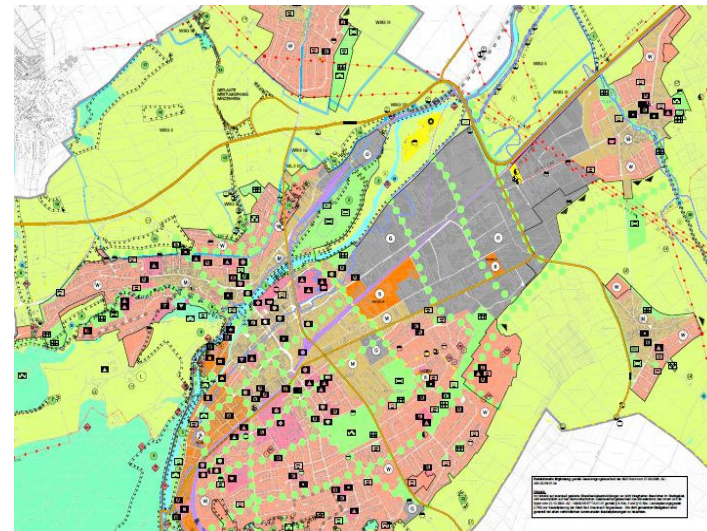


Auftaktveranstaltung der Baulandinitiative Rheinland-Pfalz GUT WOHNEN IN DER REGION!

Präsentation der Stadt Bad Kreuznach

Videokonferenz, 27.10.2021



■ Wohnungspolitische Ausgangssituation vor Ort

- Konversion von 2000-2020
 - In diesem Zeitraum keine Inanspruchnahme von Außengebietsflächen als Entscheidung des Stadtrates
- Nachfrage nach Wohnraum ist sehr hoch
 - Bisher aber eher im hochwertigen Bereich
 - Es fehlen Neubauprojekte im bezahlbaren Wohnraum
- Stadt profitiert von Nähe zum Rhein-Main-Gebiet und hat allerdings somit auch mit den hohen und stetig steigenden Preisniveaus in diesem Bereich zu kämpfen
- FNP Gesamtfortschreibung mit Beschluss vom September 2021

- Wohnungspolitische Entwicklungen der letzten Jahre und Herangehensweise (Baugebietsentwicklungen, Beschlüsse, etc.)
 - Konversionsflächen 2000-2020
 - Gründung der Bad Kreuznacher Entwicklungsgesellschaft
 - 4 große Konversionsgebiete (Wohngebiete Musikerviertel + Im Hintersten Schönefeld, Gewerbepark General Rose, Außenbereich Kuhberg)
 - Freistellung, Altlastensanierung und Bebauung der Bau-Flächen zwischen 2005 und 2017/18
 - 2019/20 Bauleitplanung Waldorfschule im Bereich Kuhberg – Schule ist im Betrieb
 - Entwicklung innerstädtischer Brachflächen ab 2017
 - Ehemaliges Priesterseminar wird abgebrochen und Neubau von MFH (60 WE)
 - ehemaliges Großraumrestaurant mit Parkplatz wird zum Wohngebiet (3 MFH und ca. 20 EFH)
 - 2 Gärtnereien werden zu Wohngebieten mit Anteil an gefördertem Wohnraum – in Umsetzung (190 WE)
 - Bereich Salinenstraße/Schloßstraße: Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers (EG Nahversorgung, OGs ca. 60 WE) – derzeit ist der BP in Erstellung
 - Weitere kleinere Umnutzungen und Neuentwicklungen im Stadtgebiet sind in Umsetzung

- Wohnungspolitische Entwicklungen der letzten Jahre und Herangehensweise (Baugebietsentwicklungen, Beschlüsse, etc.)
 - Seit 2017 wurden auch wieder „ruhende“ Neubaugebiete in die Entwicklung gebracht
 - Neubaugebiet „In den Weingärten“ 2. BA (ca. 22 ha, ca. 340 WE)
 - Neubaugebiet „Ippesheim“ (2,8ha, 36 WE)
 - Reihenhauser AG (0,8ha 30 WE)
 - Weitere innerstädtische Potenzialflächen werden zurzeit bearbeitet:
 - Humperdinckstraße – Außenbereichsfläche, die aber zwischen bebauten Gebieten liegt und gemäß FNP Wohnbaufläche ist (MFH – ca. 180 WE), BP in Aufstellung, 15% geförderter Wohnraum
 - Hermannstraße – Außenbereich im Innenbereich, EFH (ca. 90 WE), Kindertagesstätte – zunächst Zielabweichungsverfahren erforderlich
 - Berliner Straße – innerstädtische Brache, kurz vor dem Satzungsbeschluss (MFH)

- Wohnungspolitische Entwicklungen der letzten Jahre und Herangehensweise (Baugebietsentwicklungen, Beschlüsse, etc.)
 - Grundsatzbeschluss geförderter Wohnraum
 - 30.08.2018
 - Gilt für MFH – 20% geförderter Wohnraum
 - Konzeptvergabe bei städtischen Grundstücken für Wohnbauprojekte
 - 30.01.2020
 - 30% Anteil geförderter Wohnraum
 - Klimamaßnahmen

- Handlungsdruck vor Ort
 - Hohe Nachfrage nach Wohnraum sowohl MFH als auch EFH
 - Hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum
 - Nicht mehr viele Flächen gemäß FNP vorhanden, die vorhandenen können nicht in Umsetzung gebracht werden (Privateigentum, kein Umsetzungswunsch, Probleme mit Entwässerung, Nachbarproblematik)

- Wohnungspolitische Ziele
 - Innenentwicklung vor Außenentwicklung
 - Nachverdichtung in verträglichem Maß (nachhaltig, ökologisch, klimaschütend)
 - Schaffung von preiswertem Wohnraum

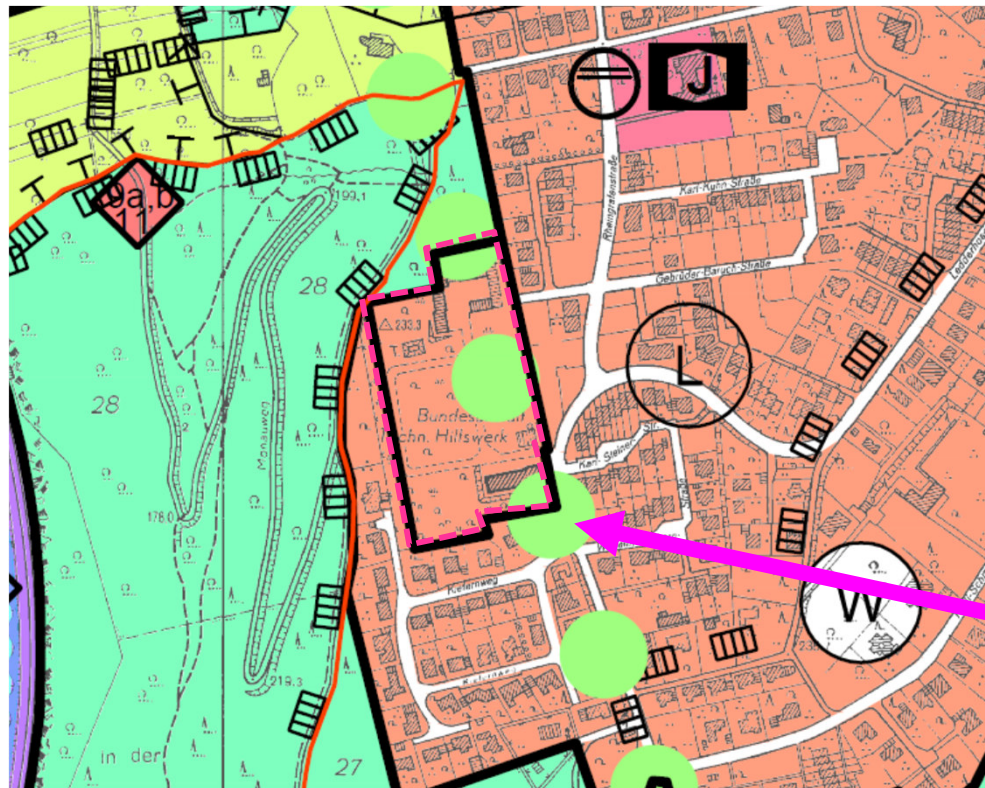
- **Woran soll/kann die Baulandinitiative anknüpfen und wobei unterstützen?**
 - Wie kann Bad Kreuznach gesund wachsen?
 - Wie viel Wachstum verträgt die Stadt noch und wo und wie sollte sie am besten wachsen?
 - Welche Bedarfe ergeben sich in den Bereich Infrastruktur (Verkehr, Soziales, Nahversorgung)
 - Strategische Ausrichtung für den Wohnungsbau erforderlich

- Welche konkreten Fragestellungen sollen im Rahmen der Baulandinitiative bearbeitet werden?
 - Welche Art der Bebauung ist am konkreten Standort zielführend?
 - Arrondierungen des Bereichs möglich bzw. sinnvoll?

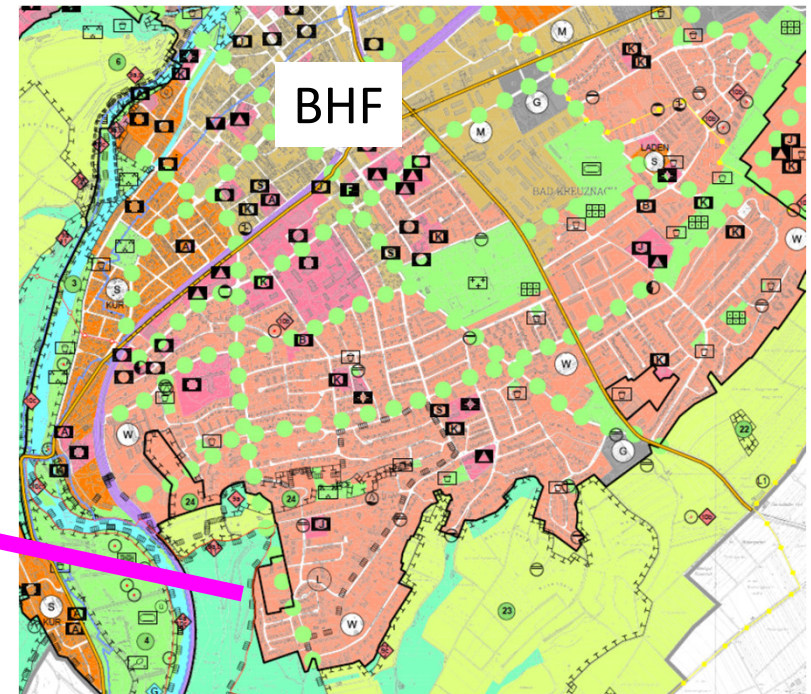
- Was sind die besonderen Herausforderungen bei dieser Aufgabe? Was sind die „Knackpunkte“ bei der Bearbeitung?
 - Nachbarn sind gegen weitere Bebauung
 - Altlasten
 - Verkehrsthematik
 - Grundstückseigentumsverhältnisse schwierig (BIMA)
 - Bebauung von Außenbereichsflächen – waldähnliche Verhältnisse, Nähe zum LSG – hohe Anforderungen an Natur und Umwelt, Betrachtung der klimatischen Auswirkungen

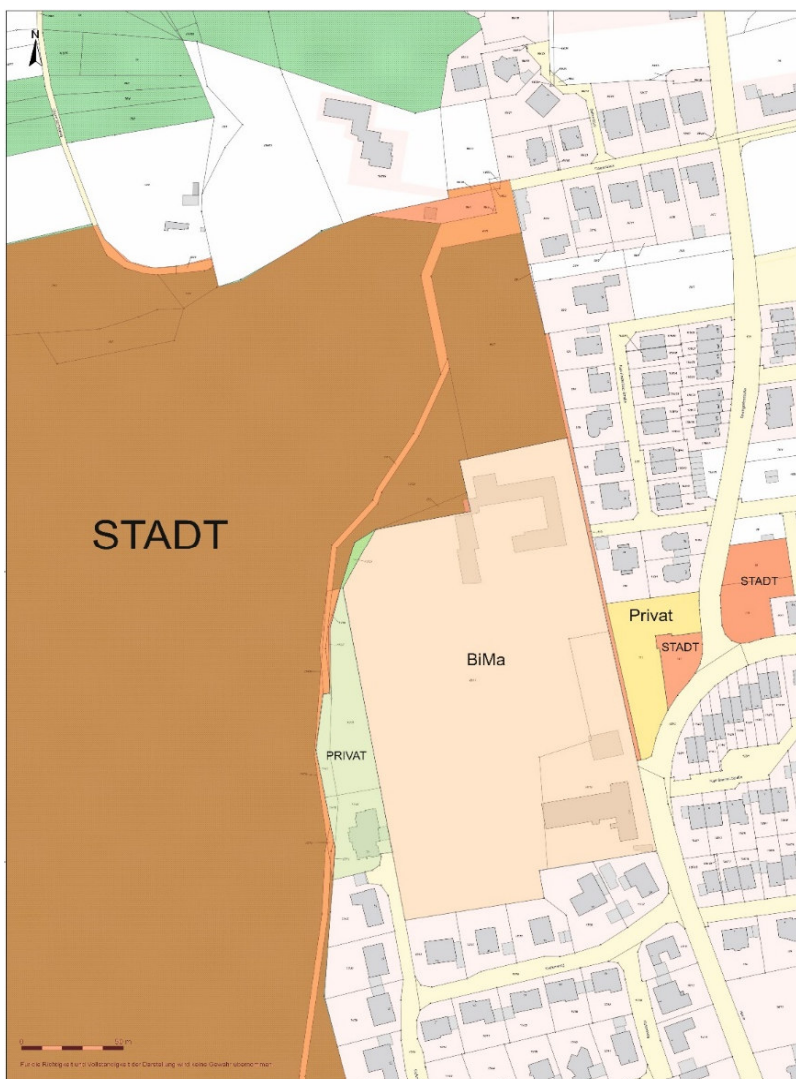
Geplante Bearbeitungsgegenstände, beabsichtigte Vorhaben

- Welche Flächen sollen in den Blick genommen werden?



- Fläche des THW im Eigentum der BIMA auf dem Kuhberg





- Die Fläche umfasst ein Gelände in einer Größe von ca. 33.000qm. Dabei sind die Eigentumsverhältnisse divers
- Ca. 25.600qm Grundstück gehören dem Bund (Fläche in rosa)–
 - der Erwerb soll durch die Stadt erfolgen – nach Aussage der BIMA besteht ein Vorkaufsrecht durch die Stadt
 - Verfahren noch offen und ungewiss
- Ca. 1.900qm Grundstück im Osten gehört Privateigentümer (Fläche in gelb), der mit in die Planung integriert werden soll
 - Der vorhandene Bebauungsplan sieht eine Einzelhandelsfläche vor, die aufgrund der geringen Größe und der Lage am Stadtrand nicht marktgängig ist. Es besteht daher Planungsbedarf.
- Ca. 560qm Grundstück gehört der Stadt (Fläche in hellrot), die Fläche ist an der Erschließungsstraße im Osten gelegen.
 - Es handelt sich gemäß Bebauungsplan um eine öffentliche Platzfläche, die aber nicht benötigt wird. Es besteht Planungsbedarf.
- Ca. 3.050qm Grundstück im Westen gehört einem weiteren Privateigentümer (Fläche in hellgrün).
 - Es soll eruiert werden, ob der Eigentümer gewillt ist, einen Teil der Fläche mit in die Planung einfließen zu lassen.
- Ca. 15.000qm nördlich zwischen der BIMa-Fläche und der nördlich angrenzenden

- Welche Vorarbeiten wurden mit Blick auf die Baulandinitiative bereits geleistet?
 - Es wurde bereits im Ausschuss für Bauwesen, Umwelt und Verkehr über die Fläche diskutiert. Man konnte sich nicht auf ein Konzept einigen bzgl. Bebauungsintensität, Höhen etc.
 - Man ist im Gespräch mit der BIMA bzgl. der Übergabe
- Wie ist der Sachstand bei den konkreten Flächen (ggf. Bereitschaft des Eigentümers, Planungsstand, Restriktionen, Stimmung)?
 - THW muss Fläche altlastenfrei übergeben, erst dann übernimmt die BIMA die Flächen, THW wird hier bisher nicht tätig – hier müssen Anstöße gegeben werden
 - BIMA hat bereits signalisiert, dass die Stadt dann ein Vorkaufsrecht hat – Preise wurden bisher nicht besprochen
 - Anwohner sind gegen jede neue Bebauung in der Umgebung, Bürgerinitiative wegen Verkehr bereits aktiv
 - Eigentümer der Privatfläche ist an Planung interessiert, da er zurzeit aufgrund des Bestandsbebauungsplans nichts mit der Fläche anfangen kann
 - Ausschuss will verschiedene Konzepte zur Bebauung diskutieren (Thema: Verdichtung ist problematisch)