Vectorworks Educational Version

BAULÜCKENSTRATEGIE

Mit Mut zur Lücke

Analyse

KH-Neustadt 2030

Warum Baulücken ein Problem für die Neustadt sind

Störung der städtebaulichen Ordnung

Eine Baulücke ist eine innerstädtische Fläche ohne bauliche Nutzung. Sie unterbricht den Bebauungszusammenhang, besitzt also ein städtebauliches Defizit und könnte theoretisch bebaut werden. In unserer Bestandsaufnahme sind sowohl klassische Baulücken ohne jegliche Nutzung erhoben worden, als auch Brachflächen mit einer Restnutzung sowie Gärten und Höfe, die den Bebauungszusammenhang unterbrechen. Des Weiteren wurden Flächen mit einer Bebauung erhoben, deren Maß der baulichen Nutzung noch nicht gänzlich ausgereizt sind und die somit ebenfalls die städtebauliche Ordnung stören.

Verwahrlosung ungenutzter Flächen

Mit einer Zweckentfremdung der eigentlich angemessenen Nutzung der Baulücke geht häufig eine Verwahrlosung einher. Viele Baulücken werden nicht gepflegt und schaden somit auch dem Umfeld. In der Gesamtheit kann es dazu führen, dass das gesamte Stadtbild darunter in Mitleidenschaft gezogen wird.

Ermöglichung unerwünschter Nutzungen

Brachliegende Flächen, auf welchen keine angemessene Nutzung vorhanden ist, laufen Gefahr, dass sie für störende und unangenehme Nutzungen entfremdet werden (z. B. illegale Müllablagerungen). Die Mehrheit der erhobenen Baulücken in der Neustadt sind Brachflächen mit einer Restnutzung, die häufig für den ruhenden Verkehr zweckentfremdet werden.

Vernachlässigung innerstädtischer Flächenpotenziale

Den Gemeinden wurde mit dem § 200 BauGB ein rechtliches Instrument an die Hand gegeben, das die Erstellung eines kommunalen Baulandkatasters vereinfacht. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sowie des bundesweiten 30-Hektar-Ziels zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme soll vor der Nutzung von Flächen im Außenbereich das innerstädtische Potenzial mobilisiert werden (Innen- vor Außenentwicklung).
Neben baulichen Nutzungen können in Baulücken auch Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität oder strukturierte Stellplatzflächen realisiert werden.

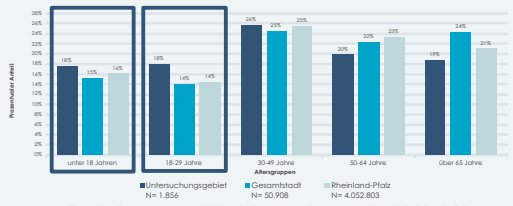
Einige Baulücken der Bad Kreuznacher Neustadt werden zur Müllablagerung oder als Parkflächen zweckentfremdet.

Zur Vorgehensweise

Bei einer ersten Vor-Ort-Begehung wurden die Baulücken erhoben, welche besonders ins Auge fallen. Hierunter fielen hauptsächlich die typischen Baulücken sowie Brachflächen. Im Zuge der Definierung der Baulandtypen wurde ersichtlich, dass es weiterer Kategorien bedarf. Auch Gärten und Höfe sowie mindergenutzte Grundstücke können den Bebauungszusammenhang unterbrechen und sind außerdem potenziell bebaubar. Bei einer zweiten Erhebung wurden daher noch weitere Flächen aufgenommen. Definitorisch sind daher 49 Flächen in der Neustadt Baulücken, von denen allerdings für elf Flächen aufgrund ihrer aktuellen Nutzung, sdfsgsihrem gepflegten Erscheinungsbild und/oder ihrer fehlenden städtebaulichen Dringlichkeit kein Handlungsbedarf besteht. Für die anderen 38 Flächen besteht ein niedriger, mittlerer oder hoher Handlungsbedarf. Des Weiteren sind für diese 38 Flächen Empfehlungen für ihre zukünftige Nutzung abgegeben worden (siehe Plan II). Um eine bessere Vorstellung für potenzielle Nutzungen zu erhalten, wurden für drei dieser Flächen detailliertere Konzeptionen erstellt (siehe Plan III).

Die Auszüge aus den Experteninterviews zeigen:
Die Ansichten zur Baulückenproblematik sind kontrovers.

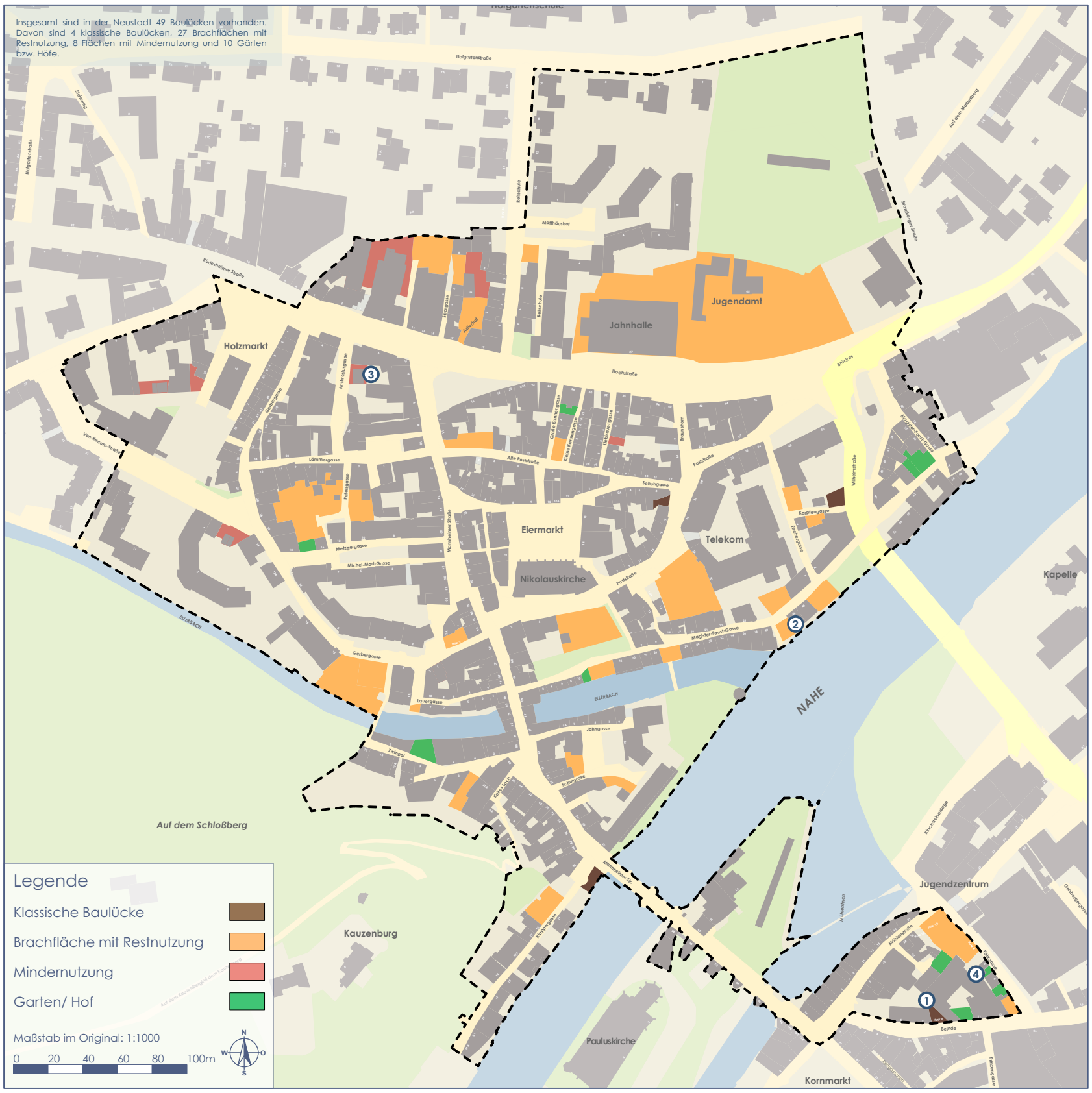
Um einen besseren Überblick über die Rahmenbedingungen und Eigenheiten der Bad Kreuznacher Neustadt zu erhalten, wurde das Gebiet einer statistischen Analyse über Bevölkerungszusammensetzung und Eigentümerverhältnissen unterzogen.



Verteilung der Altersgruppen: Vergleich zwischen Neustadt, Gesamtstadt und Rheinland-Pfalz

Im Vergleich zur Gesamtstadt und Rheinland-Pfalz ist der Anteil der jungen Bevölkerung in der Neustadt überdurchschnittlich hoch.

Kategorisierung nach Baulückentyp

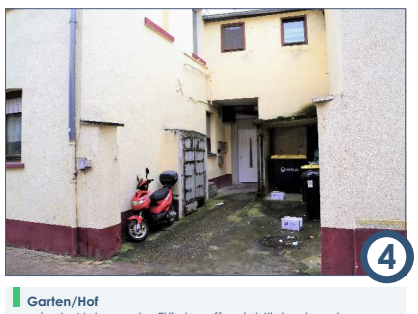


Beispielhafte Baulücken

Klassische Baulücke
- unbebautes oder sehr geringfügig bebautes Grundstück (<15 % Bebauung)
- ungenutzte Fläche mit hoher städtebaulicher Relevanz
- durch die Baulücke wird der Bebauungszusammenhang unterbrochen
- die städtebauliche Ordnung wird nicht gewährleistet

Brachfläche mit Restnutzung
- bebaute oder unbebaute Flächen mit Restnutzung, z. B. Parkplätze, Garagen
- keine bauliche Nachnutzung

Mindernutzung
- bebaute Fläche, deren Maß der baulichen Nutzung jedoch noch nicht gänzlich ausgereizt ist
- Bebauungsanteil deutlich höher als 15 %
- keine Einpassung in die städtebauliche Ordnung
- Potential für höhere Bebauung vorhanden



Garten/Hof
- private Nutzung der Fläche offensichtlich erkennbar
- Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs im städtebaulichen Kontext
- keine Einpassung in die städtebauliche Ordnung
- z. B. Carport, Hofeinfahrt, Garten

TECHNISCHE UNIVERSITÄT KAISERSLAUTERN
S+O STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Behutsame Stadterneuerung
Bad Kreuznacher Neustadt 2030
Wintersemester 2017/2018

Betreuer
Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt
Dr.-Ing. Thomas Fischer

Janina Grunenberg | Katja Horeldt
Raphaela Maerfens | Nikolai Manz
Lukas Weltz

Vectorworks Educational Version

Vectorworks Educational Version

BAULÜCKENSTRATEGIE

Analyse

Mit Mut zur Lücke

KH-Neustadt 2030

Kategorisierung der Baulücken bezüglich ihrer Problematik

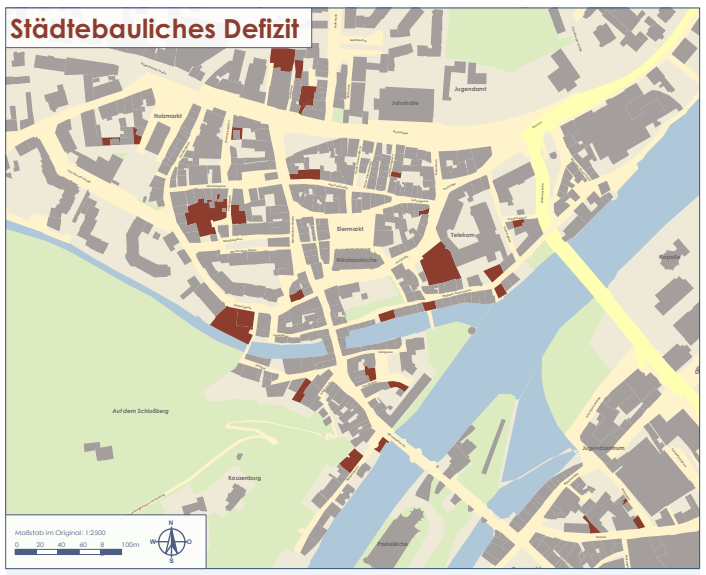
Nicht ausgereiztes Nutzungspotential

Die aktuelle Nutzung der Fläche entspricht nicht dem eigentlichen Zweck. Für eine angemessenere Nutzung ist hohes Potential vorhanden.

Ungepflegtes Erscheinungsbild

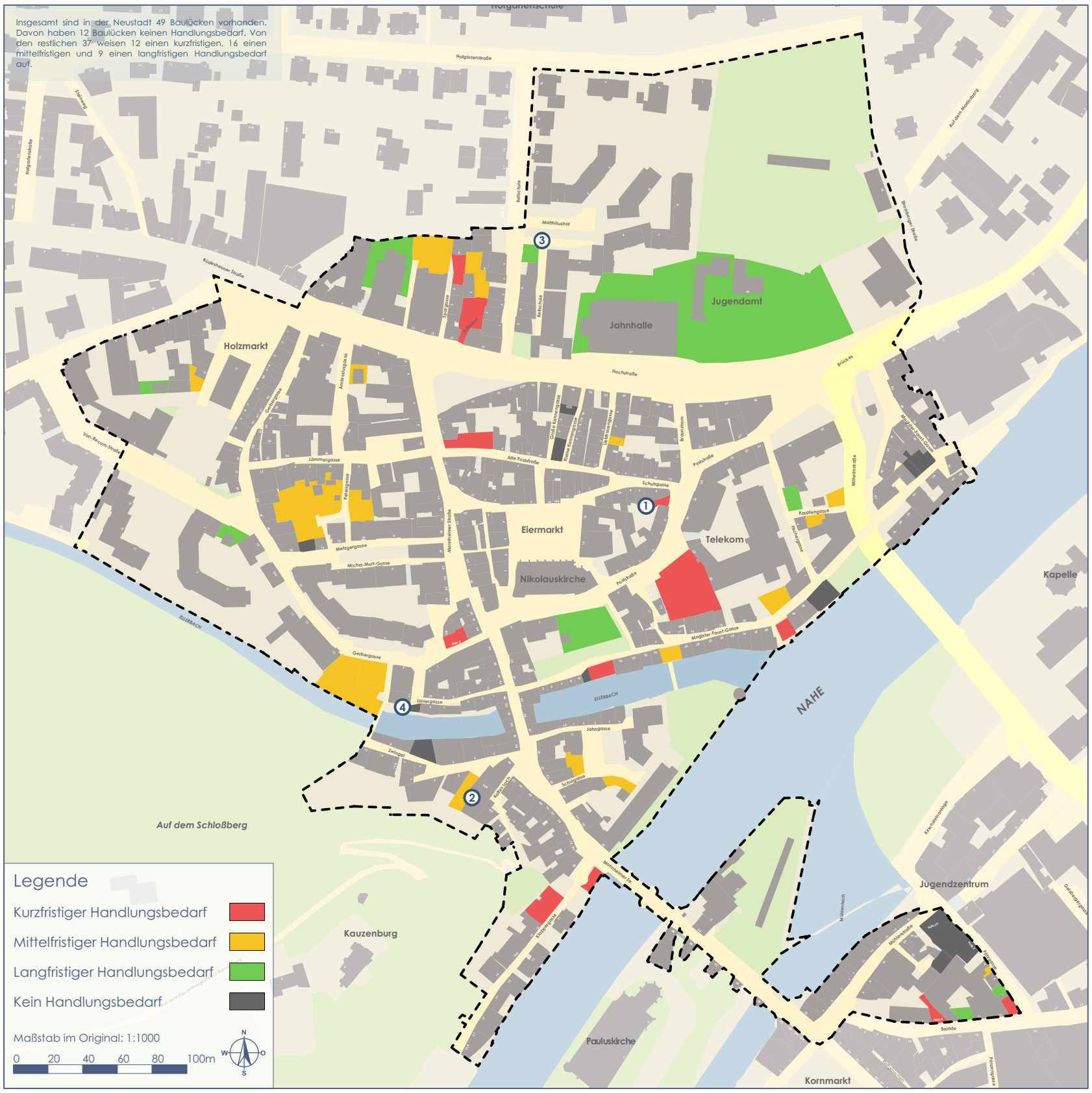
Die Baulücke wirkt verwahrlost und unansehnlich, was eine negative Auswirkung auf das gesamte Stadtbild hat.

Städtebauliches Defizit



Diese Grundstücke weisen durch die Unterbrechung eines stringenten Bebauungszusammenhangs ein besonders starkes städtebauliches Defizit auf, welches bestenfalls mit einer Neubebauung der Flächen zu lösen ist.

Handlungsbedarf nach Dringlichkeit (aufbauend auf der vorangegangenen Bewertung)

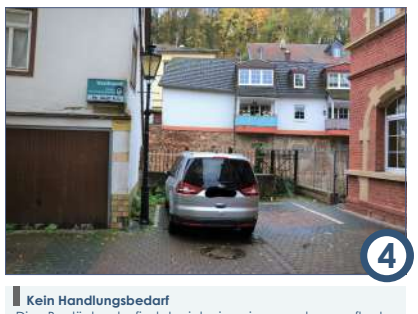


Beispielhafte Baulücken

Kurzfristiger Handlungsbedarf
Die Baulücke befindet sich an einer Durchfahrtsstraße in der Neustadt und ist im aktuellen Zustand mit einem Bauzaun eingezäunt. Eine Bautätigkeit ist aber nicht erkennbar. Die Fassaden der angrenzenden Gebäude sind in einem sehr schlechten Zustand. Das Stadtbild ist sichtbar beeinträchtigt und es bedarf einer schnellen Verbesserung der aktuellen Situation.

Mittelfristiger Handlungsbedarf
Die Baulücke ist eine asphaltierte Stellplatzfläche und bietet keine Aufenthaltsqualitäten für die Anwohner. Die Mauer zum Schlosspark ist in einem unansehnlichen Zustand. Eine Verschönerung und Aufwertung der Fläche sollte mittelfristig durchgeführt werden.

Langfristiger Handlungsbedarf
Die Baulücke wird als private Stellplatzfläche genutzt. Sie und das angrenzende Wohnhaus befinden sich in einem gepflegten Zustand. Eine Aufenthaltsqualität ist nicht vorhanden, weshalb langfristig eine Aufwertung der Fläche angegangen werden sollte.



Kein Handlungsbedarf
Die Baulücke befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, was insbesondere an der Pflasterung erkennbar ist. Die angrenzenden Gebäude weisen ebenfalls ein gutes Erscheinungsbild auf, weshalb kein Handlungsbedarf besteht.

TECHNISCHE UNIVERSITÄT KAISERSLAUTERN
STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Behutsame Stadterneuerung
Bad Kreuznach Neustadt 2030
Wintersemester 2017/2018

Betreuer
Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt
Dr.-Ing. Thomas Fischer

Janina Grunenberg | Katja Horeldt
Raphaela Maertens | Nikolai Manz
Lukas Weitz

Vectorworks Educational Version

Vectorworks Educational Version

BAULÜCKENSTRATEGIE Konzeption

Mit Mut zur Lücke

KH-Neustadt 2030

Potentielle Nutzungsmöglichkeiten der Baulücken

Dass Baulücken zwar potentiell bebaubar sind, bedeutet noch nicht, dass jede Baulücke auch nachverdichtet werden sollte. Den erfassten Baulücken mit Handlungsbedarf wurden somit unterschiedlich potentielle Nutzungsmöglichkeiten zugeteilt. Die umliegende Baudichte, die Umgebungsstruktur, der Baulückentyp, eine eventuell besondere Lage bspw. am Wasser und der Nutzungsbedarf der Bewohner waren hierfür wichtige Kriterien. Im Hinblick auf die überdurchschnittlich junge Einwohnerstruktur der Neustadt, wurden sich insbesondere Gedanken über Freizeit- und Aufenthaltsflächen für Kinder und Jugendliche gemacht. Es wurde auf einen ausgewogenen Nutzungsmix geachtet.

Schlüsselgrundstücke

SPIELEN AM BACH

Aufwertung der Frei- und Grünflächenqualität
Diese Fläche kann ihren eigentlichen Standortvorteil, die Nähe zum Ellerbach, nicht in vollem Maße ausreizen. Es fehlt eine sinnvolle Begrünung und die Geräte des Spielplatzes sind in die Jahre gekommen. Zusätzlich wird das Potential des Ellerbachs aufgrund von Barrieren und der Asphaltierung des Bachbetts nicht ausgeschöpft.

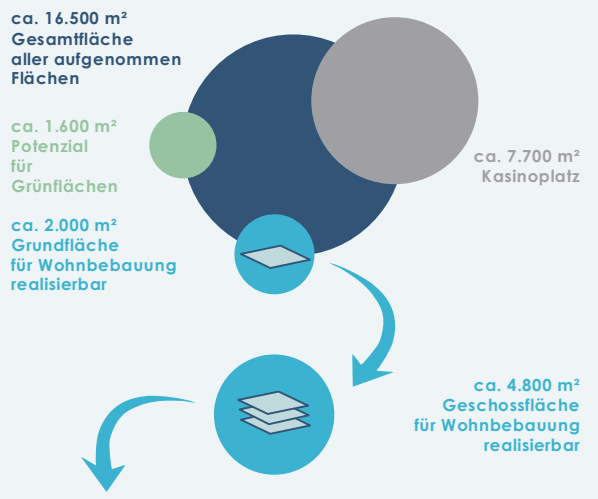
ZWISCHEN BURG & WASSER

Verbesserung der Ankunftssituation in der Neustadt
Durch ihre attraktive Lage zwischen einem gut erhaltenen Restbestand der alten Stadtmauer und dem Naheufer besitzt die Fläche ein hohes ästhetisches Potenzial. Die aktuelle Nutzung reizt dieses Potenzial jedoch nur in sehr geringem Maße aus. Daher sind wertsteigernde Nutzungen sowie Verschönerungsmaßnahmen wünschenswert.

PETERSGASSE

Nachverdichtung im Bestand | Schaffung attraktiver gemeinschaftlicher Grünflächen
Der Blockinnenbereich, der durch die Petersgasse geteilt wird, besitzt gute Voraussetzungen für einen nachbarschaftlichen Begegnungsraum im Quartier. Durch eine unstrukturierte Flächenaufteilung vermittelt der gesamte Innenhof jedoch ein eher chaotisches Bild, sodass Begegnungs- und Erholungsmöglichkeiten für die Anwohner zu kurz kommen.

Zahlen & Fakten der Nutzungspotentiale



Für rund **90** Menschen könnte Wohnraum in der Neustadt entstehen.

Werkzeuge zur Aktivierung der Baulückenpotentiale

Informieren der Anwohner | Die Eigentümer und Mieter der umliegenden Gebäude werden auf eine mögliche Umgestaltung/Umnutzung oder Bebauung aufmerksam gemacht.

Öffentlichkeitsarbeit | Es sollen bevorzugt die Eigentümer der Baulücken sowie Eigentümer von baufälligen leerstehenden Immobilien angesprochen werden, um sie über ihre Verantwortung gegenüber der Öffentlichkeit aufzuklären. Zusätzlich müssen weitere Akteure miteinbezogen werden.

Bürgerbeteiligung | Durch eine Einbeziehung der Anwohner kann herausgefunden werden, welcher Nutzungsbedarf besteht und welche Wünsche die Anwohner für die Fläche haben. Die Bekanntmachung erfolgt über die lokale Presse und öffentlich ausgehängte Plakate. Zusätzlich kann für die direkten Anwohner ein persönliches Anschreiben sinnvoll sein. Eine erfolgreiche Bürgerbeteiligung kann wichtige Anstöße für eine künftige Entwicklung der Flächen darstellen und die Akzeptanz bei der Bevölkerung erhöhen.

Beratung und Erörterung | Die Eigentümer der angrenzenden Gebäude sowie der Baulücke werden persönlich zum Thema der Umgestaltung oder Bebauung der Fläche informiert und über Unterstützungs- und Hilfeangebote aufgeklärt. Ein fachlicher Berater steht ihnen stets zur Verfügung. Zusätzlich finden weitere Informationsveranstaltungen und Workshops zu konkreten Themen wie Finanzierung, Förderprogramme, Vorgehensweise oder gemeinschaftliche Wohnprojekte statt.

Anwendung der Sanierungssatzung | Ein großer Teil der Neustadt befindet sich im Sanierungsgebiet. Städtebauliche Missstände können hierdurch einfacher beseitigt und das Ortsbild aufgewertet werden. Für die Stadt ist die Satzung die Basis für mehrere hoheitliche Instrumente (z. B. Auskunftspflicht der Eigentümer und Mieter; Genehmigungsvorbehalte; städtisches Vorkaufsrecht). Außerdem werden Anreize für Bürger geschaffen, die für ihre Maßnahmen steuerliche Vorteile erhalten. Es besteht die Möglichkeit der finanziellen Unterstützung durch die Städtebauförderung des Landes.

Sanierungsgebiet erweitern | Um die Vorteile der Sanierungssatzung nutzen zu können, sollte das Sanierungsgebiet in der Neustadt erweitert werden. Auf diese Weise kann die Stadt hoheitliche Instrumente nutzen, um die Entwicklung des Gebiets nachhaltiger zu steuern und voranzutreiben.

Bauherren/Käufer finden | Soll die Baulücke bebaut werden, muss ein Käufer für die Fläche gefunden werden. Dieser hat in angemessener Zeit, das Grundstück zu bebauen.

Baugebot | Im Rahmen der städtebaulichen Gebote ist für Baulücken vor allem das Baugebot (§ 176 BauGB) relevant. Der Eigentümer von unbebauten oder geringfügig bebauten Flächen kann durch Bescheid verpflichtet werden, sein Grundstück innerhalb angemessener Zeit entsprechend den Festsetzungen des B-Planes zu bebauen bzw. anzupassen.

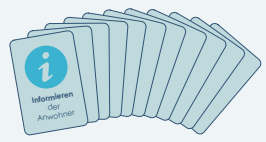
Nutzung des städtischen Vorkaufsrechts | Die Stadt kann ihr städtisches Vorkaufsrecht nach § 24 und § 25 BauGB nutzen, wenn sich die Fläche in einem Umlegungsgebiet, einem Sanierungsgebiet oder einem städtebaulichen Entwicklungsbereich befindet. Des Weiteren kann sie das besondere Vorkaufsrecht durch eine Satzung an unbebauten Grundstücken genießen. Die erworbenen Grundstücke können gemäß den Gestaltungswünschen selbständig durch die Stadt durchgeführt werden.

Umlegung | Durch eine Umlegung können die Eigentumsverhältnisse geordnet werden. Die Stadt könnte in diesem Zuge ihr Vorkaufsrecht nutzen, um eine öffentliche Grünfläche einzurichten.

Enteignung | Enteignet werden kann unter anderem, um ein Grundstück zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten, auch wenn der Eigentümer seinen Verpflichtungen nicht nachkommt (§ 85 BauGB). Es sollte nur enteignet werden, wenn jegliche Bemühungen vergebens blieben. Eine Enteignung muss dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

Die aufgeführten Handlungsinstrumente ermöglichen den Verantwortlichen eine angepasste Herangehensweise im Umgang mit Baulücken.

Die Stadtverwaltung Bad Kreuznach hat alle Karten in der Hand!



TECHNISCHE UNIVERSITÄT KAISERSLAUTERN
STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt • Fachbereich Architektur Kaiserslautern

Behutsame Stadterneuerung
Bad Kreuznach Neustadt 2030
Wintersemester 2017/2018

Betreuer
Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt
Dr.-Ing. Thomas Fischer

Janina Grunenberg | Katja Horeldt
Raphaela Moerfers | Nikolai Manz
Lukas Weitz

Vectorworks Educational Version

Vectorworks Educational Version

BAULÜCKENSTRATEGIE

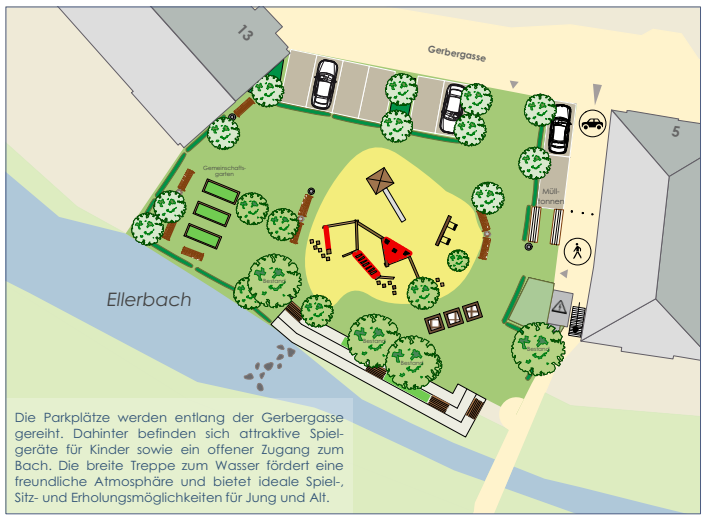
Konzeption

Mit Mut zur Lücke

KH-Neustadt 2030

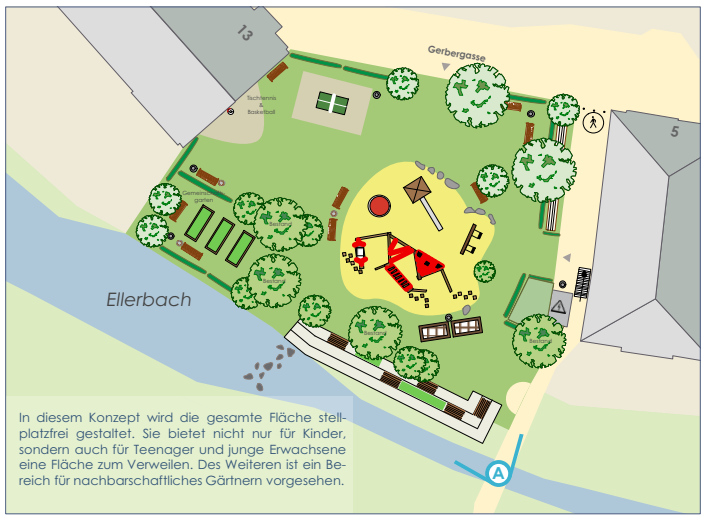
1 SPIELEN AM BACH | Bestand

Konzept I | Spielen und Parken



Die Parkplätze werden entlang der Gerbergasse gereiht. Dahinter befinden sich attraktive Spielgeräte für Kinder sowie ein offener Zugang zum Bach. Die breite Treppe zum Wasser fördert eine freundliche Atmosphäre und bietet ideale Spiel-, Sitz- und Erholungsmöglichkeiten für Jung und Alt.

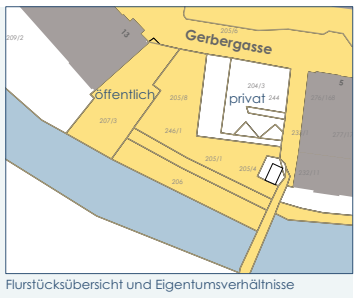
Konzept II | Nachbarschaftliches Erholen



In diesem Konzept wird die gesamte Fläche stellplatzfrei gestaltet. Sie bietet nicht nur für Kinder, sondern auch für Teenager und junge Erwachsene eine Fläche zum Verweilen. Des Weiteren ist ein Bereich für nachbarschaftliches Gärtnern vorgesehen.

Spielen am Bach

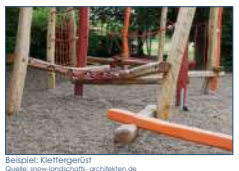
Adresse:	Gerbergasse 11
Flur:	70
Parzelle:	207/3, 205/8, 246/1, 206, 205/1, 233/1, 205/6, 204/3, 244,
Größe:	905 m²
Baulandtyp:	Brachfläche mit Restnutzung
Handlungs-bedarf:	mittelfristig
FNP:	Wohnen
Baurecht:	Bebauungsplan 1c/5 Parkanlage - öffentlich; WA; Hof- und Gartenflächen; GSt



Flurstücksübersicht und Eigentumsverhältnisse

Beispiel: Zugangsmöglichkeit zum Ellerbach
Quelle: snow-landschaftsarchitekten.de

Beispiel: Spielgeräte
Quelle: huefner-spielgeraete.de



Beispiel: KlettergerüstQuelle: snow-landschafts- architekten.de

Beispiel: Spielgeräte | Quelle: garnier-spielwelten.ch

Beispiel: Spielgeräte | Quelle: huefner-spielgeraete.de

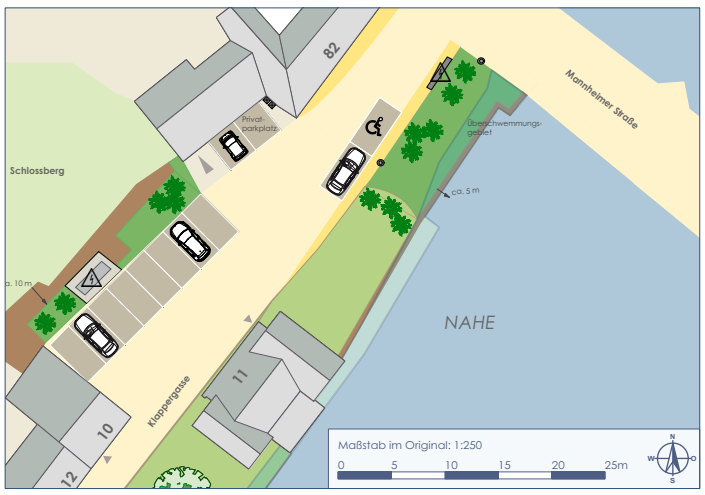
Beispiel: Hochbeet | Quelle: bauen.de

Beispielhaftes Verfahren

SPIELEN AM BACH

- **Informieren** der Anwohner
- **Öffentlichkeits-arbeit**
- **Bürger-beteiligung**
- **Umlegung**
- **Erweiterung des Sanierungs-gebietes**

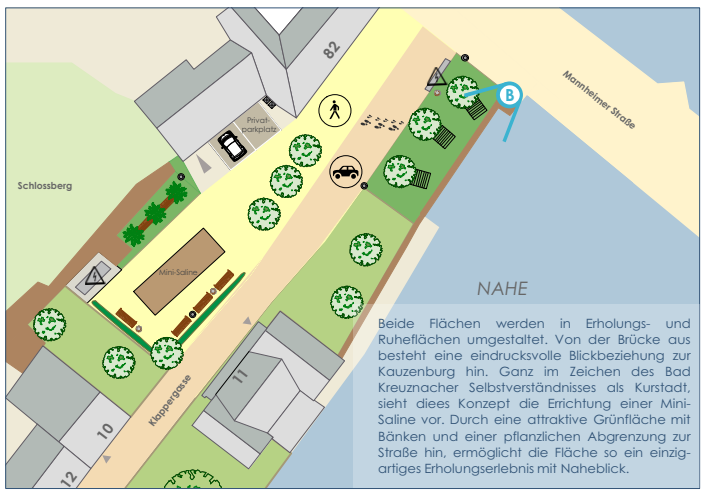
2 ZWISCHEN BURG UND WASSER | Bestand



Konzept I | Wohnen an der Stadtmauer

Auf der Fläche an der Stadtmauer wird die Häuserreihe erweitert. Es entsteht ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen. Die Fläche an der Nahe wird wie im Konzept I als attraktive Ruhefläche mit Blick auf den Fluss umgestaltet.

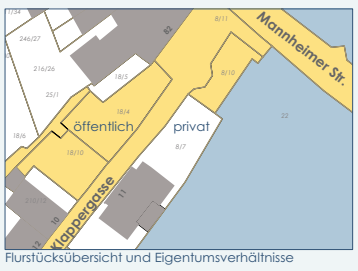
Konzept II | Kurerholung in der Neustadt



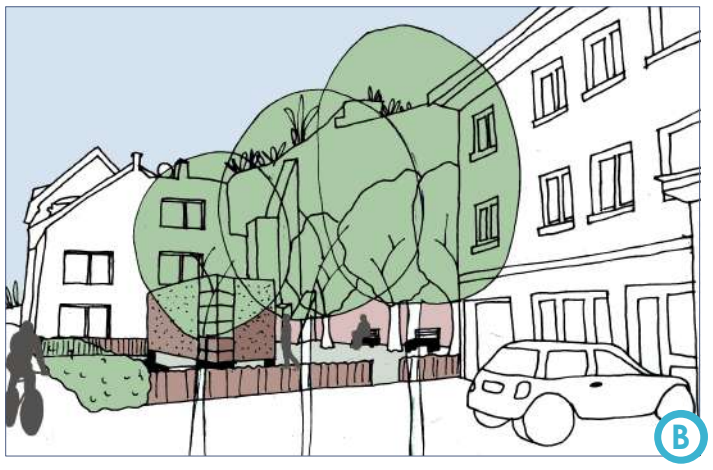
Beide Flächen werden in Erholungs- und Ruheflächen umgestaltet. Von der Brücke aus besteht eine eindrucksvolle Blickbeziehung zur Kauzenburg hin. Ganz im Zeichen des Bad Kreuznacher Selbstverständnisses als Kurstadt, sieht diees Konzept die Errichtung einer Mini-Saline vor. Durch eine attraktive Grünfläche mit Bänken und einer pflanzlichen Abgrenzung zur Straße hin, ermöglicht die Fläche so ein einzigartiges Erholungserlebnis mit Naheblick.

Zwischen Burg und Wasser

Adresse:	Mannheimer Str. 82; Klappergasse 6-8
Flur:	68
Parzelle:	8/10, 18/10, 18/4, 18/5, 210/12
Größe:	80 m², 317 m² (397 m²)
Baulandtyp:	Klassische Baulücke; Brachfläche mit Restnutzung
Handlungs-bedarf:	kurzfristig
FNP:	Mischnutzung
Baurecht:	§ 34



Flurstücksübersicht und Eigentumsverhältnisse



Beispielhaftes Verfahren

ZWISCHEN BURG UND WASSER

- **Informieren** der Anwohner
- **Öffentlichkeits-arbeit**
- **Bürger-beteiligung**
- **Bauherren/ Käufer finden**
- **Anwendung Sanierungs-satzung**

TECHNISCHE UNIVERSITÄT KAISERSLAUTERN

STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Behutsame Stadterneuerung
Bad Kreuznach Neustadt 2030
Wintersemester 2017/2018

Betreuer
Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt
Dr.-Ing. Thomas Fischer

Janina Grunenberg | Katja Horeldt
Raphaela Maertens | Nikolai Manz
Lukas Weitz

Vectorworks Educational Version

Vectorworks Educational Version

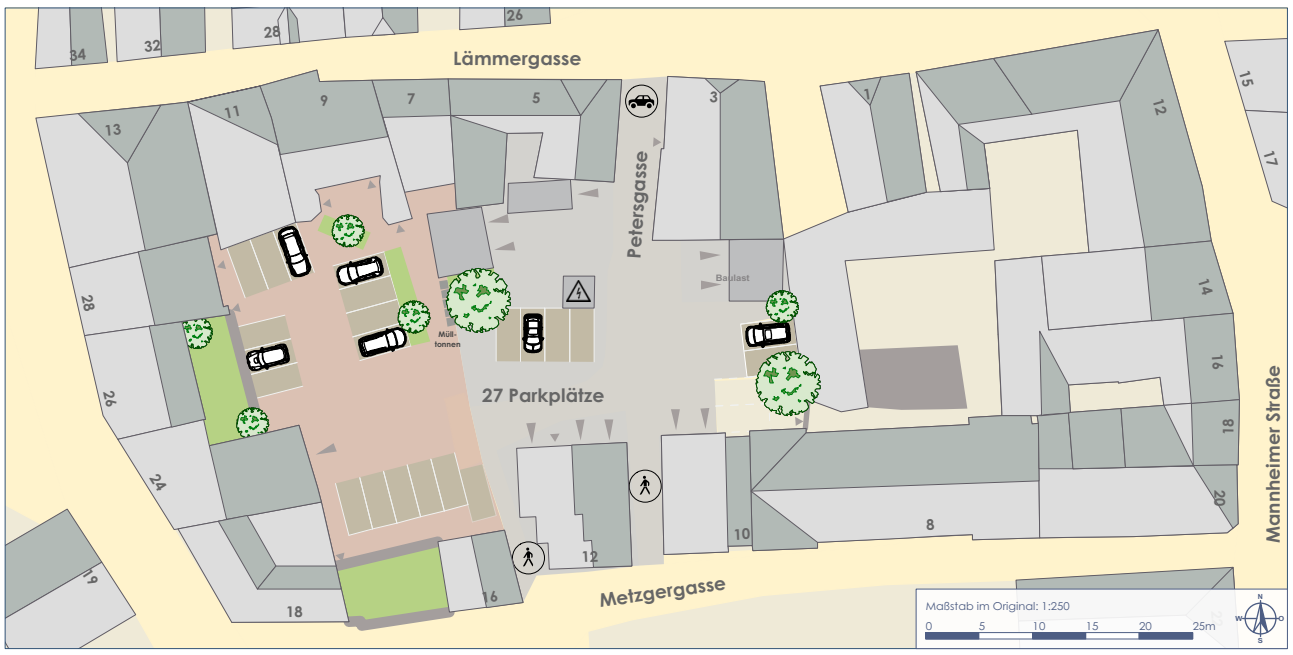
BAULÜCKENSTRATEGIE

Konzeption

Mit Mut zur Lücke

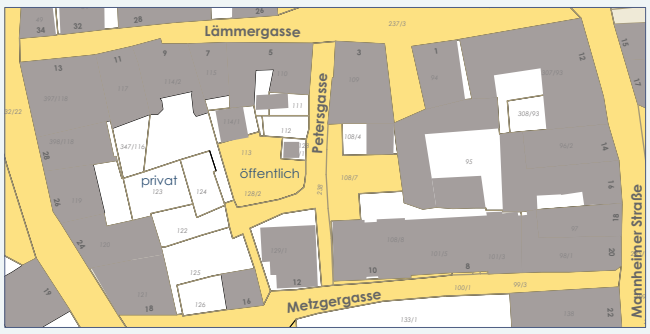
KH-Neustadt 2030

3 PETERSGASSE | Bestand



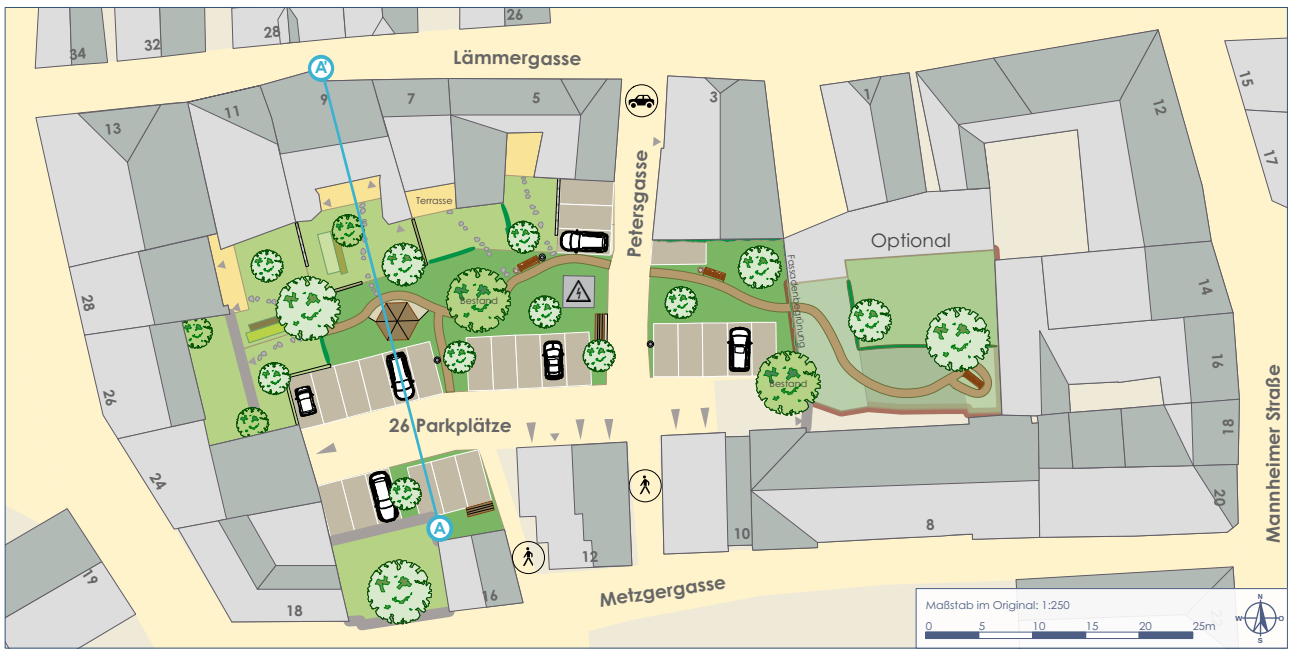
Nachbarschaftlicher Begegnungsraum

Adresse:	Blockinnenbereich Petersgasse
Flur:	70
Parzelle:	347/116, 123, 122, 125, 141/1, 128/2, 128, 112, 111,108/4, 108/7, 238
Größe:	1.026 m²
Baulandtyp:	Brachfläche mit Restnutzung
Handlungsbedarf:	mittelfristig
FNP:	Wohnen
Baurecht:	Bebauungsplan 1c/5 Mit Geh-, Fahr- und Leitrechten belastete Fläche; Hof- und Gartenflächen



Flurstücksübersicht und Eigentums-verhältnisse

Konzept I | Erholung und Wohnen

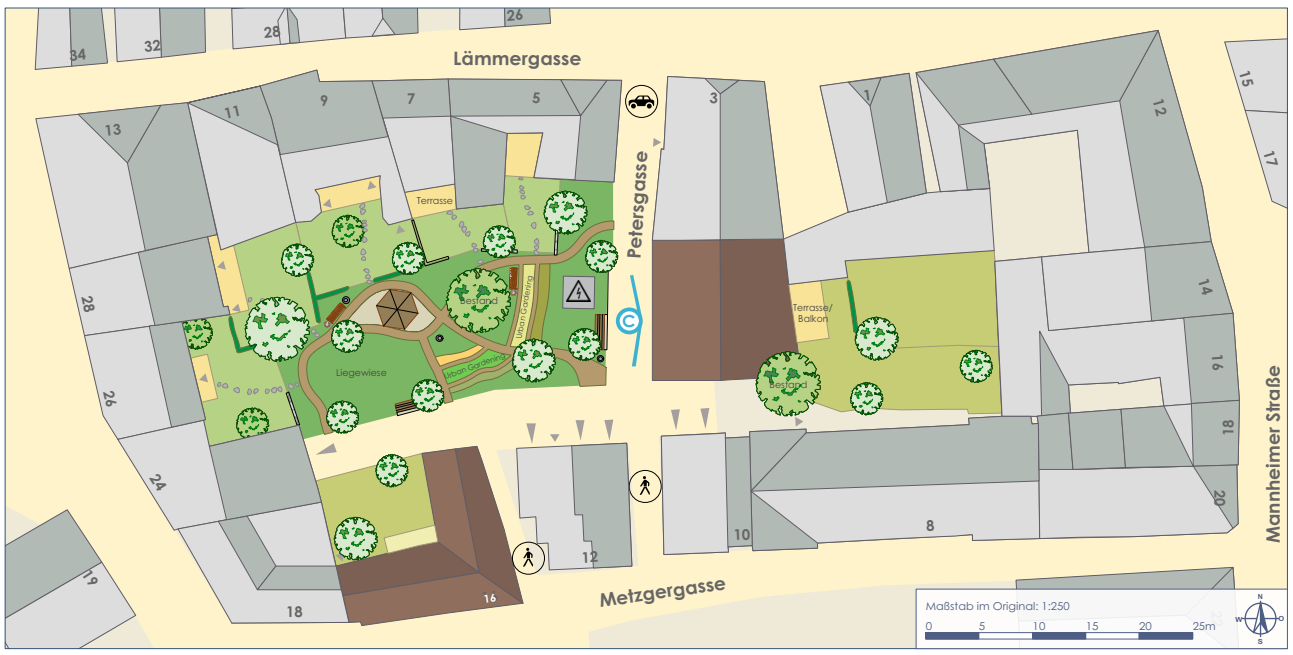


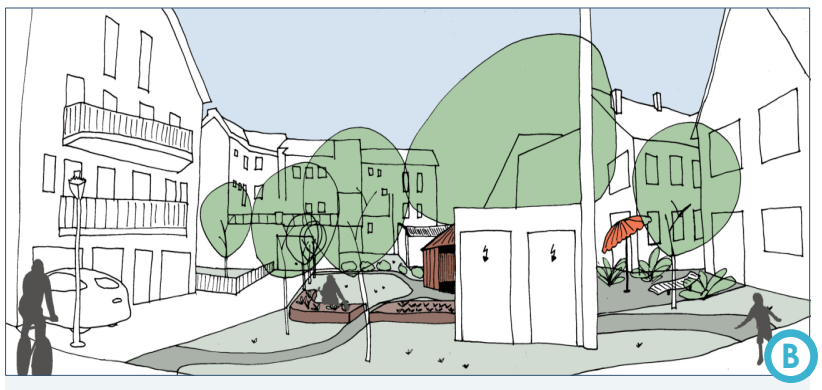
Maßstab im Original: 1:150

Das aktuelle Flächenchaos wird mittels einer Umlegung beseitigt. Neben einem Bereich zum Parken bildet der gemeinschaftliche Grünraum den Mittelpunkt der Fläche. Außerdem wird jedem Gebäudeeigentümer eine private Freifläche direkt am Haus zugeteilt.

Die Scheune auf der Fläche östlich der Petergasse kann optional abgerissen werden. Der Bereich der öffentlichen Grünfläche würde sich erweitern und der Hauseigentümer der Lämmergasse 1 könnte einen privaten Garten erhalten.

Konzept II | Nachbarschaftliches Gärtnern und Erholen





Da im Jahr 2030 voraussichtlich weniger Autos in der Neustadt vorhanden sein werden, bleibt in diesem Konzept der gesamte Innenhof stellplatzfrei. Mittels einer Umlegung kann jedem Gebäudeeigentümer eine private Freifläche direkt am Haus zugeteilt werden. Den Mittelpunkt des Hofes bildet eine nachbarschaftliche Freifläche zum gemeinsamen Erholen, Gärtnern und Zusammensitzen.
Die Baulücke östlich der Petersgasse wird mit einem Wohnhaus nachverdichtet. Hierfür wird die dahinter befindliche Scheune abgerissen, um den neuen Hauseigentümern sowie dem Eigentümer der Lämmergasse 1 einen privaten Garten bieten zu können.

Beispiel: Verschönerung von Stromkästen
Quelle: bild.de

Beispielhaftes Verfahren

PETERSGASSE

1. Informieren der Anwohner
2. Öffentlichkeitsarbeit
3. Bürgerbeteiligung
4. Beratung und Erörterung
5. Anwendung Sanierungssatzung
6. Umlegung
7. Nutzung des städtischen Vorkaufsrechts
8. Baugebot
9. Enteignung

TECHNISCHE UNIVERSITÄT KAISERSLAUTERN
STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Behutsame Stadterneuerung
Bad Kreuznach Neustadt 2030
Wintersemester 2017/2018

Betreuer
Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt
Dr.-Ing. Thomas Fischer

Janina Grunenberg | Katja Hareldt
Raphaela Moertens | Nikolai Manz
Lukas Weltz

Vectorworks Educational Version