ha in den Ortsteilen, in denen die jeweiligen Betriebe liegen. Bei den Rebflächen werden noch 21,35 ha Bedarf gemeldet, davon 19,67 ha innerhalb der Gemarkung. Der gesamte Bedarf liegt somit bei über 115 ha. Damit ist nachweisbar, dass im Stadtgebiet bei den verbleibenden Betrieben noch ein enormes Flächendefizit besteht und alle freiwerdenden Flächen bei Betriebsaufgaben aufgenommen werden.“²

Mit brachfallenden Flächen muss also weder in der Ackerwirtschaft noch im Weinbau gerechnet werden.

¹ Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz: Landwirtschaftlicher Fachbeitrag zum FNP der Stadt Bad Kreuznach (Entwurf) 1999

² dto., S. 23

PRODUZIERENDES GEWERBE (II. Sektor)

Große Unternehmen im produzierenden Gewerbe sind:

- Michelin
- Seitz/Schenk
- Schneider-Optik:

mit insgesamt ca. 2.500 Beschäftigten.

Hier sind keine Absichten für flächenhafte Betriebserweiterungen bekannt. Es besteht derzeit keine Absicht der Stadt, neues produzierendes Gewerbe anzusiedeln.

Neue Interessenten finden im Umland ein großes Flächenangebot sowie weitere Ansiedlungsanreize, z.B. Autobahnanschluss, großzügige Erschließung, Eingrünung, ebenes Gelände (Beispiel Bingen).

Der geringe Ansiedlungsdruck in der Region – derzeit und mittelfristig abschätzbar – reicht nicht aus für weitere großflächige Ausweisung von G-Flächen in Bad Kreuznach.

Die langfristige Option der Marshall-Kaserne als maximale Vorhaltefläche für großflächige Ansiedlung oder Erweiterung wird im Rahmen der Konzeption für Konversionsflächen zu diskutieren sein.

Nachgefragt werden eher kleinere Flächen (1.500 – 2.000 m²) für Betriebserweiterungen bereits ansässiger Firmen (s. Kapitel 4.4.2 „Flächenbedarf“).

PLANUNGSHINWEIS

Die Entwicklung thematisch konzentrierter Gewerbeparks unter städtischer Beteiligung - zumindest Meinungsführerschaft - wird empfohlen.

HANDEL

Neben dem Schwerpunkt Innenstadt drängen auch in Bad Kreuznach Einzelhandelsunternehmen, die auf die Mobilität ihrer Kunden setzen, an die Peripherie. Das Gewerbegebiet in Bad Kreuznach ist inzwischen ebenfalls durchsetzt mit Einzelhandelsbetrieben. Großflächige Betriebe (S-Flächen) sind im Gewerbegebiet integriert. Eine Ansiedlung im Außenbereich zwischen den Ortsteilen konnte bisher und soll auch künftig verhindert werden.

Allerdings hat sich großflächiger Einzelhandel in den letzten Jahren umfangreich im Umland, insbesondere bei Bingen und Gensingen angesiedelt. Hier besteht für die Stadt erheblicher Konkurrenzdruck.

Diese allgemein festzustellende Tendenz führt zu den bekannten Konflikten für die Innenstadt, wie z.B. geringere Kundenströme, Attraktivitätsverlust.

Steuerungsmöglichkeiten für die Stadt:

- Angebot von ausreichend SO-Gebieten, um bei Bedarf Flächen gezielt anbieten zu können bzw. die Ansiedlung an geeignete Standorte zu lenken und nicht weiteres Kundenpotenzial an das Umland zu verlieren.
- Entwicklung der SO-Gebiete in Richtung Innenstadt, nicht stadtauswärts.
- Strukturelle Verknüpfung mit der Innenstadt.
- Gestalterische Verknüpfung mit der Innenstadt und Erschließung durch Fußwegebeziehungen, Grüngestaltung, kurze ÖPNV-Verbindungen, Umgestaltung des Bahnhofsgeländes, fußgängerfreundliche Überquerung des Gleiskörpers.
- Differenzierte Sortimentsbegrenzung für Einzelhandelsbetriebe in G-Gebieten. (vgl. Einzelhandelkonzept Bad Kreuznach, Juli '99).
- Verknüpfung der Sondergebietsplanungen mit anderen Aspekten der Nutzung und Stadtentwicklung zur Erhöhung der Qualität und Nachhaltigkeit im umfassenden Sinne.

FNP

Ausweisung von Sonderbauflächen östlich der Wöllsteiner Straße
(s. Anlage zu „Sonderbaufläche Einzelhandel“)

DIENSTLEISTUNG

Wesentlicher Wirtschaftsfaktor des Mittelzentrums ist der Dienstleistungsbereich. Bei der Stadt Bad Kreuznach besteht die Absicht, für vorhandene und künftige Gewerbeflächen weiter hochwertiges Gewerbe, insbesondere Dienstleistungen anzusiedeln.

In Verbindung mit dem Kurstatus der Stadt und neuen Entwicklungstendenzen im Bereich der Kurbetriebe scheint es sinnvoll, Dienstleistungen aus dem medizinischen Bereich im weitesten Sinne (auch Produktion und Forschung) anzusiedeln.

Am Übergang von der Innenstadt in die Wohngebiete im Süden und Südosten der Stadt konzentrieren sich in einer ringförmigen Zone Verwaltungseinrichtungen, Behörden und Dienstleistungen: Salinenstraße, Ringstraße, Burgenlandstraße.

Dieser innenstadtnahe Dienstleistungsgürtel wird durch die künftige Verkehrsentslastung noch besser erreichbar sein und soll in geeigneter Weise gestärkt und weiterentwickelt werden.

Die Ausweitung der Fußgängerbereiche aus dem Zentrum bis in diesen Gürtel unterstützt dieses Ziel und ist in südlicher Richtung mit dem Ausbau der Mannheimer Straße begonnen.

Schwerpunkt für den FNP ist der Bereich östlich der Bahn zwischen (incl.) dem Minick-Gelände an der Bosenheimer Straße und dem Schulzentrum.

Durch die Umwidmung bisheriger G-Flächen in künftige M-Flächen wird die Ansiedlung von Dienstleistungen in diesem Bereich favorisiert und erleichtert. Die Verbindung neuer Wohnformen in der Nähe von Büro-Arbeitsplätzen kann hier weiter erprobt werden.

Der wachsenden Bedeutung des Dienstleistungsbereichs wird somit Rechnung getragen durch ein geeignetes Flächenangebot mit den erforderlichen Lagevorteilen

- Nähe zur Innenstadt mit entsprechender Infrastruktur,
- günstige Verkehrsverbindung: Nähe zum Hauptbahnhof und zu den Hauptachsen im Straßennetz.

Darüber hinaus ist die Standorteignung von Konversionsflächen für den Dienstleistungssektor zu prüfen.

Die „Rose Barracks“ sind aus städtebaulicher Sicht in besonderer Weise als Verwaltungs- und Dienstleistungsschwerpunkt geeignet:

- noch günstige Entfernung zur Innenstadt,
- Lage an Nord-Süd-Achse mit ausreichendem Parkplatzpotential,
- Aufwertung des südöstlichen Stadtgebiets,
- Gebäudepotential.

FNP

- Umwidmung der G-Fläche in M-Fläche im Bereich Gensinger Straße./ Burgenlandstraße/ Bosenheimer Straße./ Wöllsteiner Straße..
- Umwidmung SO-Fläche „Minick-Kaserne“ in M-Fläche.
- Umwidmung von G-Fläche in M-Fläche westlich der Schneider-Werke/ Ringstraße/ Alzeyer Straße bis Rose Barracks.

NUTZUNGSVERKNÜPFUNG INNENSTADT



4.4.2 GEWERBE-FLÄCHENENTWICKLUNG VERTEILUNG IM STADTGEBIET

Gewerbeflächen liegen:

- ♦ Am südlichen Stadteingang Mannheimer Straße:

Nach Betriebsaufgabe der Großbäckerei bleibt am südlichen Stadteingang eine Fläche von ca. 1,2 ha (Pharma-Vertrieb). Diese Fläche ist räumlich isoliert von den übrigen G-Flächen; für die Betriebsorganisation ist dies ohne Belang. Verlagerungs- oder Erweiterungsabsichten sind nicht bekannt. Weitere Gewerbeansiedlung soll hier nicht erfolgen; dies gilt auch langfristig.

- ♦ Im Bereich Brückes

Die Gewerbenutzung hat sich ursprünglich um den Güterbahnhof entwickelt. Nach dessen Stilllegung fanden Nutzungsänderungen statt; die gewerblich genutzte Fläche ist deutlich reduziert. Eine weitere Umwidmung von G- in M-Flächen ist jetzt entsprechend der tatsächlichen Nutzung ausgewiesen.

- ♦ Nördlich der Bahnlinie im Bereich Gensinger Straße,
Südlich der Bahn im Bereich Bosenheimer Straße,
im Bereich Mainzer Straße, Planig:

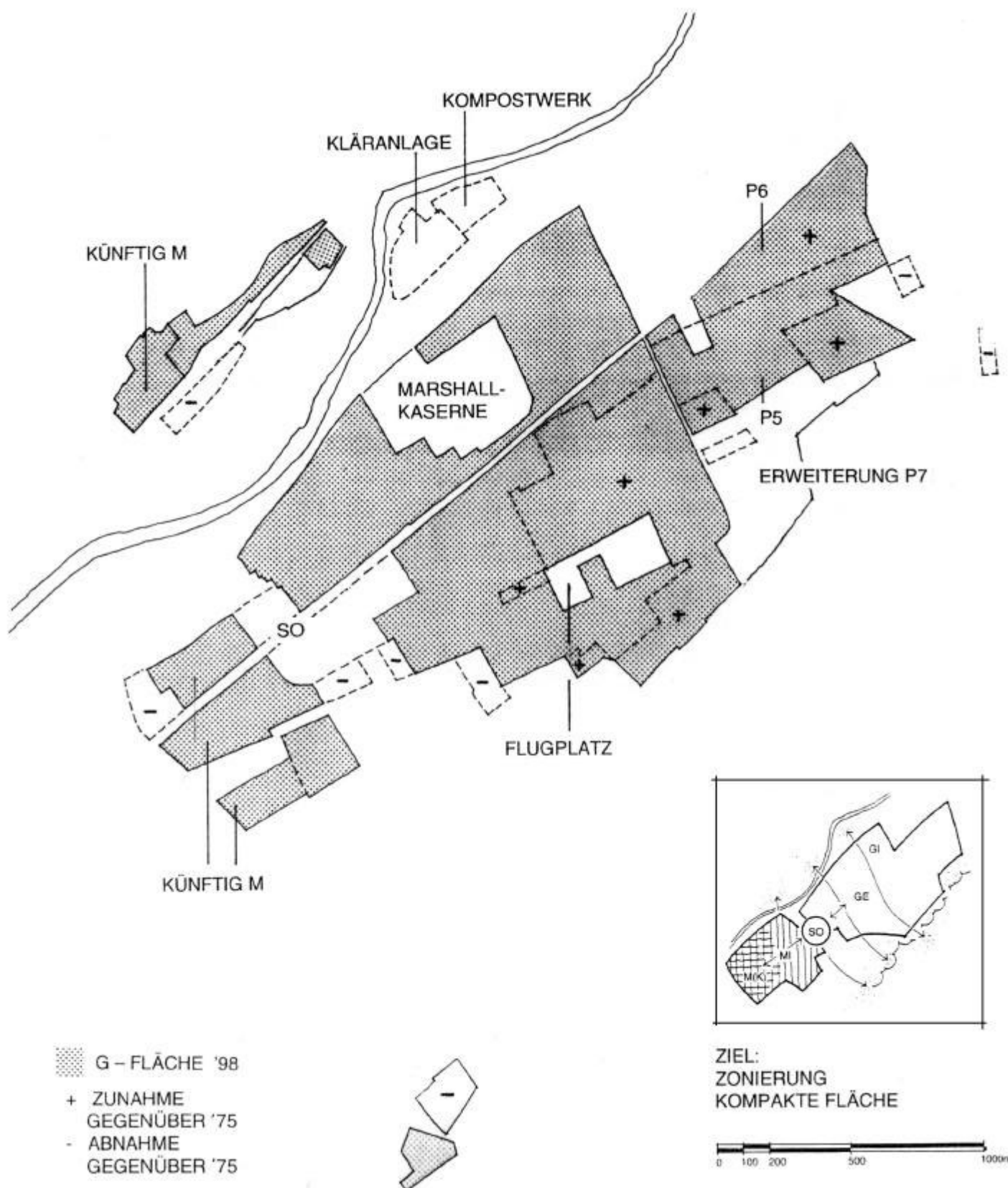
Diese G-Flächen bilden mit mehreren Teilflächen ein lose zusammenhängendes Gebiet, unterbrochen von Kaserne, Flugplatz, SO-Flächen.

Die ausgewiesene G-Fläche ist seit 1975 um ca. 70 ha oder ca. 38 % gewachsen.

Haupt-Erweiterungsflächen werden zur Zeit im Bereich Planig (P5/P6),, im Bereich Riegelgrube sowie am Schwabenheimer Weg bis zur B428 (B-Plan 4/5.2) erschlossen.

Ziel künftiger Flächenerweiterungen wird sein, die Fläche zu einer kompakten Einheit zu ergänzen und zusammenzuführen, um Erschließung, Synergie-Effekte etc. zu optimieren.

FLÄCHENENTWICKLUNG GEWERBE



FLÄCHENVERBRAUCH BEZOGEN AUF BESCHÄFTIGTENZAHLEN 1975 ('77) / 1998 ('96)
(STAND 06.09.1999)

	1975	1998	Veränderung absolut	Veränderung in %	Verbrauchte Fläche pro Beschäftigte	
					1975	1998
GE – Fläche	¹⁾ 184,4 ha	¹⁾ 253,8 ha	+ 69,4 ha	+ 37,6%	0,017 ha	0,032 ha
Landwirtschaftliche Fläche	2.487,0 ha	²⁾ 2.326,0 ha	- 161,0 ha	- 6,5%	12,56 ha	25,56 ha
Beschäftigten – Zahlen ³⁾	1977	1996				
Gesamt	23.186	22.214	- 972	- 4,2%		
1. Land- und Forstwirtschaft	198	91	- 107	- 54,0%		
2. Produzierendes Gewerbe	10.865	7.897	- 2.968	- 27,3%		
3. Handel und Verkehr	4.774	4.158	- 616	- 12,9%		
• Sonstiges	7.349	10.068	+ 2.719	+ 37,0%		

G-Flächen incl. SO ohne US-Flächen, ohne Kläranlage

Die Beschäftigtenzahlen im produzierenden Gewerbe waren von 1975 – 1998 um 27,3 % rückläufig.

Der Flächenanteil an gewerblicher Baufläche bezogen auf die Zahl der Beschäftigten in der Produktion hat sich damit annähernd verdoppelt, d.h., die Gewerbeflächenenerweiterungen der letzten Jahre konnten die Arbeitsplatzverluste nicht ausgleichen.

Dieser extensive Flächenverbrauch ist deutlich zu reduzieren, die Möglichkeiten intensiver Nutzung vorhandener Flächen ist vorrangig zu fördern. Dazu wurde das Gebiet Bosenheimer Straße / Schwabenheimer Weg auf vorhandene Flächenpotenziale untersucht.

Quellen:

¹⁾ auf Kartengrundlage gemessener Wert; Karten: Grundlagen zum Flächennutzungsplan 82

²⁾ Stadt Bad Kreuznach, Statistischer Jahresbericht

³⁾ Statistisches Landesamt

FLÄCHENPOTENTIALE

Das vorhandene Gewerbegebiet Bosenheimer Straße ist von Gewerbebrachen durchsetzt.

Eine Auswertung von potentiell verfügbaren Flächen ergab ca. 9,47 ha Flächenreserven im Untersuchungsgebiet, Aussagen über die tatsächliche Verfügbarkeit sind nicht möglich; für den FNP können daraus nur bedingt Reserven abgeleitet werden.

Gesamtfläche des Untersuchungsgebiets¹	ca. 1.318.100 m²
Bosenheimer Str. / Schwabenheimer Weg	
davon ♦ Straßenfläche	ca. 75.400 m ²
♦ Arbeiterwohnsiedlungen(WB)	ca. 14.800 m ²
♦ ehem. Minick-Kaserne (M-Fläche)	ca. 36.000 m ²
♦ ehem. Flugplatz ²⁾	ca. 72.700 m ²
♦ B-Plan-Bereich 4/5.2	ca. 130.000 m ²
♦ sonstige Gewerbefläche	ca. 989.200 m²
davon ungenutzte Fläche	ca. 94.700 m ²
(9,57 % der Gewerbefläche im Untersuchungsgebiet)	

ungenutzte Flächen	<1.000 m ²	1.000-3.000 m ²	3.000-5.000 m ²	>5.000 m ²
Behörden ; 4 Grundstücke	(1)			(3)
				29.586,00 m ²
				7.432,00 m ²
				12.678,00 m ²
	826,00 m ²			
Privat; 13 Grundstücke		(6)	(5)	(2)
zusammen		8.639,00 m ²	18.626,00 m ²	16.923,00 m ²

Potentiell verfügbare G- Flächen insgesamt (Stand 09./98)

Ungenutzte Flächen im Untersuchungsgebiet Bosenheimer Straße	9,47 ha
Im Besitz der Stadt, kurz- oder mittelfristig verfügbar ³⁾ :	
– B-Plan-Bereich P5 57.000 m ² komplett angefragt	--
– B-Plan-Bereich P6 20.300 m ² (5.000 angefragt) verbleiben: ca.	1,50 ha
– Bosenheimer Str./Schwabenheimer Weg	
(im B-Plan-Bereich 4/5.2) 22.300 m ² komplett verfügbar	2,23 ha
Flugplatz ca.	7,27 ha
Marshall Kaserne ca.	<u>20,60 ha</u>
	41,07 ha

¹⁾ Grenzen des Untersuchungsgebiets:
 Bahnlinie im Norden, B 428 im Osten, Bereich Riegelgrube, Bosenheimer Straße/ Ringstraße
 im Süden, Alzeyer Straße im Westen
 Auswertung Stand 09/98; Quelle: Wirtschaftsförderungsstelle, Liegenschaftsamt

²⁾ Flächenangabe der Standortverwaltung 11./98; Teile der Flugplatz-Fläche wurden zw. `92 u. `98 bereits freigegeben.

³⁾ lt. Schreiben Wirtschaftsförderungsstelle v. 22.01.99

FLÄCHENBEDARF

Die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen ist unter folgenden Vorgaben zu sehen:

Ansatz 1

Nachfrage besteht von ortsansässigen Betrieben nach Verlagerungs- und Erweiterungsflächen

Grobe Hochrechnung der 1996-1998 veräußerten Gewerbeflächen ¹⁾

1996	32.330 m ²
1997	39.450 m ²
1998	<u>63.000 m²</u>
	135.780 m ²

Dies entspricht einem Flächenverbrauch von ca. 4,4 ha pro Jahr oder grob hochgerechnet einem Flächenbedarf von ca. 44 ha für einen Zeitraum von 10 Jahren. Unter Vorgabe, dass die Werte nur für 3 Jahre vorliegen und der Annahme, dass der Wert für 1998 ungewöhnlich hoch lag, ist zur Ermittlung des Flächenbedarfs ein weiterer Ansatz erforderlich.

Ansatz 2

Nachfragepotential

Bei derzeit ca. 5 - 10 Anfragen an die Stadt pro Jahr nach kleineren und mittleren Grundstücken (bis ca. 2.000 m²) ergibt sich ein Bedarf von max. 10 - 20 ha G-Fläche für kleine und mittlere Unternehmen im Geltungszeitraum des FNP (vgl. Protokoll IHK vom 25.01.99; Nr. 12).

STRATEGIE

- Freigabe der bisher militärisch genutzten Flächen:
Der Flugplatz mit ca. 7,3 ha und die Marshall-Kaserne mit ca. 20,6 ha können bei gewerblicher Flächennutzung das vorhandene Gewerbegebiet abrunden, die Teilflächen verbinden, die vorhandene Erschließung nutzen. Der FNP sieht für beide Flächen die gewerbliche Nutzung vor. Die Differenzierung in GI/GE erfolgt über B-Plan-Verfahren.
- Die Optimierung der vorhandenen, teilweise ungenutzten Flächen, d.h., der Flächenverbrauch nach innen ist vorrangig zu fördern. Vor dem Verbrauch neuer Flächen sind die Nutzungsmöglichkeiten freier oder freiwerdender Flächen auszuschöpfen.
- Primäre Aufgabe der Stadt soll sein, den kleinen und mittleren Betrieben preiswerte Flächen anzubieten. Die Ausweisung von 10 – 20 ha für den Eigenbedarf bedeutet auch eine Stärkung und Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbes in Bad Kreuznach – auch in seiner kleinteiligen Struktur.
- Über den Eigenbedarf hinaus sollen weitere 10 – 20 ha G-Fläche für neue Investoren vorgehalten werden. Diese Fläche sollte schnell verfügbar sein, damit Ansiedlungsverfahren zügig durchgeführt werden können.

¹⁾ lt. Schreiben Wirtschaftsförderungsstelle vom 22.01.99

FLÄCHENAUSWEISUNG

Neue gewerbliche Bauflächen sind östlich des Anschlusses der Bosenheimer Straße an die B 428 vorgesehen. Dafür liegt ein B-Plan-Aufstellungsbeschluss vor: P7

Der Standort bietet notwendige Voraussetzungen für Gewerbenutzung:

- Kurze Anbindung an das überörtliche Straßennetz,
- nahezu ebenes Gelände,
- Weiterführung vorhandener Gewerbeflächen.

Die Größenordnung von ursprünglich ca. 66 ha ist vor dem Hintergrund der Flächenbilanz neu festzulegen:

- ca. 9,5 ha ungenutzte Flächen im Untersuchungsgebiet Bosenheimer Straße (vgl. S. 108) sind vorrangig einer neuen Nutzung zuzuführen. Ein Teil ist als Vorhalteflächen für Infrastruktur (Grüngestaltung, Ergänzungen im Straßennetz etc.) geeignet und zu sichern. Die Verfügbarkeit dieser Flächen ist jedoch nicht kalkulierbar und in die Flächenermittlung unter Vorbehalt einzubeziehen.
- Für die bereits erschlossenen Restflächen aus B-Plänen P5 und P6 (3,7 ha) wird kurzfristig mit Nachfrage zu rechnen sein. Sie werden bei der Flächenermittlung nicht berücksichtigt.
- ca. 7,3 ha werden nach Aufgabe des Militärflugplatzes frei. Je nach Dauer der Verhandlungen kann diese Fläche früher oder später für Neuansiedlung zur Verfügung stehen. Die weitere Nutzung als Hubschrauberlandeplatz ist wegen der Lärmbelästigung für die umliegenden Gebiete nicht vorgesehen.
-
- ca. 20,6 ha der Marshall-Kaserne sind als Vorhaltefläche für großflächige Ansiedlung/Erweiterung geeignet.

Je nach Zugriffsmöglichkeit und Dauer der Verhandlungen werden die Konversionsflächen und die Neuausweisungen flexibel eingebracht:

Bei schneller Verfügbarkeit der Marshall-Kaserne kann auch die Fläche P7 Vorhaltefläche bleiben.

Als Maximalansatz zur Ausweisung empfohlen:

ca. 18,0 ha P7

ca. 7,2 ha Flugplatz

20,6 ha Marshall-Kaserne

45,8 ha

FNP

- Ausweisung von G-Gebieten im Bereich P7
Größe: ca. 18 ha
- Ausweisung der Konversionsflächen Marshall-Kaserne und Flugplatz als G-Fläche.

4.4.3 KONZEPTION P7

Das Gebiet schließt an den B-Plan-Bereich P5 (Mainzer Straße) südlich an. Es soll vorhandene Gewerbeflächen verbinden und abrunden.

Auf eine klare Abgrenzung gegen den Ortsrand Planig ist zu achten sowie auf eine freizuhaltende Landschaftszäsur gegen den Ortsrand Bosenheim (Ausläufer des Galgenberg-Rückens).

Der projektierte offene Entwässerungsgraben zur Oberflächenentwässerung des Baugebiets Tilgesbrunnen verläuft südlich der Gewerbefläche in West-Ost-Richtung und soll als Grünverbindung gestaltet werden (alternativ: in Süd-Nord-Richtung durch das Gewerbegebiet zur Nahe). Diese Grünverbindung bildet unabhängig von der endgültigen Entscheidung über die Trassenführung der Entwässerung die Begrenzung für eine langfristig denkbare Erweiterung der Gewerbefläche nach Süden.

Im Bereich Riegelgrube sowie in der jetzt ausgewiesenen Fläche (bisher Außenbereich) gibt es bereits mehrere kommerzielle Sport-Angebote. Weitere Investoren fragen geeignete Flächen nach. Diese Tendenz kann das Gebiet positiv besetzen und soll für Synergie-Effekte genutzt werden; z.B. kann ein Teil der Fläche für arbeitsplatznahe Erholung im Bereich der Grünverbindung reserviert werden.

Die Gewerbefläche soll über das vorhandene Straßennetz erschlossen werden (Mainzer Straße).

Das Gebiet ist nach einem Stufenplan zu entwickeln, um für die bevorzugte Nutzung der Konversionsflächen und sonstigen Flächenpotentiale Handlungsspielraum zu geben.

PLANUNGSHINWEIS

Zur Konzeption von P7 als Gewerbepark wird die Erarbeitung eines Rahmenplans empfohlen.

4.4.4 KONZEPTION BOSENHEIMER STRASSE

Die Bosenheimer Straße ist die Hauptachse und Synonym für das Gewerbegebiet. Aus einer Vielzahl von Nutzungen resultiert eine typische Gemengelage mit zahlreichen Problembereichen:

- Nutzungen:
 - Brachen (Betriebsumsiedlungen, Schließungen)
 - Einzelhandel
 - Konversionsflächen
 - Lagerflächen, Gärtnereien
 - Arbeitersiedlungen (30er Jahre)
- Es besteht hohe Nachfrage nach Grundstücken für großflächigen Einzelhandel, eher geringe Nachfrage für Dienstleistungen oder Produktion.
- Der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz ist gut, die Verkehrsdichte ist sehr hoch. Die Bosenheimer Straße ist Einfallstraße und direkte Erschließung für viele Betriebe.
- Das Gebiet hat geringe Gestaltqualität; es gibt keine Grünflächen oder gestaltete Wege.
- Ziele für das Planungsgebiet:
 - Nutzungsintensivierung (Flächenreserven),
 - funktionale und verkehrsgünstige Anbindung an die Innenstadt (über Hauptbahnhof),
 - gestalterische Aufwertung der Bosenheimer Straße als Hauptachse sowie des gesamten Gebiets,
 - starke Durchgrünung, Fortführung von Grünbereichen aus dem Stadtgebiet.

Der Konzeption liegen folgende Leitideen zugrunde:

♦ G-Flächen

Mit Erweiterungs- und Konversionsflächen wird die G-Fläche arrondiert, es entsteht ein kompaktes, zusammenhängendes Gebiet mit Vorteilen für die Erschließung, Synergie-Effekt etc.

♦ SO-Flächen

Schwerpunkt für den großflächigen Einzelhandel ist die noch innenstadtnahe Fläche östlich der Wöllsteiner Str. bzw. der Bahnlinie in kompakter Anordnung. Die ausgewiesenen SO-Flächen sind teils von Einzelhandelsbetrieben bereits genutzt.

Über geeignete Maßnahmen (Fußwege, Grüngestaltung, ÖPNV) wird die funktionale Verknüpfung zwischen der Innenstadt und den Sondergebieten für Einzelhandel hergestellt.

♦ **M-Flächen**

Strukturelle Voraussetzung ist die Umwidmung der an die Innenstadt grenzenden G-Flächen zu M-Flächen:

- Zwischen Schulzentrum im Norden, der Bahnlinie im Westen bis einschließlich Minick-Kaserne im Süden;
- zwischen Minick-Kaserne, Rose Barracks, Schneider-Werke und Alzeyer Straße.

Entsprechend der bereits vorhandenen Nutzungen sollen hier Infrastruktur-, Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen Vorrang haben. Damit wird der Gürtel von Dienstleistung und Gemeinbedarf, der die Innenstadt umschließt, vervollständigt (vgl. Kapitel 4.4.1 „Struktur der Wirtschaftsbereiche“, 4.4.1 „Dienstleistung“).

Innerhalb dieser Zone kann sich durch Umstrukturierung die Innenstadt weiterentwickeln. Alternativ zum Standort „Rose Barracks“ ist hier die geeignete Lage zur Entwicklung eines gebündelten Verwaltungszentrums (Stadtverwaltung, Behörden, Einrichtungen des Kreises).

Die Verlängerung der Grünachse → Salinenstraße → Hl.-Geist-Kirche → Europaplatz → Bahnübergang bindet das Gebiet an Innenstadt und Bahnhof auch für Fußgänger in kurzer Entfernung an.

Die Umwidmung eröffnet Chancen für gestalterische Maßnahmen und damit die Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des Gebiets, das damit – neben den Konversionsflächen – zu einem Kernstück der Stadtentwicklung wird. Die strukturelle Verknüpfung des gesamten Bereichs östlich der Bahn, einschließlich der SO-Gebiete, mit der Innenstadt wird ermöglicht.

♦ **Zonierung**

Ausgehend von der Innenstadt gibt die Staffelung von MK-, Mi- über SO- zu GE- und GI-Flächen unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten zur Charakterisierung der Teilbereiche. Die Zonierung erstreckt sich auf:

- Geschossigkeit (bis zur Hochzonung zum MK-Gebiet).
- Dichte
- Nutzungsvielfalt / Kleinteiligkeit,
- Grüngestaltung

♦ **Schlüsselgrundstücke Bahnhofsplatz und Minick-Gelände**

Das Minick-Gelände (ca. 3,6 ha) liegt am Schnittpunkt der (künftigen) Hauptverkehrsachsen und gegenüber dem neu zu gestaltenden Bahnhofsvorplatz. Es hat damit Standortvorteile und nimmt eine Schlüsselposition für die künftige Stadtgestaltung und Nutzungsverflechtung ein: Bindeglied zwischen Innenstadt und G-Gebiet Bosenheimer Straße. Entsprechend seiner städtebaulichen Bedeutung soll es auf der Grundlage eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes einer neuen Nutzung zugeführt werden (vgl. städtebaulicher Wettbewerb 1995).

♦ **Grünvernetzung**

Vom Galgenberg kommend bis zur Nahe sollen gemäß Landschaftsplan in Süd-Nord-Richtung Durchlüftungsschneisen freigehalten werden. Sie dienen der Klimaverbesserung im östlichen Stadtgebiet ebenso wie der Durchgrünung und gestalterischen Aufwertung des Gebietes entlang der Erschließungsachsen.

In Verbindung mit Fuß- und Radwegen werden dort Erholungsmöglichkeiten für Beschäftigte im Gebiet geschaffen. Dafür geeignete Grundstücke sollen durch die Stadt gesichert werden: Nutzung von Brachflächen sowie Teilen der Konversionsflächen.

Im Rahmenplan Konversion werden diese Grünverbindungen aufgegriffen und in Testentwürfen weiterentwickelt.

♦ **Verkehrsführung**

Die Bosenheimer Straße wird über den parallel laufenden Schwabenheimer Weg entlastet. Eine Reihe von Querverbindungen ermöglicht ggf. Einbahnregelungen und Sekundär-Erschließung abseits der Hauptachse. Beide Straßen sind an die B428 im Osten sowie die Nord-Süd-Trasse im Westen angebunden.

Im Norden übernimmt die Gensinger Straße die Hapterschließung. Sie ist im Osten an die B41 und im Westen an die Nord-Süd-Trasse angebunden.

Zusätzlich zu den vorhandenen Querungen der Bahnlinie ist eine weitere in Höhe der Siemensstraße vorzusehen.

Zur Entlastung der Kreisel und zur leichteren Orientierung ist die direkte Verbindung der Mainzer Straße an die Planiger Straße wiederherzustellen.

Fuß- und Radwege sind aus der Innenstadt heraus über die Bahn bis in die SO-Gebiete als verkehrsberuhigte Bereiche vorzusehen.

♦ **Bahnhaltepunkt**

Ein weiterer Bahnhaltepunkt ist zur Zeit nicht vorgesehen. Langfristig sollten Flächen und Zugänglichkeit für einen Haltepunkt in Höhe der Michelin-Werke vorgehalten werden (z.B. aus Konversionsflächen), um bei veränderten Bedingungen flexibel reagieren zu können.

♦ **Arbeiterwohnsiedlungen**

Die Arbeiterwohnsiedlungen der 20er /30er Jahre an der Bosenheimer Straße sind im FNP Teil der M-Fläche. Sie sind in entsprechenden B-Plänen als „Besonderes Wohngebiet“ (WB) zu entwickeln (vgl. Kapitel 4.2.1).

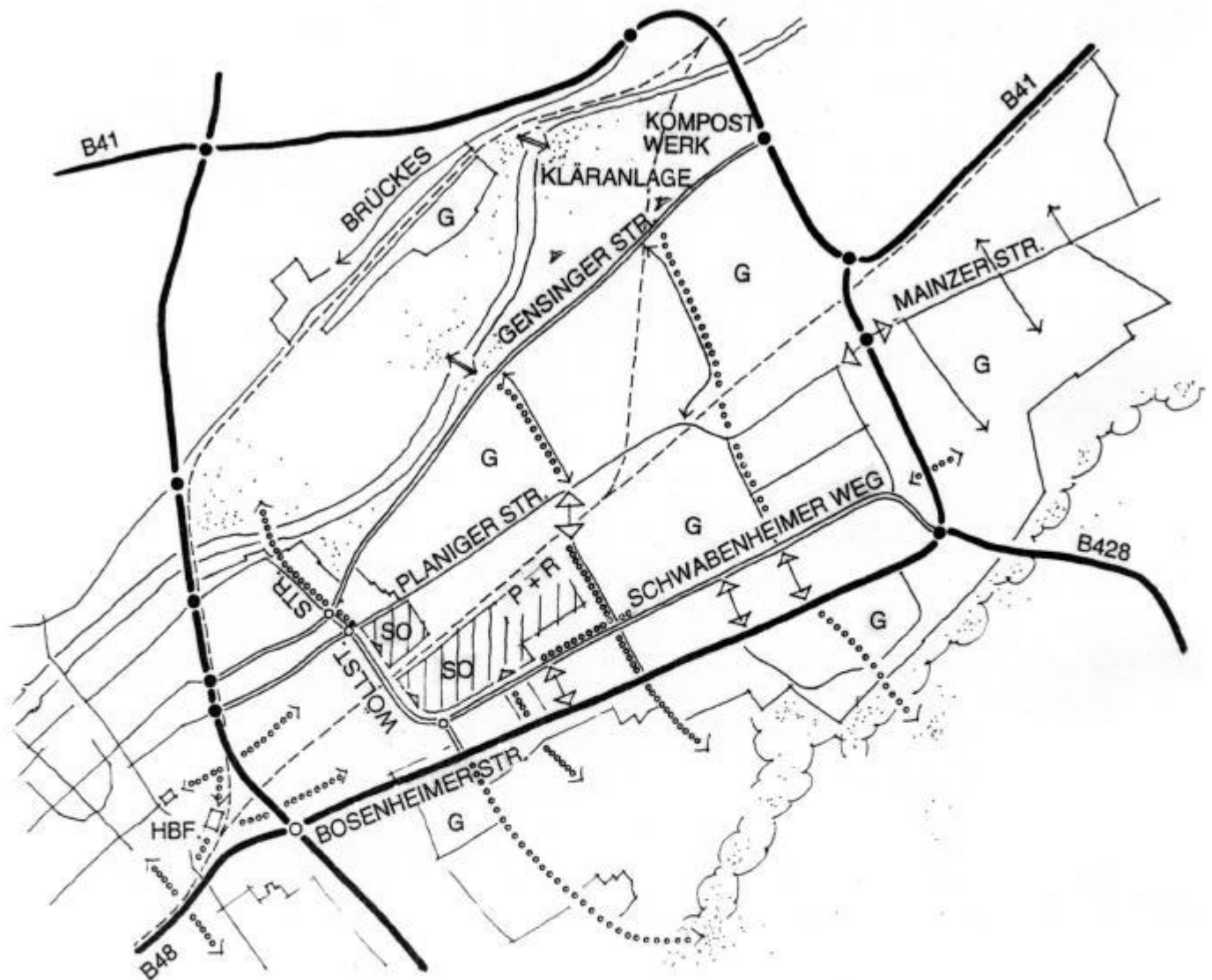
PLANUNGSHINWEIS

- Für den Bereich Bosenheimer Straße /Schwabenheimer Weg soll ein Rahmenplan entwickelt werden
 - Nutzungskonzept
 - Räumlich-gestalterisches Konzept
 - Verkehrskonzept
 - Grünkonzept
- Empfehlung einer Vorkaufssatzung:
Für besondere Funktionen innerhalb dieses Konzeptes, z.B. Grüngestaltung, sollen Flächen frühzeitig gesichert und vorgehalten werden. Insbesondere für jetzt ungenutzte Flächen und (Teile von) Konversionsflächen ist die jeweilige Eignung zu prüfen.
Als geeignetes Instrument zur Flächensicherung wird der Beschluss einer Vorkaufssatzung empfohlen.

ZIELPLANUNG GEWERBE



VERKEHRSKONZEPT GEWERBE



- GESAMTSTÄDTISCHE
ACHSEN
- HAUPTERSCHLIESSUNG
INTERNE
- ERSCHLIESSUNG
-> FUSSGÄNGER-/
GRÜNVERBINDUNGEN
- <—> VORSCHLAG FÜR
ZUSÄTZLICHE
QUERVERBINDUNGEN



4.5 VERKEHR

4.5.1 ÜBERÖRTLICHE STRASSEN

Grundlage für den Straßenverkehr ist der Gesamtverkehrsplan Bad Kreuznach in der Fortschreibung 1997.

Schwerpunkt der Verkehrsplanung ist die Bündelung der innerstädtischen Verkehrsströme auf zwei Hauptachsen und deren Anbindung an die Nord-Umgehung (B 41).

Die Trassenführung der B 41 als Nordumgehung und der Anschluss an die A 61 hat der Stadt die erwartete Verkehrsentslastung und Strukturverbesserung gebracht. Der komplette vierspurige Ausbau der B 41 zwischen dem Anschluss B 428 und dem Anschluss Rüdesheimer Straße ist in Durchführung bzw. weiterhin in Planung.

Die Stadt Bad Kreuznach ist an sechs Knotenpunkten an die Nordumgehung angebunden:

- Rüdesheimer Straße,
- Winzenheim / Nord-Süd-Achse; B 48,
- Brückes (gemeinsamer Knotenpunkt mit der Anbindung Bretzenheim),
- Gewerbegebiet Gensinger Straße,
- B 428,
- Planig / Ippesheim.

Außerhalb des Stadtgebiets ist die Westumgehung Hargesheim mit Anschluss an die B 41 im Bau.

Die geplante Westumgehung Winzenheim über „Mönchberg“ und „Hungrier Wolf“ ist aus Sicht der LSP kritisch zu bewerten, da die Trasse „schutzwürdige Flächen nach Naturschutzrecht“ und kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsbestandteile beeinträchtigen bzw. zerstören wird.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für den Bereich der Westumgehung liegt vor. Damit wurde die Entlastungswirkung der Westumgehung für die Ortslage Winzenheim höher bewertet als die entgegenstehenden Belange aus Grundwasserschutz und Natur- und Landschaftsschutz.

— FNP —

Darstellung der B41, B48, B 428 als überörtliche Straßen.
Die Westumgehung Winzenheim wird in der Trassenführung gemäß B-Plan als geplant dargestellt.

4.5.2 ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSEN

Vorrangig ist die Fertigstellung der beiden Achsen zur Bündelung des innerstädtischen Verkehrs und damit die Entlastung des Stadtgebietes.

Ost-West-Achse:

Haupterschließung des Gewerbegebiets (Bosenheimer Straße) und Anschluss an das überörtliche Netz (B 428).

Verbindung nach Bad Münster a.St. (B 48 neu) parallel zur Bahnlinie unter Entlastung der Salinenstraße.

Nord-Süd-Achse:

Vom Anschluss Winzenheim über die Martinsbergtrasse parallel zur Bahnlinie bis zur Alzeyer Straße.

Künftiger Planungsschwerpunkt im Bereich Verkehr soll die Erschließungskonzeption für das Gewerbegebiet sein.

— FNP —

Darstellung der Ost-West-Achse und der Nord-Süd-Achse als örtliche Hauptverkehrsstraßen.

B 48 Kohlenweg, Martinsbergtrasse; L 412: Alzeyer Straße, Bosenheimer Straße.

4.5.3 RUHENDER VERKEHR

Bedarf besteht weiterhin für

- P + R-Angebote im Bereich des Hauptbahnhofes
- Auffangparkplätze für das Kurgebiet
- Anlage eines Parkleitsystems

Eine Darstellung im FNP erfolgt nicht.

4.5.4 BAHN

Bad Kreuznach ist Mitglied des 1999 gegründeten Verkehrsverbundes RNN und damit auch im ÖPNV an den Rhein-Main-Raum besser angebunden.

Die Umgestaltung des Bahnhofsgeländes befindet sich in der Planung; wesentlicher Bestandteil der Konzeption ist die Überquerung der Gleiskörper für Fußgänger und damit die bessere Anbindung der östlich der Bahn gelegenen Stadtteile.

Durch die alternativ denkbare Trassenführung der DB-Strecke nach Bingerbrück über die Marshall-Kaserne und Anschluss an das bestehende Gleis in Höhe Kompostwerk/B41 könnte die bestehende Trasse Burgenlandstraße/Pfingstwiese/Güterbahnhof/Rotelay frei werden für andere Nutzungen. Die Flächen sind in diesem Bereich städtebaulicher Umstrukturierungen ausgesprochen wertvoll. Auch wenn diese Maßnahme finanziell schwierig zu realisieren ist und deshalb bereits einmal verworfen wurde, wird sie wegen der gesamtstädtischen Vorteile als langfristige Zielvorgabe in den FNP aufgenommen.

FNP

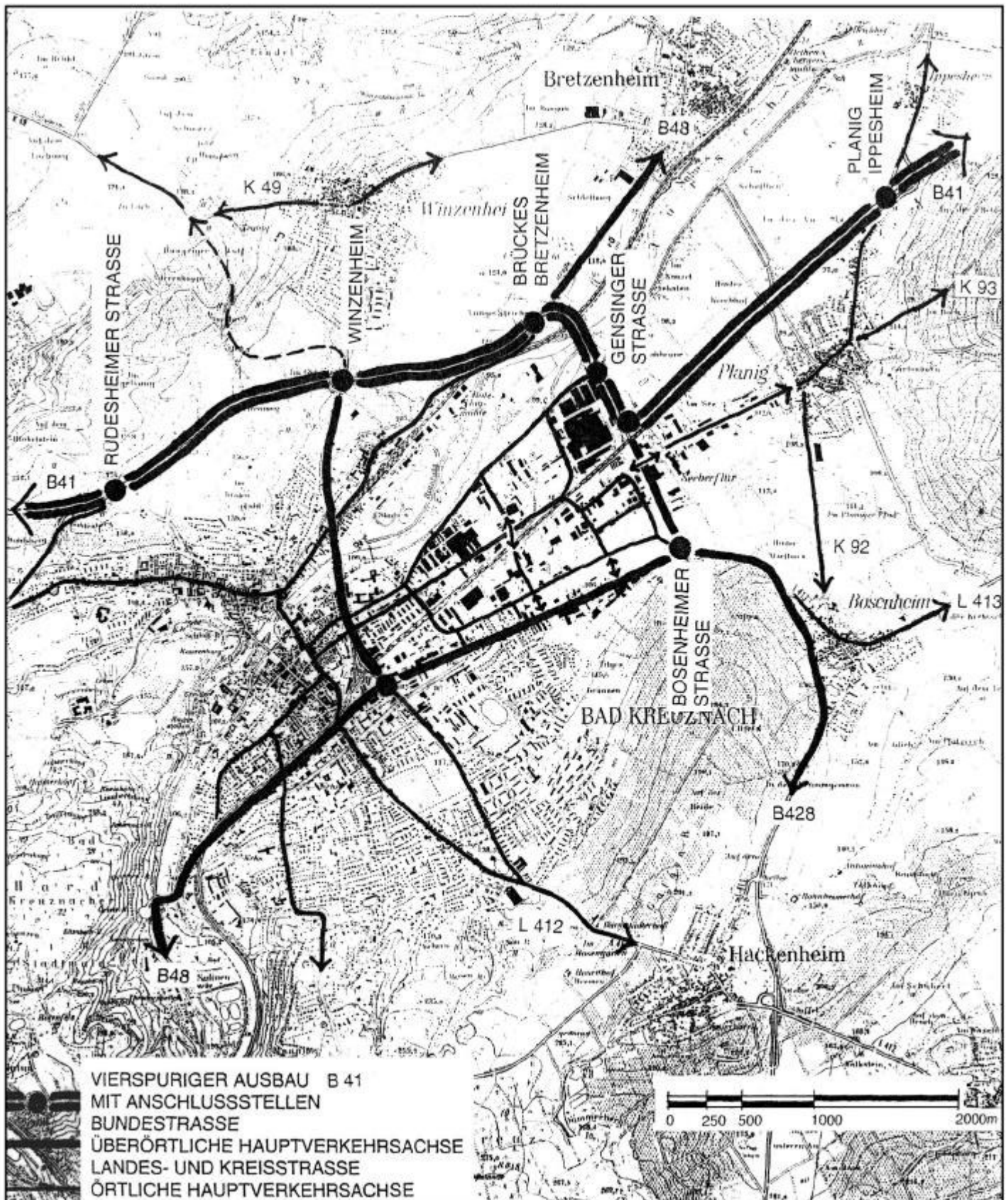
Darstellung der Flächen für die Bahn.

Darstellung einer Trasse über die Marshall-Kaserne und das Kompostwerk als langfristige Option. Eine Konkretisierung des Vorhabens setzt die Planfeststellung voraus.

PLANUNGSHINWEIS

Im Falle der Überplanung von Eisenbahnbetriebsgelände ist im Rahmen der jeweiligen B-Plan-Verfahren bzw. des Planfeststellungsverfahrens die frühzeitige Klärung der Unbedenklichkeit herbeizuführen.

VERKEHRSKONZEPT



4.6 VER- UND ENTSORGUNG

STROM

Die Hauptversorgung erfolgt über Versorgungsnetze der

- Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke AG (RWE), Essen
- RWE, Regionalversorgung RNK, Bad Kreuznach
- Elektrizitätswerke Rheinhessen EWR, Worms
- Stadtwerke Bad Kreuznach

Die 380 kV- bzw. 220 kV-Freileitungen durchqueren von Südost nach Nordwest das östliche Stadtgebiet. 110 kV- und 20 kV-Leitungen sind zum Teil verkabelt.

Schutzstreifen für Hoch- und Mittelspannungsleitungen (von Bebauung freizuhalten):

20 kV-Kabel (RNK) (nicht dargestellt)	2 m (1 m beiderseits der Leitungsmittellinie) gem. Schreiben RNK v. 26.06.`98
110 kV-Kabel (RNK)	2 – 4 m gem. Bestandsplan Mai 73, i.d.F. 8./`80
20 kV-Freileitung (RNK)	15 m (7,5 m beiderseits der Leitungsmittellinie) gem. Schreiben RNK v. 25.06.`98
110 kV-Freileitung (RWE) Dietersheim – Planig	38 – 54 m gem. Bestandsplan Mai `88 i.d.F. 5./`94
110 kV-Freileitung (RWE) Bad Kreuznach – Ringstr.	50 – 60 m gem. Bestandsplan Jan.`72 i.d.F. 11./`72
110 / 220 kV Freileitung Windesheim - Rheinau	32 m gem. Bestandsplan Jan.`72 i.d.F. 11./`72
380 kV Freileitung	33 m von der Leitungsmittellinie gem. Bestandsplan Aug.`88 i.d.F. 11./`91

Die RWE betreibt eine Richtfunkstrecke; deren Schutzstreifen (beidseitig 100 m) ist von Windkraftanlagen freizuhalten (vgl. Schreiben der Starkstromanlagengesellschaft vom 07.12.`99)

FNP

Darstellung der Hochspannungstrassen und Einrichtungen für die Stromversorgung als nachrichtliche Übernahme.

GAS

Die Gasversorgung erfolgt über Leitungssysteme der

- Saar-Ferngas, Saarbrücken
- Stadtwerke

Schutzstreifen für Gashochdruckleitungen:
8 m (4 m beiderseits der Leitungsachse)

Die „Anweisung zum Schutz unterirdisch verlegter Gashochdruckleitungen“ ist gemäß Schreiben der Saar-Ferngas AG vom 10.06.`98 in den FNP zu übernehmen. Sie ist diesem Bericht als Anlage (separater Ordner) beigelegt.

In Hackenheim liegt an der Stadtgrenze Bad Kreuznach ein Erdgasröhrenspeicher. Dafür notwendige Schutzstreifen reichen nicht in das Stadtgebiet Bad Kreuznach.

— FNP —

Darstellung der Ferngasleitungen als nachrichtliche Übernahme

WASSER

Die Wasserversorgung wird von der Stadtwerke GmbH aus dem Stadtgebiet bzw. Landkreis sichergestellt. Wasserbezüge aus anderen Gebieten sind nicht vorgesehen.

Trinkwasserbrunnen:

- Brunnen-Galerie Stromberger Straße (8)
- Flutgraben
- Lange Striche
- Rotlay (2)
- Planig (3)
- B 50
- B 100
- Glätt (Wasserversorgung Bad Kreuznach auf der Gemarkung Bretzenheim).

Das Brunnengelände „Lohrer Mühle III“ sowie das anhängige Wasserschutzgebiet Lohrer Mühle, Flur 25, Flurstück 257/79 ist aufgegeben. Die VG Sprendlingen-Gensingen betreibt einen Brunnen auf der Gemarkung Bad Kreuznach.

Wasserwerk:

- Stromberger Straße

Hochbehälter:

- Sprendlingen
- Winzenheim (Hungriger Wolf)
- Bosenheim (2)
- Planig II, I + III
- Hofgut
- Kehrenberg
- Stromberger Straße

Pumpwerke:

- Hofgut
- Bahnstraße
- Korellengarten
- Stromberger Straße
- Planig Römerdorf
- Auf der Glätt
- Mainzer Straße

Zur Neufestsetzung der bestehenden Wasserschutzgebiete/Schutzzonen (WSG) beginnt 2002 das erforderliche Ausweisungsverfahren. Im FNP werden die bis dahin gültigen Wasserschutzgebiete dargestellt.

FNP

Darstellung der Einrichtungen für die Wasserversorgung als nachrichtliche Übernahme.
Darstellung der Wasserschutzgebiete (WSG)

ABWASSER

Die Abwasserbeseitigung im besiedelten Stadtgebiet einschließlich aller Ortsteile erfolgt im Mischsystem. Teile des Gewerbegebiets werden im Trennsystem entwässert.

Alle Gebiete sind an die Kläranlage an der Gensinger Straße angeschlossen.

Das bestehende Kanalnetz hat Reserven von min. 10.000 Einwohner-Gleichwerten, d.h., ein EW-Zuwachs von 10.000 EW kann mit dem vorhandenen Netz versorgt werden.

Problematisch in Bad Kreuznach ist die Außengebietsentwässerung aufgrund der Hanglage und die unzureichende Versickerung in den Weinbergen (das Wasser von den Hängen „drückt auf die Stadt“). Dieser Umstand macht es notwendig, die ankommenden Oberflächenwasser durch bebaute Gebiete zu leiten.

Es ist vorgesehen, das Oberflächenwasser von Mönchberg/ Winzenheimer Berg, Bosenberg und Galgenberg oberhalb der Ortsteile Winzenheim, Planig und Bosenheim in Ringleitungen zu sammeln und getrennt abzuleiten.

Diese Ringleitungen sind im FNP nicht dargestellt.

Für das geplante Wohngebiet „Ober dem Tilgesbrunnen“ in der Größe von ca. 27 ha ist vorgesehen, im Trennsystem zu entsorgen, das Oberflächenwasser in offene Entwässerungsgräben zu sammeln und in den Vorfluter zu leiten. Dafür wurden Konzepte mit alternativen Trassenführungen erarbeitet.

Die aus der Sicht des FNP favorisierte Trasse führt den Entwässerungsgraben von Südwest nach Nordost parallel zum Galgenberg am südlichen Rand des Gewerbegebiets „Riegelgrube“ und mündet südlich von Planig in den Appelbach.

Dieser Trassenverlauf ist als Verlängerung des Grünzuges Tilgesbrunnen landschaftsplanerisch zu gestalten:

- als Ortsrandeingrünung
- als Grünverbindung vom Galgenberg zum Appelbach
- als Teil der Eingrünung des Sportbereichs zwischen Planig und Bosenheim.

Unabhängig von der tatsächlichen Realisierung der Entwässerungstrasse ist diese Grünverbindung Teil des Konzeptes und wird als solche im FNP dargestellt.

Bei einer zunächst nur reduzierten Flächenausweisung „Ober dem Tilgesbrunnen“ kann das neue Wohngebiet vorläufig an das vorhandene Kanalsystem angebunden werden.

— FNP —

Nachrichtliche Übernahme:

- Regenrückhaltebecken
- Hauptkanäle von den äußeren Regenrückhaltebecken bis zur Kläranlage

HOCHWASSERSCHUTZ

Zur Verbesserung des Hochwasserschutzes an der Nahe sind in Bad Kreuznach umfangreiche bauliche Maßnahmen vorgesehen bzw. bereits durchgeführt:

- Querschnittserweiterung am Quellenhof,
- Querschnittserweiterung an der Crucenia-Therme,
- Erweiterung des Durchflusses unter den Brückenhäusern,
- Umgestaltung der Uferlinie im Bereich Kirschsteinanlage,
- Verengung der Einrittsöffnung in den Mühlenteich,
- Umgestaltung der Roseninsel im Bereich Weinkauffstraße/ Freiherr-vom-Stein-Straße.

Diese Maßnahmen basieren auf Modellversuchen des Instituts für Wasserbau und Kulturtechnik der TH Karlsruhe im Auftrag und in Zusammenarbeit mit dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (STAWA) Koblenz und sollen bis 2002 fertiggestellt sein.

Als „gesetzliches Überschwemmungsgebiet“ (ca. 50-jähriges Ereignis) gilt für Bad Kreuznach im wesentlichen die Hochwasserlinie von 1993 (Pegel 8,20 m; Durchflussmenge 1000 m³/sec.).

Grundlage für die Darstellung im FNP ist die Kartierung des Büros Juhre + Boxleitner, Stand 11./98.

Unterhalb der Kläranlage ist ein ca. 78 ha großes Gebiet als Retentionsraum („Polder Planig“) vorgesehen. Das Verfahren zur Festsetzung des Gebiets ist zum Zeitpunkt der Fortschreibung des FNP noch nicht abgeschlossen (vorläufige Darstellung der Begrenzungslinie; nachrichtliche Übernahme nach erfolgter Planfeststellung).

Grundlage der Darstellung:

Kulturamt Simmern „Renaturierung des Appelbaches und Polder Planig“, vorläufige Gebietsabgrenzung. (Schreiben vom 26.08.99).

FNP

Nachrichtliche Übernahme der Hochwasserlinie;
Darstellung des Polders Planig als „geplant“

SOLELEITUNGEN

Heilquellen und Soleförderung werden im Kurgebiet betrieben; insbesondere im Bereich Roseninsel, Salinental und Theodorshalle (vgl. Karte der Kurmittel-Produktions GmbH + Co, Bad Kreuznach vom 10.12.`98 bzw. Angaben der Stadtwerke).

Heilquellen-Schutzgebiete bestehen nicht.

Solequellen sind lt. Schreiben der Kurmittel-Produktions-GmbH vom 17.02.2000 im FNP nachrichtlich zu übernehmen:

- Inselbäderquelle
- Karlshaller Bäderquelle
- Beustquelle
- Quelle am Gradierwerk 3
- Theodorshaller Brunnen
- Hauptbrunnen
- Quelle 5

Solehochbehälter:

- Theodorshalle

FNP

Darstellung der Solequellen und –behälter als nachrichtliche Übernahme

WINDENERGIEANLAGEN

Zunächst wurden 6 potenzielle Standorte, die aufgrund der Windhöffigkeit prinzipielle Standorteignung aufweisen (Angaben des dt. Wetterdienstes vom August 1998), anhand bestimmter Prüfkriterien auf ihre weitere Eignung für WKA untersucht.

Seit Beginn der Fortschreibung des FNP (1998) haben sich die Anforderungen an Standorte für WKA stark gewandelt: die Anlagen arbeiten durch größere Nabenhöhen und geringere Reibungsverluste effektiver, so dass auch bisher als suboptimal eingestufte Bedingungen jetzt zum Betrieb von WKA wirtschaftlich ausreichend sind. Die Windhöffigkeit ist als Kriterium von untergeordneter Bedeutung.

Diese Problematik stellt sich in ähnlicher Weise auch für den derzeit in Aufstellung befindlichen FNP der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach-Land.

Die Untere Landesplanungsbehörde hat dazu eine flächendeckende Standortuntersuchung durchgeführt, die sowohl das Stadtgebiet Bad Kreuznach als auch das Gebiet der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach-Land umfasst. Dabei wurden alle Flächen mit ausschließender Wirkung grafisch überlagert und in einer Ergebniskarte dargestellt. Auf diese Weise werden Flächen heraus gefiltert, die grundsätzlich für WKA in Frage kommen. An die Größe der Flächen wird dabei die Anforderung gestellt, dass sie ausreichend bemessen sein muss für den Betrieb von mindestens 3 Anlagen.

Im Stadtgebiet Bad Kreuznach wurden zwei Flächen festgestellt, die jeweils sowohl zur Kreuznacher Gemarkung als auch zu angrenzenden Gemeinden gehören.

Die ausschließenden Flächenmerkmale (Abstände, Schutzflächen) wurden aus den derzeit gültigen Richtlinien hergeleitet (1. Technischer Bereich, 2. Natur- und Umweltschutz /Landespflge, 3. Vorgaben der Regionalplanung). Die Landschaftsschutzgebiete sind in der Karte nicht erfasst, da die Aussagen zu deren ausschließender Wirkung bisher unterschiedlich sind.

Die Standorte, die nunmehr als geeignet einzustufen sind, bedürfen der vertiefenden Prüfung durch die Landespflegebehörde. Diese Prüfung wird voraussichtlich 2005 abgeschlossen sein.

Um den Flächennutzungsplan der Stadt Bad Kreuznach dennoch zügig zur Genehmigung zu bringen, wird der Teilbereich „Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen“ als

Inhaltlicher Teilbereich II

von den übrigen Aussagen des Flächennutzungsplans getrennt und in einer späteren Teilfortschreibung zur Genehmigung vorgelegt.

Grundlage der Darstellung wird eine regional abgestimmte Lösung sein, die in einem Planungsverbund zwischen der Stadt Bad Kreuznach und der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach-Land erarbeitet wird.

Die von der RWE betriebene Richtfunkstrecke (Funkfeld Nr. 54 RV) ist lt. Schreiben der Starkstrom-Anlagen-Gesellschaft (SAG) vom 07.12.`99 in einem Schutzstreifen von 100 m beidseitig von Windparkanlagen freizuhalten. Die Strecke liegt außerhalb möglicher Standorte (vgl. Kapitel 4.6 „Strom“).

ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Ein Altlastenkataster für das Stadtgebiet Bad Kreuznach liegt gemäß Schreiben der Bezirksregierung Koblenz vom 17.06.98 nicht vor.

Die kartierten Altlastenverdachtsflächen (Stand 06./98) werden nicht im FNP dargestellt.

Begründung:

Die Altlastenverdachtsflächen sind noch nicht geprüft hinsichtlich der Beschaffenheit der vermuteten Altablagerungen. Einige Kategorien unterliegen dem Datenschutz. Über die Notwendigkeit der Darstellung im FNP besteht Klärungsbedarf. Dies gilt auch für Verdachtsflächen in neu ausgewiesene W-Flächen (2).

Über Altablagerungen auf Konversionsflächen gibt es zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Vorentwurfs zum FNP Informationen über bereits erfolgte Sanierungen, gegenwärtig durchgeführte Sanierungen sowie Angaben zu folgenden Verdachtsflächen:

- Rose Barracks (Fuhrpark): Ölkontaminationen
- Flugplatz: Verdacht auf Ölkontamination
- Rheingrafenstein (ehem. Air Force-Anlage): Verdacht auf Ölkontamination.
- Hospital: Ölkontamination am Ölabschneider der Tankstelle; ölkontaminierter Boden im Bereich des ehem. Mineralöllagers (ohne Grundwassergefährdung).
- Marshall-Kaserne: Ölkontamination im Bereich des Treibstofflagers.

Die Sanierung von Kontaminationen auf Konversionsflächen vor der Umnutzung bzw. Neubebauung ist sicher zu stellen.

4.7 KONVERSION

AUSGANGSLAGE

Im Februar 2000 wurde die Entscheidung der amerikanischen Standortverwaltung bekannt gegeben, den Militärstützpunkt Bad Kreuznach aufzugeben.

Die vollständige Aufgabe (lt. Zielvorgabe der Standortverwaltung: im Stadtgebiet bis Dezember 2001) wurde im Bearbeitungszeitraum dieses FNP abgeschlossen.

Freigegeben werden ca. 83,6 ha Fläche, die in mehreren Teilflächen innerhalb des bebauten Stadtgebiets liegen sowie ca. 82,1 ha auf dem Kuhberg (80,6 ha zuzügl. 1,5 ha Fernmeldeanlage).

4.7.1 SCHWERPUNKTE KÜNFTIGER NUTZUNG

In nahezu allen Nutzungsbereichen stehen künftig neue innerstädtische Flächen zur Verfügung, die auf die umgebenden Bereiche entlastend wirken können, neue Standortperspektiven eröffnen und den Flächenverbrauch in der umgebenden Landschaft begrenzen helfen.

Die im Stadtgebiet verteilten Konversionsflächen lassen sich aufgrund ihrer Lage in Nutzungsschwerpunkte gliedern. Hinweise auf künftige Nutzungen wurden in den voranstehenden Kapiteln themenbezogen beschrieben. Die räumlich angrenzenden Nutzungen sind ein weiteres Kriterium für die künftigen Integrationen der Flächen in die vorhandenen Strukturen.

FLÄCHEN IM GEWERBEGEBIET:

„Marshall-Kaserne“ 20,64ha¹
„Airfield „ 7,27 ha

Beide Flächen sind Arrondierungsflächen zum Gewerbegebiet, das damit zu einer in sich geschlossenen Einheit zusammenwächst.

Die weitere Nutzung als Hubschrauberlandeplatz ist nicht vorgesehen. Der militärische Bauschutzbereich gilt für die Dauer des laufenden Verfahrens und ist nach dessen Abschluss aufzuheben.

¹ Gewerbeflächen

Marshall-Kaserne	20,64 ha	lt. Standortverwaltung 11/98
	20,52 ha	lt. Landtag Rheinland-Pfalz 11/2864
Flugplatz	7,27 ha	lt. Standortverwaltung 11/98
11,63 ha/	8,63 ha	lt. Landtag Rheinland-Pfalz 11/2864
Übungsgel. Rheingrafenstein	80,6 ha	
Fernmeldeanlage Auf dem Kuhberg	<u>1,5 ha</u>	
	82,1 ha	lt. Landtag Rheinland Pfalz, Drucksache 11/2864

Es werden die Flächenangaben der Standortverwaltung verwendet für Marshall-Kaserne, Flugplatz, Hospital, Rose Barracks, Kuhberg. Für die Wohnsiedlungen werden die differenzierten Flächenangaben des Landtags verwendet, Abweichung ca. 0,3 ha.

FLÄCHEN IM KUR-/ ERHOLUNGSBEREICH**Hospital**8,09 ha¹⁾

Durch die Nähe zum Kurbereich bzw. die Lage innerhalb der Zone öffentlicher Einrichtungen eignet sich die Fläche für Sondernutzungen, z.B. Bildungseinrichtungen ebenso wie für anspruchsvolle Wohnformen. Vorgesehen ist Wohnbaufläche mit der Zielvorgabe einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung im nördlichen Teil.

Die künftige Erschließung dieses Geländes ermöglicht die Arrondierung am Emil-Jakob-Weg, die bisher an topografisch bedingten Erschwernissen der Ver- und Entsorgung scheiterte.

ZENTRUMSNAHE FLÄCHE**„Rose Barracks“**17,80 ha²⁾

Die bebaute Fläche weist Standortvorteile auf, die für eine zentrale Nutzung sprechen:

- die Lage zwischen Wohnbauflächen im Süden und Südosten, gemischten Bauflächen entlang der Alzeyer Straße,
- die noch günstige Entfernung zum Stadtzentrum,
- der Gebäudebestand mit stadtbildprägender Wirkung (Denkmalschutz) und öffentlichem Charakter.

Sie eignet sich z.B. als zentraler Verwaltungsstandort oder für Sondernutzungen aus dem Bereich Bildung/Forschung.

Die angrenzenden Sportflächen sind als zusammenhängende Freifläche innerhalb der umgebenden Wohnbebauung zu erhalten und für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die Fläche einschließlich der zugehörigen Hallen und Infrastruktureinrichtungen eignet sich als zentraler Standort für Hallensport ebenso wie für Sport- und Grünflächen des Breitensports und/oder ein Ganzjahresbad.

Die Fläche ist eingebunden in das Konzept innerstädtischer Grünverbindungen. Die Ausweisung als Grünfläche dokumentiert den Willen der Stadt, die Fläche als Freibereich zu erhalten.

¹⁾ Hospital 8,09 ha lt. Standortverwaltung 11./98

8,19 ha lt. Landtag Rheinland-Pfalz 11/2864 (incl. Parkplatz u. Wohnsiedlung)

²⁾ Rose Barracks 17,8 ha lt. Standortverwaltung 11./98

17,9 ha lt. Landtag Rheinland-Pfalz 11/2864 (incl. Kfz-Depot)

WOHNSIEDLUNGEN

„Family Housing“

♦ Alzeyer Straße	9,6 ha
♦ Steubenstraße	10,1 ha
♦ Rheinstraße	0,9 ha
♦ Pfalzstraße	1,2 ha
♦ Mannheimer Straße	8,0 ha

	29,8 ha ¹⁾

In dieser Fläche sind Schule und Kindergarten, Einkaufszentrum, Jugendzentrum und Offiziersheim sowie Sportanlagen und Spielplätze enthalten.

Wohnbaufläche ohne Gemeinbedarf: ca. 24 ha
 Zahl der Wohnungen (lt. Presse vom 05.10.99): 671
 Dichte 671 Wohnungen : 24 ha 27,1 WE/ha
 bei Ø 2 EW/WE ca. 55 EW/ha

Die Freigabe der amerikanischen Flächen verändert die ursprüngliche Aufgabenstellung für den FNP.

Von den Veränderungen werden die Ortsteile in geringerem Maße betroffen sein als die Kernstadt. Dort entspricht die Größe der potentiellen Wohnbauflächen aus der Konversion etwa dem Gebiet „Ober dem Tilgesbrunnen“, das seit langem projektiert ist, oder ca. 40 % der insgesamt zur Neuausweisung vorgesehenen Fläche.

Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt gibt es auf mehreren Ebenen:

- direkt durch Wohnungen, die neu auf den Markt kommen,
- indirekt durch freiwerdende Wohnungen, die privat an amerikanische Familien vermietet waren.

Unabhängig vom FNP werden Konzepte zur Vermarktung der amerikanischen Wohnungen zu entwickeln sein. Es ist bekannt, dass die Nachfrage nach Geschosswohnungen in KH nur gering ist, so dass Modellprojekte erforderlich sind zur Umgestaltung der Geschosswohnungen in attraktivere Wohnungsangebote. Die Wohnungsmarktanalyse wird hier hilfreich sein.

Aus städtebaulicher Sicht ist es für die Wohngebiete im Südosten der Stadt eine große Chance, die seither amerikanischen Flächen einzubeziehen.

Die amerikanischen Wohnsiedlungen verfügen über einen hohen Anteil an Grünflächen und sozialer Infrastruktur.

Die mittlere Wohndichte von ca. 27 WE/ha entspricht der Dichte in den Wohngebieten westlich der Mannheimer Straße, die zu den beliebtesten in Bad Kreuznach gehören.

¹⁾ Wohnsiedlungen 29,5 ha lt. Standortverwaltung 11/98
 29,8 ha lt. Landtag Rheinland-Pfalz 11/2864
 (incl. Schule u. Einkaufszentrum)

Andererseits grenzen unterschiedliche Gebiete mit hoher Baudichte oder einseitiger Sozialstruktur an: Unter dem Tilgesbrunnen, Richard-Wagner-Straße, Hohe Bell und Kleinsiedlungsgebiete wie Ellenfeld oder Herlesweiden.

Unter Ausnutzung der vorhandenen Qualitäten kann die Öffnung der bisher abgeschirmten Wohnsiedlungen ergänzend und entlastend auf den gesamten Wohnbezirk Südost wirken, z.B. durch

- Neugliederung der Schulbezirke
- Vernetzung von Grün- und Freizeitbereichen mit dem übrigen Stadtgebiet

PLANUNGSHINWEIS

Die Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ ist als Chance für die Entwicklung und Aufwertung im Stadtgebiet Südost zu betrachten.

FLÄCHE IM AUßENBEREICH

„Kuhberg / Rheingrafenstein“

Das bestehende Naherholungsgebiet soll auf Teilflächen des ehemaligen militärischen Schutzgebiets unter Nutzung bereits vorhandener Freizeiteinrichtungen erweitert werden (vgl. Kap. 4.3.1 „Stadtnahe Erholungsbereiche“).

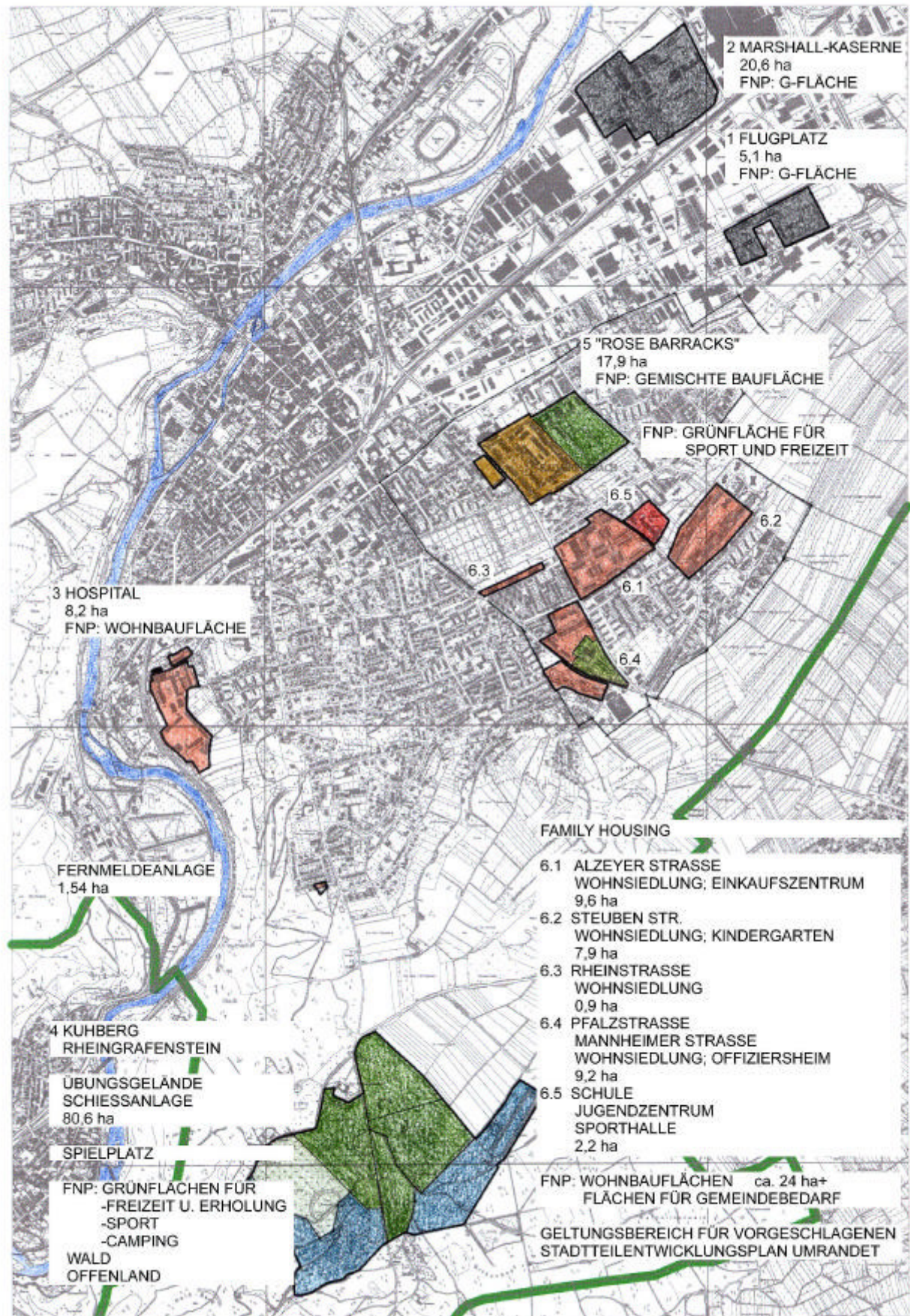
Die Flächendarstellung erfolgt in einer späteren Teilfortschreibung.

FNP

		Darstellung im FNP
Marshall-Kaserne	20,6 ha	Gewerbefläche
Airfield	7,3 ha	Gewerbefläche (s. Anlage)
Hospital	8,1 ha	Wohnbaufläche
Rose Barracks	17,8 ha	Gemischte Baufläche Grünflächen: Sportanlagen
Family Housing	29,8 ha	Wohnbaufläche Flächen für Gemeinbedarf: Schule, Kindergarten, Jugendeinrichtung; Grünflächen: Spielplatz, Sportanlagen, öffentliche Grünflächen

	83,6 ha	
Kuhberg/ Rheingrafenstein	82,1 ha	Räumlicher Teilbereich II gesondertes Verfahren

KONVERSIONSFLÄCHEN



4.8 ZUSAMMENFASSUNG

4.8.1 KONZEPTION

In der Konzeption des FNP werden die vorhandenen Gegebenheiten und die langfristigen Zielvorstellungen zusammengeführt. Diese Zusammenfassung stellt die Kernaussagen des Konzepts vor, die in den einzelnen Kapiteln aus unterschiedlichen Blickwinkeln hergeleitet wurden. Dabei wird die Abfolge der Gliederung teilweise aufgegeben.

PRÄMISSEN FÜR DIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- ♦ Die Ausweisung neuer Bauflächen erfolgt zurückhaltend, um den Flächenverbrauch zu begrenzen:
 - In jedem Ortsteil wird eine neue Wohnfläche ausgewiesen.
 - In der Kernstadt wird eine zusammenhängende Baufläche (Tilgesbrunnen) ausgewiesen sowie kleinere Flächen aus Arrondierungen und Umwidmungen.
 - Die aus Konversion freigewordenen Flächen sind vorrangig zu besiedeln.

Ziel ist, die Wohnentwicklung über den Eigenbedarf hinaus zu fördern. Der Umfang der Wohnbauflächen ist auf die Kapazität der vorhandenen bzw. geringfügig zu erweiternden Infrastruktur abzustimmen. Damit ist trotz der restriktiven Vorgabe ein Planungsspielraum gegeben, der stufenweise regelbar ist.

- ♦ Die besonderen Qualitäten des Stadtgrundrisses sind zu erhalten und weiterzuentwickeln, z. B.
 - direkter Übergang aus den Wohngebieten in die Landschaft
 - kompakte Gewerbefläche
 - Zentrumsnutzungen in der (erweiterten) Innenstadt
 - Nahe-Achse und Kurgebiet als Rückgrat der Stadt
 - klar definierte Siedlungsgrenze, klare Grenze zum Außenbereich
- ♦ Die Ortsteile sind als räumliche und soziale Einheit zu stärken
 - durch Siedlungszäsuren
 - durch Weiterentwicklung der charakteristischen Siedlungsstrukturen
 - durch auf den jeweiligen Ortsteil abgestimmte Infrastrukturausstattung
 - durch Begrenzen der Bebauung im Außenbereich auf landwirtschaftliche Nutzung
- ♦ An geeigneten Standorten sind Flächen für Infrastruktureinrichtungen zu sichern.

SCHWERPUNKTE KÜNFTIGER STADTENTWICKLUNG

- ♦ KONVERSION
Die aus Konversion freigewordenen Flächen sind in die Ziele der Stadtentwicklung einzubinden und vorrangig einer neuen Nutzung zuzuführen.
 - Die Nutzung von Marshall-Kaserne und Flugplatz führt die Gewerbeflächen räumlich zusammen zu einer kompakten Einheit.

- Die öffentliche Nutzung (Verwaltung/Bildung) des Gebäudebestandes „Rose Barracks“ wertet diesen zentrumsnahen Bereich auf und bindet ihn an die Innenstadt an.
- Die öffentliche Nutzung der angrenzenden Grünflächen ist ein wesentlicher Faktor für die Entwicklung im Stadtgebiet Südost.
- Die Integration der Wohngebiete „Family Housing“ ermöglicht durch gestalterische Maßnahmen und Ausbau der sozialen Infrastruktur eine Steigerung der Wohnqualität im Stadtgebiet Südost.

Die Nutzungsmöglichkeiten für Konversionsflächen sind in der „Rahmenplanung Konversion“ vertiefend beschrieben.

♦ FREIZEIT UND ERHOLUNG

Für den Bereich Sport, Freizeit und Erholung wird ein abgestuftes System von Sportstätten und Sportgelegenheiten erarbeitet, das das Stadtgebiet überzieht und in das Netz der Grünverbindungen eingebunden ist.

- Nahe-Achse
- Zentrale Standorte: Salinental, Pfingstwiese, Rose Barracks
- Dezentrale Standorte
- Bereiche für Naherholung: Ippesheim, Kuhberg.

Wesentlicher Faktor ist das flächendeckende, wohnungsnahe Angebot für sportliche und sonstige Freizeitaktivitäten sowie gut erreichbare Erholungsmöglichkeiten innerhalb der Wohngebiete.

Dieses System ist im „Sondergutachten Sport-Freizeit“ vertiefend erarbeitet.

♦ GRÜNVERBINDUNGEN

Innerstädtische „grüne Achsen“ verbinden zentrale öffentliche Einrichtungen, Grünflächen und besondere Freizeiteinrichtungen miteinander. Sie stellen begrünte, verkehrsberuhigt gestaltete oder verkehrsfreie Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer her. Sie verbessern die Erreichbarkeit aller Einrichtungen und der Nahe-Achse aus den Wohngebieten, sie gliedern und durchgrünen das Gewerbegebiet und haben darüber hinaus klimatische Funktion. Sie sind angebunden an die Wege im Außenbereich: Waldwege, Weinbergswerge, Reit- und Wanderwege bis in die Naherholungsgebiete.

Die Darstellung der Grünverbindungen ist die Zielvorgabe für die Entwicklung der Freiflächen.

♦ GEWERBE

Langfristig angelegte Standortentscheidungen zu gewerblichen und M-Flächen entwickeln vorhandene Qualitäten des Stadtgrundrisses weiter. Ziele sind:

- Die Arrondierung der G-Flächen zu einer kompakten Fläche mit guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Darin enthalten sind die G-Flächen aus der Konversion und die Neuausweisung von ca. 18 ha Gewerbefläche am südöstlichen Rand (P 7).
- Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel an möglichst innenstadtnahen Standorten (SO-Gebiete),

- Die strukturelle Verknüpfung der Innenstadt mit den SO- und Gewerbegebieten. Voraussetzung dafür ist die Umwidmung von Flächen östlich der Bahn in M-Flächen und deren Einbindung in den innenstadtnahen Gürtel aus Verwaltung und Dienstleistung. Damit wird die Zonierung der Flächen von der Innenstadt über SO-Gebiete bis in die Gewerbegebiete mit unterschiedlichen gestalterischen und strukturellen Möglichkeiten erreicht.

Für die Achse Bosenheimer Straße und die angrenzenden Gebiete wird die Erarbeitung eines vertiefenden Gestaltungsplanes empfohlen.

♦ LANDSCHAFTSPLAN

Gemäß LEP III liegt das nördliche Stadtgebiet in einem regionalen Grünzug; die Naheachse ist Schwerpunkt für den Freiraumschutz.

Der Landschaftsplan untersucht und bewertet Qualitäten des Bodens und des Klimas, der Gewässer, der Vegetation und der Erholungsfunktion. Auf dieser Grundlage erarbeitet er die Ziele für die Stadtentwicklung. Die Ziele resultieren aus der Tragfähigkeit des Naturhaushalts und der Landschaft. Je nach landschaftlichen und naturräumlichen Gegebenheiten werden für Bereiche des Stadtgebiets Leitbilder entwickelt, die in künftige Planungen eingebunden werden sollen:

Waldbereiche, Steilhänge, Weinbergslandschaft, Fluss- und Bachläufe mit Auenbereichen, Feldfluren sowie bebaute Bereiche mit in Qualität und Umfang unterschiedlicher Durchgrünung. Die Integration des Landschaftsplanes in den FNP ist erfolgt; die Umsetzung seiner Ziele ist Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung.

RÄUMLICHE UND THEMATISCHE SCHWERPUNKTE

Durch die Eingrenzung von Planungsschwerpunkten aus unterschiedlichen Blickwinkeln ergeben sich räumliche Kernbereiche und Schlüsselmaßnahmen:

- Stadtgebiet Südost mit Konversionsflächen und Baugebiet „Ober dem Tilgesbrunnen“:
erhöhte Wohnqualität durch Arrondierung, Infrastruktur und Freiflächengestaltung
- Pariser Viertel und Gebiete östlich der Bahn:
Umstrukturierung und Anbindung an die Innenstadt
- Konzeption Bosenheimer Straße:
Zonierung, Gestaltung als Rückgrat im Gewerbegebiet
- Nahe-Achse, Bereich Pfingstwiese/Brückes:
Ausbau zum zentralen Freizeitbereich, Gestaltung des Umfeldes
- Ellerbach-Achse:
bachbegleitende Grünachse aus dem Kur- und Kulturbereich hinaus in die Landschaft
- Naherholungsgebiete Ippesheim und Kuhberg:
unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte entsprechend der charakteristischen Landschaftsmerkmale

Vertiefende gestalterische Hinweise, z.B. zur Ausgestaltung der Stadtränder, der Stadteingänge, Blickachsen sowie Vorschläge zu Einzelmaßnahmen sind über Entwicklungspläne bzw. über die Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes zu erhalten.

4.8.2 HINWEISE FÜR DIE BAULEITPLANUNG

HINWEISE FÜR B-PLÄNE

Ausweisung von Dorfgebieten:

MD in Bosenheim / Ortskern
 in Ippesheim / Ortskern

Ausweisung von besonderen Wohngebieten:

WB Arbeiterwohnsiedlungen Bosenheimer Straße
 Wassersümpfchen
 Pariser Viertel

(Begründung s. Kapitel 4.2.4 „Ausweisung von Wohnbauflächen, Innerstädtische Gebiete“)

Die Zurückzonung des B-Plans 2/9 (M-Fläche) in landwirtschaftliche Fläche ist zu gegebener Zeit zu prüfen (Begründung s. Kapitel 4.2.4 „Ausweisung von Wohnbauflächen, Büttengeweg“).

Aus der Darstellung S-KUR im FNP können auf B-Plan-Ebene W-Flächen, M-Flächen sowie Gemeinbedarfs- und Grünflächen entwickelt werden. Die Zweckbestimmung „KUR“ gibt Hinweise auf die besondere Nutzungsstruktur und ggf. kurspezifische Sonderregelungen (z.B. Immissionen). Art und Maß der baulichen Nutzung sind in B-Plänen festzusetzen.

SIEDLUNGEN IM AUSSENBEREICH

Außerhalb der im Zusammenhang besiedelten Fläche des Stadtgebiets und der Ortsteile gibt es eine Reihe von kleinen Siedlungsflächen und Splittersiedlungen unterschiedlicher Nutzung.

Dazu gehören:

- landwirtschaftliche Betriebe als sogenannte „Vollaussiedlung“
- landschaftliche Betriebe als „Teilaussiedlung“ (Betriebe im Ortskern, Teile ausgelagert, z.B. Lagerhallen)
- sonstige Siedlungsflächen

Darstellung im FNP:

Die Vollaussiedlungen werden mit Symbol dargestellt, die übrigen Siedlungen im Außenbereich werden nicht dargestellt – sie sind Teil der landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Fläche und haben Bestandsschutz.

Damit wird das Planungsziel dokumentiert, keine der Siedlungsflächen (mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Betriebe im Außenbereich) zu erweitern, sondern Bauvorhaben künftig nur in den ausgewiesenen Bauflächen zuzulassen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 35 BauGB.

PLANUNGSHINWEIS

Es wird empfohlen, die Grenzen für „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ (Innenbereich) durch Satzung festzulegen.

Im FNP wird eine Grenze zwischen Innen- und Außenbereich definiert. Die außerhalb dieser Linie liegenden Siedlungsflächen sind im einzelnen auf ihren Status zu prüfen:

Kriterien zur Abgrenzung der Gebiete nach § 34/35 BauGB (gemäß Besprechung vom 08.06.1999 im Stadtplanungsamt).

Als Grenze des im Zusammenhang bebauten Bereichs gelten:
die Grenzen rechtskräftiger B-Pläne,
in Gebieten ohne B-Pläne die tatsächliche Siedlungsgrenze.

Darin eingeschlossen sind innerstädtische Grünbereiche wie

- Friedhöfe,
- Kleingartenanlagen,
- Sportflächen einschl. Pfingstwiese und Salinental,
- Parkanlagen einschl. Kurpark, Roseninsel, Schlosspark, Nachtigallenweg.

Nicht zum Innenbereich gehören:

- Waldflächen; auch dann nicht, wenn sie innerhalb von B-Plänen liegen:
 - 9/6
 - 9/7
 - 10/1aÄ
 - 10/1
 - 11/1Ä
- landwirtschaftliche Flächen innerhalb von B-Plänen, wenn diese B-Pläne nur zum Zweck der Trassenfestlegung von Verkehrswegen aufgestellt wurden:
 - 2/6
 - 3/3
- Grünflächen am Siedlungsrand, die laut B-Plan von Bebauung freizuhalten und zum Schutz und zur Pflege der Landschaft zu erhalten sind:
 - 13/6
- Die Sportanlagen Planig/Bosenheim und die „Fläche für Freizeit und Erholung“ Ippesheim bzw. Kuhberg werden als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Bebaute Bereiche oder Grünbereiche innerhalb von B-Plänen werden in den Innenbereich einbezogen, sobald der B-Plan Rechtskraft erlangt. Im FNP sind alle geplanten Bereiche bereits als Innenbereich dargestellt.

(Übersicht der „Siedlungen im Außenbereich“ s. Anlage).

4.8.3 AUFSTELLUNG ALLER NEUEN ODER GEÄNDERTEN FLÄCHENAUSWEISUNGEN

ÄNDERUNGEN AUFGRUND RECHTSKRÄFTIGER B-PLÄNE

Bezeichnung B-Plan	Inhalt der Änderung	Datum der rechtsgültigen Änderung
2/3.2	Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) innerhalb von Wohnbauflächen	22.02.92
B VII	Ausweisung von Wohnbaufläche anstelle landwirtschaftlicher Fläche bzw. gemischter Baufläche	
P 6	Reduzierung der Grünfläche zugunsten von Wohnbauflächen	07.03.90
P 8	Erweiterung der Wohnbauflächen	
P 10	Umwidmung von Grünflächen in Gemeinbedarfsflächen (Schule), teilweise gemischte Baufläche und Wohnbaufläche Erweiterung der Fläche für den Friedhof (statt landwirtschaftl. Fläche)	
1a/12	Parkhaus	16.01.85
1a/15	Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen (Kirche, Schule) Abgrenzung von Wohnbauflächen innerhalb gemischter Baufläche	04.11.93
1a/16	Ausweisung von Wohnfläche (Wassersümpfen) innerhalb gemischter Baufläche, Ausnahme des Parkhauses	14.06.93
1c/4	Ausweisung einer Teilfläche als gemischte Baufläche (Parkplatz) statt Wohnfläche	22.09.92
1c/5		21.12.83
2/9	Änderung und Erweiterung zu 2/6 Verkehrsanbindung Winzenheimer Str.	12.12.97
5/9	Änderung zu 5/7 Reduzierung der Grünfläche zugunsten Gewerbefläche Ausweisung eines Spielplatzes innerhalb der W-Fläche (Neuausweisung von Grünfläche ist geringer als Reduzierung)	21.01.93
9/2.2	Reduzierung von Grünfläche zugunsten von Wohnbaufläche neben Grundschule Kleiststr.	25.06.92
9/7.1	Reduzierung der Grünfläche (Parkanlage) zugunsten von W-Fläche Umwidmung der „Grünfläche in...Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“	09.11.95
9/8	Erweiterung Jugendherberge	
10/6	Ost-West-Trasse im Bereich Sporthalle-BBS	
11/2	Eingliederung des Schlossmuseums in die Grünfläche, Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche „Römische Villa“ um ein Teilstück (ehem. landwirtschaftl. Fläche) Herausnahme eines Teilgebietes als W-Fläche	22.08.90
13.1.Ä	Bedarfsfläche für Ausgrabungen	
13/6	Reduzierung der Grünfläche zugunsten von W-Fläche bzw. SO-Fläche (Behindertenwohnanlage)	

UMWIDMUNGEN

	Bisherige Ausweisung FNP 1982	Ausweisung FNP 2005
Marienwörth	Fläche für Versorgung (Gas-Station)	Gemeinbedarf: Klinik
THW-Gelände	Verwaltungseinrichtung	W
Studt-Gelände	Gewerbe	W
Lohrer Mühle		Abgrenzung W-Fläche geändert
Bosenheimer Straße/ Schwabenheimer Weg	Gewerbe	M (Teilflächen)
Brückes	Gewerbe	M (Teilflächen)
Pfingstwiese / Rotelay	Grünfläche	G (Teilflächen)
Planig-Süd	Gewerbe / Gärtnerei	LW
Planig	Sportplatz	M
Nahe-Aue	Grünfläche	LW
DGB-Schule	Gemeinbedarf	W
Wöllsteiner Straße Schwabenheimer Weg	Gewerbe	S (Einzelhandel) (Teilflächen)(

AUSWEISUNGEN WOHNBAUFLÄCHEN

Neuausweisungen

(B-PLAN)

Ober dem Tilgesbrunnen	5/10	14,4 ha
Winzenheim	W 7	4,8 ha
Ippesheim	I 2	3,1 ha
Planig	P 9	4,3 ha
Bosenheim	B VII	2,9 ha
Büttenweg	2/9.1	3,8 ha
Zwischensumme		33,3 ha

Reserven aus FNP'82:

Ober dem Tilgesbrunnen	5/10	12,5 ha
Hermannstraße		1,7 ha
Hüffelsheimer Straße	13/5.2	6,0 ha
Emil-Jakob-Weg (im Zusammenhang mit Konversionsfläche „Hospital“)		4,4 ha
Zwischensumme		24,6 ha

Flächen aus Umwidmungen:

Stadt-Gelände	5/1.3	3,3 ha
THW		2,4 ha
Zwischensumme		5,7 ha
Gesamt		63,6 ha

zuzüglich W-Flächen aus Konversion:

„Family Housing“	ca.	24,0 ha
„Hospital“	ca.	8,1 ha
	ca.	32,1 ha

NEUAUSWEISUNGEN GEWERBEFLÄCHEN

P7	18,0 ha
----	---------

NEUAUSWEISUNGEN GRÜNFLÄCHEN

- Fläche für Sport und Freizeit „Rose Barracks“ (Sport, Stadtteilpark..)
- Grünzug Winzenheimer Höhe (Parkanlage, Kleingärten, Sporteinrichtungen)
- Erweiterung Grünzug Tilgesbrunnen (Parkanlage, Spielplätze)
- Sportplatz Planig / Bosenheim
- Ippesheim: Fläche für Freizeit und Erholung

Spielplätze

- Innenstadt (nicht dargestellt)
- Ober dem Tilgesbrunnen
- Stadtgebiet Südost (Stadt-Gelände)
- Winzenheim: im Grünzug (alternativ: am Vereinsheim)
- Planig P 6

NEUAUSWEISUNGEN GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

(vgl. Tabelle „Orientierungswerte“)

Jugendeinrichtungen mit Freibereich

- Winzenheim: am Vereinsheim (alternativ W 7)
- Korellengarten/ Richard-Wagner-Straße
- Ober dem Tilgesbrunnen
- Youth Center (alternativ)

Kindergärten

- Planig Alte Schule
- Ober dem Tilgesbrunnen
- Amerikanischer Kindergarten Dürerstraße (alternativ)

Schulen

- Ober dem Tilgesbrunnen
- Elementary School (alternativ)

4.8.4 FLÄCHENBILANZ IM VERGLEICH ZU 1982

	2000 geplant	2000 gesamt	In %	1982 gesamt	In %
Wohnbaufläche incl. Konversion		503,7 ha			
davon geplant:					
♦ Tilgesbrunnen	26,9 ha				
♦ Winzenheim	4,8 ha				
♦ Ippesheim	3,1 ha				
♦ Planig	4,3 ha				
♦ Bosenheim	2,9 ha				
♦ Büttengeweg	3,8 ha				
♦ Hermannstraße	1,7 ha				
♦ Hüffelsheimer Straße	6,0 ha				
♦ Alzeier Straße (Studt)	3,3 ha				
♦ Rheingrafenstraße (THW)	2,4 ha				
♦ Emil-Jakob-Weg (außerhalb Hospital)	*)3,7 ha				
SUMME					
WOHNBAUFLÄCHE GEPLANT	62,9 ha				
Gemischte Bauflächen incl. Konversion		209,6 ha			
Gemeinbedarfsflächen incl. Konversion		74,3 ha			
Gewerbeflächen incl. Konversion		255,0 ha			
davon geplant:					
♦ P 7	ca. 18,0 ha				
Sonderbauflächen Kur		42,5 ha			
Sonderbauflächen Einzelhandel		17,6 ha			
Ver- und Entsorgung		9,4 ha			
SUMME BAUFLÄCHEN		1.112,1 ha	24,13%	795,0 ha	17,5 %
Straßenbaufläche		211,6 ha		337,0 ha	
Bahnanlagen		26,3 ha		48,0 ha	
SUMME VERKEHRSFLÄCHEN		237,9 ha	5,16%	385,0 ha	8,5 %
Öffentliche Grünfläche innerhalb der Siedlungsgrenze		176,2 ha		60,0 ha	
davon geplant:					
♦ Grünzug Winzenheimer Höhe	10,3 ha				
♦ Grünzug Tilgesbrunnen	13,4 ha				
♦ Rose Barracks	8,1 ha				
Öffentl. Grünflächen außerhalb der Siedlungsgrenze, geplant		52,0 ha			
♦ Freizeit und Erholung Ippesheim	7,8 ha				
♦ Freizeit, Camping, Sport Kuhberg	35,9 ha				
♦ Sportanlage Planig/Bosenheim	8,3 ha				
Flächen für die Landwirtschaft		2.118,0 ha		2.364,0 ha	
Flächen für Wald (incl. Ehrenfriedhof)		860,5 ha		852,0 ha	
Gewässer		51,8 ha		81,0 ha	
Sonstige Flächen		--		78,0 ha	
SUMME FREIFLÄCHEN		3.258,6 ha	70,71 %	3.435,0 ha	74 %
GESAMTSUMME = Gemarkungsfläche		4.608,7 ha	100,0 %	4.615,0 ha	100,0 %

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuordnung zu Flächenkategorien (1982) nur erschwert nachvollziehbar bzw. nur bedingt vergleichbar ist, so dass Ungenauigkeiten bestehen. Der Vergleich der Flächenentwicklung gibt aber Auskunft über die Tendenzen beim Flächenverbrauch

*)In Abstimmung mit dem Rahmenplan Konversion erfolgte eine Flächenänderung um 0,7 ha auf 3,7 ha (gegenüber 4,4 ha; vgl. S. 58, S. 63, S. 70, S. 142)

C ANHANG:

ABKÜRZUNGEN

TABELLEN

QUELLEN

ABKÜRZUNGEN

FNP	Flächennutzungsplan
B-PLÄNE	Bebauungspläne
LSP	Landschaftsplan
LEP	Landesentwicklungsplan
RRÖP	Regionaler Raumordnungsplan
BAUGB	Baugesetzbuch
BAUNVO	Baunutzungsverordnung
PLANZVO	Planzeichenverordnung
WE	Wohneinheiten
EW	Einwohner
M	gemischte Baufläche
G	Gewerbefläche
W	Wohnbaufläche
S	Sonderbaufläche
LSG	Landschaftsschutzgebiet
NSG	Naturschutzgebiet
WSG	Wasserschutzgebiet
STAWA	staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
RNN	Rhein-Nahe Naheverkehrsverbund
RWE	Rheinisch-Westfälische Elektrizitätsgesellschaft
RNK	RWE-Regionalversorgung Bad Kreuznach
EWR	Elektrizitätswerk Rheinhessen

TABELLEN

Siedlungen im Außenbereich
Stand 10./1999
Quellen: Landwirtschaftskammer Bad Kreuznach
Planungs- und Vermessungsamt

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur
Stand 11./1998
Quellen: Jugendamt
Sozialamt
Amt für Schulen und Verkehr
Grünflächenamt
Planungs- und Vermessungsamt
Statistischer Jahresbericht 1994 – 1996

SIEDLUNGEN IM AUSSENBEREICH

Bezeichnung / Lage	Nr. ¹⁾	Nutzung LW = Landwirtschaft	Voll -/ Teilaussiedlung ²⁾
Bosenheim			
VALENTINSHOF In der Langwiese Flurst. 6 + 7		LW/ Weinbau (im Bau)	LW / Weinbaubetrieb im Ortskern
An der Ruh Flurst. 2/1 2/2 190/2 395/2	-	Kfz-Betrieb	-
LAUERMANN An der Ruh Flurst. 1 190/1 395/1		Bauunternehmung (noch ohne Baugenehmigung)	-
Am Kreuzgarten Flurst. 157/1	-	Verkauf von Hof-Erzeugnissen Blumen- / Bioladen	Weinbaubetrieb im Ortskern
Auf der Heckwiese Flurst. 243 (Innenbereich)	-	Geräteschuppen für Weinbaubetrieb	Weinbaubetrieb im Ortskern
STUMM	-	Lagerhalle für Weinbau Hühnerhaltung	Weinbaubetrieb im Ortskern
ESPENSCHIED		Weinlager, Kelterhalle	Weinbaubetrieb im Ortskern
SEMUS	6	LW (Weinbau)	HE
Beisiegel	-	Lagerhalle u. Rinderhaltung	LW/ Weinbaubetrieb im Ortskern (Landgasthof)
MORITZ, BOSENHOF	4	LW, Pferdehaltung Gewerbliche Nutzung	NE
FRANZMANN, Rheingastr..	5	LW (Weinbau)	NE
MÜLLER	-	Lagerhalle (Bauvoranfrage)	
Ippesheim			
HENTSCHEL SCHLARPPMÜHLE		Wohnen, geplante Freizeitnutzung	
Planig			
ORTH, Biebelzheimer Str.	7	Weinbau	HE
ZEHRER, MAHLBORNER HOF	8	Weinbau	HE

¹⁾ entsprechende Kennzeichnung im FNP²⁾ grau unterlegt: Vollaussiedlung Landwirtschaftsbetriebe im Außenbereich)
teilweise grau: Teilaussiedlung (Betrieb im Ortskern, Teile ausgelagert)

HE: Haupterwerb

NE: Nebenerwerb

Quelle: Landwirtschaftskammer Bad Kreuznach

Stadtplanungsamt Bad Kreuznach 10/99

Bezeichnung / Lage	Nr. ¹⁾	Nutzung LW = Landwirtschaft	Voll -/ Teilaussiedlung ²⁾
Winzenheim			
MEINHARDT	-	ausgelagerte Halle: Flaschenlager, Geräte	Weinbaubetrieb im Ortskern
Butzbach	9	LW, <u>Pferde</u> (Zucht) + Weinbau	NE
WOHLFAHRT 1, NEUHOF	10	<u>Weinbau</u>	HE
WOHLFAHRT 2 (Innenbereich)	-	<u>Weinbau</u>	
GEFLÜGELZUCHTVEREIN	-	Vereinsheim Stallungen/ Volieren	
FELDMANN Am Lindel Flurstück 63/64	-	Gerätehalle	Weinbaubetrieb im Ortskern
Südl. Ortsrand Winzenheim (Bretzenheimer Str.)	-	Dienstleistung, Arztpraxis, Lagerhalle	-

Stadtgebiet			
Bereich Agnesienberg / Hühnerkopf			
SCHÜTZENHAUS (westl. Stadtgrenze nach Rüdesheim)		Vereinsgebäude, Gaststätte Landesleistungszentrum „Lohrer Mühle“	
LOHRERHOF		Wohnen, Pferdehaltung	
VALERIUS SANDHÜBEL	3	Wohnen, <u>Weinbau</u>	Flächen verpachtet
DEULA-LEHRANSTALT		LW – Schulungs- u. Internats- gebäude, Schulungshallen	
DÜSTERHAUS, HOF KAUZENBERG Hüffelsheimer Straße	12	Pferdehaltung, <u>Weinbau</u> , Pension, Gaststätte	HE
HERRENWALD/ HÜHNERKOPF		Vereinsheim, Hundedressurplatz	
HERRENWALD, LAMBERTSKOPF			
STADION KARLSHÖHE		3 WE (ehem. Hundedressurplatz)	
KAUZENBERG		Hotel, Seminare	
KAUZENBURG		Gastronomie, Seminare	
QUELLENHOF		Hotel, Gastronomie	-
SCHLOSSBERG		2 Wohngebäude	
nörtl. DEULA		1 Wohngebäude	

Bezeichnung / Lage	Nr. 1)	Nutzung LW = Landwirtschaft	Voll -/ Teilaussiedlung 2)
Stadtgebiet West/ Gräfenbach			
ANDRES GUTLEUTHOF	2	Weinbau	NE
LOHRER MÜHLE	-	Gartenbau	
Wahlsberg (zwischen B41 alt / neu)		3 Wohngebäude	

Stadtgebiet Süd			
Alzeyer Straße/ Rheingrafenwiese		Wohnen, Schausteller, Obdachlosenunterkünfte	
DESOI DARMSTÄDTER HOF	1	Weinbau	HE
TIERHEIM		Tierheim	
HOF RHEINGRAFENSTEIN		Wohnen, Gastronomie	
SCHLOSS RHEINGRAFENSTEIN		Wohnen, Gastronomie	
FORSTHAUS SPREITEL		Gastronomie	
WALDHEIM SPREITEL		Vereinsgebäude (Wanderclub Nahetal), Grillhütte, Gaststätte	
F.M.T. im südwestl. Stadtwald, Schanzenkopf		Fernmeldeturm	
STERNWARTE			

beantragt: Sendeturm des Südwest-Rundfunks auf dem Kuhberg (Info Stadtplanungsamt vom 05.10.99)

Stadtgebiet Nord			
Steinweg		Wohnhaus	-
ANHEUSER GUTSHOF STEINWEG (früher Weinbauschule)	11	Weinbau	HE
Finkenauer Breitenweg (oberhalb Wasserwerk / Kleingärten)		Lagerhallen	Weingut Salinenstraße
KLÄRANLAGE/ KOMPOSTWERK (GENSINGER STRASSE)		Kläranlage / Kompostwerk	-
STUMPF Winzenheimer Straße		Papier-/ Schreibwaren- großhandel, Büro, Lager	
REICHGRAF U. PLATTENBERG		Lagerhalle für Weingut/ - Kellerei	
B 41 ZWERCHGEWANN		Wohngebäude	

KULTURELLE EINRICHTUNGEN

	Darstellung im FNP
1. Stadtbibliothek, Kreuzstraße 69	
Kurhaus	
2. Schlossparkmuseum, Dessauer Straße 49	
3. Römerhalle/Römervilla, Hüffelsheimer Straße 11	

EINRICHTUNGEN DER VERWALTUNG

		Darstellung im FNP
GE	Amtsgericht, Landgericht, Staatsanwaltschaft, Ringstr. 79	
A	Arbeitsamt, Bosenheimer Straße	
A	Arbeitsamt, Victoriastraße 36	
BEH	Arbeitsgericht, Behördenhaus Wilhelmstraße 7-11	
THW	Bundesanstalt THW, Bosenheimer Straße 48	
FO	Bundesforstamt, Rheingrafenstraße 35	
DB	Deutsche Bahn AG, Europaplatz	
T	Deutsche Telekom, Brückes 2	
EICH	Eichamt/Eichdirektion, Steinkaut 3	
FIN	Finanzamt, Ringstraße 10	
GES	Gesundheitsamt, Ringstraße 4	
IHK	IHK, Hochstraße 5-7	
KAT	Katasteramt, Ringstraße 2	
KR	Kreisverwaltung, Salinenstraße 47	
LVA	LVA Rheinland-Pfalz, Europaplatz 3	
LK	Landwirtschaftskammer, Burglandstraße 7	
POL	Polizei, Ringstraße 3	
BEH	Staatsbauamt, Behördenhaus Wilhelmstraße 7-11	
STA	STAWA, Mannheimer Straße 69	
ST	Stadtverwaltung, Hochstraße 45, 46, 48; Victoriastraße 13	
SW	Stadtwerke, Kilianstraße 9 (Hallenbad)	
S+V	Straßen- und Verkehrsamt, Winzenheimer Straße 16	
TÜV	TÜV	
THW	THW, Rheingrafenstraße → Verlagerung	
ORD	Ordnungsamt, Eiermarkt 14	
SL	Schlachthof	
BAU	Bauhof, Heidemauer	
F	Feuerwehr, Gustav-Pfarrius-Straße 4	
F	Feuerwehr, Planig	

EINRICHTUNGEN DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR

Krankenhäuser *

		Darstellung im FNP
1.	Diakonie-Anstalten, Ringstraße 58-60	
2.	St. Marienwörth, Mühlenstraße 39	
	Rheuma-Heilbad AG:	
3.	Rheuma-Klinik, Dr. Alfons-Gamp-Straße 1-5	
4.	Prieger-Kurklinik, Kurhausstraße 21	
5.	Karl-Aschoff-Klinik, Kaiser-Wilhelm-Straße 9-11	
6.	Rheinlandpfalz-Klinik, Friedrichstraße 2	
7.	Victoriastift (Kinderklinik), Cecilienhöhe 1-3	
8.	St. Franziska-Stift (Psychosom. Fachklinik), Franziska-Puricelli-Straße 3	
9.	Nahetal-Klinik (Reha), Burgweg 14	
	Amerikanisches Militärhospital (wird aufgegeben)	
	Augusta-Sanatorium und Kurklinik, Kurhausstraße 18	
	Kursanatorium Dr. Schmieden, Dr. Karl-Aschoff-Straße 22	
	DRK-Tagesklinik, Salinenstraße 135	

* eigene Nummerierung

EINRICHTUNGEN DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR

Jugendeinrichtungen *

		Darstellung im FNP
J1	Jugendzentrum Thress`sche Mühle	
J2	Jugendcafé des Jugendgemeinschaftswerks, Mannheimer Str.	
J3	Jugendherberge	

geplant:

J4	Jugendeinrichtung im Vereinsheim am Sportplatz Winzenheim mit Freibereich	
J5	Jugendeinrichtung Richard-Wagner-Str./Ellenfeld mit Freibereich	
	Alternativ: künftige Nutzung Konversion Youth Center	
J6	Jugendeinrichtung „Ober dem Tilgesbrunnen“ mit Freibereich	

* eigene Nummerierung

EINRICHTUNGEN DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR

Einrichtungen für Senioren *

		Darstellung im FNP
A1	Alten- und Pflegeheim der Arbeiterwohlfahrt, Seniorenheim, Theodorshalle 22	
A2	Alten- und Pflegeheim „Haus Salinental“ I, II, Burgweg 8-10	
A3	Asklepios-Kurstift, Dr. Alfons-Gamp-Straße 4-6	
A4	Ev. Alten- und Pflegeheim, Philippstraße 12	
A5	Kath. Altenheim St. Joseph, Baumgartenstraße 25	
A6	Senioren-Domizil „Wohnsiedler“ GmbH, Theodorshalle 28	
A7	„Betreutes Wohnen“ (Seniorenwohnungen)	
A8	Seniorenclub, Stromberger Straße 1a	
A9	Altenwohnen, Matthäushof 4-10, (Casinogarten)	

Einrichtungen für Behinderte *

B1	DRK-Behindertenwohnheim	
B2	Hugo-Reich-Haus	
B3	Behindertenwohnungen Ellerbach	

Beratungsstellen / Sozialstationen *

S1	Caritas Sozialstation, Bahnstraße 26	
S2	Ev. Sozialstation, Mittlerer Flurweg 43b	
S3	ASB/DRK, Mannheimer Straße 243	

* eigene Nummerierung

EINRICHTUNGEN DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR

Kirchen*

evangelisch:

	Darstellung im FNP
1. Johannes-Gemeinde, Lessingstr. 14-16/M.-Grünwald-Str. 20	
2. Lukas-Gemeinde Winzenheim, Kirchstraße 5	
3. Matthäus-Gemeinde, Steinweg 14 / Hofgartenstraße 4.	
4. Paulus-Gemeinde, Kurhausstraße 6	
5. Kirchengemeinde Planig, Mainzer Straße 81	
6. Kirchengemeinde Bosenheim, Karl-Sack-Straße 2	
7. Ippesheim	

katholisch:

8. Hl. Kreuz, Wilhelmstraße 37	
9. St. Franziskus, Holbeinstraße 74	
10. St. Nikolaus, Poststraße 6	
11. St. Peter, Winzenheim, Kirchstraße 26	
12. St. Wolfgang, Breslauer Straße 2	
13. St. Gordianus, Planig, St.-Gordianus-Str. 1	

Kirchen ohne Gemeinde:

Diakonie	zu Diakonie
Altenheim St. Josef	Altenhm. St. Josef
Pfarrzentrum „Markus“	zu Johannes

* eigene Nummerierung

EINRICHTUNGEN DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR

Grünflächen

Kleingartenanlagen¹⁾:

		Darstellung im FNP
	Planig, Appelbach Nord	
	Planig, Appelbach Süd	
	Planig, Schule	
	Bosenheim, Ortsrand Nord	

1.	Agnesienberg	
2.	In der Lohr	
3.	Am Friedhof	
4.	Galgenberg	
5.	Martinsberg	
6.	Neue Märsch	
7.	Salinental (wird aufgegeben)	
8.	Schlachthof	
9.	Städterpfad	
10.	Städtische Wiese	
11.	Weyroth	

geplant:

	Im Grünzug Winzenheimer Höhe	
--	------------------------------	--

Parkanlagen:

	Schlosspark	
	Kurpark	
	Oranienpark	
	Roseninsel	
	Salinental	
	Casinogarten	
	Kirschsteinanlage	

geplant:

	Erweiterung Grünzug Tilgesbrunnen	
	Grünzug Winzenheimer Höhe ²⁾	
	Stadtteilpark „Rose Barracks“ ²⁾	

Friedhöfe:

	Hauptfriedhof	
	Winzenheim	
	Planig	
	Bosenheim	
	Ippenheim	
	Jüdischer Friedhof	
	Im Lohrer Wald: Ehrenfriedhof	

¹⁾ Nummerierung entsprechend Übersichtsplan Amt 67

²⁾ Im FNP ohne Symbol „Park“

EINRICHTUNGEN DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR

Spielplätze *

		Darstellung im FNP
1.	Rüdesheimer Straße / Wahlsberg	
2.	entfällt (nicht öffentlich)	
3.	Spelzgrund	
4.	Buß'sche Mühle	
5.	Casinogarten / Hofgartenstraße	
6.	Salinental	
7.	Roseninsel	
8.	Oranienpark	
9.	Rheinstraße / Herlesweiden	
10.	Humperdinckstraße / Orffstraße	
11.	Seitzstraße	
12.	entfällt (jetzt Schulgelände)	
13.	Brucknerstraße	
14.	Richard-Wagner-Straße	
15.	Raabestraße / Wilhelm-Busch-Straße	
16.	Tannenwäldchen / Franziska-Ruricelli-Straße	
17.	Nikolaus-Lenau-Straße	
18.	Kuhberg / Waldspielplatz	
19.	Bergstraße in Winzenheim	
20.	Bolzplatz Korellengarten (bisher keine Darstellung im B-Plan)	
21.	Erich-Heckel-Straße	
22.	Kilianstraße	
23.	Winzerkeller in Planig entfällt, neuer Spielplatz als Teil der Schule vorhanden	
24.	Dürerstraße / St. Franziskus	
25.	Auf dem Burgfrieden / Schul-/Jahngasse	
26.	Korellengarten (Grünzug)	
27.	Sportplatz Ippenheim	
28.	Appelbachallee in Planig	
29.	Danziger Straße / St. Wolfgang	
30.	Bosenheimer Straße 200 / Rolandsbogen	
31.	Liegnitzer Straße	
32.	Römerdorf / Jupiterstraße in Planig	
33.	Hackenheimer Straße in Bosenheim	
34.	Waldhilbersheimer Straß in Winzenheim	
35.	entfällt	
36.	(Ziffer reserviert für beabsichtigten Spielplatz Innenstadt, noch ohne Grundstück; keine Darstellung im FNP)	
37.	Pommernstraße in Winzenheim	
38.	Mittlerer Flurweg	

geplant:

	Innenstadt	
	Stadt-Gelände	
	Ober dem Tilgesbrunnen	
	Winzenheim W6 (Grünzug)	
	P6 (wird 2000 gebaut)	

* Nummerierung entsprechend Tabelle „Spielplätze in Bad Kreuznach“ Stand: Frühjahr '97;
nicht erfasst sind wohnungsbezogene Spielplätze in privater Trägerschaft.

EINRICHTUNGEN DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR

Kindergärten und Kinderhorte *

		Darstellung im FNP	
111.	Ev. Kindergarten (Matthäus), Hofgartenstraße 32		
112.	Kath. Kindergarten (St. Nikolaus), Mühlweg 5		
113.	Städt. Ilse-Staab-Kindergarten (Hort), Rosengarten 2		
115.	Kindergarten „Die Brücke“ (Christengem.), Brückes 40		
211.	Ev. Kindergarten (Paulus), Kurhausstraße 6		
212.	Städt. Kindergarten, Gensingener Straße 7		
221.	Kath. Kindergarten (St. Josef), Jungstraße		
222.	Städt. Kindergarten (Hort), Planiger Straße		
231.	Ev. Spiel- u. Lernstube (Hort), Tilgesbrunnen 29-35		Neubau für eine Gruppe beabsichtigt (25 Plätze)
232.	Kath. Kindergarten (St. Franziskus), Tilgesbrunnen		
233.	Städt. Kindergarten Steinkaut, (Hort), J.-Winckler-Str.		
234.	Diakonie-Kinderhaus „Arche“ (Hort), Ringstraße 58-60		
241.	Ev. Kindergarten (Johannes), Im Ellenfeld 38		Erweiterung um eine Gruppe beabsichtigt lt. Kita-Plan (25 Plätze)
251.	Kath. Kindergarten (St. Wolfgang), Danziger Str. 2		
252.	DRK-Kita „Lina Aschoff“, Karlshalle 6		
253.	Städt. Kindergarten, Mittlerer Flurweg 43		
311.	Kath. Kindergarten (St. Gordianus), Planig		
	Planig „Alte Schule“		
411.	Städt. Kindergarten, Elfelder Str. 5, Bosenheim		
611.	Städt. Kindergarten, Kendelstraße, Winzenheim		Erweiterung um eine Gruppe möglich (25 Plätze)
612.	Kath. Nanni-Staab-Kindergarten (St. Peter) Waldalgesheimer Str. 19, Winzenheim		
	Förderkindergarten Ellerbachstraße (Lebenshilfe für Geistigbehinderte e.V.)		

geplant:

	Ober dem Tilgesbrunnen		
	alternativ: Nutzung des amerikanischen Kindergartens		

* Nummerierung entsprechend Kindertagesstättenplan 1996 - 2000

EINRICHTUNGEN DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR

Schulen *

		Darstellung im FNP	
1.	Grundschule Hofgartenstraße A Hofgartenstraße 14 B Hofgartenstraße 70 (mit 1 Vorschulklasse)		
2.	Grundschule Ringstraße 112		
	Auslagerung Planiger Straße 4 Auslagerung Biebelzheimer Straße 2, Planig („Alte Schule“)		(Aufgabe geplant) Nutzung als Kindergarten
3.	Grundschule Kleiststraße		
4.	Grundschule Planig, Am Winzerkeller 2		
5.	Auslagerung Bosenheim, Hackenheimer Straße 2 (zu Planig)		
6.	Grundschule Winzenheim, Lindelstraße 10		
7.	Hauptschule Ringstraße 112		
8.	Hauptschule am Römerkastell, Heidenmauer		
9.	Realschule Heidenmauer		
10.	Gymnasium „Am Römerkastell“, Heidenmauer		
11.	Lina-Hilger-Gymnasium, Gustav-Pfarrius-Straße 11		
12.	Gymnasium „An der Stadtmauer“, Hospitalgasse 6		
13.	Berufsbildende Schule (Gewerbe- u. Hauswirtschaft/Sozialpflege), Ringstraße 49		
14.	Berufsbildende Schule (Wirtschaft), Rheingrafenstraße 20		
15.	Berufsbildende Schule (Landwirtschaft) Rüdesheimer Straße 60		
16.	Deutsche Lehranstalt für Agrartechnik (Deula) Hüffelsheimer Straße		
17./	Sonderschule für Lernbehinderte		
18.	Don-Bosco-Schule für geistig Behinderte, Ellerbachstraße		
19.	Sozialpflegerische Schulen der Diakonie-Anstalten Ringstraße 58-60		
20.	Krankenpflegeschule Marienwörth, Mühlenstraße 39		
21.	Bethesda Schule für körperlich- und geistig behinderte Kinder (Diakonie-Anstalten), Ringstraße 58-60		
	Principal Elementary School Richard-Wagner-Straße 5621		

geplant:

	Ober dem Tilgesbrunnen		
	alternativ: Nutzung der Elementary School		

* eigene Nummerierung

SPORTEINRICHTUNGEN

	Darstellung Im FNP
Bäder	
Salinental	
Bosenheim	
Crucenia-Thermen	
Bäderhaus, Kurhausstraße	
Hallenbad, Kilianstraße	

Sporthallen¹⁾	
Grundschule Hofgartenstraße 14	
Grundschule Hofgartenstraße 70	
Grundschule Kleiststraße	
Grundschule Ringstraße	
Grundschule Winzenheim	
Jakob-Kiefer-Halle	
Konrad-Frey-Halle	
Nahetalhalle Planig	
Sportraum Ippesheim	
Realschule Heidemauer	
Gymnasium Römerkastell	
Gymnasium Stadtmauer	
Lina-Hilger-Gymnasium	
BBS Ringstraße	
Sonderschule Ellerbachstraße	
Jahnhalle Hochstraße (Verein)	
Halle, Konrad-Frey-Straße (Verein)	
Gymnastikraum Winzenheim im Vereinsheim	
Theodor-Fliedner-Halle, Diakonie	
Halle Lebenshilfe	
Halle Franziskastift	

Sportplätze	
Friedrich-Moebus-Stadion	
Stadion Salinental	
Bosenheim	
Ippesheim	
Planig	
Winzenheim	
geplant:	
Sportanlage Planig/Bosenheim	
Sportbereich am Ellerbach	
Sportanlage „Rose Barracks“	

Tennisplätze²⁾	
Moebus-Stadion	
Salinental	
Planig	
geplant:	
Tennisplätze im Grünzug Winzenheim	

Schießstände²⁾	
Lohrer Wald	
Bosenheim	
L 236, Bogensportclub	

¹⁾ dargestellt werden Hallen in Trägerschaft von Stadt oder Kreis:

- Schulsporthallen in räumlicher Entfernung vom Schulgelände
- Mehrzweck-/Wettkampfhallen

²⁾ Einrichtungen für sonstige Sportarten werden nicht dargestellt

QUELLEN:

Brandstetter, K.D. u.a.
Lokale Agenda 21 in Bad Kreuznach
Abschlußbericht der Initiativgruppe Bad Kreuznach 1999

Björnsen Beratende Ingenieure
Freizeitgelände Ippenheim
Machbarkeitsstudie, Koblenz 1991

Deutscher Industrie- u. Handelstag (DIHT)
Neues Baurecht für den Handel, Bonn 1998

Fickert, H.; Fieseler, H.
Baunutzungsverordnung, Köln 1992

Gesellschaft für Markt- u. Absatzforschung mbH (GMA)
Die Stadt Bad Kreuznach als Standort für
Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk, 1991

Grunwald; Ranke
- Standortuntersuchung für die Ansiedlung eines Erlebnisbades
in Bad Kreuznach, Kaiserslautern 1996
- Strukturuntersuchung über die Auslastung der Infrastruktureinrichtungen
im Stadtteil Winzenheim, 1997

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Bodenwertkarte M 1:5000; Stand 12./1997

Heinz + Feier GmbH
Nahverkehrsplan Stadt Bad Kreuznach, Wiesbaden 1998

Landtag RLP
Militärisch genutzte Liegenschaften in Bad Kreuznach,
Drucksache 11/2864, mit Übersichtskarte.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren
Planungshilfen für die Bauleitplanung, 1999

Schaechterle, K; Siebrand, H.
Gesamtverkehrsplan Bad Kreuznach, Fortschreibung 1997 (Textteil)

Schöning, G; Borchard, K.
Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert, Stuttgart 1992

Stadt Bad Kreuznach
Statistischer Jahresbericht 1994-96

Stadt Bad Kreuznach
Information für Bürgerinnen und Bürger, 1997

Stadt Bad Kreuznach, Amt für Schulen, Kultur und Sport
Statistische Angaben über Grund- u. Hauptschulen der Stadt Bad Kreuznach
Stand 01.10.1999

Stadt Bad Kreuznach, Grünflächenamt
Sportpark Ost
Zusammenstellung der Entwicklung und der Grundlagen, 1997

Stadt Bad Kreuznach, Jugendamt
Kindertagesstättenplan 1996-2000; 1997

Stadt Bad Kreuznach, Liegenschaftsamt
Städtische Liegenschaften M 1:5000
Stand 06./1998

Stadt Bad Kreuznach, Planungs- und Vermessungsamt
Baulückenkarte M 1:5000
Stand 11./1998

Stadt Bad Kreuznach, Planungs- und Vermessungsamt
Konzept zur Regelung der Entwicklung des Einzelhandels; 1998

Stadt Bad Kreuznach, Sozialamt
Zwischenbericht „Sozialplanung in Bad Kreuznach“; 1998

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bad Ems

- „Wanderungen über die Gemeindegrenzen der Stadt Bad Kreuznach 1990-97“
Stand 1998
- „Regionale Bevölkerungsprognose 1996-2011“, Landkreis Bad Kreuznach
Stand 1998

Wasserwirtschaftsberatung Rheinland-Pfalz
Video „Unter Wasser“ (Modellversuche der TH Karlsruhe zum Hochwasserschutz) o. J.

Workshop Stadtmarketing; Ergebnisse und Perspektiven
Bad Kreuznach 1998

VORLIEGENDE PLANUNGEN

Staatskanzlei Rheinland-Pfalz (Hrsg.)

- Landesentwicklungsprogramm III Rheinland-Pfalz 1995

Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe

- Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 1986
- Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2000

Planergruppe Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell, Flörsheim

- Stadtentwicklungsplan 1991

Stadt Bad Kreuznach, Planungs- und Vermessungsamt

- Flächennutzungsplan 1982
- Erläuterungsbericht zum Freiflächennutzungsplan (1977)
- Grundlagen zum Flächennutzungsplan (1976)
- Grundlagenpläne zum Flächennutzungsplan 1982 (45 Teilpläne)
- Übersicht über Bebauungspläne, Stand 12./1999

Arbeitsgruppe „Kommunale Sportentwicklung“, Universität Mainz

Planergruppe Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell, Flörsheim, 2001

- Sondergutachten Sport/Freizeit

ISU (Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung):

- Rahmenplanung „Konversion“, Februar 2001
- Rahmenplanung „Kuhberg“, September 2001

Flächennutzungspläne der Nachbargemeinden

- Bad Münster am Stein-Ebernburg, Stand 04./1998
Teilplan Stadt Bad Münster a.St.
Teilplan Gemeinden Feilbingert, Traisen
- Verbandsgemeinde Bad Kreuznach
Biebelsheim
- Bretzenheim
Frei-Laubersheim
Hackenheim
- Langenlonsheim
Pfaffen-Schwabenheim
Pleisersheim
- Roxheim-Hargesheim
- Rüdesheim
Volxheim

GRUNDKARTEN

Landesvermessungsamt Koblenz

- Topographische Karte 1:25000, Stand 1995

Karte der Stadt Bad Kreuznach 1:10000

- Verkleinerung der Deutschen Grundkarte, M 1:5000 (DGK 5), Stand 1988/2000

Luftbilder (nicht entzerrt 1:5000)

ANLAGEN (Ordner 1)

PROTOKOLLE

01	Vorbereitungsgespräch	17.03.1998
02	Verwaltungsgespräch	28.04.1998
03	Sozial- und Jugendamt	14.05.1998
04	Wirtschaftsförderung	14.05.1998
05	Tiefbauamt	14.05.1998
06	Untere Landesplanungs-/Landschaftspflegebehörde	19.05.1998
07	Dezernentengespräch	08.06.1998
08	Tagung Naurod	18.06.1998
09	Untere Landesplanungsbehörde	08.07.1998
	Wirtschaftsförderung	16.09.1998
10 A	Sozial- und Jugendamt (Datenerhebung)	18.10.1998
10 B	Schulen und Kultur (Datenerhebung)	01.10.1998
11	Sport und Freizeit	19.11.1998
12	Industrie- und Handelskammer	19.01.1999
13	Regionalplanung	13.04.1999
14	Regionalplanung	18.05.1999
15	Exkursion Wiesbaden, Mainzer Straße	27.05.1999
16	Jour fixe (Wohnen)	06.07.1999
17	Jour fixe (Gewerbe)	07.09.1999
	Aktenvermerk zur Entwässerung Tilgesbrunnen	27.09.1999
18	Jour fixe (Landschaftsplan)	16.12.1999
19	Ergebnisse und Vereinbarungen zum Vorentwurf	
	Stadtvorstand / Fraktionsvorstand	17.05.2000
20	Jour fixe	

PLANUNGSVORGABEN

11/98

STELLUNGNAHMEN

Beurteilung der lt. Regionalplanung möglichen Windkraftstandorte	17.09.1998
Kriterien zur Standortwahl für Friedhofsneuanlage in Winzenheim	16.11.1998
Garage Fürstenhofplatz	03.12.1999
Sportanlage Planig-Bosenheim	23.11.1999

THEMATISCHE KARTEN

Altlastenverdachtsflächen
M 1:10.000, Stand 1992, zuletzt ergänzt am 17.06.1998
Quelle: Bezirksregierung Koblenz über Planungs- u. Vermessungsamt

Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland
Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz
Band 5.1 Stadt Bad Kreuznach; 1987
Plan M 1:5000

Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz
Abteilung Archäologische Denkmalpflege
Grabungsschutzgebiete in Bad Kreuznach (Kartenausschnitte)
Mitteilung vom 09.08.2000

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

VERKEHR: ÜBERÖRTLICHE STRASSEN

Boxleitner, Beratende Ingenieure Erläuterungen zur Machbarkeitsstudie „Umgehung Winzenheim“	Stand	12/00
Stadt Bad Kreuznach Bebauungsplan 4/5.2 Farbkopie ohne Maßstab	Stand	09/98
Stadtverwaltung Bad Kreuznach Verbindungsstraße zwischen Landfuhrbrücke und Bosenheimer Straße (Vorentwurf) M 1:500	Stand	03/99
Schaechterle, K.; Siebrand, H. Ost-West-Verbindungsstraße (Kohlenweg) M 1:1000	Stand	07./99
Kohns + Poppenhäger Westumgehung Hargesheim L 236, Planfeststellungsentwurf, Übersichtslageplan M 1:5000	Stand	09./93
Straßenneubauamt Umgehung Bad Kreuznach, Neubau der Übersichtskarte M 1:25 000B 41	Stand	04./93

VERKEHR: BAHNANLAGEN

Deutsche Bahn, Immobiliengesellschaft Mainz Nachrichtlich zu übernehmende Bahnverkehrsanlagen	Stand	03./00
---	-------	--------

STROMVERSORGUNG

- Elektrizitätswerk Rheinhessen 20 kV, Übersichtskarte M 1:25000	Stand 06./98
- RWE-RNK 20 kV, 110 kV, Übersichtspläne M 1: 5000; M 1:25000 Bestandspläne M 1:500	- dto -
- RWE-Energie, Essen, 110 kV, 220 kV, 380 kV	- dto. -
- Übersichtsplan M 1:25000; Lagepläne M 1:2000	- dto. -
- Starkstrom-Anlagen-Gesellschaft SAG: Richtfunkstrecke RWE-Energie	- dto. -

ORDNER 2

GASVERSORGUNG

- Stadtwerke GmbH: Gasversorgung, Pläne M 1:2000; 1: 5000; 1:10000, Stand 06./98
- Saar Ferngas: Übersichtsplan M 1:25000 - dto. -

WASSERVERSORGUNG

- Stadtwerke GmbH: Wasserversorgung; Pläne M 1:2000; 1:2500; 1:5000 Stand 06./98
- Ergänzende Unterlagen
Im Abwägungsmaterial „Offenlage“ unter TÖB 11 Stand 02/03

SOLEQUELLEN- UND LEITUNGEN

- -Stadtwerke GmbH: Sole Salinental; Übersichtsplan M 1:2500, Stand 02./00

WASSERSCHUTZGEBIETE

- Stadtwerke GmbH; Übersichtskarte M 1:10000, Stand 09./98

ABWASSER

- Stadt Bad Kreuznach, Tiefbauamt: Übersichtsplan Kanalisation M 1:5000 Stand 10./98
- Pecher, R.; Beratender Ingenieur für Siedlungswasserwirtschaft;
Abwasserbeseitigungskonzept M 1:10000, Stand 11./99

HOCHWASSERSCHUTZ

- Staatl. Amt für Wasser- u. Abfallwirtschaft Rheinland-Pfalz, Koblenz;
- Ing.-Büro Juhre + Boxleitner:
Neufestsetzung des gesetzl. Überschwemmungsbereichs Stand 11./98

WINDENERGIEANLAGEN

Stadtratsbeschluss 12/98
Stadtratsbeschluss 11/02

SENDEANLAGEN

Neuerrichtung eines Sendemastes, genehmigter Bauantrag vom 02.11.1999

Anlage zu „Sonderbaufläche Einzelhandel“

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat am 19.12.2003 den Beschluss gefasst, das am 15.07.1998 verabschiedete Einzelhandelskonzept fortzuschreiben. Ziel ist, geeignete Maßnahmen zu entwickeln, um vorhandenen Kaufkraftabfluss aus der Stadt zu reduzieren bzw. Kaufkraft zu binden. Insbesondere soll in Ergänzung zu den Zentrumsnutzungen großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden, um der in benachbarten Gemeinden ansässigen Konkurrenz entgegenzuwirken. Die Fortschreibung ist beauftragt.

Alle Versuche und Verhandlungen, weiteren großflächigen Einzelhandel (Lebensmittel) im SO-Gebiet „Schwabenheimer Weg“ oder der Innenstadt anzusiedeln, blieben bisher erfolglos. Die Stadt Bad Kreuznach hat nach dem vorläufigen Ergebnis der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens bereits eine Unterversorgung im Bereich Lebensmittel. Ein weiterer Rückgang der Branche ist zu erkennen. Im Interesse der Versorgung der Gesamtstadt wird eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel auf dem Gelände des ehemaligen amerikanischen Flugplatzes („Airfield“) dargestellt.

Der Standort („Airfield“) für eine Sonderbaufläche ist – auch durch die Sortimentsbeschränkung auf die Lebensmittelbranche - in den FNP integriert, wenn sichergestellt ist, dass die städtebaulichen Auswirkungen nicht zu Lasten der Innenstadt gehen.

Auszug aus dem Schreiben des Ministeriums des Inneren und für Sport vom 22.10.2004

Zunächst „...kollidiert die beabsichtigte Ansiedlung des Lebensmittelmarktes auf der Konversionsfläche des ehemaligen Airfield...mit dem städtebaulichen Integrationsgebot...“

Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu errichten... Der hier in Rede stehende Standort liegt...an der Peripherie der Stadt Bad Kreuznach und damit eindeutig in einer städtebaulich nicht integrierten Lage...

Für die im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Kreuznach und der im Parallelverfahren erfolgten Aufstellung des Bebauungsplans Nr 4/5.3 der Stadt Bad Kreuznach beabsichtigte Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes für Lebensmittel auf der Konversionsfläche des ehemaligen US-Flugplatzes zwischen Schwabenheimer Weg und Bosenheimer Straße wird gemäß § 8 Abs. 3 und § 10 Abs. 6 Landespflegegesetz (LPiG) vom 10. April 2003 (GVBl S. 41) die beantragte Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot des LEP III und des ROP R-N zugelassen.

Es muss jedoch sowohl aus raumordnerischer als auch aus städtebaulicher Sicht alles getan werden, damit die Innenstadt von Bad Kreuznach gerade im Bereich der innerstädtischen Leitsortimente stabil bleibt.

...Darüber hinaus ist durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen sicherzustellen, dass zum Schutz des zentralen innerstädtischen Einkaufsbereichs der Stadt über die im Flächennutzungsplan .. bereits dargestellten Sonderbauflächen Einzelhandel und den in diesem Entscheid zugelassenen Umfang hinaus keine weiteren Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten – auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit – zugelassen werden.“

D LANDSCHAFTSPLANERISCHE
 ENTWICKLUNGSKONZEPTION / LEITBILDER