

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 23.11.2017	Sitzung-Nr. 10/2017
Sitzungsort Kreisverwaltung	Sitzungsdauer (von - bis) 17:34 bis 19:55	

1. Laut Einladung öffentliche Sitzung TOP 1 bis 10e, nicht öffentliche Sitzung TOP 11 und 12.
2. Sitzungsteilnehmer siehe beiliegendes Teilnehmerverzeichnis.
3. Die Vorsitzende, Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer, eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde. Außerdem stellt sie die Beschlussfähigkeit fest.
4. Das Ergebnis der Beratungen ergibt sich aus den Anlagen, die Bestandteil des Protokolls sind.

 (Vorsitzende)
 Oberbürgermeisterin



 (Schriftführer)

 (SPD-Fraktion)

 (CDU-Fraktion)

 (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

 (Fraktion Die Linke)

 (FDP-Fraktion)

 (Freie Fraktion)

 (Liste Faires Bad Kreuznach e.V.
 und BüFEP)

 (Fraktion FWG)

Teilnehmerverzeichnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		Sitzungstag 23.11.2017	Sitzungs-Nr 10/2017	
Vorsitzende:				
Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer				
Teilnehmer	anwesend x	von TOP bis TOP (nur wenn nicht gesamte Sitzung)	es fehlten	
			entsch.	unentsch.
RM Henschel, Andreas	x	Bis TOP 10, 19:43 Uhr		
RM Flühr, Karl-Josef RM Boos, Michael	x			x
RM Meurer, Günter	x	Ab TOP 2, 17:50 Uhr		
Dindorf, Jörg	x			
RM Größner, Peter RM Lessmann, Wolfgang	x			x
Glöckner, Anette	x	Ab TOP 3, 18:03 Uhr		
RM Mayer, Rik Ulrich	x	Bis TOP 6, 19:27 Uhr		
RM Wirz, Rainer	x			
RM Rapp, Manfred	x			
Hübner, Michael	x			
RM Klopfer, Werner	x	Bis TOP 7, 19:25 Uhr		
RM Dr. Mackeprang, Bettina RM Sassenroth, Alfons	x			x
RM Bläsius, Hermann	x			
Henke, Michael	x			
Kämpf, Robert	x			
Eitel-Hertmanni, Karin Kiehl, Jürgen	x			x
RM Dr. Drumm, Herbert Galfe, Michael	x	Ab TOP 2, 17:50 Uhr		x
Haas, Franz-Josef Schnorrenberger, Jeanette			x	
			x	
RM Delaveaux, Karl-Heinz	x			

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzungstag 23.11.2017	Sitzungsnummer 10/2017
Vorsitzende: Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer		
<i>Teilnehmer</i>		
<u>Büros</u>		
<u>Stadtbauamt</u>		
Herr Christ Herr Blanz (Schriftführer) Herr Gagliani Frau Peerdeman		
<u>Einladungsverteiler: Verwaltung</u>		
Bürgermeister Heinrich Beigeordneter Bausch Amt 30 (Frau Häußermann)		
Hauptamt (Pressestelle) Hauptamt (Herr Heidenreich)		
<u>Einladungsverteiler: Ortsvorsteher</u>		
Kohl, Mirko Helmut Gaul-Roßkopf, Dirk Dr. Hertel, Volker Dr. Mackeprang, Bettina Burghardt, Bernd		
<u>Einladungsverteiler: Zur Kenntnis</u>		
Grüßner, Peter Menger, Erich Flühr, Karl-Josef		
Dr. Dierks, Silke Kreis, Helmut Franzmann, Tina		
Manz, Andrea Locher, Jürgen Schneider, Barbara		
Eitel, Jürgen Steinbrecher, Peter Zimmerlin, Wilhelm		
Dr. Drumm, Herbert		



Einladung

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

Donnerstag, den 23. November 2017, um 17:30 Uhr

in den **großen Sitzungssaal der Kreisverwaltung, Salinenstraße 47** ein.

Tagesordnung:

Drucksache Nr.

Öffentliche Sitzung

- | | |
|--|---------------|
| 1. Haus der Stadtgeschichte, Raumluftechnische Anlage; Auftragsvergabe | 17/382 |
| 2. Mitteilungsvorlage: Stadtumbau „Kernbereich Bad Münster“ - Vorstellung der Ergebnisse aus den Workshops sowie von Maßnahmenvorschlägen | 17/383 |
| 3. Mitteilungsvorlage: Wohnbauentwicklung Humperdinckstraße / Hohe Bell | 17/385 |
| 4. Bebauungsplan „Spelzgrunder Weg, Weinsheimer Str. Gutenberger Straße, Im Winzenfeld“ (Nr. 14/1, 4. Änderung);
a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
b. Satzungsbeschluss
c. Anpassung des Flächennutzungsplans | 16/264 |
| 5. Bebauungsplan „Zwischen Nahe, Kurhausstraße und Dr.-Alfons-Gamp-Straße“ (Nr. 12/13); Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre | 15/293 |
| 6. Neufassung der Satzung der Stadt Bad Kreuznach über die Festlegung eines Geldbetrages zur ersatzweisen Erfüllung der Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze und Garagen (Stellplatzsatzung) (Vorlage liegt bereits vor) | 17/333 |
| 7. Mitteilungsvorlage: Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der alten Gärtnerei Ebernburg | 17/384 |
| 8. Antrag der CDU betr. Verbesserung Kurhausstraße | 17/362 |
| 9. Anfrage der CDU betr. Verkehrssituation in Bad Kreuznach | 17/390 |
| 10. Mitteilungen und Anfragen
a. Ortsbeirat Planig: Maßnahmen für den Haushalt 2018
b. Ortsbeirat Planig: Spielplatz Jupiterstraße
c. Ortsbeirat Bosenheim: Ausbau des Wirtschaftsweges zum Gewerbegebiet P7 als Fuß- und Fahrradweg
d. Ortsbeirat Bosenheim: Nutzungsänderung des Areals zwischen Schwimmbad und Sportplatz (Parzelle 34/1 und 149/4, Flur 6) | |

öffentlich nichtöffentlich

Fachabteilung/Aktenzeichen Stadtbauamt 60/650	Datum 29.11.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 17/382
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		23.11.2017

Betreff

Haus der Stadtgeschichte, RLT Raumluftechnik; Auftragsvergabe

Beschlussvorschlag
 Der Ausschuss beschließt den Auftrag für die Lieferung und Montage der Lüftungs- und RLT Anlage an die Fa. Schupp GmbH & Co. KG, Idar-Oberstein mit einer Auftragssumme von 151.897,44 € zu vergeben.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 23.11.2017	TOP 1
---	--------------------------	----------

Beratung

Frau Oberbürgermeisterin leitet in den TOP ein und es erfolgen keine Wortmeldungen.

Beratungsergebnis						
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja 12	Nein 3	Enthaltung 0	<input checked="" type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss (Rückseite)
Beschlussausfertigungen an:						
650						

Problembeschreibung / Begründung

Im Zuge der Baumaßnahme Haus der Stadtgeschichte ist beabsichtigt, die Lieferung und Montage der Lüftungs- und RLT Anlage zu beauftragen.

Die Baumaßnahme wird vom Land gefördert.

Die Baudurchführung ist von Februar 2018 bis Juni 2018 geplant.

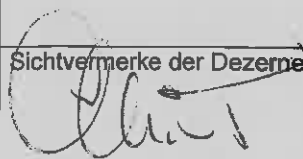
Für die Arbeiten wurde eine öffentliche Ausschreibung durchgeführt. Sechs Firmen haben ein Angebot abgegeben.

Die Mindestbieterin Fa. Schupp GmbH & Co. KG, Idar-Oberstein, ist mit einer Angebotssumme von 151.897,44 € nach fachtechnischer, wirtschaftlicher und sachlicher Prüfung der wirtschaftlichste Bieter.

Haushaltsmittel stehen auf der Haushaltsstelle INV-25220-002 im Haushalt 2018 für das Projekt in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Anlagen: Vergabevorschlag mit Stempel RPA

Sichtvermerke der Dezernenten



Sichtvermerke der
Oberbürgermeisterin

Sichtvermerke:
Rechtsamt:

Kämmereiamt

TOP 2

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/610	Datum 26.10.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 17/386
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	23.11.2017	

Betreff

Stadtumbau „Kernbereich Bad Münster“ - Vorstellung der Ergebnisse aus den Workshops sowie von Maßnahmenvorschlägen

Inhalt der Mitteilung:

Am 25.09.2017 fand in Bad Münster am Stein ein Bürgerworkshop und am 27.09.2017 ein Familienworkshop statt. Ziel der Workshops war es zunächst, den Bürgern die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse vorzustellen. Nach dieser Vorstellung wurden an verschiedenen Stationen Maßnahmenvorschläge von den Bürgern eingebracht und diskutiert. Die gesammelten Vorschläge wurden auf Pinnwänden festgehalten und stellen die Grundlage für die später im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) festgelegten Stadtumbaumaßnahmen dar. Im Gegensatz zum Bürgerworkshop wurden im Familienworkshop neben den Maßnahmenvorschlägen auch Stärken und Schwächen, explizit aus Sicht der Familien, diskutiert und festgehalten.

Da gemäß Baugesetzbuch auch Kinder in den Planungsprozess einzubinden sind wird in Ergänzung des Beteiligungsprozesses am 03.11.2017 eine Stadtsafari mit Kindern der Grundschule Bad Münster am Stein durchgeführt.

Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses werden durch das beauftragte Büro FIRU mbH aus Kaiserslautern in der Ausschusssitzung vorgestellt. Des Weiteren wird das Büro eine erste Empfehlung der hieraus abgeleiteten Maßnahmenvorschläge mit Handlungsschwerpunkten für das ISEK aufzeigen.

Informationen zum Stadtumbauprozess können auch auf der Homepage www.stadtumbau-bme.de abgerufen werden.

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 23.11.2017	Sitzung-Nr. 10/2017
Sitzungsort Kreisverwaltung	Sitzungsdauer (von - bis)	

Beratung/Beratungsergebnis:

Zu TOP 02: Mitteilungsvorlage Stadtumbau „Kernbereich Bad Münster“ - Vorstellung der Ergebnisse aus den Workshops sowie von Maßnahmenvorschlägen

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer leitet in den TOP ein und begrüßt Herrn Bauer (Büro FIRU).

Herr Bauer präsentiert die bisherige Vorgehensweise, nennt einen Zwischenstand und gibt einen Ausblick (Präsentation anbei).

Es sprechen Frau Dr. Mackeprang (2), Herr Rapp und Herr Henschel. Dabei wird angeregt, das Gebiet um den Spielplatz („Eissalon“) an der Nahe zu erweitern (Frau Dr. Mackeprang) und das Gebiet im Huttental zwecks Herstellung eines Steinschlagschutzes/Premiumwanderweg zu erweitern (Hr. Rapp).

Es antworten Herr Bauer (FIRU) und Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Ausfertigungen an 600, 610



Bürgerbeteiligung im Rahmen des Stadtumbaus Bad Münster am Stein

Bad Kreuznach, 23.11.2017

FIRU mbH, Kaiserslautern

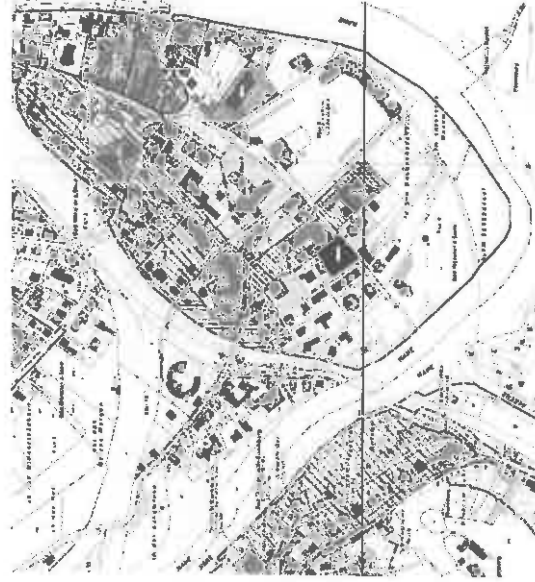
im Auftrag der Stadt Bad Kreuznach

Teil 1 – Bisherige Schritte



Bisherige Schritte Stadtumbau Bad Münster

- Bestandsaufnahme vor Ort
- Bestandsanalyse
- Ableitung von Stärken und Schwächen
- Definition von Leitzielen



Teil 2 – Bürgerbeteiligung

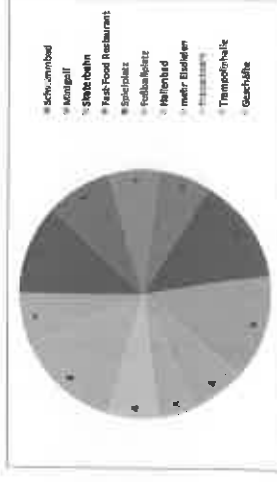


Beteiligungskonzept Stadtumbau Bad Münster

- Ziel: Beteiligung aller Altersgruppen
- **Offener Bürgerworkshop – eher ältere Zielgruppe**
- **Familienworkshop**
- **Stadtsafari**
- **Schülerbefragung**



4. Welche Angebote wünschst du dir?



Einsehensunter:

- Bowling
- Bäder
- Konzerte
- Fußballverein
- Freizeitpark
- Angebot Park zum Spazieren
- Attraktionen für Kinder
- Supermarkt
- Friseur
- S-Bahn
- Kunstangebot
- Große Fitnesshalle
- Bäder
- Tanzverein

Zweifachnennungen:

- Wasserpark mit Rutschen
- Freizeitprogramm

- Seniorenbrillen
- Jugendfreizeitanlagen
- Bessere Verkehrsanbindung
- Steinbruch
- Mehr Platz für Ballspielarten
- Hüter zum Jugendwelt
- American Football Verein
- Schachklub
- Eigenes Schulbus
- Mehr Auftritteffahren
- Mehr Parkplätze
- Comedyclub

- Basketballplatz
- Kino

Bürgerworkshop am 25.09.2017

- Ziel: Entwicklung von Maßnahmen für ermittelte Schwerpunktbereiche
 - Schwimmbad / Minigolfanlage
 - Kapitän-Lorenz-Ufer / Hallenbewegungsbad
 - Kurpark I mit Kurmittelhaus und Raumkante
 - Kurpark II und Naheufer
 - Huttental
 - Goetheplatz und Kurhausstraße
- Vorab: Präsentation der Ergebnisse der Bestandsanalyse
- Bürger hatten die Möglichkeit an den verschiedenen Stationen Maßnahmen zu entwickeln und darüber zu diskutieren

Familienworkshop am 27.09.2017

- Ziel: Ermittlung von Bedarfen und Wünschen von jungem Familien mit Kindern
- Wo sehen die Familien Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet?
- Wie kann daran angesetzt werden?
- Welche Maßnahmen sind notwendig um Veränderungen im Gebiet entsprechend der Bedürfnisse von jungen Familien zu erreichen?

- ➔ Kurpark wichtigster Ort der Familien im Untersuchungsgebiet
- ➔ Jedoch zu geringer Freizeitwert / fehlende Spielmöglichkeiten



Stadtsafari am 03.11.2017

- Ziel: Ermittlung von Bedarfen und Wünschen von Kindern
- Diskussion mit den Kindern über das Untersuchungsgebiet
 - Halten sie sich dort gerne auf? Wenn ja, wo?
 - Was fehlt den Kindern an Einrichtungen, etc.?
- Spaziergang mit den Kindern durch das Gebiet entlang festgelegter Stationen
 - Goetheplatz
 - Kurpark I
 - Kurpark II
 - Naheufer
 - Huttental
 - Schwimmbad / Minigolfanlage

**Bewertung der Orte
durch die Kinder**

- Anschließende Diskussion über die gewonnenen Eindrücke / Maßnahmen

Schülerbefragung

- Schriftliche Befragung von Schülern der Realschule plus am Rotenfels
- Rücklauf von ca. 110 Fragebögen von Schülern im Alter von 9 – 16 Jahren
- Ziel: Ermittlung von Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebietes aus Sicht von Jugendlichen
- Aussagen zur Nutzungshäufigkeit von Angeboten im Gebiet
→ zur Zeit wenig Anreize für Jugendliche
- Abfrage von Wünschen der Jugendlichen

➔ Vorhandene Angebote werden durch Jugendliche kaum genutzt

➔ Fehlende Angebote speziell für Jugendliche

➔ Wünsche nach Angeboten insbesondere für sportliche Aktivitäten

Teil 3 – Maßnahmenvorschläge



Maßnahmenvorschläge

Pflege des Kapitän-Lorenz-Ufer

Erweiterung des Bouleplatzes

Wasserspielplatz

Minigolfplatz

Beachvolleyballfeld

Bewegungsparcours für Jung und Alt

Bewegungspfad

Grenztisch im Huttental

Mehrgenerationenspielplatz

Sicherstellen des Fährbetriebes

Fußballplatz

Erhalt des Freibades

Wiederaufbau Gradierwerk

Weitere Vorschläge unter:

www.stadtumbau-bme.de

Maßnahmenvorschläge - Prüfschema

Übergeordnete Ziele	Maßnahmenvorschlag	Potentielle Standorte	Zeitraum der Umsetzbarkeit			Mögliche Risiken/Hemmnisse der Entwicklung	Alternative Umsetzungsmöglichkeiten	Empfehlung
			kurz	mittel	lang			
Tourismus und Freizeit	Wasserspielplatz	-	x			-	/	Keine Aufnahme
		-			lang	-		
		-				-		
		-				-		

- Prüfung der gesammelten Maßnahmen nach dargestelltem Schema
- Insbesondere Betrachtung von möglichen Risiken und Alternativen
- Anschließende Empfehlung und ggf. Konkretisierung der Maßnahme

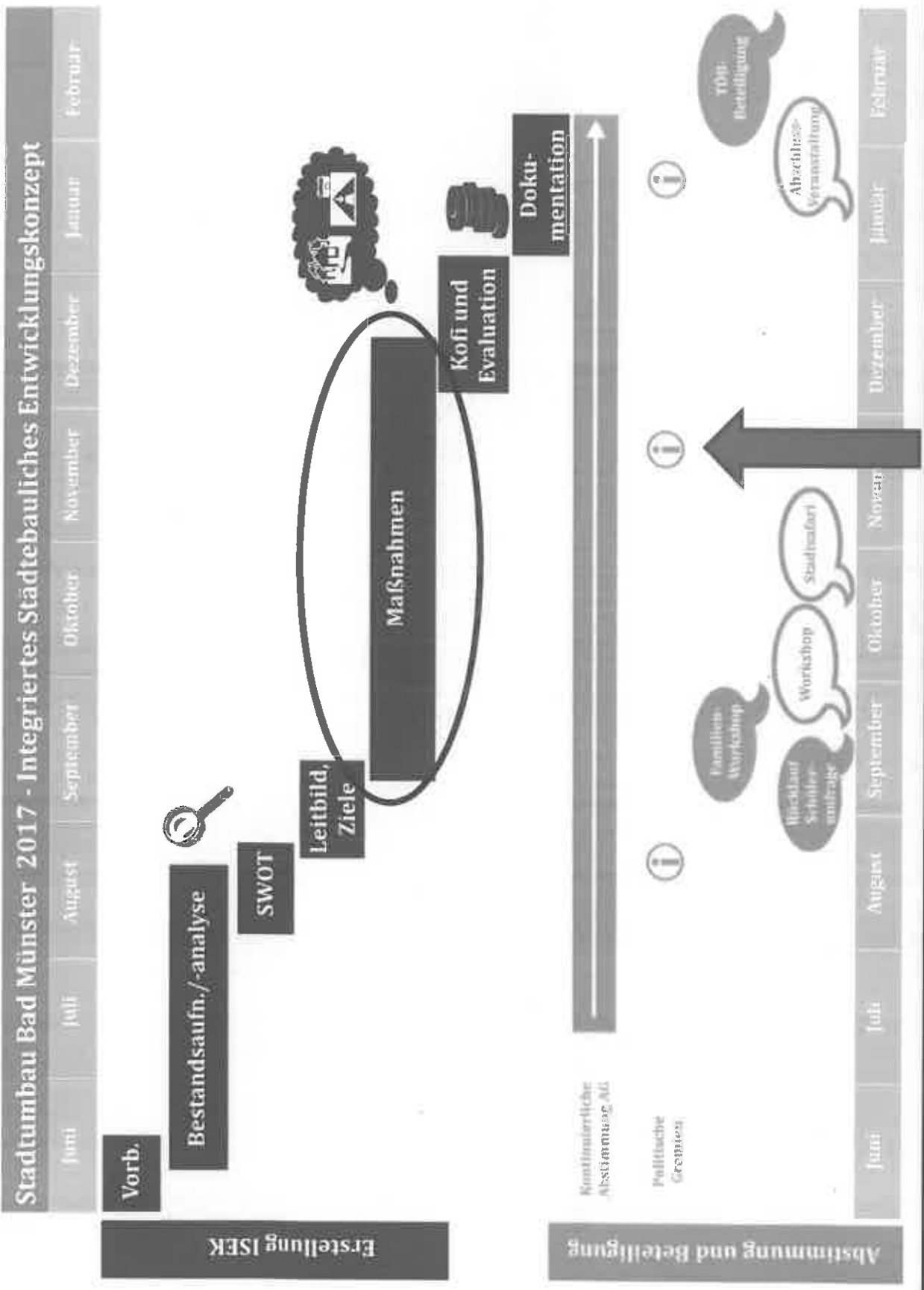
Teil 4 – Ausblick



Weiteres Vorgehen

- ISEK:
 - Maßnahmenvorschläge werden geprüft
 - Eigene Maßnahmenvorschläge entwickelt
 - Konkretisierung der Maßnahmen
 - Kosten- und Finanzierungsübersicht
 - Evaluation

Weiteres Vorgehen



**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit**

*Dipl.-Ing. Sabine Herz
Dominik Bauer M.Sc.*

TOP 3

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Mitteilungsvorlage

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 610	Datum 27.10.2017	Drucksachen-Nr. (ggf. Nachträge) 171 385
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	23.11.2017	

Betreff

Wohnbauentwicklung Humperdinckstraße / Hohe Bell

Inhalt der Mitteilung:

Im Bereich zwischen Humperdinckstraße und Hohe Bell liegen Grundstücke der Stadt Bad Kreuznach. Die DBA Deutsche Bauwert AG hat Interesse die Grundstücke zu erwerben und diese mit Wohngebäuden zu bebauen.



27.10.17
HJ

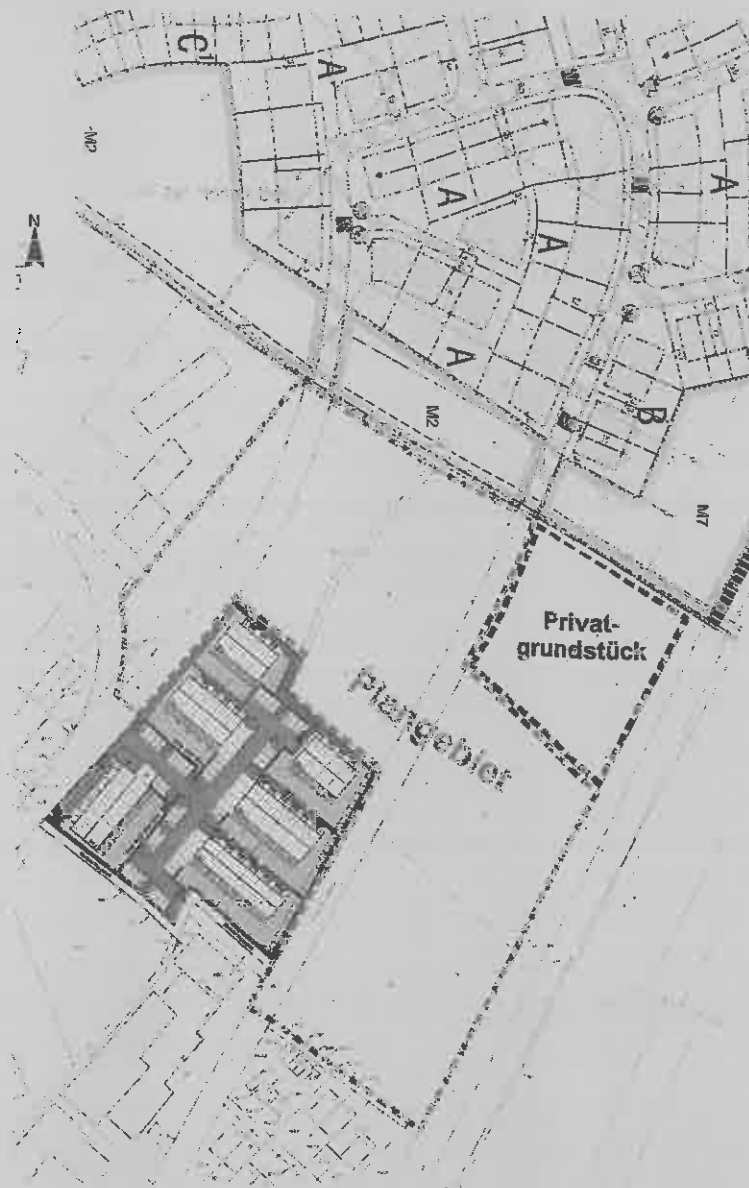
Städtische Grundstücke

Fortsetzung der Mitteilung

Der Investor möchte Mehrfamilienhäuser errichten. Weiterhin hat er zugesagt sich vertraglich zu verpflichten sozialen Wohnraum zu schaffen.

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

Der Investor wird sein Bebauungskonzept im Rahmen der Sitzung vorstellen.



Voraussichtliches Platzgebiet, mit umliegenden Planungen

Sichtvermerke der Dezernenten:

27.10.17 *TK*

Sichtvermerk der Oberbürgermeisterin:

[Handwritten signature]

Sichtvermerke:
Rechtsamt:

Kämmereiamt:

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 23.11.2017	Sitzung-Nr. 10/2017
Sitzungsort Kreisverwaltung	Sitzungsdauer (von - bis)	

Beratung/Beratungsergebnis:

Zu TOP 03: Mitteilungsvorlage Wohnbauentwicklung Humperdinckstraße / Hohe Bell

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer leitet in den TOP ein und begrüßt Herrn Birk (Deutsche Bauwert, DBA) und Herrn Jäckel (Architekt DBA).

Herr Birk präsentiert die bisherigen von der DBA umgesetzten Bauprojekte in Bad Kreuznach, erläutert das Vorhaben grundsätzlich und übergibt an Herrn Jäckel, der die architektonischen Aspekte aufzeigt (Präsentation anbei). Es sind Terrassenhäuser beabsichtigt, die 25% geförderten, preisgebundenen Wohnraum für Familien (3-4-Zimmer-Wohnungen) enthalten sollen.

Es sprechen die Mitglieder Klopfer (2), Bläsius, Meurer, Henke, Kämpf, Hübner und Delaveaux. Dabei wird angeregt, den mehr Stellplätze zu fordern (Klopfer), seitens der Stadt auf 25% geförderten Wohnraum zu verzichten (Klopfer), einen Verschattungsplan zu erstellen (Henke) und E-Ladestationen für PKW zu schaffen (Henke).

Es antworten Herren Birk und Jäckel (DBA), seitens der Verwaltung Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer, Herr Christ und Frau Herrmann. E-Ladestationen seien ohnehin vorgesehen, eine Erweiterung bei Bedarf sei später dann problemlos und kostengünstig möglich (Birk). Zu den 25% geförderten Wohnraum existiere ein Grundsatzbeschluss des Stadtrates (OB), als Stellplatznachweis werde grundsätzlich bis 50qm Wohnfläche/Wohneinheit 1 Stellplatz gefordert und bei größeren Wohnungen 1,5 (Christ), und ein Verschattungsplan wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens an der entsprechenden Stelle angefertigt werden (Herrmann).

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Ausfertigungen an 600, 610



DBA Deutsche Bauwert

Wir schaffen Wohnraum

Sitz: Baden-Baden

Niederlassung: Wiesbaden

Aktuelle Projekte im Bau

Trier

- Bobinet Duo
 - ✓ 2 Häuser - Neubau
 - ✓ 90 Wohneinheiten
 - ✓ 5231 m² Wohnfläche
 - ✓ Fertigstellung Q IV 2018



Lahr

- Quartiersplatz
 - ✓ 4 Häuser - Neubau
 - ✓ 133 Wohneinheiten
 - ✓ 7.525 m² Wohnfläche
 - ✓ Fertigstellung April 2018



QUARTIERSPLATZ
LAHR

Bad Kreuznach

- Carlsgarten
 - ✓ 4 Häuser - Neubau
 - ✓ 120 Wohneinheiten
 - ✓ 6.292 m² Wohnfläche
 - ✓ Fertigstellung Sept. 2018



Carlsgarten
BAD KREUZNACH

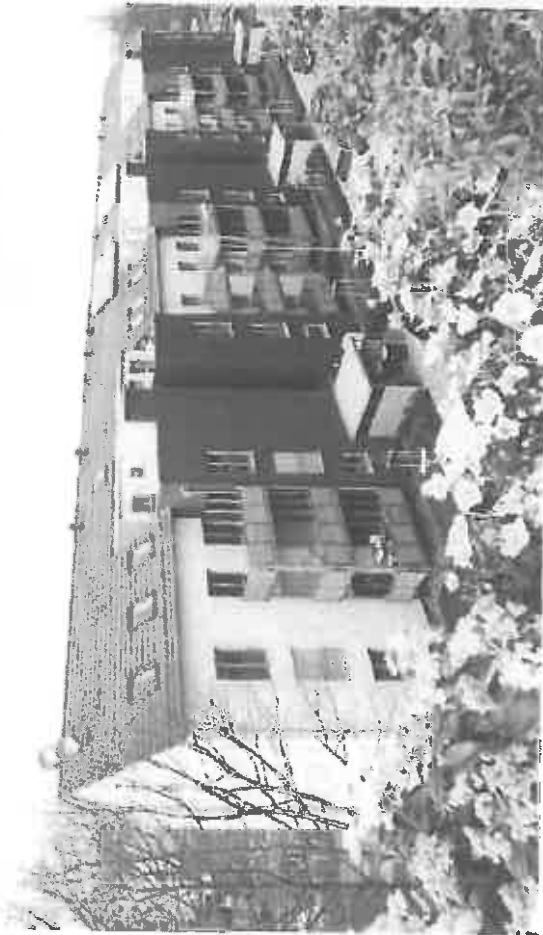
Montabaur

- Quartier Süd
 - ✓ 4 Häuser - Konversion und Neubau
 - ✓ 101 Wohneinheiten
 - ✓ 7.883 m² Wohnfläche
 - ✓ Fertigstellung Mai 2019

HEIZWERK
SÜD & NEUBAU

Insgesamt 444 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 25.432 m²

Steubenstraße | Fotos Fertigstellung



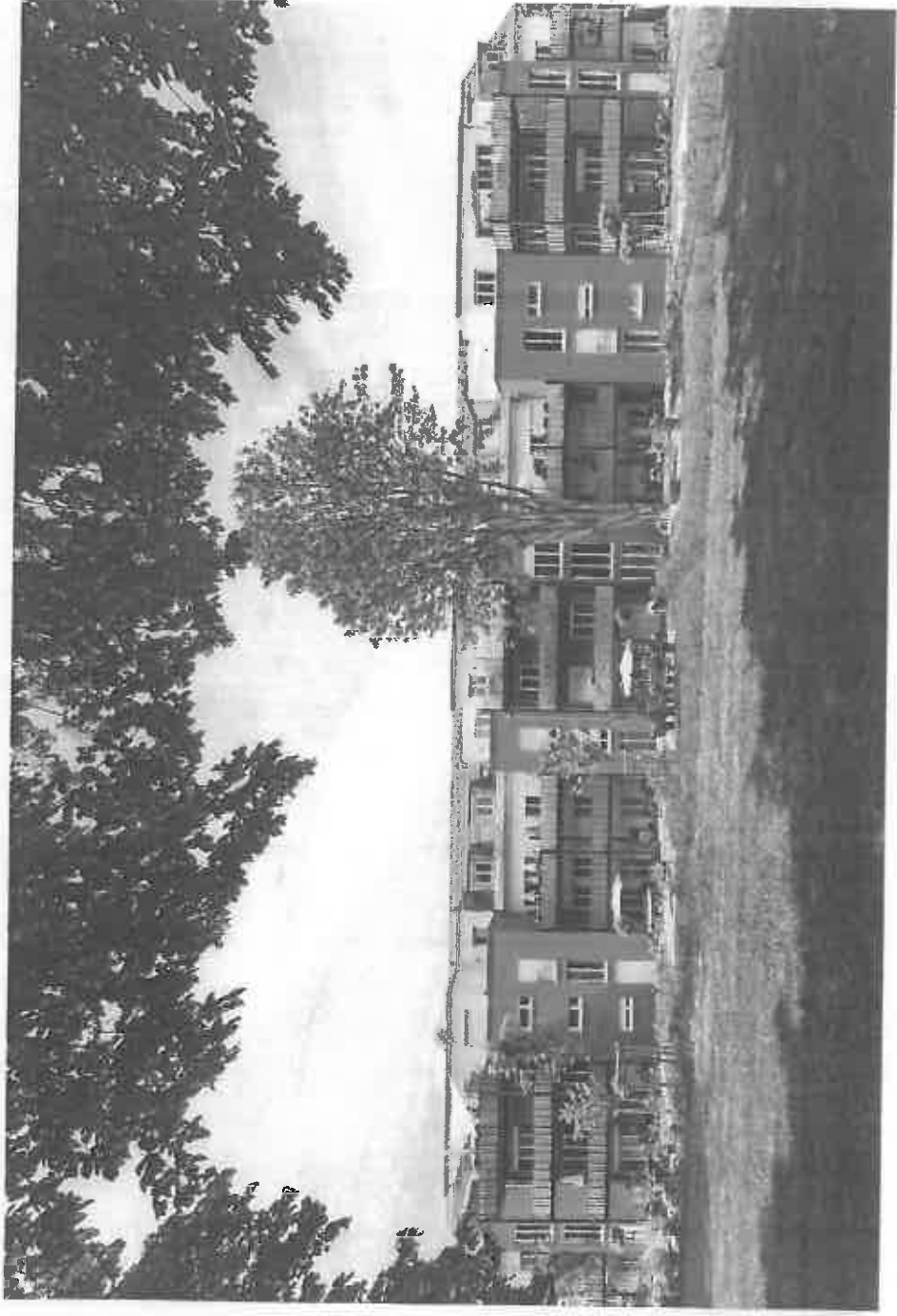
Carl-Schurz-Straße | Fotos Fertigstellung

Haus 1



Carl-Schurz-Straße | Fotos Fertigstellung

Haus 3



Carl-Schurz-Straße | Fotos Fertigstellung

Haus 5



Anheuser Höfe | Fotos Fertigstellung

Haus 1



Anheuser Höfe | Fotos Fertigstellung

Haus 3



Anheuser Höfe | Fotos Fertigstellung

Haus 5



Carlsgarten | Visualisierungen



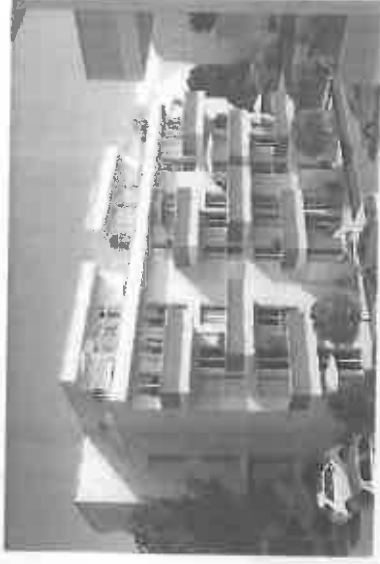
Haus 1



Haus 2



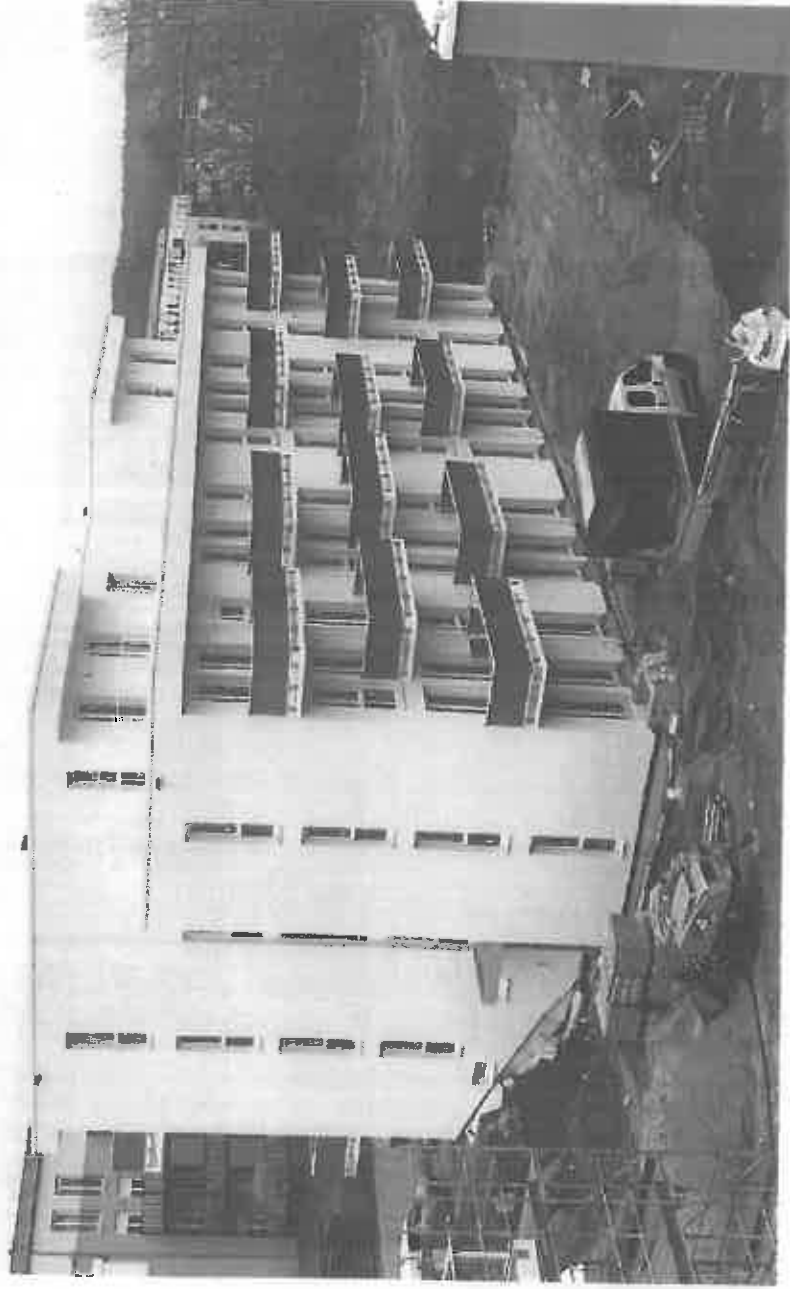
Haus 3



Haus 4

Carlsgarten | aktuelle Bautenstandsfotos

Haus 2



Carlsgarten | aktuelle Bautenstandsfotos

Haus 4

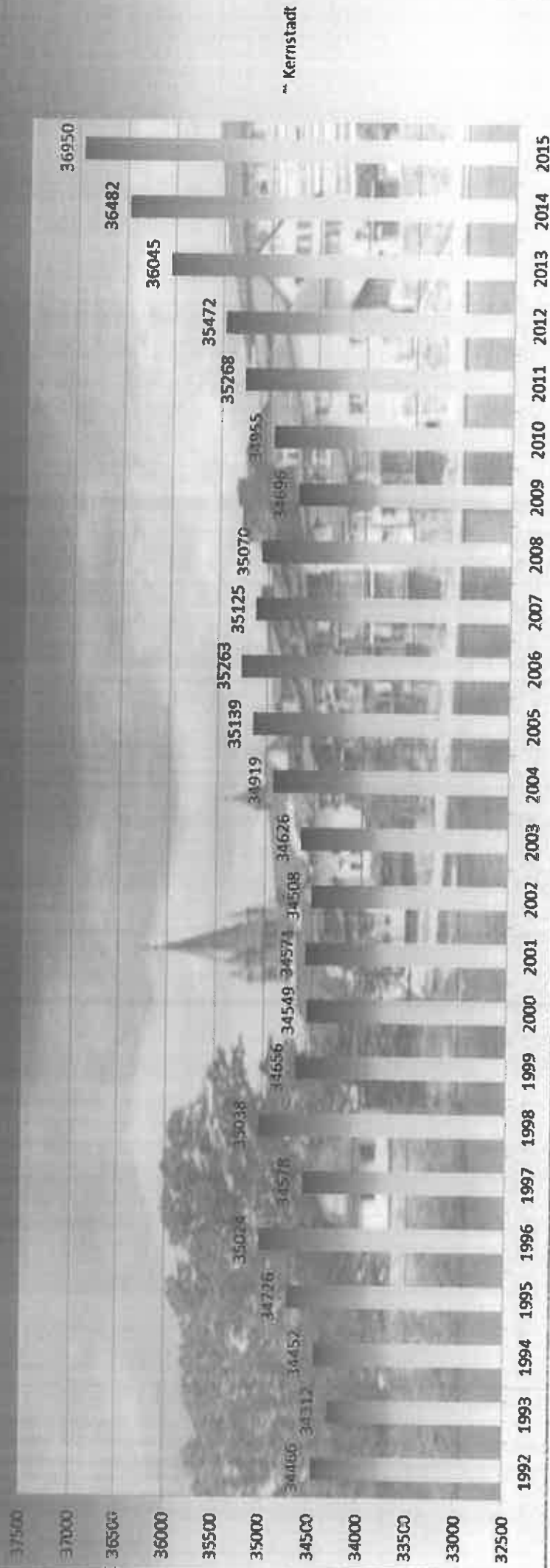


Carlsgarten | Übersicht Häuser & Einheiten

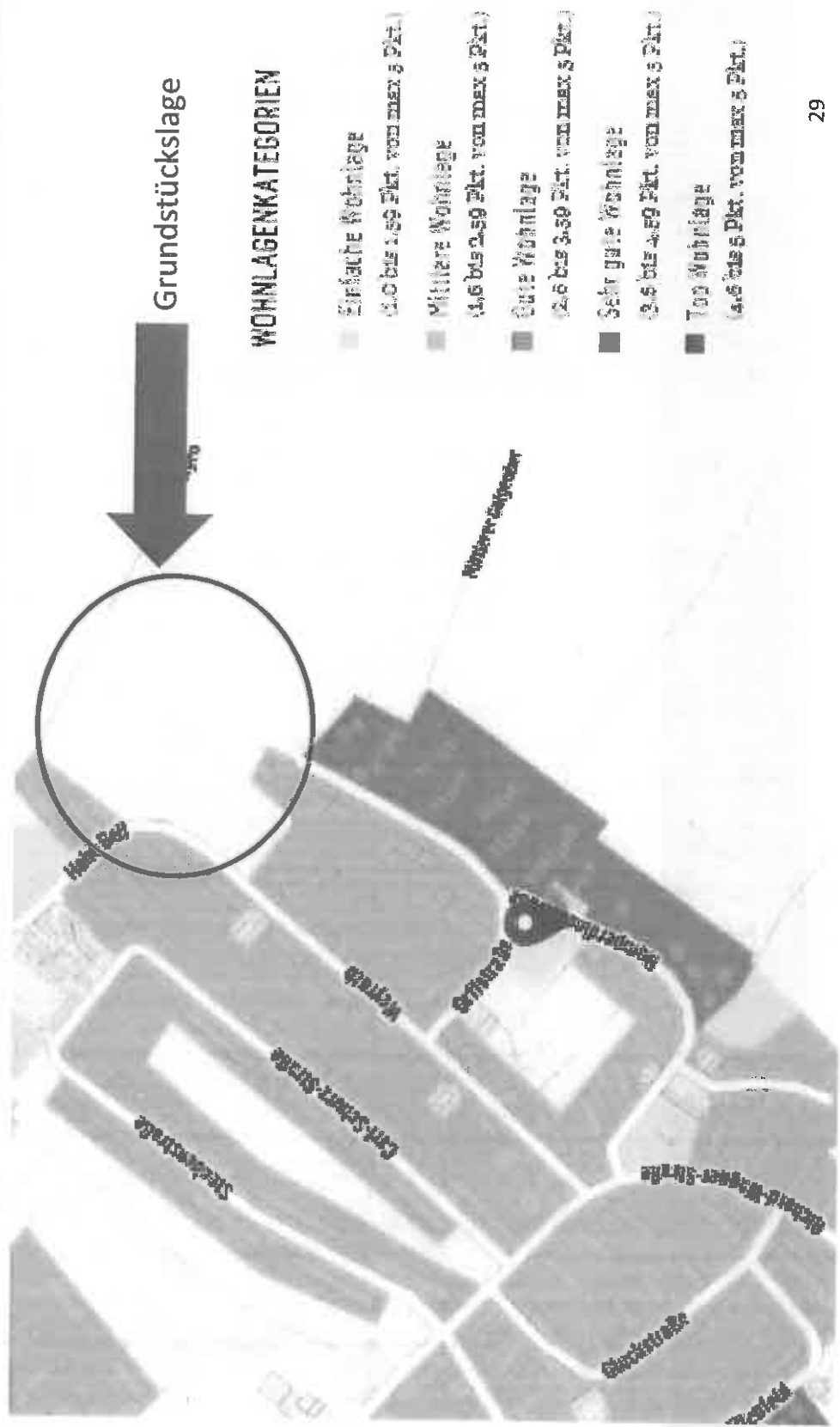
Haus	Anzahl Einheiten	Wohnfläche	Verkaufsvolumen
Haus 1	32 Wohnungen	1.620m ²	5.818.750,00€
Haus 2	32 Wohnungen	1.823m ²	6.538.850,00€
Haus 3	32 Wohnungen	1.620m ²	5.762.728,00€
Haus 4	24 Wohnungen	1.228m ²	4.419.700,00€
Insgesamt:	120 Wohnungen	6.292m²	22.540.028,00€

Bad Kreuznach | Einwohnerentwicklung

Einwohnerentwicklung Kernstadt 1992 bis 2015



Wohnlagenkategorie | Mikrolage 1



Planungsdetails

Vorgestellt von Herrn Jackel

GJL

GJL Freie Architekten BDA
Grube Jakel Löffler PartGmbB

Öffentlich geförderter Wohnraum

- ✓ Sicherstellung im Städtebaulichen Vertrag gemäß Fördermietstufe 4
- ✓ Mietpreise von 5,35€ oder 5,95€ pro qm (je nach Haushaltseinkommen gemäß Einkommensgrenze)
- ✓ ISB gewährt Tilgungszuschuss (25% , 20% oder 15% je nach Bindungsdauer und Einkommensgrenze)
- ✓ Ziel: 15 Jahre Bindung
- ✓ Bauwert kann selbst über Mieter entscheiden
- ✓ Dingliche Sicherung im Grundbuch ist erforderlich
- ✓ Familiengerechte Größen mit 4 Zimmer bis zu 90m² und 5 Zimmer Wohnungen bis zu 105m²
- ✓ Die geförderten Wohnungen sind für Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten und einen Wohnberechtigungsschein vorlegen können, bis zu 25 Jahre gebunden
- ✓ Zinssätze: 1-5 Jahr 0%; 6-10 Jahr 0,5%; 11-15 Jahr 1%

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit



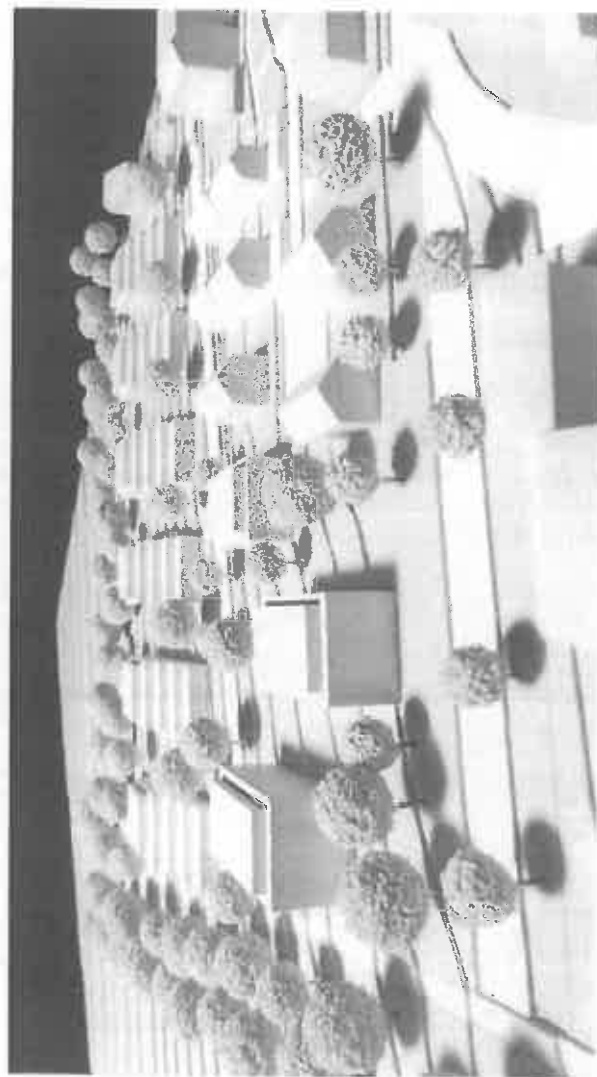
DBA Deutsche
Bauwert

Wir schaffen Wohnraum



DBA Deutsche
Bauwert

15-135 DBA Bad Kreuznach Humperdinckstrasse
Technischer Ausschuss 23.11.2017



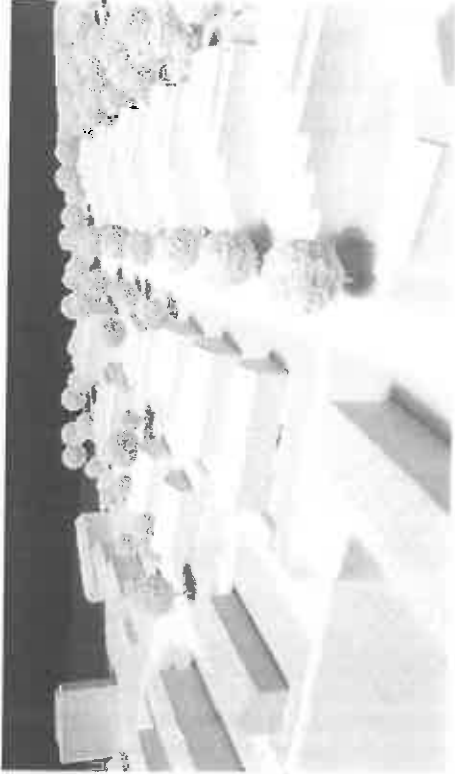
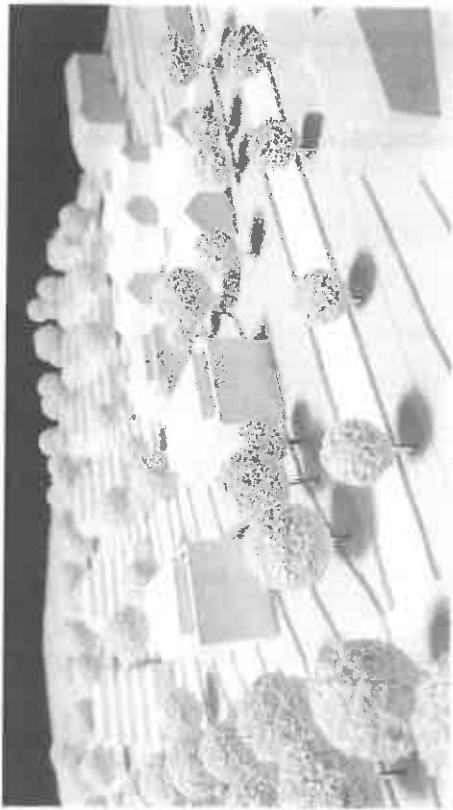
Luftbild o.M.



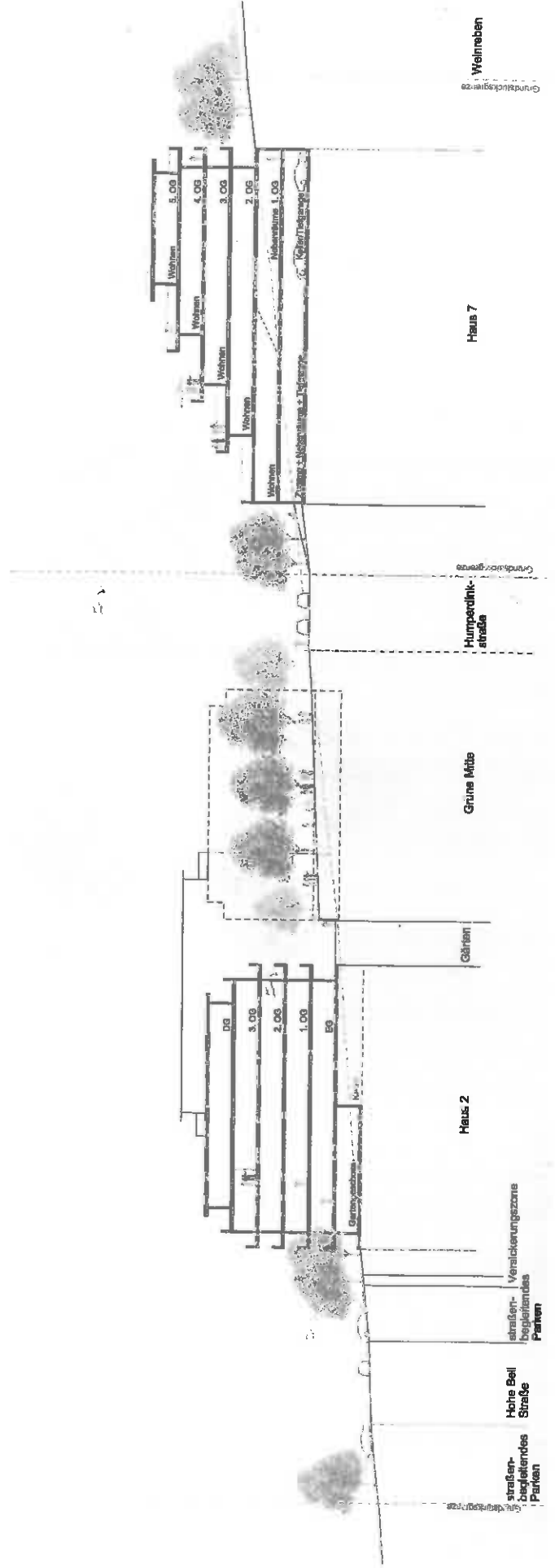
Lageplan (Bebauung Grundstück 1 + 2 + 3 + 4) M 1|1000



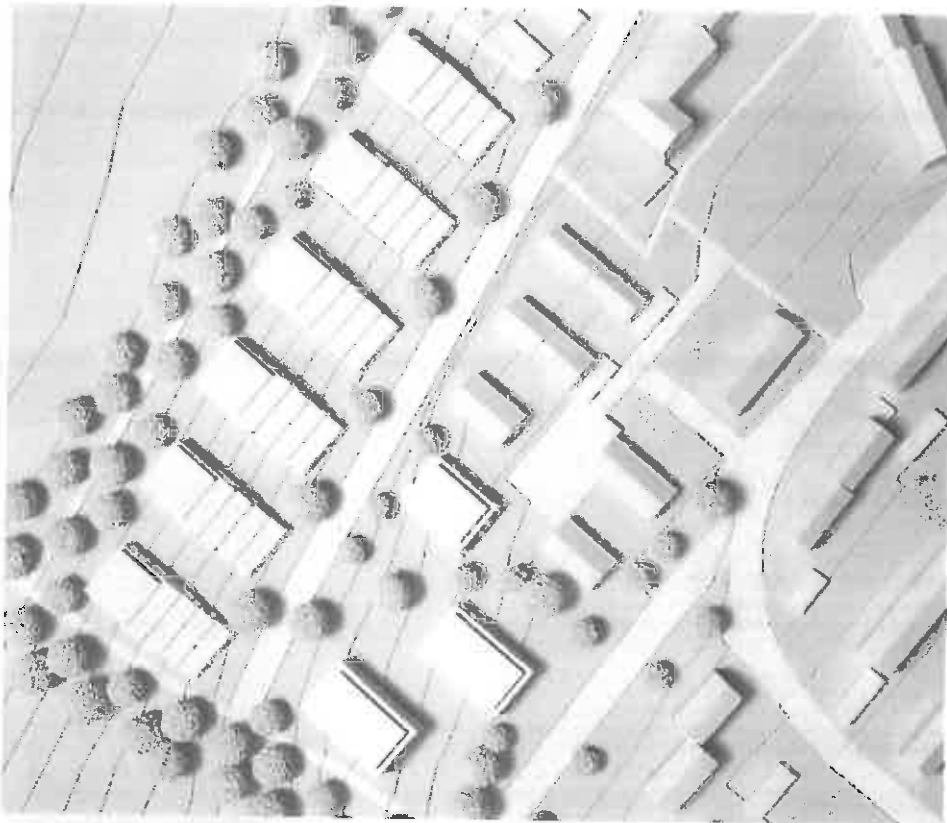
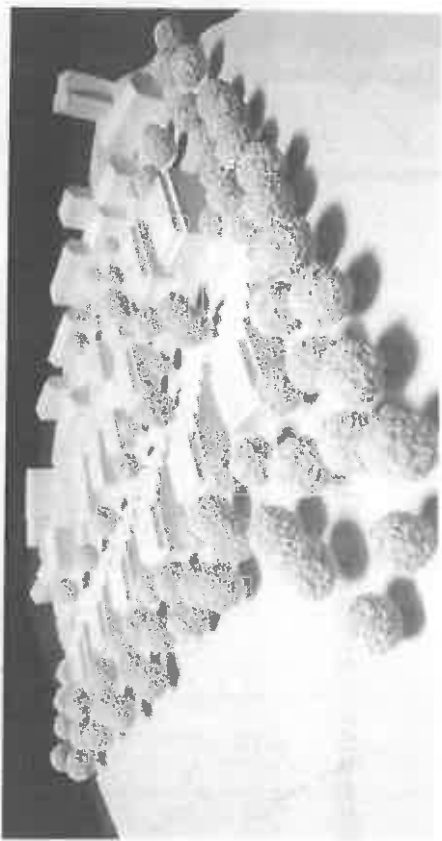
Modellfotos



Geländeschnitt M 1|500



Modellfotos



Ansprechpartner

Hans Jakel

Tel.: 0721 / 98179-13
E-Mail: h.jakel@gjl.de

G J L Architekten BDA
Grube Jakel Löffler
Partnerschafts GmbB
Weinbrennerstraße 18
76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 98179-0
Fax: 0721 98179-30

info@gjl.de
www.gjl.de

Lisa Oppold

Tel.: 0721 / 98179-44
E-Mail: l.oppold@gjl.de

G J L Architekten BDA
Grube Jakel Löffler
Partnerschafts GmbB
Weinbrennerstraße 18
76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 98179-0
Fax: 0721 98179-30

info@gjl.de
www.gjl.de

Julia Jakuboj

Tel.: 0721 / 98179-53
E-Mail: j.jakuboj@gjl.de

G J L Architekten BDA
Grube Jakel Löffler
Partnerschafts GmbB
Weinbrennerstraße 18
76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 98179-0
Fax: 0721 98179-30

info@gjl.de
www.gjl.de

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen 6/61	Datum 25.10.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 16/264
Beratungsfolge		Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr		23.11.2017

Betreff

Bebauungsplan „Spelzgrunder Weg, Weinsheimer Str. Gutenberger Straße, Im Winzenfeld“ (Nr. 14/1, 4. Änderung);

- a. **Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage**
- b. **Satzungsbeschluss**
- c. **Anpassung des Flächennutzungsplans**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat,

- a. die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden nach §4 Abs.2 BauGB gemäß Abwägungsvorschlag (Anlage 2) zu beschließen und zur Kenntnis zu nehmen, dass keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB eingegangen sind.
- b. dem vorliegenden Entwurf zuzustimmen, 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 als Satzung zu beschließen.
- c. den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 23.11.2017	TOP 4
---	--------------------------	----------

Beratung

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer leitet in den TOP ein.

Es sprechen die Mitglieder Bläsius und Mayer.

Während der laufenden Abstimmung stellt Herr Klopfer den Antrag, das Verkehrsgutachten zu überarbeiten und dem Beschlussvorschlag nicht zuzustimmen. Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer unterbricht den Abstimmungsvorgang, Herr Klopfer führt weiter aus. Es antworten Frau Herrmann und Frau Oberbürgermeisterin.

Der Antrag wird von der Vorsitzenden als unzulässig ausgeschlossen. Ergänzend hätte es sich bei unterstellter Zulässigkeit jedoch beim Verwaltungsvorschlag um den weitergehenden Beschlussvorschlag gehandelt, da damit Satzungsrecht geschaffen wird. Über den weitergehenden Beschlussvorschlag hätte dann zuerst abgestimmt werden müssen. Frau Oberbürgermeisterin verweist vor der Fortsetzung des Abstimmungsvorganges dementsprechend darauf, dass jede/r Befürworter/in des ausgeschlossenen Antrages die Möglichkeit habe, gegen den schriftlich unterbreiteten Beschlussvorschlag (s.o.) zu stimmen.

Beratungsergebnis

<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input checked="" type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja 12	Nein 5	Enthaltung 2	<input checked="" type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss (Rückseite)
-------------------------------------	---	----------	-----------	-----------------	---	---

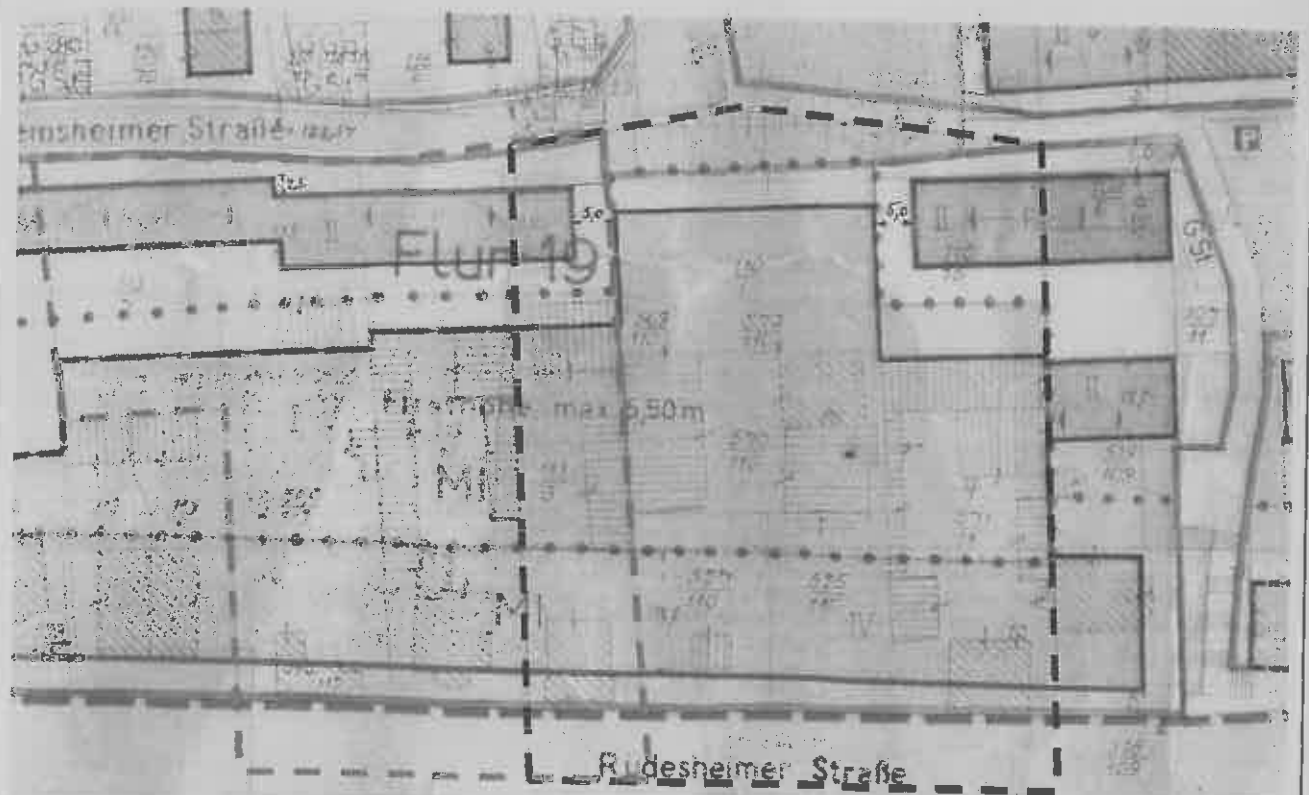
Beschlussausfertigungen an:

600-Bauaufsicht, 600-Beiträge, 610

Problembeschreibung / Begründung

Bebauungsplan „Spelzgrunder Weg, Weinsheimer Str. Gutenberger Straße, Im Winzenfeld“ (Nr. 14/1)

Der Bebauungsplan ist seit 19.09.1968 rechtsverbindlich. Ziel des Bebauungsplans war es die Bestandssituation im Bebauungsplan festzuschreiben, erforderliche Verkehrsflächen festzusetzen sowie Fragen der Baugestaltung zu regeln.



**Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 14/1
mit ungefährem Änderungsbereich des BP Nr. 14/1, 3. Änderung und Erweiterung (---)
und der anstehenden Änderung BP Nr. 14/1, 4. Änderung und Erweiterung (---)**

Der Bebauungsplan Nr. 14/1 wurde durch die Bebauungsplanänderung Nr. 14/1, 3. Änderung und Erweiterung in 2015/16 geändert, um einen Nahversorgungsstandort (Sondergebiet Nahversorgung) zu etablieren. Der Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung am 15.08.2016 rechtsverbindlich geworden.

Sichtvermerke der Dezementen

26.10.17
Pz

Sichtvermerke der Oberbürgermeisterin

Sichtvermerke:
Rechtsamt:

Kämmereiamt

Ziel der Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/1, 4. Änderung und Erweiterung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstückes „ehemaliger ALDI“ sowie der Nachbargrundstücke. Ziel der 3. Änderung war es, die Grundstücke zu vereinigen und einen neuen Nahversorgungsstandort für die nordwestlichen Wohngebiete rund um die Rüdeshheimer Straße zu schaffen, da der bisherige Standort des ALDI alleine für einen modernen Vollsortimenter zu klein war. Es wird ein Vollsortimenter mit rund 1.300qm Verkaufsfläche sowie 86 Stellplätze entstehen.

Das westlich angrenzende Grundstück konnte nun kurzfristig ebenfalls vom Vorhabenträger erworben werden. Um einen vollwertigen Nahversorgungsstandort zu errichten, der nachhaltig und dauerhaft eine attraktive Nahversorgung vorhält, soll in Ergänzung des Vollsortimenters ein eigener Getränkemarkt sowie ein Drogeriemarkt errichtet werden. Der Drogeriemarkt sowie der Getränkemarkt sollen jeweils ca. 800qm Verkaufsfläche umfassen. Der Vollsortimenter hat bisher einen Getränkemarkt in der Verkaufsfläche integriert. Die damit gewonnene Fläche soll für eine attraktivere Warenpräsentation im Vollsortimenter genutzt werden.



Übersichtsplan

Legende

- - - Abgrenzung
BP Nr. 14/1, 3. Änderung
und Erweiterung
- - - Abgrenzung
BP Nr. 14/1, 4. Änderung
und Erweiterung

Über ein Verkehrsgutachten wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben nicht negativ auf den Verkehr in der Rüdeshheimer Straße auswirkt.

Über eine Auswirkungsanalyse wird sichergestellt, dass die geplante Nutzung sich nicht negativ auf die Innenstadt auswirkt.

Über ein Lärmgutachten wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben nicht negativ auf die umge-

bende Bebauung auswirkt.

Die vorgenannten Gutachten wurden zeitnah erstellt und im Verfahren der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Zur nachhaltigen Verbesserung und langfristigen Sicherung der Nahversorgung in den nordwestlichen Wohngebieten der Stadt Bad Kreuznach, welche zur Aufgabenerfüllung der Sicherung der Daseinsvorsorge des Mittelzentrums Bad Kreuznach gehört, ist es städtebaulich erforderlich den Bebauungsplan Nr. 14/1 und Nr. 14/1, 3. Änderung und Erweiterung anzupassen. Ziel ist es ein Sondergebiet Nahversorgung festzusetzen.

Die Grenzbeschreibung der 4. Änderung und Erweiterung ist als **Anlage 1** beigefügt.

Zu Beschlussvorschlag a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Der Entwurf wurde im Rahmen wurde zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 14.09.2017 - 16.10.2017 ausgelegt sowie den Behörden mit Schreiben vom 04.09.2017 vorgelegt.

Es gingen keine Anregungen zum Verfahren von Seiten der Bürgerschaft ein. Es wurden außerdem 41 Behörden um Stellungnahme gebeten, 9 hatten keine Bedenken, 3 haben Hinweise gegeben, die übrigen Behörden haben sich nicht geäußert. Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge siehe **Anlage 2**.

Zu Beschlussvorschlag b. Zustimmung zum vorliegenden Entwurf und Satzungsbeschluss

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

- der Bebauungsplan eine innerhalb des Siedlungskörpers gelegene Fläche umfasst und damit die Innenentwicklung zum Ziel hat,
- die nach § 19 BauNVO zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² umfasst,
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach dem Landesrecht unterliegen,

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

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

Im Rahmen des Verfahrens wurden umfangreiche Gutachten zur Verträglichkeit der Planung erarbeitet. So wurde ein Gutachten zum Verkehr erstellt, um die Leistungsfähigkeit der Erschließung sicher zu stellen. Weiterhin wurde eine Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel erarbeitet, welches die städtebauliche Zielsetzung, die Schaffung einer wohnortnahen Versorgung sowie die Verträglichkeit mit der Innenstadt, bestätigt. Ein schalltechnisches Gutachten betrachtete die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und legt Maßnahmen zur Verträglichkeit fest. Diese wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Die Gutachten und deren Ergebnisse wurden in die Begründung sowie die Planzeichnung integriert. Die Unterlagen liegen als **Anlage 3-8** der Vorlage bei.

Dem Ausschuss wird vorgeschlagen dem Stadtrat zu empfehlen 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 als Satzung zu beschließen und die Begrün-

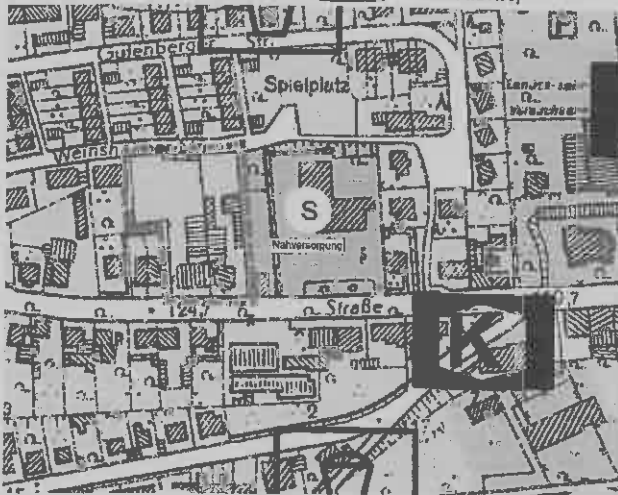
dung zum Bebauungsplan zu billigen (Anlagen 3-8).

Zu Beschlussvorschlag c.: Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung

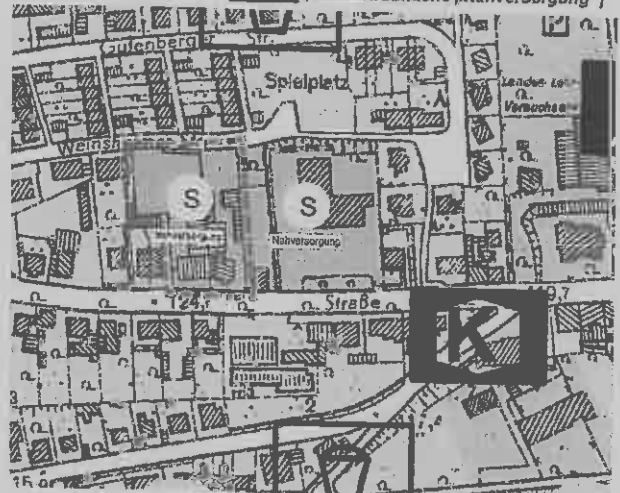
Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Dann ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen. Damit entfällt ein förmliches Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans komplett.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt, einer Anpassung im Wege der Berichtigung steht daher nichts im Wege.

A. Auszug aus dem wirksamen FNP - Vorher (Wohnbaufläche)



B. Auszug aus dem FNP - Nachher (Sonderbaufläche „Nahversorgung“)



Die Berichtigung lag sowohl bei der frühzeitigen Beteiligung aus, als auch im Rahmen der Offenlage und wurde den Trägern der öffentlichen Belange ebenfalls zur Kenntnis gebracht. Einwände gegen die Berichtigung wurden nicht erhoben.

Anlagen:

1. Grenzbeschreibung
2. Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen
3. Planzeichnung (Auszug) mit Textfestsetzungen
4. Begründung (Entwurf)
5. Verkehrsgutachten
6. Auswirkungsanalyse Einzelhandel und ergänzende Stellungnahme zum Nahversorgungsstandort sowie ergänzende Stellungnahme der GMA
7. Schalltechnisches Gutachten
8. Artenschutzrechtliche Beurteilung

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/61	27.10.2017	15/293
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	23.11.2017	

Betreff

**Bebauungsplan „Zwischen Nahe, Kurhausstraße und Dr.-Alfons-Gamp-Straße“ (Nr. 12/13)
Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Satzung der Veränderungssperre zur Sicherung des im Verfahren befindlichen „Zwischen Nahe, Kurhausstraße und Dr.-Alfons-Gamp-Straße“ (Nr. 12/13) für den in der Anlage dargestellten und im Folgenden beschriebenen Geltungsbereich durch Beschluss des Stadtrates am 15.10.2015 und am 05.12.2015 öffentlich bekannt gemacht - durch Satzung um ein Jahr zu verlängern.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Nahe, Kurhausstraße und Dr.-Alfons-Gamp-Straße“ (Nr. 12/13)

Gemarkung Bad Kreuznach Flur 67

Straßenmitte Dr.-Alfons-Gamp-Straße; Nordwest- und Westgrenze Flurstück Nr. 64/5; West- und Nordwestgrenze Flurstück Nr. 132/69; Nord- und Ostgrenze Flurstück 74; Ost- und Südostgrenze Flurstück 73; Südostgrenze Flurstücke 132/69, 68, 130/67, 67/3

Die Satzung ist Bestandteil des Beschlusses.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	23.11.2017	5

Beratung

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer leitet in den TOP ein. Es sprechen die Mitglieder Klopfer (2), Hübner, Wirz und Meurer. Es antworten seitens der Verwaltung Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer, Herr Christ und Frau Herrmann.

Beratungsergebnis

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

Beschlussausfertigungen an:

600-Bauaufsicht, 610

Ist-Zustand

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich seit geraumer Zeit im Umbruch. Die alte Bausubstanz entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen und ist zum Teil wirtschaftlich nicht mehr zu sanieren. Aufgrund der attraktiven innerstädtischen Lage besteht gleichzeitig ein hoher Siedlungsdruck.

Alte Substanz wird daher abgerissen und wird bzw. soll durch neue Gebäude ersetzt werden. Konkrete Steuerungsmöglichkeiten aufgrund der bisherigen Lage im Bereich des § 34 BauGB hat die Stadt nur insoweit, dass sich die Neubebauung einfügen muss. Dies stellt jedoch einen sehr weiten Rahmen dar, der an dieser Stelle zu Fehlentwicklungen führen kann.

Ziele des Bebauungsplans

Ziel ist es, die bauliche und sonstige Nutzung des Gebietes zu leiten, da dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau dieses Gebietes soll gesteuert und den Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes sowie der Gestaltung des Ortsbildes von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung soll Rechnung getragen werden.

Gerade das Gebiet entlang der Nahe und der Kurhausstraße stellt eine wichtige Kernzone für das Stadtbild in Bad Kreuznach dar:



Die Kurhausstraße ist aus einem mittelalterlichen Weg hervorgegangen. Zusammen mit dem Bau des ersten Kurhauses (1843) wurden die Fluchtlinien für diese Allee festgelegt. Bis 1850 war die Straße nahezu vollständig mit Kurgäste- und Badehäusern bebaut. Es entstanden zwei- bis viergeschossige klassizistische Gebäude, teils in geschlossener, teils in offener Bauweise. Anfang 1900 wurden einige der Gebäude durch prächtige Neubauten ersetzt, die besondere Akzente setzen.

Dieser Bedeutung soll im Rahmen des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden indem, angepasst an die vorhandene Bebauung sowohl auf der Süd- also auch der Nordseite der Kurhausstraße, Festsetzungen getroffen werden, die den Charakter der Straße auch zukünftig unterstützen und erhalten. Hierzu wurde bereits auf der Südseite der Kurhausstraße ein Bebauungsplan aufgestellt. Gleichmaßen soll nun ein abgeschlossener Bereich auf der Nordseite der Kurhausstraße städtebaulich überplant werden, da hier neue Bauvorhaben zu erwarten sind.

Bebauungsplanverfahren

Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr sowie der Stadtrat werden in gleicher Sitzung über den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 12/13 beraten.

Nach Erarbeitung konkreter Planunterlagen, die die genannten Zielsetzungen des Aufstellungsbe-

Sichtvermerke der Dezenten 	Sichtvermerke des Oberbürgermeisters 	Sichtvermerke: Rechtsamt:
		Kämmereiamt

schlusses für den Bebauungsplan in fassbaren Text / Plan umsetzen, soll die frühzeitige Beteiligung gestartet werden.

Sicherung der Bauleitplanung über eine Veränderungssperre

Die Sicherung der Bauleitplanung ist notwendig, damit die Planung nicht dadurch vereitelt oder wesentlich erschwert wird, dass während des Planungsvorgangs vollendete Tatsachen geschaffen werden, indem bauliche Anlagen errichtet oder die Grundstücke in einer Weise verändert werden, die den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes widersprechen.

Die Erhaltung einer ungehinderten Planungsmöglichkeit entsprechend den Planungszielen muss durch eine Veränderungssperre gesichert werden. Es ist mit Bauanträgen bzw. Bauvoranfragen zu rechnen, die dem beabsichtigten künftigen Planinhalt entgegenstehen.

In der nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit vorzunehmenden Abwägung darüber, welches Instrumentarium zur Sicherung der Planung angewandt werden soll, Veränderungssperre nach § 14 BauGB oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB, wird die Veränderungssperre zur effektiven Sicherung des Gebiets gewählt.

Inhalt der Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist, dass

1. Vorhaben i.S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Nach § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre im Einzelfall und im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Nach § 14 Abs. 3 BauGB werden Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung von der Veränderungssperre nicht berührt.

Nach § 16 BauGB wird die Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Die Veränderungssperre wird ortsüblich bekanntgemacht und tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft. Ein Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren ist nicht erforderlich.

Nach § 17 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft. Die Stadt kann die Frist um ein Jahr verlängern. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Frist um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Die Veränderungssperre ist vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weg gefallen sind. Sie tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Dauert die Veränderungssperre länger als 4 Jahre, ist den Betroffenen nach § 18 BauGB für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung zu leisten.

Die formelle Voraussetzungen für den Beschluss der Veränderungssperre ist durch Fassung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Zwischen Nahe, Kurhausstraße und Dr.-Alfons-Gamp-Straße“ (Nr. 12/13) am 08.10.2015 durch den Ausschuss vorbereitet und am 15.10.2015 durch den Stadtrat geschaffen worden. Das für den Beschluss der Veränderungssperre erforderliche Mindestmaß an Konkretisierung ist, wie voranstehend erläutert, vorhanden.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Planbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Nahe, Kurhausstraße und Dr.-Alfons-Gamp-Straße“ (Nr. 12/13), für den der Stadtrat in gleicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB fassen wird. Die Grenzen der Veränderungssperre sind somit hinreichend bestimmt.

Verlängerung der Veränderungssperre

Nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr auf bis zu 3 Jahre verlängern.

Die erstmalige Fristverlängerung steht im Ermessen der Gemeinde: Es ist Voraussetzung, dass die Satzung mit der die Verlängerung beschlossen wird, in Kraft tritt, bevor die erstmalig beschlossene Satzung außer Kraft getreten ist.

Gründe für die Verlängerung der Veränderungssperre

Es sind weiterhin die im Jahr 2015 gegebenen sachlichen Voraussetzungen erfüllt, die den ursprünglichen Erlass der Veränderungssperre gerechtfertigt haben.

Im vergangenen Zeitraum wurden die Planungen weiter betrieben und Gespräche mit dem dortigen Eigentümer zur Ausgestaltung der Planung geführt. Aufgrund des aufwändigen Planverfahrens in der Überplanung des bereits vollständig bebauten Gebietes ist eine Verlängerung der Veränderungssperre daher erforderlich.

Der Entwurf der Verlängerung der Veränderungssperre wurde mit dem Rechtsamt abgestimmt.

Anlagen:

- Satzungsentwurf mit Übersichtsplan der Grenzbeschreibung

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen Abt. 301 (Recht), Abt. 600 (Bauverwaltung und Bauaufsicht)	Datum 06.10.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 17/333
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	23.11.2017	

Neufassung der Satzung der Stadt Bad Kreuznach über die Festlegung eines Geldbetrages zur ersatzweisen Erfüllung der Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze und Garagen (Stellplatzsatzung)

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr empfiehlt dem Stadtrat, den als Anlage beigefügten Entwurf der Neufassung der Satzung über die Festlegung eines Geldbetrages zur ersatzweisen Erfüllung der Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze und Garagen (Stellplatzsatzung) als Satzung zu beschließen.

Beratung/Beratungsergebnis

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 23.11.2017	TOP 6
---	--------------------------	----------

Beratung

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer leitet in den TOP ein. Die Vorlage wird dahingehend korrigiert, dass das Satzungsrecht Bad Münster am Stein-Ebernburg bereits mit der Fusion geendet hat (siehe Erläuterung zu Ziffer 1). Die damit neuen Ablösebeträge im Gebiet Bad Münster am Stein-Ebernburg waren aber bis heute noch von keinerlei praktischer Relevanz, da diesbezüglich keine Ablösen von Bauherren beantragt oder gezahlt wurden (Herren Blanz und Christ, Verwaltung).
Es sprechen die Mitglieder Klopfer (2), Henke, Meurer, Dr. Mackeprang, Rapp, Henschel und Kämpf. Es antworten Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer und Herr Blanz (Verwaltung).
Herr Henschel stellt den Antrag, die Beratung zu vertagen, bis die in der vergangenen Ausschusssitzung zugesagten Änderungsvorschläge von Ausschussmitgliedern schriftlich bei der Verwaltung eingereicht wurden. Erst nach Eingang soll der TOP wieder zur Beratung auf die TO genommen werden. Diesem Antrag wird mehrheitlich zugestimmt.

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:

10 und 14 (Rechnungshof), 30 (Satzung), 600-Bauverwaltung, 600-Bauaufsicht

Problembeschreibung/Begründung

Im Jahr 2002 wurde die Stellplatzsatzung zuletzt neu gefasst und seitdem nicht geändert. Mit der jetzt vorgelegten Neufassung der Satzung wird zum einen der Stadtteil Bad Münster am Stein-Eberburg in die Satzung aufgenommen (1., 2.); zum anderen erfolgt eine Anpassung der Geldbeträge (3., 4.).

1. Satzungsrecht Bad Münster am Stein-Eberburg

Im Gebiet des Stadtteils Bad Münster am Stein-Eberburg galt aufgrund § 12 des Zweiten Landesgesetzes über den freiwilligen Zusammenschluss der Städte Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein-Eberburg vom 19.08.2014 die „Satzung der Stadt Bad Münster am Stein-Eberburg über die Höhe des Geldbetrages je Stellplatz oder Garage nach § 47 Abs. 4 Landesbauordnung vom 15.03.2011“ fort. Diese Übergangsregelung endet zum 31.12.2017.

2. Zoneneinteilung

Die Zoneneinteilung wird wie folgt geändert: Die Zone I umfasst das Stadtgebiet Bad Kreuznach. Zone II umfasst das Gebiet der Gemarkung Bad Münster am Stein. Zone III wiederum umfasst die Stadtteile Bosenheim, Ippenheim, Planig, Winzenheim und Eberburg als Teil des Stadtteils Bad Münster am Stein-Eberburg. Für Bad Münster am Stein wurde eine eigene Zone geschaffen, da dort aufgrund Flächenmangels und dadurch notwendigem Ausweichen auf Tiefgaragenstellplätze und aufgrund hoher Bodenrichtwerte entsprechend hohe Herstellungskosten anfallen. Die Einbeziehung dieses Bereichs in die Zone der Stadtteile hätte zu einer Erhöhung der Herstellungskosten für diese geführt.

3. Änderungsbedarf der Kalkulation

Der Geldbetrag wurde zuletzt im Jahr 2002 kalkuliert. Der Rechnungshof des Landes Rheinland-Pfalz hat dies in seinem Prüfbericht (Ziffer 13.2.3) beanstandet und empfohlen, den Geldbetrag neu zu kalkulieren:

- a. Die Bodenrichtwerte in der bisherigen Gebietszone II (Stadtgebiet ohne Stadtteile) sind zum Teil um 100 % gestiegen.
- b. Zudem wurde beanstandet, dass die Bodenrichtwerte nicht entsprechend ihrem Flächenanteil in den jeweiligen Bodenrichtwertzonen gewichtet waren.
- c. Weiterhin wurde moniert, dass Nebenkosten des Grunderwerbs (Notar-, Grundbuch- und Vermessungskosten) nicht in den bisherigen Ablösebetrag einbezogen waren.
- d. Bislang lag keine Kalkulation für den Stadtteil Bad Münster am Stein-Eberburg vor.
- e. Keine Kalkulation lag des Weiteren auch für den Geldbetrag nach der bisherigen Zone I (Stadtteile) vor. Dieser Geldbetrag wurde mit dem auf volle Hundert Euro aufgerundeten hälftigen Geldbetrag der bisherigen Zone I für die bisherige Zone II festgesetzt.

Dies machte eine umfassende neue Kalkulation des Geldbetrages erforderlich, welche durch die Fachabteilung 600 (Bauverwaltung und Bauaufsicht) vorgenommen wurde.

4. Kalkulationsgrundlagen und Kalkulationsverfahren

Es wurden

- a. die aktuellen Bodenrichtwerte eines jeden Bereiches entsprechend ihrem Flächenanteil gewichtet und
- b. die Herstellungskosten für ebenerdige Stellplätze, Hochgaragen und Tiefgaragen

- insbesondere anhand des Baukostenindexes 2017 (BKI),
- mit dem für die Stadt Bad Kreuznach geltenden Regionalfaktor von 1,081
- und einem Zuschlag von 2 % als Anpassung von 2017 auf 2018
- unter Heranziehung der Mittelwerte (nach BKI und hilfsweise nach eigenen Erfahrungswerten aus Baumaßnahmen)

ermittelt und anteilmäßig gewichtet.

Hieraus ergeben sich Herstellungskosten eines Stellplatzes in Höhe von
 25.205,56 € in Zone I,
 24.643,11 € in Zone II und
 11.364,30 € in Zone III.

Die Herstellungskosten im Stadtgebiet (Zone I) und in Bad Münster am Stein (Zone II) sind wegen den Bodenrichtwerten, dem Flächenmangel, dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und dadurch bedingtem Ausweichen in Hoch- oder Tiefgaragen deutlich höher als die Herstellungskosten in den Stadtteilen und Ebernburg (Zone III).

Nach § 47 Abs. 4 Satz 2 LBauO darf der anstelle der Herstellungsverpflichtung zu zahlende Geldbetrag 60 % der durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich Grunderwerbskosten nicht übersteigen, so dass sich unter Anwendung einer Abrundung auf volle hundert Euro Geldbeträge in Höhe von

15.100,00 € (Zone I),
 14.700,00 € (Zone II) und
 6.800,00 € (Zone III)

ergeben.



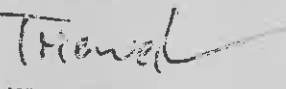
Insgesamt muss beachtet werden, dass die Stellplatzablöse nach § 47 Abs. 4 Landesbauordnung (LBauO) seitens der Stadt nur genehmigt werden darf, wenn ein selbstständiger Nachweis nicht möglich oder grob unverhältnismäßig wäre:

„Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich oder ist sie aufgrund einer Satzung nach § 88 Abs. 3 untersagt oder eingeschränkt, so kann die Bauherrin oder der Bauherr, wenn die Gemeinde zustimmt, die Verpflichtungen nach den Absätzen 1, 2 und 3 auch durch Zahlung eines Geldbetrags an die Gemeinde erfüllen.“

Daher kann die Stellplatzablöse nur im Ausnahmefall genehmigt werden; es obliegt grundsätzlich dem Bauwilligen, für eigene Stellplätze zu sorgen. Nur im Ausnahmefall übernimmt die Stadt gegen die Zahlung einer Stellplatzablöse dann den zusätzlichen Aufwand und das Kostenrisiko aus § 47 Abs. 5 LBauO:

„Der Geldbetrag nach Absatz 4 ist in jeweils angemessenem Verhältnis und angemessener Reihenfolge zu verwenden:

1. zur Herstellung, Instandhaltung und Modernisierung von Parkeinrichtungen,
2. für investive Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs oder des Fahrradverkehrs,
3. für sonstige Maßnahmen, die den Bedarf an Parkeinrichtungen verringern.“

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

TOP 7

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Mitteilungsvorlage

öffentlich nichtöffentlich

Amt/Aktenzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge)
6/610	27.10.2017	17/ 284
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	23.11.2017	

Betreff

Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der alten Gärtnerei Ebernburg

Inhalt der Mitteilung:

In Bad Münster am Stein-Ebernburg besteht dringender Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Vorhandene Betriebe suchen neue Standorte im Ortsteil. Aus diesem Grund wurden nach einer Vorprüfung ein Planungsvorschlag (Anlage 1) für die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes in Ebernburg erstellt und dem Ausschuss in einer Mitteilungsvorlage im August 2017 vorgestellt.

Der Entwurf sieht vor die Fläche des Bauhofes und der alten Gärtnerei als gewerbliche Baufläche festzusetzen. Diese Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Eine im Süden angrenzende Fläche soll als Ausgleichsfläche herangezogen werden. Da die Erschließung aller Grundstücke, auch die des Bauhofes, aktuell noch nicht gesichert ist, muss die Erschließung ausgebaut werden. Zur Vermeidung langer Erschließungsstraßen und damit verbundenen hohen Baukosten sind zwei Zufahrten von der Landesstraße 379 zum Gewerbegebiet vorgesehen. Die interne Erschließung des Gewerbegebietes soll privat erfolgen. Diese Variante wurde mit dem Landesbetrieb Mobilität vorabgestimmt. Es ist vorgesehen, die Landesstraße im Bereich der südlichen Zufahrt auszuweiten (sogenannte Straßenmeistereilösung) um somit einem Unfallschwerpunkt vorzubeugen.

Nach einer grundsätzlichen Zustimmung des LBM zur Planung wird die Verwaltung einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorbereiten und dem Ausschuss und Stadtrat in einer der nächsten Sitzungen vorlegen.

Anlage:

- Planungsvorschlag Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“

Gremium Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	Sitzung am 23.11.2017	Sitzung-Nr. 10/2017
Sitzungsort Kreisverwaltung	Sitzungsdauer (von - bis)	

Beratung/Beratungsergebnis:

Zu TOP 07: Mitteilungsvorlage Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der alten Gärtnerei Ebernburg

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer leitet in den TOP ein.
Herr Schittko (Verwaltung) erläutert die Vorlage.

Es sprechen die Herren Henschel und Rapp, es antwortet Herr Schittko.

Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Ausfertigungen an 610

TOP 8

Fraktion: CDU

Anfrage Antrag

öffentlich nichtöffentlich

Amt 60	Datum 07.11.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 17/362
Gremium	Sitzungstermin	
Stadtrat	26.10.2017	
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	23.11.2017	

Betreff

Verbesserung Kurhausstraße

Inhalt

Auf den Inhalt des als Anlage beigefügten Antrages vom 16.10.2017 wird verwiesen.

Der Antrag wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 26.10.2017 mit Streichung des Punktes 2 an den Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr überwiesen.

Anlage

Beratung/Beratungsergebnis

Beratung

Herr Klopfer verlässt nach TOP 6 die Sitzung und äußert dabei, dass der Antrag erst in der folgenden Sitzung behandelt werden solle.

Beratungsergebnis

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

Beschlussausfertigungen an:

610

CDU Fraktion Fraktionsvorsitzende Werner Klopfer

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

*Klopfer
16.10.2017
H. Kaster-Meurer*

Stadtverwaltung
Bad Kreuznach
Empf. 16. Okt. 2017

16.10.2017

Antrag: Verbesserung Kurhausstraße

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die CDU Fraktion stellt folgenden Antrag:

Die Situation in der Kurhausstraße ist für Anwohner und Besucher unserer Stadt gleichermaßen unbefriedigend. Fußgänger, Autofahrer, Fahrradfahrer begegnen sich in ungeordneter Form, es findet viel zu viel Suchverkehr dort statt, die Baustelle Müller ist seit Jahren ein Verkehrshindernis und es ist nicht abzusehen, wann sie zu Ende sein wird. Weitere Baustellen in diesem Gebiet werden wohl in den nächsten Jahren entstehen.

Vor diesem Hintergrund ist eine grundsätzliche Lösung für die Kurhausstraße im Moment sicher nicht opportun, wir meinen jedoch, dass Zwischenlösungen gefunden werden müssen, um die Situation für die Beteiligten zu verbessern. Daher schlagen wir folgendes vor:

1. Einbau eines Pollers an der Ecke Dr.-Alfons-Gamp-Straße – Kurhausstraße mit dem Ziel, dass nur noch Anwohner mit Berechtigung diesen Poller bedienen und somit in die Kurhausstraße einfahren können.
2. Fahrradfahrverbot, da die Fahrradfahrer mit die größte Belästigung in dieser Straße für die zahlreichen Fußgänger darstellen. Die Fahrradfahrer können auch in der Kaiser-Wilhelm-Straße und dann über die Rossstraße Ihren Weg finden.
3. Aufstellung von einigen Ruhebänken, damit die zahlreichen älteren Bewohner dieses Gebietes (u. a. Kurstift) in der Straße verweilen können.
4. Beseitigung fast aller Poller, die unnötig sind, optisch hässlich und auch für den gesamten Fußgängerverkehr hinderlich.
5. Bepflanzung an einigen Stellen, um die Straße optisch aufzuwerten. Die Pflanzen sollten dabei in Pflanzkästen erfolgen, damit sie auch wieder bei späteren Baumaßnahmen verändert werden können.

Um diese Maßnahmen möglich zu machen, stellen wir den Antrag einen Haushaltsansatz von 25.000 € in den laufenden Haushalt einzustellen. Ob diese Einstellung investiv oder im Ergebnishaushalt erfolgen soll, bitten wir die Verwaltung zu überprüfen und vorzuschlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Werner Klopfer

Gez. Helmut Kreis

TOP 9

Fraktion: CDU

Anfrage Antrag

öffentlich nichtöffentlich

Amt 60	Datum 13.11.2017	Drucksache Nr. (ggf. Nachträge) 17/390
Gremium	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	23.11.2017	

Betreff
Verkehrssituation in Bad Kreuznach

Inhalt
Auf den Inhalt der als Anlage beigefügten Anfrage vom 02.11.2017 wird verwiesen.

Anlage

Beratung/Beratungsergebnis

Beratung

Herr Klopfer verlässt nach TOP 6 die Sitzung und möchte, dass die Anfrage erst in der folgenden Sitzung behandelt werden solle.

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:						
610, 660						

CDU Fraktion - Fraktionsvorsitzende, Werner Klopfer

Frau Oberbürgermeisterin
Dr. Heike Kuster-Meurer

*Kopie
Frau OB
2. Straß*

*Von H.
an O.B.*

Per E-mail

Handwritten notes in a box

Verkehrssituation unserer Stadt

02.11.2017

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

wir gehen davon aus, dass Ihnen die prekäre Verkehrssituation in unserer Stadt – insbesondere in den Straßen Bosenheimer Str., Aleyer Str., Salinenstr. bekannt ist. Dies ist nicht nur eine Folge der vielen Baustellen, sondern auch des generellen Verkehrsaufkommens in unserer Stadt. Sie haben sicher bemerkt, dass diese Situation zu großen Verärgerungen in der Bevölkerung führt – insbesondere bei denen, die täglich das Auto brauchen, um ihre Aufgaben zu erledigen.

Uns ist klar, dass die Lösungsmöglichkeiten noch Jahre dauern werden und dass wir aber auch kurzfristige Lösungen brauchen.

Daher schlagen wir vor, umgehend einen runden Tisch zu bilden mit den Teilnehmern I.B.M, Polizei, Ordnungsamt, Verkehrsplaner und einigen Vertretern der Fraktionen. Die Vertreter der Fraktionen sollen auch einen Ersatz dafür darstellen, dass es früher einen Verkehrsbeirat gab, der sich in solchen Fragen jeweils um praktische Lösungsmöglichkeiten bemüht hat.

Darüber hinaus stellen wir zur Diskussion, ob Sie einen Mitarbeiter des Bauamtes als „Verkehrsmanager“ einsetzen, der diese Aufgabe natürlich neben seinen sonstigen Aufgaben machen soll, aber als Ansprechpartner für alle diejenigen bereitstehen soll, die besondere Wünsche hinsichtlich der Verkehrssituation in unserer Stadt haben.

Wir bitten Sie, das Thema direkt im nächsten Planungsausschuss anzusprechen. Ein Umweg über den Stadtrat mit Verweis in den Planungsausschuss im Dezember wäre in der Situation nicht angemessen. Die Bürger erwarten kurzfristig Verbesserungen und wir sollten uns bemühen, diese zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen

Werner Klopfer

Handwritten signatures

Gremium	Sitzung am	Sitzung-Nr
Ausschuss für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr	23.11.2017	10/2017
Sitzungsort	Sitzungsdauer (von - bis)	
Kreisverwaltung		

Beratung/Beratungsergebnis:

Zu TOP 10: öffentliche Mitteilungen und Anfragen

Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer leitet in den TOP ein.

- a. Ortsbeirat Planig: Maßnahmen für den Haushalt 2018
Herr Christ (Verwaltung) erläutert, dass der Haushalt seitens des Bauamtes im Juni und Juli erstellt und im August an die Kämmerei übermittelt wird.
- b. Ortsbeirat Planig: Spielplatz Jupiterstraße
Frau Oberbürgermeisterin Dr. Kaster-Meurer sagt eine Prüfung seitens der Verwaltung zu.
- c. Ortsbeirat Bosenheim: Ausbau des Wirtschaftsweges zum Gewerbegebiet P7 als Fuß- und Fahrradweg
Bei einem Ausbau des Wirtschaftsweges auf der Nordseite könnte eine querungsfreie Anbindung an P7 erfolgen. Des Weiteren wird auf die beigefügte und in der Sitzung per Beamer gezeigte Stellungnahme verwiesen. Es soll seitens der Verwaltung eine Kostenschätzung erstellt werden.
- d. Ortsbeirat Bosenheim: Nutzungsänderung des Areals zwischen Schwimmbad und Sportplatz (Parzelle 34/1 und 149/4, Flur 6)
Herrmann Frau Herrmann präsentiert am Beamer folgende Stellungnahme der Verwaltung:
„Für den beantragten Bereich mit Flurstücken 34/1 und 149/4, Flur 6 gibt es keinen rechtsgültigen B-Plan. Zudem sind die o.g. Grundstücke im FNP 2005 als öffentliche Grünfläche, der Zweckbestimmung Freibad / Sportplatz festgesetzt.“

Das Areal wird im Süden und Nord-Osten von einer öffentlichen Nutzung (Schwimmbad + Sportplatz) eingefasst. Auf Grund des erhöhten öffentlichen Besucher- und Nutzerverkehrs (unregelmäßig) ist der Erfolg einer punktuellen Nutzungsänderung zur Beseitigung der Missstände fraglich. Zudem ist für eine Nutzungsänderung für diese zwei Grundstücke eine FNP-Änderung erforderlich. Damit steht eine punktuelle Nutzungsänderung nicht im Verhältnis zum Verwaltungs- und Kostenaufwand.

ABER: Auf Grund der möglichen Sparmaßnahmen der BGK - Schließung des Schwimmbads - soll die Umnutzung des Gesamtareals Schwimmbad aufgegriffen und ein ganzheitlicher städtebaulicher Entwurf erarbeitet werden. Ziel dabei ist eine Umstrukturierung des Gesamtareals mit Schaffung neuer Wohnflächen.

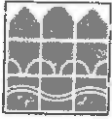
Der städtebauliche Entwurf wird in enger Abstimmung mit OBR Bosenheim + Anwohner entwickelt und dient dem künftigen Investor als städtebaulicher Rahmenplan.“

Herr Flüh regt an, das „aber“ zu streichen.

Herr Henschel, regt an, ein Kleinspielfeld auf der Brachfläche herzustellen. Gegebenenfalls kann der Sportverein hierfür Gelder bereitstellen. Es soll die planungsrechtliche Zulässigkeit geklärt werden.

Es erfolgt weitere Wortmeldung und der öffentliche Teil wird beendet.

Ausfertigungen an 600-Bauverwaltung, 600-Bauaufsicht, 610, 660



Einrichtung einer Fuß- und Radwegeverbindung, Stadtteil Bosenheim zwischen Heckwiese, Rheingaustraße und Am Grenzgraben/P7 durch Befestigung eines Wirtschaftsweges

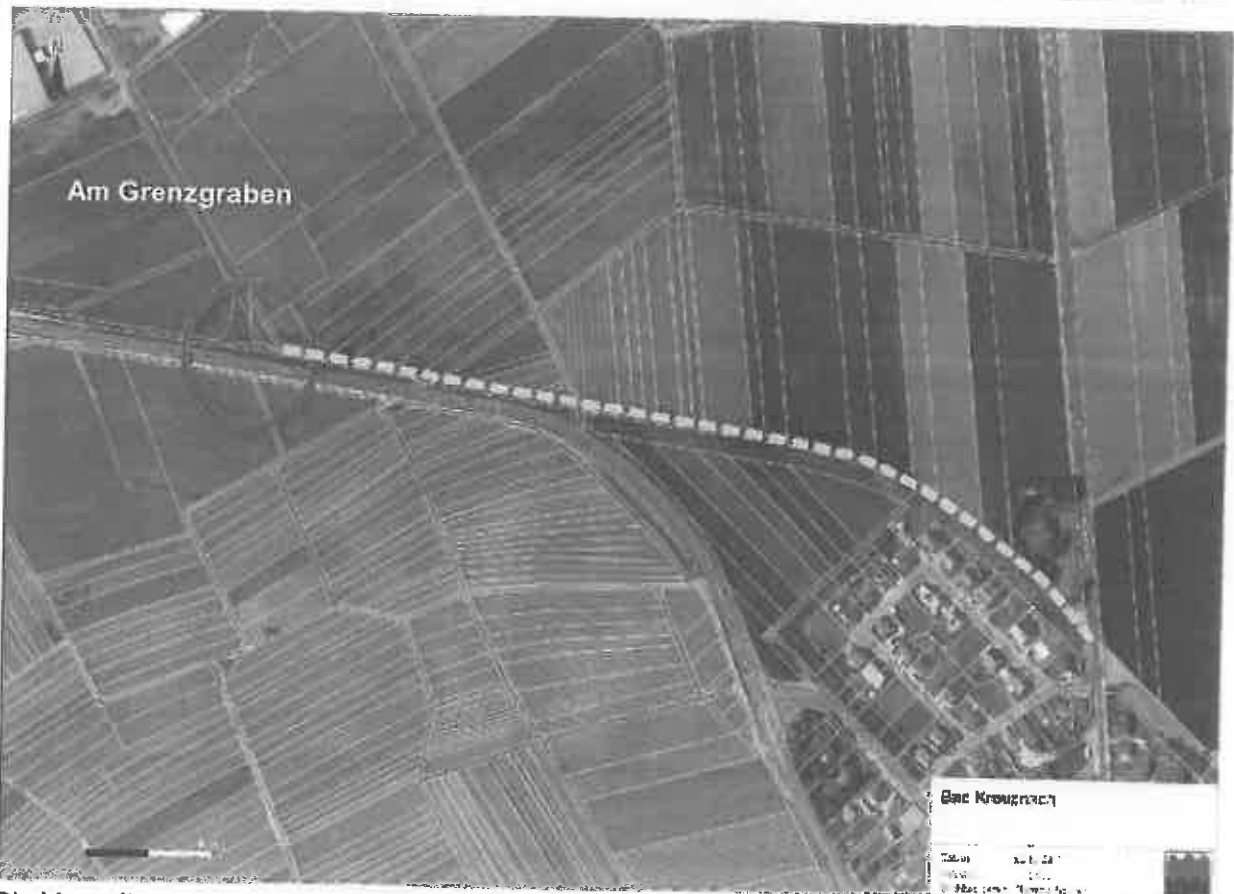
Von Bosenheim ist es derzeit nicht möglich ohne größere Umwege in die Geschäfte des Gewerbegebietes P7 Am Grenzgraben (REWE; REHNER, usw.) zu kommen, u.a. weil es nicht möglich ist, vom straßenbegleitenden Wirtschaftsweg auf der Südseite der B428 die Straße zu überqueren.

Die Einrichtung einer Querungsstelle der B428 Höhe der Einmündung Am Grenzgraben wäre erforderlich.

Da die potentielle Querungsstelle der Bundesstraße außerhalb der OD und in der Gefällestrecke liegen würde, ist mit Widerständen, bzw. Ablehnung durch den LBM zu rechnen, so dass kurz- bis mittelfristig nicht damit zu rechnen ist, dass dort eine Querungsstelle eingerichtet wird.

Eine Möglichkeit Maßnahme könnte eine Befestigung des vorhandenen Wirtschaftsweges (Erd- bzw. Wiesenweg) auf der Nordseite der B428 sein, der am südlichen Ende des Stadtteils Bosenheim, an der Rheingaustraße beginnt und bis zur neuen Straße Am Grenzgraben anschließt.

So würde die Möglichkeit geschaffen zu den Geschäften Am Grenzgraben zu gelangen, ohne die B428 queren zu müssen.



Die Verwaltung wird kurzfristig eine Kostenschätzung für eine bituminöse Befestigung ausarbeiten.

Aufgestellt, Bad Kreuznach, den 13.11.2017

Thomas W. Fischer

Auszug aus

Allgemeine Zeitung

Öffentlicher Anzeiger

VOM:

20.11.17

Öffentliche Bekanntmachung

Tagesordnung der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr am Donnerstag, den 23.11.2017, um 17:30 Uhr im großen Sitzungssaal der Kreisverwaltung, Salinenstraße 47

Öffentliche Sitzung

1. Haus der Stadtgeschichte, Raumlufttechnische Anlage; Auftragsvergabe
2. Mitteilungsvorlage: Stadtbau „Kernbereich Bad Münster“ - Vorstellung der Ergebnisse aus den Workshops sowie von Maßnahmenvorschlägen
3. Mitteilungsvorlage: Wohnbauentwicklung Humperdinckstraße / Hohe Bell
4. Bebauungsplan „Spelzgrunder Weg, Weinsheimer Str. Gutenberger Straße, Im Winzenfeld“ (Nr. 14/1, 4. Änderung);
 - a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
 - b. Satzungsbeschluss
 - c. Anpassung des Flächennutzungsplans
5. Bebauungsplan „Zwischen Nahe, Kurhausstraße und Dr.-Alfons-Gamp-Straße“ (Nr. 12/13); Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre
6. Neufassung der Satzung der Stadt Bad Kreuznach über die Festlegung eines Geldbetrages zur ersatzweisen Erfüllung der Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze und Garagen (Stellplatzsatzung)
7. Mitteilungsvorlage: Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der alten Gärtnerei Eberburg
8. Antrag der CDU betr. Verbesserung Kurhausstraße
9. Anfrage der CDU betr. Verkehrssituation in Bad Kreuznach
10. Mitteilungen und Anfragen
 - a. Ortsbeirat Planig: Maßnahmen für den Haushalt 2018
 - b. Ortsbeirat Planig: Spielplatz Jupiterstraße
 - c. Ortsbeirat Bosenheim: Ausbau des Wirtschaftsweges zum Gewerbegebiet P7 als Fuß- und Fahrradweg
 - d. Ortsbeirat Bosenheim: Nutzungsänderung des Areals zwischen Schwimmbad und Sportplatz (Parzelle 34/1 und 149/4, Flur 6)

Nichtöffentliche Sitzung

11. Vorlage eines Baugesuches nach dem BauGB
12. Mitteilungen und Anfragen

Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Stadtbauamt
Dr. Heike Kaster-Maurer, Oberbürgermeisterin

Auszug aus

Allgemeine Zeitung

Öffentlicher Anzeiger

vom: 24.11.17

Öffentliche Bekanntmachungen

Tagesordnung der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bauwesen, Umwelt und Verkehr am Donnerstag, den 23.11.2017, um 17:30 Uhr im großen Sitzungssaal der Kreisverwaltung, Salinenstraße 47

Öffentliche Sitzung

1. Haus der Stadtgeschichte, Raumlufttechnische Anlage; Auftragsvergabe
2. Mitteilungsvorlage: Stadttumbau „Kernbereich Bad Münster“ - Vorstellung der Ergebnisse aus den Workshops sowie von Maßnahmenvorschlägen
3. Mitteilungsvorlage: Wohnbauentwicklung Humperdinckstraße / Hohe Bell
4. Bebauungsplan „Spelzgrunder Weg, Weinsheimer Str. Gutenberger Straße, Im Winzenfeld“ (Nr. 14/1, 4. Änderung);
 - a. Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
 - b. Satzungsbeschluss
 - c. Anpassung des Flächennutzungsplans
5. Bebauungsplan „Zwischen Nahe, Kurhausstraße und Dr.-Alfons-Gamp-Straße“ (Nr. 12/13): Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre
6. Neufassung der Satzung der Stadt Bad Kreuznach über die Festlegung eines Geldbeitrages zur ersatzweisen Erfüllung der Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze und Garagen (Stellplatzsatzung)
7. Mitteilungsvorlage: Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der alten Gärtnerei Eberburg
8. Antrag der CDU betr. Verbesserung Kurhausstraße
9. Anfrage der CDU betr. Verkehrssituation in Bad Kreuznach
10. Mitteilungen und Anfragen
 - a. Ortsbeirat Planig: Maßnahmen für den Haushalt 2018
 - b. Ortsbeirat Planig: Spielplatz Jupiterstraße
 - c. Ortsbeirat Bosenheim: Ausbau des Wirtschaftsweges zum Gewerbegebiet P7 als Fuß- und Fahrradweg
 - d. Ortsbeirat Bosenheim: Nutzungsänderung des Areals zwischen Schwimmbad und Sportplatz (Parzelle 34/1 und 149/4, Flur 6)

Nichtöffentliche Sitzung

11. Vorlage eines Baugesuches nach dem BauGB
 12. Mitteilungen und Anfragen
- Stadtverwaltung Bad Kreuznach, Stadtbauamt
Dr. Heike Kaster-Meurer, Oberbürgermeisterin