

---

# Abschlussbericht Stadtsanierung Bad Kreuznach

---

Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)

---

## Untersuchungsgebiet „Pariser Viertel“

---



**Bearbeiter:**

Hubert L. Deubert, Moritz Müller, Falk Hoffmann, Julia Clemenz, Marco Wallot  
Bearbeitungszeitraum: November 2023-Mai 2024

Stand: 06.05.2024

---

**Stadt Bad Kreuznach**

Vertreten durch  
Herrn Oberbürgermeister  
Emanuel Letz



**Ansprechpartner**

**Stadtverwaltung Bad Kreuznach**

**Stadtbauamt**

**Abteilung Stadtplanung und Umwelt**

- Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung (TU) - Talke Herrmann  
Stadt-/Bebauungs-/Flächennutzungsplanung, stv. Abteilungsleiterin

Viktoriastraße 13

55543 Bad Kreuznach

Tel. 0671 800-735

Fax 0671 800-728

[talke.herrmann@bad-kreuznach.de](mailto:talke.herrmann@bad-kreuznach.de)

[www.bad-kreuznach.de](http://www.bad-kreuznach.de)

Im Auftrag der Stadt Bad Kreuznach erstellt durch:

Planungsbüro Deubert & Partner

Herr Deubert, Herr Hoffmann und Frau Clemenz

Kleine Wust 16

67280 Quirnheim

Telefon: 06359/ 801-680

E-Mail: [buero@hldeubert.de](mailto:buero@hldeubert.de)

Internet: [www.hl.deubert.de](http://www.hl.deubert.de)



**INHALT**

<b>EINLEITUNG</b> .....	4
Rahmenbedingungen .....	4
Grundlagen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes.....	5
Voraussetzung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes .....	5
Lage im Raum, Verkehrsanbindung, ÖPNV.....	6
Übergeordnete Planungen und Zielsetzungen.....	7
Leitlinien für die künftige Entwicklung .....	12
<b>VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN</b> .....	15
Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen .....	15
Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse .....	17
Kultur- und Naturdenkmäler im Untersuchungsgebiet.....	17
Gebäudezustand .....	18
Gebäudenutzung .....	19
Freiraum, Klimaschutzmaßnahmen .....	20
Verkehrssituation und Klimaschutz .....	21
Demographische Entwicklung.....	21
Sanierungsbeteiligung .....	23
Bürgerbeteiligung (Fragebogenaktion).....	23
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	33
Sanierungstatbestände und Sanierungsbegründung .....	82
Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet.....	86
<b>STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT</b> .....	88
Handlungsfelder im Überblick.....	88
Sanierungsziele .....	88
Zusammenführung der Sanierungsziele mit den Handlungsfeldern .....	92
Integriertes Handlungskonzept .....	92
Öffentliche und private Maßnahmen .....	93
Maßnahmenübersicht.....	95
Rahmenplan .....	102
<b>SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG</b> .....	105
Zeitplan .....	105
Sozialplan (§ 180 BauGB) .....	105

---

Kostenübersicht (§ 149 BauGB) .....	105
Verfahrenshinweis .....	106
ANLAGEN .....	107
Massnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	108
Planunterlagen .....	110



---

## **EINLEITUNG**

### **RAHMENBEDINGUNGEN**

In den letzten zwei Jahrzehnten haben in Deutschland zunehmend Veränderungsprozesse im wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bereich stattgefunden, die sich auch auf die räumlichen und städtebaulichen Strukturen auswirken und die Städte und Gemeinden vor neue Aufgaben stellen. Im ländlichen Raum ist dies vor allem die Frage des Umgangs mit der sich abzeichnenden demographischen Entwicklung, des Strukturwandels sowie die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgen wie z.B. eine sich abzeichnende Zunahme der Leerstandsproblematik und die Gefahr des zunehmenden Verfalls bestehender baulicher Strukturen in Stadtkernbereichen. Auch in Zukunft werden derartige Veränderungen weiter voranschreiten und es werden zusätzliche Herausforderungen durch veränderte Rahmenbedingungen hinzukommen.

Städte und Gemeinden müssen daher je nach Art und Umfang der vor Ort bestehenden Probleme und vor dem Hintergrund sich abzeichnender Entwicklungen die ihnen zur Verfügung stehenden Instrumentarien nutzen, um eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung zu ermöglichen. Der Stadt- und Ortskernerneuerung kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Die Ausweisung von großflächigen Neubaugebieten auf der grünen Wiese wird aufgrund der sich abzeichnenden Entwicklungen einen immer geringer werdenden Stellenwert haben. Es muss vielmehr Ziel einer kommunalen Entwicklung sein, bestehende städtebauliche Strukturen zu erhalten und zu erneuern, behutsam die Nachverdichtungspotentiale innerhalb der Städte zu nutzen und die Attraktivität der Stadtkerne durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zu erhöhen. Der planerische Grundsatz: „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist heute mehr denn je von Bedeutung. Hierzu kommt die energetische Neuausrichtung in den Städten, die immer mehr an Bedeutung gewinnt und in den Prozess einzuordnen ist.

Mit den städtebaulichen Maßnahmen im innerstädtischen Gebiet soll dieses Konzept unterstützt werden. Weiterhin versucht die Stadt Maßnahmen zur Stärkung des Stadtkerns zu ergreifen. Es muss versucht werden, dass insbesondere den privaten Hauseigentümern Anreize zur Durchführung privater Modernisierungsmaßnahmen geboten werden. Es gilt insoweit, die Möglichkeiten, die das besondere Städtebaurecht bietet, sachgerecht anzuwenden. Daher ist zu überprüfen, ob die Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Sanierungsgebietes nach den §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich (Untersuchungsgebiet „Pariser Viertel“) der Stadt Bad Kreuznach gegeben sind.

---

## GRUNDLAGEN ZUR FESTLEGUNG EINES SANIERUNGSGEBIETES

### Voraussetzung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes

Nach § 141 Abs. 1 des BauGB hat sich eine Stadt vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes hinreichende Grundlagen zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Sanierung zu verschaffen. Dies geschieht in der Regel durch die sogenannten vorbereitenden Untersuchungen. In diesem Verfahrensschritt werden die sozialen, demographischen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge untersucht sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im sachlichen und zeitlichen Gesamtzusammenhang ermittelt.

Wesentliche Voraussetzung für eine Sanierung ist die Tatsache, dass im untersuchten Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen. Bei der Beurteilung, ob solche – zunächst nur vermuteten – Missstände vorhanden sind, sind insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen:

#### ***Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf:***

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung,
- Energetische und ökologische Maßnahmen.

#### ***Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf:***

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

Städtebauliche Missstände liegen also dann vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht oder in Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach Lage und Funktion obliegen (vgl. § 136 Abs. 2 BauGB). Ein weiterer Aspekt ist die demographische Entwicklung in der Stadt.

Ein Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt, wobei auch einzelne Grundstücke aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden können. Die Frage der Zweckmäßigkeit bezieht sich u.a. darauf, ob nach realistischer Abwägung die Sanierung zügig durchgeführt werden kann, d.h. nach möglichst nicht mehr als 10 – 15 Jahren abgeschlossen werden kann. Voraussetzung ist dabei die Finanzierbarkeit der Maßnahmen im Sinne des § 149 BauGB.

## Lage im Raum, Verkehrsanbindung, ÖPNV

Bad Kreuznach ist eine Kurstadt und der Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Bad Kreuznach in Rheinland-Pfalz. Als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist die Stadt administratives, kulturelles und wirtschaftliches Zentrum einer Region mit mehr als 150.000 Einwohnern. Bad Kreuznach ist Sitz der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach, gehört ihr als große kreisangehörige Stadt jedoch nicht an. Zudem ist sie Sitz einer Bundes- und mehrerer Landesbehörden. Bad Kreuznach befindet sich zwischen Hunsrück, Rheinhessen und Nordpfälzer Bergland etwa 14 km südwestlich von Bingen. Mainz, die rheinlandpfälzische Hauptstadt liegt 30 km nordöstlich der Stadt. Bad Kreuznach liegt an der Einmündung des Ellerbachs in den Unterlauf der Nahe. Bad Kreuznach verfügt über fünf Stadtteile. Die Ortsbezirke bzw. Stadtteile sind Bosenheim, Ippesheim, Planig, Winzenheim und Bad Münster am Stein-Eberburg. Durch die geografische Lage im engen Nahetal führen alle Verkehrswege flussaufwärts parallel zum Fluss. Darüber hinaus ist Bad Kreuznach auch ein wichtiger Kreuzungspunkt aller Verkehrsträger. Der Bahnhof Bad Kreuznach ist einer von wenigen Keilbahnhöfen in Rheinland-Pfalz, hier zweigt die Bahnstrecke nach Gau-Algesheim von der Nahetalbahn (Bingen am Rhein – Saarbrücken) ab. Auf der Strecke nach Saarbrücken und die linke Rheinstrecke nach Mainz verkehren Regionalexpresszüge und Regionalbahnen. Die Fahrzeit nach Mainz liegt zwischen 25 und 40 Minuten, die nach Saarbrücken zwischen 1:40 und 2:20 Stunden. Mit dem Auto ist Bad Kreuznach über die gleichnamige Anschlussstelle 51 an der A 61 sowie die Bundesstraßen 41, 48 und 428 zu erreichen. Bis auf die B 48 führen alle genannten Straßen um die Innenstadt herum, die Autobahn ist ca. 12 km vom Stadtzentrum entfernt.

Das „Pariser Viertel“ (Untersuchungsgebiet) liegt im Zentrum der kreisangehörigen Stadt Bad Kreuznach und ist ein innerstädtisches Wohngebiet. Im Westen begrenzt die stark befahrene Wilhelmstraße das Quartier, im Osten der Anfang der Viktoriastraße. Im Süden befindet sich der Bahnhof von Bad Kreuznach. Der Bahnhof ist fußläufig gut erreichbar und bietet Anschlussmöglichkeiten an den Schienenverkehr sowie an den städtischen Busverkehr. Im Norden grenzt der Fluss Nahe das Gebiet ab. Durchkreuzt wird das Gebiet durch die Kilianstraße.

Der Name „Pariser Viertel“ ist ein Ausdruck des typischen Bad Kreuznacher Humors. Seit der Jahrhundertwende ist dieser Begriff gebräuchlich und taucht in Presseveröffentlichungen auf. Das Viertel zwischen Planiger Straße und Bahnhof war schon immer sehr kleinteilig und von Arbeiterwohnungen gekennzeichnet.

Diesen Umstand nahmen die Bad Kreuznacher (vermutlich in der Fastnacht) auf die Schippe und sprachen mit einem Augenzwinkern vom „Pariser Viertel“, also von genau dem Gegenteil. Statt weitläufiger Boulevards und gründerzeitlichen Villen gab es hier enge und kleinteilige Strukturen. Dass ausgerechnet der Vergleich mit Paris herbeigezogen wurde, kann zwei Gründe haben: zum einen waren die Kreuznacher schon immer sehr frankophil und viele Kurgäste kamen aus Frankreich; zum anderen war im Jahr 1900 die 5. Pariser Weltausstellung, also ein Ereignis, das in aller Munde war. Das Untersuchungsgebiet „Pariser Viertel“ umfasst nicht das komplette historische Viertel.

---

## **Wirtschaftliche Leistung**

Der Weinbau prägt die Wirtschaft von Bad Kreuznach erheblich. Bad Kreuznach ist mit 777 Hektar bestockte Rebfläche die größte Weinbaugemeinde im Gebiet Nahe und siebtgrößte Weinbaugemeinde in Rheinland-Pfalz. 1.600 Betriebe mit ungefähr 28.000 Arbeitsplätzen sind in Bad Kreuznach ansässig. Die Wirtschaftsstruktur ist dabei vornehmlich durch kleine und mittlere Unternehmen geprägt, die sehr überregional ausgerichtet sind. Aber auch Großbetriebe wie der Reifenhersteller Michelin, der Maschinenhersteller KHS oder die Optischen Werke sind anzutreffen. Insbesondere der Einzelhandel, sowie die Gastronomie besitzen speziell in der Innenstadt ein großes Gewicht. Durch die Schnellstraßenverbindung zur Autobahn ist Bad Kreuznach näher an den Flughafen Frankfurt gerückt und konnte mit seinen Konversionsflächen neue Investoren anziehen.

Das „Pariser Viertel“ wird von außen stark frequentiert, da es viele öffentliche Einrichtungen und Institutionen gibt. Anzuführen sind hier vor allem eine Moschee, das Krankenhaus Sant-Marienwörth und die Stadtwerke. Zudem hat das Gebiet eine vitale Infrastruktur von Migrantenorganisationen, die auch regen Zulauf von außerhalb haben. Genannt sei hier beispielsweise die DITIB Bad Kreuznach.

## **Tourismus**

Der Tourismus in Bad Kreuznach wird durch den Kurbetrieb und den Wellness-Tourismus geprägt. In der Stadt stehen über 2.000 Fremdenbetten zur Verfügung. Als renommiertestes Hotel gilt das Parkhotel Kurhaus. Weiterhin stehen für den Kurbetrieb sechs Kurkliniken, Kursanatorien, das Thermal-Sole-Bewegungsbad mit Salzgrotte, ein Radonstollen, Gradierwerke im Salinental und der Solezerstäuber im Kurpark als Freiluftinhalatorien sowie das „Crucenia Gesundheitszentrum“ für die ambulante Kur zur Verfügung. Neben dem Gesundheits- und Wellness-tourismus werden Aktivurlaubsthemen wie Wandern und Radfahren immer wichtiger für die Region.

## **Übergeordnete Planungen und Zielsetzungen**

### **Landes- und Regionalplanung**

Aufgabe der Regionalplanung ist die vorausschauende, zusammenfassende, überörtliche und überfachliche Planung für die raum- und siedlungsstrukturelle Entwicklung der Region auf längere Sicht.

Als unterste Raumordnungsebene konkretisiert sie die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und koordiniert staatliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und kommunale Planungsabsichten unter Beachtung der regionalen Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen des Raumes. Die Regionalplanung ist als Bindeglied zwischen der staatlichen Landesplanung und der kommunalen Bauleitplanung anzusiedeln. Jede Stadt hat grundsätzlich Anspruch auf Eigenentwicklung.

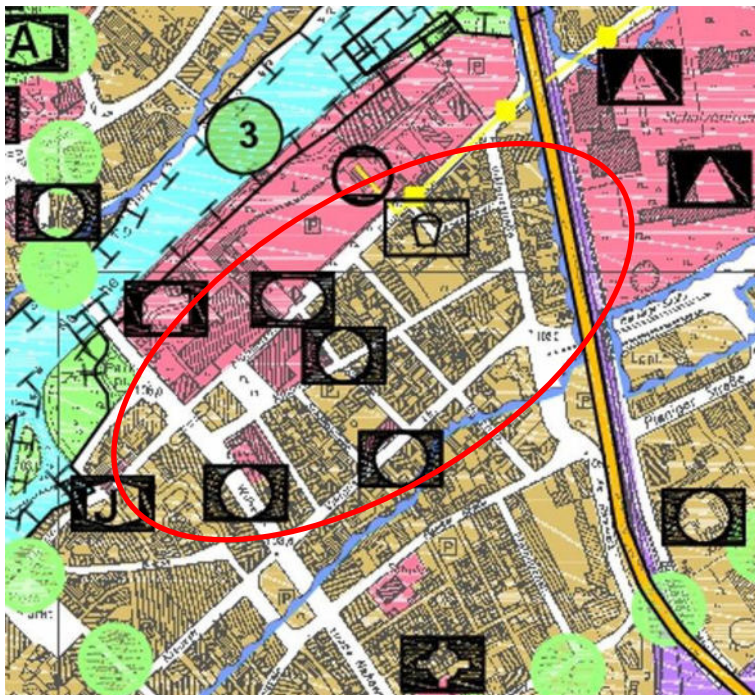
## Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Die Bauleitplanung ist das wichtigste Planungswerkzeug zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Stadt in Deutschland. Sie wird zweistufig in einem formalen Verfahren vollzogen, das im Baugesetzbuch (BauGB) umfassend geregelt ist. Zunächst wird in der vorbereitenden Bauleitplanung ein Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet aufgestellt (§§ 5–7 BauGB). In der verbindlichen Bauleitplanung können sodann Bebauungspläne für räumliche Teilbereiche des Stadtgebiets aufgestellt werden (§§ 8–10 BauGB). Während der Flächennutzungsplan nur behördenverbindliche Darstellungen über die Grundzüge der Bodennutzung enthält, regeln die Festsetzungen der Bebauungspläne die bauliche und sonstige Nutzung von Grund und Boden detailliert und allgemeinverbindlich. Die Bebauungspläne bestimmen somit wesentliche bauplanungsrechtliche Voraussetzungen, unter denen die Bauaufsichtsbehörden für Bauvorhaben Baugenehmigungen erteilen. Sofern nach Maßgabe der Bauordnungen der Länder keine Baugenehmigungen erforderlich sind (sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren), sind die Bauherren nicht von der eigenverantwortlichen Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entbunden.

Für die Aufstellung der Bauleitpläne sind die Städte zuständig (kommunale Selbstverwaltung). Sie unterliegen dabei der Rechtsaufsicht höherer Verwaltungsbehörden und der Normenkontrolle der Justiz.

Bei der Bauleitplanung müssen die Städte Ziele der Raumordnung in Raumordnungsplänen beachten (§ 1 Abs. 4 BauGB, Anpassungspflicht) sowie öffentliche und private Belange berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 BauGB, Abwägungspflicht).

Im Flächennutzungsplan wird das Untersuchungsgebiet „Pariser Viertel“ als Mischung von Wohngebieten und Gemeindebedarfsflächen ausgewiesen.



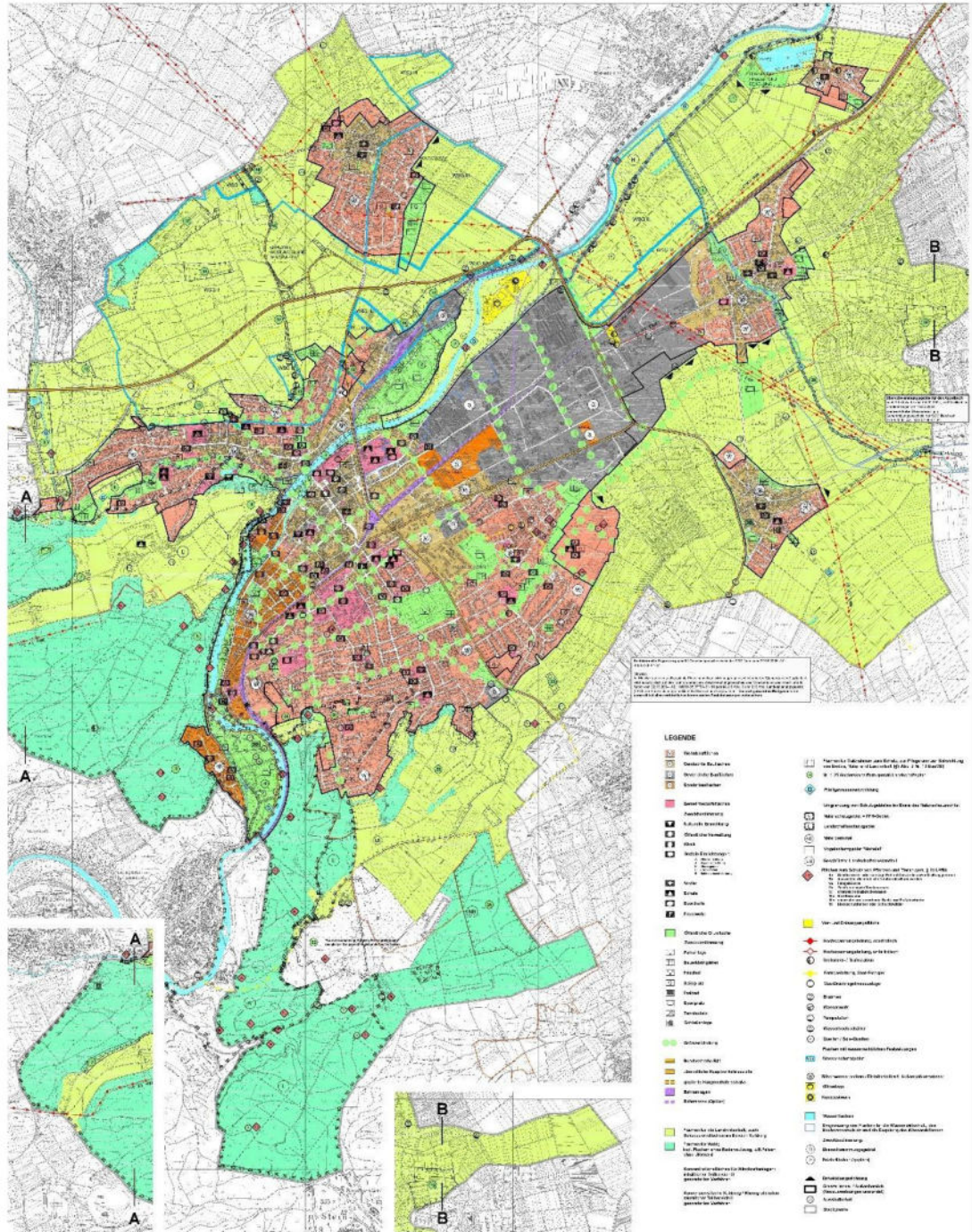




# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BAD KREUZNACH

2005

M. 1:10000



**VERFAHRENSVERMERKE**

<b>1.01</b> <b>1.02</b> <b>1.03</b> <b>1.04</b> <b>1.05</b> <b>1.06</b> <b>1.07</b> <b>1.08</b> <b>1.09</b> <b>1.10</b> <b>1.11</b> <b>1.12</b> <b>1.13</b> <b>1.14</b> <b>1.15</b> <b>1.16</b> <b>1.17</b> <b>1.18</b> <b>1.19</b> <b>1.20</b> <b>1.21</b> <b>1.22</b> <b>1.23</b> <b>1.24</b> <b>1.25</b> <b>1.26</b> <b>1.27</b> <b>1.28</b> <b>1.29</b> <b>1.30</b> <b>1.31</b> <b>1.32</b> <b>1.33</b> <b>1.34</b> <b>1.35</b> <b>1.36</b> <b>1.37</b> <b>1.38</b> <b>1.39</b> <b>1.40</b> <b>1.41</b> <b>1.42</b> <b>1.43</b> <b>1.44</b> <b>1.45</b> <b>1.46</b> <b>1.47</b> <b>1.48</b> <b>1.49</b> <b>1.50</b> <b>1.51</b> <b>1.52</b> <b>1.53</b> <b>1.54</b> <b>1.55</b> <b>1.56</b> <b>1.57</b> <b>1.58</b> <b>1.59</b> <b>1.60</b> <b>1.61</b> <b>1.62</b> <b>1.63</b> <b>1.64</b> <b>1.65</b> <b>1.66</b> <b>1.67</b> <b>1.68</b> <b>1.69</b> <b>1.70</b> <b>1.71</b> <b>1.72</b> <b>1.73</b> <b>1.74</b> <b>1.75</b> <b>1.76</b> <b>1.77</b> <b>1.78</b> <b>1.79</b> <b>1.80</b> <b>1.81</b> <b>1.82</b> <b>1.83</b> <b>1.84</b> <b>1.85</b> <b>1.86</b> <b>1.87</b> <b>1.88</b> <b>1.89</b> <b>1.90</b> <b>1.91</b> <b>1.92</b> <b>1.93</b> <b>1.94</b> <b>1.95</b> <b>1.96</b> <b>1.97</b> <b>1.98</b> <b>1.99</b> <b>2.00</b>	<b>2.01</b> <b>2.02</b> <b>2.03</b> <b>2.04</b> <b>2.05</b> <b>2.06</b> <b>2.07</b> <b>2.08</b> <b>2.09</b> <b>2.10</b> <b>2.11</b> <b>2.12</b> <b>2.13</b> <b>2.14</b> <b>2.15</b> <b>2.16</b> <b>2.17</b> <b>2.18</b> <b>2.19</b> <b>2.20</b> <b>2.21</b> <b>2.22</b> <b>2.23</b> <b>2.24</b> <b>2.25</b> <b>2.26</b> <b>2.27</b> <b>2.28</b> <b>2.29</b> <b>2.30</b> <b>2.31</b> <b>2.32</b> <b>2.33</b> <b>2.34</b> <b>2.35</b> <b>2.36</b> <b>2.37</b> <b>2.38</b> <b>2.39</b> <b>2.40</b> <b>2.41</b> <b>2.42</b> <b>2.43</b> <b>2.44</b> <b>2.45</b> <b>2.46</b> <b>2.47</b> <b>2.48</b> <b>2.49</b> <b>2.50</b> <b>2.51</b> <b>2.52</b> <b>2.53</b> <b>2.54</b> <b>2.55</b> <b>2.56</b> <b>2.57</b> <b>2.58</b> <b>2.59</b> <b>2.60</b> <b>2.61</b> <b>2.62</b> <b>2.63</b> <b>2.64</b> <b>2.65</b> <b>2.66</b> <b>2.67</b> <b>2.68</b> <b>2.69</b> <b>2.70</b> <b>2.71</b> <b>2.72</b> <b>2.73</b> <b>2.74</b> <b>2.75</b> <b>2.76</b> <b>2.77</b> <b>2.78</b> <b>2.79</b> <b>2.80</b> <b>2.81</b> <b>2.82</b> <b>2.83</b> <b>2.84</b> <b>2.85</b> <b>2.86</b> <b>2.87</b> <b>2.88</b> <b>2.89</b> <b>2.90</b> <b>2.91</b> <b>2.92</b> <b>2.93</b> <b>2.94</b> <b>2.95</b> <b>2.96</b> <b>2.97</b> <b>2.98</b> <b>2.99</b> <b>3.00</b>	<b>3.01</b> <b>3.02</b> <b>3.03</b> <b>3.04</b> <b>3.05</b> <b>3.06</b> <b>3.07</b> <b>3.08</b> <b>3.09</b> <b>3.10</b> <b>3.11</b> <b>3.12</b> <b>3.13</b> <b>3.14</b> <b>3.15</b> <b>3.16</b> <b>3.17</b> <b>3.18</b> <b>3.19</b> <b>3.20</b> <b>3.21</b> <b>3.22</b> <b>3.23</b> <b>3.24</b> <b>3.25</b> <b>3.26</b> <b>3.27</b> <b>3.28</b> <b>3.29</b> <b>3.30</b> <b>3.31</b> <b>3.32</b> <b>3.33</b> <b>3.34</b> <b>3.35</b> <b>3.36</b> <b>3.37</b> <b>3.38</b> <b>3.39</b> <b>3.40</b> <b>3.41</b> <b>3.42</b> <b>3.43</b> <b>3.44</b> <b>3.45</b> <b>3.46</b> <b>3.47</b> <b>3.48</b> <b>3.49</b> <b>3.50</b> <b>3.51</b> <b>3.52</b> <b>3.53</b> <b>3.54</b> <b>3.55</b> <b>3.56</b> <b>3.57</b> <b>3.58</b> <b>3.59</b> <b>3.60</b> <b>3.61</b> <b>3.62</b> <b>3.63</b> <b>3.64</b> <b>3.65</b> <b>3.66</b> <b>3.67</b> <b>3.68</b> <b>3.69</b> <b>3.70</b> <b>3.71</b> <b>3.72</b> <b>3.73</b> <b>3.74</b> <b>3.75</b> <b>3.76</b> <b>3.77</b> <b>3.78</b> <b>3.79</b> <b>3.80</b> <b>3.81</b> <b>3.82</b> <b>3.83</b> <b>3.84</b> <b>3.85</b> <b>3.86</b> <b>3.87</b> <b>3.88</b> <b>3.89</b> <b>3.90</b> <b>3.91</b> <b>3.92</b> <b>3.93</b> <b>3.94</b> <b>3.95</b> <b>3.96</b> <b>3.97</b> <b>3.98</b> <b>3.99</b> <b>4.00</b>	<b>4.01</b> <b>4.02</b> <b>4.03</b> <b>4.04</b> <b>4.05</b> <b>4.06</b> <b>4.07</b> <b>4.08</b> <b>4.09</b> <b>4.10</b> <b>4.11</b> <b>4.12</b> <b>4.13</b> <b>4.14</b> <b>4.15</b> <b>4.16</b> <b>4.17</b> <b>4.18</b> <b>4.19</b> <b>4.20</b> <b>4.21</b> <b>4.22</b> <b>4.23</b> <b>4.24</b> <b>4.25</b> <b>4.26</b> <b>4.27</b> <b>4.28</b> <b>4.29</b> <b>4.30</b> <b>4.31</b> <b>4.32</b> <b>4.33</b> <b>4.34</b> <b>4.35</b> <b>4.36</b> <b>4.37</b> <b>4.38</b> <b>4.39</b> <b>4.40</b> <b>4.41</b> <b>4.42</b> <b>4.43</b> <b>4.44</b> <b>4.45</b> <b>4.46</b> <b>4.47</b> <b>4.48</b> <b>4.49</b> <b>4.50</b> <b>4.51</b> <b>4.52</b> <b>4.53</b> <b>4.54</b> <b>4.55</b> <b>4.56</b> <b>4.57</b> <b>4.58</b> <b>4.59</b> <b>4.60</b> <b>4.61</b> <b>4.62</b> <b>4.63</b> <b>4.64</b> <b>4.65</b> <b>4.66</b> <b>4.67</b> <b>4.68</b> <b>4.69</b> <b>4.70</b> <b>4.71</b> <b>4.72</b> <b>4.73</b> <b>4.74</b> <b>4.75</b> <b>4.76</b> <b>4.77</b> <b>4.78</b> <b>4.79</b> <b>4.80</b> <b>4.81</b> <b>4.82</b> <b>4.83</b> <b>4.84</b> <b>4.85</b> <b>4.86</b> <b>4.87</b> <b>4.88</b> <b>4.89</b> <b>4.90</b> <b>4.91</b> <b>4.92</b> <b>4.93</b> <b>4.94</b> <b>4.95</b> <b>4.96</b> <b>4.97</b> <b>4.98</b> <b>4.99</b> <b>5.00</b>	<b>5.01</b> <b>5.02</b> <b>5.03</b> <b>5.04</b> <b>5.05</b> <b>5.06</b> <b>5.07</b> <b>5.08</b> <b>5.09</b> <b>5.10</b> <b>5.11</b> <b>5.12</b> <b>5.13</b> <b>5.14</b> <b>5.15</b> <b>5.16</b> <b>5.17</b> <b>5.18</b> <b>5.19</b> <b>5.20</b> <b>5.21</b> <b>5.22</b> <b>5.23</b> <b>5.24</b> <b>5.25</b> <b>5.26</b> <b>5.27</b> <b>5.28</b> <b>5.29</b> <b>5.30</b> <b>5.31</b> <b>5.32</b> <b>5.33</b> <b>5.34</b> <b>5.35</b> <b>5.36</b> <b>5.37</b> <b>5.38</b> <b>5.39</b> <b>5.40</b> <b>5.41</b> <b>5.42</b> <b>5.43</b> <b>5.44</b> <b>5.45</b> <b>5.46</b> <b>5.47</b> <b>5.48</b> <b>5.49</b> <b>5.50</b> <b>5.51</b> <b>5.52</b> <b>5.53</b> <b>5.54</b> <b>5.55</b> <b>5.56</b> <b>5.57</b> <b>5.58</b> <b>5.59</b> <b>5.60</b> <b>5.61</b> <b>5.62</b> <b>5.63</b> <b>5.64</b> <b>5.65</b> <b>5.66</b> <b>5.67</b> <b>5.68</b> <b>5.69</b> <b>5.70</b> <b>5.71</b> <b>5.72</b> <b>5.73</b> <b>5.74</b> <b>5.75</b> <b>5.76</b> <b>5.77</b> <b>5.78</b> <b>5.79</b> <b>5.80</b> <b>5.81</b> <b>5.82</b> <b>5.83</b> <b>5.84</b> <b>5.85</b> <b>5.86</b> <b>5.87</b> <b>5.88</b> <b>5.89</b> <b>5.90</b> <b>5.91</b> <b>5.92</b> <b>5.93</b> <b>5.94</b> <b>5.95</b> <b>5.96</b> <b>5.97</b> <b>5.98</b> <b>5.99</b> <b>6.00</b>	<b>6.01</b> <b>6.02</b> <b>6.03</b> <b>6.04</b> <b>6.05</b> <b>6.06</b> <b>6.07</b> <b>6.08</b> <b>6.09</b> <b>6.10</b> <b>6.11</b> <b>6.12</b> <b>6.13</b> <b>6.14</b> <b>6.15</b> <b>6.16</b> <b>6.17</b> <b>6.18</b> <b>6.19</b> <b>6.20</b> <b>6.21</b> <b>6.22</b> <b>6.23</b> <b>6.24</b> <b>6.25</b> <b>6.26</b> <b>6.27</b> <b>6.28</b> <b>6.29</b> <b>6.30</b> <b>6.31</b> <b>6.32</b> <b>6.33</b> <b>6.34</b> <b>6.35</b> <b>6.36</b> <b>6.37</b> <b>6.38</b> <b>6.39</b> <b>6.40</b> <b>6.41</b> <b>6.42</b> <b>6.43</b> <b>6.44</b> <b>6.45</b> <b>6.46</b> <b>6.47</b> <b>6.48</b> <b>6.49</b> <b>6.50</b> <b>6.51</b> <b>6.52</b> <b>6.53</b> <b>6.54</b> <b>6.55</b> <b>6.56</b> <b>6.57</b> <b>6.58</b> <b>6.59</b> <b>6.60</b> <b>6.61</b> <b>6.62</b> <b>6.63</b> <b>6.64</b> <b>6.65</b> <b>6.66</b> <b>6.67</b> <b>6.68</b> <b>6.69</b> <b>6.70</b> <b>6.71</b> <b>6.72</b> <b>6.73</b> <b>6.74</b> <b>6.75</b> <b>6.76</b> <b>6.77</b> <b>6.78</b> <b>6.79</b> <b>6.80</b> <b>6.81</b> <b>6.82</b> <b>6.83</b> <b>6.84</b> <b>6.85</b> <b>6.86</b> <b>6.87</b> <b>6.88</b> <b>6.89</b> <b>6.90</b> <b>6.91</b> <b>6.92</b> <b>6.93</b> <b>6.94</b> <b>6.95</b> <b>6.96</b> <b>6.97</b> <b>6.98</b> <b>6.99</b> <b>7.00</b>	<b>7.01</b> <b>7.02</b> <b>7.03</b> <b>7.04</b> <b>7.05</b> <b>7.06</b> <b>7.07</b> <b>7.08</b> <b>7.09</b> <b>7.10</b> <b>7.11</b> <b>7.12</b> <b>7.13</b> <b>7.14</b> <b>7.15</b> <b>7.16</b> <b>7.17</b> <b>7.18</b> <b>7.19</b> <b>7.20</b> <b>7.21</b> <b>7.22</b> <b>7.23</b> <b>7.24</b> <b>7.25</b> <b>7.26</b> <b>7.27</b> <b>7.28</b> <b>7.29</b> <b>7.30</b> <b>7.31</b> <b>7.32</b> <b>7.33</b> <b>7.34</b> <b>7.35</b> <b>7.36</b> <b>7.37</b> <b>7.38</b> <b>7.39</b> <b>7.40</b> <b>7.41</b> <b>7.42</b> <b>7.43</b> <b>7.44</b> <b>7.45</b> <b>7.46</b> <b>7.47</b> <b>7.48</b> <b>7.49</b> <b>7.50</b> <b>7.51</b> <b>7.52</b> <b>7.53</b> <b>7.54</b> <b>7.55</b> <b>7.56</b> <b>7.57</b> <b>7.58</b> <b>7.59</b> <b>7.60</b> <b>7.61</b> <b>7.62</b> <b>7.63</b> <b>7.64</b> <b>7.65</b> <b>7.66</b> <b>7.67</b> <b>7.68</b> <b>7.69</b> <b>7.70</b> <b>7.71</b> <b>7.72</b> <b>7.73</b> <b>7.74</b> <b>7.75</b> <b>7.76</b> <b>7.77</b> <b>7.78</b> <b>7.79</b> <b>7.80</b> <b>7.81</b> <b>7.82</b> <b>7.83</b> <b>7.84</b> <b>7.85</b> <b>7.86</b> <b>7.87</b> <b>7.88</b> <b>7.89</b> <b>7.90</b> <b>7.91</b> <b>7.92</b> <b>7.93</b> <b>7.94</b> <b>7.95</b> <b>7.96</b> <b>7.97</b> <b>7.98</b> <b>7.99</b> <b>8.00</b>	<b>8.01</b> <b>8.02</b> <b>8.03</b> <b>8.04</b> <b>8.05</b> <b>8.06</b> <b>8.07</b> <b>8.08</b> <b>8.09</b> <b>8.10</b> <b>8.11</b> <b>8.12</b> <b>8.13</b> <b>8.14</b> <b>8.15</b> <b>8.16</b> <b>8.17</b> <b>8.18</b> <b>8.19</b> <b>8.20</b> <b>8.21</b> <b>8.22</b> <b>8.23</b> <b>8.24</b> <b>8.25</b> <b>8.26</b> <b>8.27</b> <b>8.28</b> <b>8.29</b> <b>8.30</b> <b>8.31</b> <b>8.32</b> <b>8.33</b> <b>8.34</b> <b>8.35</b> <b>8.36</b> <b>8.37</b> <b>8.38</b> <b>8.39</b> <b>8.40</b> <b>8.41</b> <b>8.42</b> <b>8.43</b> <b>8.44</b> <b>8.45</b> <b>8.46</b> <b>8.47</b> <b>8.48</b> <b>8.49</b> <b>8.50</b> <b>8.51</b> <b>8.52</b> <b>8.53</b> <b>8.54</b> <b>8.55</b> <b>8.56</b> <b>8.57</b> <b>8.58</b> <b>8.59</b> <b>8.60</b> <b>8.61</b> <b>8.62</b> <b>8.63</b> <b>8.64</b> <b>8.65</b> <b>8.66</b> <b>8.67</b> <b>8.68</b> <b>8.69</b> <b>8.70</b> <b>8.71</b> <b>8.72</b> <b>8.73</b> <b>8.74</b> <b>8.75</b> <b>8.76</b> <b>8.77</b> <b>8.78</b> <b>8.79</b> <b>8.80</b> <b>8.81</b> <b>8.82</b> <b>8.83</b> <b>8.84</b> <b>8.85</b> <b>8.86</b> <b>8.87</b> <b>8.88</b> <b>8.89</b> <b>8.90</b> <b>8.91</b> <b>8.92</b> <b>8.93</b> <b>8.94</b> <b>8.95</b> <b>8.96</b> <b>8.97</b> <b>8.98</b> <b>8.99</b> <b>9.00</b>	<b>9.01</b> <b>9.02</b> <b>9.03</b> <b>9.04</b> <b>9.05</b> <b>9.06</b> <b>9.07</b> <b>9.08</b> <b>9.09</b> <b>9.10</b> <b>9.11</b> <b>9.12</b> <b>9.13</b> <b>9.14</b> <b>9.15</b> <b>9.16</b> <b>9.17</b> <b>9.18</b> <b>9.19</b> <b>9.20</b> <b>9.21</b> <b>9.22</b> <b>9.23</b> <b>9.24</b> <b>9.25</b> <b>9.26</b> <b>9.27</b> <b>9.28</b> <b>9.29</b> <b>9.30</b> <b>9.31</b> <b>9.32</b> <b>9.33</b> <b>9.34</b> <b>9.35</b> <b>9.36</b> <b>9.37</b> <b>9.38</b> <b>9.39</b> <b>9.40</b> <b>9.41</b> <b>9.42</b> <b>9.43</b> <b>9.44</b> <b>9.45</b> <b>9.46</b> <b>9.47</b> <b>9.48</b> <b>9.49</b> <b>9.50</b> <b>9.51</b> <b>9.52</b> <b>9.53</b> <b>9.54</b> <b>9.55</b> <b>9.56</b> <b>9.57</b> <b>9.58</b> <b>9.59</b> <b>9.60</b> <b>9.61</b> <b>9.62</b> <b>9.63</b> <b>9.64</b> <b>9.65</b> <b>9.66</b> <b>9.67</b> <b>9.68</b> <b>9.69</b> <b>9.70</b> <b>9.71</b> <b>9.72</b> <b>9.73</b> <b>9.74</b> <b>9.75</b> <b>9.76</b> <b>9.77</b> <b>9.78</b> <b>9.79</b> <b>9.80</b> <b>9.81</b> <b>9.82</b> <b>9.83</b> <b>9.84</b> <b>9.85</b> <b>9.86</b> <b>9.87</b> <b>9.88</b> <b>9.89</b> <b>9.90</b> <b>9.91</b> <b>9.92</b> <b>9.93</b> <b>9.94</b> <b>9.95</b> <b>9.96</b> <b>9.97</b> <b>9.98</b> <b>9.99</b> <b>10.00</b>
---	---	---	---	---	---	---	---	--

**Stadt Bad Kreuznach**  
**Flächennutzungsplan**

Stand: **Februar 2005**  
Maßstab: **1:10000**  
Planbereich: **Bad Kreuznach**  
Plannummer: **101/001**  
Planstatus: **Planfestsetzung**  
Planjahr: **2005**



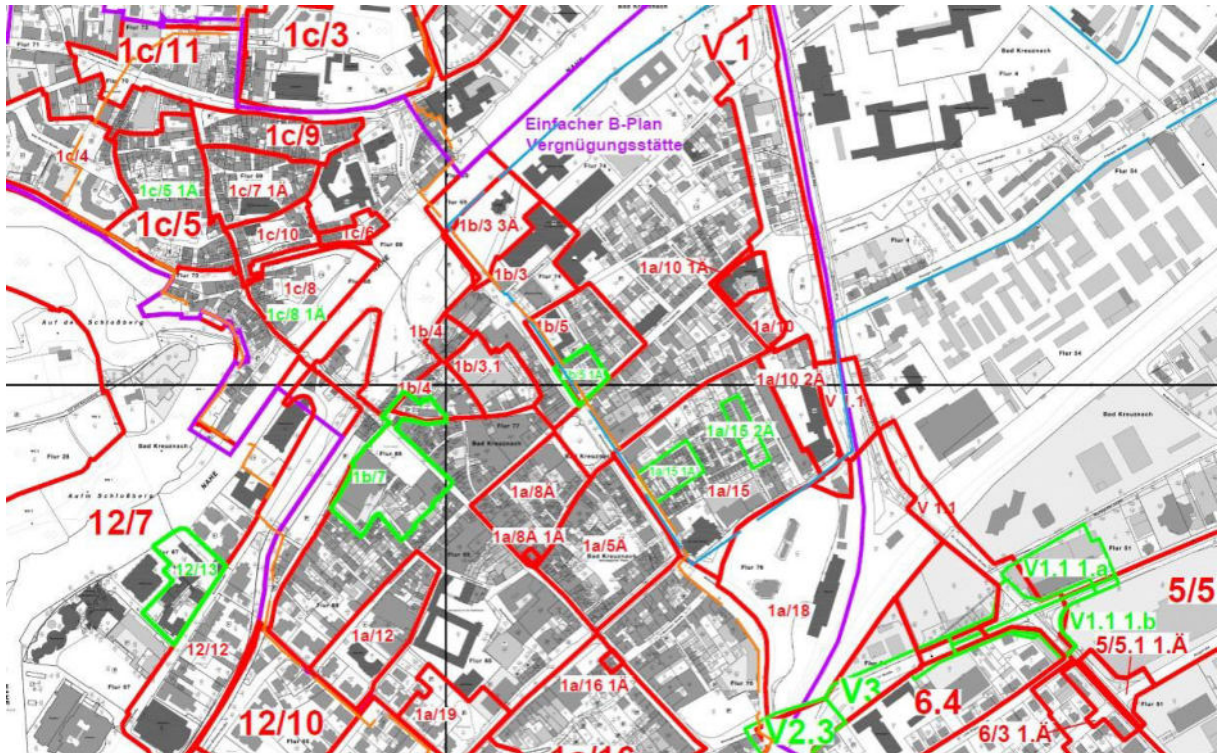
## Vorliegende Bebauungspläne

In nahegelegener Umgebung des Untersuchungsgebietes liegen folgende rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Bad Kreuznach vor:

- „Zwischen Wilhelmstraße, Salinenstraße, Mannheimer Straße, Römerstraße“ (Nr. 1a/5Ä)
- „Zwischen Kreuzstraße, Bourger Platz, Römerstraße und Mannheimer Straße“ (Nr. 1a/8Ä)
- „Westlich der Bingerbrücker Bahnlinie zwischen Bahnhofsplatz und Viktoriastraße“ (Nr. 1a/10)
- „Westlich der Bingerbrücker Bahnlinie zwischen Bahnhofsplatz und Viktoriastraße“ (Nr. 1a/10 2.Ä)
- „Zwischen Postgelände, Planiger Straße, Wilhelmstraße und Europaplatz (Bahnhofsplatz)“ (Nr. 1a/15)
- „Europaplatz“ (Nr. 1a/18)
- „Zwischen Beinde und Mühlenstraße“ (Nr. 1b/3.1)
- „Zwischen Beinde, Mühlenstraße und Geisbergergasse“ (Nr. 1b/4)

Im Untersuchungsgebiet „Pariser Viertel“ liegen folgende Bebauungspläne vor:

- „Einfacher Bebauungsplan für die Innenstadt betreffend die Vergnügungsstätten“ (Nr. 2/4)
- „Nord-Süd-Trasse zwischen Landfuhrbrücke und Alzeyer Straße (Nördlicher Bereich)“ (Nr. 1V)
- „Bereich Wilhelmstraße und Bourger Platz, Krankenhaus St. Marienwörth und Geisbergergasse“ (Nr. 1b/3)
- „Zwischen Wilhelmstraße, Viktoriastraße, Schöffenstraße und Kilianstraße“ (Nr. 1b/5)



---

## **Bildungsinfrastruktur**

In Bad Kreuznach finden sich neben mehreren Grundschulen, welche teilweise auch eine Ganztagesbetreuung anbieten, Schulen aller weiterführenden Schularten sowie berufsvorbereitende oder begleitende Schulen wie z.B. Berufsfachschulen, Berufsoberfachschulen und Technikerschulen, welche an den Berufsschulen angesiedelt sind. Förderschulen gibt es ebenfalls in Bad Kreuznach.

## **Internet – und Breitbandversorgung**

Ein immer wichtiger werdender Faktor im Bereich der Daseinsvorsorge stellt die Breitbandversorgung dar. Diese gilt mittlerweile als ein wesentlicher Standortfaktor für die Ansiedlung von Privatpersonen und Unternehmen sowie die Sicherung von bestehenden Betrieben. In Bad Kreuznach ist Breitbandinternet verfügbar. Der Breitbandausbau in Rheinland-Pfalz wird permanent fortgesetzt. Neben DSL ist der Ausbau von schnelleren VDSL und Glasfaser Internet geplant. Auch Breitband Surfen über das TV-Kabel ist vielerorts verfügbar.

## **Kommunaler Haushalt und Finanzen**

Die kommunalen Finanzen einer Stadt ergeben sich aus den städtischen Einnahmen sowie der Verpflichtung der Bereitstellung von öffentlichen Einrichtungen im Rahmen ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit. Die kommunale Haushaltslage der Stadt wie auch im Landkreis Bad Kreuznach gestaltet sich ähnlich angespannt wie auch bei anderen rheinland-pfälzischen Kommunen gleicher Größenordnung.



---

## Leitlinien für die künftige Entwicklung

Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden die städtebauliche Entwicklung der Gebiete und deren Umfeld, die Behebung struktureller und funktionaler Mängel sowie die Behebung von baulichen Mängeln bestimmt. Unter Berücksichtigung der zuvor genannten übergeordneten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Sanierung, werden auf der Grundlage von Gesprächen mit offiziellen Stellen sowie eigenen Einschätzungen, folgende grundsätzliche Leitlinien für die Entwicklung des Sanierungsgebietes „Pariser Viertel“ der Stadt Bad Kreuznach aufgestellt:

- ***Wohnumfeldverbesserung durch Sanierung der vorhandenen Bausubstanz:***

Von besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist vor allem die Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Modernisierung, Instandsetzung und des städtebaulich erforderlichen Umbaus der vorhandenen Bausubstanz einschließlich der Nebengebäude. Insbesondere durch die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten innerhalb städtebaulicher Sanierungsgebiete gemäß §§ 7h, 10f, 11a und 52 Abs. 21 Satz 6 EStG soll den Einwohnern Anreize zur Sanierung ihrer Gebäude und zur Behebung von Gestaltungsmängeln geboten werden. Hierbei spielt die Energieeinsparung eine immer stärkere Rolle.

- ***Beseitigung der Leerstände:***

Langfristiger Leerstand wirkt sich negativ auf die Bausubstanz eines Gebäudes und auf die Nachbargebäude aus. Ein negativer Gebäudezustand oder leerstehende Gebäude prägen das Stadtbild negativ. Daher sollten Leerstände und Gestaltmängel durch Modernisierung oder Umnutzung mit hoher Priorität abgewendet werden. Im Sanierungsgebiet sind viele Gebäude, auch Nebengebäude, mit mittlerem und hohem Sanierungsbedarf betroffen. Die Beseitigung des Leerstandes und die Modernisierung vieler Gebäude ist ein vordringliches Ziel zur Attraktivierung und Stärkung des Stadtgebietes.

- ***Berücksichtigung der Nutzungsvielfalt:***

Der Wohnfunktion in dem Viertel in Bad Kreuznach kommt eine hohe Bedeutung zu. Es ist die Verträglichkeit verschiedener Nutzungen bei den städtebaulichen Planungen zu beachten. Im Untersuchungsgebiet sind unterschiedliche Nutzungen vorhanden (Wohnnutzung, Gewerbe, Dienstleistung, Einzelhandel). Hier ist Aufgabe der Planung Nutzungskonflikte zu erkennen und Lösungen zu erarbeiten. Ehem. Nebengebäude zählen ebenso zu den sanierungsbedürftigen Anlagen wie die Hauptgebäude. Vielfach erfordern gerade diese Nebengebäude das besondere Augenmerk der Stadtplanung. Oft prägen diese Baukörper das Stadtbild in besonderem Maße. Hier gilt es durch Sanierung und das

Ermöglichen von neuen Umnutzungen, auch Wohnnutzung, das Stadtbild zu erhalten und historische Stadtlandschaften zu einer neuen Zukunft zu verhelfen.

Die Stadtsanierung kann durch die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Rahmenbedingungen für Investitionen erheblich verbessern. Ein weiteres Augenmerk ist auf den Einsatz erneuerbarer Energie zu legen. Hier liegt die Chance gerade bei der Umnutzung von Gebäuden, diese einzusetzen.

Nach Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen ist vorab festzustellen, dass der generelle Schwerpunkt der Stadtsanierung in der Funktionsverbesserung des Stadtzentrums hinsichtlich seiner Funktion als Wohnort sowie generell in der Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes liegt.

- **Verbesserung der Verkehrsverhältnisse:**

Die Verkehrsverhältnisse im „Pariser Viertel“ sind als verbesserungswürdig zu beurteilen. Besonders die zum Teil engen Straßenverhältnissen stellen eine Problemlage für den ruhenden und den fließenden Verkehr dar. Die anliegenden Parkhäuser werden von den Bewohnern im Gebiet kaum genutzt. Es herrscht dadurch ein hoher Parkdruck im Gebiet.

- **Aufwertung des öffentlichen Raumes, Platz- und Grünanlagen, Klimaschutz:**

Verschiedene Straßenzüge und Plätze im Gebiet weisen, mit Blick auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes, Defizite auf z.B. fehlende Barrierefreiheit (hohe Bordsteine), welche durch Ausbau bzw. Neugestaltung behoben werden könnten. Ziel ist es weitere innerörtliche Flächen ausfindig zu machen, um so viel Aufenthaltsqualität wie möglich in diesem Stadtgebiet zu schaffen. Es bietet sich an, Verbesserungen vorzunehmen, die insgesamt der Stadt ein besseres Erscheinungsbild geben.

Die öffentlichen Flächen sind besonders geeignet um Klimaschutzmaßnahmen umzusetzen. Hier sollen in einem weiteren Schritt Konzepte erarbeitet werden, die die Biodiversität nachhaltig verstärken. Es sollen soweit möglich Straßen und Freiräume, Plätze so gestaltet und begrünt werden, dass eine einheitliche klimafreundliche Ausgestaltung erfolgen kann. Hier geht es nicht um große Vorhaben, vielmehr sind kleinteilige Projekte sehr erfolgreich.

- **Klimaschutzziele:**

Durch die immer stärker spürbaren Folgen des Klimawandels (wie langanhaltende Trockenphasen oder Starkregen-Ereignisse), hat der Klimaschutz eine höhere Bedeutung als je zuvor. Die öffentliche Hand bekommt eine besondere Vorbildfunktion in der Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen. Dies bezieht sich auf konsequente Umsetzung von Maßnahmen, Ausgestaltung notwendiger rechtlicher Rahmenbedingungen sowie die Aktivierung weiterer Akteurinnen und Akteure (Bevölkerung und Unternehmen). Die Strategie zur Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen fußt auf acht Handlungsbereichen:

- 
1. Nachhaltiges Flächenmanagement
  2. Nachhaltiges Bauen
  3. Energieeffizientes Bauen und Sanieren
  4. Einsatz von regenerativen Energieträgern und Kraft-Wärme-Kopplung
  5. Optimierter Gebäudebetrieb
  6. Vertragsmanagement
  7. Energiemonitoring, Energiecontrolling und Jahresenergiebericht
  8. Optimierung der Sanierungsstrategie für den Liegenschaftsbestand unter verstärkter Berücksichtigung der Energieeffizienz

Der Gebäudesektor in Deutschland verursacht etwa 35% des Endenergieverbrauches und etwa 30% der indirekten und direkten CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die Wohngebäude machen mit Abstand den größten Anteil aus. Der Größte Anteil des Energieverbrauchs in Wohngebäuden liegt dabei in der Erzeugung von Raumwärme und in der Warmwasseraufbereitung. Dank energieeffizienter Neubauten, Sanierungsmaßnahmen und dem Einsatz von neuen Heizsystemen, gingen die THG-Emissionen von 210 Mio. Tonnen (1990) auf 120 Mio. Tonnen (2018) zurück. Um die Klimaziele zu erreichen, muss im Gebäudesektor jedoch eine deutliche Senkung der THG-Emissionen erreicht werden.

## VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

### ABLAUF DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

Die vorbereitenden Untersuchungen sind Voraussetzung und damit der erste wichtige Baustein für eine Sanierungs-, Entwicklungsplanung. Die Erfassung der Daten erfolgte mit Hilfe einer Bestandsaufnahme des Stadtgebietes, durch Auswertungen von stadtspezifischen Daten der Stadt Bad Kreuznach und des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz.

Der grundsätzliche Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen lässt sich wie folgt in sechs Arbeitsschritte gliedern:

#### a) Bestandsaufnahme und –Bewertung

Die Erfassung des Bestandes gliedert sich in die Bereiche „Gebäudezustand“, „Gebäudenutzung“ und „Verkehrs- sowie Grün- und Freiraumstrukturen“. Durch diese Bestandsaufnahme sollen entsprechend § 141 BauGB hinreichende Grundlagen zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Ortskernsanierung ermittelt werden. Die anschließende Bewertung muss Aufschluss darüber geben, ob und inwieweit innerhalb des Untersuchungsgebietes städtebauliche Missstände gemäß § 136 BauGB vorliegen, die zu einer Ausweisung als Sanierungsgebiet notwendig sind.

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden für den gesamten Bereich des Voruntersuchungsgebietes folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- eine baustrukturelle Erfassung und Bewertung aller Gebäude im Sanierungsverdachtsgebiet, unter der Berücksichtigung der Leersubstanz, mindergenutzter Gebäude und der Gebäudegestalt,
- eine Erfassung der Baudenkmale im Untersuchungsgebiet,
- eine Erfassung der Nutzungen sowohl der Gebäude unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf das Stadtbild und das Freiraumgefüge,
- eine Erfassung des Umfangs, der Lage und der Nutzung der Freiflächen,
- eine Erfassung der Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs,
- Untersuchung des Tourismusangebotes und der angebotenen Aktivitäten für die Bevölkerung.

Die gewonnenen Erkenntnisse wurden aus der gebäudebezogenen und flächenbezogenen Bestandsaufnahme zusätzlich in entsprechenden Plänen dokumentiert.

#### b) Beteiligung der Sanierungsbetroffenen

Parallel zur Auswertung der vor Ort erhobenen Grundlagen und weiteren fachlichen Untersuchungen und Planungen wird auf Grundlage des § 137 BauGB die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Bevölkerung zur Sanierung ermittelt. Zur Dokumentation und Feststellung von gebäudebezogenen Kriterien (Nutzung, Sanierungsbedarf, Gebäudealter etc.) wurde ein standardisierter Fragebogen erstellt und für jedes Gebäude ein Datenblatt mit Fotodokumentation angelegt. Die Beurteilung des Sanierungsbedarfs beschränkte sich dabei ausschließlich auf das Äußere des Gebäudes. Die

Betroffenen wurden dabei zum einen nach dem Zustand ihres/ ihrer Gebäude(s) und zum anderen nach ihrer Einschätzung der Probleme im Stadtbereich befragt. Die Grundstückseigentümer hatten vier Wochen Zeit den Fragebogen auszufüllen und bei der Verbandsgemeindeverwaltung wieder abzugeben. Weiterhin wurden die Grundstückseigentümer im Rahmen von Bürgerveranstaltungen einbezogen. Hierzu fand eine Informationsveranstaltung statt.

- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Gemäß § 139 BauGB i. V. m. § 4 BauGB werden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Planung beteiligt.

- **Sanierungsrahmenplanung**

Der Rahmenplan visualisiert den angestrebten Zielzustand und dient somit als Orientierungsrahmen. Er enthält in integrativer Weise Aussagen über Baustruktur, Nutzungen, Freiraumgestaltung, sowie die Organisation des öffentlichen und privaten Verkehrs. Der Rahmenplan ist kein starres Instrumentarium und muss daher sich ändernden Rahmenbedingungen bzw. Gegebenheiten angepasst werden.

- **Maßnahmenbeschreibung und Kostenübersicht (§ 149 BauGB)**

Abschließend werden die wichtigsten Einzelmaßnahmen zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände beschrieben und eine überschlägige Kostenschätzung vorgenommen.

- **Festlegung des Sanierungsgebietes**

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird das Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, gemäß § 142 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet beschlossen. In den nächsten Arbeitsschritten werden die Ergebnisse der Bestandserfassung und der Öffentlichkeitsbeteiligung dargestellt und analytisch bewertet.

---

## ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDSANALYSE

### Kultur- und Naturdenkmäler im Untersuchungsgebiet

**Innerhalb** des Untersuchungsgebietes befinden sich folgende unter Schutz stehende Denkmäler (Quelle: Denkmalliste . Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (rlp.de)):

- Eichstraße 6 zweieinhalbgeschossiges Wohnhaus; Backsteinbau, Neurenaissance-motive, 1893/94, Arch. August Henke
- Mühlenstraße 78 ehem. Möbelfabrik und Tischlerei der Gebr. Holz, großvolumiger dreigeschossiger Backsteinbau mit Walmdach, um 1880
- Mühlenstraße 84 anspruchsvoller Backsteinbau, Neurenaissance, 1891/92, Arch. Philipp Hassinger
- Viktoriastraße 3 zweieinhalbgeschossiges gründerzeitliches Eckwohnhaus, 1883, Arch. R. Wagener
- Viktoriastraße 4 Wohnhaus; sandsteingliederter Putzbau, um 1870, kunstschmiedeeiserner Balkon um 1906; straßenbildprägend
- Viktoriastraße 7 gründerzeitliches Zeilenwohnhaus; zweieinhalbgeschossiger sandsteingliederter Klinkerbau, 1879, Arch. R. Wagener
- Viktoriastraße 9 gründerzeitliches Eckwohn- und Geschäftshaus, neoklassizistische Motive, 1877, Arch. Johann Au
- Viktoriastraße 11/13/15 herrschaftliche palaisartige Dreihäusergruppe mit dreigeschossigem Mittelbau, Walmdächer, 1878/79, Arch. C. Conradi; straßenbildprägend
- Viktoriastraße 18 gründerzeitliches Wohnhaus; Walmdachbau mit Kniestock, Neurenaissance, 1882, Arch. Josef Pfeiffer; straßenbildprägend
- Viktoriastraße 19 gründerzeitliches Zeilenwohnhaus, dreigeschossiger Klinkerbau, 1882, Arch. August Henke
- Viktoriastraße 22 gründerzeitliches Zeilenwohnhaus, zweieinhalbgeschossiger Klinkerbau, 1888, Arch. August Henke
- Viktoriastraße 24 zweieinhalbgeschossiges Wohnhaus; sandsteingliederter Klinkerbau, Neurenaissance, 1894, Arch. Christian Zier
- Viktoriastraße 26 Wohnhaus, klassizistisch gegliederter Klinkerbau, wohl kurz vor 1876

Außerhalb des Untersuchungsgebietes sind in der Stadt Bad Kreuznach zahlreiche weitere unter Schutz stehende Denkmäler verortet. Die Denkmäler sind im Verzeichnis der Kulturdenkmäler Rheinland-Pfalz verzeichnet.

## Gebäudezustand

Im Rahmen der Erhebung des baulichen Zustandes der Gebäude wurde folgende Klassifizierung vorgenommen:

1. Gebäude ohne Sanierungsbedarf und Neubauten;  
*Kein Handlungsbedarf, keine Modernisierung.*
2. Gebäude, die nur einen geringen Sanierungsbedarf aufweisen;  
*Gebäude, die nur im inneren als auch im äußeren Erscheinungsbild geringen Modernisierungsbedarf aufweisen. Gleichwohl kann dieser geringe Aufwand insbesondere im äußeren Fassadenbild eine Störung des Straßenbildes bedeuten. Eine Behebung liegt im Gesamtinteresse der Stadtsanierung. Insoweit muss im Einzelfall abgewogen werden, ob die offensichtlich geringe Modernisierungsaufwendung nicht doch zu einer anerkennungswürdigen Behebung der Missstände führt.*
3. Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf zur Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit;  
*Im Gegensatz zu Gebäuden mit geringem Erneuerungsbedarf sind die Mängel nicht nur oberflächlich, sondern beziehen sich auch auf die Substanz. Kriterien sind beispielsweise: abbröckelnder Putz an der Fassade, schlecht isolierte, einfach verglaste Fensterscheiben samt Rahmen, zerstörte Gewände von Fenstern und Türen, oder auch veraltete Dacheindeckungen und durchhängende Dächer. Dies bindet auch die Ausrichtung der inneren Erschließung und den Zustand der Sanitäranlagen (Bad, WC etc.) ein.*
4. Gebäude mit hohem Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf zur Erhaltung der Substanz;  
*Treten zuvor genannte Kriterien in gebündelter Form auf, wurde dem Gebäude diese Kategorie zugewiesen. Ebenfalls zu dieser Kategorie gehören Gebäude, die überwiegend leer stehen und eine schlechte Bausubstanz aufweisen und bei denen ein Abriss unter Umständen in Betracht zu ziehen ist.*

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine inhomogene und teilweise ungeordnete Bebauung aus. Ausgehend von gewachsenen Strukturen hat sich die Bebauung in zentralen Bereichen des Plangebietes „verselbstständigt“. Entlang der Durchgangsstraßen sind teilweise einheitliche Bauweisen zu finden. In den Nebenstraßen, vor allem aber in den Hinterhöfen, gibt es ungeordnete Bebauungen aus Schuppen, Wohnhäusern, Anbauten und sonstigen Unterständen. Vor allem dort, wo man in diese Hinterhöfe hineinschauen kann, stören diese Bauten den Gesamteindruck des Untersuchungsgebietes erheblich. Die Bausubstanz und die Fassaden sind im Pariser Viertel insgesamt in einem schlechten Zustand. Die Gebäude verfügen über gravierenden Mängeln im Fassaden-, Dach- und insbesondere im Fensterbereich.

Der Sanierungsbedarf stellt sich im Untersuchungsgebiet „Pariser Viertel“ folgendermaßen dar:

<b>Gebäudezustand</b>		
	Anzahl	Anteil in %
Hoher Sanierungsbedarf	62	47,69%
Mittlerer Sanierungsbedarf	47	36,15%
Geringer Sanierungsbedarf	19	14,62%
Kein Sanierungsbedarf	3	2,31%
<b>Gesamt</b>	<b>130</b>	<b>100,0%</b>

(Quelle: Bestandserhebung, eigene Berechnung und Darstellung)

Anzumerken ist, dass zur Beurteilung des Gebäudezustandes lediglich eine Inaugenscheinnahme von außen zugrunde gelegt wurde. Sanierungstatbestände, die sich aus der technischen Gebäudeausstattung ergeben (z.B. Erneuerung der Heizungsanlage oder der Sanitäreinrichtungen, innere Erschließung), wurden hier zunächst noch nicht berücksichtigt. Die vorhandenen Nebengebäude wurden in Bezug auf ihren Zustand den jeweiligen Hauptgebäuden zugeordnet, wenn diese vom Straßenraum nicht einsehbar oder zugänglich sind. Es wurden nur die Hauptgebäude gezählt, die Nebengebäude jedoch soweit als möglich mit einbezogen. Die Nebengebäude sind in der Zählung der Hauptgebäude enthalten, da sie für die künftige Nutzung und Entwicklung eine wichtige städtebauliche Funktion haben. Zum einen aus Sicht der Stadtgestaltung und zum anderen mit Blick auf die Erreichung der Klimaschutzziele. Die Umwandlung der Nebengebäude zu Wohnraum spart Ressourcen (Landverbrauch). Außerdem schafft es die Möglichkeit beispielsweise Solaranlagen auf diesen Gebäuden zu errichten, die zum Teil nicht direkt einsehbar sind und aus stadtgestalterischen Gründen zulässig sein können.

Ca. 84 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen einen mittleren oder hohen Sanierungsbedarf auf, welches ein Indiz für hohe, erforderliche Aufwendungen und Missstände an und in den Gebäuden ist.

## **Gebäudenutzung**

Hinsichtlich der Nutzung von Gebäuden wurden innerhalb der Bestandsaufnahme erfasst:

- reine Wohnnutzung,
- Dienstleistung,
- Gewerbe,
- Einzelhandel,
- Gastronomie,
- Öffentliche Gebäude,
- Leerstand.



Die Situation im untersuchten Gebiet stellt sich im Hinblick auf die Nutzungsverteilung wie folgt dar:

<b>Gebäudenutzung</b>		
	Anzahl	Anteil in %
Wohnen	98	75,38
Dienstleistung	8	6,15
Gewerbe	1	0,77
Einzelhandel	2	1,54
Gastronomie	8	6,15
Öffentlichkeit	6	4,62
Leerstand	7	5,38
<b>Gesamt</b>	<b>130</b>	<b>100,00</b>

(Quelle: Bestandserhebung, eigene Berechnung und Darstellung)

Die Wohnfunktion stellt mit über 75 % im Untersuchungsgebiet die dominierende Nutzungsart dar. Im Untersuchungsgebiet gibt es große Dienstleistungsunternehmen wie die Stadtwerke Bad Kreuznach, ein öffentliches Gebäude der Stadtverwaltung Bad Kreuznach oder Vereinen sowie einiges an Gastronomie.

## Freiraum

Die Kartierung erfolgte nachfolgenden Untersuchungskriterien:

- versiegelte Flächen, z.B. Straßen, Gebäude, Hofflächen und Zufahrten,
- private Grünflächen, z.B. Grünflächen vor Gebäuden, Hausgärten,
- öffentlicher Freiraum, z.B. Parkanlagen, Rastmöglichkeiten,
- Verkehrsflächen,
- gestaltprägender Baumbestand,
- Herstellung von Klimaschutzmaßnahmen in den Freianlagen/Biodiversität.

Ziel der Sanierung soll sein, dass Freiräume eine Verknüpfung erfahren und zusätzliche Räume in und außerhalb der Stadt zu lokalisieren sind, die eine bestmögliche Biodiversität schaffen. In dem Untersuchungsgebiet „Pariser Viertel“ gibt es wenige öffentliche Grün- und Freiflächen sowie private Grünflächen. Es handelt sich um eine Blockrandbebauung mit meist

nur einem kleinen Innenhof, der als Stellplatz genutzt wird. Nur wenige Gebäude in der Mühlenstraße verfügen über einen Vorgarten. Die öffentlichen Freiflächen werden als Parkplätze genutzt. Diese sind versiegelt und nur wenig begrünt. Diese gilt es in Teilen zu entsiegeln und mehr zu begrünen. Die Schaffung von Räumen, die die Biodiversität herstellen, ist ein wichtiger Ansatz.

## **Verkehrssituation und Klimaschutz**

Die Bewertung erfolgte nach den folgenden Kriterien:

- Flächen für den fließenden Verkehr,
- Verkehrsführung,
- Fußgängerverbindungen,
- öffentliche Parkflächen,
- Biodiversität.

Die Verkehrssituation im Untersuchungsgebiet „Pariser Viertel“ ist verbesserungswürdig. Der ruhende Verkehr weist Städtebauliche Missstände in Funktion und Substanz auf. Die Nebenstraßen weisen einen schlechten baulichen Zustand auf. Zudem kommt es durch straßenbegleitendes Parken zu gefährlichen Engstellen. Zudem ist die Verkehrssicherheit anderer Verkehrsteilnehmer dadurch gefährdet. Die Gehwege sind oft schmal und durch die vorherrschende Parksituation sind Kreuzungen schlecht einsehbar. Ein weiteres Risiko stellen die Geschwindigkeitsüberschreitungen der Verkehrsteilnehmer dar. Die Fußwegeverbindungen sollen ausgebaut und verkehrssicherer gestaltet werden. Die Straßen sowie die Freiflächen im „Pariser Viertel“ sollen soweit möglich durchgrünt werden. Eine weitere Klimaschutzmaßnahme stellt die Flächenentsiegelung der öffentlichen Freiflächen dar.

**Wichtig ist die Herstellung von qualitativ nachhaltigen Begrünungsmaßnahmen, sie dienen der Attraktivierung und Verbesserung des innerörtlichen Kleinklimas und erhöhen die Biodiversität.**

## **Demographische Entwicklung**

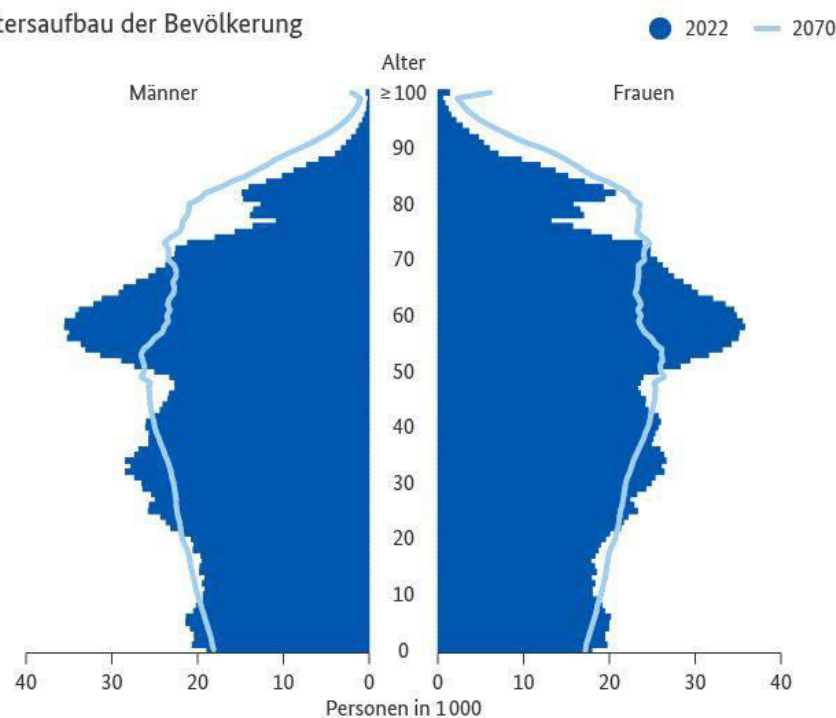
Die „Alterung“ der Gesellschaft ist in ganz Deutschland ein Problem. Die Auswirkungen werden jedoch besonders deutlich in den ländlichen Regionen zu spüren sein. Die Altersstruktur in Rheinland-Pfalz hat sich in der Vergangenheit stark gewandelt. Während 1970 nahezu jeder dritte Einwohner jünger als 20 Jahre war, ist es heute nicht einmal jeder Fünfte. Demgegenüber ist der Anteil der 65-Jährigen in Rheinland-Pfalz im gleichen Zeitraum von 13 auf 23 Prozent gestiegen.

Der demographische Wandel verändert die Gesellschaft. Insbesondere periphere, strukturschwache Mittel- und Kleinstädte und ländliche Räumen sind trotz kurzfristiger Schwankungen langfristig durch einen Rückgang und Alterung der Bevölkerung gekennzeichnet. Es bestehen erhebliche städtebauliche und siedlungsstrukturelle Herausforderungen und regionale

Disparitäten nehmen zu. Hinzu kommen technologische Veränderungen, mit einem großen Einfluss auf Wirtschaftsprozesse, Arbeitsstrukturen sowie Energieerzeugung. Viele Kommunen und ganze Regionen stehen vor der Herausforderung, auch im demographischen Wandel für jüngere und ältere Menschen, für Familien und Unternehmen, für Ortsansässige wie für Neubürger attraktiv zu bleiben und die Daseinsvorsorge zu sichern. Der demographische Wandel stellt die Städte und Gemeinden bei der künftigen Organisation und Steuerung der Siedlungsentwicklung vor große Herausforderungen. Planung und Stadtentwicklung und ihre Instrumentarien sind üblicherweise auf Wachstum ausgerichtet. Idealerweise kann Planung unter Wachstumsaspekten die vorhandene Nachfrage über die Ausweisung oder Erweiterung von Siedlungsgebieten lenken. Im umgekehrten Fall entsteht in der Regel ein disperses Muster der Entdichtung von der die unattraktivsten Lagen der Gemeinde am stärksten betroffen sind. Die zentrale Zielsetzung zur Beibehaltung und Sicherung einer kompakten Siedlungsstruktur und der Verhinderung einer ausgedünnten zerstreuten Entwicklung ist der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Erreicht wird diese Zielsetzung über Nach- und Folgenutzungen von Gebäuden und Flächen in zentralen Siedlungsbereichen oder durch Nachverdichtung sowie Mobilisierung von Nutzungspotentialen in den Innenbereichen von Ortskernen. Allerdings sind Nachnutzungen und Nachverdichtung in den bestehenden Siedlungskernen keine Selbstläufer. Hier gilt es Vorsorge zu treffen und Voraussetzungen auf Planungsebene zu schaffen, dass die Gemeinde die rechtlichen Möglichkeiten des Baugesetzbuches anwenden kann und finanzielle Anreize für die Investitionen in dem Bestand schafft. Hiermit sollen die Rahmenbedingungen für die Modernisierung und Instandsetzung als auch Vermarktung von sanierungsbedürftigen Gebäuden verbessert werden.

## Altersstruktur in Rheinland-Pfalz

Altersaufbau der Bevölkerung



2070: 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 2 (moderate Entwicklung)  
Datenquelle: Statistisches Bundesamt  
Darstellung: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2023); Bildlizenz: CC BY-ND 4.0

## SANIERUNGSBETEILIGUNG

Im Rahmen der Erarbeitung des Abschlussberichts und der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffenen i.S.d. § 136 BauGB i.V.m. § 3 BauGB frühzeitig beteiligt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Bewohner zu einer Bürgerveranstaltung eingeladen. Zusätzlich zu der Informationsveranstaltung wurden Fragebogen entwickelt, die den Mietern und Pächtern im Untersuchungsgebiet gesondert zugestellt wurden.

### Bürgerbeteiligung (Fragebogenaktion)

Nach § 137 BauGB („Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen“) soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Die folgende Tabelle zeigt die Rücklaufquote der Fragebogenaktion im Untersuchungsgebiet.

Fragebögen	Bad Kreuznach	
	absolut	in %
<b>insgesamt verteilt</b>	<b>300</b>	<b>100,00 %</b>
nicht abgegeben	286	95 %
insgesamt abgegeben	14	5 %
nicht auswertbar	0	0 %
auswertbar	<b>14</b>	<b>5 %</b>

Im Wesentlichen wurden die Beteiligten Bürger und Bürgerinnen um folgende Angaben gebeten:

- Angaben zu Grundstück und Gebäude:
  - Gebäudealter
  - Geschossigkeit
  - Leerstand
  - Altersstruktur der Bewohner
  - Art der Nutzung
  - Nutzung der Freiflächen
  - Wohnqualität bezogen auf das Grundstück
  - Geplante Renovierungs- bzw. Umbaumaßnahmen
  - Nutzung von erneuerbaren Energien
  
- Beurteilung des Wohnumfeldes in der Gemeinde
  - Anzahl von öffentlichen Parkmöglichkeiten
  - Verkehrslärm
  - Sicherheit im Straßenverkehr
  - Fußwegeverbindungen

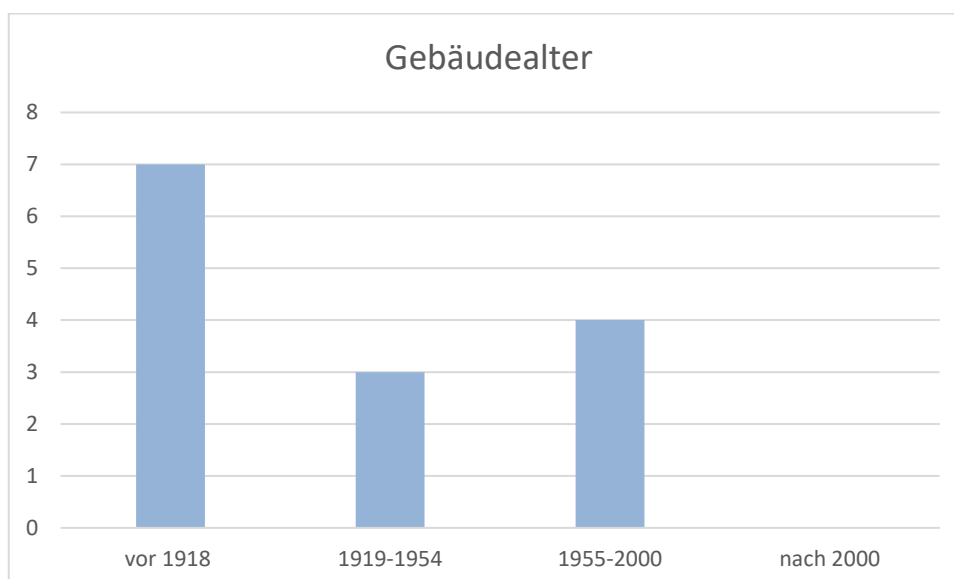
- Radwegeverbindungen
  - Erreichbarkeit von Bushalte- bzw. Bahnhaltstellen
  - Freiraum und Infrastruktur
  - Öffentliche Plätze
  - Kinderspielplätze
  - Öffentliche Grünflächen
  - Kulturelle Angebote
  - Freizeitangebote
- Mitwirkung/ Einschätzung der Ortskernsanierung
- Sanierung der Wohnumgebung
  - Maßnahmen am eigenen Gebäude
  - Teilnahme an der Ortskernsanierung
  - Kontaktaufnahme

#### Auswertung:

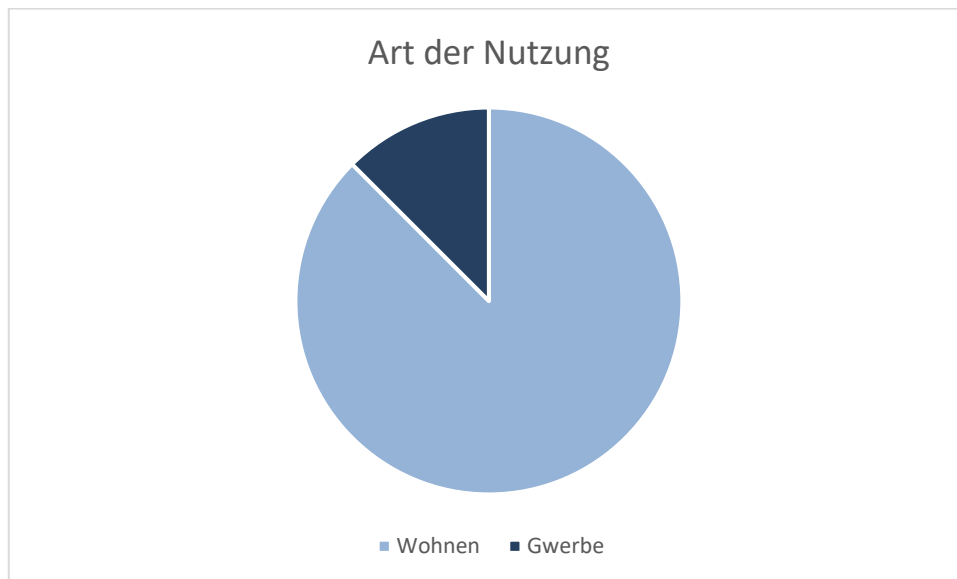
Die Rücklaufquote der Fragebogenaktion im Untersuchungsgebiet beträgt ca. 4 %. Durch die Auswertung der Fragebogen kann ermittelt werden, ob sich eine Tendenz abzeichnet, die die planerische Einschätzung verfeinert und festigt. Die meisten Fragen dieser Bürgerbeteiligung dienen der internen Auswertung und Unterstützung der Planung. Im Folgenden werden einige Ergebnisse der Fragebogenauswertung vorgestellt.

#### Angaben zu Gebäude und Grundstück:

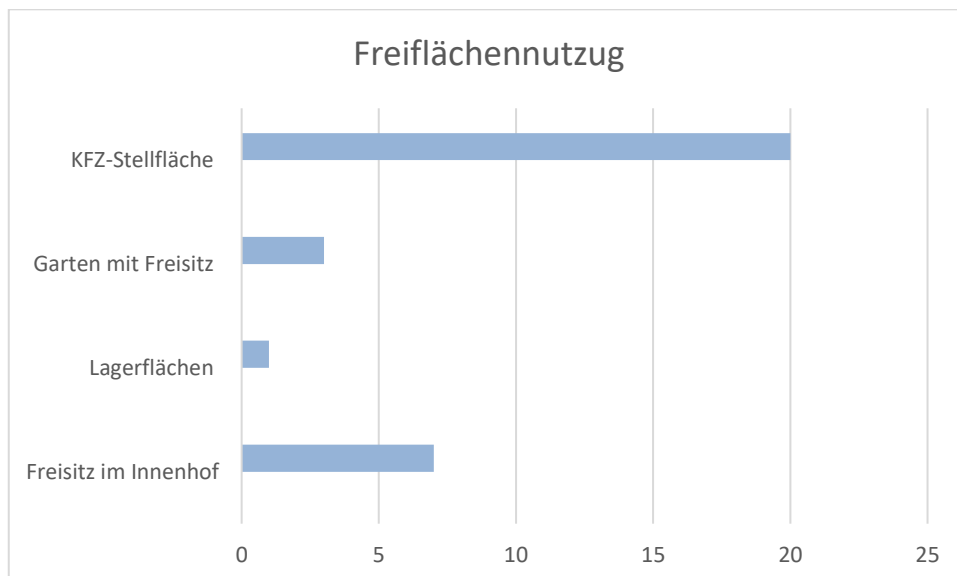
Die Gebäude im „Pariser Viertel“ sind nach Angabe der befragten vor dem Jahr 2000 erbaut worden. Viele der Gebäude wurden vor dem Jahr 1918 oder zwischen 1919 und 1954 gebaut. D.h. die Bausubstanz des „Pariser Viertels“ ist sehr alt und muss ständig instandgehalten und saniert werden.



Die Gebäude im Untersuchungsgebiet werden hauptsächlich zum Wohnen genutzt. Größere Gebäude besitzen im Erdgeschoss Raum für Gewerbe und in den oberen Geschossen Wohnungen.



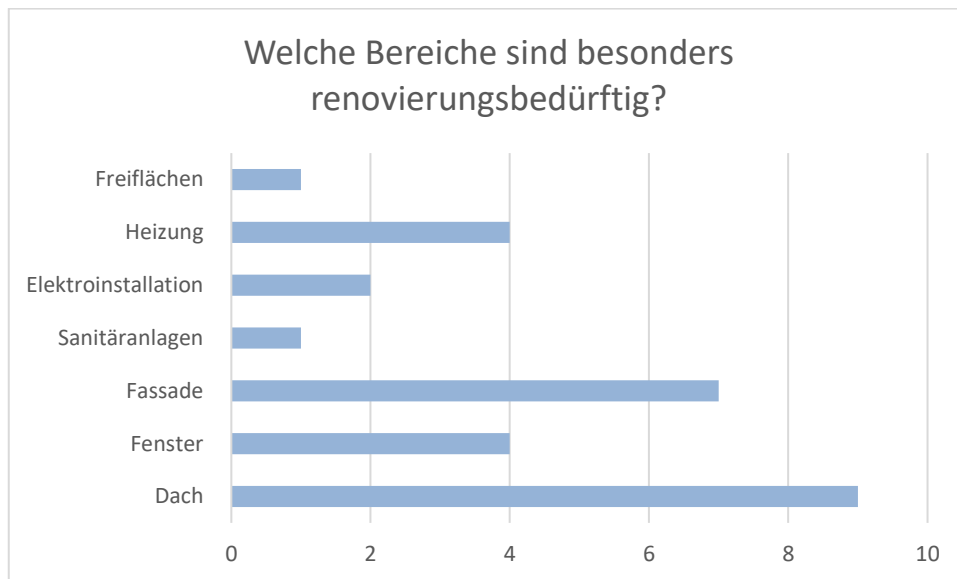
Die privaten Freiflächen im Untersuchungsgebiet werden in der Hauptsache als KFZ-Stellplätze genutzt. Wenige Anwohner verfügen über private Grünflächen und Gärten. Meist ist lediglich ein Innenhof vorhanden, der als Freisitz genutzt wird.



Wohnqualität bezogen auf das Grundstück:

Das Vorhandensein von Freiflächen wurde von der Mehrheit der befragten Personen als ausreichend bezeichnet. Das Vorhandensein von Parkflächen sind jedoch nicht mit ausreichend bewertet worden. Die Belichtungs- und Besonnungssituation wurde von 5 der 12 Eigentümer als nicht ausreichend bewertet. Jedoch ist ein Großteil der Befragten mit der aktuellen Wohnsituation zufrieden.

Die Mehrzahl der Eigentümer gab an, dass ihr Gebäude renovierungsbedürftig ist. Die Bereiche Dach, Fassade und Heizung sind am renovierungsbedürftigsten. Energetische Sanierungen sind nur von wenigen befragten Personen geplant.



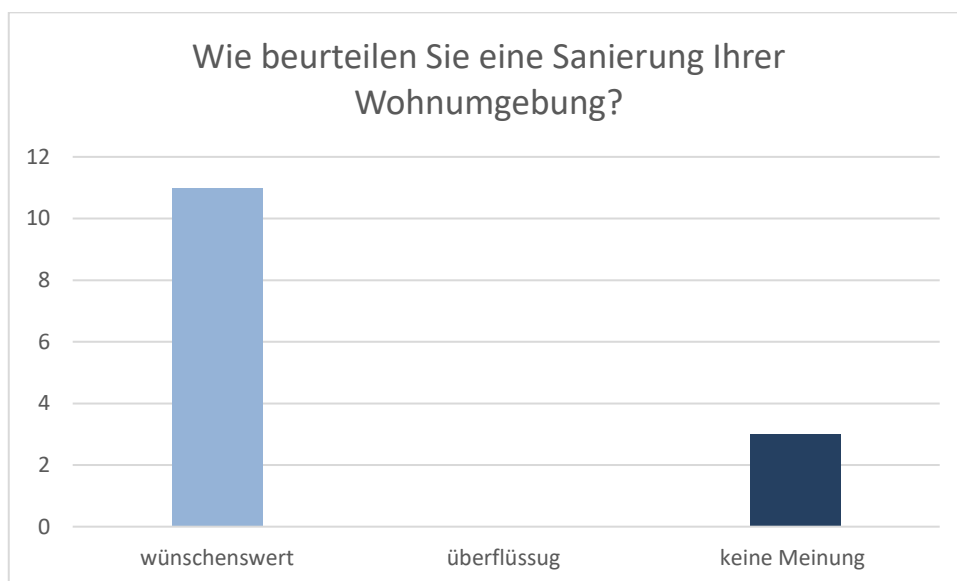
#### Beurteilung des Wohnumfelds der Gemeinde:

Die Verkehrssituation im Untersuchungsgebiet wird als sehr schlecht bewertet. Die Anzahl der öffentlichen Parkmöglichkeiten, die Verkehrslärsituation und die Sicherheit im Straßenverkehr wurde von den Befragten als schlecht bewertet. Anmerkungen gab es einige in Bezug auf die Verkehrslärsituation sowie das Falschparken im Gebiet. Der hohe Verkehrslärm auf der Viktoriastraße sowie die Missachtung der 20er Zone in der Mühlenstraße wurden mehrfach notiert. Fuß- und Radwegeverbindungen und die Erreichbarkeit von Bushalte- bzw. Bahnhaltestellen wurden hingegen sehr positiv bewertet.

Öffentliche Plätze, erreichbare Grünflächen und die Qualität dieser, kulturelle Angebote sowie Freizeitangebote wurden von den befragten Eigentümern negativ bewertet. Dennoch wohnt die Gesamtheit der Befragten gerne im Stadtkern.

#### Mitwirkung bei der Ortskernsanierung:

Die Befragten Bürgerinnen und Bürger beurteilen die Sanierung Ihrer Wohnumgebung als wünschenswert. Einige der Befragten gaben an, Maßnahmen während der Stadtsanierung an ihrem Gebäude durchzuführen. Auch sind manche bereit, aktiv an der Stadtsanierung teilzunehmen. Zudem gab es einzelne Interessenten, die bereit wären, im Zuge der Stadtsanierung Grundstücke oder Grundstücksteile zu verkaufen.



#### Fazit:

Mit Hilfe der Auswertung der Fragebogen können Maßnahmen für die Stadtsanierung abgeleitet werden:

- Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden
- Wohnumfeld verbessern
- Parkplatzsituation verbessern
- Aufwertung der Grün- und Freiflächen
- Verbesserung des Klimaschutzes mit Hilfe von Bodenentsiegelung und Durchgrünung.





## Sanierungsgebiet „Pariser Viertel“



Auftaktveranstaltung der Bürgerbeteiligung  
Donnerstag, 02.11.2023

**Bearbeiter:**  
Hubert L. Deubert  
Julia Clemenz

---

## AUSGANGSSITUATION UND ZIELSETZUNG

Nach § 141 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat sich eine Stadt vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes hinreichende Grundlagen zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Sanierung zu verschaffen. Dies geschieht in der Regel durch die so genannten vorbereitenden Untersuchungen. In diesem Verfahrensschritt werden die sozialen, demographischen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge untersucht sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im sachlichen und zeitlichen Gesamtzusammenhang ermittelt.

Die vorbereitenden Untersuchungen sind Voraussetzung und damit der erste wichtige Baustein für ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Ihr grundsätzlicher Ablauf lässt sich wie folgt in sechs Arbeitsschritte gliedern.

- 1) Bestandsaufnahme- und -bewertung
- 2) Beteiligung der Sanierungsbetroffenen (Bürgerbeteiligung)**
- 3) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- 4) Sanierungsrahmenplanung
- 5) Maßnahmenkatalog und Kostenübersicht (§149 BauGB)
- 6) Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Der hier vorliegende Bericht fasst die Aussagen und Ergebnisse der **Auftaktveranstaltung der Bürgerbeteiligung** der Stadt Bad Kreuznach zusammen. Zu dieser Veranstaltung kamen ca. 7 interessierte Bürgerinnen und Bürger.

Die Auftaktveranstaltung fand am Donnerstag, den 02. November 2023 um 18.00 Uhr in dem Stadtratssitzungssaal statt.

In Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt wurden die Schwächen und Stärken sowie die Wünsche für das Gebiet herausgearbeitet.

Die Stärken und Schwächen werden vom Büro Deubert herausgearbeitet und zu Oberthemen zusammengefasst. Diese Oberthemen werden öffentliche Maßnahmen herausbilden, die im ISEK verankert werden.

## **ABLAUF DER AUFTAKTVERANSTALTUNG**

- 18:00 Uhr Begrüßung durch Frau Talke Herrmann
- 18:10 Uhr Ausführungen zum Sanierungsgebiet „Pariser Viertel“
- 18:30 Uhr Erläuterung der steuerlichen Aspekte von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch Herrn Deubert (Planungsbüro Deubert & Partner, Quirnheim)
- 19:00 Uhr Aktive Beteiligung der anwesenden Bürgerinnen und Bürgern mit Hinblick auf folgende Fragestellungen
- 1) „Was ist negativ im Pariser Viertel?“ (rote Zettel)
  - 2) „Was ist gut im Pariser Viertel?“ (grüne Zettel)
  - 3) „Was wünschen Sie sich für das Gebiet?“ (blaue Zettel)
- 19:10 Uhr Erläuterung des weiteren Vorgehens
- 19:15 Uhr Ende der Veranstaltung

---

## INFORMATIONEN ZUM SANIERUNGSGEBIET „PARISER VIERTEL“

Ziel eines **förmlich festgelegten Sanierungsgebiets** ist die Aufwertung des Gebäudebestandes von öffentlichen und privaten Gebäuden, die Aufwertung von Grün- und Freiflächen, Erneuerung und Anpassung der Infrastruktur sowie die Umsetzung von Mobilitätskonzepten. Immer bedeutender werden außerdem Maßnahmen für den Klimaschutz und zur Klimaanpassung.

Die Voraussetzung für ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ist zum einen das Vorhandensein von **städtebaulichen Missständen** nach § 136 BauGB in einem zu bestimmenden Gebiet der Stadt. Die Missstände werden dabei unterschieden in Funktionsschwächen und Substanzschwächen. Des Weiteren müssen **vorbereitende Untersuchungen** nach §141 BauGB durchgeführt werden. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme/-analyse und der Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern werden dann in einem **ISEK** (= integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) festgehalten. Ebenso erhält dieses Konzept Maßnahmen, welche innerhalb der nächsten 15 Jahre durchgeführt werden sollen.

Man unterscheidet in zwei Sanierungsverfahren: das klassische und das vereinfachte Verfahren. In Bad Kreuznach wird wohl das **vereinfachte Verfahren** angewendet. Dies bedeutet, dass am Ende der Laufzeit keine Ausgleichsbeträge fällig werden. Wenn es zu einer Änderung oder Herstellung von Erschließungsanlagen kommt, fallen jedoch die Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) an.

Das **ISEK** bildet das Grundgerüst der Entwicklung der Stadt im Sanierungsgebiet. Darin werden die Bestandsaufnahme sowie die Analysen des Untersuchungsgebietes enthalten sein. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen fließen ebenfalls in den Bericht. Das ISEK hält im Ergebnis die Maßnahmen und Kosten fest, welche mit dem Sanierungsgebiet umgesetzt werden sollen.

## VORTEILE PRIVATER MODERNISIERUNGSMABNAHMEN

Eigentümer von Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten können bei privaten Modernisierungs- und Instandsetzungen profitieren:

- **Erhöhte steuerliche Abschreibung** nach § 7h, 7i EStG durch eine Bescheinigung

Um von den Vorteilen zu profitieren ist der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zwischen der Stadt und dem Eigentümer notwendig. Unterstützt werden durchgreifende Modernisierungen, Restmodernisierungen und auch Maßnahmen im Außenbereich der Gebäude, z.B. der Fassadenanstrich.

## ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DER AKTIVEN BETEILIGUNG

Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger wurden gebeten, auf verschieden farbigen Zetteln zu notieren, was Ihnen im Pariser Viertel der Stadt Bad Kreuznach gefällt und nicht gefällt. Weiterhin konnten Wünsche und Ideen notiert werden.

### Wünsche / Anregungen

- Mehr Transparenz seitens der Stadt und politischer Vertreter
- Einbindung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger in Entscheidungen
- Mehr Grün und weniger Schutz auf den Straßen und Wegen
- Weitere Veranstaltungen in Form von Planungen, so wie die heutige
- Verkehrsüberwachung in der Mühlenstraße
- Parkverbot
- Geschwindigkeitsregelung (20er Zone)
- Verkehrsüberwachung verstärkt durchführen, insbesondere in der Mühlenstraße
- Bäume in den Seitenstraßen, gerne auf Kosten von Parkplätzen
- Stromleitungsnetz kräftigen
- Auf dem Gelände des alten Hallenbads Grünflächen anlegen
- Müllschilder aufstellen im Pariser Viertel
- Parken in der Mühlenstraße - widerrechtliches Parken insbesondere auf dem Blindenstreifen
- Was ist mit der Hallenbadbebauung, Angst vor hoher Bebauung und Verschattung
- Ist eine Gestaltungs- und Erhaltungssatzung vorgesehen?
- Abschlussveranstaltung gewünscht

### Negatives

- Parksituation
- Verkehrslärm, Raser und Schmutz
- Verwahrlosung der Straßen und Plätze
- Altkleidercontainer meist überfüllt
- Teilweise Überfremdung durch kulturelle Unterschiede und Sprachbarrieren, keine Kommunikation
- Zu viele Leerstände unterschiedlicher Gebäude
- Zu viele Mieter, wenige Eigentümer die sich um den Erhalt ihres Eigentums kümmern
- Straßenbelag in den Mühlenstraße
- Lärmbelästigung durch Hupen
- Verbotenes links abbiegen von Viktoriastraße in Mühlenstraße
- Verbotenes Parken in den Mühlenstraße
- Keine Beachtung der 20er Zone in der Mühlenstraße durch die Verkehrsteilnehmer
- Fehlende Bepflanzung in der Mühlenstraße zwischen Viktoriastraße und Eingang St. Marienwörth
- Schwaches Stromnetz

- Ruhender und fließender Verkehr
- Parkplatz Kilianstraße problematisch
- Es steht immer ein BMW mit Zettel der Stadt (er dürfte da parken) gegenüber der Einfahrt Parkhaus Mühlenstraße
- Wie ist das mit der Wärmedämmung außen, wenn die Straße oder der Gehweg sehr schmal ist?
- Gewobau sollte die Vorgärten in der Bleichstraße endlich mal unterhalten

#### Positives

- Mittlerweile vermehrte Überwachung des ruhenden Verkehrs durch das Ordnungsamt
- Straßenreinigung seitens der Stadt erfolgt regelmäßig
- Kurze Wege zur Innenstadt und Dienstleistern, ebenso medizinische Einrichtungen
- Bürgerversammlung und Beteiligung
- Verbreiterung des Geh- und Fahrradweges im Bereich der Rettungswache
- Blau/Weiße Aufmalung
- Straßenzustand Mühlenstraße zwischen Viktoriastraße und Eingang St. Marienwörth und Viktoriastraße
- Ruhiger Verkehr in den Seitenstraßen
- Nachbarschaft

#### **WEITERES VORGEHEN**

Am Ende des Beteiligungsprozesses wird es eine Abschlussveranstaltung geben, in welcher die Ergebnisse der Beteiligung und des ISEK's präsentiert werden.

#### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung wurden entsprechend § 139 BauGB i.V.m. § 4 BauGB die Träger öffentlicher Belange über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen informiert und um Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die nachfolgend aufgeführten Behörden, Ämter und Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und aufgefordert, ihre Stellungnahme an die Stadtverwaltung Bad Kreuznach zu senden:

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussesempfehlung/ Abwägung
1	<b>Kreisverwaltung Bad Kreuznach</b> <b>Amt Bauen und Umwelt</b> Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach	-	-	-
2	<b>Kreisverwaltung Bad Kreuznach</b> <b>Untere Landesplanungsbehörde</b> Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach	-	-	-
3	<b>Kreisverwaltung Bad Kreuznach</b> <b>Untere Naturschutzbehörde</b> Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach	-	-	-
4	<b>Kreisverwaltung Bad Kreuznach</b> <b>Untere Wasserbehörde</b>	-	-	-

	<b>Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme vom</b>	<b>Kommentierung</b>	<b>Beschlussesempfehlung/ Abwägung</b>
	Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach			
<b>5</b>	<b>Kreisverwaltung Bad Kreuznach</b> <b>Untere Denkmalschutzbehörde</b> Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach	-	-	-
<b>6</b>	<b>Kreisverwaltung Bad Kreuznach</b> <b>Büro des Landrates Brand und Katastrophenschutz</b> Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach	-	-	-
<b>7</b>	<b>Kreisverwaltung Bad Kreuznach</b> <b>Veterinärwesen</b> Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach	-	-	-



	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
8	<p><b>Kreisverwaltung Bad Kreuznach</b></p> <p><b>Abfallwirtschaftsbetrieb</b> Salinenstraße 47 55543 Bad Kreuznach</p>	-	-	-
9	<p><b>Kreisverwaltung Bad Kreuznach</b></p> <p><b>Gesundheitsamt</b> Ringstraße 4 55543 Bad Kreuznach</p>	-	-	-
10	<p><b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord</b></p> <p><b>Regionalstelle Wasser-, Abfallwirtschaft u. Bodenschutz</b> Kurfürstenstraße 12-14 56058 Koblenz</p>	<p>17.11.2023</p> <p>„Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur oben genannten Maßnahme in der Stadt Bad Kreuznach nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge</b></p> <p><b>Gewässer</b> Im Bereich des geplanten Untersuchungsgebietes verlaufen keine Gewässer. Die Nahe, Gewässer I. Ordnung, ist mehr</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt</p>	<p>Berücksichtigung</p>

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		<p>als 100m von dem nordwestlichen Rand des Gebietes entfernt und wird von den Planungen nicht berührt.</p> <p><b>Überschwemmungsgebiet</b> Das überplante Gebiet liegt außerhalb des mit Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) der Nahe. Der gesamte Bereich befindet sich jedoch im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Überschwemmungsgebietes. Dieser Bereich wird bei extremen Hochwasserereignissen bzw. bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen überflutet.</p> <p>Bei den Planungen ist der v. g. Punkt zu beachten. Wir empfehlen hier bei baulichen Maßnahmen eine hochwasserangepasste Bauweise anzuwenden, um das Schadenspotential im Fall eines Extremereignisses möglichst gering zu halten. Als Wert für das Extremhochwasser ist ein mittlerer Wasserspiegel von 105,10 mÜNN anzusetzen.</p> <p>Wir bitten außerdem um Beachtung unserer Hinweise zur <u>Starkregenvorsorge</u>:</p> <p><b>2. Starkregenvorsorge</b></p> <p>Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes besteht für das Plangebiet die</p>		

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		<p>Gefahr einer Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses. Mögliche Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an möglichen Überflutung angepassten Bauweise erfolgen. Abflusrrinnen sollten von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Gemäß § 34 BauGB müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Da die Karte auf topographischen Informationen basiert, ist eine Validierung der möglichen Sturzflutgefährdung vor Ort notwendig.</p> <p><b>3. Grundwasserschutz</b></p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben seitens des Grundwasserschutzes, da der Bereich außerhalb eines Wasser- und Heilquellenschutzgebietes und auch des Einzugsbereiches einer uns bekannten Wasserfassung liegt.</p>		

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
	<p><b>4. Abfallwirtschaft, Bodenschutz</b></p> <p>Im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz kartierte Ablagerungen oder Altstandorte sind von dem Plangebiet nicht betroffen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Flächennutzungsplan somit keine Einwände</p> <p><b>5. Abschließende Beurteilung</b></p> <p>Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Planungsabsichten aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p><i>Hinweis: Unsere Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden künftig in der Regel elektronisch über dieses Postfach versendet. Wenn Sie eine Papierfassung benötigen, bitten wir um kurze Mitteilung. Künftige Anfragen um Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung können Sie uns gerne ebenfalls auf diesem Wege an die Adresse <a href="mailto:bauleitplanung@sagnord.rlp.de">bauleitplanung@sagnord.rlp.de</a> übermitteln. Sie gilt zunächst nur für die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz. Andere Abteilungen oder Referate in unserem Hause bitten wir auf separatem Wege zu beteiligen.</i></p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Andreas Nilles“</p>		

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
11	<b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord</b>  <b>Regionalst. Gewerbeaufsicht</b> Hauptstraße 238 55743 Idar-Oberstein	-	-	-
12	<b>Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe</b> Ernst-Ludwig-Straße 2 55116 Mainz	-	-	-
13	<b>Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz</b> Emy-Roeder-Straße 5 55129 Mainz	-	-	-
14	<b>Generaldirektion kulturelles Erbe</b>  <b>Direktion Landesdenkmalpflege</b> Schillerstraße 44 55116 Mainz	„Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für Ihre Nachricht vom 19.10.2023 und die Beteiligung unserer Behörde.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt.	Berücksichtigung



	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		<p>Belange des Denkmalschutzes sind im vorliegenden Untersuchungsgebiet durch eine Reihe von Kulturdenkmälern betroffen.</p> <p>Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.</p> <p>Die detaillierte Liste der Kulturdenkmäler finden Sie als nachrichtliches Verzeichnis auf unserer Homepage:</p> <p><a href="https://gdke.rlp.de/de/ueber-uns/landesdenkmalpflege/service-landesdenkmalpflege/denkmalliste-rheinland-pfalz/">https://gdke.rlp.de/de/ueber-uns/landesdenkmalpflege/service-landesdenkmalpflege/denkmalliste-rheinland-pfalz/</a></p> <p>Auswirkungen auf denkmalgeschützte Substanz sind erst unter Vorlage konkreter Planungen und Konzepte zu bewerten. Gegebenenfalls kann eine denkmalrechtliche Genehmigung notwendig werden; diese ist bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen (Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Bad Kreuznach).</p> <p>Im Rahmen eines denkmalrechtlichen Verfahrens wird auch die GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege beteiligt und kann sich konkret zu den Auswirkungen auf Denkmäler äußern. Wir</p>		

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		<p>verweisen an dieser Stelle auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind gesondert einzuholen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen,</p> <p>i.A.</p> <p>Dominik Brinkmann“</p>		
15	<p><b>Generaldirektion kulturelles Erbe</b></p> <p><b>Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte</b></p> <p>Niederberger Höhe 1 56077 Koblenz</p>	<p>30.11.2023</p> <p>„Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir haben uns das unten aufgeführte Vorhaben zu Kenntnis genommen. Aus Sicht der Denkmalfachbehörde GDKE/Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte Denkmalpflege bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiter Verfahren nach BauGB müssen wir nicht mehr beteiligt werden. Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Erdgeschichtlichen Denkmalpflege.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	-	Kenntnisnahme



	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		Thomas Schindler*		
16	<p><b>Generaldirektion kulturelles Erbe</b>  <b>Direktion Landesarchäologie</b>                      Große Langgasse 29                      55116 Mainz</p>	<p>09.11.2023</p> <p>„Sehr geehrte Damen und Herren, in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im unmittelbaren Geltungsbereich der o.g. Planung zwar bislang keine archäologische Fundstelle verzeichnet; durch die direkte Nachbarschaft zu archäologischen Fundstellen handelt es sich aber um eine archäologische Verdachtsfläche. Unmittelbar östlich liegt das Grabungsschutzgebiet des römischen Kastells mit umgebender Siedlung. Unmittelbar westlich liegt die mittellaterliche Altstadt. Es ist auch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.</p> <p>Bei größeren Bodeneingriffen wären daher die Direktion Landesarchäologie im Vorfeld zu beteiligen. Sollten dabei archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgraben, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für Maßnahmen erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt</p>	<p>Berücksichtigung</p>

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		<p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannt Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Dr. Günter Brücken“</p>		
17	<p><b>Polizeiinspektion Bad Kreuznach</b> Ringstraße 3 55543 Bad Kreuznach</p>	-	-	-
18	<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b> <b>Referat Infra I 3</b></p>	<p>20.10.2023</p> <p>„Sehr geehrte Damen und Herren, vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher</p>	-	<p>Kenntnisnahme</p>

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
	Fontainergraben 200 53123 Bonn	zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.  Mit freundlichen Grüßen  Sebastian"		
19	<b>Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe</b>  Osiedelstraße 28 55232 Alzey	-	-	-
20	<b>Landesbetrieb Liegenschaft- und Baubetreuung</b>  Am Rilchenberg 65 55743 Idar-Oberstein	15.11.2023  „Sehr geehrte Damen und Herren, durch die o.g. Maßnahme werden kein geplanten, in Ausführung befindlichen oder bestehenden Anlagen des Landes oder des Bundes bzw. Liegenschaften der Stationierungstreitkräfte oder der sonstigen militärischen Anlagen im Zuständigkeitsbereich des Landesbetriebes Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Idar-Oberstein, berührt.  Mit freundlichen Grüßen  Liane Bamberger“	-	Kenntnisnahme

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
21	<p><b>Deutsche Bahn AG</b>  <b>DB-Immobilien, Region Mitte</b>                      Camberger Straße 10                      60327 Frankfurt</p>	<p>20.11.2023</p> <p>„Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Aktuell sind uns keine Maßnahmen der Deutschen Bahn AG in diesem Streckenabschnitt bekannt, die für das ausgewiesene Untersuchungsgebiet relevant wären oder zu berücksichtigen sind.</p> <p>Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahmen und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt</p>	<p>Berücksichtigung</p>

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		<p>Grundsätzlich müssen daher alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke u. a. mit der DB Netz AG abgestimmt werden.</p> <p>Zur Beurteilung von Baumaßnahmen benötigen die zu beteiligenden Fachdienste des DB-Konzerns detaillierte Planunterlagen. Eine allgemeine Aussage zu Baumaßnahmen kann nicht erfolgen, da es sich jeweils um Einzelfallentscheidungen handelt, die nicht auf andere Vorhaben übertragbar sind.</p> <p>Im Zuge von konkreten Ausbauplanung ist das jeweilige fachgesetzliche Verfahren (z.B. nach dem FStrG) durchzuführen; dabei ist die DB Netz AG insbesondere als TÖB (und zudem als Grundstückseigentümer) zu beteiligen. Vom Umfang der Ausbaumaßnahme abhängig, kann auch die Aufstellung einer Kreuzungsvereinbarung nach EKrG erforderlich werden. Die fachlich zuständige Abteilung der DB Netz AG ist dazu rechtzeitig an der Planung zu beteiligen.</p> <p>Für die Entwicklung von öffentlichen Fuß- und Radwegen, ist zu beachten, dass DB-Gelände nur nach Abschluss eines Gestattungsvertrages in Anspruch genommen werden darf. Wege sind so anzulegen, dass Personen oder Fahrräder nicht unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich der Gleise geraten können. Ist dies nicht möglich, sind Einfriedungen zu</p>		



	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		<p>erstellen und dauerhaft instand zu halten, illegale Gleisüberquerungen sind zu unterbinden.</p> <p><b>Abstimmung bei Baumaßnahmen</b> Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Wir weisen darauf hin, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird. Einzuzureichen sind daher prüfbare Unterlagen mit Bahnbezug (s.u.):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Darstellung im Lageplan</li> <li>2. Querschnitte mit Bahnbezug (Lage, Höhe, Gleisachse, Grenze)</li> <li>3. ggf. statische Berechnung (EBA geprüft).</li> </ol> <p><b>Abstandsflächen</b> Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p><b>Überbauung</b> Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden.</p>		

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		<p>Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.</p> <p><b>Sichtverhältnisse</b> Die Sichtverhältnisse auf die Bahnanlagen und Signalanlagen dürfen durch die Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden und müssen jederzeit gewährleistet sein.</p> <p><b>Standicherheit</b> Die Standicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten</p> <p><b>Einfriedung</b> Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgränze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die</p>		



Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
	<p>Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p> <p><u>Parkplätze zur Bahnseite hin</u></p> <p>Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherren oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.</p> <p><u>Spielplätze/Sportanlagen</u></p> <p>Im Bereich des Kinderspielplatzes / der Sportanlagen muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder / Nutzer der Sportanlagen durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.). Bei der Errichtung von Spiel- und Sportplätzen nahe aktiver Bahnstrecken ist die DIN 18035-1:2003-02 zu beachten. Insbesondere verweisen wir auf die geforderte Höhe von Ballfängen.</p>		

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		<p>Öffentliche Freizeitanlagen (Spielplätze, Sportplätze, usw.) sollten möglichst nicht in der Nähe von Bahnanlagen erstellt werden, um keine Gefahrenpotenziale zu schaffen.</p> <p><b>Bahnübergang (BÜ)</b></p> <p>Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens - 50 m - Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) erhalten bleiben.</p> <p>Ein- bzw. Ausfahrten sind so weit vom Bahnübergang abzurücken, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die Lichtsignale der Bahnübergangssicherung von den Verkehrsteilnehmern jederzeit rechtzeitig und eindeutig erkannt werden und</li> <li>b) die Verkehrsteilnehmer nicht Gefahr laufen, im schrankenlosen Bereich in den Bahnübergang einzufahren, sondern zweifelsfrei rechtzeitig in den mit Schranken versehenen Zufahrtsraum geleitet werden.</li> </ul> <p>An bestehenden / benachbarten Bahnübergang sind sicherheitstechnische Auflagen zur Vermeidung von Gefahren für die Verkehrsteilnehmer einzuhalten. Insbesondere weisen</p>		

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		<p>wir auf den nötigen Stauraum (27 m), die Schlepplurve, die richtige Beschilderung und die Übersicht (Sichtdreieck) hin.</p> <p><b>Straßen, Parkflächen und Zufahrten in direkter Angrenzung zu Bahnanlagen</b></p> <p>Sofern Straßenbaumaßnahmen / Parkflächen / Zufahrten in direkter Nachbarschaft / in unmittelbarer Nähe / Parallelage zu den Gleisen / Eisenbahnbrücken geplant sind, könnte nach der Inbetriebnahme eine gewisse Gefahr durch von der Fahrbahn abkommende Straßenfahrzeuge und ihrer Ladung für die Bahnanlagen ausgehen. Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind daher Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrollen zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. Zur Vermeidung des Anpralls von Fahrzeugen gegen Eisenbahnbrücken, das Abirren von Straßenfahrzeugen auf die Schienenstrecke von Straßenbrücken herab oder von Straßen, die parallel zur Schiene verlaufen, sind die gesetzlichen Vorgaben und die Richtlinien für</p> <p>passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC Merkblatt 777-1 bei der Planung der Schutzmaßnahmen zu beachten. Die Schutzvorrichtung ist vom Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolger kostenpflichtig zu errichten und auf dessen Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.</p>		

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		<p><b>Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite</b>                      Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe von vornherein auszuschließen.</p>		



	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		<p><b>Vorhandene Kabel und Leitungen / Sicherung von Bahnanlagen und Leitungen</b>                      Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdflächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich gewünscht wird, ist diese ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien zu beantragen.</p> <p><b>Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen</b>                      Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p><b>Photovoltaikanlagen</b>                      Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten,</p>		

Beschlussempfehlung/ Abwägung	Kommentierung	Stellungnahme vom	Träger öffentlicher Belange
		<p>dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.</p> <p><b>Zuwegung zu den Bahnanlagen</b> Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie</p>	

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
	<p>für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.</p> <p><b>Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen</b> Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p> <p><b>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer</b> Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahnground abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p><b>Immissionen</b> Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</p>		



Beschlussempfehlung/ Abwägung	Kommentierung	Stellungnahme vom	Träger öffentlicher Belange
		<p><b>Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen</b> Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p> <p><b>Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn</b> Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.</p> <p>Je nach Art und Ausführung des jeweiligen Bauvorhabens können sich noch weitere Auflagen ergeben. Wir behalten uns daher weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen DB AG – DB Immobilien“</p>	

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
22	<b>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verwaltungsaufgaben</b> Fontanestraße 4 40470 Düsseldorf	-	-	-
23	<b>Landesamt für Steuern- Landesvermögensabteilung</b> Ferdinand-Sauerbruch-Straße 17 56073 Koblenz	-	-	-
24	<b>Finanzamt Bad Kreuznach</b> Ringstraße 10 55543 Bad Kreuznach	23.10.2023  „Sehr geehrte Damen und Herren,  Ihre drei Fragen beantworte ich nach Rücksprache mit dem Amtsleiter Herrn Nauth wie folgt:  1: Das Finanzamt plant im Untersuchungsgebiet „Pariser Viertel“ nichts.  2 und 3: Siehe Punkt 1.	-	Kenntnisnahme

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		Mit freundlichen Grüßen Erhard Lauff		
25	<b>Industrie- und Handelskammer</b> John-F.-Kennedy-Str. 13 55543 Bad Kreuznach	-	-	--
26	<b>Handwerkskammer Koblenz</b> Friedrich-Ebert-Ring 33 56068 Koblenz	10.11.2023 „Sehr geehrte Damen und Herren, in der Funktion als Träger öffentlicher Belange bedanken wir uns für die Einbeziehung in das oben genannte Planungsverfahren. Uns obliegt es festzustellen, ob durch die geplanten Maßnahmen Einschränkungen oder Behinderungen in Bezug auf die Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten unserer Handwerksbetriebe entstehen. Nach Durchsicht und Prüfung der vorliegenden Unterlagen haben wir keine Bedenken und folgende Anregungen: In dem Sanierungsgebiet sind einige Handwerksbetriebe angesiedelt. Hier muss ein Brandschutz erfolgen, damit die Betriebe auch künftig Ihre Tätigkeit ausüben können. Ferner wäre es wünschenswert, wenn auch zukünftig, kleine Handwerksunternehmen die Möglichkeit der Ansiedlung erhalten bleibt. Mit freundlichen Grüßen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt	Berücksichtigung

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussesempfehlung/ Abwägung
		Stephanie Binge“		
27	<b>Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz</b> Burgenlandstraße 7 55543 Bad Kreuznach	08.11.2023 „Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.g. Vorhaben der Sanierung bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz keine Bedenken. Mit freundlichen Grüßen Elisabeth Wirtz“	-	Kenntnisnahme
28	<b>Bauern- und Winzerverband Rheinland-Nassau e.V.</b> <b>Kreisverband Nahe und Glan</b> Burgenlandstraße 7 55543 Bad Kreuznach	-	-	-
29	<b>Dienstleistungszentrum ländlicher Raum</b> Schlossplatz 10 55469 Simmern	24.10.2023 „Sehr geehrte Damen und Herren, aus landeskultureller und bodenordnerischer Sicht bestehen gegenüber dem oben genannten Untersuchungsgebiet „Pariser Viertel“ keine	-	Kenntnisnahme

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		<p>Bedenken. Eigenplanungen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Jürgen Beger“</p>		
30	<p><b>Landesforsten Rheinland-Pfalz</b></p> <p>Entenpfuhl 8 55566 Bad Sobernheim</p>	-	-	-
31	<p><b>Forstamt Bad Sobernheim</b></p> <p><b>Felkestraße 12</b> <b>55566 Bad Sobernheim</b></p>	-	-	-
32	<p><b>Deutscher Wetterdienst</b></p> <p>Frankfurter Straße 135 63067 Offenbach am Main</p>	<p>10.11.2023</p> <p>„Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o.g. Vorhaben. Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.</p>	-	Kenntnisnahme

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		<p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Diana Lier<sup>1</sup></p>		
<p><b>33</b></p>	<p><b>Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach</b> Eberhard- Anheuser- Straße 55543 Bad Kreuznach</p>	<p>17.11.2023</p> <p>„Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen des im Betreff genannten Beteiligungsverfahren zur angedachten Festlegung eines Sanierungsgebietes im Bereich des „Pariser Viertels“ in der Stadt Bad Kreuznach nehmen wir zu den von Ihnen angefragten Punkten wie folgt Stellung:</p> <p>1: In Bezug auf den westlich des Gebietes angrenzenden Teilbereich der Bundesstraße 48 (Wilhelmstraße) verweisen wir auf die derzeit laufenden Abstimmungen zwischen der Stadtverwaltung und unsrem Hause in Hinblick auf die auf Wunsch der Stadt durch das LBM aktuell durchgeführte Planungsmaßnahme zum Neubau einer Fußgängersignalanlage im Zuge der B 48 auf Höhe der Eimmündung „Mühlenstraße“.</p> <p>Diese Maßnahme grenzt am nordwestlichen Rand an das Untersuchungsgebiet an und ist nicht direkt Bestandteil des abgrenzenden Bereichs. Parallel zur südwestlichen Abgrenzung des Bereiches verläuft die B 48. Wie Ihnen sichtlich bekannt ist, führen der LBM Bad Kreuznach und die Stadt gemeinsam eine Verkehrsuntersuchung durch, deren Ergebnisse auch diese Bundesstraße betreffen könnten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt</p>	<p>Berücksichtigung</p>



Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
	<p>2: Südöstlich des Sanierungsgebietes verläuft in kommunaler Baulast die Viktoriastraße. Wir weisen darauf hin, dass diese aufgrund früherer getroffener Abstimmungen mit dem Quellverkehr in Richtung B 41 eine wichtige Zubringerachse ist und die Grüne Welle im Innenstadtbereich auf diesen Streckenzug ausgelegt ist. Bis zum Bau einer möglichen West-Ost-Trasse wird sich auch an dieser Verkehrsbedeutung der Viktoriastraße nichts ändern.</p> <p>3: Sofern sich im Verlauf der weiteren Konkretisierung des Stadtanierungskonzeptes der Stadt Maßnahmen ergeben, die verkehrliche oder verkehrstechnische Auswirkungen auf die Bundesstraße und deren Verbindungsfunktion haben könnten, so wären diese einvernehmlich mit unserem Haus abzustimmen.</p> <p>Abschließend weisen wir darauf hin, dass ohne konkretisierte Angaben über detaillierte Einzelmaßnahmen keine grundsätzliche Zustimmung unseres LBM Bad Kreuznach aus dieser Stellungnahme zu einzelnen konkreten Vorhaben abgeleitet werden kann.</p> <p>Sofern ein Abstimmungsgespräch im Hinblick auf eine weitere Konkretisierung aus Ihrer bzw. aus Sicht der Stadtverwaltung für erforderlich erachtet wird, stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		Friedbert Lohner <sup>4</sup>		
34	<b>Bundesnetzagentur</b> Fehrbelliner Platz 3 10707 Berlin	-	-	-
35	<b>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b> Zurmaienerstraße 175 54292 Trier	14.11.2023 „Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.10.2023. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektiven Bauvorhaben im Plangebiet werden dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand geben. Freundliche Grüße Vodafone GmbH“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt	Berücksichtigung

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
36	<p><b>Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach</b> Kilianstraße 9 55543 Bad Kreuznach</p>	<p>30.11.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Clemenz, wir bedanken uns für die Möglichkeit zu einer Stellungnahme und nehmen wie folgt Stellung.</p> <p><b>Sparte Strom:</b> Aus heutiger Sicht ist das Gebiet mit elektrischer Energie erschlossen. Eine Erneuerung der Kabel erfolgt im Rahmen von eventuellen Straßenausbau. Die Freileitung bleibt in der vorhandenen Form in Betrieb.</p> <p><b>Sparte Gas/Wasser:</b> Das Untersuchungsgebiet "Pariser Viertel" ist mit Trinkwasser und Erdgas erschlossen. Die Leitungen liegen in allen Straßen des Untersuchungsgebietes. Die ältesten Leitungen im Untersuchungsgebiet ist eine Niederdruckleitung (Erdgas) aus dem Jahr 1960. Die älteste Wasserleitung im Untersuchungsgebiet liegt in der Kilianstraße, diese ist in Teilen noch aus dem Jahr 1955. Aktuell gibt es keine Planungen im Untersuchungsgebiet, da das Pariser Viertel schadenstechnisch unauffällig ist. Die Gas- und Wasserversorgung sollte immer mit bedacht werden, insbesondere bei Erneuerungen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt</p>	<p>Berücksichtigung</p>

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		<p>von Straßenzügen. Denn auch wenn die Stadtwerke keine Leitungen erneuern, so werden erfahrungsgemäß Straßenkappen für Wasser - bzw. Gasschieber, Unterflurhydranten, etc. benötigt, die vorher bestellt werden müssen. Bei Tiefbauarbeiten in der Nähe von Leitungen sind die Sicherungsrichtlinien der Kreuznacher Stadtwerke zu beachten, sowie eine gültige Planauskunft einzuholen. Die Ergebnisse der Bodenproben für das komplette Gebiet wären für uns von Interesse.</p> <p><b>Facility Management:</b> Im Zuge der Außerbetriebnahme des alten Hallenbades, ist ein Abriss geplant. Wird es zu dem Abriss kommen, soll auf dem freien Gelände ein betriebsnotweniger Parkplatz geplant werden. Ansonsten gibt es seitens der Kreuznacher Stadtwerke keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Mich</p>		
37	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Poststraße 20-28 55545 Bad Kreuznach</p>	<p>23.11.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, für Ihre Benachrichtigung bedanken wir uns.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt</p>	<p>Berücksichtigung</p>

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		<p>v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.</p> <p>Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant.</p> <p>In dem uns mitgeteilten Untersuchungsgebiet der Stadt Bad Kreuznach „Pariser Viertel“ befinden sich Telekommunikationslinien bzw. -anlagen der Telekom, die im beigefügten Lageplan ersichtlich sind.</p> <p>Bei Bedarf können aktuelle Planunterlagen bei der Planauskunft der Telekom – E-Mail an: <a href="mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de">planauskunft.suedwest@telekom.de</a> – angefordert werden und sind auch Online unter <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html">https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html</a> jederzeit einsehbar.</p> <p>Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</p>		



	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		<p>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.</p> <p>Für evtl. notwendige Veränderungen des Telekommunikationsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich oder auch gerne per E-Mail angezeigt werden.</p> <p>Wir bitten daher, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen Materialbestellung, Kabelverlegung, usw., rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 3 Monaten benötigt.</p> <p>Rein vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind.</p> <p>Wir möchten schon jetzt darauf hinweisen, dass die Telekom sich an gemeinsamen Ausschreibungen nicht beteiligen wird.</p>		



	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		<p>Insofern sich im betroffenen Bereich/Gebiet Telekommunikationslinien befinden, empfehlen wir Ihnen, diese in Ihrer Ausschreibung als Information für die Bieter mit aufzunehmen und von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Straßenbaumaßnahme einzuplanen.</p> <p>Grundsätzlich ist die Telekom zur Vereinfachung der Koordinierung bestrebt, mit dem Unternehmen, das Ihrerseits den Zuschlag erhalten hat und mit der Durchführung der notwendigen Arbeiten beauftragt wird, nach Bekanntgabe der beauftragten Tiefbaufirma/Unternehmen, eigene Verhandlungen zu führen.</p> <p>Weitere Mitteilungen bzw. Planunterlagen senden Sie bitte vorzugsweise an unser Funktions-Postfach: <a href="mailto:Pti12-Bauleitplanung@telekom.de">Pti12-Bauleitplanung@telekom.de</a></p>		
38	<p><b>Telefonica Germany</b> Südwestpark 38 90449 Nürnberg</p>	-	-	-
39	<p><b>EWR Netz GmbH</b> Gartenstraße 22 55232 Alzey</p>	<p>27.10.2023</p> <p>„Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für das oben genannte Schreiben, das wir zur Kenntnis genommen haben. Von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung oder Baumaßnahme. Der von Ihnen</p>	-	Kenntnisnahme

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		genannte Geltungsbereich befindet sich nicht im Versorgungsgebiet der EWR Netz GmbH. EWR Netz GmbH“		
40	<b>Amprion</b> Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund	„Sehr geehrte Damen und Herren, im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben. Mit freundlichen Grüßen Vanessa Schmidt“	-	Kenntnisnahme
41	<b>Westnetz GmbH</b> Hauptstraße 189 55743 Idar-Oberstein	-	-	-
42	<b>Creos Deutschland GmbH</b> Am Zunderbaum 9 66424 Homburg	-	-	-

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
43	<b>Gesundheit und Tourismus für Bad Kreuznach GmbH</b> Kurhausstraße 22-24 55543 Bad Kreuznach	-	-	-
44	<b>Verkehrsverein Rheingrafenstein e.V.</b> Berliner Straße 60 55583 Bad Kreuznach	-	-	-
45	<b>Verwaltungsamt evangelischer Kirchengemeinden</b> Kurhausstraße 6 55543 Bad Kreuznach	-	-	-
46	<b>Evangelische Kirche Pfalz</b> Domplatz 5 67346 Speyer	-	-	-
47	<b>Protestantisches Pfarramt</b> Raugrafenstraße 2 55583 Bad Kreuznach	-	-	-

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
48	<b>Stadtpfarrei Heilig Kreuz</b> Wilhelmstraße 37 55583 Bad Kreuznach	-	-	-
49	<b>Pfarrei St. Gordianus</b> St.-Gordianus-Straße 1 55545 Bad Kreuznach	-	-	-
50	<b>Jüdische Kultusgemeinde</b> Alzeyer Straße 63 55543 Bad Kreuznach	-	-	-
51	<b>Stadtverwaltung Bad Kreuznach</b> <b>Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften</b>	-	-	-
52	<b>Stadtverwaltung Bad Kreuznach</b> <b>Rechtsamt</b>	-	-	-

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
53	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Ordnungsamt	-	-	-
54	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Amt für Brand- und Katastrophenschutz	-	-	-
55	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Amt für Schulen, Kultur und Sport	-	-	-
56	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Sozialamt	-	-	-
57	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Amt für Kinder und Jugend	-	-	-

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussesempfehlung/ Abwägung
58	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Bauverwaltung	-	-	-
59	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Stadtplanung und Umwelt	-	-	-
60	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Bauaufsicht	-	-	-
61	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Hochbau und techn. Gebäudewirtschaft	-	-	-
62	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Tiefbau- und Grünflächen	-	-	-



	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
63	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Bauhof	-	-	-
64	Stadtverwaltung Bad Kreuznach Abwasserbeseitigung	14.11.2023 „Sehr geehrte Damen und Herren, zu 1.: wir beabsichtigen in den Straßen Kilianstraße und Kleiner Bangert mittelfristig offenen Kanalsanierungen durchzuführen. Zu 2.: Entfällt. Zu 3.: Die satzungrechtliche Umsetzung des privaten Kontrollschachtes auf den Anliegergrundstücken. Mit freundlichen Grüßen Rainer Gerlach“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt	Berücksichtigung
65	Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. Frauenlobstraße 15-19 55118 Mainz	-	-	-

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussesempfehlung/ Abwägung
66	<p><b>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)</b></p> <p>Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.</p> <p>Hindenburgplatz 3 55118 Mainz</p>	-	-	-
67	<p><b>Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie</b></p> <p>Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.</p> <p>Osteinstraße 7-9 55118 Mainz</p>	-	-	-
68	<p><b>Pollichia</b></p> <p><b>Verein für Naturforschung und Landespflege e.V.</b></p> <p>Erfurter Straße 7 67433 Neustadt a.d.W.</p>	-	-	-
69	<p><b>Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt</b></p>	14.11.2023	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen	Berücksichtigung

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
	<p><b>Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.</b> Kirchenstraße 13 67823 Obermoschel</p>	<p>„Sehr geehrte Damen und Herren, nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen mitteilen, dass gegen die im Betreff genannte Maßnahme seitens des Landesjagdverbandes Rheinland-Pfalz keine grundlegenden Bedenken bestehen, wenn die zeitnahe Realisierung der erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet wird.  Mit freundlichen Grüßen  Dr. S. Wirtz“</p>	<p>und bei der Durchführung berücksichtigt</p>	
70	<p><b>Landesjagdverband Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.</b> Fasanerie 1 55457 Gensingen</p>	-	-	-
71	<p><b>Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V.</b> Gaulsheimer Str. 11a 55437 Ockenheim</p>	<p>31.10.2023  „Sehr geehrte Damen und Herren, der Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V. hat zum o.g. Beteiligungsverfahren keine Einwände.  Mit freundlichen Grüßen</p>	-	Kenntnisnahme

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
		Petra Klein“		
72	<p><b>Schutzgemeinschaft Deutscher Wald</b></p> <p><b>Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.</b></p> <p>Kirchenstraße 13 67823 Obermoschel</p>	<p>13.11.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>für die Beteiligung in dem vorgenannten Verfahren danken wir. Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald – Landesverband Rheinland-Pfalz e.V. – hat keine Einwände oder Anregungen zur vorgestellten Planung vorzubringen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Andrea Renner“</p>	-	Kenntnisnahme
73	<p>„Die Naturfreunde“</p> <p>Ebertstraße 22 67063 Ludwigshafen</p>	-	-	-
74	<p><b>Behinderntenbeirat</b></p> <p><b>Anette Glöckner</b></p> <p>Priegerpromenade 7a 55543 Bad Kreuznach</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in Abstimmung mit den Mitgliedern des Arbeitskreises kann ich Ihnen folgendes mitteilen. Bei der Begehung bzw. Befahrung wurde festgestellt, dass es sich um ein sehr dichtbebautes Untersuchungsgebiet handelt. In dem Gebiet gibt es neben Verwaltungs- und Geschäftsgebäuden eine sehr dichte,</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung berücksichtigt	Berücksichtigung

	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Kommentierung	Beschlussempfehlung/ Abwägung
75	Eisenbahn-Bundesamt	<p>mehrgeschossige Wohnbebauung. Die Straßen in dem Gebiet sind teilweise in einem sehr schlechten Zustand und uneben. Die Gehwege sind sehr schmal. Eine Befahrung mit Kinderwagen, Rollator oder Rollstuhl ist unmöglich. Zum Aufgabengebiet des Behindertenbeirates gehört es die Belange der Menschen mit Behinderung zu vertreten. Das heißt, im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist unseres Erachtens zu beachten, dass bei Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich, die Anforderungen der Landesbauordnung §4 Soziale und Ökologische Belange sowie §51 zum Beispiel Abs. 3 Nr. 13 und 15 zu erfüllen sind. Es ist weiterhin zu prüfen, ob soweit technisch möglich, auf die Gehwege zu beiden Straßen verzichtet werden kann. Der Ausbau sollte entsprechend der Mühlenstraße erfolgen. Die Bodenbeläge müssen erschütterungsarm und rutschfest ausgebildet werden. Auf eine kontrastreiche Gestaltung der Außenanlagen ist zu achten. Sollten trotzdem Übergänge an Straßen erforderlich sein, sind die Vorgaben der DIN 18040-3 umzusetzen. Die Elektroladesäule auf dem Parkplatz ist so umzubauen, dass diese von Rollstuhlfahrern bedient werden kann.</p> <p>Wir bitten darum frühzeitig in den weiteren Planungsverlauf einbezogen zu werden.</p> <p>Anette Glöckner"</p>	-	Kenntnisnahme

Beschlussempfehlung/ Abwägung	Kommentierung	Stellungnahme vom	Träger öffentlicher Belange
		Sehr geehrte Damen und Herren, seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden keine Anregungen bzw. Hinweise vorgebracht.	Grülingsstraße 4 66113 Saarbrücken



---

**Abwägung und Handlungsbedarf:**

Die vorgebrachten Anregungen und die übermittelten Informationen und Hinweise liefern Erkenntnisse für die Planung. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind in die Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen. Im Rahmen der weiteren vertiefenden Planung werden die Hinweise und Informationen der Träger öffentlicher Belange soweit als möglich berücksichtigt und vom Rat verabschiedet.

**Fazit:**

**Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab keine Anregungen oder Einwendungen, welche die Fortführung des Sanierungsverfahrens einschränken, den gewählten Ansatz gänzlich verändern oder gar in Frage stellen würden.**

---

## SANIERUNGSTATBESTÄNDE UND SANIERUNGSBEGRÜNDUNG

Das Ziel der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung nach § 141 BauGB liegt darin, durch eine Bewertung der Bestandsaufnahme einerseits und durch das planerische Erkennen der städtebaulichen und funktionalen Zusammenhänge (städtebauliche Missstände) andererseits, zu einer Beurteilung der Notwendigkeit einer Sanierung zu kommen. Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB festgelegt. Dabei werden zwei Arten von Missständen unterschieden, nämlich **Substanzschwächen** und **Funktionschwächen**. Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Als Orientierung dient hierbei die in § 136 Abs. 3 BauGB vorgegebene Kriterienliste zur Feststellung städtebaulicher und struktureller Missstände. Anhand dieser soll die Sanierungsbedürftigkeit des Untersuchungsgebietes (oder von Teilbereichen) abgeschätzt und begründet werden.

***Prüfung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf:***

### ***Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten***

Probleme in Bezug auf Belichtung und Besonnung konnten im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Die Bebauung in Bad Kreuznach ist im Untersuchungsgebiet straßenbegleitend und die Belichtung und Besonnung kann grundsätzlich als befriedigend beurteilt werden. Es ist jedoch anzunehmen, dass die bestehende Bebauung die Vorgaben der Landesbauordnung in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht erfüllt.

### ***Die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten***

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Analyse ist bei einem Großteil der Gebäude ein Sanierungsbedarf festzustellen. Dabei wurden über 80 % der Gebäude den Kategorien „mittlerer“ und „hoher Sanierungsbedarf“ zugeordnet. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei der Einschätzung des Gebäudezustandes nur der von außen zu erkennende Zustand der Gebäude bewertet wurde. Z.T. konnten zusätzlich die Ergebnisse aus der Anwohnerbefragung mit herangezogen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich der Sanierungsbedarf der Gebäude, die den Kategorien „mittlerer Sanierungsbedarf“ bzw. „hoher Sanierungsbedarf“ zugeordnet wurden, bis auf die Gebäudesubstanz bzw. die Ausstattung mit Sanitär- u. Heizungsanlagen erstreckt und somit sich noch erhöhen dürfte. Die Erhebungen lassen den Schluss zu, dass ein hoher Modernisierungstau vorliegt. Zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie des allgemeinen Stadtbildes ist die Modernisierung und Instandsetzung der sanierungsbedürftigen Bausubstanz unbedingt anzustreben.

### ***Die Zugänglichkeit der Grundstücke***

Die Zugänglichkeit der Grundstücke ist in allen Bereichen des Untersuchungsgebietes soweit als möglich zu gewährleisten. Diese Zugänglichkeit zu den Grundstücken zu verbessern sollte in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern erfolgen auf Basis einer Konzeptlösung im Zusammenhang mit einem Gebäudemodernisierungs- und Nutzungskonzept.

### ***Die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand***

Die Nutzbarkeit der Gebäude und Freiflächen ist nicht überall gewährleistet. Bei vielen Gebäuden besteht der Bedarf zur zeitgemäßen und funktionalen Anpassung der Grundrisse, der Raumabfolgen sowie der technischen Gebäudeausstattung, innen als auch außen. Fassaden und Fassadenteile bedürfen einer erheblichen Verbesserung. Auch die bei den Gebäuden befindlichen Freiflächen bedürfen einer Aufwertung und Verbesserung. Hinzu kommt, dass viele der **Gebäude leer stehen und einer neuen Nutzung zugeführt werden müssen**, um diese vor dem Verfall zu bewahren, eine Nachverdichtung durch Nachnutzung zu ermöglichen und somit Landverbrauch zu vermindern (Schaffung von Wohnraum im Bestand und nicht auf der grünen Wiese). Diese Nachnutzungen dienen nicht nur der Verringerung des Flächenbedarfs an Neubauland, sie dienen auch dem Klimaschutz: Verbesserung der Wärmedämmung, Aufbau von Solaranlagen, Gründächer etc.. Hier muss die Stadt im öffentlichen Interesse eine wichtige Vorreiterrolle übernehmen. Es gilt im Sinne der Ressourceneinsparung und der Energieeinsparung die Stadtplanungsziele neu auszurichten. Die Aktivierung innerörtlicher Potenziale ist hierbei ein wichtiger erster Schritt. Es gilt die Bestimmung der vorhandenen Potenziale und deren aktive Nutzung zu erfassen und für die Innenentwicklung des Ortes zu erkennen und zu nutzen. Die allgemeine Entwicklung im Stadtkern zu steuern, dem Verschwinden von baulichen Strukturen, von wichtigen stadtbildprägenden und identitätsstiftenden Gebäuden entgegenzuwirken.

Auf die Nutzung erneuerbarer Energien sollte bei diesem Prozess besonderen Wert gelegt werden. Sie kann einhergehen mit einem gezielten Planungskonzept bezüglich der Umnutzungs- oder Modernisierung von Gebäuden. Hierbei ist ein Gebäudekonzept für schlecht oder nicht genutzte Gebäude von der Stadt zu entwickeln.

### ***Prüfung der Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr:***

Im Untersuchungsgebiet befinden sich Straßen, die sowohl dem Durchgangsverkehr als auch dem Anliegerverkehr dient. Die Seitenstraßen dienen ausschließlich der innerstädtischen Erschließung. Die Untersuchung ergab, dass die Haupteerschließungsstraßen im Untersuchungsgebiet einen dem Verkehr angepassten Zustand haben, der aber grundsätzlich einer Anpassung bedarf. Die Erfahrung zeigt, wenn die Stadt einen guten Ausbauzustand der Straßen aufweisen kann, sind die Grundstückseigentümer mehr motiviert in ihre Gebäude zu investieren. Insoweit sind die Straßen, die einen schlechten Zustand aufweisen im Rahmen eines Ausbauplanes zu sanieren. Ein Ausbau der Straßen im Gebiet ist in Teilen erforderlich. Die Straßen befinden sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Weitere Maßnahmen in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr sind im Untersuchungsgebiet erforderlich:

- a) Fußgängerverbindungen sind zu erneuern und wieder herzustellen,
- b) Barrierefreiheit herstellen,
- c) Fuß- und Radwegeverbindungen herstellen,
- b) Fließenden Verkehr beruhigen -Verkehrssicherheit,

### ***Klimaschutz - Begrünung des Straßenraums***

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen auch einen Beitrag dazu leisten, dass dem Klimawandel entgegengewirkt wird. Hierzu dienen z.B. die bessere Ausstattung der baulichen Anlagen mit nachhaltigen Versorgungseinrichtungen, wie erneuerbare Energieanlagen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und eine verbesserte Wärmedämmung.

In der Stadtdurchfahrtsstraße ist eine Begrünung des Straßenraums da sinnvoll, wo sich Raum für Verkehrsberuhigung ergibt. Hierdurch könnte auch eine Entschleunigung und Beruhigung des Durchgangsverkehrs erreicht werden. Jedoch ist nur eine punktuelle Begrünung des Straßenraums sachdienlich, da das Querprofil der Straßen nicht sehr breit ist. Das Parken erfolgt in Teilen auf den Straßen und auf den privaten Grundstücken der Anwohner. Öffentliche Parkplätze sind im Untersuchungsgebiet nur vereinzelt vorhanden. Hier besteht erhöhter Handlungsbedarf.

Der Ausbau der Rad- und Fußwegeinfrastruktur im Gebiet ist ein weiterer Aspekt um dem Klimawandel entgegenzuwirken.

### **Fazit:**

Wie in den vorherigen Abschnitten beschrieben, treten im Untersuchungsgebiet erhebliche städtebauliche Missstände im baulichen Gebäudebestand auf. Weiterhin gibt es funktionale Missstände in den Erschließungsstraßen, der Barrierefreiheit und des ruhenden Verkehrs. Maßnahmen, die auf eine Verbesserung der funktionalen als auch baulichen Situation abzielen, sind unbedingt erforderlich.

Die Modernisierung und Instandsetzung der privaten Bausubstanz und die Beseitigung gestalterischer Mängel mit der Kopplung der Klimaschutzziele sind wichtige Sanierungsziele. Das Untersuchungsgebiet hat auf Grund seiner geringen Größe Quartiers Charakter. Klimaschutz in einem Quartier hat als Vorteil, dass die Veränderungen für die Bewohner direkt spürbar sind. Die Bewohnerinnen und Bewohner, die sich oft mit ihrem Quartier identifizieren, lassen sich gut erreichen und mobilisieren.

Auch die gestalterische Aufwertung und eine Vereinheitlichung der verwendeten Materialien für Straßen und Gehwegen (ggf. in Kombination mit privaten Flächen vor den Gebäuden) sind als Sanierungsziel anzusehen (funktionale Verbesserung). Die Neugestaltung und Beseitigung der Mängel in bestimmten Straßenabschnitten sollten im Rahmen der Stadtsanierung (Ausbauplan) erfolgen.

Diese Maßnahmen sollen bewirken, dass die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Untersuchungsgebiet nachhaltig aufgewertet und verbessert wird, sowie die Attraktivität des

---

Stadtbereichs erhöht wird. Die Kombination der anzuwendenden Instrumente soll weiteren Leerstand vermeiden helfen und ein wichtiger Anreiz zur Stabilisierung und Verbesserung der Gesamtsituation sein.

Aufgrund der aufgezeigten städtebaulichen Missstände ist die Durchführung eines Sanierungsverfahrens nach dem besonderen Städtebaurecht sehr sachdienlich und zu empfehlen. Da bauliche Missstände im privaten Bereich einen großen Anteil haben und die Modernisierung und Instandsetzung dieser Gebäude einen erhöhten Aufwand für die Eigentümer bedeuten, sind weiterführende Unterstützungen der Eigentümer durch das Städtebauförderungsrecht erforderlich. Hier ist die Anwendung der § 177 i.V.m. 164 a (Einsatz von Städtebauförderungsmitteln) BauGB ein wichtiger Baustein zur Unterstützung und Motivierung der Grundstückseigentümer. Zur Anwendung kommt die steuerlich erhöhte Abschreibung nach § 7h, 10f und 11a EstG, diese bildet einen wichtigen Anreiz für private Bauherren.

Aufgrund der demographischen Entwicklung vieler Städte im ländlichen Raum, überaltern die Stadtkerne. Die Konsequenz aus dieser Entwicklung ist, dass vielfach die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude über Jahre nicht mehr offensiv vorgenommen wird und Stadtkerne zusehends auch in der Struktur überaltern. Hinzu kommt, dass dieser Prozess durch Unternutzung, zunehmenden Leerstand und den Unterhaltungsstau an Attraktivität verliert. Dieser Entwicklung gegenzusteuern ist eines der wichtigsten Planungsaufgaben der Stadt. Hierzu sind **alle rechtlichen Mittel** anzuwenden, die der Gesetzgeber den Städten bietet.

Angesichts der vorgenannten funktionalen als auch baulichen Missstände schätzt die Stadt es als vertretbar und plausibel ein, die Anwendung des sanierungsrechtlichen Instrumentariums nach dem Baugesetzbuch anzuwenden. Die vorliegende Konzeption stellt die vorhandenen Missstände deutlich dar. Es ist eine einheitliche Vorgehensweise abgebildet, ein in der Größe abarbeitbares Gebiet abgegrenzt und die Dauer der Umsetzung abgebildet. Die Finanzierung der öffentlichen als auch privaten Maßnahmen wurde realistisch eingeschätzt. Die Kombination der öffentlichen Finanzierungsmöglichkeiten lässt auf die Laufzeit der Sanierung bezogen, das Durchführen der geplanten Maßnahmen realistisch erscheinen.

Die Sanierungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind nach ihrer Natur von der öffentlichen Hand veranlasst und steuerbar und im zeitlichen Rahmen der Sanierung umsetzbar.

---

## **ABGRENZUNGSVORSCHLAG FÜR DAS SANIERUNGSGEBIET**

Wesentliches Ziel der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung ist, auf der Grundlage einer ausreichend detaillierten Bestandsaufnahme und -bewertung, die Feststellung vorhandener Sanierungstatbestände und ihre Begründung. Darauf aufbauend erfolgt von planerischer Seite der Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes. Nach § 142 BauGB ist das Sanierungsgebiet dabei so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig und zeitnah durchführen lässt. Neben rein fachlichen Gründen sollen bei der Abgrenzung auch die Meinungen von Seiten der Bürger, der Träger öffentlicher Belange und der Verwaltung berücksichtigt werden.

Im Untersuchungsgebiet wurde eine hohe Anzahl an Gebäuden mit Sanierungsbedarf, Umgestaltungserfordernis und Gestaltungsdefiziten unterschiedlicher Kriterien festgestellt. Ferner sind Missstände in der Funktion zu sehen, die zum einen den Gemeinbedarfsbereich betreffen zum anderen Erschließungsanlagen und Fußwegeverbindungen.

Bei der Entscheidung der Stadt über die Durchführung der Sanierung, ob im herkömmlichen oder im vereinfachten Sanierungsverfahren, hat die Stadt keinen Ermessensspielraum. Bei der Beschlussfassung über die Satzung ist zu befinden, ob das herkömmliche oder das vereinfachte Verfahren anzuwenden ist. Die Stadt ist verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen §§ 152 ff. auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird. Der Grundsatz der Erforderlichkeit bestimmt hiernach die Verfahrenswahl.

Nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen kann festgehalten werden, dass die Grundstücke grundsätzlich eine Qualitätsverbesserung durch planungsrechtliche Schritte oder durch die Verbesserung der Funktion erfahren werden. Gleichwohl sind Ordnungsmaßnahmen (Abbrüche etc.) in dem Untersuchungsgebiet von Seiten der Stadt nur bedingt geplant. Diese führen nach Erkenntnis aber nicht zu einer übermäßigen Wertsteigerung der Grundstücke. Vielmehr wird die Substanz gesichert, erhalten und geschützt. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung sind aus den vorbereitenden Untersuchungen zu ersehen. Hiernach ist im „Pariser Viertel“ in Bad Kreuznach aus den vorbereitenden Untersuchungen klar zu erkennen, dass nur wenige bodenordnungsrechtliche Maßnahmen erforderlich sind, um bestimmte Bereiche zu entwickeln -z.B. Fußwegeverbindungen. Die Stadt Bad Kreuznach beabsichtigt in diesem Bereich zur Umsetzung der Sanierungsziele bisher nicht den großen An- und Verkauf von Grundstücken. Der Grundstücksankauf führt nicht zu einer generellen bodenordnungspolitischen Entscheidung, die das Erreichen der Sanierungsziele in Frage stellen könnte. Wenn ein Erwerb erfolgt, so soll er im normalen Grundstücksverkehr erfolgen und eventuell durch Investoren entwickelt werden. Hierbei setzt die Stadt auf die freiwillige Entwicklung, was sich schon im Rahmen des Beteiligungsverfahrens als positiv abgezeichnet hat.

Die Behebung der städtebaulichen Missstände, insbesondere im privaten baulichen Bereich, ist nach den vorliegenden Erkenntnissen der vorbereitenden Untersuchungen ohne die besonderen boden- und enteignungsrechtlichen Vorschriften des BauGB möglich. Der Schwerpunkt der Sanierung liegt auf der Modernisierung der Wohn- und Nebengebäude. Nach den



Umfragen ist zu erwarten, dass bei der Umsetzung dieser Sanierungsziele keine Erschwernisse vorliegen werden. Der Bodenwert ist im Vergleich zu anderen Städten daher eher stagnierend. Die funktionalen Missstände lassen sich im Wesentlichen im Rahmen des kommunalen Abgabenrechts (KAG) beheben.

Einer besonderen Betrachtung unterlag deshalb die Frage, ob Erschwernisse durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen zu erwarten seien, die eine Preisbindung erforderlich machen würde. In dem geplanten Gebiet sind die Gebäude überwiegend im privaten Eigentum. Dies führt wiederum dazu, dass nicht mit der Vorwegnahme von Werterhöhungen durch die zu erwartenden Vorteile einer Sanierung gerechnet werden kann -siehe auch Umfrageergebnis zum Verkauf. Die Inhaber des Grundeigentums sind überwiegend darauf ausgerichtet ihren Standort zu halten und diesen nachhaltig zu verbessern und zu sichern. Die Grundstückspreise und damit auch die Grundstückswerte werden maßgeblich durch die Erwartung der künftigen Nutzbarkeit des Grundstücks beeinflusst und erhöhen sich regelmäßig bereits im Vorfeld der künftigen Nutzung. Dies kann hier ausgeschlossen werden, da die Grundstücke zurzeit schon im Rahmen des § 34 BauGB bebaut und genutzt werden können.

Der Schwerpunkt der städtebaulichen Sanierung wird jedoch die Modernisierung und Instandsetzung sowie Umgestaltung der privaten Wohn- und Nebengebäude darstellen. Aufgrund der Art und des Umfangs der absehbaren Ordnungsmaßnahmen, die von privaten Grundstückseigentümern durchgeführt werden, nicht mit einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung zu rechnen ist, wird vorgeschlagen, die Stadtsanierung im Rahmen eines vereinfachten Sanierungsverfahrens gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Plan 8 „Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet“ (siehe Anlage) dargestellt. Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,3 Hektar. Das Untersuchungsgebiet wurde im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen um einen kleinen Teilbereich im westlichen Bereich des Quartiers erweitert. Grund dafür ist die geplante Umgestaltung der bestehenden Personenunterführung in diesem Bereich. Die Umsetzung der Maßnahme entspricht den Sanierungszielen und Zwecken der Stadt Bad Kreuznach. Die Erweiterung betrifft den öffentlichen Teil der Ordnungsmaßnahmen und dient dem Zweck der nachhaltigen Verbesserung der Anbindung des Quartiers an die Innenstadt.

---

## STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

### Handlungsfelder und Sanierungsziele

Die in „Teil B – Vorbereitenden Untersuchungen“ aufgeführten Missstände bilden die Grundlage für die Entwicklung eines integrierten Handlungskonzepts für die Stadt Bad Kreuznach. Bauliche und funktionale Missstände beeinträchtigen die Wohn-, Aufenthalts- und Erlebnisqualität der Stadt in beträchtlichem Maße. Die vorhandenen Potenziale werden nicht ausreichend ausgenutzt, um eine nachhaltige Veränderung und Verbesserung erreichen zu können. Zur Beseitigung der aufgeführten Substanz- und Funktionsschwächen sind umfassende Maßnahmen sowohl im öffentlichen, als auch im privaten Bereich durchzuführen. Aus den einzelnen Bereichen der Bestandsanalyse und den Ergebnissen aus der Bürgerbeteiligung werden in einem ersten Schritt Handlungsfelder identifiziert. Diese beziehen sich inhaltlich auf die in der Bürgerveranstaltung erarbeiteten Themen, konkretisieren jedoch bereits ein Stück weit den tatsächlichen Handlungsbedarf. In einem zweiten Schritt werden für die einzelnen Handlungsfelder Zielsetzungen formuliert, welche die Basis für die aus städtebaulicher Sicht optimierte, idealtypische Entwicklungsperspektive darstellen. Aus den Zielen werden in einem dritten Schritt konkrete Maßnahmen und Handlungsempfehlungen („Integriertes Handlungskonzept“) abgeleitet, die auf der kontinuierlichen Zusammenarbeit und Kommunikation aller an der Planung Beteiligten beruhen. Die Handlungsfelder mit ihren Zielsetzungen sowie Maßnahmen stehen in engem Bezug zueinander und können in ihrer Umsetzung oder inhaltlichen Ausrichtung synergetisch ineinandergreifen.

Im Folgenden werden Ziele und Maßnahmen dargestellt, die im Rahmen der Sanierung durchzuführen sind. Dieser Maßnahmenkatalog dient auch als Leitfaden für den Rahmenplan.

### Handlungsfelder im Überblick

Für das Handlungskonzept werden die einzelnen Maßnahmen den einzelnen Handlungsfeldern:

- Stadtbild
- Klimaschutz
- Verkehr

### Sanierungsziele

Ziel jeder Sanierung ist es, bestehende Diskrepanzen zwischen der aktuellen Situation und den Zielvorstellungen in einem bestimmten Bereich zu beseitigen. Aus der generellen Zielsetzung, die „Beseitigung städtebaulicher Missstände“, lassen sich für das Sanierungsgebiet in Bad Kreuznach konkrete Ziele ableiten, die durch aufeinander abgestimmte Maßnahmen realisiert werden können.

---

**Bewahrung und Erhalt historisch gewachsener Strukturen:**

Die Siedlungsstrukturen in der Stadt Bad Kreuznach sind historisch gewachsen und durch den städtischen Charakter geprägt. Diesen Charakter gilt es zu erhalten, zu sichern und aber nachhaltig zu verbessern. Dabei soll die ökologische und energetische Verbesserung mit einbezogen werden. Im Bereich der energetischen Gebäudesanierung liegen große Einsparpotentiale, die es zu nutzen gilt. Neben den Handlungsfeldern „Demographie“ und „Innenentwicklung“ gehört das Thema „Klimaschutz und Klimafolgenanpassung“ zu den Pflichtthemen im Rahmen der Stadtplanung sowie der Umsetzungsplanung.

**Wohnumfeldverbesserung durch Sanierung und Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz:**

Von besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist vor allem die Verbesserung des Wohnumfeldes durch Modernisierung, Instandsetzung und Umwandlung in neue zeitgemäße Nutzungsformen – z.B. von Gewerbe oder Lager in Wohnen – der vorhandenen Bausubstanz. Hier sind der größte Aufwand und Mangel festzumachen. Auch die gestalterischen Mängel an Fassaden sind offensichtlich und beeinträchtigen das Stadtbild negativ. Zur Umsetzung der Ziele, Strategien und Maßnahmen bedarf es häufig der Kooperation mit weiteren Akteuren aus anderen Handlungsfeldern. So zählen die Gewerbetreibenden, die Träger öffentlicher Belange und letztlich insbesondere die Privatpersonen in der Region zu Partnern, die bei der Umsetzung ins Boot geholt werden sollten. Nur so kann auch eine Sanierung und ein ganzheitlicher Klimaschutz gelingen.

**Gerade angesichts der zum Teil gravierenden Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf den Bestand in den Städten – wegfallende Nutzungen, die verstärkt zu verzeichnen sind, besteht hier dringender Handlungsbedarf der Steuerung und Anpassung.**

Die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, die das besondere Städtebaurecht unter Anwendung der §§ 177 i.V.m. 164 a BauGB bieten (§§ 7h, 10f, 11a und 52 Abs. 21 Satz 6 EstG), können für die Eigentümer einen hohen Anreiz zur Sanierung und Verbesserung als auch Umwandlung ihrer Gebäude und zur Behebung von Gestaltungsmängeln sein. Von besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes ist vor allem die Attraktivierung des Wohnumfeldes durch Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Bausubstanz, unter Einbeziehung neuester Erkenntnisse in Sachen Klimaschutz und Energieeinsparung.

Mit Blick auf die immer deutlichen erkennbaren Auswirkungen des demographischen Wandels in der Bevölkerung, hat die Stadt die große Aufgabe der planerischen Vorsorge zu erfüllen. Es gilt die Planung so anzupassen, dass auch die älter werdende Gesellschaft in den ländlichen Städten eine angemessene Lebensgrundlage und Altersversorgung erfahren kann.

Im Vorfeld privater Modernisierungsmaßnahmen muss daher eine Abstimmung der Planung mit der Stadt erfolgen, damit eine entsprechende Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt abgeschlossen werden kann.

### **Aufwertung von Naherholung Grün- und Freiflächen, Klimaschutz**

In Bad Kreuznach sind im Bereich des „Pariser Viertels“ vereinzelt Aufenthaltsflächen vorhanden. Aufgrund der ländlichen Lage sind außerhalb des Gebietes zwar ausreichend Freiflächen vorhanden, jedoch sind diese für die immer älter werdende Gesellschaft, oft wegen der fehlenden Barrierefreiheit, teilweise schwer bzw. nicht erreichbar. Hier sind Ersatzmaßnahmen notwendig, um auch dieser wachsenden Bevölkerungsgruppe Möglichkeiten der Erholung zu eröffnen. Mit der Aufwertung von bestehenden und der Herstellung von neuen Grünflächen soll der Klimaschutz an vielen Stellen in der Stadt verbessert werden.

### **Verkehrsflächen und technische Infrastruktur -Klimaschutz**

Belastungen für das Wohnen im „Pariser Viertel“ liegen insbesondere aufgrund des innerörtlichen Verkehrs vor. Hier ist vor allem zu prüfen, wie Verkehrsräume beruhigt und umgestaltet werden können. Insbesondere der ruhende Verkehr erfordert ein öffentliches Handeln.

Ein wesentliches Handlungsfeld im Rahmen der Sanierung wird die Beseitigung von Mängeln im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen durch Umbaumaßnahmen (z.B. Ausbau von Parkstreifen und Parkplätzen, Begrünung etc.) sein. Diese Maßnahmen können zu einer nachhaltigen Verbesserung der Biodiversität beitragen. Auch die technische Infrastruktur wird von der Sanierung betroffen sein.

Die Pflege der bisherigen Fuß- und Radwege und der zusätzliche Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes, insbesondere aber dessen Verknüpfung mit angrenzenden überörtlichen Verflechtungen, sind ein weiteres Ziel der Sanierung. Eine gut ausgebaute Rad- und Fußweginfrastruktur wird immer wichtiger.

### **Erhalt / Stärkung der Versorgungsfunktion und der Nutzungsmischung**

Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs sind zum Teil im Gebiet vorhanden, weitere Versorgungsfunktionen werden von dem im Zentrum befindlichen Einrichtungen abgedeckt.

### **Stärkung der Sozialstrukturen**

Der Erhalt und die Stärkung der Wohnfunktion im Sanierungsgebiet tragen auch dazu bei, ausgewogene Sozialstrukturen im Gebiet zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Durch die nachhaltige Stärkung des Gebietes wird für junge Familien und ältere Menschen ein attraktives Stadtgebiet mit erreichbarer Infrastruktur hergestellt, welches es ermöglicht, weitestgehend selbstbestimmt einer Vielzahl von Aktivitäten nachgehen zu können.

Die Schaffung von verschiedenen Angeboten für Jung und Alt in hilfsbedürftigen Lebenslagen stellt einen wichtigen Baustein in der Sanierung dar. Aufgrund des demographischen Wandels ergibt sich auch in Bad Kreuznach die Nachfrage nach Treffpunkten für die Gemeinschaft. In Verbindung mit im Zentrum gelegenen und aktuell leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden könnte die Einrichtung eines solchen Treffpunktes ermöglicht werden. Das bereits vorhandene bzw. zu aktivierende bürgerschaftliche Engagement ist zu nutzen.

### **Stärkung der Funktion Freizeit**

Alle genannten Maßnahmen tragen auch zur Stärkung der Funktion Freizeit bei und unterstützen die Aktivitäten der Wirtschaftsförderung. Hier wird auch besonders die Umwandlung leerstehender Nebengebäude und Gewerbegebäude Beachtung zukommen müssen, diese Gebäude prägen in großen Teilen die Stadt und müssen zur Wahrung der städtebaulichen Identität in neue Nutzung geführt werden.

### **Klimaschutz**

Auf Grund der immer stärker spürbaren Folgen des Klimawandels, gewinnt der Klimaschutz immer mehr an Bedeutung. Deshalb sind Klimaschutzziele ein wichtiger Bestandteil der Stadtkernsanierung. Durch verstärkte Begrünung im Straßenraum und die Entsiegelung von Flächen, kann eine erhöhte Biodiversität geschaffen werden. Ebenso tragen begrünte Flächen zur Verbesserung der Luftqualität bei, da sie neben der Sauerstoff Produktion auch die Luftschadstoffe und Stäube herausfiltern und somit zu einem gesünderen Umfeld beitragen. Einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz tragen energetisch sanierte Gebäude bei. Das Einsparpotential an CO<sub>2</sub> ist hierbei enorm. Durch die Stadtkernsanierung wird ein Anreiz für Hauseigentümer geschaffen Gebäude zu modernisieren und oder energetisch zu sanieren.

Die Straßen im „Pariser Viertel“ bieten nur sehr wenig Begrünung und hauptsächlich versiegelte Fläche. Durch das Anordnen von Bäumen, kleinen Grünflächen und bepflanzten Parkbuchten, kann ein Teil der Fläche entsiegelt und die Begrünung deutlich erhöht werden. Ein weiterer Vorteil ist, dass der Straßenverkehr entschleunigt und dadurch die CO<sub>2</sub> Belastung und der Verkehrslärm sinkt. Durch eine Erhöhung der Attraktivität im Straßenraum werden Anreize für Anwohner geschaffen ihre Gebäude zu modernisieren und auch energetisch zu sanieren.

---

## Zusammenführung der Sanierungsziele mit den Handlungsfeldern

### Handlungsfeld 1 – Stadtbild

- Stadtbildverbesserung durch Modernisierung und Umwandlung
- Begrünung der Stadt
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen
- Entwicklung von neuen Stadträumen- / Plätzen

### Handlungsfeld 2 – Klimaschutz

- Entsiegelung der versiegelten Flächen
- Begrünung der Stadträume und Verbesserung der Biodiversität
- Nutzung von erneuerbaren Energien
- Klimaschutzmaßnahmen durch Modernisierung und Umwandlung von Bestandsgebäuden

### Handlungsfeld 3 – Verkehr

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen
- Funktionale und attraktive Umgestaltung der Straßenräume für alle Verkehrsteilnehmenden
- Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit
- Rad- und Fußwegeinfrastruktur



## INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

Einen besonderen Stellenwert innerhalb der weiteren Vorbereitungen zur Sanierung hat die Entwicklung einer gebietsbezogenen städtebaulichen Planung. In ihr zeigt die Stadt, mit welchen Strategien und Maßnahmen die Sanierungsziele erreicht werden sollen. Inhaltlich bildet das integrierte Handlungskonzept die städtebaulich-planerische Synthese aus den vorhandenen Strukturen, den ermittelten Mängeln, den angestrebten Sanierungszielen und den als realistisch eingestuften Veränderungsmöglichkeiten.

Für den Bereich „Pariser Viertel“ wurde eine Planung erarbeitet, die die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen aufnimmt und für die Problemlösung im Sanierungsprozess konkretisiert. Das Integrierte Handlungskonzept stellt eine verbindliche Richtschnur für das weitere Vorgehen bei der Sanierung dar. An ihm orientieren sich in Zukunft die öffentlichen und privaten Maßnahmen hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Sanierungszielen und der Einbettung in den größeren Planungszusammenhang mit den Nachbargemeinden. Die Grundzüge der übergreifenden Planungen wurden beachtet.

Dabei ist das Handlungskonzept offen gestaltet, um auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können. Bei der Umsetzung der Maßnahmen ist jedoch wesentlich, das räumliche Gesamtbild nicht aus den Augen zu verlieren und die zentralen Ziele der Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Zur Umsetzung der Ziele, Strategien und Maßnahmen bedarf es häufig der Kooperation mit weiteren Akteuren aus anderen Handlungsfeldern. So zählen die Gewerbetreibenden, die Träger öffentlicher Belange und letztlich die Privatpersonen in der Stadt zu Partnern, die bei der Umsetzung ins Boot geholt werden sollten. Nur so kann ein ganzheitlicher Ansatz umgesetzt und die Stadtsanierung sowie der Klimaschutz gelingen.

### Öffentliche und private Maßnahmen

#### **1. Modernisierung / Instandsetzung privater Gebäude im Sanierungsgebiet:**

- Modernisierung und Umwandlung der Gebäude gemäß ihrem Sanierungsbedarf
- Behebung von Gestaltmängeln an Gebäuden aller Art
- Rücksichtnahme auf das historische gewachsene Umfeld besonders bei Neu- und Ersatzbauten
- Umwandlung von Nebengebäuden zu Wohn- und Gewerbebezwecken
- Schaffung von barrierefreiem Wohnraum durch Umwandlung und Modernisierung
- Schaffung und oder Unterstützung von **altersgerechtem Wohnraum** durch Umwandlung von Bestands- und Nebengebäuden -ehem. Scheunen etc.
- Nachverdichtung durch Umnutzung und Bebauung der vorhandenen Grundstücke (nach § 34 BauGB)
- Zielgerichtete Nachbesserung in Sachen Energieeinsparung und ökologische Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen
- Nachhaltige Verbesserung der Gebäudedämmung
- Modernisierung und Umwandlung der Gebäude im Hinblick auf den Klimaschutz: Die Möglichkeiten dazu sind vielfältig. Großflächige Glasfassaden lassen sich beispielsweise so gestalten, dass Vögel sie rechtzeitig erkennen. Nistkästen lassen sich am

Gebäude befestigen. Flächen können mit Holz statt mit Beton versiegelt werden. Dächer und Außenwände lassen sich begrünen.

- Einbau von Gründächern bei Nebengebäuden
- Errichtung von Solar- und PV-Anlagen auf Gebäuden
- Einbau neuer effizienter Heizsysteme (Wärmepumpen-Ampel)

## **2. *Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen:***

- Modernisierung und Instandsetzung von stadteigenen Gebäuden

## **3. *Beseitigung der Leerstände:***

- Modernisierung und Instandsetzung und somit Vermeidung weiteren Verfalls leerstehender Wohn- und Nebengebäude
- Gegebenenfalls Umnutzung der vorhandenen Gebäude und Nebengebäuden, z. B. zu altersgerechten Wohnungen
- Abbruch von Nebengebäuden, die nicht nutzbar bzw. umnutzbar sind
- Neuordnung

## **4. *Gestaltung des öffentlichen Straßen- und Platzraums:***

- Nachhaltige Aufwertung durch Barrierefreiheit und Begrünung soweit möglich
- Ausbau Fuß- und Radwegeverbindungen

## **5. *Verbesserung der Verkehrsverhältnisse:***

- Ausbau Parkinformations- und Wegeleitsystem in Form von Beschilderung
- Schaffung der Barrierefreiheit soweit als möglich

## **6. *Schaffung von Aufenthaltsräumen zur Attraktivierung***

- Verbesserung der Attraktivität der Stadt
- Naherholungsräume in erreichbarer Entfernung des Stadtkernes
- Verbesserung des Klimaschutzes

## **7. *Klimaschutz***

- Biodiversität in der Stadt
- Begrünung der Stadtstraßen und Stadtplätzen soweit möglich
- Entsiegelung von Böden soweit möglich
- Energetische Sanierung durch private Modernisierungsmaßnahmen
- Begrünung von Flachdächern / Nebengebäuden

**Maßnahmenübersicht**

<i>Maßnahme</i>	<i>Kofi Nr.</i>	<i>Rahmenplan Nr.</i>	<i>Zeithorizont</i>
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>			
<i>Ausbau Kleiner Bangert</i>	<i>2.2.1</i>	<i>1</i>	<i>Ab 2028</i>
<i>Ausbau Alemannenstraße</i>	<i>2.2.2</i>	<i>2</i>	<i>Ab 2029</i>
<i>Ausbau Traubenstraße</i>	<i>2.2.3</i>	<i>3</i>	<i>Ab 2029</i>
<i>Stadt Begrünung / Klimaschutzmaß.</i>	<i>2.2.4</i>	<i>4</i>	<i>Ab 2025</i>
<i>Umgestaltung Personenunterführung</i>	<i>2.2.6</i>	<i>5</i>	<i>Ab 2030</i>

<i>Maßnahme</i>	<i>Kofi Nr.</i>	<i>Rahmenplan Nr.</i>	<i>Zeithorizont</i>
<b>Baumaßnahmen</b>			
<i>Private Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet</i>	<i>3.1.1</i>	<i>7</i>	<i>Ab 2024</i>

## A) Ordnungsmaßnahmen

Im Gebiet ergeben sich verschiedene Ordnungsmaßnahmen, die im Straßen- und Fußwegbereich zu sehen sind.

<i>Ausbau Kleiner Bangert</i>	<i>2.2.1</i>	<i>M1</i>	<i>Ab 2028</i>
-------------------------------	--------------	-----------	----------------

### Bestandssituation

- Sehr schlechter baulicher Zustand
- Keine Internetversorgung
- Fehlende Barrierefreiheit



### Städtebauliche Zielsetzung

- Funktionale und attraktive Umgestaltung der Straßenräume für alle Verkehrsteilnehmenden
- Barrierefreiheit
- Verbesserung des Stadtbildes
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen
- Verkehrssicherheit

<i>Ausbau Alemannenstraße</i>	2.2.2	M2	Ab 2029
-------------------------------	-------	----	---------

### Bestandssituation

- Schlechter baulicher Straßenzustand
- Keine Barrierefreiheit
- Ungeordnetes Parken
- Keine Begrünung



### Städtebauliche Zielsetzung

- Funktionale und attraktive Umgestaltung der Straßenräume für alle Verkehrsteilnehmenden
- Schaffung von Barrierefreiheit
- Verbesserung des Stadtbildes
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen
- Verkehrssicherheit
- Stadtbegrünung



<i>Ausbau Traubenstraße</i>	2.2.3	M3	Ab 2029
-----------------------------	-------	----	---------

### Bestandssituation

- Sehr schlechter baulicher Zustand
- Fehlende Barrierefreiheit
- Keine Straßenbegrünung
- Ungeordnetes Parken



### Städtebauliche Zielsetzung

- Funktionale und attraktive Umgestaltung der Straßenräume für alle Verkehrsteilnehmenden
- Schaffung von Barrierefreiheit
- Verbesserung des Stadtbildes
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen
- Verkehrssicherheit
- Straßenbegrünung



Stadt Begrünung / Klimaschutzmaßnahmen	M4	2.2.4	Ab 2025
--	----	-------	---------

### Bestandssituation

- Wenige öffentliche und private Grünflächen
- Hoher Anteil an versiegelten Flächen
- Schlechter Zustand der vorhandenen Grün- und Freiflächen



### Städtebauliche Zielsetzung

- Begrünung des Stadtkerns
- Entsiegelung von Flächen
- Schaffung von öffentlichen Grünflächen („Pocket Parks“)
- Maßnahmen zum Klimaschutz
- Erhöhung der Biodiversität in der Gemeinde
- Stärkung der Nachbarschaft und Verbesserung der Freiflächen
- Schaffung von Stellplätzen für Fahrräder



Umgestaltung Personenunterführung	2.2.5	M5	Ab 2030
-----------------------------------	-------	----	---------

### Bestandssituation

- Keine Aufenthaltsqualität / Angstraum
- Keine Barrierefreiheit
- Fehlende Beleuchtung / Verkehrssicherheit
- Schlechter baulicher Zustand



### Städtebauliche Zielsetzung

- Funktionale und attraktive Umgestaltung der Straßenräume für alle Verkehrsteilnehmer
- Schaffung von Barrierefreiheit und Grünflächen
- Verbesserung des Stadtbildes
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen
- Verkehrssicherheit

**B) Baumaßnahmen**

<i>Private Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet</i>	<i>3.1.1</i>	<i>M6</i>	<i>ab 2024</i>
---	--------------	-----------	----------------

**Bestandssituation**

- Modernisieren und Instandsetzen von privaten Gebäuden nach Gebäudeerfassung und Zustandsbeschreibung vierstufiges Verfahren. Gebäude sind im Rahmenplan gekennzeichnet.
- A. Geringe Missstände
- B. mittlere Missstände
- C. Hohe Missstände
- Stadtbildbeeinträchtigende Bausubstanz, Leerstand, Fassaden Missstand und Nebengebäude mit besonderen städtebaulichen Merkmalen
- 109 Gebäuden weisen einen mittleren und hohen Sanierungsbedarf auf

**Städtebauliche Zielsetzung**

- Verbesserung des Stadtbildes
- Steigerung der Attraktivität
- Beseitigung von Leerständen
- Umnutzung von Gebäuden und Nebengebäuden
- Energetische Verbesserung, Ressourceneinsparung (Bauland)
- Nachhaltige Verbesserung des Stadtbildes auch für touristische Belange
- Verbesserung der Klimaschutzeigenschaften
- Einsatz von erneuerbaren Energien
- Bessere Gebäudedämmeigenschaften durch neue Türen und Fenstern

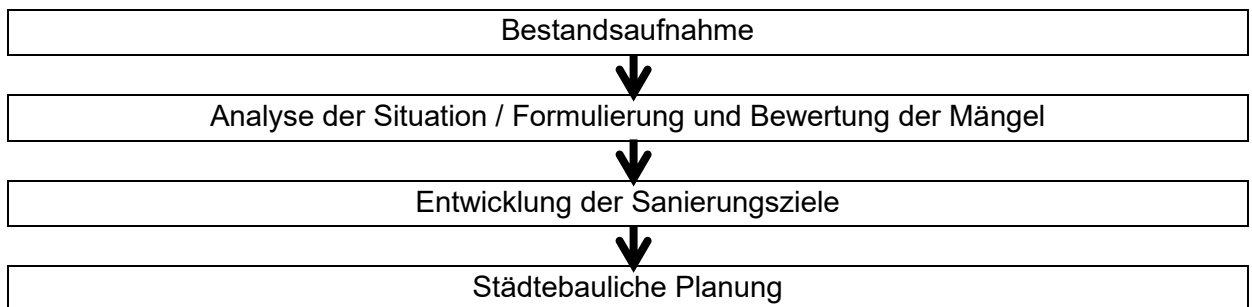


## Rahmenplan

### Aufbau und Wertigkeit des Planwerks

Die städtebauliche Planung hat einen großen Stellenwert innerhalb der Vorbereitung der Sanierung. In ihr wird der Zusammenhang der einzelnen sanierungserforderlichen Baumaßnahmen dargestellt. Die städtebauliche Planung formuliert die Ziele der Sanierung und legt fest, welche Strategien und einzelne Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele durchzuführen sind.

Im Ablauf der Vorbereitung der Sanierung bildet die städtebauliche Planung den letzten Planungsschritt:



Inhaltlich bildet der Rahmenplan eine städtebaulich-planerische Synthese aus:

- den vorhandenen Strukturen
- den ermittelten Mängeln
- den angestrebten Sanierungszielen
- den als realistisch eingestuften Veränderungsmöglichkeiten
- den umzusetzenden Klimaschutzzielen

Der Rahmenplan ist ein überwiegend zeichnerisches Dokument der städtebaulichen Ziele der Stadt. Er ist im Gegensatz zu einem etwaigen Bebauungsplan als sogenannte informelle Planung keine Rechtsnorm und kann deshalb leichter geändert und an die sich ändernden städtebaulichen Ziele der Stadt angepasst werden.

Zur rechtsverbindlichen Umsetzung besteht die Möglichkeit einen Sanierungsbebauungsplan aus dem Rahmenplan zu entwickeln.

Bezüglich seiner Darstellung sollte der Rahmenplan grundsätzlich einerseits eine gewisse Anschaulichkeit bzw. einen ausreichenden zeichnerischen Detaillierungsgrad aufweisen, um die Absichten der Sanierung auch „Nicht-Fachleuten“ (unmittelbar Sanierungsbetroffenen wie auch sonstigen Interessierten) verständlich zu machen. Andererseits ist aber auch ein gewisses Abstraktionsniveau einzuhalten, um den Charakter einer Perspektiv- oder Prinzipienplanung zu erhalten.

Der Rahmenplan stellt die Maßnahmen in ihrem räumlichen Kontext dar, die notwendig sind, um die formulierten Sanierungsziele zu erreichen. Er stellt in eher abstrakter Form die angestrebte Gliederung der Baustruktur und somit die zukünftige bauliche Entwicklung dar.

---

Gebäude, an denen Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden sollten, sind kenntlich gemacht.

Insgesamt gesehen werden anhand des Rahmenplans die grundlegenden Prinzipien zur Umsetzung der Sanierungsziele zusammengefasst und aufgezeigt.

Er trifft keine fest gefügten Vorgaben für einzelne Vorhaben oder Objekte, sondern gibt lediglich den Rahmen vor, in dem sich die Durchführung der Sanierung zu bewegen hat.

Die planerischen Aussagen erstrecken sich über die gesamte Fläche des Sanierungsgebietes, also nicht nur über die öffentlichen, sondern auch über die sich in Privatbesitz befindenden Flächen.

**Hierzu ist anzumerken, dass die für private Flächen/Gebäude vorgeschlagenen Maßnahmen natürlich nur mit der Zustimmung und in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern umgesetzt werden können.**

Für das weitere Vorgehen bei der Stadtsanierung wird der Rahmenplan die Richtschnur sein. Ihn beschließt der Stadtrat als Rahmensetzendes Planwerk, an dem in Zukunft die öffentlichen Maßnahmen orientiert und private Maßnahmen auf ihre Übereinstimmung mit den Sanierungszielen und die Einbettung in den größeren Planungszusammenhang geprüft werden.

Dabei ist der Rahmenplan nicht als starre Vorgabe, sondern als weiterentwicklungsfähige Ausgangsbasis zu verstehen, die gegebenenfalls einer geänderten Situation oder neuen Perspektiven angepasst werden kann und muss. Grundsätzlich sollte ein Rahmenplan jährlich überprüft und angepasst werden. Ziele, die darin verankert sind, sollten überprüft und auf die aktuelle Situation fortgeschrieben werden. Damit einher geht die Aktualisierung der Kosten- und Finanzierungsübersicht. Der Rahmenplan soll als das Werk verstanden werden, welches eine Leitlinie gibt, die aber immer an den aktuellen Bedürfnissen der Stadt orientiert sein muss.

















Darüber hinaus bedarf der Rahmenplan für die Durchführung der Sanierung der Ergänzung durch weitere, sachlich oder räumlich weitere zu differenzierende Planungen.

## Erläuterungen zum Rahmenplan

Die Darstellung des Planes erfolgt durch Flächen, Symbole und Signaturen für das gesamte Untersuchungsgebiet. Die zeichnerischen Aussagen sollen im Folgenden kurz erläutert und durch handlungsbezogene Hinweise ergänzt werden.

# STADTSANIERUNG BAD KREUZNACH

## LEGENDE :

-  **Untersuchungsgebiet**
-  **Abgrenzung Maßnahmenkatalog - ca. 20.43ha**
-  **Abgrenzung Sanierungsgebiet - ca. 15.75ha**
-  **Hauptgebäude Im Sanierungsgebiet**
-  **Sonstige Gebäude Im Sanierungsgebiet**
-  **Hauptgebäude außerhalb d. Sanierungsgebietes**
-  **Sonstige Gebäude außerhalb d. Sanierungsgebietes**
-  **Gestaltungsmängel/Baumängel**
-  **Ortsbildprägende Gebäude**
-  **3.1.1 Modernisierung / Instandsetzung der Gebäude gemäß Bedarf (siehe Plan 2: Gebäudezustand)**
-  **Denkmäler Einzelgebäude / Einzelobjekte**
-  **2.5.1 Ausbau kleiner Bangert**
-  **2.5.2 Ausbau Alemannenstraße**
-  **2.5.3 Ausbau Traubenstraße**
-  **2.5.4 Stadtbegrünung / Klimaschutzmaßnahmen / Bürgergarten**
-  **2.5.5 Umgestaltung Personenunterführung**

Die Einstufung der Gebäude als modernisierungsbedürftig erfolgt aufgrund der in den vorbereitenden Untersuchungen erzielten Erkenntnisse. Alle Gebäude innerhalb des Sanierungsgebietes, bei denen ein Sanierungsbedarf festgestellt wurde, sind im Rahmenplan gekennzeichnet worden. Die Nebengebäude wurden soweit als möglich mit einbezogen. Diese Gebäude bedeuten für die Stadt eine wichtige städtebauliche Komponente; sie prägen nachhaltig das Stadtbild und stellen eine wichtige Ressource bei der Erreichung der Klimaschutzziele: Verringerung Landverbrauch, Nutzung von baulichen Ressourcen, Schaffung von Solaranlagen etc.. Neben den öffentlichen Maßnahmen zur Um- und Neugestaltung sind auch im Rahmen der privaten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gestalterische Grundsätze zu beachten, die in ihrer Summe zu einer Verbesserung des Stadtbildes beitragen. Im Vorfeld privater Modernisierungsmaßnahmen muss daher eine Abstimmung der Planung mit der Stadt erfolgen, damit eine entsprechende Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt abgeschlossen werden kann.



---

## **SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG**

Die Durchführbarkeit wird anhand verschiedener Kriterien beurteilt. Zum einen dürfen die Ziele der Landesplanung und des Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darf keine Anregungen ergeben, die eine städtebauliche Sanierung in der Stadt Bad Kreuznach ausschließen. Zum anderen ist die Finanzierung der Sanierung sicherzustellen und ihre zügige Umsetzung zu gewährleisten.

### **ZEITPLAN**

Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der geplanten Maßnahmen mit einem großen Anteil an öffentlichen und privaten Maßnahmen eine Laufzeit von 15 Jahren mit sich bringt.

### **SOZIALPLAN (§ 180 BAUGB)**

Im Sinne von § 140 BauGB umfasst die Vorbereitung der Sanierung auch die Ausarbeitung eines Sozialplanes i.S. des § 180 BauGB, soweit erforderlich. Die Regelungen über die Sozialplanung dienen der Vermeidung oder Milderung sozialer nachteiliger Auswirkungen städtebaulicher Maßnahmen. Soziale Belange sind innerhalb des Sozialplanes zu berücksichtigen. Aus den Untersuchungen hat sich ergeben, dass städtebauliche Neuordnungen oder Ordnungsmaßnahmen dergestalt, dass sie sich auf Betroffene nachteilig auswirken, nicht vorliegen. Die Ausarbeitung eines Sozialplans ist daher nicht erforderlich.

### **KOSTENÜBERSICHT (§ 149 BAUGB)**

Die Kostenübersicht versteht sich als überschlägige Schätzung der voraussichtlich benötigten Geldmittel. Die Darstellungen dienen als Orientierung und sollen in erster Linie die Planung und Durchführung der Sanierung ermöglichen.

Die einzelnen Positionen der Übersicht wurden auf der Grundlage der Zielvorgaben des Rahmenplanes zur Sanierung über Erfahrungswerte ermittelt. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht stellt sicher, dass die Finanzierung der Sanierung aus heutiger Sicht gewährleistet ist.

---

## VERFAHRENSHINWEIS

Bei der Entscheidung über die Durchführung der Sanierung im **klassischen** oder im **vereinfachten Sanierungsverfahren** hat die Stadt keinen Ermessensspielraum. Bei der Beschlussfassung über die Satzung ist zu befinden, ob das herkömmliche oder das vereinfachte Verfahren anzuwenden ist. Die Stadt ist verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen (§§ 152 ff. BauGB) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird. Der Grundsatz der Erforderlichkeit bestimmt hiernach die Verfahrenswahl.

Nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen kann festgehalten werden, dass die Grundstücke keine den Bodenwert betreffende erhöhte Qualitätsverbesserung durch planungsrechtliche Schritte oder durch die Verbesserung der Funktion erfahren. Vielmehr ist das Bestreben die Stadt zu stärken und zukunftsfähig zu machen. Umfangreiche Ordnungs- und Bodenordnungsmaßnahmen sind in diesem Gebiet von Seiten der Stadt nicht geplant. Diese, die umgesetzt werden, wirken sich aber nicht nachteilig bzw. wertsteigernd aus und sollen im normalen Grundstücksverkehr umgesetzt werden.

Die allgemeinen Sanierungsziele und Zwecke der Sanierung sind aus den vorbereitenden Untersuchungen zu ersehen. Hiernach ist aus den vorbereitenden Untersuchungen klar zu erkennen, dass keine Bodenordnungsmaßnahmen, die die zügige Durchführung der Sanierung in Frage stellen, erforderlich sind. Von Seiten der Stadt ist es nicht beabsichtigt und aus bodenordnungspolitischen Gründen nicht erforderlich, Grundstücke zu erwerben. Wenn ein Erwerb erfolgt, so dient er dem normalen Grundstücksverkehr. Die Behebung der städtebaulichen Missstände, insbesondere im privaten baulichen Bereich, ist nach den vorliegenden Erkenntnissen der vorbereitenden Untersuchungen ohne die besonderen boden- und enteignungsrechtlichen Vorschriften des BauGB möglich.

**Der Schwerpunkt der Sanierung** liegt auf der Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude sowie der Aufwertung des öffentlichen Raumes, insbesondere der Sanierung des Straßenzustandes und der Durchgrünung des Viertels. Nach den Umfragen ist zu erwarten, dass bei der Umsetzung dieser Sanierungsziele keine Erschwernisse zu erwarten sind. Einer besonderen Betrachtung unterlag die Frage, ob Erschwernisse durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen zu erwarten seien, die eine Preisbindung erforderlich machen würde. In dem geplanten Gebiet sind die Gebäude in überwiegendem Eigentum der Nutzer, was wiederum dazu führt, dass nicht mit der Vorwegnahme von Werterhöhungen durch die Sanierung gerechnet werden kann.

Die Grundstückspreise und damit auch die Grundstückswerte werden maßgeblich durch die Erwartung der künftigen Nutzbarkeit des Grundstücks beeinflusst und erhöhen sich regelmäßig bereits im Vorfeld der künftigen Nutzung. Dies kann hier ausgeschlossen werden, da die derzeitige Nutzung sich nur unwesentlich, nach Angebot und Nachfrage verändern wird und der Grundbesitz überwiegend in Eigentum der Nutzer ist, die auch überwiegend keinen Verkauf anstreben.

Die Durchführung der Sanierung wird nach den vorliegenden Erkenntnissen durch das **vereinfachte Sanierungsverfahren** nicht erschwert und kann somit unter **Ausschluss der §§ 152 – 156 BauGB** durchgeführt werden.

Es wird daher vorgeschlagen, die Sanierungsmaßnahme „Pariser Viertel“ im **vereinfachten Verfahren** durchzuführen und **die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB** auszuschließen.

Die vorliegende Version der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Pariser Viertel“ und die daraus abgeleiteten Sanierungsziele wurden durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 16.05.2024 angenommen und beschlossen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.05.2024 den Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Pariser Viertel“ gefasst. Dieser wurde am 25.06.2024 in dem Amtsblatt der Stadt Bad Kreuznach veröffentlicht und hat damit Rechtskraft erlangt.

Ausgefertigt:

Bad Kreuznach, den 28.05.24

  
Emanuel Letz Oberbürgermeister



## ANLAGEN

1. Maßnahmen-, Kosten- u. Finanzierungsübersicht Kofi
2. Planunterlagen

## MASSNAHMEN-, KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT

Muster-KoFI

<p style="text-align: center;"><b>Bad Kreuznach, den 06.05.2024</b> (Ort, Datum)</p>	
<p><b>Antragsteller</b> Name (ggf. mit Angabe der Verbandsgemeinde/des Landkreises) <b>Stadt Bad Kreuznach</b></p>	
<p>Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort) <b>Hochstraße 48, 55545 Bad Kreuznach</b></p>	
<p>Auskunft erteilt (Name, Amtsbezeichnung, Telefon, Telefax, E-Mail-Adresse) <b>Talke Herrmann, stv. Abteilungsleiterin, Viktorstraße 13, 55543 Bad Kreuznach, Tel.: 0671600735, E-Mail: talke.herrmann@bad-kreuznach.de</b></p>	
<p><b>Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Gesamtmaßnahme: "Pariser Viertel"</b> Städtebaulicher Erneuerung: <b>Sanierungsgebiet</b> Stadt Bad Kreuznach - Maßnahme: Sanierungsgebiet "Pariser Viertel"</p>	
<p><b>Erläuterungen</b> - Zeitpunkt/Stand: Mar 24 - Größe des Gebietes: 6,3 ha - Verfahren: vereinfachtes Verfahren - Beginn der Sanierung: 2024 - Ende der Sanierung: 2039</p>	

2024-03-21, KoFI Pariser Viertel

1



Muster-KoFi

A Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)																					
Kostengruppen	Gesamt förderungsfähige Kosten		nachrichtlich: in Bewilligungen berücksichtigte Kosten		Vorläufe bei Auszahlungen berücksichtigte Ausgaben		Resti der in Bewilligungen berücksichtigten Kosten		2023		2024		2025		2026		2027		2028 ff.		
	SollH	IstH	SollH	IstH	SollH	IstH	SollH	IstH	SollH	IstH	SollH	IstH	SollH	IstH	SollH	IstH	SollH	IstH	SollH	IstH	
1. Vorbereitung der Gesamtmaßnahme																					
1.1. Vorbereitung nach § 140 BauGB	24.866,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.866,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1. Erstellen VU Sanierung (Förderung lt. GAK-Mittel 75%)	24.866,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.866,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2. Öffentlichkeitsarbeit	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1.2. Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1.3. Städtebauliche Planung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1.4. Vergütung von Sanierungsträgern	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1.5. Vergütung von sonstigen Beauftragten/Beratern	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
AS1 Summe der Ausgaben der Vorbereitung	24.866,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.866,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2. Ordnungsmaßnahmen																					
2.1. Erwerbs von Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2.2. Bodenordnung einschl. Grunderwerb	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2.3. Umzug von Bewohnern und Betrieben	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2.4. Freilegung von Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2.5. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	1.221.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1. Ausbau Kleiner Bangart (350€ x 223m²)	78.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2. Ausbau Altemannenstraße (350€ x 745m²)	260.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
3. Ausbau Traubenstraße (350€ x 750m²)	282.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4. Stadtbegrünung / Klimaschutzmaßnahmen / Bürgergarten	120.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5. Umgestaltung Personenunterführung	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2.6. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ordnungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen (§ 147 Satz 2 BauGB)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
AS2 Summe der Ausgaben der Ordnungsmaßnahmen	1.221.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>AS3 Summe der Ausgaben</b>	<b>1.221.300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Muster-KoFI

Kostengruppen	1										
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
	Gesamt förderungsähige Kosten Soll€	nachrichtlich: in Bewilligungen berücksichtigte Kosten Ist€	Vorläufe bei Auszahlungen berücksichtigte Ausgaben Ist€	Rest der in Bewilligungen berücksichtigten Kosten Ist€	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ff.	
<b>3. Baumaßnahmen</b>											
3.1. Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	
3.2. Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	
3.3. Neubaubau und Ersatzbauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	
3.4. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	
3.5. Verlagerung oder Änderung von Betrieben	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	
3.6. Baumaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen (§ 148 Abs. 2 BauGB)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	
3.7. Durchführung sonstiger Baumaßnahmen (§ 148 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	
<b>AS3 Summe der Ausgaben der Baumaßnahmen</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	
<b>4. Sonstige Ausgaben/Vermögenswerte</b>											
4.1. Vor- und Zwischenfinanzierung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	
4.2. Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	
4.3. Abwicklung der Sanierung (Abschluss)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	
4.4. Vermögenswerte, Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde für bereitgestellte Grundstücke	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	
<b>AS4 Summe der sonstigen Ausgaben/Vermögenswerte</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0	0	
<b>A Summe sämtlicher Ausgaben einschl. der Vermögenswerte (AS1 bis AS4)</b>	1.248.166,30	0,00	0,00	0,00	24.866,30	0	80.500	40.500	500	1.101.800	



Muster-KoFI

Kostengruppen	Gesamt förderungsfähige Kosten		nachrichtlich in Bewilligungen berücksichtigte Kosten		Vorläufe bei Auszahlungen berücksichtigte Ausgaben		Rest der in Bewilligungen berücksichtigten Kosten		2023	2024	2025	2026	2027	2028 ff.
	Soll€	Ist€	Soll€	Ist€	Soll€	Ist€	Soll€	Ist€	Soll€	Soll€	Soll€	Soll€	Soll€	Soll€
<b>E Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)</b>														
<b>Einnahmearten</b>														
<b>1 Zweckgebundene Einnahmen</b>														
<b>1.1 Erhebung von Ausgleichsbeträgen der Eigentümer (ohne Vorauszahlungen/Ablösungen)</b>														
1.1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>1.2 Vorauszahlungen auf die Ausgleichsbeträge</b>														
1.2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>1.3 Ablösung von Ausgleichsbeträgen</b>														
1.3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>1.4 Erschließungsbeträge, Ablösebeträge nach LBauO</b>														
1.4	450.975,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	450.975,00
1.4.1	58.537,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58.537,50
1.4.2	195.562,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	195.562,50
1.4.3	196.875,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	196.875,00
<b>1.5 Grundstückserlöse, Umlegungsüberschüsse, Zinsen aus Erbbaurechten</b>														
1.5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>1.6 Rückflüsse aus Darlehen und Vorauszahlungen an Dritte</b>														
1.6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>1.7 Ersetzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung</b>														
1.7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>1.8 Einnahmen aus der Bewirtschaftung des Sanierungsvermögens</b>														
1.8	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>1.9 Mittel Dritter zur Finanzierung von Einzelmaßnahmen</b>														
1.9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>1.10 Zuwendungen öffentlicher Haushalte oder Dritter (z.B. GVFGFAGGA) einschl. Eigenanteil</b>														
1.10	414.195,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.000,00	8.000,00	0,00	0,00	390.195,00
1.10.1	11.707,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.707,50
1.10.2	39.112,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.112,50
1.10.3	39.375,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.375,00
1.10.4	24.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.000,00	8.000,00	0,00	0,00	16.000,00
1.10.5	300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00
1.10.6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Σ</b>	<b>865.170,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.000,00</b>	<b>8.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>841.170,00</b>

Muster-KoFi

Kostengruppen	Gesamt forderungsfähige Kosten		nachrichtlich: in Bewilligungen berücksichtigte Kosten		Vorahre bei Auszahlungen berücksichtigte Ausgaben		Rest der in Bewilligungen berücksichtigten Kosten		2023		2024		2025		2026		2027		2028 ff.		
	Soll€	Hab€	Soll€	Hab€	Soll€	Hab€	Soll€	Hab€	Soll€	Hab€	Soll€	Hab€	Soll€	Hab€	Soll€	Hab€	Soll€	Hab€	Soll€	Hab€	
1																					
2. Sonstige Einnahmen/Vermögenswerte																					
2.1 Wertsteigerung bei gemeindeeigenen privat nutzbaren Grundstücken, die dem Ausgleichsbetrag entsprechen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.2 Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde für verbleibende Grundstücke	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ES2 Summe der sonstigen Einnahmen/Vermögenswerte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Städtebauförderungsmittel																					
3.1 Städtebauförderungsmittel (Eigenanteil der Gemeinde *) s.u.																					
3.2 Städtebauförderungsmittel des Landes, einschl. der darin enthaltenen Bundesfinanzhilfen																					
3.3 Verfügbarer Rest Städtebauförderungsmittel *) (Eigenanteil der Gemeinde)																					
3.4 Verfügbarer Rest Städtebauförderungsmittel *) des Landes, einschl. Bundesfinanzhilfen																					
ES3 Summe der Städtebauförderungsmittel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>E Summe sämtlicher Einnahmen einschl. der Vermögenswerte (ES1 bis ES3)</b>	<b>865.170,00</b>																				

-350

Gegenüberstellung:

	Gesamt		Vorahre		Rest		2023		2024		2025		2026		2027		2028 ff.	
	Soll€	Hab€	Soll€	Hab€	Soll€	Hab€	Soll€	Hab€	Soll€	Hab€	Soll€	Hab€	Soll€	Hab€	Soll€	Hab€	Soll€	Hab€
A Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)	1.248.166,30		0,00	0,00	0,00	0,00	24.866,30	0	0	80.500	40.500	40.500	500	1.101.800				
E Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)	865.170,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	16.000	8.000	8.000	0	841.170				
Überschuss (+) / Unterdeckung (-) Jahr	-382.996,30		0,00	0,00	0,00	0,00	-24.866,30	0	0	-64.500	-32.500	-32.500	-500	-260.630				
Überschuss (+) / Unterdeckung (-) gesamt	-382.996,30		0,00	0,00	0,00	0,00	-24.866,30	-24.866,30	-24.866,30	-89.366	-121.866	-121.866	-122.366	-382.996				

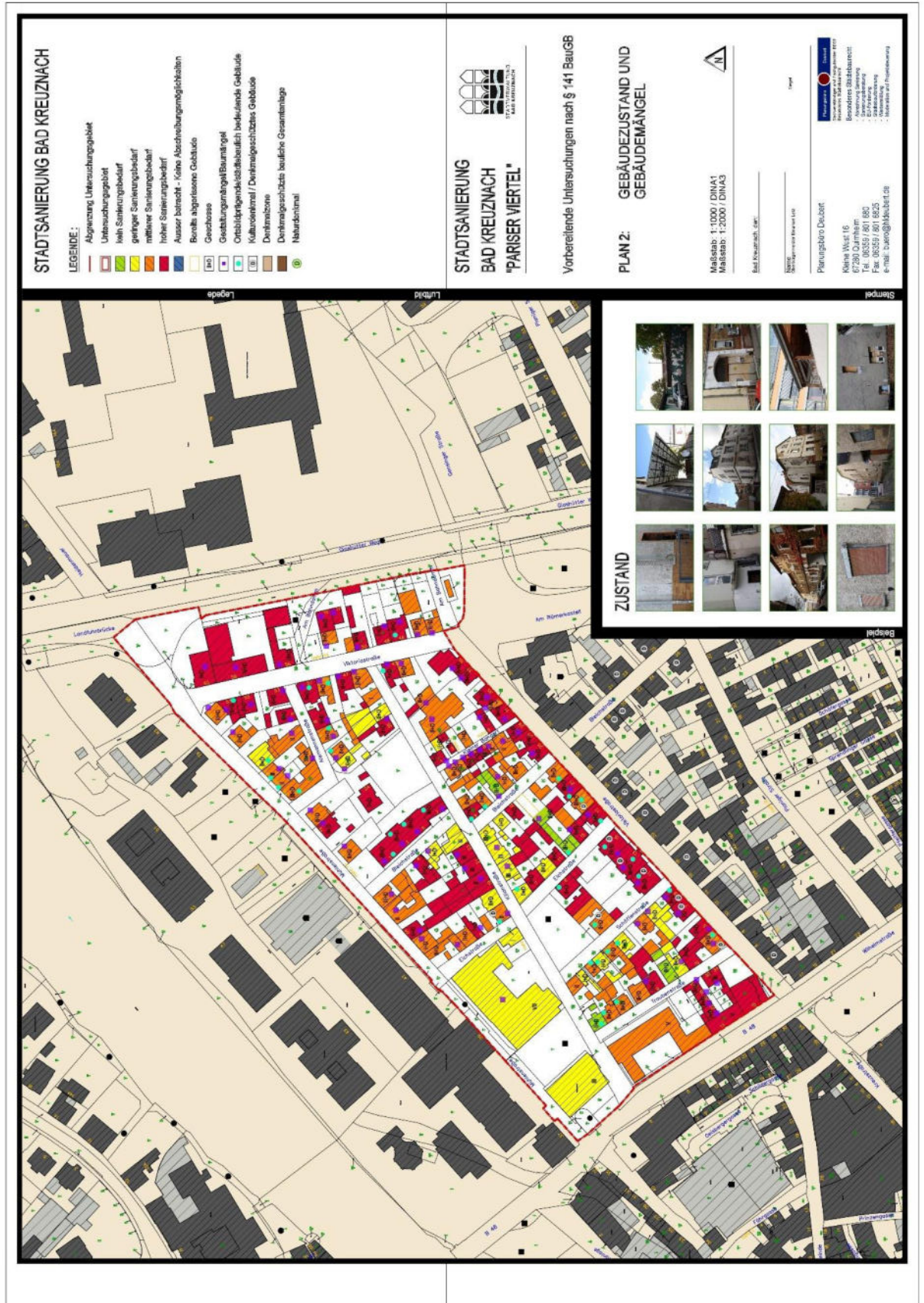
## PLANUNTERLAGEN

Plan 1	Übersicht Untersuchungsgebiet
Plan 2	Gebäudezustand, Gebäudemängel
Plan 3	Gebäudenutzung und Denkmäler
Plan 4	Grün-, Freiraumstrukturen
Plan 5	Verkehrsstrukturen
Plan 6	Schwarzplan
Plan 7	Städtebaulicher Rahmenplan
Plan 8	Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet







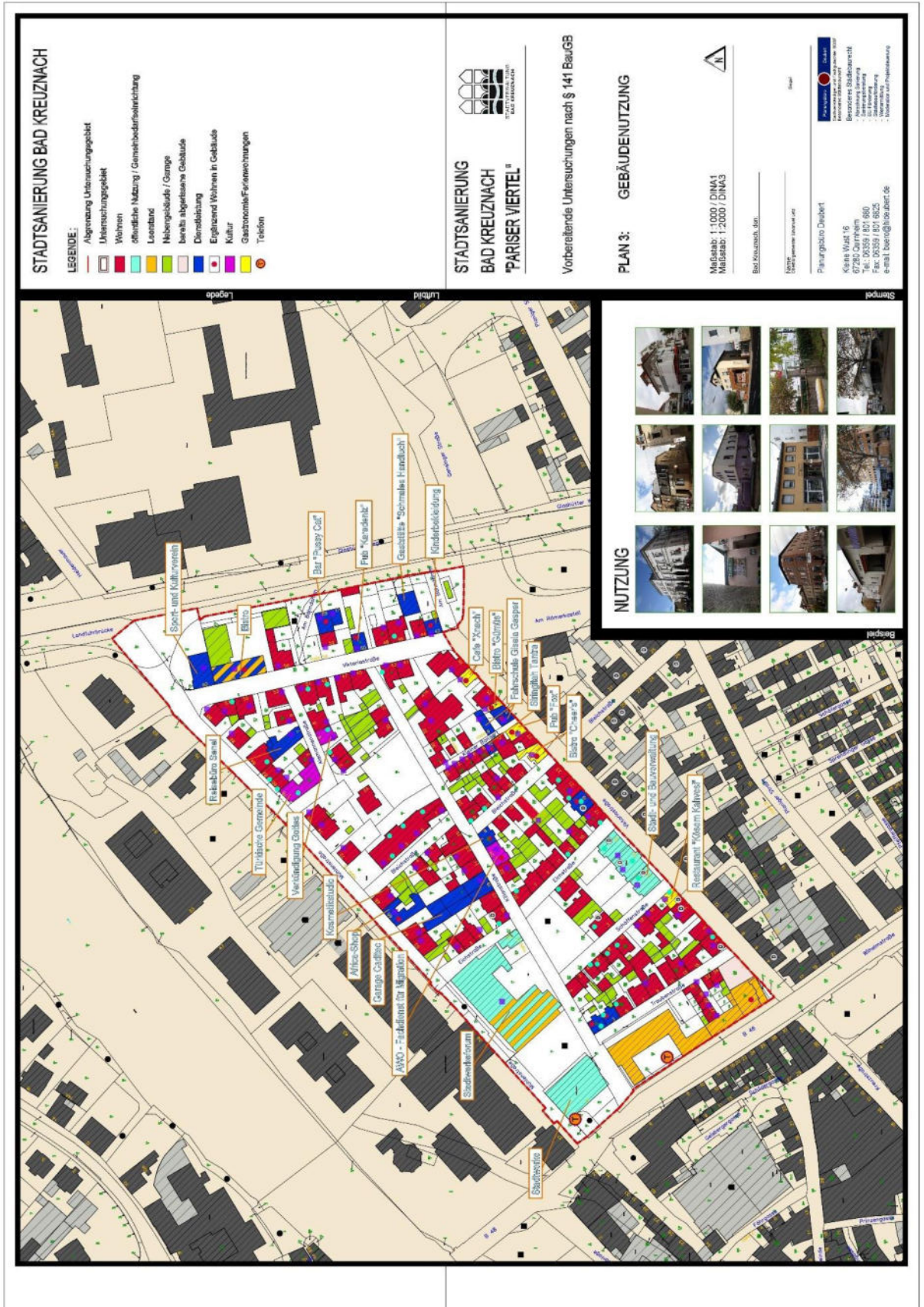




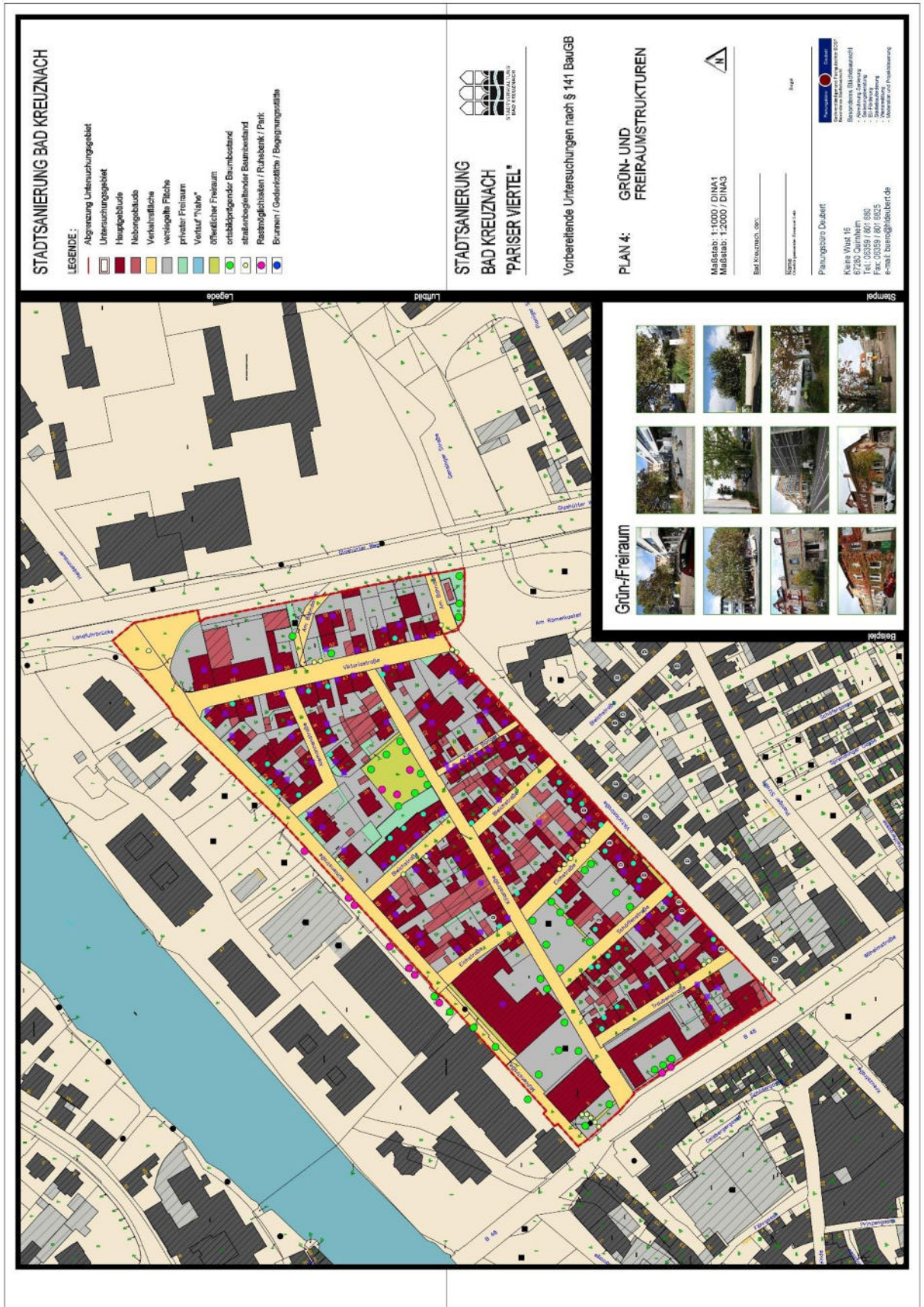
**ZUSTAND**













**STADTSANIERUNG BAD KREUZNACH**

**LEGENDE:**

Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
Untersuchungsgebiet  
Durchgangsverkehr  
Anlagenverkehr  
Fußwegverbindung  
Unterschiedlicher Weg / Privater Weg

Zone Injektions  
Zone Injektions  
Verkehrsbegrüßung  
Begrüßung  
Pkw  
Fußgänger  
Begrüßung  
Verkehrsbegrüßung  
Fußgänger  
Begrüßung  
Verkehrsbegrüßung  
Fußgänger  
Begrüßung  
Verkehrsbegrüßung  
Fußgänger  
Begrüßung

**STADTSANIERUNG  
BAD KREUZNACH  
"PARISER VIERTEL"**

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

**PLAN 5: VERKEHRSSTRUKTUREN**

Maßstab: 1:1000 / DIN A1  
Maßstab: 1:2000 / DIN A3

Bad Kreuznach, am ...

Planungsbüro Deubert:  
Kloster West 16  
67260 Orléans  
Tel: 06353 / 801 680  
Fax: 06353 / 801 6825  
e-mail: buero@los-berde

Langend
Langend

Verkehrsstruktur



