



Einladung

Zu einer Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr laden wir Sie für

Mittwoch, den 20. September 2017, um 17:30 Uhr

in den **Sitzungssaal im Verwaltungsgebäude Brückes 1** ein.

Tagesordnung:

Drucksache Nr.

Öffentliche Sitzung

1. Mitteilung: Präsentation des Bauvorhabens Diakonie Rheinsberger Straße
2. Mitteilungsvorlage: Denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes Brückes 1, Termine und Kosten **17/305**
3. Änderung der Satzung der Stadt Bad Kreuznach über die Erhebung einmaliger Beiträge für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen **17/300**
4. Änderung der Satzung der Stadt Bad Kreuznach über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen **17/301**
5. Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428, und Riegelgrube;
a. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
b. Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie die Behördenbeteiligung **15/042**
6. Bebauungsplan „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“ (Nr. 5/16);
a. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
b. Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie die Behördenbeteiligung **15/041**
7. Bebauungsplan „Eiermarkt, zwischen Schuhgasse, Alte Poststraße, Mannheimer Straße und Poststraße“ (Nr. 1c/7);
a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
b. Beschluss zur Offenlage **17/081**
8. Bebauungsplan „Zwischen Wilhelmstraße, Viktoriastraße, Schöffenstraße und Kilianstraße“ (Nr.1b/5);
a. Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung
b. Beschleunigtes Verfahren
c. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
d. Städtebaulicher Vertrag **17/250**

- | | |
|--|---------------|
| 9. Bebauungsplan „Korellengarten I“ (Nr. 5/2); | 17/302 |
| a. Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Kostenübernahme und Wohnraumförderung | |
| b. Beschluss über den städtebaulichen Rahmenplan | |
| 10. Ausbau Schwabenheimer Weg, Grundsatzbeschluss | 17/303 |
| 11. Verfügungsfond für das Programm Aktive Stadtzentren Bad Kreuznach | 17/172 |
| 12. Entwurf des Ergebnishaushaltes und der Investitionsübersichten für das Haushaltsjahr 2018 des Stadtbauamtes | 17/306 |
| 13. Antrag der Fraktion Freie Fraktion betr. Baumschutzsatzung | 17/272 |
| 14. Mitteilungsvorlage: Bebauungsplan der Stadt Bad Kreuznach „Gewerbegebiet zwischen Siemensstraße, Bahnlinie und Umgehungsstraße Ost (Nr. 4/5.1, 2.Ä)“ – Anschluss Industriestraße | 17/304 |
| 15. Mitteilungen und Anfragen | |
| a. Antrag des Ortsbeirates Planig betr. Herstellung der Straßenbeleuchtung in der Jupiterstraße 35 – 39 und 48 | |
| b. Privatparkplatz Schlossgartenstraße | |
| c. Entwässerung Weingärten | |

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/650	05.09.2017	17/305
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	20.09.2017	

Betreff

Denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes Brückes 1 Termine und Kosten

Inhalt der Mitteilung:

Die Bauarbeiten an dem denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude Brückes 1 der Stadt Bad Kreuznach wurden im März 2017 begonnen. Der verspätete Baubeginn resultiert aus der Kündigung des Gerüstbauers, da er keine abnahmefähige Leistung ablieferte. Werklohn wurde durch uns nicht gezahlt. Der Fall wird mittlerweile durch das Rechtsamt bearbeitet. Es erfolgte eine erneute Ausschreibung und Beauftragung, der zweite Gerüstbauer hatte innerhalb von 4 Wochen das Gerüst mangelfrei aufgebaut. Nachfolgend wurde die Dacheindeckung des 2-geschossigen klassizistischen Putzbaus entfernt und damit begonnen, die Holzkonstruktion des Dachstuhls konstruktiv zu ertüchtigen. Die Balken und Sparren des Dachtragwerks von 1834, nach Plänen des Kreisbaumeisters Ludwig Behr als Casino erbauten Hauses, waren mittlerweile statisch an ihre Grenzen gekommen. Der Umfang der Maßnahmen wurde erst nach dem Öffnen des Daches in vollem Umfang erkennbar und war weitaus schlimmer als angenommen. Jedenfalls waren weite Teile soweit konstruktiv zerstört und erschöpft, dass die Sanierung zum jetzigen Zeitpunkt dringend erforderlich war.

Fotos zum Ausmaß der Schädigungen werden im Bauausschuss gezeigt.

Mit Beginn der Sanierungsarbeiten Dachstuhl im März 2017 wurde festgestellt, dass im Bereich der horizontalen Verankerungsarbeiten im Hauptgebäude eine Umsetzung mit großem Mehraufwand nur bedingt möglich war und zum größten Teil die Bohrungen im Traufbereich gar nicht möglich waren. Dies erforderte eine statische Korrektur mit einer Ersatzmaßnahme in Form eines Stahlbeton-Ringankers im Hauptgebäude (zwischen den Mauerkopfbalken) und im nördlichen Anbau mit Höhenversprüngen und diversen Kaminausbetonierungen.

Bei Öffnung der Traufsituation und Freilegung des Traufkopfes zeigte sich das Gebäude in einem extrem schlechten Erhaltungszustand, der im Vorfeld so nicht zu erkennen war. Ursache für die marode Traufsituation und teilweise Mauerwerk sind die ehemaligen Kamine im Außenmauerwerk (9 Stk.) sowie diverse Einreigenstellen im Bereich der Kamine, Kehl- und Zwerchhaus in Verbindung mit unterlassener Instandhaltung von Seiten des Eigentümers. Ein Durchfaulen von Hölzern ist nur möglich, wenn über lange Zeiträume Wasser in das Dachgeschoss eindringt. Durch die extreme Schadenssituation konnte ein Öffnen und Sanieren immer nur Stück für Stück zuzüglich der notwendigen statischen Umrechnungen und Ergänzungsberechnungen erfolgen. Von den Sprengwerksfußpunkten in dem Bereich Hauptgebäude an Nordseite einschließlich Kehle und an Südseite einschließlich beider Kehlen Zwerchhaus waren alle 8 Fußpunkte marode bzw. völlig zerstört (größtenteils keine Verbindung mehr mit dem deckenseitigen Unterzug). Gleiches gilt für die Traufe in dem Bereich der ehemaligen Kamine hinsichtlich Deckenbalken, Stichbalken, Mauerbalken im Hauptgebäude und nördlichen Anbau.

Aus den vorgenannten Gründen war dieses Sanieren Punkt für Punkt und Ausbildung des Ringankers nur sukzessive und Hand in Hand zwischen Gewerk Zimmermann und Gewerk Bohrarbeiten, Planer und Statiker möglich, was in der Umsetzung auch nur ein Arbeiten mit 2 Mitarbeitern des jeweiligen Gewerkes ohne wechselnde Mannschaft zuließ. Gebäudesicherungsgründe gegen Wassereintritt hatten hierbei oberste Priorität. Zuvor beschriebene Arbeiten wurden im Zeitrahmen von März 2017 bis 1. September 2017 durchgeführt. Hierbei ist das Gewerk Bohrarbeiten, Fa. Preuße & Rättsch fast komplett abgeschlossen. Im Gewerk Zimmermann handelt es sich hierbei allesamt um Arbeiten außerhalb des Auftrages, d. h. Zusatzarbeiten, was im Umkehrschluss bedeutet, dass die eigentlichen Zimmermannsarbeiten nach LV erst ab der letzten Augustwoche begonnen haben. Die gewerks- und planerseitigen Mehrkosten und die zusätzliche Bauzeit sind in dem im Vorfeld nicht zu erkennenden maroden Traufzustand begründet.

Aufgrund des konstruktiv nicht möglichen Wetterschutzdaches wurde im Vorfeld mehrfach kommuniziert, dass ein absoluter Wetterschutz, sprich Einregenschutz bei einem provisorisch abgeplanten Dachstuhl mit täglichem Öffnen und Schließen von keiner Seite sicherzustellen ist. Aus der Position mit der Gefahr eines Totalschadens sind die bisher eingetretenen Wasserschäden, z. B. im Ratssaalbereich als gering anzusehen. Vor diesem Hintergrund wurde von Planerseite bewusst die Abschaltung des Daches nur im Bereich der Traufe über ca. 2,00 m vorgenommen und mit dem durchgesetzten Erhalt des Zwerchhausgiebels gegenüber den statischen Bedenken das Schadensrisiko im Bereich der noch verschalten und abgeplanten Dachfläche stark gemindert. Weiterhin wurden in der gesamten bisherigen Bauzeit von Planer- und Handwerkerseite Regenbütten aufgestellt, immer wieder korrigiert und entleert, sowie tagtäglich das Dach im Arbeitsbereich der Traufe aufgeplant und wieder korrekt zugeplant, mit Einspannen in die bewusst noch erhaltene Dachrinne. Hierdurch wurde bisher eine funktionierende Dachentwässerung ohne Wasserschäden der Fassade gewährleistet.

Unabhängig von den kostenmäßigen Mehraufwendungen fehlen die zeitlichen Mehraufwendungen von Seiten des Gewerks Zimmermann und Bohrfirma, im Schnitt ca. 3 bis 5 Stunden pro Tag, natürlich als Arbeitsleistung für die Sanierungsarbeiten. Hinzu kommen noch Zeiten für doppeltes Auf- und Abplanen bei plötzlichem Regeneintritt. Dies ist für die Gesamtanierungszeit in der Kostenentwicklung des Dachstuhles ebenfalls zu berücksichtigen.

Die bisherigen Arbeiten fanden seit März ohne Unterbrechung statt und dienten allesamt der Sicherstellung der Standsicherheit des Dachstuhles und der Decken, die aus heutiger Sicht ganz klar in vielen Traufbereichen nicht mehr gegeben war, und somit dem Erhalt des Dachstuhls.

Es wurde während der gesamten Bauzeit ohne Unterbrechung durchgearbeitet so wie die Baustelle dies erlaubte. Selbst bei diversen Starkregen seit Mai wurden in den Gewerken bedingt durch gute Abstimmung keine Stillstand-Zeiten produziert (ist anhand der Stundennachweise belegt).

Durch die grundlegend geänderte Situation und die notwendige Vorgehensweise der statischen Ertüchtigung von der Dachinnenseite, ohne ein komplettes Öffnen des Dachstuhles hat sich in dem Ortstermin mit dem Gutachter Herrn Prof. Dr. Bathon und Büro Verheyen herauskristallisiert, dass ein grundsätzliches statisches Umplanen mit erhöhtem Zeitaufwand unumgänglich wird. Somit ist derzeit davon auszugehen, dass nach dem großteiligen Schließen des Hauptdaches mit Bitumenbahnen von einem Baustopp des Gewerks Zimmermann für die statische Ausarbeitung ausgegangen werden muss.

Gleichzeitig mit den Arbeiten am Dach wird im Innern des Gebäudes ein behindertengerechter Aufzug eingebaut, um die Barrierefreiheit des Gebäudes zu gewährleisten. Energetische Verbesserungen finden ebenfalls statt, es wird eine neue energiesparende Wärmeerzeugungsanlage eingebaut. Diese Arbeiten konnten erst jetzt begonnen werden, weil die Bewilligung durch die ADD erst im zweiten Quartal 2017 bei uns einging. Erst danach konnten die Ausschreibungen versendet und die Firmen beauftragt werden.

Durch die zuvor stellenweise beschriebenen Verzögerungen in der LV-Erstellung und -prüfung, Bearbeitung und Veröffentlichung, Neuausschreibung sowie Abstimmung mit der ADD, musste der Terminplan bereits 9 Mal fortgeschrieben werden, was absolut unüblich ist und die komplizierte Bearbeitung widerspiegelt.

Fortsetzung

Nach Auswertung der umfangreichen Untersuchungen an der Fassade wurde festgestellt, dass auch eine komplette Sanierung der Putzfassade notwendig wird. Der mehrlagige Dispersionsanstrich und der Kalkzementoberputz, welcher in den 90er Jahren aufgebracht wurde, führten zu Beschädigungen an dem vorhandenen Kalkputz. Der vorhandene Putz wird entfernt und erneuert. Gleiches gilt für den bis zu 12-lagigen Öl- und Dispersionsanstrich auf den Sandsteingewänden und den damit verbundenen starken Schäden. Nach langer und aufwändiger Untersuchung der alten Bausubstanz, konnte die Denkmalschutzbehörde dem Konzept zustimmen. Die Genehmigung der ADD für die Sanierung der kompletten Putzfassade liegt erst seit Mitte August 2017 vor. Das Leistungsverzeichnis wurde daraufhin unmittelbar versendet. Da die Arbeiten mit Kalkputz nur bei trockener Witterung erfolgen können, wird in diesem Jahr lediglich der alte Putz entfernt. Der Auftrag des neuen Putzes ist erst im Jahre 2018 nach dem Winter möglich.

Termine:

Betonier und MW-Arbeiten am Ringanker	am 06.09.2017 abgeschlossen
Fertigstellung Hauptdach regendicht, von First bis ca. 1,50 m vor Traufe	ca. Ende Oktober 2017
Fertigstellung Dach	ca. Ende Mai 2018
Behindertengerechter Umbau	ca. Ende März 2018
Sanierung Putzfassade	ca. Ende Juni 2018

In der Ausschusssitzung wird der aktuelle Terminplan vorgestellt werden.

Gemäß Beschlussvorlage vom 09.03.2015 wurden auf Basis einer Grobkostenschätzung für das HH-Jahr 349 TEUR und das HH-Jahr 985 TEUR vorgesehen. Dies entspricht einer Gesamtsumme von gerundet 1,4 Mio. EUR. Auf Basis der aktuell bereit gelaufenen Ausschreibungen für den Innenausbau beträgt die Bausumme 2,5 Mio. EUR incl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten.

Zur Kostenreduzierung wurde auf die komplette Tieferlegung des Ratskellers verzichtet, geschätzte Einsparung 135 TEUR. Die Höhendifferenz kann mittels kleiner Rampe oder auch mittels eines kleinen Aufzuges erfolgen. Auf die Erneuerung sämtlicher Sparren konnte nach eingehender Beratung mit dem Bauherrn ebenfalls verzichtet werden, Einsparung geschätzt über 30 TEUR. Die Kostensituation konnte noch nicht abschließend kommuniziert werden, da wir von der Genehmigung der ADD abhängig sind. Sämtliche geplanten Maßnahmen werden vom Land gefördert. Die Förderung ist unterschiedlich, da die unterlassenen Instandhaltungen am Dach (60%) geringer gefördert werden als beispielsweise der barrierefreie Umbau des Hauses (80%). Der Förderbescheid für die Fassade liegt uns wie berichtet erst seit kurzem vor. Der stark in Mitleidenschaft gezogene Sitzungssaal ist in den Kosten nicht enthalten. Eine Förderung wird vom Land bisher abgelehnt, da dieser stark abgewohnt ist und ohnehin saniert werden müsste. Das Büro Urschel erstellt aktuell ein Konzept und eine Kostenschätzung. Die Abwicklung kann nach derzeitigem Stand nur über den Ergebnishauhalt als Sanierung abgebildet werden.

In der Ausschusssitzung wird der aktuelle Kostenstand vorgestellt.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass oftmals nur durch den beherzten Zugriff aller Beteiligten die umfangreichen Hürden und Probleme dieses Projektes bewältigt werden konnten. Wir sehen uns aber mittlerweile in einem Bauzustand der die vorgesehene Ertüchtigung und ein geordnetes Vorgehen zulässt.

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
Rechtsamt	22.08.2017	17/300
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	20.09.2017	
Stadtrat	28.09.2017	

Änderung der Stadt Bad Kreuznach über die Erhebung einmaliger Beiträge für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen

Beschlussvorschlag
 Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr empfiehlt dem Stadtrat, den als Anlage beigefügten Entwurf der Änderungssatzung über die Erhebung einmaliger Beiträge für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen als Satzung zu beschließen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	20.09.2017	
Beratung		

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/>	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Be- schluss- vorschlag	Abweichen- der Beschluss (Rückseite)
<input type="checkbox"/>	Einstimmig					
Beschlussausfertigungen an:						

Problembeschreibung/Begründung

Im Jahr 2002 wurde die Ausbaubeitragsatzung neu gefasst. Die Änderung dieser Ausbaubeitragsatzung ist erforderlich, um den Regelungsinhalt an die Rechtsprechung anzupassen.

Im Zuge der Änderung wird auch eine redaktionelle Korrektur vorgenommen (§ 1 Abs. 3).

In § 2 Abs. 1 der Satzung werden als beitragsfähige Verkehrsanlagen auch selbstständige Parkflächen und Grünanlagen genannt. In der Praxis ist diese Regelung nicht von Bedeutung, da die Verteilung der Kosten für Parkflächen und Grünanlagen nur auf Anlieger nicht sachgerecht und daher ungerechtfertigt ist. Zudem bereitet die Bestimmung des Kreises der beitragspflichtigen Grundstücke in der Praxis Schwierigkeiten.

Zur Klarstellung wird § 2 Abs. 2 neu aufgenommen mit dem Inhalt, dass bei Brückenbauwerken, Tunnels und Unterführungen lediglich der Aufwand für Fahrbahndecke und Fußwegbelag beitragsfähig ist.

Mit der geänderten Formulierung des § 5 wird der Rechtsprechung Rechnung getragen, welche nicht mehr den Terminus Verkehrsbedeutung verwendet, sondern auf das Verhältnis von Anliegerverkehr und Durchgangsverkehr abstellt. Die Verkehrsbedeutung kann sich nämlich auch auf verkehrsrechtliche Bedeutung (z.B. überörtlich) beziehen.

Die Regelung des § 6 Abs. 5 wird aufgehoben, da sie sich auf die Erhebung von Beiträgen für selbstständige Grünanlagen bezieht.

Die Regelung in § 6 Abs. 6 wird gestrichen. Eine solche Glättungsregelung für Grundstücksflächen ist im Kommunalabgabengesetz (KAG) nicht enthalten und daher laut aktueller Rechtsprechung unwirksam.

§ 7 Abs. 3 enthält eine Regelung zum Ausschluss von der Eckgrundstücksermäßigung für Grundstücke, die überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden. Die Begrifflichkeit „überwiegend“ wurde vom OVG Koblenz als zu unbestimmt bezeichnet. Es wird daher in § 7 Abs. 3 Sätze 2 bis 6 eine Definition des Terminus „überwiegend“ vorgesehen.

Weiterhin wird in § 7 Abs. 4 der Ausschluss einer Ermäßigung für mehrfach erschlossene Grundstücke eingeführt, wie sie im Erschließungsbeitragsrecht bereits gilt. Der Ausschluss greift, wenn die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v. H. erhöhen würde. Grund für die Einführung dieser Regelung ist die Rechtsprechung im Erschließungsbeitragsrecht, welche eine Übernahme der Kosten durch die Gemeinde vorsieht, soweit die Ermäßigung für die anderen Grundstücke eine Belastung von mehr als 50 v. H. des ursprünglichen Beitrages ergäbe. Um zu verhindern, dass im Fall einer Übertragung dieser Rechtsprechung auf das Ausbaubeitragsrecht eine Verpflichtung zur Übernahme der Mehrkosten durch die Stadt entsteht, wird die entsprechende Regelung in die Ausbaubeitragsatzung aufgenommen.

In § 11 Abs. 1 wird der Kreis der Gewerbetreibenden auf dem Grundstück als Beitragsschuldner gestrichen. Nach der aktuellen Rechtsprechung des OVG Koblenz dürfen Gewerbetreibende nicht als Beitragsschuldner bestimmt werden, da es bei Gewerbetreibenden an einer rechtlichen Verbindung mit dem Grundstück fehlt, wie sie mit der sich aus dem Eigentum oder einer dinglichen Nutzungsberechtigung Rechtsstellung einhergeht.

In § 11 Abs. 2 wird künftig die Begrifflichkeit Beitragsschuldner anstelle des Begriffs Entgeltschuldner verwendet, da es sich hier abgabenrechtlich auch um einen Beitrag handelt.

Die einzelnen Änderungen können der beigefügten Synopse entnommen werden und sind dort entsprechend hervorgehoben.

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

bisher	neu
<p>§ 1 Absatz 3</p> <p>Die Bestimmungen dieser Satzung gelten nicht, soweit Kostenerstattungsbeiträge nach den §§ 135 a bis c BauGB zu erheben sind.</p>	<p>§ 1 Absatz 3</p> <p>Die Bestimmungen dieser Satzung gelten nicht, soweit Kostenerstattungsbeträge nach den §§ 135 a bis c BauGB zu erheben sind.</p>
<p>§ 2</p> <p>Beitragsfähig ist der Aufwand für öffentliche Straßen, Wege und Plätze sowie für selbständige Parkflächen und Grünanlagen (Verkehrsanlagen).</p>	<p>§ 2 Absatz 1</p> <p>Beitragsfähig ist der Aufwand für öffentliche Straßen, Wege und Plätze (Verkehrsanlagen).</p>
	<p>§ 2 Absatz 2</p> <p>Nicht beitragsfähig ist der Aufwand für Brückenbauwerke, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen mit Ausnahme des Aufwands für Fahrbahndecke und Fußwegbelag.</p>
<p>§ 5</p> <p>Der Gemeindeanteil wird im Einzelfall nach der Verkehrsbedeutung der auszubauenden Verkehrsanlage durch Beschluss des Stadtrates festgesetzt.</p>	<p>§ 5</p> <p>Der Gemeindeanteil wird im Einzelfall nach dem Verhältnis von Anliegerverkehr und Durchgangsverkehr auf der auszubauenden Verkehrsanlage durch Beschluss des Stadtrates festgesetzt.</p>
<p>§ 6 Absatz 5</p> <p>Abs. 4 gilt nicht für die Abrechnung selbständiger Grünanlagen.</p>	<p>§ 6 Absatz 5</p> <p>entfällt</p>
<p>§ 6 Absatz 6</p> <p>Ergeben sich bei der Ermittlung der beitragspflichtigen Fläche Bruchzahlen, werden diese auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.</p>	<p>§ 6 Absatz 6</p> <p>entfällt</p>
<p>§ 7 Absatz 3</p> <p>Die Abs. 1 und 2 gelten nicht für Grundstücke, die überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden, sowie für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten.</p>	<p>§ 7 Absatz 3</p> <p>Die Abs. 1 und 2 gelten nicht für Grundstücke, die überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden, sowie für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten.</p> <p>Überwiegend im Sinne des Satzes 1 ist eine Nutzung von mehr als 50 v.H. Bei bebauten</p>

	<p>Grundstücken ist das Verhältnis der tatsächlichen Geschossflächen maßgebend. Bei einer gewerblichen oder vergleichbaren Nutzung zusätzlich zur Bebauung sind die tatsächlich entsprechend genutzten Grundstücksflächen den Geschossflächen hinzuzählen. Bei einer gewerblichen oder vergleichbaren Nutzung ohne Bebauung sind die tatsächlich entsprechend genutzten Grundstücksflächen maßgebend. Freiflächen, die sowohl für gewerbliche als auch für andere Zwecke genutzt werden, bleiben beim Flächenvergleich außer Ansatz.</p>
	<p>§ 7 Absatz 4</p> <p>Eine Ermäßigung nach den Abs. 1 bis 3 ist nicht zu gewähren, wenn die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v. H. erhöht.</p>
<p>§ 11 Absatz 1</p> <p>Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer, dinglich Nutzungsberechtigter des Grundstückes oder Gewerbetreibender auf dem Grundstück ist.</p>	<p>§ 11 Absatz 1</p> <p>Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer oder dinglich Nutzungsberechtigter des Grundstückes ist.</p>
<p>§ 11 Absatz 2</p> <p>Mehrere Entgeltschuldner sind Gesamtschuldner.</p>	<p>§ 11 Absatz 2</p> <p>Mehrere Beitragsschuldner sind Gesamtschuldner.</p>

ENTWURF

Satzung

zur Änderung der Satzung der Stadt Bad Kreuznach über die Erhebung einmaliger Beiträge für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen vom XX.XX.XXXX

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 7 und 10 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 20.06.1995 (GVBl. S. 175), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 472), i. V. m. § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21), hat der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX folgende Änderungssatzung beschlossen:

§ 1

In § 1 Abs. 3 wird das Wort „Kostenerstattungsbeiträge“ in „Kostenerstattungsbeträge“ geändert.

§ 2

In § 2 Abs. 1 werden die selbständigen Parkflächen und Grünanlagen als beitragsfähige Anlagen gestrichen. § 2 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

Beitragsfähig ist der Aufwand für öffentliche Straßen, Wege und Plätze (Verkehrsanlagen).

§ 3

§ 2 wird folgender Absatz 2 neu hinzugefügt:

Nicht beitragsfähig ist der Aufwand für Brückenbauwerke, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen mit Ausnahme des Aufwands für Fahrbahndecke und Fußwegbelag.

§ 4

§ 5 erhält folgende Fassung:

Der Gemeindeanteil wird im Einzelfall nach dem Verhältnis von Anliegerverkehr und Durchgangsverkehr auf der auszubauenden Verkehrsanlage durch Beschluss des Stadtrates festgesetzt.

§ 5

§ 6 Abs. 5 wird gestrichen.

§ 6

§ 6 Abs. 6 wird gestrichen.

ENTWURF

§ 7

§ 7 Abs. 3 werden folgende Sätze 2 bis 6 neu hinzugefügt:

Überwiegend im Sinne des Satzes 1 ist eine Nutzung von mehr als 50 v.H. Bei bebauten Grundstücken ist das Verhältnis der tatsächlichen Geschossflächen maßgebend. Bei einer gewerblichen oder vergleichbaren Nutzung zusätzlich zur Bebauung sind die tatsächlich entsprechend genutzten Grundstücksflächen den Geschossflächen hinzuzählen. Bei einer gewerblichen oder vergleichbaren Nutzung ohne Bebauung sind die tatsächlich entsprechend genutzten Grundstücksflächen maßgebend. Freiflächen, die sowohl für gewerbliche als auch für andere Zwecke genutzt werden, bleiben beim Flächenvergleich außer Ansatz.

§ 8

§ 7 Absatz 4 wird neu eingefügt:

Eine Ermäßigung nach den Abs. 1 bis 3 ist nicht zu gewähren, wenn die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v. H. erhöht.

§ 9

In § 11 Absatz 1 wird die Formulierung „Gewerbetreibender auf dem Grundstück“ aus dem Kreis der Beitragsschuldner gestrichen. § 11 Absatz 1 erhält folgende Fassung:

Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer oder dinglich Nutzungsberechtigter des Grundstückes ist.

§ 10

In § 11 Absatz 2 wird das Wort „Entgeltschuldner“ geändert in „Beitragsschuldner“.

§ 11

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
Rechtsamt	22.08.2017	17/301
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	20.09.2017	
Stadtrat	28.09.2017	

Änderung der Satzung der Stadt Bad Kreuznach über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Beschlussvorschlag
 Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr empfiehlt dem Stadtrat, den als Anlage beigefügten Entwurf der Änderungssatzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen als Satzung zu beschließen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	20.09.2017	
Beratung		

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/>	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Be- schluss- vorschlag	Abweichen- der Beschluss (Rückseite)
<input type="checkbox"/>	Einstimmig					
Beschlussausfertigungen an:						

Problembeschreibung/Begründung

Im Jahr 2002 wurde die Erschließungsbeitragssatzung neu gefasst. Die Änderung dieser Erschließungsbeitragssatzung ist insbesondere erforderlich, um den Regelungsinhalt an die Rechtsprechung anzupassen.

Gleichzeitig erfolgt auch eine redaktionelle Änderung (§ 8 Abs. 1 Satz 1, Anpassung der Schreibweise in v.H.).

Der neu aufgenommene § 3 Abs. 2 enthält eine klarstellende Formulierung des Grundsatzes, dass der Erschließungsaufwand für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt wird. Gleichzeitig wird in § 3 Abs. 3 neu geregelt, dass abweichend von diesem Grundsatz der Erschließungsaufwand für einzelne Abschnitte einer Erschließungsanlage oder insgesamt für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit (Erschließungseinheit) bilden, ermittelt werden kann.

Auch § 5 wird um einen zweiten Absatz ergänzt, welcher Bestimmungen zur Ermittlung der erschlossenen Grundstücksfläche enthält. Die Ausbaubetragsatzung enthält bereits eine vergleichbare Regelung, ebenso das Satzungsmuster der kommunalen Spitzenverbände für Erschließungsbeitragssatzungen. Zur Verbesserung der Transparenz für den beitragspflichtigen Personenkreis und zur Erleichterung der Satzungsanwendung in der Praxis wird diese Regelung nunmehr auch in die Erschließungsbeitragssatzung aufgenommen.

Zur besseren Zuordnung wird der bisherige § 6 Abs. 2 Satz 2 gestrichen und die Anwendung der Traufhöhe bei der Ermittlung der Grundstücksfläche § 6 Abs. 2 c) eingefügt.

Eine wesentliche Änderung ist die Aufnahme der Regelung zum Ausschluss der Eckgrundstücksermäßigung für Grundstücke, die überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (§ 8 Abs. 3). Die Beibehaltung der Begrifflichkeit „überwiegend“ wurde vom OVG Koblenz für das Ausbaubetragsrecht als zu unbestimmt bezeichnet.

Daher wird in der Erschließungsbeitragssatzung ein Ausschluss der Eckgrundstücksermäßigung für ausschließlich gewerblich genutzte Grundstücke vorgesehen. Im Gegensatz zum Ausbaubetragsrecht ist im Erschließungsbeitragsrecht regelmäßig mangels Erschließung noch keine entsprechende tatsächliche Nutzung verwirklicht. Für Grundstücke in Kern, Industrie- und Gewerbegebieten ist die Ermäßigung bei Mehrfacherschließung ohnehin ausgeschlossen. Dies wird nun für ausschließlich entsprechend genutzte Grundstücke fortgesetzt und ist auch deshalb vertretbar, weil jegliche Art der Wohnnutzung (auch gemischte Nutzung) für die Gewährung dieser Vergünstigung berücksichtigt wird. Zudem kann dies bei ausschließlich gewerblicher, industrieller oder ähnlicher Nutzung auch gerechtfertigt werden, da hier der Vorteil einer Mehrfacherschließung höher sein kann (z.B. von einer Erschließungsanlage aus Kundenzufahrt und von der anderen Erschließungsanlage aus Lieferantenzufahrt). Der Bezug auf ausschließlich gewerblich und vergleichbar genutzte Grundstücke erleichtert darüber hinaus auch die Beurteilung und Abwicklung in der Praxis.

Weiterhin wird in § 8 Abs. 4 der Ausschluss einer Ermäßigung für mehrfach erschlossene Grundstücke eingeführt, wie sie sich aus der hierzu ergangenen Rechtsprechung ergibt. Der Ausschluss greift, wenn die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v. H. erhöhen würde. Grund für die Einführung dieser Regelung ist die Vermeidung von finanziellen Belastungen der Stadt, welche zu einer Übernahme der Kosten verpflichtet wäre, soweit die Ermäßigung für die anderen Grundstücke eine Belastung von mehr als 50 v. H. des ursprünglichen Beitrages ergäbe.

Neu eingefügt wird auch die Aufnahme von Mischflächen in § 9 Satz 1 Nr. 8 und deren Definition in § 9 Satz 2. Diese Regelung wird zum einen aufgenommen, um eine Anpassung an die Ausbaubeitragssatzung vorzunehmen und ist auch in der Erschließungsbeitrags-Mustersatzung der kommunalen Spitzenverbände enthalten. Zum anderen bezieht sich auch § 10 Abs. 2 d) auf die Merkmale der endgültigen Herstellung von Mischflächen, für die ohne eine Ergänzung des § 9 keine Kostenspaltung (Erhebung als gesonderter Teilbeitrag) möglich wäre.

Die einzelnen Änderungen können der nachfolgenden Synopse entnommen werden und sind zudem dort hervorgehoben.

Sichtvermerke der Dezernenten:

Sichtvermerk der
Oberbürgermeisterin:

Sichtvermerke:
Rechtsamt:

Kämmereiamt:

bisher	neu
<p>§ 3</p> <p>Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.</p>	<p>§ 3</p> <p>(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.</p> <p>(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt.</p> <p>(3) Die Stadt kann nach Beschluss des Stadtrates abweichend von Absatz 2 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand entweder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.</p>
<p>§ 5</p> <p>Der umlagefähige Erschließungsaufwand wird nach den Flächen der erschlossenen Grundstücke verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Art (§ 7) und Maß (§ 6) berücksichtigt.</p>	<p>§ 5</p> <p>(1) Der umlagefähige Erschließungsaufwand wird nach den Flächen der erschlossenen Grundstücke verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Art (§ 7) und Maß (§ 6) berücksichtigt.</p> <p>(2) Als Grundstücksfläche nach Abs. 1 gilt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In beplanten Gebieten die überplante Grundstücksfläche. Ist das Grundstück nur teilweise überplant und ist der unbeplante Grundstücksteil dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, gilt als Grundstücksfläche die Fläche des Buchgrundstücks. 2. Hat der Bebauungsplan den Verfahrensstand des § 33 BauGB erreicht, ist dieser maßgebend. Nr. 1 Satz 2 gilt entsprechend. 3. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) die Fläche des Buchgrundstücks. Liegen Grundstücke nur teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und teilweise im Außenbereich, gilt als Grundstücksfläche die Fläche des im Innenbereich liegenden Teils des Buchgrundstücks.

<p>§ 6 Absatz 2</p> <p>Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbe- reiches eines Bebauungsplanes oder inner- halb eines nach § 33 BauGB maßgeblichen Bebauungsplanentwurfes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ist die Zahl der Vollgeschosse festge- setzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, b) ist nicht die Zahl der Vollgeschosse, sondern eine Baumassenzahl festge- setzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Baumassenzahl geteilt durch 3,5, c) ist auch eine Baumassenzahl nicht fest- gesetzt, dafür aber die Höhe der bauli- chen Anlagen in Form der Trauf- oder Firsthöhe, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,5. <p>Sind sowohl eine Baumassenzahl als auch die Trauf- oder Firsthöhe festgesetzt, so gilt die höchstzulässige Traufhöhe. Ist tatsäch- lich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhan- den, ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumas- senzahl oder die höchstzulässige Gebäude- höhe überschritten wird.</p>	<p>§ 6 Absatz 2</p> <p>Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbe- reiches eines Bebauungsplanes oder inner- halb eines nach § 33 BauGB maßgeblichen Bebauungsplanentwurfes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) ist die Zahl der Vollgeschosse festge- setzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse, b) ist nicht die Zahl der Vollgeschosse, sondern eine Baumassenzahl festge- setzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Baumassenzahl geteilt durch 3,5, c) ist auch eine Baumassenzahl nicht fest- gesetzt, dafür aber die Höhe der bauli- chen Anlagen in Form der Trauf- oder Firsthöhe, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,5. Sind sowohl eine Trauf- als auch eine Firsthöhe festgesetzt, so gilt die höchstzulässige Traufhöhe. <p>Ist tatsächlich eine höhere als die fest- gesetzte Zahl der Vollgeschosse zuge- lassen oder vorhanden, ist diese zugrun- de zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige Gebäudehöhe über- schritten wird.</p>
<p>§ 6 Absatz 5</p> <p>Ergeben sich bei der Ermittlung der bei- tragspflichtigen Fläche Bruchzahlen, werden diese auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.</p>	<p>entfällt</p>
<p>§ 8 Absatz 1 Satz 1</p> <p>Für Grundstücke, die zu zwei gleichartigen Verkehrsanlagen nach dieser Satzung Zu- fahrt oder Zugang nehmen können, wird die Grundstücksfläche bei der Ermittlung des Beitragsatzes mit 50 % angesetzt, soweit beide Verkehrsanlagen voll in der Baulast der Stadt stehen. Stehen die beiden Ver- kehrsanlagen nicht voll in der Baulast der Stadt, wird die Vergünstigung nach Satz 1 nur für die in der Baulast der Stadt stehen-</p>	<p>§ 8 Absatz 1 Satz 1</p> <p>Für Grundstücke, die zu zwei gleichartigen Verkehrsanlagen nach dieser Satzung Zu- fahrt oder Zugang nehmen können, wird die Grundstücksfläche bei der Ermittlung des Beitragsatzes mit 50 v. H. angesetzt, so- weit beide Verkehrsanlagen voll in der Bau- last der Stadt stehen. Stehen die beiden Verkehrsanlagen nicht voll in der Baulast der Stadt, wird die Vergünstigung nach Satz 1 nur für die in der Baulast der Stadt</p>

den gleichartigen Teileinrichtungen der Verkehrsanlagen angesetzt.	stehenden gleichartigen Teileinrichtungen der Verkehrsanlagen angesetzt.
<p>§ 8 Absatz 3</p> <p>Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Grundstücke, die überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden, sowie für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten.</p>	<p>§ 8 Absatz 3</p> <p>Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Grundstücke, die ausschließlich gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden, sowie für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten.</p>
	<p>§ 8 Absatz 4</p> <p>Eine Ermäßigung nach den Abs. 1 bis 3 ist nicht zu gewähren, wenn die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v. H. erhöht.</p>
<p>§ 9</p> <p>Der Erschließungsbeitrag kann für</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Grunderwerb 2. Freilegung 3. Fahrbahn 4. Radwege 5. Gehwege 6. unselbständige Parkflächen 7. unselbständige Grünanlagen 8. Entwässerungseinrichtungen 9. Beleuchtungseinrichtungen <p>gesondert als Teilbeitrag erhoben werden.</p>	<p>§ 9</p> <p>Der Erschließungsbeitrag kann für</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Grunderwerb 2. Freilegung 3. Fahrbahn 4. Radwege 5. Gehwege 6. unselbständige Parkflächen 7. unselbständige Grünanlagen 8. Mischflächen 9. Entwässerungseinrichtungen 10. Beleuchtungseinrichtungen <p>gesondert als Teilbeitrag erhoben werden.</p> <p>Mischflächen i. S. v. Nr. 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in Nr. 3 – 7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.</p>

ENTWURF

Satzung

zur Änderung der Satzung der Stadt Bad Kreuznach über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom XX.XX.XXXX

Aufgrund des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), und des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21), hat der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX folgende Satzung beschlossen:

§ 1

§ 3 wird wie folgt neu gefasst:

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt.
- (3) Die Stadt kann nach Beschluss des Stadtrates abweichend von Absatz 2 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand entweder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

§ 2

§ 5 wird wie folgt neu gefasst:

- (1) Der umlagefähige Erschließungsaufwand wird nach den Flächen der erschlossenen Grundstücke verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Art (§ 7) und Maß (§ 6) berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche nach Abs. 1 gilt:
 1. in beplanten Gebieten die überplante Grundstücksfläche. Ist das Grundstück nur teilweise überplant und ist der unbeplante Grundstücksteil dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, gilt als Grundstücksfläche die Fläche des Buchgrundstücks.
 2. Hat der Bebauungsplan den Verfahrensstand des § 33 BauGB erreicht, ist dieser maßgebend. Nr. 1 Satz 2 gilt entsprechend.
 3. innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) die Fläche des Buchgrundstücks. Liegen Grundstücke nur teilweise innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und teilweise im Außenbereich, gilt als Grundstücksfläche die Fläche des im Innenbereich liegenden Teils des Buchgrundstücks.

§ 3

§ 6 Abs. 2 Satz 2 wird gestrichen und dafür § 6 Abs. 2 c) wie folgt ergänzt:
Sind sowohl eine Trauf- als auch eine Firsthöhe festgesetzt, so gilt die höchstzulässige Traufhöhe.

ENTWURF

§ 4

§ 6 Abs. 5 wird gestrichen.

§ 5

In § 8 Abs. 1 Satz 1 wird „%“ durch „v.H.“ ersetzt.

§ 6

In § 8 Abs. 3 wird die Formulierung „überwiegend“ in „ausschließlich“ geändert.

§ 7

§ 8 Abs. 4 wird neu eingefügt:

Eine Ermäßigung nach den Abs. 1 bis 3 ist nicht zu gewähren, wenn die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v. H. erhöht.

§ 8

In § 9 werden „Mischflächen“ als Nr. 8 in die Aufzählung aufgenommen. Die bisherige Nr. 8 (Entwässerungseinrichtungen) wird zu Nr. 9, die bisherige Nr. 9 (Beleuchtungseinrichtungen) wird zu Nr. 10.

§ 9

§ 9 wird um folgenden Satz 2 ergänzt:

Mischflächen i.S.v. Nr. 8 sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in Nr. 3 bis 7 genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 10

Die Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/61	Datum 04.09.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 15/042
Beratungsfolge Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		Sitzungstermin 20.09.2017

Betreff

Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“

- a. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen**
- b. Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie die Behördenbeteiligung**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat

- a. die Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.1 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag (Anlage 1) zu beschließen.
- b. dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.2 BauGB (Offenlage) und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB zu beschließen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 20.09.2017	TOP
---	--------------------------	-----

Beratung

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichen der Beschluss (Rückseite)
-------------------------------------	--	----	------	------------	--	--

Beschlussausfertigungen an:

--

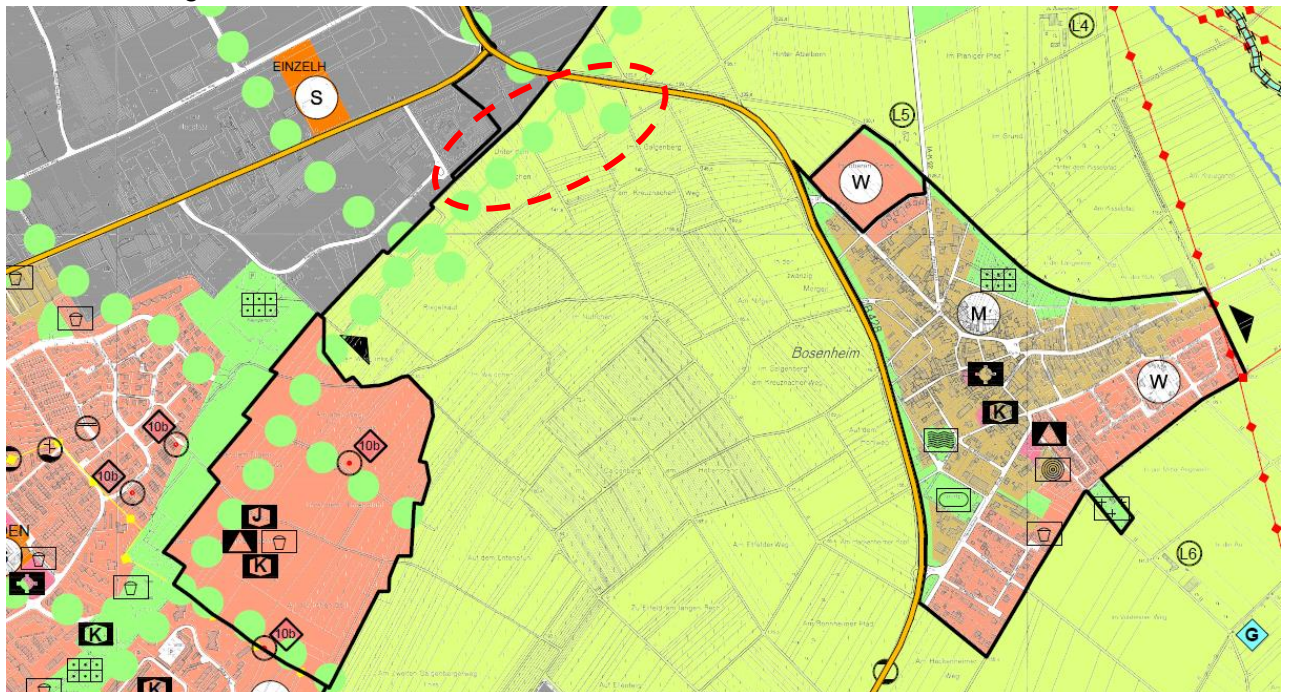
Ziel FNP-Änderung

Die geplante 7. Änderung des Flächennutzungsplanes hat das Ziel die rechtlichen Grundlagen für die Planung der Entwässerungstrasse für das Baugebiet „In den Weingärten“, 2. Bauabschnitt zu schaffen. In diesem Zusammenhang soll auch die Möglichkeit einer Bebauung geschaffen werden. Aufgrund der exponierten Lage sowie der sehr guten verkehrlichen Anbindung soll hier gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Um den Bebauungsplan „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“ (Nr. 5/16) zu verwirklichen muss der FNP geändert werden um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

bisherige Darstellung des FNP

Derzeit stellt der FNP beim in Rede stehenden Bereich teilweise landwirtschaftliche Fläche dar. Teilweise ist der Bereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Künftig soll hier gewerbliche Baufläche dargestellt werden.



Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Sichtvermerke der Dezernenten

Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin

Sichtvermerke:
Rechtsamt:

Kämmereiamt

Zu Beschlussvorschlag a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der Beteiligung gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden 55 Behörden beteiligt, davon gaben 11 Hinweise, 6 gaben Anregungen ab und 38 gaben keine Rückmeldung.

Hauptthemen aus der Beteiligung der Behörden waren:

- Hinweise und Anregungen zur Entwässerung
- Hinweise bzgl. der Geologie und des Bergbaus
- Anregungen zum Verkehr
- Anregung zu raumplanerischen Belangen

Die ausführlichen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind als **Anlage 2** beigefügt.

Zu Beschlussvorschlag b. Offenlage

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

Anlagen:

1. Grenzbeschreibung
2. Abwägung
3. Planzeichnung
4. Begründung mit Umweltbericht

Nach § 2 a BauGB sind die ermittelten und bewerteten Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und den Menschen in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen.

Da der Bebauungsplan „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“ (Nr. 5/16)“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt wird, wird zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen in Anlehnung an die Regelung des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf den im Rahmen des Bebauungsplanes erstellten Umweltbericht verwiesen. Der Umweltbericht sowie sämtliche Gutachten/Untersuchungen gehen in ihrem Detaillierungsgrad weit über das hinaus, was auf Ebene der Flächennutzungsplanung geboten ist. **Daher erscheint es angemessen, auf den erneuten Versand aller Gutachten/Untersuchungen mit gleichem Inhalt zu verzichten und auf die Anlagen 5-9 des Bebauungsplans „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“ (Nr. 5/16) (siehe Vorlage Nr. 15/041) hinzuweisen:**

Anlage 5 Artenschutz

Anlage 6 Bodengutachten

Anlage 7 Verkehrsuntersuchung

Anlage 8 Entwurf Verkehrsanlage

Anlage 9 Entwurf Regenwasserkanal/Entwässerungstrasse mit Berechnung

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/61	Datum 30.08.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 15/041
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		20.09.2017

Betreff

Bebauungsplan „Zwischen Bosenheimer Straße, B 428 und Riegelgrube“ (Nr. 5/16);
a. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
b. Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie die Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat

- a. die Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.1 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag (Anlage 1) zu beschließen.
- b. dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.2 BauGB (Offenlage) und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB zu beschließen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	20.09.2017	
Beratung		

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichen-der Beschluss (Rückseite)
-------------------------------------	--	----	------	------------	--	--

Beschlussausfertigungen an:

--

Status Quo

Das Plangebiet (Anlage 1) befindet sich derzeit in einer Randlage der Stadt Bad Kreuznach und grenzt an die bestehenden Bebauungspläne Nr. 5/10 Änderung „In den Weingärten“ sowie Nr. 5/6 „südöstlich der äußeren Bosenheimer Straße – beidseitig des letzten Galgenberger Weges“ an. Das in Rede stehende Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich bzw. für den Weinanbau genutzt und befindet sich teilweise in der Gemarkung von Bad Kreuznach sowie Bosenheim.

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat am 30.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung gefasst.

Ziel und Zweck der Planung

Die Planung verfolgt vorrangig zwei Ziele:

- Im Rahmen der Bebauung des Baugebiets in den Weingärten muss die Entwässerungsproblematik abschließend geklärt sein, bevor das Gebiet im 2. Bauabschnitt weiter bebaut werden kann. Der westliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/16 soll daher keiner klassischen Bebauung zugeführt werden, sondern dient vielmehr der Trassensicherung für den Entwässerungskanal sowie das Regenrückhaltebecken für die weitere Bebauung des Baugebiets „In den Weingärten“. Dies schafft die Möglichkeit, die Oberflächenwässer in das Regenrückhaltebecken (im Bebauungsplan Nr. P 7/1) oberhalb der Firma Rehner zu leiten.
- Im östlichen Planbereich soll, neben der Sicherung der Trasse, auch eine Bebauungsmöglichkeit gesichert werden. Aufgrund der exponierten Lage sowie der sehr guten verkehrlichen Anbindung wird hier ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Ziel ist es die bauliche und sonstige Nutzung des Gebietes zu steuern, da dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Neben der geplanten Entwässerungstrasse muss und soll die Fortentwicklung dieses Gebietes maßvoll erfolgen und bedingt daher ebenfalls der bauleitplanerischen Steuerung.

Maßgebliche Planinhalte

Aufgrund der durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am Nordrand des Plangebietes entlang der Bundesstraße B 428 die öffentliche Grünfläche ÖG 1 festgesetzt. Zusätzlich wird die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsfläche) in der Planzeichnung festgesetzt. Diese Fläche ist aufgrund straßenrechtlicher wie auch wasserrechtlicher Vorgaben nicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

Entlang der Bundesstraße weist die Grünfläche eine Breite von 40 m auf. Dies entspricht der straßenrechtlichen Baubeschränkungszone die durch den Landesbetrieb Mobilität im Rahmen der Trägerbeteiligung gefordert wurde.

Art und Maß der baulichen Nutzung wurden so festgesetzt, dass sich die Grundstücke optimal ausnutzen lassen. Im Gewerbegebiet GE1 sowie GE2 ist die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Das bedeutet, dass 80% des Grundstücks bebaut werden dürfen, die restlichen 20% müssen begrünt werden. Aufgrund der großzügig festgesetzten Grünflächen im Plangebiet ist die hohe Ausnutzbarkeit der Grundstücke städtebaulich sinnvoll und vertretbar. Im GE3 wurden ursprünglichen Festsetzung des B-Planes Nr. 5/6 übernommen bzw. beibehalten.

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

Die **Höhe der baulichen Anlagen** wird durch die maximale Gebäudehöhe GH_{max.} mit 12m festgesetzt. Bezugspunkt der Endhöhe ist die ausgebaute Straße. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen werden ebenfalls entsprechend geregelt, so dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Des Weiteren wurden Festsetzungen für **Dach- und Fassadenbegrünung** getroffen um im Gewerbegebiet die stadtklimatischen Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu zu mindern.

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets werden Regelungen zu **Werbeanlagen** in den Bebauungsplan integriert. Das Gewerbegebiet bildet den neuen Stadteingang und ist von der Bundesstraße B 428 aus allen Richtungen besonders gut einsehbar. Daher ist dieser Bereich von hohem gestalterischen Wert, der eine Reglementierung von Werbeanlagen für diesen verhältnismäßig kleinen Teilbereich rechtfertigt. Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass sich das geplante Gewerbegebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand im Übergang zur offenen Landschaft am Rand der Stadt einfügt.

Die **verkehrliche Anbindung** der nordöstlich gelegenen neuen Gewerbegrundstücke ist mittels einer Stichstraße mit entsprechend LKW-tauglicher Wendeanlage vorgesehen. Ein Rad- und Fußweg verbindet diese Wendeanlage mit dem parallel zur B 428 bestehenden Radweg. In dieser Wegetrasse wird auch der Entwässerungskanal geführt. Entlang der Stichstraße werden mehrere öffentliche Parkplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen.

Das umliegende Straßennetz, insbesondere die Bosenheimer Straße und die Kreisverkehrsanlage der B 428, sind bereits hochfrequentiert. Zur Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das umliegende Straßennetz wurde eine **Verkehrsuntersuchung** beauftragt. Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Um die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Bosenheimer Straße / Riegelgrube zu gewährleisten, empfiehlt das Verkehrsgutachten ein Verbot des Linksabbiegens aus dem Gewerbegebiet einzurichten. Der 500 m entfernt liegende Kreisverkehr ermöglicht eine Verteilung in alle Fahrtrichtungen. Durch diese straßenrechtlichen Anordnungen kann die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes ausreichend gewährleistet bleiben.

Die **Ver- und Entsorgung des Plangebiets** ist gesichert. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde bereits ein Entwässerungskonzept für die Erschließungs- und Entwässerungsplanung beauftragt und das Konzept in den Bebauungsplan eingebunden. Das Außengebietswasser wurde bei der Planung der Entwässerungseinrichtungen bereits rechnerisch berücksichtigt und die Entwässerungsanlagen ausreichend dimensioniert.

Teilbereiche des Plangebietes liegen im bislang unbebauten Außenbereich für den die **Eingriffsregelung** gilt. Dementsprechend wird den Eingriffen in Natur und Landschaft in diesem Teilbereich des Bebauungsplans neben innergebietlichen **Ausgleichsflächen** noch extern gelegene Ausgleichsflächen in der Gemarkung Planig zugeordnet.

Flächennutzungsplan

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes muss der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel geändert werden. Derzeit stellt der Flächennutzungsplan in Teilbereichen gewerbliche Bauflächen sowie landwirtschaftliche Fläche fest. Im Rahmen der vorgelegten Planung wird die 7. Änderung des FNP mit dem Ziel „gewerbliche Baufläche“ durchgeführt. Der Beschluss wurde am 19.02.2015 bereits im Stadtrat gefasst.

Zu Beschlussvorschlag a. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen

In der Zeit vom 04.05.2017 bis zum 19.05.2017 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die ausführlichen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind der **Anlage 1** zu entnehmen.

Hauptthemen aus der Beteiligung der Behörden waren:

- Hinweise und Anregungen zur Entwässerung
- Hinweise zum Verkehr
- Hinweise zur Erschließung des Plangebietes mit Telekommunikationsleitungen
- Hinweise zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Zu Beschlussvorschlag b. Beschluss über die Offenlage gem. §§ Abs. 2 BauGB

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen werden dem Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr die Unterlagen zum Bebauungsplan (siehe **Anlagen 2-9**) vorgelegt.

Es wird vorgeschlagen, dem Stadtrat zu empfehlen dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen, und den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. §9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §88 LBauO bestehend aus der Planzeichnung mit Textfestsetzungen gemäß §10 Abs. 1 BauGB sowie Anlagen offenzulegen.

Anlagen:

1. Abwägung der Stellungnahmen
2. Grenzbeschreibung
3. Planzeichnung
4. Textliche Festsetzung, Begründung mit Umweltbericht
5. Gutachten Artenschutz
6. Bodengutachten
7. Verkehrsuntersuchung
8. Entwurf Verkehrsanlage
9. Entwurf Regenwasserkanal/Entwässerungstrasse mit Berechnung

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/61	Datum 04.09.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 17/081
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		20.09.2017

Betreff

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

- a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- b. Beschluss zur Offenlage**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a) die Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.1 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag (Anlage 2) zu beschließen.
- b) dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.2 BauGB (Offenlage) und der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB zu beschließen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 20.09.2017	TOP
Beratung		

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichen der Beschluss (Rückseite)
-------------------------------------	--	----	------	------------	--	--

Beschlussausfertigungen an:

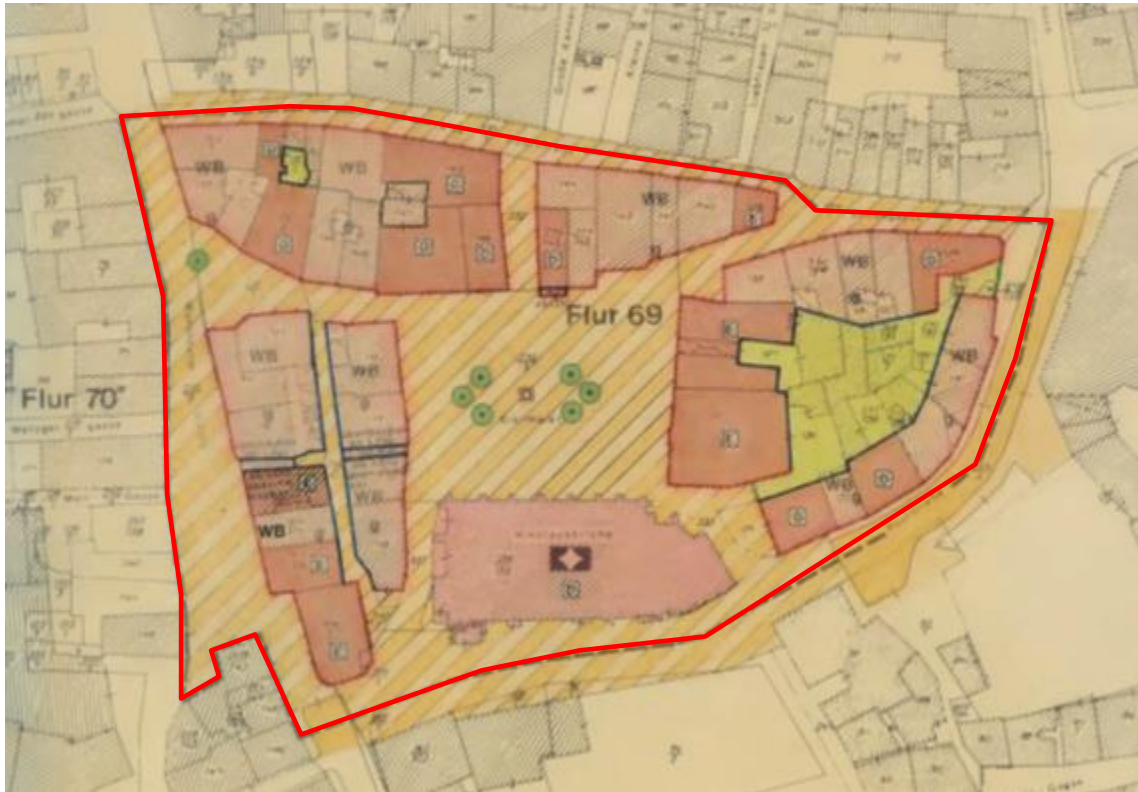
--

Bisherige Rechtssituation

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

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

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



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

Sichtvermerke der Dezernenten

Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin

Sichtvermerke:
Rechtsamt:

Kämmereiamt



Luftbild mit vorgesehenem Änderungsbereich (rot markiert)

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

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

Der Bebauungsplan soll in zwei Punkten geändert werden:

1. Punkt: Gestaltungsfestsetzungen

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

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

2. Punkt: Verkehrsflächen

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

den.

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

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

Grenzbeschreibung s. Anlage 1.

Zu Beschlussvorschlag a. Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der Beteiligung ging keine Stellungnahme von Bürgern ein.

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

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

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

Zu Beschlussvorschlag b. Offenlage

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

Anlagen:

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

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/610	Datum 31.07.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 17/250
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		20.09.2017

Betreff

Bebauungsplan „Zwischen Wilhelmstraße, Viktoriastraße, Schöffenstraße und Kilianstraße“ (Nr.1b/5);

- a. Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung**
- b. Beschleunigtes Verfahren**
- c. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**
- d. Städtebaulicher Vertrag**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans für den Bereich „Zwischen Wilhelmstraße, Viktoriastraße, Schöffenstraße und Kilianstraße“ (Nr.1b/5) zu fassen. Die Änderung erhält die Bezeichnung Bebauungsplan für den Bereich „Zwischen Wilhelmstraße, Viktoriastraße, Schöffenstraße und Kilianstraße“ (Nr.1b/5, 1. Änderung). Die Grenzbeschreibung ist als Anlage beigefügt.
- b. dem beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB zuzustimmen. Somit wird von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs.4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe umweltbezogener Informationen (§ 3 Abs. 2, S. 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.
- c. die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beauftragen.
- d. die Verwaltung mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zu beauftragen, der die Übernahme der Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung und der Planungskosten zum Bebauungsplan sowie die Gestaltung der Fassade umfasst.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	20.09.2017	
Beratung		

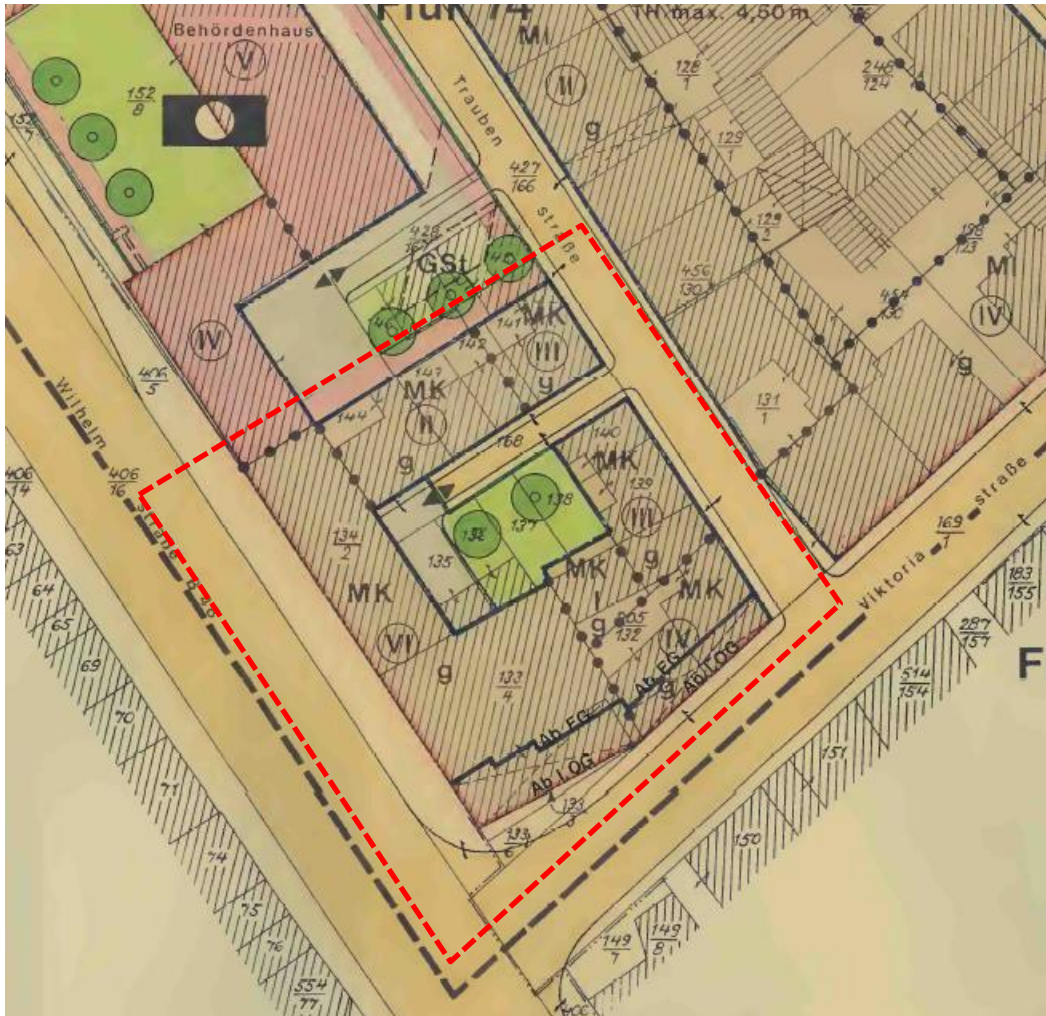
Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichen der Beschluss (Rückseite)
Beschlussausfertigungen an:						

Bisherige Rechtssituation

Der Flächennutzungsplan 2005 sieht für den Planbereich gemischte Bauflächen vor.

Der Bebauungsplan „Zwischen Wilhelmstraße, Viktoriastraße, Schöffenstraße und Kilianstraße“ (Nr.1b/5) ist am 16.03.1994 rechtsverbindlich geworden. Für den Planbereich wird ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.



**Ausschnitt rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 1b/5
mit vorgesehenem Änderungsbereich (- - -)**

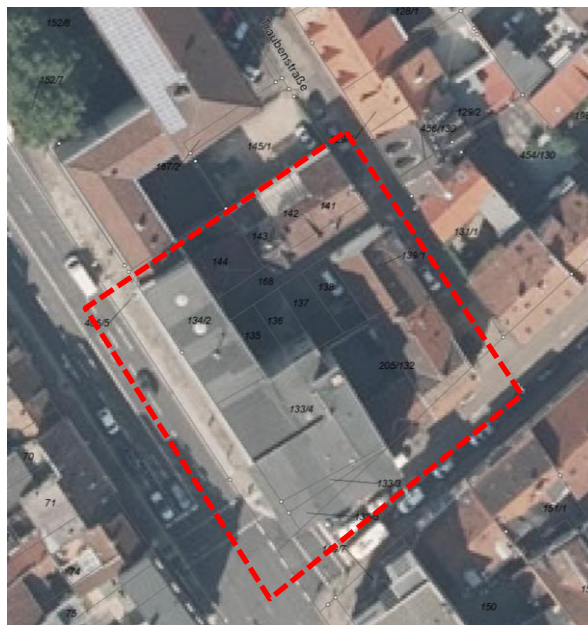
Gemäß Baunutzungsverordnung (§ 7) dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Sichtvermerke der Dezernenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

Zulässig sind dabei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen sind im Bebauungsplan ausdrücklich ausgeschlossen.

Zu Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen, sowie zu sonstigen Wohnungen gemäß BauNVO trifft der Bebauungsplan keine Aussagen, somit sind Wohnungen, außer für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber, in diesem Kerngebiet nicht zulässig.



Luftbild mit ungefährem Änderungsbereich (- - -)

Zu Beschlussvorschlag a: Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung

Der Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest. Eine Erläuterung, welche planerische Zielsetzung mit dieser Festsetzung verfolgt wurde, ist aufgrund des Alters des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Das Gebäude Ecke Wilhelmstraße/Viktoriastraße ehemals „Möbel Holz“ steht seit Schließung des Geschäfts in 2013 leer. Verschiedene Nachnutzungsbemühungen liefen, aufgrund der Größe des Gebäudes und dem Ausschluss für Wohnnutzung, ins Leere.

Ziel der Änderung

Es haben sich nun Vorhabenträger gefunden, die einen Nutzungsmix von Gewerbe und Wohnen im Gebäude etablieren wollen. Dies entspricht sowohl der umgebenden bereits vorhandenen Nutzung, als auch der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Bad Kreuznach zur Wiederbelebung des leerstehenden Gebäudes.

Mit Änderung der Baunutzungsverordnung im Mai 2017 wurde ein neuer Gebietstypus „Urbane Gebiete“ eingeführt, um genau diesem Nutzungsmix im innerstädtischen Kontext gerecht zu wer-

den:

§6a BauNVO

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist, oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind, ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten zugelassen werden, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Tankstellen.

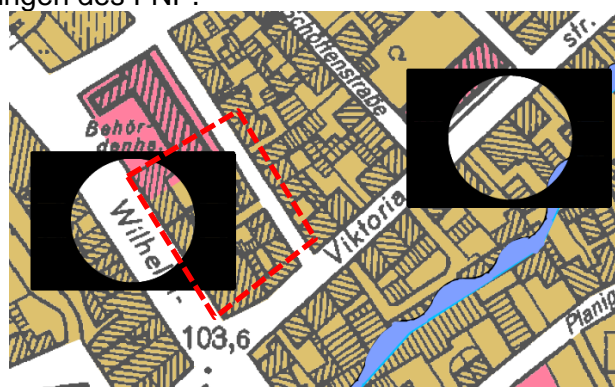
Beide Nutzungen sollten in diesem Änderungsbereich jedoch aufgrund der negativen Wirkungen ausgeschlossen werden.

Der dargestellte Teilbereich des Bebauungsplans (Grenzbeschreibung s. **Anlage 1**) soll daher von einem Kerngebiet zu einem Urbanen Gebiet geändert werden.

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung wird ein Lärmgutachten erarbeitet, das Maßnahmen (am Gebäude) definieren soll, die sicher stellen, dass eine angemessene Wohnqualität sicher gestellt werden kann. Weiterhin wird ein Gutachten gemäß DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen sicherstellen, dass eine angemessene und ausreichende Belichtung der geplanten Wohnungen sicher gestellt ist.

Flächennutzungsplan 2005:

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich gemischte Bauflächen dar. Die Änderung ist somit konform zu den Festlegungen des FNP.



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

Zu Beschlussvorschlag b: Beschleunigtes Verfahren

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

- der Bebauungsplan eine innerhalb des Siedlungskörpers gelegene Fläche umfasst und damit eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ zum Ziel hat,
- die nach § 19 BauNVO zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² umfasst,
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen und durch die Planung keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten ist.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Das Planverfahren unterliegt nicht der Eingriffsregelung.

Auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie den Angaben nach §2a und 3 Abs.2 Satz2 BauGB werden daher im vorliegenden Verfahren verzichtet.

Zu Beschlussvorschlag c: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung wird erarbeitet. Die Verwaltung führt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Bürgererörterung und Auslegung) und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Aufforderung zur Äußerung -Scoping) durch.

Zu Beschlussvorschlag d: Städtebaulicher Vertrag

Die Planungskosten werden gemäß abzuschließendem städtebaulichem Vertrag vom Vorhabenträger getragen, der Auftraggeber der städtebaulichen Planung sowie aller Fachbeiträge ist bzw. wird. Unbeschadet dieser Auftragsituation liegt die Planungshoheit für das Bauleitplanverfahren ausschließlich beim Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach.

Der städtebauliche Vertrag umfasst auch die Festlegung der Maßgabe, dass die Fassadengliederung sowie -gestaltung des Gebäudes „Möbel Holz“ nicht verändert werden darf.

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages wird mit dem Fachamt 30 - Rechtsamt und auch mit dem Vorhabenträger abgestimmt und dann zeitnah dem Ausschuss und dem Stadtrat vorgelegt.

Anlagen:

1. Grenzbeschreibung

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/610	Datum 04.09.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 17/302
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		20.09.2017

Betreff

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

- a. Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Kostenübernahme und Wohnraumförderung**
- b. Beschluss über den städtebaulichen Rahmenplan**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. den Abschluss des städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Abs. BauGB zwischen der Stadt Bad Kreuznach und dem Vorhabenträger PEMA Projektentwicklung GmbH, Gonsenheimer Str. 1, 55126 Mainz zur Kostenübernahme und Wohnraumförderung der Planungskosten zum Bebauungsplan Korellengarten I, “ (Nr. 5/2, 3. Änderung) zu beschließen.
- b. den städtebaulichen Rahmenplan als ganzheitlichen Handlungsansatz sowie konzeptionelle Grundlage zur Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs zu beschließen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 04.09.2017	TOP
Beratung		

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss (Rückseite)
-------------------------------------	--	----	------	------------	--	---

Beschlussausfertigungen an:

--

a) Städtebaulicher Vertrag

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

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

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

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

Die Planungshoheit der Stadt Bad Kreuznach bleibt davon unberührt.

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

Zu Beschlussvorschlag a.:

Da der Bebauungsplan keine bauliche Nutzung auf der innerstädtischen Fläche ermöglicht und eine weitere Nutzung der Gärtnerei oder eines landwirtschaftlichen Betriebes nicht vorgesehen ist, soll die 3. Änderung des Bebauungsplans eine sinnvolle Nachnutzung und Nachverdichtung ermöglichen. Die anfallenden Kosten des Verfahrens übernimmt der Vorhabenträger durch die vorliegende Vereinbarung. Der Städtebauliche Vertrag, Entwurf 01.09.2017 ist als Anlage beigefügt.

b) Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan dient der integrierten Entwicklungsplanung des gesamten Quartiers „Korellengarten“. Neben der zu entwickelnden Fläche der ehem. Gärtnerei Foos, ist bei der Entwicklung auch die Fläche der Gärtnerei Rehner, der umliegenden Geschossbauten und deren geplanten Sanierung zukunftsorientiert in die Gesamtplanung einbezogen worden.

Sichtvermerke der Dezernenten

Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin

Sichtvermerke:
Rechtsamt:

Kämmereiamt



Städtebaulicher Rahmenplan Korellengarten I





Perspektiven zum städtebaulichen Rahmenplan

Bei der integrierten Entwicklungsplanung klärt der städtebauliche Rahmenplan die Themen Wohnen, Erschließung, Park- sowie Aufenthaltsflächen aber auch die Fußwegeverbindungen vom und zum Plangebiet im Zusammenhang mit bestehenden Strukturen für die zukünftige Entwicklung.

Zu Beschlussvorschlag b.:

Der städtebauliche Rahmenplan stellt einen ganzheitlichen Entwicklungsrahmen für das Gesamtquartier dar. Auf dessen Grundlage sind die weiteren städtebaulichen Konzeptionen bei der Entwicklung des Quartiers aufzubauen.

Der städtebauliche Rahmenplan wird in der Sitzung vorgestellt und im Detail erörtert.

Anlagen:

1. Städtebaulicher Vertrag mit Grenzbeschreibung

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 60/610	Datum 07.09.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 17/303
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		20.09.2017

Ausbau Schwabenheimer Weg, Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag
 Der Ausschuss stimmt dem Ausbaukonzept für den Schwabenheimer Weg entsprechend der in der Sitzung vorzustellenden Planung zu.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 20.09.2017	TOP
Beratung		

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit <input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Be- schluss- vorschlag <input type="checkbox"/>	Abweichen- der Beschluss (Rückseite) <input type="checkbox"/>
Beschlussausfertigungen an:						

Problembeschreibung/Begründung:

Die städtebauliche Entwicklung der Gewerbeflächen die über den Schwabenheimer Weg erschlossen werden, ist in den vergangenen Jahren intensiv und zügig voran geschritten, wobei eine deutliche Orientierung hin zum Einzelhandel und zu kundenorientierten Gewerbe festzustellen ist.

Für den Schwabenheimer Weg hat sich dadurch neben der hohen Bedeutung für den MIV, eine geänderte und wichtige Funktion für den Radverkehr und für die Fußgänger eingestellt. Um diesen Bedingungen gerecht zu werden, wurde für einen späteren Ausbau ein Konzept entwickelt, das auf der Basis eines durchgehend drei-streifigen Querschnitts, zwei Richtungsfahrbahnen, eine wechselseitigen Abbiegespur in der Mitte, beidseitige Radfahrstreifen, sowie ausreichend breite Fußwege vorsieht.

Im Rahmen von Baumaßnahmen der Anlieger im Schwabenheimer Weg ist es sinnvoll, sich die für den spätern Ausbau benötigten Flächen der angrenzenden Grundstücke rechtzeitig zu sichern. Für evtl. zu tätigen Grunderwerb ist ein Grundsatzbeschluss über den beabsichtigten Ausbau erforderlich. Die baurechtlichen Voraussetzungen sollen sodann Zug um Zug geschaffen werden.

Die Ausbauplanung wird in der Sitzung vorgestellt.

	Sichtvermerk des Oberbürgermeisters:	Sichtvermerke: Rechtsamt: Kämmereiamt:
--	---	--

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 60 / 610	Datum 06.09.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 17/172
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		22.06.2017
Stadtrat		29.06.2017
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		20.09.2017

Verfügungsfonds für das Programm Aktive Stadtzentren Bad Kreuznach

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

 Der Ausschuss beschließt die Zusammensetzung des Vergabegremiums gem. Anlage 1.

Beratung/Beratungsergebnis		
Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 20.09.2017	TOP
Beratung		

Beratungsergebnis						
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss (Rückseite)
Beschlussausfertigungen an:						

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

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

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

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

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

Ein **Vergabegremium** entscheidet über und legitimiert die Mittelfreigabe aus dem Verfügungsfonds. Das Vergabegremium soll einen Querschnitt der Interessen möglichst aller innerstädtischen Akteure abbilden und setzt sich wie folgt zusammen:

- 3 Anwohner/innen
- 3 Vertreter/innen von Vereinen/Organisationen/engagierten Gruppen bzw. Zusammenschlüssen
- 3 städtische Vertreter aus folgenden Bereichen:
 - Stadtbauamt
 - Amt für Kinder und Jugend
 - Amt für Recht und Ordnung
 - 1 Vertreter/in einer städtischen Gesellschaft
- Citymanager/in (beratend)

Die Mitglieder des Vergabegremiums und deren Stellvertreter werden auf Vorschlag des/r Citymanagers/in vom Planungsausschuss bestimmt und von diesem legitimiert.

Der Vorschlag zur Zusammensetzung des Vergabegremiums ist **Anlage 1** zu entnehmen.

Anlage 1: Zusammensetzung des Vergabegremiums (wird nachgereicht)

Sichtvermerke der Dezenten	Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen Stadtbauamt 60 / 600	Datum 11.09.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 17/306
Beratungsfolge Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		Sitzungstermin 20.09.2017

Betreff

Entwurf des Ergebnishaushaltes und der Investitionsübersichten des Stadtbauamtes für das Haushaltsjahr 2018

Beschlussvorschlag

1) Anpassung des Budgetierungs-Beschlusses

Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr empfiehlt dem Finanzausschuss, dem Stadtrat zu empfehlen,

- a) die Budgetierung des Gesamtbetrages der sächlichen Aufwendungen (ohne Abschreibungen, Personalkosten und Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen) des Produktes 11410, Zentrales Gebäudemanagement, in Höhe von 5,1 Mio. € und
- b) die Budgetierung des Gesamtbetrages der sächlichen Aufwendungen (s.o.) des Produktes 54110, Gemeindestraßen, in Höhe von 4,3 Mio. €

aufgrund der erheblichen Mehraufwendungen, die sich insbesondere aus dem Gebietsänderungsvertrag ergeben, zu beschließen.

2) Haushaltsbeschluss unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Arbeitsgruppe Haushaltsausgleich und der Verwaltung

Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr beschließt,

- a) die genannten Einsparungsvorschläge der Arbeitsgruppe Haushaltsausgleich in Höhe von 327.200 €.
- b) die in der Problembeschreibung unter Punkt 2b) der Anmerkungen zum Ergebnishaushalt genannten Einsparungsvorschläge der Arbeitsgruppe Haushaltsausgleich in Höhe von 57.000 € bei den Produkten
 - i) 51100, Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen,
 - ii) 51130, Städtebauförderung und
 - iii) 52100, Bau- und Grundstücksordnung,
 nicht zu berücksichtigen.
- c) die in der Gesamtübersicht aufgeführten sächlichen Mehrerträge und Minderaufwendungen der Verwaltung in Höhe von rund 740.000 €.
- d) den beigefügten Entwurf des Ergebnishaushaltes (mit einem Mehrbedarf in Höhe von voraussichtlich 112.000 €) und der Investitionsübersichten des Stadtbauamtes für das Haushaltsjahr 2018 ff. unter Einbeziehung der zuvor genannten Punkte 1a - 2c und empfiehlt diesen dem Finanzausschuss sowie dem Stadtrat.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 20.09.2017	TOP 12
Beratung		

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichen der Beschluss (Rückseite)
-------------------------------------	--	-----------------------------	-------------------------------	-------------------------------------	--	--

Beschlussausfertigungen an:

--

Allgemeines

Die Entwürfe des Ergebnishaushaltes und der Investitionsübersichten des Stadtbauamtes mit Aufteilung der Investitionsmaßnahmen auf die Haushaltsjahre 2018 bis 2021 und spätere Jahre sind als Anlagen 1 und 2 beigefügt.

Zudem liegt eine Gesamtübersicht der Minder- und Mehraufwendungen der Produkte bei (Anlage 3), die einen gerafften Überblick zur Haushaltsentwicklung des Ergebnishaushaltes des Jahres 2018 gibt.

Des Weiteren ist eine Sonderübersicht zu den von der Arbeitsgruppe Haushaltsausgleich betrachteten Sachkonten beigefügt (Anlage 4).

Anmerkungen zum Ergebnishaushalt:

Zu 1.) Anpassung des Budgetierungs-Beschlusses

Mit Beschluss vom 31.05.2012 wurde der Gesamtbetrag der Aufwendungen beim Produkt 11410 – Zentrales Gebäudemanagement – für die Dauer von 15 Jahren auf 5,1 Mio. Euro budgetiert.

Dieses vorgegebene Konsolidierungsziel kann regelmäßig nicht erreicht werden, da die Aufwendungen insbesondere durch zusätzliches Personal aufgrund der erfolgten Gebietsänderung, die Übernahme zusätzlicher Gebäude und deren Unterhaltung und Instandhaltung sowie stetig steigende Mietausgaben, erheblich gestiegen sind und weiter steigen.

Aufgrund der vermehrten Aufgaben im Zuständigkeitsbereich der Abteilung Hochbau und Gebäudewirtschaft und den daraus resultierenden Mehraufwendungen der Personalkosten und sächlichen Aufwendungen, kann der Gesamtbetrag der Aufwendungen auch in den kommenden Jahren, insbesondere wegen bestehender vertraglicher Verpflichtungen, der Verpflichtung zur Unterhaltung der öffentlichen Gebäude, der Verkehrssicherungspflicht und des enormen Unterhaltungsstaus in den Kindertagesstätten, Schulen und Verwaltungsgebäuden, etc., nicht eingehalten werden.

Ebenfalls mit Beschluss vom 31.05.2012 wurde der Gesamtbetrag der Aufwendungen beim Produkt 54110 – Gemeindestraßen – für die Dauer von 15 Jahren auf 4,3 Mio. Euro budgetiert.

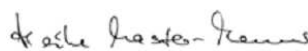
Dieses vorgegebene Konsolidierungsziel kann regelmäßig nicht erreicht werden, da die Aufwendungen insbesondere durch zusätzliches Personal aufgrund der erfolgten Gebietsänderung, die Übernahme zusätzlicher Straßen, deren Unterhaltung und Instandhaltung, die darauf entfallenden Abwassergebühren sowie die beabsichtigte Umstellung aller Straßenleuchten im Stadtgebiet auf LED-Technik (zur Einsparung von Stromkosten und damit einhergehenden nachhaltigen Senkung der Emissionen) stetig steigen.

Die Verwaltung empfiehlt, die vom Stadtrat beschlossene Budgetierung der oben genannten Produkte für die sächlichen Aufwendungen beizubehalten und lediglich die Personalkosten, die Abschreibungen und die Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen von der Budgetierung auszunehmen, um auch weiterhin dem Konsolidierungsgedanken Rechnung zu tragen.

Die vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 31.08.2017 beschlossene Budgetierung des Produktes 55111, Park- und Gartenanlagen, wurde bei der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfes berücksichtigt.

Sichtvermerke der Dezernenten:

Sichtvermerk der
Oberbürgermeisterin:



Sichtvermerke:
Rechtsamt:

Kämmereiamt:

Zu 2.) Haushaltsbeschluss unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Arbeitsgruppe Haushaltsausgleich und der Verwaltung

Zu 2a)

Die Vorschläge der Arbeitsgruppe Haushaltsausgleich wurden im vorliegenden Entwurf des Haushaltsplanes (Anlage 1) mit einer Einsparung in Höhe von 327.200 € berücksichtigt (siehe Anlage 4).

Zu 2b)

Fast alle Ergebnisse der Arbeitsgruppe Haushaltsausgleich konnten in der Haushaltsplanung 2018 berücksichtigt werden (wie Anlagen 1, siehe auch Anlagen 3 und 4).

Zu 2b) i)

Der Vorschlag der Arbeitsgruppe bei Produkt 51100, Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Sachkonto 529200, den Ansatz von 200.000 € um 50.000 € auf 150.000 € zu kürzen, konnte aufgrund dringend notwendiger Änderungen des Flächennutzungsplanes und diverser Bebauungspläne zur Weiterentwicklung des gesamten Stadtgebietes, nicht nachgekommen werden.

Zu 2b) ii)

Dem Vorschlag der Arbeitsgruppe bei Produkt 51130, Städtebauförderung, Sachkonto 529200, Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen, den Ansatz von 70.000 € um 20.000 € auf 50.000 € zu kürzen, konnte u.a. aufgrund bestehender vertraglicher Verpflichtungen (bspw. Beauftragung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Stadtumbaumaßnahme in Bad Münster am Stein-Eberburg sowie der Weiterführung des externen Quartiersmanagements in der Sozialen Stadt - Pariser Viertel) nicht berücksichtigt werden.

Die Verwaltung weist jedoch darauf hin, dass bei Erhöhung des Ansatzes des zuvor genannten Sachkontos auch Mehrerträge bei Sachkonto 414420, Zuweisungen für laufende Zwecke vom Land, zu berücksichtigen sind.

Zu 2b) iii)

Zudem konnte der Vorschlag bei Produkt 52100, Bau- und Grundstücksordnung, Sachkonto 502200, Arbeitnehmer, den Ansatz von 340.000 € um 90.000 € auf 250.000 € zu kürzen aufgrund bestehender Verpflichtungen nicht nachgekommen werden.

Zu 2c)

Wie Anlage 1, siehe auch Anlagen 3 und 4.

Der voraussichtliche Mehrbedarf in Höhe von 112.000 € ergibt sich aus den Vergleichsberechnungen zwischen den im genehmigten Haushaltsplan 2017 abgebildeten Ansätzen des Haushaltsjahres 2018 und den im beigefügten Haushaltsplanentwurf des Ergebnishaushaltes 2018 beantragten Ansätzen des Stadtbauamtes.

Zu 2d)

Anlagen 1

Anmerkungen zu den Investitionsübersichten:

Zu 2 d)

Die Anmerkungen entnehmen Sie bitte den Begründungen der Einzelinvestitionsübersichten (Anlage 2).

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf des Ergebnishaushaltes

Anlage 2: Entwurf der Investitionsübersichten

Anlage 3: Gesamtübersicht der Minder- und Mehraufwendungen der Produkte

Anlage 4: Sonderübersicht Arbeitsgruppe Haushaltsausgleich und Einsparungsvorschläge der Verwaltung (nur die von der AG betrachteten Sachkonten)

Fraktion: Freie Fraktion

Anfrage Antrag

öffentlich nichtöffentlich

Amt 60	Datum 05.09.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 17/272
Gremium Stadtrat	Sitzungstermin 31.08.2017	
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	20.09.2017	

Betreff

Baumschutzsatzung

Inhalt

Auf den Inhalt des als Anlage beigefügten Antrages wird verwiesen.

Der Antrag wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 31.08.2017 an den Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr überwiesen.

Anlage

Beratung/Beratungsergebnis

Beratung

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Be- schluß- vorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichen- der Beschluß (Rückseite)
-------------------------------------	--	----	------	------------	---	--

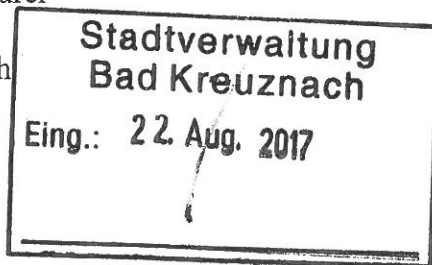
Beschlussausfertigungen an:

Freie Fraktion

Kopier
1. Fr. OB
2. StVO *el llg*

c/o Dr. Herbert Drumm
Marienburger Straße 1
55543 Bad Kreuznach

Frau Oberbürgermeisterin
Dr. Heike Kaster-Meurer
Hochstraße 48
55545 Bad Kreuznach



21. August 2017

Betreff: Baumschutzsatzung

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die Freie Fraktion bittet um Aufnahme des folgenden Antrags auf die Tagesordnung des nächsten Stadtrates am 31.8.2017:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Baumschutzsatzung (vgl. Anlage) zu erarbeiten.

Begründung:

Die zunehmende Bauverdichtung in unserer Stadt führt dazu, dass auch schützenswerte Bäume in immer größerem Maße gefällt werden. Dem muss Einhalt geboten werden.

Mit freundlichen Grüßen

Herbert Drumm

Fraktionsvorsitzender

Baumschutzsatzung

§ 23 LNatSchG ermöglicht es den Gemeinden, zum Schutz von wirtschaftlich nicht genutzten Bäumen und sonstigen entsprechenden Grünbeständen eine sogenannte Baumschutzsatzung zu erlassen. Der Gemeinde- und Städtebund hält ein entsprechendes Satzungsmuster mit Erläuterungen vor, das über kosDirekt zur Verfügung steht. Die Entscheidung über den Erlass einer Baumschutzsatzung steht im Ermessen der Gemeinde (freie Selbstverwaltungsaufgabe gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 GemO). In Rheinland-Pfalz verfügen nur sehr wenige Gemeinden über eine Baumschutzsatzung.

Der Schutzzweck einer Baumschutzsatzung muss zumindest einem der Schutzzwecke des § 23 Abs. 1 LNatSchG entsprechen, das sind die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes, die Abwehr schädlicher Einwirkungen oder die Bedeutung der Bäume bzw. Grünbestände als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Im Übrigen bestimmt die Gemeinde den Schutzzweck in eigenem Ermessen.

Es steht auch im Ermessen der Gemeinde, den konkreten räumlichen Geltungsbereich der Satzung festzulegen. Unter Schutz gestellt werden können nur solche Bäume und Grünbestände, die nicht wirtschaftlich genutzt werden. Ausgenommen sind also insbesondere

solche, die, in Anlehnung an § 35 Abs. 1 Nr. 1, 1. Hs. BauGB "einem landoder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen". Dessen ungeachtet empfiehlt es sich, Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes immer aus dem Geltungsbereich auszunehmen, um rechtliche Konflikte auszuschließen. Um dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gerecht zu werden, sollte der Schutz nur für Bäume ab einem bestimmten Mindestdurchmesser gelten.

Kreisfreie Städte haben auf Grund ihrer Doppelfunktion als Gemeinde und als untere Naturschutzbehörden das Recht, sowohl eine Rechtsverordnung über geschützte Landschaftsbestandteile als auch eine Baumschutzsatzung zu erlassen. Beide Rechtsakte schließen sich gegenseitig nicht aus, soweit sich die jeweiligen Schutzanordnungen nicht widersprechen.

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/610	Datum 22.08.2016	Drucksachen-Nr. (ggf. Nachträge) 17/304
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		20.09.2016

Betreff

Bebauungsplan der Stadt Bad Kreuznach

„Gewerbegebiet zwischen Siemensstraße, Bahnlinie und Umgehungsstraße Ost (Nr. 4/5.1, 2.Ä)“ – Anschluss Industriestraße

Inhalt der Mitteilung:

Der LBM (Landesbetrieb Mobilität) hat der Stadtverwaltung gegenüber signalisiert, dass mittlerweile die Planungen für die Radwegeüberführung sowie den 4-spurigen Ausbau der B428 so weit vorangeschritten sind, dass die Stadtverwaltung ihrerseits mit den Planungen für den Anschluss der Industriestraße an den Kreisel Bauhaus beginnen kann.

Das Planverfahren sieht nachfolgend folgende Schritte vor:

- Abstimmungsgespräch mit dem LBM, Erstellung Projektablaufplan
- Beauftragung eines Verkehrsplanungsbüros, mit dem Ziel Lösungsmöglichkeiten für den Anschluss an die Industriestraße zu erhalten. Aufgrund der schwierigen Grundstückssituation sowie der zahlreichen Ein- und Ausfahrten muss dieser Anschluss verkehrstechnisch gelöst werden (ggf. Prüfung von Varianten).
- Aufstellungsbeschluss für den zu ändernden Bebauungsplan sowie Beteiligungsverfahren gem. BauGB
- fertigen Grunderwerbsplan aufgrund der Verkehrsplanung zwecks Ankauf von Grundstücken
- Klärung Planungsmittel/Kosten der Gesamtmaßnahme (ggf. Prüfung Fördermöglichkeiten)

Sobald die Stadtverwaltung weitere Arbeitsergebnisse hat, werden diese dem Ausschuss im Rahmen des anstehenden Bauleitplanverfahrens zur Abstimmung vorgelegt.

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

--
