



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
UNTERSUCHUNGSGEBIET „KERNBEREICH BAD MÜNSTER“
BAD MÜNSTER AM STEIN-EBERNBURG

BÜRGERINFORMATION

Dipl.-Ing. Sabine Herz, FIRU mbH

17.07.2024

AGENDA

18:00 Uhr

Begrüßung

Stadt Bad Kreuznach

18:10 Uhr

Präsentation

Sabine Herz (FIRU mbH)

- ❖ Ausgangslage
- ❖ Untersuchungsgebiet
- ❖ Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen & Vorbereitende Untersuchungen
- ❖ Aktueller Stand
- ❖ Befragung aller Gebäudeeigentümer

18:40 Uhr

Beantwortung von Rückfragen

Stadt Bad Kreuznach | Sabine Herz (FIRU mbH)

ca. 19:30 Uhr

Ende der Veranstaltung



AUSGANGSLAGE

AUSGANGSLAGE

- 2016 Aufnahme des Fördergebiets „Kernbereich Bad Münster“ in das Bund-Länder Förderprogramm „Stadtumbau West“ (heute: „Lebendige Zentren“)
- Hierfür wurde ein sog. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (kurz: ISEK) erarbeitet
- Darin enthalten: zahlreiche öffentliche Projekte wie z.B.
 - Aufwertung Kurpark I & II
 - Aufwertung Goethe-Platz
 - Rückbau Kurinfrastruktur (ehem. Hallenbewegungsbad)
 - Alternative Nutzung der ehemaligen Minigolfanlage
- Zudem: Förderung der Sanierung und Instandsetzung privater Bausubstanz

AUSGANGSLAGE

- Umsetzung der Maßnahmen schreitet voran
 - Rückbau ehem. Hallenbewegungsbad
 - Umgestaltung Minigolfanlage zu Mehrgenerationenpark
 - Abschluss 1. Bauabschnitt zur Modernisierung des Kurparks I
 - Erstellung Entwurfsplanung Kurpark II
 - Erstellung Frequenzbringeranalyse und Machbarkeitsstudie Kurmittelhaus



Quelle: Stadt Bad Kreuznach



Quelle: Stadt Bad Kreuznach

AUSGANGSLAGE

- Trotz Umsetzung der Maßnahmen Zunahme der Leerstände
- Insbesondere der großflächige Leerstand der Paracelsus-Klinik wirkt sich negativ auf den Kernbereich Bad Münsters aus
- Darüber hinaus zeichnen sich auch im Umfeld des Fördergebietes städtebauliche Missstände ab (z.B. Bahnhofsgebäude)
 - ➔ Notwendigkeit auf die aktuellen Entwicklungen zu reagieren und die Bemühungen für den Kernbereich Bad Münsters zu erhöhen
 - ➔ Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB

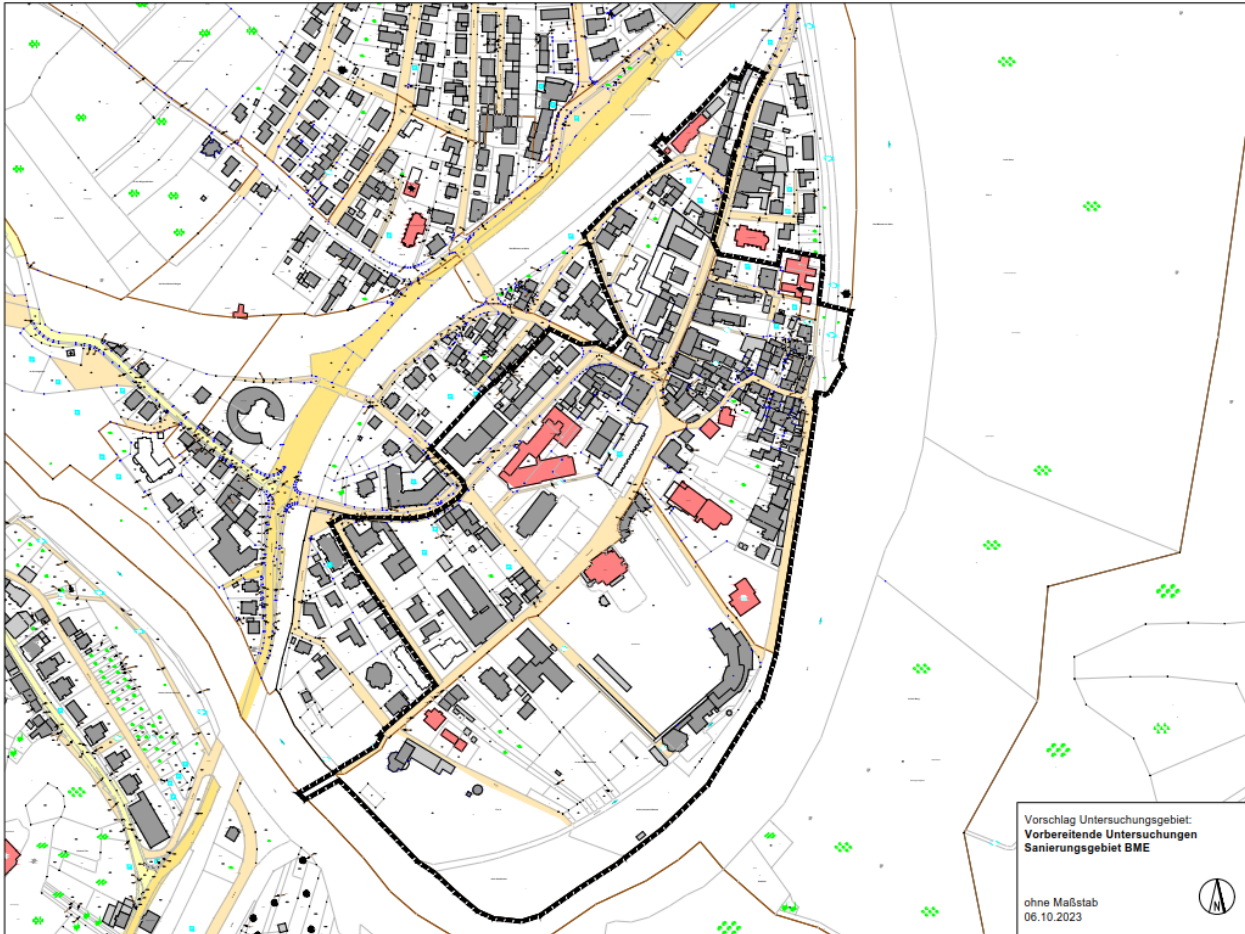


Eigene Aufnahmen FIRU mbH, 2024.

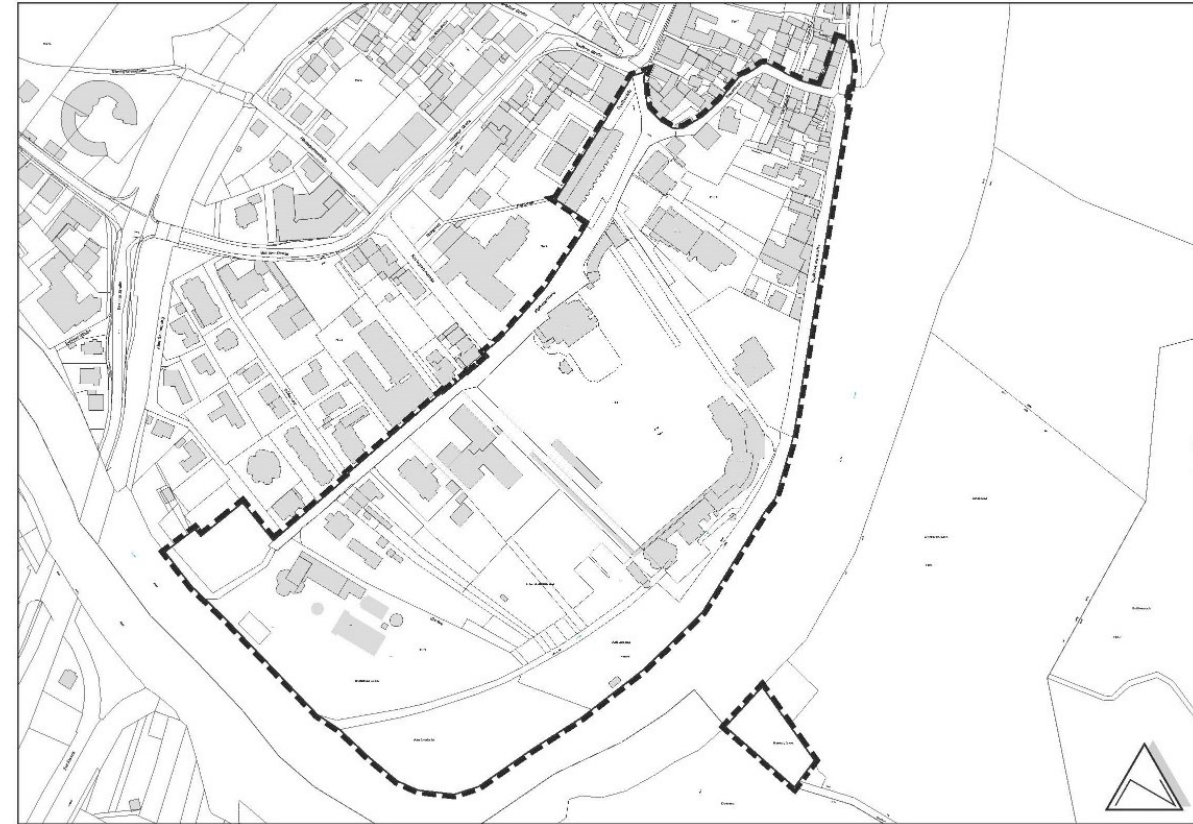


UNTERSUCHUNGSGEBIET

UNTERSUCHUNGSGEBIET FÜR DIE VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

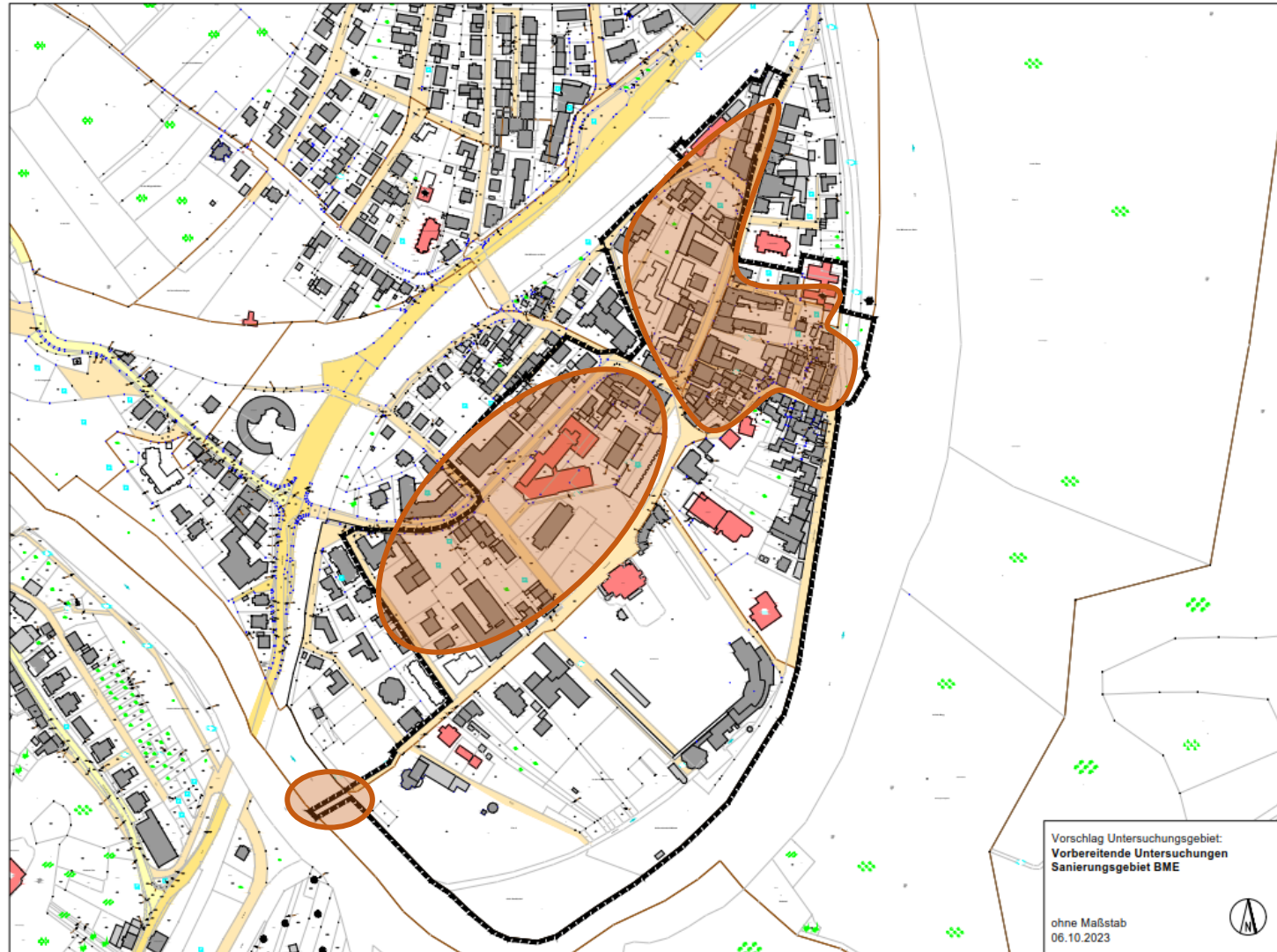


Abgrenzung Untersuchungsgebiet



Abgrenzung bestehendes Fördergebiet

UNTERSUCHUNGSGBIET FÜR DIE VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN





STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMABNAHME NACH § 136 BAUGB & VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN NACH § 141 BAUGB

STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMÄßNAHMEN NACH § 136 BAUGB

- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird (§ 136 Abs. 2 S. 1 BauGB).
- Nachweis städtebaulicher Missstände durch **Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)** / Erlangung hinreichender Beurteilungsgrundlagen zur Notwendigkeit einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.
- Städtebauliche Missstände liegen dann vor,
 - wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder
 - an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder,
 - wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die im nach seiner Lage und Funktion obliegen.

WAS SIND VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN NACH § 141 BAUGB?

- Aufgabe der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB ist es, die für die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten notwendigen **Beurteilungsgrundlagen** im Hinblick auf
 - die Notwendigkeit der Sanierung,
 - die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse,
 - die anzustrebenden allgemeinen Ziele sowie
 - die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu schaffen.
- Zentraler Bestandteil der vorbereitenden Untersuchung ist auch die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

SANIERUNGSSATZUNG – BEDEUTUNG FÜR GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

- Notwendigkeit einer sog. sanierungsrechtlichen Genehmigung, bspw. bei wertsteigernden Maßnahmen, Grundstücksverkäufen,...
- Kaufpreisprüfung durch die Gemeinde
- Je nach Verfahrenswahl ggf. Erhebung von Ausgleichsbeiträgen vorgeschrieben
- Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach EStG (Einkommensteuergesetz) für Modernisierungsmaßnahmen (Modernisierungsvereinbarung mit Stadt notwendig)

BETEILIGUNG DER BETROFFENEN

- Betroffene

sind alle Menschen, die im Untersuchungsgebiet leben oder arbeiten, insbesondere aber nach dem Baugesetzbuch

- Eigentümerinnen und Eigentümer,
- Mieterinnen und Mieter sowie
- Pächterinnen und Pächter.



➔ Heutige Bürgerinformation

➔ Eigentümerbefragung mittels Fragebogen vom 10.07.2024 bis 20.08.2024

VORLÄUFIGE ZIELE DER SANIERUNG

- Erhalt der historischen und denkmalgeschützten Bausubstanz und Förderung der energetischen Sanierung
- Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität
- Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Freiräume
- Verkehrslenkung und Verkehrsreduzierung sowie Ordnen des ruhenden Verkehrs, Schaffung einer attraktiven ÖPNV-Verknüpfungsstelle (Bahnhof)
- Erhalt der Kurnutzung
- Steigerung der Attraktivität für weitere Tourismussegmente



AKTUELLER STAND

WO STEHEN WIR?

- Auftakttermin mit Verwaltung
- Sichtung aller zur Verfügung gestellten Materialien und Unterlagen
- Vor-Ort Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation
- Auswertung der Vor-Ort-Bestandsaufnahme
- Vorbereitung der Eigentümerbefragung mittels Fragebogen

ZWISCHENSTAND STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE – ERMITTLUNG SANIERUNGSBEDARF

- Gestalterische und funktionale Defizite der Straßenräume und Freiflächen



Eigene Aufnahmen FIRU mbH, 2024.

ZWISCHENSTAND STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE – ERMITTLUNG SANIERUNGSBEDARF

- Gebäudebestand mit baulichen, funktionalen und energetischen Mängeln



ZWISCHENSTAND STÄDTEBAULICHE BESTANDSANALYSE – ERMITTLUNG SANIERUNGSBEDARF

- Funktionsverluste durch Nutzungsaufgabe



WIE GEHT ES WEITER?

- Durchführung und Auswertung der Eigentümerbefragung
- Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger
- Finale Ableitung der städtebaulichen Missstände
- Finale Ausarbeitung der Sanierungsziele
- Erstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Empfehlungen zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes sowie zur Verfahrenswahl
- Vorbereitung und Beschluss der Sanierungssatzung



BEFRAGUNG DER GEBÄUDEEIGENTÜMER

MITWIRKUNG DER BETROFFENEN – WAS BEDEUTET DAS FÜR SIE?

- Das Wichtigste: Wir wollen mit Ihnen zusammenarbeiten!
- Stadtsanierung ist immer eine gemeinsame Aufgabe der Gemeinde und ihrer Bürger!
- Wir können viel für eine gute, nachhaltig positive Entwicklung von Bad Münster am Stein-Ebernburg tun, wenn wir zusammenarbeiten!

Gesetzliche Rahmenbedingungen:

- § 137 BauGB Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen
- § 138 BauGB Auskunftspflicht

BEFRAGUNG ALLER GEBÄUDEEIGENTÜMER IM PLANGEBIET

- Mittels Fragebogen
- Dieser liefert
 - wichtige Erkenntnisse zum Zustand und zur Nutzung der Gebäude
 - Vor-Ort-Kenntnisse in Bezug auf das Untersuchungsgebiet
 - Hinweise zu Problemen und Chancen im Untersuchungsgebiet
 - einen wichtigen Beitrag zu den Beurteilungsgrundlagen
 - Hinweise zu Beratungsbedarfen und notwendigen Maßnahmen



**Ihr Wissen und Ihre Meinung interessiert uns!
Nehmen Sie an unserer schriftlichen Befragung teil!**

GUTE GRÜNDE ZUM MITMACHEN...

- Fortführung der begonnenen Aufwertung im Rahmen der Städtebauförderung
- Schwung in den Kernbereich bringen
- Bad Münster am Stein-Ebernburg zukunftsfähig machen
- Mitgestalten ist besser als Abwarten
- Stadtentwicklung geht alle an: Eigentümer, Händler, Mieter – nicht nur die Politik !
- Planer benötigen das Wissen und die Ideen der Menschen vor Ort

Nur gemeinsam können wir etwas bewegen!





VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!