



Vorbereitende Untersuchungen „Kernbereich Bad Münster“

Bad Kreuznach

Stand: 31.10.2024

Vorbereitende Untersuchungen „Kernbereich Bad Münster“

Bad Kreuznach



Auftraggeber:

Stadt Bad Kreuznach

Stadtbauamt

Fachabteilung Stadtplanung und Umwelt

Viktoriastraße 13

55543 Bad Kreuznach



Auftragnehmer:

Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen
der Raum- und Umweltplanung mbH (FIRU)

Bahnhofstraße 22

67655 Kaiserslautern

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Sabine Herz

Dipl.-Ing. Anika Rothfuchs-Buhles

B. Sc. Philipp Junk

B. Sc. (Cand.) Arthur Palm

Kaiserslautern, den 31.10.2024

Inhalt

1	Einleitung.....	5
1.1	Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen.....	5
1.2	Ausgangslage und Ziel der vorbereitenden Untersuchungen	5
1.3	Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen.....	6
2	Bestandsaufnahme und -analyse	8
2.1	Lage, Bedeutung und Funktion im Stadtgefüge.....	8
2.2	Planungen und Vorgaben.....	8
2.2.1	Übergeordnete Planungen	8
2.2.2	Bauleitplanung	11
2.2.3	Hochwasser und Wasserschutzzonen	18
2.2.4	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.....	19
2.2.5	Weitere Fachplanungen und Konzepte	20
2.3	Nutzungen	23
2.3.1	Nutzungen im Untersuchungsgebiet.....	23
2.3.2	Nutzungen im Umfeld des Untersuchungsgebietes	24
2.4	Bebauung	25
2.4.1	Bebauungsstruktur und Stadtbild	25
2.4.2	Gebäudezustand	26
2.4.3	Denkmalschutz und archäologische Funde	28
2.5	Eigentumsverhältnisse	30
2.6	Erschließung und Verkehrssituation	31
2.6.1	Motorisierter Individualverkehr	31
2.6.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	31
2.6.3	Fußgänger und Radverkehr	32
2.6.4	Ruhender Verkehr	32
2.7	Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen	33
2.7.1	Naturschutzräumliche Gegebenheiten	33
2.7.2	Öffentlicher Raum / Straßenräume.....	34
2.7.3	Öffentliche Grün- und Freiflächen.....	35
2.7.4	Private Grün- und Freiflächen	35
2.8	Statistische Daten	36
2.8.1	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	36
3	Ergebnisse der Beteiligung und Mitwirkung	38
3.1	Informationsveranstaltung	38
3.2	Schriftliche Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen.....	38
3.3	Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger	40
3.4	Fazit der Beteiligung	40
4	Zusammenfassende Bewertung – Notwendigkeit der Sanierung.....	41
4.1	Stärken-Schwächen-Analyse	41
4.2	Nachweis städtebaulicher Missstände	43
4.2.1	Substanzmängel	43
4.2.2	Funktionsmängel.....	44
5	Aufgaben und Ziele der Sanierung	45
6	Beurteilung der Durchführbarkeit und öffentliches Interesse.....	48
6.1	Beurteilung der Durchführbarkeit	48
6.2	Nachweis des öffentlichen Interesses.....	48
7	Kosten- und Finanzierungsübersicht	49

8	Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung gem. § 136 Abs. 1 BauGB.....	50
9	Empfehlung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und Wahl des Sanierungsverfahrens.....	51
9.1	Empfehlung zur räumlichen Abgrenzung.....	51
9.2	Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens.....	53
Anlage	56

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	6
Abb. 2: Zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsplanes	11
Abb. 3: Zeichnerische Darstellungen des Flächennutzungsplans für das Untersuchungsgebiet	12
Abb. 4: Bebauungsplan zwischen Bundesbahn und Nahe	12
Abb. 5: Bebauungsplan „Unterdorf“	15
Abb. 6: Übersichtskarte Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet.....	17
Abb. 7: Sturzflutgefahrenkarte für das Land Rheinland-Pfalz (Wassertiefen [li] und Fließgeschwindigkeiten [re])	19
Abb. 8: Nutzungen im Untersuchungsgebiet	24
Abb. 9: Verdichteter Bereich zwischen Kapitän-Lorenz-Ufer / Nahestraße/ Bienengarten / Berliner Str. / Pfarrer-Dr.-Nagel-Weg (li) und großformatiger Wohnkomplex in der Kurhausstraße (re).....	25
Abb. 10: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet.....	27
Abb. 11: Städtische Grundstücke (gelb markiert) im Untersuchungsgebiet.....	31
Abb. 12: Umgriff des Naturschutzgebietes Gans und Rheingrafenstein.....	34
Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung im Bad Münster am Stein-Ebernburg 2015 bis 2022.....	36
Abb. 14: Entwicklung der Altersstruktur in Bad Münster am Stein-Ebernburg	37
Abb. 15: Interesse der Befragten an Maßnahmen im Untersuchungsgebiet	39
Abb. 16: Räumliche Verortung der Sanierungsziele.....	47
Abb. 17: Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	52

Urheberrechtliche Hinweise

Die in dieser Unterlage vorgelegten Ermittlungen, Berechnungen und die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage der angegebenen und während der Bearbeitung zugänglichen Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand ist ausgeschlossen. Die Ausfertigungen dieser Unterlage bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der FIRU mbH.

Alle Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Nur der Auftraggeber ist berechtigt, die Unterlagen oder Auszüge hiervon (dies jedoch nur mit Quellenangaben) für die gemäß Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben.

Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der FIRU mbH gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung der Unterlagen oder Teilen davon für Vermarktungsaktionen des Auftraggebers. In diesen Fällen ist ein deutlich sichtbarer Hinweis auf FIRU mbH als Urheber zu platzieren.

© FIRU mbH

Hinweis:

Aus Gründen der Lesegewohnheit und der sprachlichen Vereinfachung wird bei Personen die männliche Substantivform verwendet, wenn keine geschlechtsneutrale Formulierung möglich ist. Gemeint sind immer beide Geschlechter. Sollten bestimmte Gendergruppen direkt gemeint sein, werden diese explizit genannt.

1 Einleitung

1.1 Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen

Der Stadtrat der Stadt Bad Kreuznach hat in seiner Sitzung am 12.10.2023 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 Abs. 1 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Kernbereich Bad Münster“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.07.2024 in den Tageszeitungen „Allgemeine Zeitung“ und „Öffentlicher Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Ausgangslage und Ziel der vorbereitenden Untersuchungen

Im Jahr 2016 wurde das Fördergebiet „Kernbereich Bad Münster“ in das Bund-Länder Förderprogramm „Stadtumbau West“ (heute: „Lebendige Zentren“) aufgenommen. Seither wurden die in dem zugrundeliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept enthaltenen Maßnahmen sukzessive angegangen und umgesetzt, sodass bereits erste Erfolge verzeichnet werden konnten. Zugleich haben sich jedoch weitere Entwicklungen ergeben. Herauszustellen ist hierbei der großflächige Leerstand der Paracelsus-Klinik, der sich negativ auf den Kernbereich Bad Münsters auswirkt. Hinzu kommt, dass nach wie vor keine adäquate Nutzung des Kurmittelhauses gefunden werden konnte und sich weitere Leerstände abzeichnen.

Ziel der vorbereitenden Untersuchung ist es nun, Beurteilungskriterien über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen. Diese Untersuchung ist der erste Schritt im Verfahren zur Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierung und hat mehrere wesentliche Ziele:

1. Erfassung des Ist-Zustandes:
 - Gebäudesubstanz: Beurteilung der baulichen Anlagen hinsichtlich ihres baulichen Zustands, ihrer Nutzung und ihrer Gestaltungsqualität.
 - Infrastruktur: Untersuchung der vorhandenen Infrastruktur, einschließlich Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen und der Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
 - Soziale und wirtschaftliche Strukturen: Analyse der Bevölkerungsstruktur, des sozialen Gefüges und der wirtschaftlichen Verhältnisse im Gebiet.
2. Feststellung von Missständen und Mängeln:
 - Identifikation von städtebaulichen Missständen und Mängeln, die eine städtebauliche Sanierung notwendig machen könnten, z.B. baulicher Verfall, mangelhafte Infrastruktur, sozialer Abstieg oder wirtschaftliche Probleme.
3. Ermittlung des Sanierungsbedarfs:
 - Bestimmung des Umfangs und der Art der notwendigen Sanierungsmaßnahmen, um die festgestellten Missstände zu beseitigen und die städtebauliche Situation nachhaltig zu verbessern.
4. Bewertung der Sanierungsmöglichkeiten:
 - Prüfung der verschiedenen Sanierungsoptionen und -methoden sowie deren Machbarkeit, Wirtschaftlichkeit und Auswirkungen auf das betroffene Gebiet und seine Bewohner.

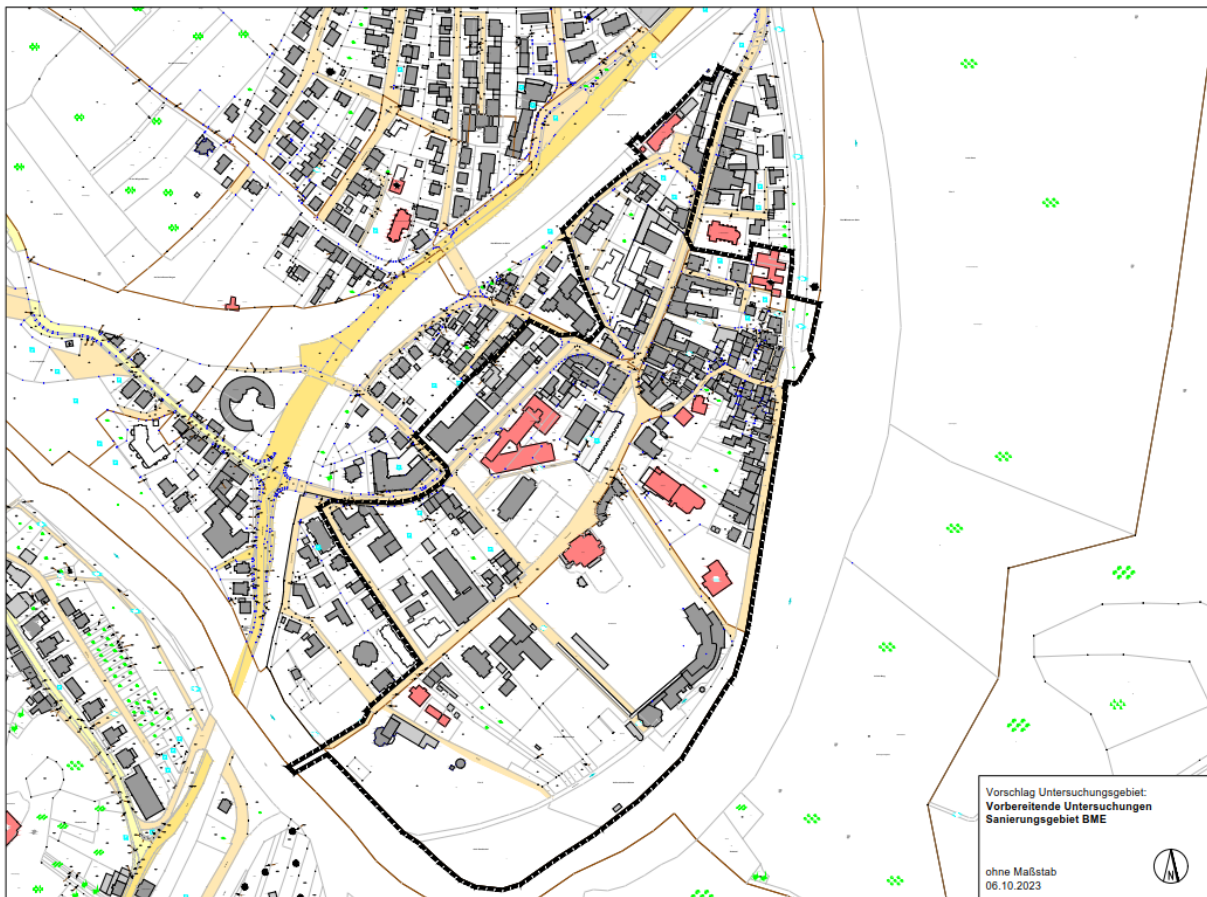
5. Vorbereitung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets:
 - Grundlage für die Entscheidung der zuständigen Gemeinde, ob und in welchem Umfang ein förmliches Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB festgelegt wird. Dies ist notwendig, um die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen für die Sanierung zu schaffen.
6. Einbindung der Öffentlichkeit:
 - Information und Beteiligung der betroffenen Bürger, Eigentümer und sonstigen Interessengruppen, um Transparenz zu gewährleisten und die Akzeptanz der Sanierungsmaßnahmen zu erhöhen.

Zusammengefasst dient die vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB dazu, eine fundierte Grundlage für die Planung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zu schaffen, indem sie den bestehenden Zustand analysiert, Missstände identifiziert und mögliche Lösungswege aufzeigt.

1.3 Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Kerngebiet des Bad Kreuznacher Stadtteils Bad Münster am Stein-Ebernburg in einem Mäander der Nahe, welche eine natürliche Grenze des Untersuchungsraumes darstellt. Die zweite wesentliche Grenze stellen die Gleisanlagen sowie die Bundesstraße 48 im Nord-Westen dar. Angefangen im Norden beginnt der Untersuchungsraum etwas über dem Bahnhof des Stadtteils in der Berliner Str. 14 und verläuft auf der westlichen Seite des Straßenraumes bis zur Berliner Str. 24.

Abb. 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Eigene Darstellung FIRU mbH 2024, auf Basis von Kataster der Stadt Bad Kreuznach.

Dort weitet sich das Gebiet über den Pfarrer-Dr. Nagel-Weg nach Osten aus und verläuft dann entlang der Nahestraße und dem Kapitän-Lorenz-Ufer entlang der Nahe bis zur Fußgängerbrücke im Süd-Westen. Hier verläuft die Grenze entlang der Kurhausstraße bis zur Ecke Bäderweg, bis sie im Nord-Westen wieder auf die Berliner Str. trifft. Entlang des südlichen Teils des Straßenraumes verläuft die Grenze bis zur Ecke Rheingrafenstraße, ab hier werden beide Straßenseiten der Berliner Straße erfasst. Am Goetheplatz führt die Grenze entlang der Lindenallee zum Bahnhof Bad Münster am Stein-Ebernburg zurück. Insgesamt umfasst das Gebiet eine Größe von ca. 20 ha.

2 Bestandsaufnahme und -analyse

2.1 Lage, Bedeutung und Funktion im Stadtgefüge

Das Untersuchungsgebiet spielt im örtlichen Gesamtgefüge eine wichtige Rolle, es handelt sich hierbei um den Ortskern des Bad Kreuznacher Stadtteils Bad Münster am Stein-Ebernburg. In Bad Münster ist seit 1478 der Bäderbetrieb nachgewiesen¹, was die herausragende Bedeutung der Kurnutzung unterstreicht. Aufgrund seiner radonhaltigen Solequellen wurde, damals noch Münster, im Jahr 1905 mit dem Prädikat „BAD“ versehen. Die Bedeutung Bad Münsters nahm mit dem Ausbau der Eisenbahn bis Ende des 19. Jahrhunderts schnell zu. Nach dem zweiten Weltkrieg hat sich der Ort aufgrund des starken Ausbaus der Kurinfrastruktur verändert. Diesen Weg hat Bad Münster weiterverfolgt und auch nach dem Rückgang ärztlich verordneter Kuranwendungen nicht davon abgesehen. Dementsprechend geprägt ist das Untersuchungsgebiet durch prägnante Kurbauwerke wie z. B. das Kurmittelhaus, aber auch die leerstehende ehemalige Paracelsus-Klinik. Das Gebiet zeichnet sich gerade durch diese Kurnutzung, aber auch durch Tourismus aus. Durch die Aufgabe verschiedener Kurnutzungen besteht heute jedoch ein gewisser Handlungsdruck dahingehend, eine tragfähige Nutzung sicherzustellen. Daneben wird das Gebiet vornehmlich zu Wohnzwecken genutzt. Das Gebiet beinhaltet den zentralen Kurbereich mit Kurpark, Kurmittelhaus, Kurhaus, Gradierwerk etc. sowie Rad- und Wanderwege, aber auch Handel. Verkehrlich liegt das Gebiet westlich entlang der B 48, welche auch die äußere Gebietsgrenze darstellt. Diese bietet in nördlicher Richtung einen Anschluss zur Bundesautobahn 61. Im Süden erreicht man über die B 48 das Alsenztal in Richtung Rockenhausen. Nördlich im Untersuchungsgebiet liegt der Bahnhof von Bad Münster am Stein-Ebernburg, von welchem man Bad Kreuznach und das Rhein-Main-Gebiet in die eine und Kaiserslautern und Saarbrücken in die andere Richtung erreicht. Zu erwähnen ist auch der Fluss Nahe, welcher hinsichtlich Identität, Landschaft, Naherholung und Ökologie ein prägendes Element des Untersuchungsgebietes darstellt und auch Potenziale zur Aufwertung bietet.

2.2 Planungen und Vorgaben

2.2.1 Übergeordnete Planungen

Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) Rheinhessen-Nahe stellt einen der Bauleitplanung übergeordneten Gesamtplan dar, welcher auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) erarbeitet wurde. Er setzt rechtsverbindliche Vorgaben in Form von Zielen der Raumordnung für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Weiterhin enthält der Regionalplan Grundsätze der Raumordnung, welche allgemeine Aussagen enthalten, die bei Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Die genannten Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe werden im Folgenden dargestellt:²

Besondere Funktion Wohnen

Um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, ist der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als Ziel im RROP festgesetzt. Werden neue Bauflächen ohne vorhandene Er-

¹ Vgl. Sozialraumanalyse Stadt Bad Kreuznach, 2015.

² Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, aufgerufen unter: <https://www.pg-rheinhessen-nahe.de/projekte/reg-raumordnungsplan-2014/>, Stand: 23.05.2024.

schließung im planerischen Außenbereich i. S. des BauGB ausgewiesen, muss die Bauleitplanung darlegen, inwiefern Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und wieso diese zur Deckung der vorhandenen Bedarfe nicht genutzt werden können (Z 23). Weiterhin soll in der Planung im Hinblick auf den demographischen Wandel auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungsgruppen hingewirkt werden. Dazu sollen eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt werden. Dies schließt die Sicherung der Daseinsvorsorge mit ein. (G 3).

Besondere Funktion Gewerbe

Weiterhin ist der Stadt Bad Kreuznach gemäß Regionalem Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen. Das heißt, dass Gewerbeflächen über den Eigenbedarf hinaus ausgewiesen und erschlossen werden können, wenn die Bestandspflege und Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbegebiete dies erfordern.

Keine weitere Ausweisung der besonderen Funktion Tourismus

Während jedoch im RROP 2004 der Fokus auch auf die besondere Funktion des Tourismus gerichtet war, wird diese im RROP 2014 nicht weiterverfolgt. Dennoch soll der Entwicklung der Kurorte Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein-Eberburg in diesem Bereich weiterhin ein hohes Gewicht beigemessen werden.

Überregionale Schienenverbindungen

Nördlich des Untersuchungsgebiets verlaufen zwei Schienenverbindungen, welche im Regionalplan als überregionale Schienenverbindung ausgewiesen werden (Z 123). Dabei handelt es sich zum einen um die Nahestrecke Mainz – Bad Kreuznach – Idar-Oberstein – Saarbrücken und zum anderen um die Strecke von Bingerbrück/Gau-Algesheim über Bad Kreuznach und Bad Münster am Stein als Alsenztalbahn über Rockenhausen nach Kaiserslautern.

Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild

Darüber hinaus grenzt an das Untersuchungsgebiet ein Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung und Landschaftsbild (G). Darin soll der hohe Erlebniswert der Landschaft und die für die Erholung günstigen heil- und bioklimatischen Bedingungen erhalten bleiben (G 105). Weiterhin sind die touristischen Potenziale der Region Grundlage, um ein breites Angebot für unterschiedliche Zielgruppen herzustellen. Dabei sollen diese weiter zielgerichtet und zielgruppenorientiert für das touristische Marketing profiliert werden (G 100). Die Voraussetzungen für die Kurerholung sowie für den Wellness- und Gesundheitstourismus sollen in Bad Münster am Stein-Eberburg nachhaltig gesichert werden (G 101). Dies wird ergänzt durch die Fortführung der Initiative „Erlebnis Weinkulturlandschaft“, welche bereits erfolgreich begonnen wurde. Hier können Verknüpfungen zwischen Landwirtschaft, insbesondere Weinbau, sowie Gastronomie und Fremdenverkehr weiter ausgebaut werden.

Regional bedeutsame Attraktionen für den Tourismus und Ausflugsverkehr wie beispielsweise markante Aussichtspunkte sollen als kulturlandschaftsprägende Elemente und regionale Identifikationsmerkmale in naturnaher Landschaftskulisse wahrnehmbar bleiben. Dem Schutz der Kulturlandschaft und des Landschaftsbildes soll daher bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen ein besonders hohes Gewicht beigemessen werden. Hierbei sollen Aspekte des Kulissenschutzes und Sichtachsen Berücksichtigung finden (G 104). Für Zwecke der landschaftsgebundenen Erholung sollen häufig

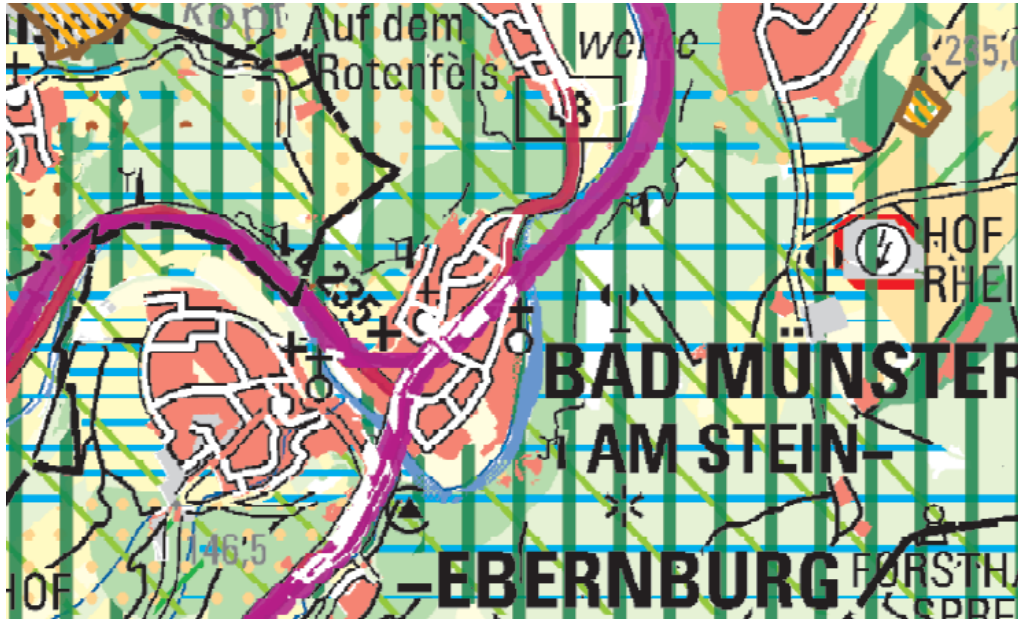
frequentierte und beliebte Ausflugsbereiche bzw. -ziele in ihrer Funktion gesichert und entwickelt werden (G 108). Das Rad- und Wanderwegenetz soll unter den Gesichtspunkten von Naherholung und Tourismus weiter ausgebaut und durch Einbindung kulturhistorisch bedeutsamer Landschaftsbestandteile und Denkmäler sowie durch landschaftsgestalterische Maßnahmen profiliert werden (G 119).

Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz

An das Untersuchungsgebiet grenzt ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (G) an. Dieses dient im Sinne der Daseinsvorsorge der Sicherung großräumiger regionalbedeutsamer, für die Wasserversorgung besonders geeigneter Grundwasserressourcen. Raumbedeutsame Maßnahmen und Vorhaben innerhalb dieser Vorbehaltsgebiete können zugelassen werden, wenn sie mit dem vorsorgenden Grundwasserschutz in Einklang gebracht werden können (G 66). Um den langfristigen Schutz des Grundwassers und die Verbesserung der Grundwasserrohqualität in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den Grundwasserschutz zu gewährleisten, sollen bestehende und zukünftige Nutzungen dahingehend optimiert werden (G 67).

Regionaler Grünzug (Hochwasserschutz)

Innerhalb und angrenzend an das Untersuchungsgebiet ist ein regionaler Grünzug (Z) im konkreten Fall als Hochwasserschutz dargestellt. In verdichteten Räumen und in Teilräumen mit vergleichbarer Siedlungsdichte und -dynamik sowie in Tälern mit besonderen raumbedeutsamen Freiraumfunktionen werden landschaftsräumlich zusammenhängende multifunktionale regionale Grünzüge sowie Grünzäsuren ausgewiesen und in der Raumordnungskarte dargestellt. Sie dienen unter anderem der Sicherung und Entwicklung der siedlungsnahen landschaftsgebundenen Erholung, dem Schutz des Wasserhaushalts und des natürlichen Wasserrückhaltevermögens der Landschaft, der Sicherung der natürlichen Überschwemmungsgebiete, dem Schutz der Gewässer und der Sicherung und Entwicklung insbesondere landesweit bedeutsamer historischer Kulturlandschaftselemente. Grünzäsuren sind in der Regel funktionale Bestandteile der Grünzüge. Sie werden insbesondere dort ausgewiesen, wo neben den o.g. Funktionen die Sicherung und Entwicklung der Verbindung örtlicher bzw. innerörtlicher Grünbereiche mit der freien Landschaft erfolgen soll oder Freiflächen für die Siedlungsgliederung, beispielsweise zur Vermeidung bandartiger Siedlungsstrukturen, erforderlich sind (Z 52). Die regionalen Grünzüge einschließlich der Grünzäsuren sollen so entwickelt und gestaltet werden, dass diese nachhaltig die oben genannten Funktionen erfüllen können. Weiterhin dienen sie der Erhaltung und Gestaltung einer ausgewogenen Freiraumstruktur im Zuge der fortschreitenden Entwicklung von Stadtlandschaften und zu einer langfristigen Verbesserung der Umweltqualität im dichtbesiedelten Raum sowie zur langfristigen Wahrung der Gestaltungsmöglichkeiten des Raumes (G 54). In den regionalen Grünzügen und Grünzäsuren dürfen nur Vorhaben zugelassen werden, die die Funktionen des Regionalen Grünzuges bzw. der Grünzäsuren nicht beeinträchtigen oder unvermeidlich und im überwiegenden öffentlichen Interesse unabdingbar notwendig sind (Z 53).

Abb. 2: Zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsplanes


Darstellung: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe, 2014

2.2.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Bad Münster am Stein-Ebernburg stellt bis zur Überführung der Flächennutzungspläne der Stadt Bad Kreuznach und der bis 2014 eigenständigen Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg in einen gemeinsamen Flächennutzungsplan den rechtskräftigen, vorbereitenden Bauleitplan dar.

Insgesamt stellt er für das Untersuchungsgebiet eine homogene Struktur dar, wobei der Fokus, insbesondere im Kernbereich des Untersuchungsgebietes, auf dem Kurbetrieb liegt. Im südlichen Bereich sind hauptsächlich Grünflächen festgesetzt, welche an die Nahe angrenzen. Diesen wird zum größten Teil die Nutzung als Parkanlage zugesprochen. Für den zentralen Teil des Gebiets, südlich der Kurhausstraße, sieht der Flächennutzungsplan ein Sondergebiet „Kur“ vor, welcher den größten Bereich des Untersuchungsgebiets umfasst. Lediglich an der östlichen Grenze ist ein kleiner Teil als Wohngebiet festgelegt und stellt eine dem Kurbetrieb konträre Nutzung dar. Der kleine Teil des Untersuchungsraumes, der am südlichen Ufer der Nahe liegt, ist als Sondergebiet „Freizeit“ ausgewiesen. Hier befinden sich ein Anlegeplatz für eine handgezogene Personenfähre, sowie der Märchenhain und ein Puppentheater. Ursprünglich waren an dieser Stelle noch gastronomische Einrichtungen vorhanden.

Der Bereich nördlich der Berliner Straße, welche zentral durch das Gebiet verläuft, dient zu einem großen Teil als Wohnbaufläche. Nach Osten setzt sich das Sondergebiet „Kur“ fort. Im Zentrum wird das Sondergebiet durch einen schmalen Streifen gemischter Baufläche unterbrochen, welcher sich westlich der Rheingrafenstraße befindet und sich nach Süden bis zur Kurhausstraße fortsetzt. Zum Untersuchungsgebiet gehört zudem ein Park, die Hertha-Kuna-Anlage, welche am westlichen Teil der Nahe am westlichen Ufer liegt. Hier befindet sich ausschließlich Grünfläche. Das gesamte Ufer, welches dem Untersuchungsgebiet angehört, ist zudem für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmt.

Abb. 3: Zeichnerische Darstellungen des Flächennutzungsplans für das Untersuchungsgebiet



Darstellung: Verbandsgemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg, 1998.

Rechtskräftige Bebauungspläne innerhalb des Untersuchungsgebietes
Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ regelt Art und Maß der baulichen Nutzung für weite Teile des Untersuchungsgebietes. Dabei sind die Ziele und Zwecke dieses Plans die eindeutige Funktions- und Nutzungsbestimmung der einzelnen Teilbereiche, sowie die Festlegung von maximalen Ausnutzungswerten in den genannten Bereichen. Darüber hinaus regelt der Bebauungsplan die Erschließung und weitere verkehrliche Themenbereiche wie z. B. die Parksituation und den Durchgangsverkehr.

Abb. 4: Bebauungsplan zwischen Bundesbahn und Nahe



Darstellung: Stadt Bad Münster am Stein-Ebernburg, 1979.

Insgesamt sind für den Untersuchungsbereich fünf verschiedene Gebietskategorien ausgewiesen. Zum einen das Sondergebiet „Kur“. Hierunter fallen das Kurhaus mit Kurhotel, das Kurmittelhaus, zugehörige Verwaltungsgebäude sowie das Hallenbad. Eine weitere Gebietskategorie stellt das Sondergebiet „Klinische Sanatorien“ dar, wo sich das heutige Lehrgangsgebäude der Justiz, die ehemalige Paracelsus-Klinik und die Geriatriische Fachklinik befinden. Außerdem die Wohngebäude an der Ecke Kurhaus- / Rheingrafenstraße, an deren Standort sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans ein Sanatorium für Herz- und Kreislauferkrankungen befand. Darüber hinaus fällt das heutige Mehrparteiengebäude am Goetheplatz unter das Sondergebiet „Klinische Sanatorien“, wobei es sich um die ehemalige Goetheklinik, welche im Zuge der Gesundheitsreform ihren Betrieb einstellen musste, handelt.

Außerdem wurden im Bebauungsplan Festsetzungen in Form des Sondergebiets „Hotels, Appartementshotels, Pensionen“ getroffen. Darunter fallen das Hotel an der Berliner Straße, die Pensionen an der Kurhausstraße, sowie die Fläche des ehemaligen Hotels am Kurpark und das Hotel am Goetheplatz.

Neben den dargestellten Sondergebieten, welche einen Großteil der Fläche des Untersuchungsgebiets ausmachen, sind im Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ auch allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hierbei handelt es sich zum einen um das Gebiet am Kapitän-Lorenz-Ufer, damals noch „Uferstraße“ und darüber hinaus hauptsächlich um Flächen im potenziellen Erweiterungsgebiet. Hierbei ist festzustellen, dass in den allgemeinen Wohngebieten ausdrücklich Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind.

Neben der baulichen Nutzung verfügt das Gebiet über einen großen Anteil von Grünflächen, welche als solche ausgewiesen sind und mit der Maßgabe von standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen sind.

Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“, 1. Änderung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft die Gebäude westlich des Goetheplatzes. Dabei wurde die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Sondergebietsfläche „Klinische Sanatorien“ in ein Sondergebiet „Lehrgangsgebäude der Justiz“ geändert, da diese Nutzung dem heutigen Bedarf entspricht. Die GRZ ist mit 0,4 und die GFZ mit 2,0 festgelegt. Östlich der Gebäude ist der Goetheplatz als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“, 5. Änderung:

Die 5. Änderung des Bebauungsplans betrifft den Teilbereich der Paracelsus-Klinik. Der ursprüngliche Plan sah hierfür nur eine Bestandsbeschreibung vor. Durch die 5. Änderung sollten notwendige bauliche Erweiterungen möglich und planungsrechtlich abgesichert werden. Die wesentlichen Änderungen waren die Festsetzung der besonderen Bauweise anstelle der offenen, sowie die Erweiterung der überbaubaren Flächen.

Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“, 6. Änderung:

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ betrifft den südlichen Teil der Paracelsus-Klinik. Dabei hat sich im Zuge von Hochbauplanungen ergeben, dass die erste Änderung dieses Teilbereiches keinen ausreichenden Handlungsspielraum für eine zeitgemäße Erweiterung gegeben hat. Im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung wurde die Anzahl der Vollgeschosse von eins auf zwei erhöht. Weiterhin wurde die überbaubare Grundstücksfläche erweitert.

Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“, 8. Änderung:

Der Änderungsbereich befindet sich in Flur 7 östlich auf dem Goetheplatz. Durch die Kürzungen im Bereich von Kur und Kureinrichtungen im Zuge der Gesundheitsreform hat die Goetheklinik ihren Be-

trieb einstellen müssen. Daraus resultierten ein Leerstand und fortlaufender Zerfall. Durch die 8. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ wurden die planerischen Grundlagen gelegt, um eine adäquate Nachfolgenutzung zu ermöglichen. So wurde aus dem Sondergebiet „Klinische Sanatorien“ ein Allgemeines Wohngebiet. Die GRZ ist mit 0,4 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt, was in diesem Falle im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig war.

Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“, 10. Änderung:

Bei der 10. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um das Areal der Immobilie an der Kurhausstraße gegenüber dem Kurhaus. Diese wurde ursprünglich als Sanatorium für Herz- und Kreislauferkrankungen genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung fiel das Gelände jedoch brach. In der 10. Änderung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Nachnutzung geschaffen. So wurde das ursprüngliche Sondergebiet „Klinische Sanatorien“ in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Weiterhin sind auf dem Areal nun vier Baufelder vorhanden. Die aktuelle Nutzung stellt neben dem innerörtlichen Wohnen auch das betreute Wohnen vor dem Hintergrund des demographischen Wandels dar.

Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“, 11. Änderung:

Das Plangebiet befindet sich im Flur 9 an der Ecke des Bäderwegs und der Kurhausstraße, wobei letztere abschnittsweise im Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt. Nach Aufgabe und zunehmenden Verfall des ehemaligen Hotels wurde der ursprüngliche Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ in diesem Teilbereich geändert um eine Nachfolgenutzung realisieren zu können. So wurde dieser Bereich jetzt als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um dem vorhandenen Wohnbedarf zu entsprechen.

Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“, 13. Änderung:

Der hier geänderte Bereich betrifft die Gebäude und Freiflächen eines ehemaligen Klinikgeländes westlich der Saline, eingegrenzt durch den Kurpark im Süden und die Berliner Straße im Norden. Vorgesehen sind diverse Nutzungsänderungen innerhalb der Gebäude sowie die Errichtung einer mehrgeschossigen Mobilitätsstation auf dem Parkplatz angrenzend an die Berliner Straße.

Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“, 14. Änderung:

Die 14. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf das allgemeine Wohngebiet sowie Sondergebiet „Klinische Sanatorien“ an der Ecke Berliner Straße / Rheingrafenstraße. Zweck der Änderung war die Errichtung eines zweistöckigen Erweiterungsbaus zur Erweiterung des Landeskrankenhauses.

Bebauungsplan „Unterdorf“:

Der Bebauungsplan „Unterdorf“ erstreckt sich zum Teil innerhalb und zum Teil außerhalb des Untersuchungsgebietes. Dabei umfasst der Bebauungsplan den Bereich der hauptsächlichen Wohnbebauung des Kapitän-Lorenz-Ufers und der Nahestraße im Untersuchungsgebiet.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es den planungsrechtlichen Rahmen zu schaffen, um den baugeschichtlich bedeutsamen alten Ortskern zu erhalten, bzw. sofern notwendig wiederherzustellen. So soll eine dem kleinstädtisch, dörflichen Charakter angepasste Bebauung gesichert werden. Dafür sieht die Planung auch gestalterische Vorgaben vor, u.a.:

- die Erhaltung des Maßstabs und der Proportionen bestehender Fassaden,
- die Beibehaltung historischer Dachformen und Dacheindeckungen bei denkmalwerten Gebäuden,

- die Gestaltung der Außenfassaden.

Festgesetzt wird das Plangebiet als Mischgebiet, im Bereich entlang der Nahestraße, sowie in den Blockinnenräumen mit vorwiegend Wohnnutzung und Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes.

Es gilt eine GRZ von 0,4 im gesamten Teilgebiet des Untersuchungsraums, sowie eine GFZ von 1,0, mit Ausnahme eines Bereiches im Süden, wo ein Wert von 0,8 festgelegt ist.

Abb. 5: Bebauungsplan „Unterdorf“



Darstellung: Stadt Bad Münster am Stein, 1985.

Bebauungsplan „Unterdorf“, 1. Änderung:

Die erste Änderung des Bebauungsplans „Unterdorf“ betrifft hauptsächlich gestalterische Festsetzungen, um das Straßenbild und die baugeschichtliche Bedeutung zu bewahren. Dabei handelt es sich bspw. darum, dass bei Neubauten, Umbauten sowie Instandsetzungen das vorhandene Straßenbild nicht verändert werden darf. Ebenso ist die bestehende Fassadensubstanz möglichst zu erhalten.

Alle Bauteile, insbesondere soweit diese von Verkehrswegen, Plätzen, etc. aus gesehen werden können, sind so zu gestalten, dass sie ein auf die Umgebung abgestimmtes Äußeres erhalten. So haben sich diese nach Stellung, Größe, etc. in das vorhandene Straßen- und Platzbild einzufügen. Dabei gilt dies sowohl für Neubauten als auch für Instandsetzungen an Bestandsgebäuden.

Bei denkmalwerten Gebäuden, welche im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesen sind, sind die historischen Dachformen und -deckungen beizubehalten bzw. wiederherzustellen.

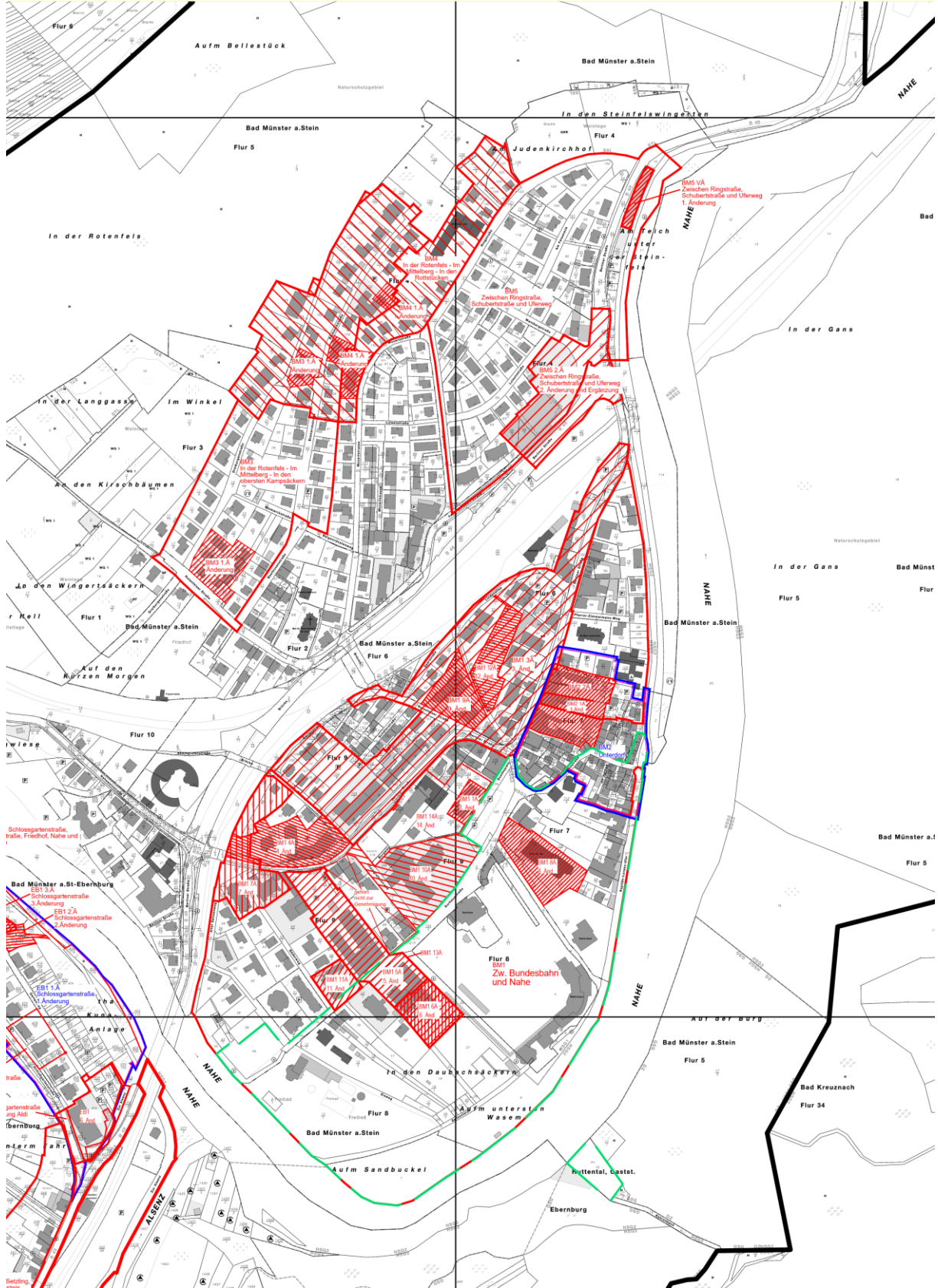
Auch die Materialien der Baukörper sollen z. T. erhalten bzw. entsprechend der örtlichen Gegebenheit gestaltet werden. Ebenso können Fenster- und Türveränderungen bei denkmalgeschützten Gebäuden nur in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden. Darüber hinaus sollen weitere Veränderungen an Fenstern, wie Formate oder Fensterläden nicht verändert werden. Gleiches gilt auch für historische Einfriedungen. Diese sind in Größe, Material und Farbe zu erhalten.

Es wird deutlich, dass diese Änderung, vor dem Hintergrund der Erhaltung der Ortsbildgestalt, insbesondere dazu dient die Gestaltung zu regeln.

Bebauungsplan „Unterdorf“, 2. Änderung:

Die zweite Änderung des Bebauungsplans betrifft den nördlichen Teil des Geltungsbereichs und dient einer Anpassung des Planungsrechts in Form einer Änderung, welche das Gebiet als Mischgebiet ausweist. Grund hierfür ist eine Neuordnung des Bereichs aufgrund vorhergehenden Leerstandes und schlechtem Erhaltungszustand der Bestandsgebäude. Die Änderungen orientieren sich an der umgebenden verdichteten Bebauung des Siedlungsbereichs.

Abb. 6: Übersichtskarte Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet



Darstellung: Stadt Bad Kreuznach, 2023.

2.2.3 Hochwasser und Wasserschutzzonen

Das Plangebiet ist durch eine Flussbiegung der Nahe umschlossen, welche das Gebiet im Süden, Westen und Osten eingrenzt. Die Nahe ist ein ca. 125 km langer Nebenfluss des Rheins welcher durch Rheinland-Pfalz und das Saarland verläuft. Aufgrund eines vergleichsweise großen Einzugsgebietes von 4.065 km² kann es im Mittel- und Unterlauf innerhalb weniger Stunden zu starken Hochwassern kommen. In Bad Kreuznach können Abflussmengen von über 1.000 m²/s, an der Mündung sogar über 1.300 m²/s kommen. Im Plangebiet ist die Fläche des Kurparks II sowie die Wohnbebauung entlang des Kapitän-Lorenz-Ufers, also der südliche Teil des Gebietes entlang der Nahe, als gesetzliches Überschwemmungsgebiet nach §83 Abs. 1 und 2 LWG ausgewiesen³. In den letzten 4 Jahren kam es in den Frühjahresmonaten regelmäßig zu Hochwasserereignissen⁴, in Fällen eines extremen Hochwasserereignisses (HQextrem) wären 480 Einwohner betroffen⁵. Zur gemeinsamen Vorsorge hat sich 1999 die „Kommunale Arbeitsgemeinschaft Hochwasserschutz im Einzugsgebiet der Nahe“ gegründet, in welcher die Gemeinden der unteren Nahe vertreten sind. Innerhalb mehrerer Workshops wurde hier gemeinsam mit den Bürgern ein Hochwasserschutzkonzept erarbeitet. Hier wurden die Teilnehmenden in den Themenbereichen „Technischer Hochwasserschutz im öffentlichen Bereich“, „Technischer Hochwasserschutz im privaten Bereich“ sowie „Versicherungsschutz und angepasstes Bauen“ informiert und beraten, zusätzlich wurde ein Maßnahmenkatalog erarbeitet.⁶ Derzeit ist die Stadt Bad Kreuznach im Aufstellungsprozess eines Hochwasser- und Starkregenkonzeptes, in dessen Verlauf es ebenfalls zu öffentlichen Informations- und Teilnahmeveranstaltungen kommt.⁷

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses gefährdet. Annahme für diese Aussage ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Ereignisses werden für Teile des Plangebietes Wassertiefen zwischen 5 und 200 cm mit einer Fließgeschwindigkeit zwischen 0 – 1 m/s erreicht.

Die Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten werden und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. An vorhandenen Bauwerken sollten ggf. Maßnahmen zum privaten Objektschutz umgesetzt werden. Im Hochwasserschutzgebiet soll (v.a. in den noch nicht bebauten Bereichen) keine neue Bebauung erfolgen.

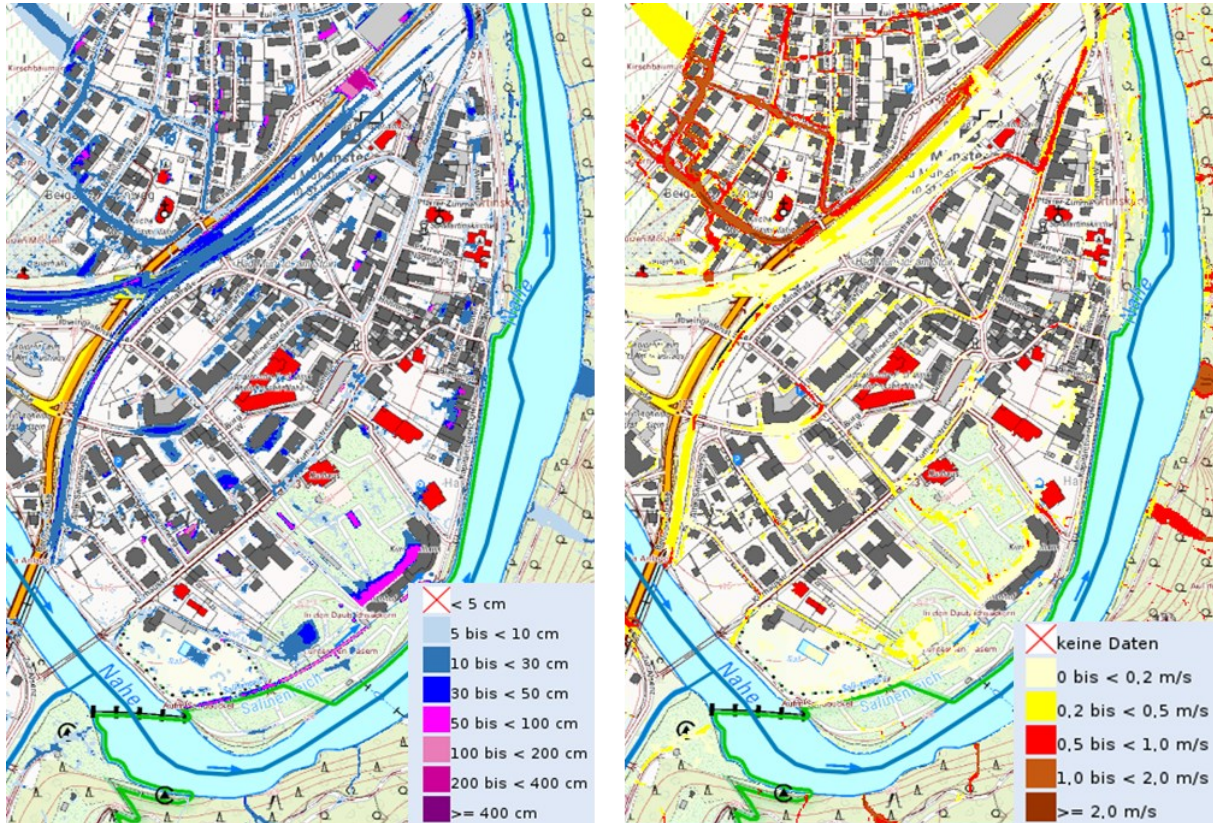
³ Wasserportal Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>, Stand 23.05.2024.

⁴ Hochwasservorhersagezentrale Rheinland-Pfalz: Pegel Bad Kreuznach / Nahe, aufgerufen unter: <https://www.hochwasser.rlp.de/flussgebiet/nahe/bad-kreuznach>, Stand: 27.05.2024.

⁵ Hochwasserpartnerschaft Untere Nahe: Wir meistern Hochwasserrisiken gemeinsam. S.7.

⁶ Hochwasserpartnerschaft Untere Nahe: Wir meistern Hochwasserrisiken gemeinsam. S.10f.

⁷ Stadtverwaltung Bad Kreuznach: Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept - Einladung zu Informationsveranstaltungen, aufgerufen unter: <https://www.bad-kreuznach.de/politik-und-verwaltung/archiv-pressemitteilungen/jahresarchiv-2023/oktober-2023/hochwasser-und-starkregenvorsorgekonzept-einladung-zu-informationsveranstaltungen/>, Stand: 27.05.2024.

Abb. 7: Sturzflutgefahrenkarte für das Land Rheinland-Pfalz (Wassertiefen [li] und Fließgeschwindigkeiten [re])


Darstellung: Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, Sturzflutgefahrenkarten, aufgerufen unter: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand: 17.10.2024.

Das überplante Gebiet liegt teilweise im mit Rechtsverordnung vom 15.07.2014 festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) für die Nahe. Es liegt weiterhin innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereiches des Überschwemmungsgebietes. Dieser Bereich wird bei extremen Hochwasserereignissen überflutet. Bei baulichen Maßnahmen ist eine hochwasserangepasste Bauweise anzuwenden, um das Schadenspotential im Fall eines Hochwasserereignisses möglichst gering zu halten. Die Regelungen der §§ 76 ff. WHG sind zu beachten (z.B. Verbot zur Errichtung baulicher Anlagen, Rückhalteflächen erhalten, etc.).

2.2.4 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Im Rahmen der Aufnahme der Stadt Bad Kreuznach in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau“ wurde im Sinne des §171b BauGB ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt. Hauptziel des Konzeptes war es, aufgrund schwindender Nachfrage an Kuranlagen, eine attraktive Nachnutzung der Kurareale zu schaffen. Aber auch der vorhandene Sanierungsstau im öffentlichen Raum sollte durch Aufwertung beseitigt werden. Hierfür wurden 20 Maßnahmen zur Entwicklung, Gestaltung und Aufwertung des Stadtteils vorgeschlagen, welche

- eine Nachfolgenutzung für die rückläufige Kurnutzung ermöglicht,
- die vorhandenen Potenziale aufzeigt und nutzt,
- Barrierefreiheit im Kerngebiet sicherstellt sowie
- durch eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung des Kurbereichs eine erfolgreiche Nutzung der Potenziale ermöglicht.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist in Teilen bereits erfolgt oder befindet sich im Prozess und kann auf der Internetseite der Stadt Bad Kreuznach⁸ verfolgt werden. Umgesetzt bzw. in Umsetzung befinden sich u.a.:

- der Rückbau des ehem. Hallenbewegungsbad (abgeschlossen)
- die Umgestaltung der Minigolfanlage zu einem Mehrgenerationenpark (abgeschlossen)
- 1. Bauabschnitts zur Modernisierung des Kurparks I (abgeschlossen)
- Erstellung der Entwurfsplanung für Kurpark II
- Erstellung einer Frequenzbringeranalyse und Machbarkeitsstudie für das Kurmittelhaus
- Quartiersmanagement

2.2.5 Weitere Fachplanungen und Konzepte

Klimaschutzkonzept

Die Stadt Bad Kreuznach hat im Jahr 2023 in Folge des Beitrittes zum Kommunalen Klimapakt des Landes Rheinland-Pfalz ein „Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Bad Kreuznach“ veröffentlicht. Ziel des Konzepts ist es, mithilfe von Klimaschutzprojekten Synergieeffekte zu schaffen, welche „[die] regionale Wertschöpfung, höhere Lebensqualität für Bürgerinnen und Bürger, [sowie] mehr soziale Gerechtigkeit und Sicherheit [fördern]“⁹. Zudem soll es die Grundlage für eine bilanzielle Klimaneutralität der Gemeinde bis 2045 und der Stadtverwaltung bis 2030 darstellen. Ergebnisse des Konzeptes sind

- ein Maßnahmenkatalog, welcher stetig fortgeschrieben werden soll,
- eine Verstetigungsstrategie,
- die Einrichtung eines Klimaschutzcontrollings,
- ein Reduktionspfad hin zur Klimaneutralität
- sowie eine Kommunikationsstrategie, deren wesentliches Ziel Beratungsangebote an Bürger darstellt.

Wichtige Akteure im Zusammenhang mit dem Klimaschutzkonzept stellen hierbei das Klimabüro sowie das Klimaschutzmanagement der Stadt Bad Kreuznach dar.

Integriertes Verkehrsentwicklungskonzept:

Das integrierte Verkehrsentwicklungskonzept (IVEK), welches von der Stadt Bad Kreuznach aufgestellt wurde, legt die strategischen Grundsätze und Leitlinien der zukünftigen Verkehrsentwicklung für die nächsten 10 bis 15 Jahre fest. Das IVEK konzentriert sich insbesondere auf integrierte und verkehrsmittelübergreifende Ansätze und Maßnahmen. Infolgedessen liegt ein Schwerpunkt auf Ausbau und Stärkung des Fuß- und Radverkehrs und des ÖPNVs sowie in der Vernetzung der Verkehrsmittel.

Maßnahmen Fußverkehr

Der Anteil der Fußwege am Modal Split ist mit 24 % aller Wege vergleichsweise hoch, daher soll besonders die Fußwegequalität optimiert werden. Ansprechende Wege aus allen Richtungen in die innenstädtischen Bereiche, bei deren Anlage vor allem für eine konfliktarme Führung von Fußgängern und Radfahrern gesorgt wird, wären ideal. Empfohlen ist eine verstärkte Verlagerung der Radwege auf

⁸ Städteförderprogramm „Lebendige Zentren“ - Kernbereich Bad Münster | Stadt Bad Kreuznach (bad-kreuznach.de), Stand: 18.06.2024.

⁹ Stadtverwaltung Bad Kreuznach: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Bad Kreuznach, S.7.

die Fahrbahn des fließenden Verkehrs. Ferner soll eine barrierefreie Innenstadt angestrebt werden, um Personen mit Mobilitätseinschränkungen eine sichere Fortbewegung im öffentlichen Raum zu gewährleisten. Zudem sollen ausreichende Möglichkeiten zum Ausruhen und Verweilen geschaffen werden, um den Aktionsradius von mobilitätseingeschränkten Personen und Senioren zu erweitern.

Radverkehr

Bad Kreuznach ist eine Stadt der kurzen Wege. Vom Stadtzentrum aus ist innerhalb eines Radius von zwei Kilometern ein Großteil des Stadtgebietes zu erreichen. Dieses Potenzial sollte genutzt und damit den Radfahrern ermöglicht werden, sich auf einem geschlossenen Radwegenetz fortzubewegen. Dadurch könnte der Anteil des Radverkehrs am Modal Split bis 2030 von 11 % auf 15 bis 20 % gesteigert werden. Um das Fahrrad als ein Hauptverkehrsmittel zu etablieren, müssen die entsprechenden Hauptrouten alltagstauglich gemacht werden, z.B. durch angemessene Beleuchtung, asphaltierte Wege und Sicherheit im Verkehr. Um dem Fahrrad eine dominierende Rolle im innerstädtischen Verkehr zu geben, wäre ein Fahrradverleihsystem eine geeignete Option. Insbesondere Pedelecs hätten den Vorteil, dass sie älteren Menschen mehr Bewegungsfreiheit durch die Elektromotorunterstützung verleihen würden. Als Standorte für Ladestationen in Bad-Münster am Stein-Ebernburg würden sich der Bahnhof und touristisch bedeutende Orte wie das Nahe-Ufer und die Kureinrichtungen anbieten.

ÖPNV

Der Anteil des ÖPNV am Modal Split beträgt zurzeit in Bad Kreuznach 10 % und ist damit noch ausbaufähig. Durch die Schaffung eines hochwertigen lokalen Busangebots kann eine Verlagerung von der Nutzung des Pkws zum ÖPNV hin bewirkt werden. Durch unterschiedliche Bezeichnungen der Busse (Stadtbus, Regionalbus, etc.), linienbezogener Farbuweisung, übersichtlichen Aushängen an den Haltestellen und weitere Maßnahmen zur besseren Orientierung kann die Nutzerfreundlichkeit für Fahrgäste verbessert werden. Bedarfsorientierte Angebote sind notwendig, wie im Fall der Stadtbuslinie 201 nach Bad Münster am Stein-Ebernburg, welche momentan die höchste Linienauslastung aufweist. Dies könnte durch eine 15-Minutentaktung aufgefangen werden und eine bessere Anbindung des Orts teils bewirken. Laut dem Personenbeförderungsgesetz (PBefG) ist dem barrierearmen Umbau von Haltestellen besonderes Gewicht beizumessen. Oberste Priorität haben hier Haltestellen im Einzugsbereich von Seniorenheimen und Krankenhäusern, da hier in erhöhter Zahl mobilitätseingeschränkte Personen die Busse nutzen. Darunter fällt auch die Bushaltestelle Bad Münster am Stein Mitte, welche unmittelbar an der Geriatrischen Fachklinik Rheinhessen-Nahe gelegen ist. Maßnahmen bilden hier wichtige Elemente wie ein Hochbord, um den Ein- und Ausstieg zu erleichtern, akustische Fahrgastinformation und taktile Leitstreifen für Sehbehinderte und Blinde. Der behindertengerechte Umbau der Verkehrsstation am Bahnhof von Bad Münster am Stein ist bereits in Planung. Der Bahnhof verfügt derzeit noch über zu wenige offizielle Abstellanlagen für Fahrräder. Pkw-Stellplätze sind grundsätzlich in ausreichender Zahl vorhanden. Da diese kostenpflichtig sind, werden sie jedoch nicht angenommen. Das IVEK konstatiert, dass sich der Bahnhof Bad Münster am Stein für Park & Ride-Parkplätze und in- folgedessen als Zubringer aus dem Südwesten anbieten würde. Die Verbindung von Strecken mit dem Rad und dem ÖPNV (Bike & Ride) sollte in Zukunft mehr Aufmerksamkeit finden.

Mobilitätsmanagement

Mobilitätsmanagement bietet der Einpendlerstadt Bad Kreuznach eine Möglichkeit, den Kfz-Verkehr zu verringern und teilweise auf den ÖPNV und den nicht motorisierten Verkehr zu verlagern. Hierbei spielt die Elektromobilität eine große Rolle, um Lärm- und CO₂-Emissionen zu verringern. Weitere Maßnahmen sind unter anderem Jobtickets sowie Duschen und überdachte Fahrradabstellanlagen für Mitarbeiter, um die Motivation zu erhöhen, vom Auto auf ein umweltfreundlicheres Verkehrsmittel

umzusteigen. Wichtig ist dies mit Hilfe von Mobilitätsberatung und offensivem Marketing an die Öffentlichkeit zu tragen.

Wirkungen

Mit Hilfe von konkreten Maßnahmen kann eine positive Auswirkung auf den Modal Split erreicht werden. Infolgedessen kann eine Zunahme des Anteils an zurückgelegten Radfahrten und Fußwegen um 42% und der von ÖPNV-Fahrten um 17% erzielt werden und der Anteil des motorisierten Individualverkehrs um 13% reduziert werden. Durch diese Verlagerung können die verkehrlich erzeugten CO₂-Emissionen im Vergleich zu heute um 21 % gesenkt werden.

Masterplan Salinental

Das grundlegende Ziel des Masterplans stellt die Vernetzung der benachbarten Kurstädte Bad Münster am Stein-Ebernburg und Bad Kreuznach dar. Dies ging aus den Ergebnissen der beiden Workshops im Rahmen des Ideenwettbewerbs für Heilbäder und Kurorte, der Strategieentwicklung zur Kooperation der beiden Kurbäder und der 2009 / 2010 erarbeiteten „Touristischen Gesamtstrategie“ hervor. Ausschlaggebend ist hier die Erkenntnis, dass die Standortentwicklung nur dann zum Erfolg führen kann, wenn gemeinsam die vorhandenen Stärken hervorgehoben und Schwächen behoben werden. Mit Hilfe des Masterplans soll ein nachhaltiges und interkommunales Entwicklungs- und Gestaltungskonzept die Weichen stellen, sodass sich sowohl Bad Kreuznach als auch Bad Münster am Stein-Ebernburg als Kur- und Heilbadeorte zukunftsfähig im Markt platzieren können.¹⁰

Leitziele

Die im Rahmen des Ideenwettbewerbs für Heilbäder und Kurorte in Rheinland-Pfalz durchgeführte Leitbilddiskussion für die beiden Kurorte führte zu dem Ergebnis, dass als Alleinstellungsmerkmal die außergewöhnlichen Natur- und Landschaftsstrukturen sowie die historischen Gradierwerke zu sehen sind. Folgende Leitziele sind daher insbesondere für Bad Münster am Stein-Ebernburg ausschlaggebend:

- Erhaltung, Inszenierung und Erlebbarkeit der kultur-, kur- und technikgeschichtlichen Bedeutung des Salinentals
- Entwicklung zu einer zukunftsfähigen Gesundheitslandschaft im Heilklima mit zielgruppenspezifischen Angeboten
- Gestaltung des Salinentals als ganzheitlichen, ganzjährig nutzbaren und zusammengehörigen Aktiv- und Erlebnisraum

Maßnahmen

Darauf aufbauend wurden Maßnahmen zur Bewältigung der verschiedenen Probleme und Konflikte entwickelt. Hierbei wird zwischen den drei Prioritätsstufen „hoch“, „mittel“ und „niedrig“ unterschieden. Zusätzlich wird die jeweilige Maßnahme einer der drei Realisierungsphasen (I – III) Kurzfristig (1 bis 2. Jahre), Mittelfristig (2 bis 5 Jahre) und Langfristig (5 bis 10 Jahre) zugeordnet. Des Weiteren wird angegeben, ob die Maßnahme spezifisch an einem Punkt wirken soll oder ob sie für das gesamte Gebiet des Salinentals gilt.

Für eine erfolgreiche Umsetzung bedarf es einer nachhaltigen Strategie, auf die sich die handelnden Körperschaften, Organisationen, Institutionen, Verbände, Vereine und Personen gemeinsam verständigen und berufen können. Kernelemente des Leitfadens sind insbesondere ein politischer Konsens

¹⁰ Vgl. Bierbaum,Aichele.landschaftsarchitekten: Masterplan Salinental, Abschlussbericht, September 2010, S. 8.

über eine gemeinsame Handlungsgrundlage, schlanke Prozessorganisation und eine konsequente Integration des Masterplans in bestehenden Planungsinstrumenten.

Abfallwirtschaft - Bodenschutz

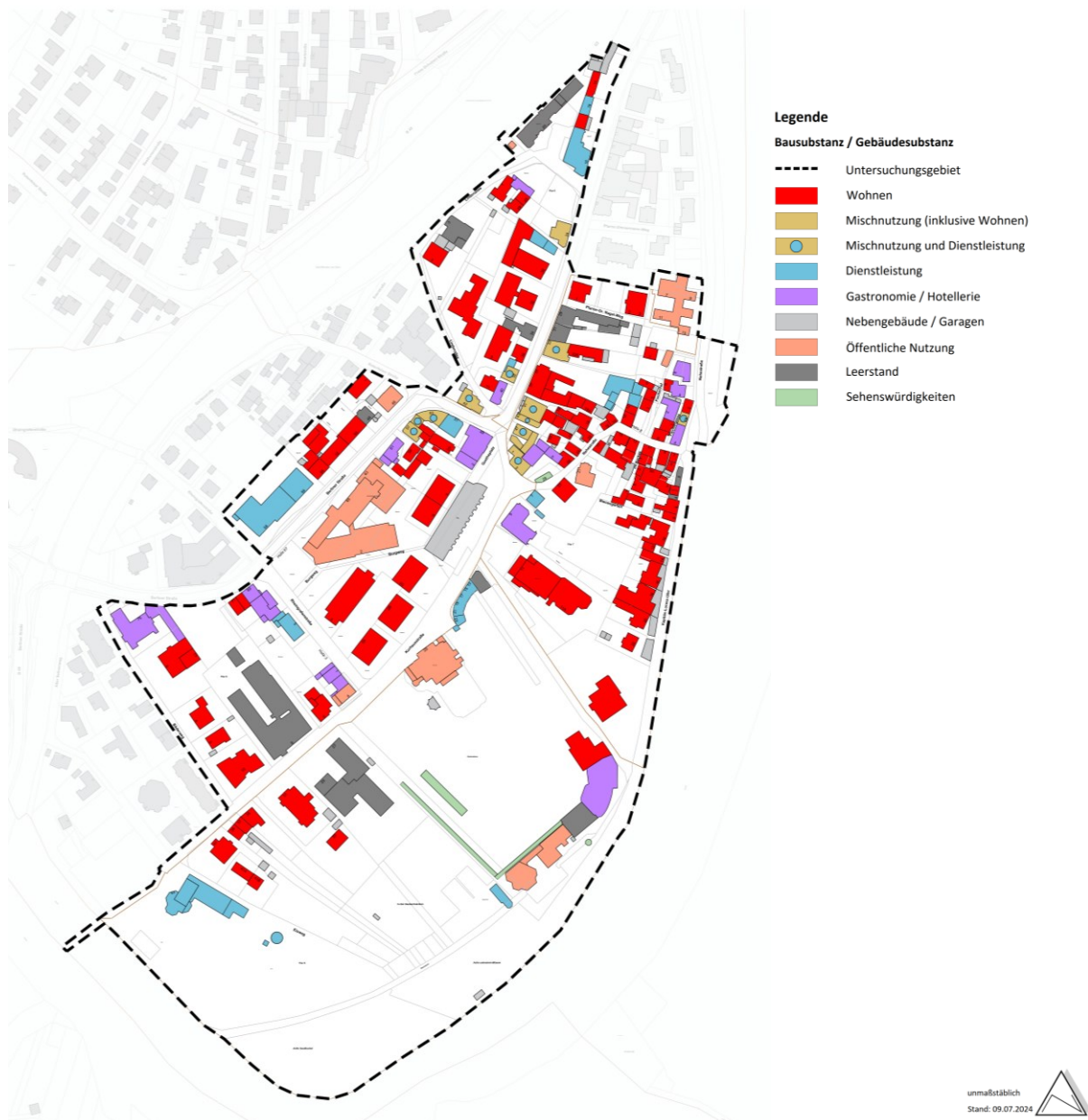
Das Plangebiet betrifft die im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz kartierte Altablagerung „Ablagerungsstelle Bad Kreuznach-BME, Berliner Str.“ (Reg.-Nr.: 133 00 006 - 0295). Die diesbezüglichen bodenschutzrechtlichen Belange sind in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen Bundesbahn und Nahe“ innerhalb des Plangebietes umfassend berücksichtigt

2.3 Nutzungen

2.3.1 Nutzungen im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet ist in der Mehrheit durch Wohnnutzung geprägt, welche sich auf das gesamte Gebiet, im Besonderen aber auf den verdichteten Bereich der Straßen Kapitän-Lorenz-Ufer, Nahestraße, Berliner Straße und Pfarrer-Dr.-Nagel-Weg konzentriert. Daneben wird das Gebiet maßgebend durch die öffentlichen Gebäude der Kurnutzung geprägt, deren Einflüsse man im gesamten Untersuchungsgebiet feststellen kann – mal als vereinzelte Gebäude, aber auch als zusammenhängende Gefüge, beispielsweise entlang der Kurparke. Das Kurmittelhaus wird als solches jedoch nur noch unzureichend genutzt, so dass Teilbereiche des Gebäudes in Gänze leer stehen. Bereits mit Erstellung des ISEK wurde diese Problematik erkannt und entsprechende Maßnahmen entwickelt. Zwischenzeitlich wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt. Darüber hinaus finden sich auch Dienstleistungsanbieter und Gastronomie- bzw. Beherbergungsbetriebe über das gesamte Gebiet verteilt. Einen Schwerpunkt stellt hierbei der Kreuzungspunkt Kurhausstr. / Berliner Str. / Lindenallee sowie der darunterliegende Goetheplatz dar. Als Sehenswürdigkeiten zählen sowohl das sogenannte „Fischerhäuschen“ in der Nahestraße 28 als auch das Gradierwerk und der Wasserturm im Kurpark.

Abb. 8: Nutzungen im Untersuchungsgebiet



Eigene Darstellung, FIRU mbH, 2024, auf Basis von Kataster der Stadt Bad Kreuznach.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere Leerstände und Teilleerstände. In Anbetracht ihrer Größe fallen gerade die Leerstände der ehemaligen Klinikgebäude in der Kurhausstraße (Nr.8, 27, 29) besonders ins Gewicht und werfen ein negatives Bild auf die Umgebung. Durch den bereits über Jahre andauernden Leerstand zeigen sich Zeichen von Vandalismus. Zudem finden in den Gebäuden Treffen von jugendlichen Banden statt. Auch der Leerstand des historischen Bahnhofgebäudes wirkt sich negativ auf das Untersuchungsgebiet aus. Als Ankunftsart und somit Identitätsgeber des Stadtteils ist er maßgeblich für Besucher und deren ersten Eindruck.

2.3.2 Nutzungen im Umfeld des Untersuchungsgebietes

Auch im Umfeld des Untersuchungsgebietes dominiert die Wohnnutzung. Außerhalb der östlichen Gebietsgrenze liegt zudem ein Mischgebiet, in welchem sich unter anderem eine evangelische Kirche befindet. Eingegrenzt wird das Gebiet durch die Bahnanlagen im Norden bzw. Westen des Gebietes sowie

der Nahe, ebenfalls im Norden und im Osten aber aufgrund der Halbinselähnlichen Lage auch Süden und Südwesten. Überquert man die Bahnanlage am Bahnhof, erreicht man einen größeren Einkaufsmarkt, überquert man sie an der Rotenfelder Str. erreicht man die katholische Maria-Himmelfahrtskirche.

2.4 Bebauung

2.4.1 *Bebauungsstruktur und Stadtbild*

Baustruktur

In weiten Teilen des Untersuchungsgebiets herrscht eine aufgelockerte Bebauung vor. Ausnahme hiervon bildet der durch Wohnnutzung geprägte Bereich eingegrenzt durch die Straßen Kapitän-Lorenz-Ufer / Nahestraße/ Bienengarten / Berliner Str. / Pfarrer-Dr.-Nagel-Weg. Hier herrscht eine dichte und größtenteils geschlossene Bauweise vor. Die Erschließung erfolgt zum Teil über Innenhöfe. Flächenübergreifend handelt es sich bei der Bebauung überwiegend um zwei- bis dreigeschossige Wohnbauten mit Dachgeschoss. Die meisten Häuser, mit Ausnahme des zuvor beschriebenen verdichteten Bereiches, verfügen über einen eigenen Garten oder einen Innenhof. Besonderheiten finden sich in den Kurparken I und II, hier überwiegt eine offene Baustruktur mit wenigen Gebäuden, welche nur über ein bis zwei Geschosse verfügen. Im Zentrum hingegen findet man mit den medizinischen Fachkliniken, dem Leerstand der ehemaligen Fachklinik für Herz- und Kreislauferkrankungen, den Beherbergungseinrichtungen, dem Wohnblock am Goetheplatz sowie weiteren Mehrfamilienhäusern viele größere Gebäudekomplexe mit vier bis acht Geschossen. Darüber hinaus befinden sich im Untersuchungsgebiet viele Baustile unterschiedlicher Epochen. Die Baustruktur im Untersuchungsgebiet kann somit als sehr inhomogen und unruhig beschrieben werden.

Abb. 9: Verdichteter Bereich zwischen Kapitän-Lorenz-Ufer / Nahestraße/ Bienengarten / Berliner Str. / Pfarrer-Dr.-Nagel-Weg (li) und großformatiger Wohnkomplex in der Kurhausstraße (re)



Eigene Aufnahmen FIRU mbh, 2024.

Ortsprägende Gebäude

Die Stadtgestalt wird maßgebend durch sogenannte „ortsbildprägende Gebäude“ beeinflusst, d.h. Gebäude, die das Ortsbild in einer bestimmten Art und Weise positiv oder negativ prägen und die Wirkung desselbigen maßgeblich beeinflussen. Die prägende Wirkung kann die Gestaltung, Funktion oder auch die historische Bedeutung der Gebäude umfassen. Bei der Betrachtung der ortsbildprägenden Gebäude im Untersuchungsgebiet wird deutlich, dass es sich größtenteils um medizinische Kliniken, Hotelbetriebe oder Gebäude handelt, die die Funktion des Kuraspektes erfüllen. Im positiven Sinne




besonders zu erwähnen sind hier die Gebäude Kurhausstraße 11, das charakteristische „Fischerhäuschen“ in der Nahestraße 28 sowie die Villa im Baustil der Neurenaissance in der Kurhausstraße 41.

Besonders hervorzuheben ist das Kurmittelhaus, das aufgrund seiner besonderen Architektur und der historischen Bedeutung eine große prägende Wirkung auf das Ortsbild entfaltet und dieses in großem Maße positiv beeinflusst. Eine ebenfalls positive Wirkung geht von dem gegenüberliegenden Kurhaus aus, das erst kürzlich rundum restauriert wurde. Das Gebäude in der Nahestraße 21 hat ein historisches Erscheinungsbild und steht unter Denkmalschutz. Mit dem dazugehörigen alten Kirchenturm und der attraktiven Gestaltung strahlt es eine positive Wirkung auf die umliegende Bebauung aus.

2.4.2 Gebäudezustand

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden die knapp 179 Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet von außen begutachtet und in die Kategorien „keine sichtbaren Mängel“, „Leichte bis Mittlere Mängel“ und „Schwere Mängel“ eingeordnet. Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte im Rahmen der Ortsbegehung im Mai 2024 nach Augenschein und stellt eine Momentaufnahme des von außen sichtbaren Gebäudezustandes dar. Eine Beurteilung der Wohnungszuschnitte, der Zuschnitte der gewerblichen Nutzungen, der Ausstattung im Gebäudeinneren sowie einer ggf. notwendigen energetischen Erneuerung erfolgt nicht. Im Allgemeinen lassen sich jedoch aus der äußerlichen in Augenscheinnahme Rückschlüsse auf den Gesamtzustand des Gebäudes bzw. Teilbereiches ziehen, im Einzelfall kann dies jedoch abweichen. Mehrheitlich nicht bewertet wurden Nebengebäude sowie nicht zugängliche Gebäude.

Zentrale Merkmale bei der Bewertung des Gebäudezustandes stellen die Fassade, das Dach sowie die Fenster dar. Zur Beurteilung der Gebäude wurde das nachfolgende Schema zugrunde gelegt.

Keine Sichtbaren Mängel	Leichte bis Mittlere Mängel	Schwere Mängel
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine äußerlichen Schäden oder leichte Instandhaltungsmängel an der Außenhaut (Fassade, Dach), z.B. Putzrisse, fehlender Anstrich ▪ Anbauten und Dachaufbauten lassen auf einen aktuellen technischen Standard schließen ▪ Gebäude wurden in den letzten Jahren neu renoviert oder regelmäßig instandgehalten ▪ Neubauten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Leichte bis deutliche Instandhaltungsmängel an der Außenhaut (Fassade, Dach), mehr oder weniger starke bautechnische Schäden, entstanden durch zeitweilige Unterlassung der regelmäßigen Instandsetzung, z.B. <ul style="list-style-type: none"> - Fehlender Anstrich - Mängel an Gauben und Kehlblechen - Fehlende Dachziegel - Putz-/ Mauerwerksrisse - Leichte Verfärbungen - Einfachverglaste Fenster - Einfacher Ausstattungsstandard 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schwere Instandhaltungsmängel bzw. Schäden an der Außenhaut (Fassade, Dach) bzw. den Fenstern, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> - Abfallender Putz - Feuchtigkeitsschäden - Dunkle Verfärbungen - Tiefgreifende Mauerwerksrisse - Marode einfachverglaste Fenster - Unzureichende Dacheindeckung - Durchhängendes Dach ▪ Teilweise einsturzgefährdet ▪ Niedriger Ausstattungsstandard
 Kein Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf	 Leichter bis mittlerer Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf	 Erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf / durchgreifende Sanierung, ggf. Abbruch

Der Kategorie „keine Mängel“ fallen hierbei ca. 31 % (55 Gebäude) zu. Diese befinden sich demnach in einem guten Gebäudezustand und sind in der Regel nicht sanierungsbedürftig und bedürfen lediglich einer regelmäßigen Bauunterhaltung. Eine Dringlichkeit liegt hier nicht vor.

Der Kategorie „**leichte bis mittlere Mängel**“ unterliegen ca. 60 % der Gebäude (108 Gebäude). Bei dieser Kategorie ist ein geringer bis mittlerer Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf notwendig, sprich für einen langfristigen Gebäudeerhalt sowie eine ökonomische Gebäudebewirtschaftung besteht die Notwendigkeit, zukünftig Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen.

Der Kategorie „**schwere Mängel**“ sind ca. 9 % der Gebäude (16 Gebäude) zuzuordnen. Diese Gebäude unterliegen einem erheblichen Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf, bei der eine durchgreifende Sanierung anzuraten ist. Vorherrschende Mängel sind hier abfallender Putz, tiefgehende Mauerwerksrisse, dunkle Verfärbungen in der Fassade sowie schadhafte Fenstergewände. Unter diese Kategorie fallen auch der Bahnhof sowie die beiden aufgegebenen Klinikgebäude in der Kurhausstraße (Nr. 8, 27 und 29). Diese Gebäude fallen durch ihre Größe und ihre Funktion besonders ins Gewicht und entfachen eine negative räumliche Wirkung auf die Umgebung.

Abb. 10: Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet









Eigene Darstellung FIRU mbH, 2024 auf Basis von Kataster der Stadt Bad Kreuznach.

Die Mehrheit der Gebäude im Untersuchungsgebiet weist somit einen geringen bis mittleren Sanierungsbedarf auf. Hinzu kommen mehrere Gebäude mit größeren Schäden. In Kombination mit Aufwertungsbedarfen im öffentlichen Raum entsteht so ein verbesserungswürdiger Gesamteindruck.

2.4.3 Denkmalschutz und archäologische Funde

Die Gemeinde Bad Münster am Stein-Ebernburg verfügt über eine umfassende Denkmalliste, welche von einer beachtlichen Stadtgeschichte zeugt. Eine Übersicht über die im Untersuchungsgebiet liegenden Denkmäler wird im Sinne der Lesbarkeit in tabellarischer Form dargestellt.¹¹

Tab. 1: Denkmäler im Untersuchungsgebiet

Name / Adresse	Erbauungsjahr	Besonderheiten	
Bahnhof Bad Münster am Stein-Ebernburg Berliner Str.20	Jugendstil aus ca. 1900.	Hervorzuheben sind insbesondere die Walmdachbauten und das Fachwerk.	
Ehemalige Post Pfarrer-Dr. Nagel-Weg 1	Ca. 1900	Spätgründerzeitlicher Walmdachbau	
Wohnhaus Berliner Str.32	Ca. 1900	Spätgründerzeitliches Wohnhaus	
Gasthaus Lindenallee 11	Ca. 1870	Spätklassizistischer Bau	
Wohnhaus Fischerhof 5	Im Kern evtl. 16.Jhd., im 18. Jhd. Barock überformt	Eingeschossiger Mansarddachbau	
Wohnhaus Nahestraße 10	Ca. 1777	Fachwerkhaus, stark restauriert	

¹¹ Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz: Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Bad Kreuznach, aufgerufen unter: https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Service/Bad_Kreuznach_2024_03_21.pdf, Stand: 28.08.2024.

Denkmalzone Ortskern Nahestraße 7-23 und 4-26	17.-20. Jhd.	Siedlungskern, überwiegend zweigeschossige Bebauung des 18.-19. Jhd.	
Wohnhaus Nahestraße 24	Mitte 18. Jhd.	Barockes Fachwerkhaus, teilweise massiv	
Gemeindehaus und Kirchturm Nahestraße 21	1784 / 1911	Turm der ehemaligen evangelischen Kirche (ehemals St. Martin), seit 1911 Treppenturm des evangelischen Gemeindehauses. Heimatstilbau. Frühklassizistischer Gedenkstein und barockes Grabsteinfragment.	
Haus Berlin Nahestraße 23	3. Viertel 19. Jhd.	Spätklassizistisches Wohnhaus	
Sog. „Fischerhäuschen“ Nahestraße 28	Ca. Ende 16. Jhd., Toran 18. Jhd / Anfang 19. Jhd.	Hochgesockeltes eingeschossiges Fachwerkhaus	
Fachwerkhaus Kurhausstraße 5	17./18. Jhd.	Barockes Fachwerkhaus, verputzt bzw. verschiefert	
Friedenseiche und Denkmal Goetheplatz	Bez. 1872-1912	Sandsteinernes Denkmal	
Kurhaus Goetheplatz 4/6	3. Viertel 19. Jhd.	Ehemaliges Kurhaus, dreigeschossiger spätklassizistischer Putzbau	
Denkmalzone Kurpark Kurhausstraße	19. Jhd.	In Schleife unterhalb Burg Rheingrafenstein angelegter Park mit Bäder- und Kurmittelhaus, Salinenverwaltungsgebäude, Gradierwerken, gründerzeitlicher Konzertbühne, Bronzefigur aus ca. 1800, Wasserturm	

<p>Verschiedene Gebäude zu Kurhausstraße 25</p>	<p>Bez. 1781</p>	<p>1. Ehemaliges Salinenverwaltungsgebäude, zweiteiliger spätbarocker Fachwerkbau 2. Bäder- und Kurmittelhaus, zwei- bis dreigeschossige Fachwerkbauten, barockisierender Jugendstil. Architekt Robert Muehlbach, Freiburg, unter Mitarbeit von Ackermann 3. Wasserturm, achteckige Fachwerkkonstruktion, wohl Ende 19. Jhd.</p>	
<p>Villa Kurhausstraße 41</p>	<p>Um 1890</p>	<p>Mansarddachbau, Klinker, Neurenaissance</p>	

Darstellung: FIRU mbH, auf Basis von Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz: Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Bad Kreuznach, aufgerufen unter: https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Service/Bad_Kreuznach_2024_03_21.pdf, Stand: 28.08.2024.

Darüber hinaus sind im Untersuchungsgebiet zahlreiche archäologische Funde zu verzeichnen, die eine römische als auch mittelalterliche Besiedlung belegen. So wurden 1988 in der Nahestraße 21 bei Baggerarbeiten vor der alten Kirche einige wohl mittelalterliche Bestattungen zerstört und römische Funde aufgelesen. Im Eingangsbereich des evangelischen Gemeindehauses sind Spolien römischer Grabplastiken eingemauert. Diese wurden 1935 beim Abbruch der alten evangelischen Kirche entdeckt. In der Berliner Straße 49 wurde vor 1930 eine römische Münze gefunden. In der Kurhausstraße 10 wurden 1959 in einer offenbar rezenten Müllschicht die verlagerten Reste eines Skelettes und fränkische Waffen (Spatha und Sax) gefunden. Schon vor 1935 sollen im Umfeld der Rheingrafenstraße fränkische Grabfunde gemacht worden sein. In der heutigen Berliner Str. 56-58 wurden 1857 mehrere eiserne Spitzbarren, angeblich „auf römischem Pflaster“ gefunden.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Untersuchungsraumes verfügt die Stadt Bad Kreuznach größtenteils über die kurbezogenen Gebäude und Grundstücke. Im öffentlichen Bereich sind das neben den innerörtlichen Straßen die Kurparks I und II, die Boule-Anlage, die Fläche der ehemaligen Minigolf-Anlage, auf welcher nun eine Spiel- und Sportfläche für Jung und Alt errichtet wurde sowie das Mineral-Thermal-Freibad. Auch der Goetheplatz und Bienengarten, die Freifläche des ehemaligen Hallenbewegungsbades sowie der öffentliche Parkplatz an der Berliner Straße liegen in städtischer Hand. An Gebäuden verfügt die Stadt über das Kurmittelhaus, Kurkolonaden und Kurhaus, wobei für die Kurkolonaden und das Kurhaus Erbbaurechtsverträge bestehen. Die Wohngebiete im Norden und Westen des Untersuchungsgebiets, sowie verschiedene Hotels und gastronomisch genutzte Gebäude sind größtenteils im Privateigentum.

Abb. 11: Städtische Grundstücke (gelb markiert) im Untersuchungsgebiet


Darstellung: Stadt Bad Kreuznach, 2017.

2.6 Erschließung und Verkehrssituation

2.6.1 *Motorisierter Individualverkehr*

Das Untersuchungsgebiet weist insgesamt eine gute verkehrstechnische Erschließung auf. Dabei ist diese sowohl im Bereich des motorisierten Individualverkehrs als auch des Schienenverkehrs als gut zu bezeichnen. Die Bundesstraße 48 verläuft von Südwesten nach Nordosten entlang des Untersuchungsgebietes. Dadurch kann zum einen Bad Kreuznach und über die anschließende Bundesstraße 41 die Bundesautobahn 61 erreicht werden, wodurch Anschluss nach Norden in Richtung Koblenz und in südlicher Richtung nach Ludwigshafen besteht. Die Bundesstraße 48 verläuft im Norden weiter nach Bingen, in südlicher Richtung wird der Donnersbergkreis erreicht.

2.6.2 *Öffentlicher Personennahverkehr*

Darüber hinaus befindet sich im Nordosten des Gebiets der Bahnhof Bad Münster am Stein-Ebernburg. Richtung Norden können ohne Umstieg Bad Kreuznach und Mainz erreicht werden, wodurch der Anschluss in das Rhein-Main-Gebiet realisiert wird. Nach Süden ist ein Anschluss durch die sogenannte

Alsenztalbahn in den Donnersbergkreis bis nach Kaiserslautern gegeben. Auf der Verbindung der beiden Oberzentren Kaiserslautern – Mainz fungiert Bad Münster a.St. hier zudem als wichtiger Umstiegs- punkt. Saarbrücken ist mit dem Regionalexpress ebenfalls ohne Umstieg zu erreichen. Ergänzend zum Schienenverkehr gibt es mehrere Buslinien, welche wichtige Knotenpunkte im Stadtgefüge abdecken. Seit Oktober 2022 liegt mit dem 20-minuten-Takt eine verbesserte Busverbindung sowie ein einheitlicher Stadttarif auch im Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg vor.

2.6.3 Fußgänger und Radverkehr

Der Anteil der Fußwege am Modal-Split beträgt laut dem Integrierten Verkehrsentwicklungskonzept für Bad Kreuznach 24 % aller Wege und ist damit vergleichsweise hoch. Aufgrund dessen wurde im aktuellen Verkehrsentwicklungskonzept ein besonderer Fokus auf die Optimierung der Fußwegequalität gelegt. Die Kurhausstraße ist zwischen Rheingrafenstraße und Kurhausstraße als Fußgängerzone ausgewiesen. Weitere wichtige Fußwegeverbindungen befinden sich im Bereich des Naheufers und daran angrenzend in den Kurparken. Von besonderer Wichtigkeit für den Fußgängerverkehr im Untersuchungsgebiet ist zudem die Pouilly-Brücke, die eine Fuß- und Radwegeverbindung über die Nahe in Richtung des Ortsteils Ebernburg sowie den Nahe-Alsenz-Eck Campingplatz gewährleistet. Die Brücke befindet sich in einem mäßigen baulichen Zustand und weist Sanierungsbedarf auf.

Der Radverkehr wird im Untersuchungsgebiet im Mischverkehr geführt. Durch den im Integrierten Verkehrsentwicklungskonzept geplanten weiteren Ausbau des Radwegenetzes verspricht sich die Stadt Bad Kreuznach bis 2030 einen Anstieg des Radanteils am Modalsplit von derzeit 11% auf 15-20%.

Darüber hinaus verlaufen durch das Untersuchungsgebiet zwei Radwanderwege:

- **Nahe-Radweg**
Entlang der Nahe führt ein 120 km langer Radweg, welcher auch durch Bad Münster am Stein führt. Über diesen besteht unter anderem Anschluss an die Städte Birkenfeld, Kirn, Bad Sobernheim und Idar-Oberstein.
- **Nahe-Glan-Höhentour**
Bei der Nahe-Glan-Höhentour handelt es sich um eine 40 Kilometer lange Themenroute, welche von Bad Münster am Stein über Odernheim am Glan, Meisenheim, Schweinschied, Bärenbach bis Kirn verläuft. Dort schließt sie an den Nahe-Radweg zurück nach Bad Münster am Stein an. Die Route kennzeichnet sich unter anderem durch mehrere Ruinen.¹²

2.6.4 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr befinden sich Parkmöglichkeiten im Bereich des Kapitän-Lorenz-Ufer, dem alten Salinenweg, eine Tiefgarage am Goetheplatz, sowie die öffentlichen Parkplätze an der Berliner Straße, dem Bahnhof und der Ecke Berliner Straße / Lindenallee. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich vereinzelt im öffentlichen Straßenraum, beispielsweise in der Rheingrafenstraße oder dem Bäderweg. Die Tiefgarage am Goetheplatz weist bauliche Mängel auf und ist sanierungsbedürftig. Die als privat beziehungsweise halböffentlich aufgenommenen Stellplätze befinden sich in der Kurhausstraße vor der Paracelsus-Rotefelsklinik und auf dem Parkdeck der Tiefgarage am Goetheplatz. Im Rahmen der Eigentümerbefragung wurde der ruhende Verkehr bzw. fehlende (kostengünstige) Stellplätze immer wieder als Problem angeführt.

¹² Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH: Nahe-Glan-Höhentour, aufgerufen unter: <https://www.bad-kreuznach-tourist.de/aktiv-und-natur/radfahren/> (Stand: 29.05.2024).

2.7 Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen

2.7.1 Naturschutzräumliche Gegebenheiten

Naturpark Soonwald-Nahe:

Das Untersuchungsgebiet liegt am östlichen Rand innerhalb des Naturparks Soonwald-Nahe. Der Naturpark umfasst eine Fläche von 73.500 ha, welche sich in 43 % Wald, 34 % Landwirtschaft, 4 % Weinbau und 19 % sonstige Fläche, vor allem Siedlungsfläche, gliedert. Träger ist der Trägerverein Naturpark Soonwald-Nahe e.V.¹³. Gemäß §27 BNatSchG sind Naturparke „einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete“, welche zu großen Teilen Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind und welche sich durch große Arten- und Biotopvielfalt auszeichnen. In ihnen soll eine umweltgerechte Landnutzung angestrebt werden. Zudem dienen sie der Erholung, einem nachhaltigen Tourismus und einer allgemein nachhaltigen Regionalentwicklung. Der Naturpark umfasst Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete, welche jedoch keine oder nur leichte Überschneidungen mit dem Untersuchungsraum aufweisen, sich jedoch in unmittelbarer Nähe befinden.

Landschaftsschutzgebiet Nahetal

Des Weiteren unterliegt das Gebiet den Bestimmungen des Landschaftsschutzgebietes Nahetal. Das ungefähr 7.000 ha große Gebiet wurde im Jahr 1972 durch Rechtsverordnung unter Schutz gestellt.¹⁴ Nach §26 BNatSchG ist hier ein „besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich“, es sind alle Handlungen verboten, welche „den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen“.

FFH- und Vogelschutzgebiet Nahetal zwischen Simmertal und Bad Kreuznach

Das FFH- und Vogelschutzgebiet erstreckt sich entlang des Naheufers im Untersuchungsgebiet und deckt das gesamte Flurstück „Aufm Sandbuckel“ (Kurpark II) ab.

Naturschutzgebiet Gans und Rheingrafenstein

Das gesamte Naheufer und ein Teilbereich des Kurparks II (Flurstück „Aufm Sandbuckel“) stehen zudem als Naturschutzgebiet Gans und Rheingrafenstein unter Schutz. Hierbei kommen zahlreiche Verbote zum Tragen, um Schäden im Gebiet zu vermeiden. Der übergeordnete Schutzzweck nach der Rechtsverordnung über das Naturschutzgebiet „Gans und Rheingrafenstein“ Kreis Bad Kreuznach vom 15. November 1985 (RVO-7100- 19851115T120000) ist die Erhaltung des Gebiets

- wegen der geologischen und morphologischen Beschaffenheit aus naturschutzgeschichtlichen Gründen,
- als Lebensraum seltener, in ihrem Bestand bedrohter wildwachsender Pflanzen und Pflanzengesellschaften und seltener in ihrem Bestand bedrohter Tierarten, insbesondere Amphibien und Reptilien aus wissenschaftlichen Gründen und
- wegen seiner besonderen landschaftlichen Schönheit und Eigenart.

¹³ Trägerverein Naturpark Soonwald-Nahe e.V.: Steckbrief. Aufgerufen unter: <https://www.soonwald-nahe.de/naturpark/steckbrief> (Stand: 29.05.2024).

¹⁴ Verordnung der Kreisverwaltung Bad Kreuznach zum Schutze des Landschaftsschutzgebietes „Nahetal“ 1972.

Abb. 12: Umgriff des Naturschutzgebietes Gans und Rheingrafenstein



Darstellung: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: 17.10.2024.

2.7.2 Öffentlicher Raum / Straßenräume

Der Bäderweg präsentiert sich als gepflasterter Shared Space in insgesamt gutem Zustand. Allerdings hinterlässt die Gestaltung einen etwas veralteten Eindruck, was das Gesamtbild leicht beeinträchtigt. Die westliche Kurhausstraße wirkt durch das Fehlen einer klaren Trennung zwischen Straße und Gehweg unstrukturiert. Die Ausstattung ist einfach gehalten, und es fehlt an einer durchdachten Gestaltung, die den Raum fassen und definieren könnte, zudem ist die Asphaltdecke beschädigt. Im Fußgängerbereich der Kurhausstraße bzw. dem Goetheplatz dominieren veraltete Beläge und Möblierungselemente. Besonders auffällig sind die Einfriedungen und Einbauten, die aus den 1970er- und 1980er-Jahren stammen. Insgesamt ist die Gestaltung in die Jahre gekommen und dem Bereich haftet ein altmodisches Kur-Flair an. Der Platzbereich verfügt über keine Aufenthaltsqualität und erfüllt keine Funktion als „zentraler Treffpunkt“ im Untersuchungsgebiet.

Der Eisweg zeichnet sich durch eine unattraktive Gestaltung aus, die dem Weg einen wenig einladenden Charakter verleiht. Zudem gibt es leichte Unebenheiten, die den Gehkomfort beeinträchtigen können. Am Kapitän-Lorenz-Ufer fällt insbesondere die in die Jahre gekommene Absturzsicherung ins Auge. Abgesehen davon vermittelt der Bereich jedoch einen insgesamt annehmbaren Eindruck. Die Rheingrafenstraße wirkt wenig gepflegt. Darüber hinaus weist sie diverse Schäden auf der Fahrbahn sowie auf dem Gehweg auf.

Die weiteren Straßen- und Platzräume befinden sich in einem weitestgehend guten baulichen und gestalterischen Zustand.

2.7.3 Öffentliche Grün- und Freiflächen

Innerhalb des Gebietes befinden sich neben den oben genannten Platzflächen mehrere öffentliche Grün- und Freiräume. Hierbei handelt es sich um den Kurpark I und II sowie den sog. Bienengarten.

Die Flächen der Kurparke I und II wurden im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes eingehend untersucht und aufgrund des mangelhaften gestalterischen und baulichen Zustands als Maßnahmenfelder ausgewiesen. Ein Teil der Maßnahmen wurde bereits umgesetzt bzw. befindet sich in Umsetzung. Im Zuge dessen kam es bereits zu einer alternativen Nachnutzung der ehemaligen Minigolfanlage. Die Fläche beherbergt nun einen Mehrgenerationenplatz mit diversen Spiel- und Sportgeräten für Jung und Alt, zudem wurden seniorengeeignete Bänke installiert.

Im Bereich des Kurparks I erfolgte die Umsetzung des 1. Bauabschnittes. Hierbei wurde der Zugang über die Treppe erneuert sowie eine neue barrierefreie Rampe errichtet. Zusätzlich wurden eine Regenwasseranlage für die Sommermonate, neue Beleuchtung und eine verstärkte Elektroanlage für Veranstaltungen installiert. In einem zweiten Bauabschnitt soll die Brunnenanlage umgebaut und renoviert sowie der Vorplatz des Kurmittelhauses neugestaltet und neue Parkmöblierung bereitgestellt werden. Da es sich beim Kurpark II größtenteils um eine ungenutzte Grünfläche handelt, wurden im Rahmen eines Bürgerbeteiligungsprozesses Maßnahmen sowie ein Grobkonzept erarbeitet. Zurzeit wird eine Entwurfsplanung erstellt.¹⁵

Hinter dem denkmalgeschützten Gebäude Nahestr. 21 befindet sich der etwas versteckt liegende Platzbereich Bienengarten. Der Platz ist von zwei Seiten über einen kleinen Fußweg zugänglich, der jedoch keine Beschilderung aufweist. Die veraltete Möblierung, der in die Jahre gekommene Bodenbelag sowie eine vernachlässigte Pflege der Begrünung und eines Outdoor-Schachbretts vermitteln ebenfalls einen negativen Gesamteindruck.

2.7.4 Private Grün- und Freiflächen

Die privaten Grün- und Freiflächen beschränken sich innerhalb des Untersuchungsgebietes im Wesentlichen auf die Gärten und Höfe der Wohnhäuser. Diese findet man mit Ausnahme des verdichteten Bereichs innerhalb der Grenzen Nahestraße / Fischerhof / Bienengarten über das gesamte Gebiet verteilt. Insgesamt hat das Untersuchungsgebiet einen recht hohen Grünanteil innerhalb des privaten Bereichs, was vor allem mit der aufgelockerten Bebauung zusammenhängt. Größere private Freiräume, welche derzeit auch nicht genutzt werden, befinden sich um die leerstehenden Klinikgebäude in der Kurhausstraße. Entsprechend des Zustands der Gebäude präsentieren sich auch die Grünflächen in einem ungepflegten Gesamtzustand.

Im genannten verdichteten Bereich ist in Teilen eine nahezu komplette Versiegelung festzustellen. Gerade an heißen Sommertagen ist insb. in diesem Bereich eine Überhitzung zu erwarten.

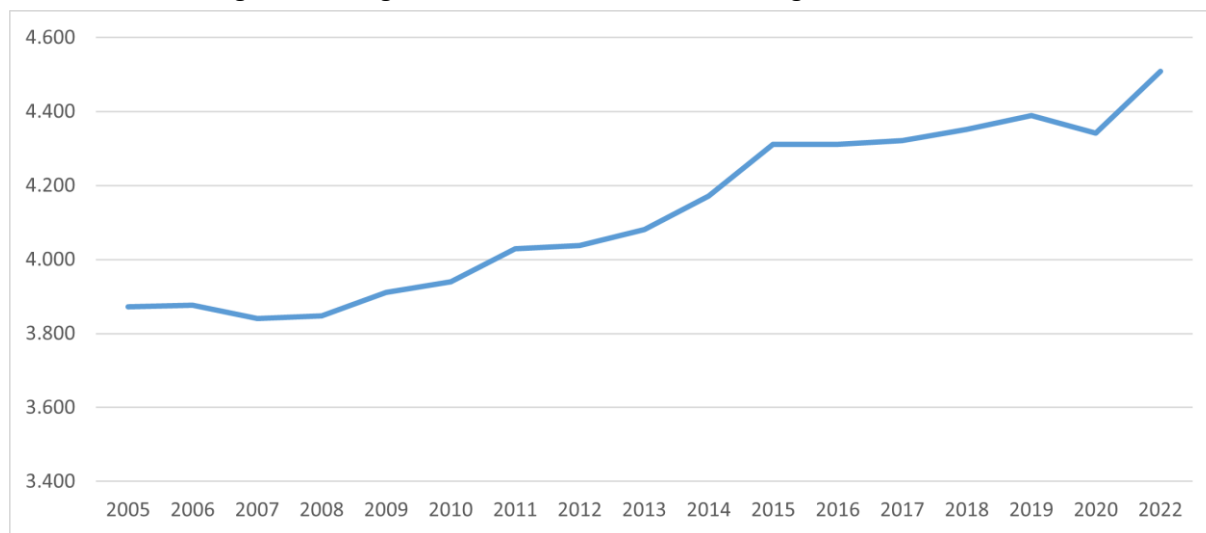
¹⁵ Vgl. Homepage der Stadt Bad Kreuznach, aufgerufen unter: <https://www.bad-kreuznach.de/wirtschaft-bauen-wohnen/staedtebauforderung/staedtefoerderung-programm-lebendige-zentren-kernbereich-bad-muenster/#accordion-1-7>, Stand: 02.09.2024.

2.8 Statistische Daten

2.8.1 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Entsprechend der Daten vom Stichtag 24.01.2024 lebten in Bad Münster am Stein-Ebernburg insgesamt 4.685 Menschen in insgesamt 3.175 Haushalten.¹⁶ In den Jahren von 2015 – 2024 ist die Bevölkerungszahl stetig angestiegen. Das Wanderungssaldo fällt in den Jahren 2015-2024 mit +5 positiv aus.

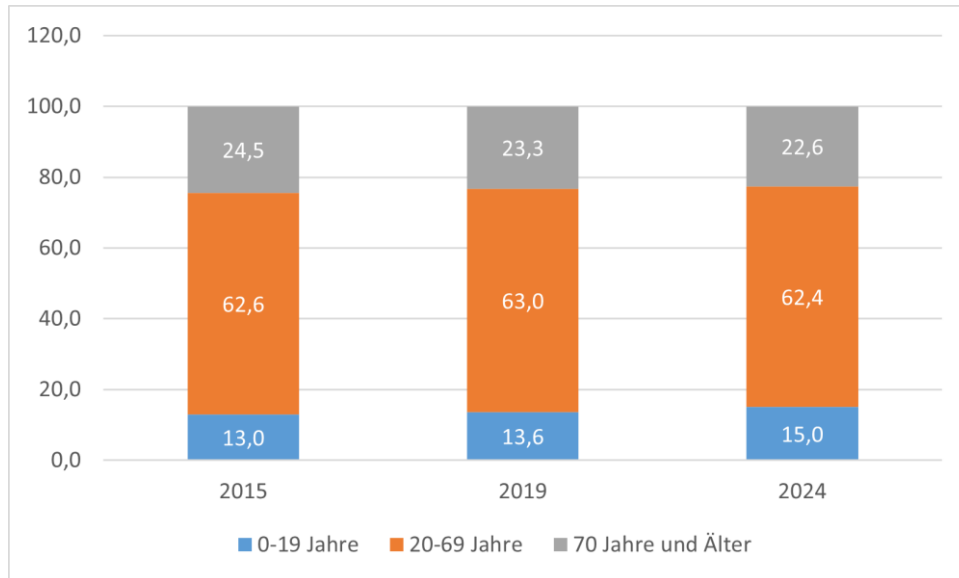
Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung im Bad Münster am Stein-Ebernburg 2015 bis 2022



Eigene Darstellung: FIRU mbH, 2024, Datenbasis: Stadt Bad Kreuznach (Stand 31.12. des jeweiligen Jahres).

Der Anteil an Personen unter 20 Jahren liegt bei 15 %, der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung (20 bis 69 Jahre) liegt bei 62,4 %. Dem gegenüber steht ein Anteil der über 70-Jährigen von ca. 22,6 %. Die Betrachtung der Entwicklung der Altersstruktur in den vergangenen Jahren stellt sich deutlich gegenläufig zum allgemeinen, bundesweiten Trend dar. Während sich der Anteil der 70-jährig und Älteren verringert hat, hat sich der Anteil der unter 20-jährigen leicht erhöht. Die Bevölkerung in Bad Münster am Stein-Ebernburg hat sich demgemäß etwas verjüngt.

¹⁶ Stadt Bad Kreuznach. Die Statistischen Daten beziehen sich auf den gesamten Stadtteil Bad Münster am Stein-Ebernburg.

Abb. 14: Entwicklung der Altersstruktur in Bad Münster am Stein-Ebernburg

Eigene Darstellung: FIRU mbH, 2024, Datenbasis: Stadt Bad Kreuznach (Stand 31.12. des jeweiligen Jahres).

Der Ausländeranteil in Bad Münster am Stein-Ebernburg ist in den vergangenen Jahren sehr deutlich angestiegen. Lag der Anteil ausländischer Mitbürger im Jahr 2015 noch bei 8,19 % ist dieser im Jahr 2024 auf 19,77 % gestiegen. Damit hat sich die Zahl der Ausländer im betrachteten Zeitraum im gesamten Stadtteil mehr als verdoppelt.

3 Ergebnisse der Beteiligung und Mitwirkung

3.1 Informationsveranstaltung

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Diese fand am 17. Juli 2024 im Pavillon im Kurpark statt. Mittels einer Power-Point-Präsentation wurde zunächst über die Ausgangslage und den Hintergrund zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen informiert und städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und ihre Bedeutung für Grundstückseigentümer erläutert. Des Weiteren erfolgte eine umfängliche Information über die geplante Befragung der Haus- und Wohnungseigentümer im Untersuchungsgebiet. Hierbei wurde insbesondere auf den damit verbundenen Nutzen und die Wichtigkeit zur Teilnahme eingegangen. Die Informationsveranstaltung war mit ca. 30 Teilnehmern gut besucht.

3.2 Schriftliche Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Im Sinne des § 137 BauGB, der Regelungen zur Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen bei Maßnahmen des Besonderen Städtebaurechts enthält, wurden die Eigentümer im Untersuchungsgebiet durch eine schriftliche Befragung (Schreiben der Verwaltung vom 02.07.2024) im Prozess beteiligt. Die Eigentümerbefragung erfolgte im Zeitraum vom 10.07.2024 bis 20.08.2024.

Die Fragebögen wurden von insgesamt 31 Grundstücks- bzw. Wohnungseigentümern zurückgesendet.¹⁷ Dabei handelt es sich bei 25 um natürliche Personen und fünf juristische Personen. Ein Eigentümer hat hierzu keine Angaben gemacht. 14 Grundstücke bzw. Wohnungen befinden sich in alleinigem Eigentum, vier in Miteigentum, eines in Gesamtheitseigentum, 13 in Teileigentum (Wohnungseigentum) und ein Grundstück in Erbbaurecht.

Alle Grundstücke sind zurzeit bebaut, davon sechs Grundstücke mit mehr als einem Gebäude. Drei der Grundstücke sind vermietet. Der überwiegende Teil der Gebäude wird für Wohnzwecke genutzt, davon handelt es sich bei vier Gebäuden um mischgenutzte Objekte. Vier Gebäude werden für gewerbliche Zwecke genutzt, ebenso viele stehen zurzeit ganz oder teilweise leer. Ein Grundstück wird für land- und forstwirtschaftliche Zwecke genutzt. Zwei der gewerblich genutzten Gebäude werden als Kurzzeitpflege- und Altenpflegeeinrichtung bzw. als Einrichtung für betreutes Wohnen/ Wohngemeinschaft und werden somit ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt.

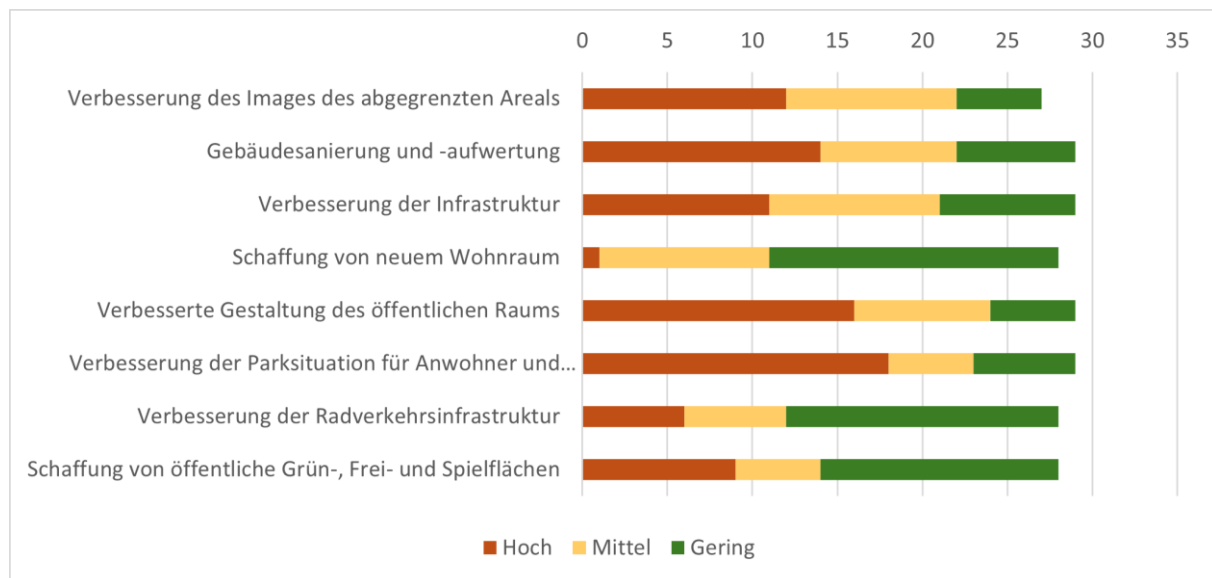
Die Mehrheit der befragten Eigentümer plant keine Veränderung der Nutzung, für sechs ist eine solche zurzeit nicht absehbar. Ein Eigentümer plant eine Nutzungsänderung in den nächsten sechs Monaten, alle weiteren machten keine Angaben. Der Gebäudezustand wird von der Mehrheit der Eigentümer mit keinen oder geringen Mängeln angegeben (jew. 12 Nennungen). Sieben Eigentümer bescheinigen ihrem Objekt deutliche Mängel. Keiner der Befragten beurteilt sein Objekt mit schweren oder schwerwiegenden Mängeln. Ein Großteil der Eigentümer plant keine Änderungen am Grundstück/ dem Gebäude bzw. der Wohnung. Dagegen planen sechs Eigentümer eine Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes / der Wohnung, zwei planen eine energetische Sanierung und zwei planen den Verkauf des Gebäudes / der Wohnung.

¹⁷ Bei der Auswertung wurden Angaben von Wohnungsteileigentümern zum gleichen Grundstück (Nutzung, Wohnungsanzahl etc.) gebündelt.

Im Hinblick auf die verkehrliche Situation im Untersuchungsgebiet ergibt sich ein geteiltes Bild. Während 16 der befragten Eigentümer zufrieden mit der derzeitigen Situation sind, herrscht bei 13 Eigentümern Unzufriedenheit. Neben Durchgangsverkehr werden vor allem fehlende Parkmöglichkeiten v.a. für Anwohner bemängelt. Nur wenige der Befragten (4 Nennungen) beurteilen die aktuelle städtebauliche Situation im Untersuchungsgebiet als eher gut. Der überwiegende Teil (20 Nennungen) beurteilt diese als akzeptabel. Sieben Befragte sehen diese als eher schlecht an. Als Gründe hierfür werden vorhandene Leerstände, die Vielzahl unsanierter Gebäude, fehlende Begrünung, fehlende fuß- und fahrradgerechte Gestaltung sowie fehlende Parkmöglichkeiten genannt. Ein ähnliches Bild ergibt sich in Bezug auf die aktuelle Freiraumsituation im Gebiet. Auch hier beurteilt ein Großteil der Befragten diese als akzeptabel. Etwas mehr (7 Nennungen) befinden diese als eher gut. Geschätzt werden u.a. die Parklandschaft und der alte Baumbestand. Nur zwei Befragte schätzen diese als schlecht ein. Bemängelt werden v.a. der Zustand des Goetheplatz und des Bahnhofs.

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht das Interesse der Befragten zu unterschiedlichen Maßnahmen im Untersuchungsgebiet. Das Interesse der Befragten für eine Verbesserung der Parksituation ist hierbei am höchsten. Auf ein hohes Interesse stoßen zudem Maßnahmen für eine verbesserte Gestaltung des öffentlichen Raums und für eine Gebäudesanierung und -aufwertung sowie zur Verbesserung des Images und der Infrastruktur. Nur geringes Interesse besteht in Bezug auf die Schaffung von neuem Wohnraum oder auch eine Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur.

Abb. 15: Interesse der Befragten an Maßnahmen im Untersuchungsgebiet



Eigene Darstellung FIRU mbh, 2024.

In Bezug auf Beratungsmöglichkeiten für eine einfache Instandsetzung und Modernisierung zeigen sich elf Eigentümer kurz- bis mittelfristig interessiert. Bezüglich des umfassenden Umbaus des Gebäudes, einer Neuordnung und Neugestaltung der privaten Freiflächen oder die Vergrößerung der Wohn-/ Gewerbeeinheit besteht bei wenigen Eigentümern nur mittelfristig Beratungsbedarf.

Bei der Planung und Durchführung einer Neuordnung im Untersuchungsgebiet haben nur acht Befragte Interesse an einer Mitwirkung. Hierbei besteht v.a. Interesse an der Beteiligung bei Versammlungen und Diskussionen und der Mitarbeit in einer Arbeits-/ Interessensgruppe. Die Sanierung / Neuordnung des Untersuchungsgebietes wird von einem sehr großen Teil der Befragten (24 Nennungen) als positiv bewertet.

Darüber hinaus wurden in Bezug auf die Sanierung folgende Ideen, Kommentare und Anregungen im Rahmen von freien Kommentaren genannt:

- Verlegung von Glasfaser
- Ansiedlung von Einzelhandel und Gastronomie
- Wiederbelebung von Kurpark und Kultureinrichtungen
- Öffentliche Toilette (im Ortskern)
- Parkbänke für ältere Menschen
- Spielplätze für Kinder / Aufwertung Spielplatz
- Bestäubungsbrunnen mit Solewasser mitten im Ortskern mit Sitzgelegenheiten darum
- Blendschutz an den Straßenlaternen hin zu den Wohnhäusern dringend erforderlich
- Weniger „versiegelte“ Flächen, z.B. begrünte natürliche Vorgärten, statt Beton+Kies
- Parkplätze für das Thermal Freibad näher am Bad
- Barrierefreier Bahnhof
- Bäckerei / Café im Bahnhofsgebäude
- Unterstützung des Thermal Freibads / Aufwertung des Kurgebietes als Touristenhighlight
- Entschleunigung Straßenverkehr
- Beleuchtung Kurpark II

3.3 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden gem. § 139 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 BauGB (mit Schreiben vom 16.09.2024) bei der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen mit einbezogen. Im Zeitraum vom 16.09.2024 bis zum 15.10.2024 wurden insgesamt 32 Träger öffentlicher Belange und 13 verwaltungsinterne Stellen der Stadt Bad Kreuznach um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Davon haben 16 eine Stellungnahme abgegeben. Die eingegangenen Anregungen wurden in einem Dokument gebündelt zusammengetragen, abgewogen und gewertet. Wo erforderlich wurden die Anregungen, Äußerungen und Hinweise der Träger und verwaltungsinternen Stellen in die vorliegende vorbereitende Untersuchung mit aufgenommen. Keine der eingegangenen Stellungnahmen erfordert eine Beschlussfassung.

3.4 Fazit der Beteiligung

Die Auswertung der Befragung der Grundstückseigentümer deckt sich in großen Teilen mit den Ergebnissen der im Rahmen der Bestandsaufnahme und -analyse gewonnenen Erkenntnissen. Nur zwei der Befragten bewerteten eine Sanierungsmaßnahme negativ. Schwerwiegende Bedenken wurden nicht geäußert. Vielmehr wurde insb. durch den zukünftigen Eigentümer der ehem. Kurklinik eine hohe Mitwirkungsbereitschaft signalisiert.

Im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger wurden keine schwerwiegenden Bedenken oder entgegenstehende Gründe gegen die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme geäußert.

4 Zusammenfassende Bewertung – Notwendigkeit der Sanierung

4.1 Stärken-Schwächen-Analyse

Nachfolgend werden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach Einzelthemen zusammengefasst und in Form einer Stärken-Schwächen-Analyse betrachtet. Das Stärken-Schwächen-Profil dient als Grundlage für die Entwicklung von Leitbildern und Zielen für das Untersuchungsgebiet

Stärken / Chancen	Schwächen / Risiken
Allgemein / Stadtentwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> ↑ Erfolge und umgesetzte Projekte / Maßnahmen im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ ↑ Räumliche Lagegunst / grundlegend integrierter Standort ↑ Chancen einer dauerhaften Nachnutzung der leerstehenden Bausubstanz ↑ Chance einer nachhaltigen Innenentwicklung gem. landesplanerischer Zielvorgabe 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Nach wie vor anhaltender Handlungsbedarf ↓ Handlungsbedarf in Folge des brachliegenden Klinikgeländes
Nutzungen	
<ul style="list-style-type: none"> ↑ Große Nutzungsdichte und innerstädtischer Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Beherbergungsbetrieben und Wohnen ↑ Darüber hinaus verschiedene öffentliche, soziale, touristische und kulturelle Nutzungen im Untersuchungsgebiet ↑ Kurnutzung und damit verbundene Infrastruktur ↑ Möglicher neuer Aufschwung durch Pläne der Umnutzung der leerstehenden Klinikgebäude 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Funktionsverluste durch Aufgabe der Kliniknutzung ↓ Bruch in der Nutzungsstruktur durch leerstehendes Klinikgebäude ↓ Weitere Leerstände mit negativer Wirkung auf die Umgebung ↓ Gefahr der Entstehung eines „Lost Place“ i.v.B. mit Vandalismus ↓ Nahversorgungsangebot mit Waren des täglichen Bedarfs ausbaufähig ↓ Typische Nutzungskonkurrenzen: Parkraum / Öffentlicher Raum, Versiegelung / Grün, verkehrliche Erreichbarkeit / Aufenthaltsqualität ↓ Untergenutztes Kurmittelhaus
Bebauung	
<ul style="list-style-type: none"> ↑ Teile der vorhandenen Bausubstanzen im Untersuchungsgebiet bereits saniert und ohne größere Mängel ↑ Attraktive Neubauten ↑ Hoher Anteil an historischer Bebauung, gut erhaltene Gebäude aus verschiedenen Epochen ↑ Ortsbildprägende Kurinfrastruktur (Identifikationswert) und weitere Gebäudesubstanz mit positiver Wirkung ↑ Vielzahl an erhaltenswerter, denkmalgeschützter Bausubstanz 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ heterogene Bebauungsstruktur in Bezug auf Bauformen und Bauweisen ↓ Gebäudebezogener mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf ↓ Stark verdichteter Bereich mit hohen Versiegelungsgraden und Defiziten bei Belichtung und Belüftung ↓ Kulturdenkmäler in sanierungsbedürftigem Zustand bzw. ohne Funktion / Nutzung

Eigentumsverhältnisse	
<ul style="list-style-type: none"> ↑ Klare Eigentumsstrukturen 	
Erschließung und Verkehrssituation	
<ul style="list-style-type: none"> ↑ Verkehrsgünstige Lage, regionale und überregionale Anbindungen ↑ Guter Anschluss / Verkehrsanbindung für MIV und ÖPNV, zentraler und wichtiger Verkehrsknotenpunkt ↑ Touristisches Potenzial bzw. Freizeitpotenzial aufgrund der Lage am Nahetal-Radweg und der Kurinfrastruktur ↑ Wichtige Fußwegeverknüpfungen im Untersuchungsgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Radinfrastruktur ausbaufähig ↓ Barrierefreiheit verbesserungswürdig ↓ Fehlende Anwohnerparkplätze
Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen, Umwelt	
<ul style="list-style-type: none"> ↑ Hoher Anteil von Grün- und Freiflächen ↑ Positive stadtklimatische Situation ↑ Im Verhältnis mehr private Gärten als versiegelte Innenhöfe ↑ Vielzahl öffentlicher Plätze und Aufenthaltsmöglichkeiten, zurückzuführen auf Kurnutzung ↑ ISEK-Maßnahmen im Kurpark noch nicht abgeschlossen 	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Öffentliche Plätze mit wenig Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität (Goetheplatz, Fußgängerzone) ↓ Grünflächen zum Teil nicht ausreichend gepflegt und instandgehalten ↓ Teilweise fehlende Nutzungen, welche die Flächen attraktiv machen (v.a. Kurparke I und II) ↓

4.2 Nachweis städtebaulicher Missstände

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände. Städtebauliche Missstände liegen gem. § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn

1. *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 auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder*
2. *das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.*

Die vorangegangene Stärken-Schwächen-Analyse stellt die im Rahmen der Bestandsaufnahme und -analyse im Untersuchungsgebiet festgestellten Stärken und Schwächen zusammenfassend dar. Unter Bezugnahme auf § 136 Abs. 2 BauGB können sowohl substanzielle als auch funktionale Missstände identifiziert werden.

4.2.1 Substanzmängel

Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten

Für fast 10 % der Gebäude innerhalb des Untersuchungsbereichs wurden schwere Mängel des Gebäudestands festgestellt. Dabei handelt es sich zum Teil auch um denkmalgeschützte Bausubstanz deren Sicherung auch vor dem Hintergrund des kulturellen Erbes und der Notwendigkeit zur Erhaltung des prägenden, einzigartigen Stadtbildes essenziell ist. Darüber hinaus weist eine Vielzahl der Gebäude leichte bis mittlere Mängel auf. Die mit den Substanzmängeln einhergehenden gestalterischen Defizite wirken sich auch auf das nähere Umfeld aus. Neben den optischen Beeinträchtigungen dürften indes auch energetische Mängel vorliegen.

Aufgrund der baulichen Dichte im Bereich Kapitän-Lorenz-Ufer / Nahestraße/ Bienengarten / Berliner Str. / Pfarrer-Dr.-Nagel-Weg sind zudem in einer Vielzahl der Fälle keine Entwicklungsflächen vorhanden. Die Anpassung der Bausubstanz an heutige Nutzungsansprüche (private Freiflächen, Stellplätze) und Wohnbedürfnisse ist dadurch erschwert.

Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten in Teilen des dicht bebauten Bereichs Kapitän-Lorenz-Ufer / Nahestraße/ Bienengarten / Berliner Str. / Pfarrer-Dr.-Nagel-Weg sind nicht ausreichend.

Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand

In Teilbereichen des Untersuchungsgebietes liegen Unternutzungen vor, welche die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Untersuchungsgebietes gefährden. Konkret handelt es sich dabei um den Teilbereich Paracelsus-Klinik, welcher nach der Nutzungsaufgabe seit 2018 leer steht. Ein Leerstand in dieser Größenordnung ist für das Umfeld von stark negativer Wirkung. Bereits jetzt zeigt sich Vandalismus am Gebäude und der Leerstand wird von Jugendgruppen und Banden als Treffpunkt und Rückzugsort genutzt, was wiederum negative Auswirkungen auf das Umfeld und den gesamten Stadtteil mit sich bringt. Für diesen Teilbereich ist die Ansiedlung einer Nachfolgenutzung, welche sich in das Gebiet einfügt, unerlässlich.

Darüber hinaus konnte für das Kurmittelhaus noch keine adäquate Perspektive gefunden werden, sodass auch hier der Handlungsbedarf anhält. Nicht zuletzt ist der Bahnhof und sein Umfeld als weiterer Bereich mit substanziellen Schwächen in Bezug auf die Gebäudesubstanz sowie hinsichtlich des Leer-

standes des denkmalgeschützten Gebäudes zu nennen. Die Bahnanbindung stellt einen positiven Faktor der Gebietserschließung dar und bietet speziell für den Tourismus einen wesentlichen Standortvorteil. Als „Anlaufstelle und Ankunftsort“ des ÖPNV wirkt das Gebäude und das Umfeld unattraktiv und es bedarf einer städtebaulichen Aufwertung sowie Nachnutzung.

4.2.2 Funktionsmängel

Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion

In Teilbereichen des Untersuchungsgebietes liegen Unternutzungen vor, die die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Untersuchungsgebietes gefährden. Konkret handelt es sich hierbei um die Paracelsus-Klinik, welches nach der Aufgabe der Nutzung brach liegt und noch keiner neuen Nutzung zugeführt wurde. Aber auch das Kurmittelhaus, welches seiner ursprünglichen Funktion nicht mehr gerecht wird, muss hier genannt werden. Die Nutzungen haben das Gebiet maßgeblich geprägt und hatten eine wichtige Funktion für den Reha- und Bäderbetrieb inne. Die entstandenen Lücken gilt es mit adäquaten, zu dem betroffenen Gebiet passenden neuen Nutzungen zu füllen.

Fußläufige Wegebeziehungen

Die Pouilly-Brücke stellt eine wichtige Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Bad Münster am Stein und Eberburg dar. Die Brücke ist baulich jedoch in einem schlechten Zustand und weist Sanierungsbedarfe auf.

Ausstattung an Grün- und Freiflächen

Mit den Kurparken I und II verfügt Bad Münster am Stein zwar über großflächige Grünflächen. Allerdings ist ihre Aufenthaltsfunktion eingeschränkt. Im Zuge der Umsetzung des ISEK wurden erste Maßnahmen ergriffen, weitere Bauabschnitte stehen aktuell jedoch noch aus und müssen noch umgesetzt werden.

5 Aufgaben und Ziele der Sanierung

Die Bestimmung der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung ist nach § 141 BauGB Teil der Vorbereitenden Untersuchung. Die Ziele sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen insoweit zu konkretisieren, als dass sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind. Für das Untersuchungsgebiet können, abgeleitet aus den identifizierten Stärken und Schwächen sowie den festgestellten städtebaulichen Missständen, folgende allgemeine Zielsetzungen festgehalten werden:

- *Städtebauliche Neuordnung und geordnete Nachnutzung der Paracelsus-Klinik*
Mit der Aufgabe des Klinikstandorts ging die ursprüngliche Funktion und Nutzung innerhalb eines größeren Teilbereichs des Untersuchungsgebietes verloren. Maßgebliches Ziel der Sanierung ist es vor diesem Hintergrund, den Teilbereich städtebaulich neu zu ordnen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Fläche ist hierbei als großes Innenentwicklungspotenzial für den Stadtteil Bad Münster am Stein als auch die Gesamtstadt Bad Kreuznach zu verstehen.
- *Schaffung von innerörtlichem Wohnraum*
Es bestehen Planungen eines privaten Vorhabenträgers, die Fläche der ehemaligen Klinik zu revitalisieren und zu entwickeln. Geplant ist ein Nutzungsmix aus Wohnen, Nahversorgung, Gesundheitsdienstleistungen und einer Kinderbetreuungseinrichtung. Ergänzt wird der Nutzungsmix durch ein Parkhaus. Dabei sollen Wohnformen für verschiedene Ziel- und Nutzergruppen geschaffen werden.
- *Revitalisierung der vorhandenen Bausubstanz im Bereich des ehem. Klinikgeländes*
Die Bausubstanz der Klinikgebäude befindet sich nicht zuletzt durch den lang andauernden Leerstand in einem sehr schlechten Zustand. Die Planungen des Vorhabenträgers sehen eine Revitalisierung der Bausubstanz statt eines Abrisses vor. Im Rahmen eines innovativen Konzeptes soll die Bausubstanz erhalten und umgebaut werden. Hiermit soll auch den Aspekten Klimaschutz und Nachhaltigkeit Rechnung getragen werden. Durch die Nutzung des vorhandenen Bestandes werden Ressourcen geschont, der Flächenverbrauch reduziert sowie graue Energie und CO² eingespart.

Durch die Umnutzung und Instandsetzung der vorhandenen Bausubstanz unter Berücksichtigung der Anforderungen an Energieeffizienz und Barrierefreiheit soll Wohnraum geschaffen werden, der den heutigen Wohnansprüchen genügt.

- *(Nach-)Nutzung des Kurmittelhauses*
Das Kurmittelhaus prägt das Untersuchungsgebiet sowohl baulich als auch funktional maßgeblich. Im Rahmen der Sanierung soll das vorhandene Potential in angemessener Weise ausgeschöpft und eine adäquate Nutzung des Gebäudes gefunden werden.
- *Schaffung eines attraktiven Stadteingangsbereiches*
Der Bahnhof Bad Münster am Stein-Ebernburg ist ein wichtiger Stadteingangsbereich und Tor zum Stadtteil. Diesem kommt eine sehr große Bedeutung für die Außenwahrnehmung der Stadt zu, weshalb eine attraktive und repräsentative Gestaltung von besonderer Wichtigkeit ist. Die Nachnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes ist von besonderer Wichtigkeit. Gleiches gilt für die Aufwertung des benachbarten Park & Ride Parkplatzes.

Neben einer attraktiveren Gestaltung durch Begrünung und Neuordnung der Fläche könnten hier auch Angebote im Rahmen des integrierten Verkehrskonzeptes geschaffen werden.

- *Aufwertung öffentlicher Raum*
Insbesondere für den Bereich der Kurhausstraße und den Goetheplatz ist eine attraktive und repräsentative Gestaltung anzustreben. Dies trägt auch zu einer nachhaltigen Verbesserung der Außenwahrnehmung bei.
- *Zeitgemäße Aufwertung der Kurparke*
Die Kurparke prägen Bad Münster am Stein maßgeblich und sind ein wichtiger Teil der Kurnutzung. Doch auch für die Anwohner sind die großflächigen Parkeinlagen ein wichtiger Bestandteil ihres Wohnumfeldes. Die begonnene Aufwertung gilt es entsprechend fortzuführen und abzuschließen.
- *Optimierung der Fußwegeverbindungen*
Zur Optimierung der Fußwegeverbindungen zählt zum einen die barrierefreie Ausgestaltung der Wege sowie eine konfliktfreie Führung der Fußgänger und des Radverkehrs, wie dies auch das integrierte Verkehrsentwicklungskonzept vorsieht. Zum anderen soll die Pouilly-Brücke saniert werden, um weiterhin eine gute und zukünftig attraktivere Verbindung zwischen Bad Münster am Stein und Ebernburg sicherzustellen.

Abb. 16: Räumliche Verortung der Sanierungsziele



Eigene Darstellung FIRU mbH, 2024, auf Basis von Kataster der Stadt Bad Kreuznach.

6 Beurteilung der Durchführbarkeit und öffentliches Interesse

6.1 Beurteilung der Durchführbarkeit

Gemäß § 136 BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zügig durchzuführen. Dies bedeutet, dass die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Hinblick auf die festgelegten allgemeinen Ziele der Sanierung für das Sanierungsgebiet inhaltlich, organisatorisch und finanziell durchführbar sein muss. Die Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes ist so zu wählen, dass eine zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit gewährleistet werden kann.

Die Durchführbarkeit wird dahingehend begünstigt, dass sich große Flächenanteile des Untersuchungsgebietes und vor allem auch solche mit städtebaulichen Missständen, in städtischem Eigentum befinden. Darüber hinaus wird die zügige Durchführung dadurch begünstigt, dass die aufgegebene Klinik bereits von einem privaten Investor erworben wurde und konkrete Pläne zur Nachnutzung des gesamten Teilbereiches vorliegen. Vor diesem Hintergrund kann eine zügige und zweckmäßige Durchführbarkeit auf Basis gemeindlicher Nachnutzungsziele und -konzeptionen gewährleistet werden.

6.2 Nachweis des öffentlichen Interesses

Wie bereits oben angeführt, können in dem Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände in Form von Substanzschwächen und Funktionsmängeln festgestellt werden. Diese liegen nicht flächendeckend im gesamten Untersuchungsgebiet vor, sondern erstrecken sich auf verschiedene Teilbereiche. Es ist aber zu befürchten, dass diese Missstände durch Eigenentwicklung nicht behoben werden können und sich im Zeitverlauf verschärfen. Da für das Untersuchungsgebiet bereits Entwicklungsziele formuliert wurden, die teilweise allerdings (noch) nicht umgesetzt werden konnten und Planungen zur Nachnutzung der Paracelsus-Klinik vorliegen, ist ein einheitliches und koordiniertes Verfahren zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände erforderlich.

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um einen zentralen Bereich des Stadtteils Bad Münster am Stein-Ebernburg mit hoher Bedeutung für den Tourismus und dem verbliebenen Kurbetrieb. Darüber hinaus ist er auch Mittelpunkt des Stadtteils und Identifikationsort. Die im Zuge des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept bereits begonnene Stadtentwicklung steht stark im öffentlichen Interesse, was auch aus der Befragung der Eigentümer deutlich wurde.

Die Behebung der vorliegenden Missstände und Mängel kommt dabei nicht nur den betroffenen Eigentümern und Bewohnern im Gebiet zugute, sondern hat aufgrund der dargestellten Gegebenheiten auch Auswirkungen auf den restlichen Stadtteil und Bad Kreuznach als Ganzes.

7 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht nach dem Stand der Planung aufzustellen. In der Kostenübersicht (§ 149 Abs. 2 BauGB) hat die Gemeinde die Kosten der Gesamtmaßnahme darzustellen, die ihr voraussichtlich entstehen. Die Kosten anderer Träger öffentlicher Belange für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung sollen nachrichtlich angegeben werden. In der Finanzierungsübersicht (§ 149 Abs. 3 BauGB) hat die Gemeinde ihre Vorstellungen über die Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme darzulegen. Finanzierungs- und Förderungsmittel auf anderer gesetzlicher Grundlage sowie die Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange sollen nachrichtlich angegeben werden.

Ein Großteil des Untersuchungsgebiets ist deckungsgleich mit dem Städtebaufördergebiet „Kernbereich Bad Münster“. Ein Großteil der im Rahmen der Sanierung angedachten Maßnahmen (z.B. Aufwertung Kurpark I und II, Nachnutzung Kurmittelhaus) sind bereits Teil des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ und können im Rahmen dessen gefördert werden. Darüber hinaus sollen nach Möglichkeit anderweitige Fördermöglichkeiten genutzt werden. Ausgenommen sind die Kosten der Durchführung der privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die die Eigentümer i.S.d. § 177 BauGB zu tragen haben, die im Städtebaufördergebiet im Rahmen der zugrunde liegenden Förderrichtlinie anteilig gefördert werden können. Für die Maßnahmen, die im Rahmen der Städtebauförderung gefördert werden können, besteht eine eigene Kosten- und Finanzierungsübersicht im Rahmen des Programms, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Für die hier vorliegende Sanierungsmaßnahme „Kernbereich Bad Münster“ ist die überschlägige Kosten- und Finanzierungsübersicht als Anlage zur VU beigefügt. Zum aktuellen Stand der Planung kann die Stadt Bad Kreuznach nicht mit sanierungsbedingten Einnahmen rechnen.

Eine detaillierte Zeitplanung ist beim derzeitigen Stand der Planung - die sich noch in den Anfängen des Sanierungsverfahrens befindet - nicht möglich, da teilweise Maßnahmen auf Grund noch nicht abgeschlossener bzw. begonnener zusätzlicher Untersuchungen zu konkretisieren sind und somit sowohl der Zeithorizont für die Realisierung als auch die genauen Kosten nur überschlägig abgeschätzt werden können.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht belegt nach dem Stand der Planung, dass die Sanierung aus Sicht der Stadt Bad Kreuznach finanzierbar und die zügige Durchführung der Sanierung gewährleistet ist.

8 Voraussetzungen für eine förmliche Festlegung gem. § 136 Abs. 1 BauGB

Die vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass im vorliegenden Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände in Form von Substanzschwächen und Funktionsmängeln vorliegen.

Die Frage der Erforderlichkeit stellt sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches v. a. in Bezug auf die Anwendung der speziellen sanierungsrechtlichen Vorschriften. Hiermit ist auch der Grundsatz des Übermaßverbotes verbunden. Sofern weniger einschneidende Maßnahmen des Städtebaurechts, also Maßnahmen und Planungen ohne Anwendung des städtebaulichen Sanierungsrechts, zur Behebung der städtebaulichen Missstände ausreichen, ist dieses nicht anzuwenden. Die Behebung der städtebaulichen Missstände und Mängel steht im Vordergrund der städtebaulichen Sanierung. Sie dient der Verbesserung und der Entwicklung des Gebietes. Aufgrund der genannten städtebaulichen Missstände und Mängel ist eine Verbesserung der Situation notwendig.

Die vorliegenden Missstände und Mängel im privaten sowie öffentlichen Bereich sollten ganzheitlich angegangen werden, weshalb die Durchführung eines Sanierungsverfahrens gem. BauGB aus gutachterlicher Sicht als sinnvoll und notwendig erachtet wird. Die angestoßene Aufwertung im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ ist nicht ausreichend, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und die genannten Ziele zu verwirklichen. Diese Auffassung wird zudem durch das vorgenannte öffentliche Interesse sowie die damit verbundene Möglichkeit der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung verstärkt. Entsprechend der dargestellten Ziele des Sanierungsverfahrens ergibt sich, dass die Maßnahmen zum Teil Grundstücke eines mitwirkungsbereiten Eigentümers betreffen. Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass durch das Sanierungsverfahren das Vorhaben erleichtert wird und die städtebaulichen Ziele besser erreicht werden können.

9 Empfehlung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und Wahl des Sanierungsverfahrens

9.1 Empfehlung zur räumlichen Abgrenzung

Für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets ist das Sanierungsgebiet gem. § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets orientiert sich an den in den vorbereitenden Untersuchungen identifizierten städtebaulichen Missständen in Form von Substanz- bzw. Funktionsmängeln. Das vorliegende Gutachten spricht in diesem Sinne eine Empfehlung an die Stadt Bad Kreuznach aus, die über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Rahmen einer Sanierungssatzung zu beschließen hat (§ 142 Abs. 3 BauGB). Die Empfehlung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets orientiert sich an den folgenden Kriterien:

- Identifikation eines oder mehrerer, schwerwiegender städtebaulicher Missstände (vgl. § 136 ff. BauGB)
- Bedeutung eines Teilgebiets für die räumlich zusammenhängende Entwicklung des Sanierungsgebiets und die zweckmäßige Durchführung der Sanierung
- Bezug zu den im Rahmen der Sanierungsplanung formulierten Entwicklungszielen und Maßnahmen.

Die Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes entspricht in weiten Teilen der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes. Westlich des Bahnhofes wurde eine Fläche ergänzt. Es handelt sich dabei um den Park & Ride Parkplatz am Bahnhof, der vor einigen Jahren durch die Stadt Bad Kreuznach erworben wurde. Dieser befindet sich in einem wenig repräsentativen Zustand. Im Zuge einer gesamten Aufwertung des Bahnhofsbereiches ist es sinnvoll, diese Fläche mit zu betrachten. Eine Aufwertung der Fläche unter Kostenbeteiligung der DB kommt jedoch erst nach der Sanierung der Verkehrsstation durch die DB in Frage.

Die nachfolgende Karte zeigt die Empfehlung zur Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebietes.

9.2 Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Bei der Durchführung einer Sanierung besteht gem. § 142 Abs. 4 BauGB grundsätzlich die Möglichkeit diese im herkömmlichen (umfassenden) oder im vereinfachten Sanierungsverfahren abzuwickeln. Das umfassende Sanierungsverfahren unterscheidet sich vom einfachen Sanierungsverfahren durch die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB (Behandlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen). Es erfolgt zudem die Eintragung des Sanierungsvermerkes in das Grundbuch.

In der Sanierungssatzung ist darzulegen, welches Verfahrensrecht Anwendung findet. Wird in der Sanierungssatzung keine Entscheidung über das Verfahren getroffen, findet das herkömmliche (umfassende) Sanierungsverfahren Anwendung.

Die Sanierung im einfachen Sanierungsverfahren erfolgt unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften. Zudem können die Paragraphen § 144 Abs. 1 und 2 BauGB (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge: Veränderungs- und Verfügungssperre) ausgeschlossen werden (im Gegensatz zum umfassenden Verfahren, in dem diese Vorschriften Anwendung finden). Im vereinfachten Verfahren bestehen somit folgende Verfahrensvarianten:

- vereinfachtes Verfahren mit Veränderungs- und Verfügungssperre (§ 144 Abs. 1 und 2 BauGB) und Eintragung des Sanierungsvermerkes ins Grundbuch,
- vereinfachtes Verfahren nur mit Veränderungssperre (§ 144 Abs. 1 BauGB, Ausschluss des Absatzes 2) ohne Eintragung des Sanierungsvermerkes ins Grundbuch,
- vereinfachtes Verfahren nur mit Verfügungssperre (§ 144 Abs. 2 BauGB, Ausschluss des Absatzes 1) und Eintragung des Sanierungsvermerkes ins Grundbuch,
- ohne Veränderungs- und Verfügungssperre (Ausschluss von § 144 BauGB) und ohne Eintragung des Sanierungsvermerkes ins Grundbuch.

Die Wahl des Sanierungsverfahrens ist eine rechtlich gebundene Entscheidung ohne Ermessensspielraum. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156 BauGB) sind in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Eine Erschwerung der Sanierung tritt vor allem durch Bodenwertsteigerungen ein, die bereits durch die Absicht, eine Sanierung durchzuführen, ausgelöst werden können. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 BauGB schaffen die Voraussetzung für die Kontrolle und Steuerung der Grundstückspreise und geben der Kommune die Möglichkeit, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung unbeeinflusst von sanierungsbedingten Werterhöhungen zu erwerben (§ 153 Abs. 1 und 3 BauGB), Erschwernisse für private Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen (§ 153 Abs. 2 BauGB, Preisprüfung, Ziel: Preisstabilität im Sanierungsgebiet erhalten) zu verhindern, eine erforderliche Umlegung nicht zu erschweren (§ 153 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) und die Heranziehung der sanierungsbedingten Werterhöhung zur Finanzierung der Sanierung (Ausgleichsbeträge) zu ermöglichen (§ 154 BauGB).

Im Allgemeinen treten Bodenwerterhöhungen dann auf, wenn das Sanierungsgebiet selbst und / oder die Grundstücke Qualitätsverbesserungen erfahren (z.B. Verbesserung der Funktion des Gebiets vor allem für das Arbeiten und Wohnen) und / oder die Qualität der Grundstücke durch planungsrechtliche Maßnahmen nach Art und Maß der baulichen Nutzung verbessert wird. Dies ist in der Regel dann der

Fall, wenn eine wesentliche Gebietsumgestaltung erfolgen soll, d.h. eine großflächige Neuordnung des Sanierungsgebietes mit erforderlichem Grunderwerb.

Wesentliche Bodenwertsteigerungen erfolgen meist nicht, wenn punktuelle Maßnahmen, v.a. im öffentlichen Bereich (Verkehr, Freiräume, soziale und kulturelle Infrastruktur) durchgeführt werden sollen, d.h. insbesondere, wenn eine Bestandsverbesserung wesentliches Ziel ist. Keine Bodenwertsteigerungen treten i.d.R. auch dann auf, wenn vor allem Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden durchgeführt werden. „Andererseits ist die Gemeinde nicht gehalten, ausschließlich auf die von ihr in Aussicht genommenen Maßnahmen abzustellen. So kann z.B. auch bei voraussichtlichen oder doch denkbaren Bodenwerterhöhungen für die Gemeinde dann kein Grund zur Anwendung des § 142 bis 156 bestehen, wenn die für Ordnungsmaßnahmen benötigten Grundstücke bereits gesichert sind oder voraussichtlich zu sichern sind.“ Bestehen die Ordnungsmaßnahmen in der Herstellung, Erweiterung oder Änderung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2, so können zur Deckung der Kosten Erschließungsbeiträge nach dem BauGB oder nach dem jeweiligen Kommunalabgabenrecht des Landes erhoben werden. In diesem Fall z.B. kann der Ausschluss der § 152 – 156 die Sanierung nicht erschweren, wenn durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen keine höheren Einnahmen zu erwarten sind.“¹⁸

Im vereinfachten Verfahren ist die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ausgeschlossen, für Erschließungsanlagen können Erschließungsbeiträge nach §§ 127 BauGB bzw. nach Kommunalabgabengesetz erhoben werden. Im umfassenden Sanierungsverfahren sind Ausgleichsbeträge in der Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung eines Grundstücks zu erheben. Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder einen Teil davon von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn nur geringfügige Bodenwerterhöhungen gutachterlich ermittelt worden sind und der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht. Die Gemeinde kann im Einzelfall auch ganz oder teilweise davon absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt oder zur Vermeidung unbilliger Härten, wobei die diesbezügliche Beurteilung strengen Kriterien unterliegt und nur in absoluten Sonderfällen in Erwägung gezogen werden darf.

Die besonderen abgaben- und steuerrechtlichen Vorschriften, insbesondere die steuerrechtlichen Vergünstigungen nach EStG (§ 7h, 10f, 11a) für Modernisierung und Instandsetzung im Sanierungsgebiet finden bei beiden Verfahrensarten Anwendung.

Da im Rahmen der Sanierung des Bereichs „Kernbereich Bad Münster“ - entsprechend des derzeitigen Konkretisierungsgrades des Sanierungskonzeptes – kein Grunderwerb seitens der Stadt Bad Kreuznach vorgesehen ist und sich die Flächen mit den größten Missständen und Mängeln vorwiegend in städtischem Eigentum und im Besitz eines mitwirkungsbereiten Eigentümers befinden und somit gesichert sind, kann von der Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB aus gutachterlicher Sicht abgesehen werden. Zudem wird nicht davon ausgegangen, dass mit der Nutzungsänderung eine spekulative Bodenpreisentwicklung einher geht. Für den im Sanierungsgebiet gelegenen Flächenanteil an weiterem privatem Grundbesitz ist ebenfalls keine umfassende Nutzungsveränderung und damit keine spekulative Bodenpreisentwicklung und keine erhebliche sanierungsbedingte Wertsteigerung absehbar.

¹⁸ Krautzberger, in: Battis, Ulrich/ Krautzberger, Michael/ Löhr, Ralf-Peter (Hrsg.) (2009): baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, München, § 142 BauGB, Rn. 31.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit weder erforderlich noch würde sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Es wird daher empfohlen, das vereinfachte Sanierungsverfahren anzuwenden. Zugleich kann die Genehmigungspflicht von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen gem. § 144 BauGB ausgeschlossen werden, da keine begleitenden Maßnahmen oder Vorhaben erkennbar sind, die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen.

Anlage

Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Sanierungsmaßnahme „Kernbereich Bad Münster“

Nr.	Kostengruppe	Kosten Gesamt	Maßnahme privat/ öffentlich
1.	Vorbereitung der Sanierung	Ca. 50.000 €	
1.1	Vorbereitung nach § 140 BauGB (VU, Öffentlichkeitsarbeit)		Öffentlich
1.2	Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen		Öffentlich
1.2.1	Erarbeitung nachhaltig tragfähiger Folgenutzungskonzepte für die Leerstände		Öffentlich / Privat
2.	Ordnungsmaßnahmen	Ca. 11 Mio. €	
2.1	Bodenordnung einschließlich Grunderwerb, nicht erforderlich	-	Öffentlich
2.2	Freilegung von Grundstücken (z.B. Rückbau)		Privat
2.3	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen		Öffentlich
3.	Baumaßnahmen	Ca. 30 Mio. €	
3.1	Modernisierung / Instandsetzung privater Gebäude		Privat
3.2	Modernisierung / Instandsetzung städtischer Gebäude		Öffentlich
4.	Vermögenswerte Vermögenswerte/ Wertausgleich zugunsten der Stadt liegen/ liegt nicht vor. Wertausgleich zugunsten der Stadt ist eine fiktive Einnahmeposition		
Die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen ist zur Finanzierung der Sanierung ist nicht erforderlich. Zur Umsetzung der Maßnahmen im öffentlichen Raum ist die Nutzung von Fördergeldern (u.a. Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“) vorgesehen. Darüber hinaus handelt es sich um private Maßnahmen, hierfür entstehen der Gemeinde keine Kosten.			
Summe sämtlicher Ausgaben:		ca. 41.050.000 € (vorläufig)	