

BEGRIUNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Der Bebauungsplan "Süd" der Stadt Bad Bergzabern wurde am 31.1.1956 nach den Bestimmungen des Aufbaugesetzes genehmigt. Das Gebiet ist jetzt weitestgehend bebaut, es bestehen nur noch einige Baulücken.

Die Aufstellung eines Änderungsplanes zum Bebauungsplan wurde vom Stadtrat beschlossen, um die bisherigen Festsetzungen unter Berücksichtigung der z.Zt.gültigen Gesetze (BBauG und BauNVO) an heutige Erfordernisse anzupassen. Insbesondere soll erreicht werden, daß die allgemein gute Wohnsituation in diesem Gebiet und die für diesen Bereich der Stadt typische "Kleinteiligkeit" der Bebauung erhalten bleibt und nicht durch höhere und großflächige Gebäude zerstört wird. Auch die zusätzlich noch mögliche Bebauung in Baulücken soll hinsichtlich Größe und gestalterischer Ausformung der vorgegebenen Situation angepaßt werden.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern ist für den Bereich südlich der Petronellastraße eine Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" und für den Bereich zwischen Petronellastraße und Weinstraße eine Nutzung als "gemischte Baufläche" ausgewiesen. Die jetzt abgeschlossene Detailplanung hat aber ergeben, daß die Lage dieses Gebietes in der Nähe der Kurzone und die notwendige Sicherung der zwischenzeitlich realisierten Bebauung auch für den Bereich nördlich der Petronellastraße eine Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" erfordert, und daß lediglich in dem Gebietsstreifen entlang der Weinstraße eine Nutzung als "gemischte Baufläche" beibehalten werden sollte. Um diese planerische Zielsetzung der Stadt auch im "vorbereitenden Bauleitplan" abzusichern, wird in der z.Zt. laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine Änderung dieser Darstellung vorgenommen und in das Anhörverfahren gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgen somit für diesen Teilbereich im sogen. "Parallelverfahren".

Um die jetzt präzisierten Zielvorstellungen rechtsverbindlich festzusetzen, hat der Gemeinderat der Stadt Bad Bergzabern die Aufstellung eines Bebauungsplanes/Änderungsplanes nach BBauG beschlossen.

1.2 Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von rd. 15,8 ha. Hiervon entfallen rd. 2,1 ha auf das Mischgebiet entlang der Weinstraße, die restlichen rd.13,7 ha auf das allgemeine Wohngebiet.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

- im Osten durch die Karl-Popp-Straße - von der Weinstraße bis zur Lessingstr.;
 - im Süden durch die Lessingstraße - von der Karl-Popp-Str. bis zur Weißenburger Straße ;
 - im Westen durch die Edith-Stein-Str. - von der Petronellastr. bis zur Weinstraße;
 - im Norden durch die Petronellastraße - von der Weißenburger Str. bis zur Edith-Stein-Str.;
- und durch die Weinstraße - von der Edith-Stein-Str. bis zur Karl-Popp-Straße.

Die Grundstücksteile entlang der Petronellastraße werden schon jetzt als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit hinsichtlich der Nutzungsart der angrenzenden Bebauung angepaßt.

Insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Abgrenzung von Misch- und Wohngebieten waren während der Planaufstellung Teil einer intensiven Abwägung, da sowohl von einer dort liegenden und von den Festsetzungen betroffenen Weingroßhandlung als auch von der Industrie- und Handelskammer Bedenken gegen eine zunächst vorgenommene Nutzungsfestsetzung der mittleren Grundstücksteile als Allgemeines Wohngebiet vorgebracht und mit dem Hinweis begründet wurden, daß bei einer solchen einschränkende Festsetzung der Betrieb wegen Nachbarbeschwerden nicht mehr dort verbleiben könne und damit aus einer wirtschaftlich günstigen Lage vertrieben würde. Die in mehreren Sitzungen vorgenommene Abwägung hat dagegen zwar prinzipiell und langfristig einen Vorrang für die Wohnnutzung in dieser Zone ergeben, da die unmittelbare Nachbarschaft des Betriebes im südlichen Bereich ohne Ausnahme als "Wohngebiet" anzusehen ist. Gleichzeitig schien es aber notwendig, den heute dort vorhandenen Weinhandelsbetrieb in seinem Bestand, auch mit seinen Zufahrtsmöglichkeiten, so abzusichern, daß sich aus der Planung keine Existenzgefährdung ergibt und daß auch genehmigungspflichtige Anlagen ersetzt werden können. Für das in den Plan aufgenommene Fahrrecht, ausgehend von der Petronellastraße, erfolgt dabei eine zeitliche Begrenzung für die Existenzdauer dieses speziellen Betriebes.

1.5 Für die Erschließung des Gebietes sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Das vorhandene Straßen- und Wegenetz ist seit langem ausgebaut und muß nicht ergänzt werden.

Die Petronellastraße und die Lessingstraße sollen weiterhin als Wohnstraßen bzw. Wohnsammelstraßen für den engeren Wohnbereich beibehalten werden. Langfristig sollen die Zielsetzungen des Bebauungsplanes bewirken, daß der Schwerverkehr aus der Petronellastraße herausgehalten wird und die Zufahrt zu gewerblichen Betrieben überwiegend bzw. ausschließlich von der Weinstraße her erfolgt.

1.6 Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Elektrizität sowie die Abwasserbeseitigung ist durch das bereits vorhandene Leitungs- und Abwassernetz gesichert. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

1.7 Im gesamten Baugebiet ist bereits eine starke Durchgrünung im öffentlichen und privaten Bereich vorhanden. Im öffentlichen Bereich erstreckt sich diese Begrünung auf einige parkartige Bepflanzungen von Anlagen und die Grundstücke der Kinderspielflächen sowie auf eine alleearartige Begrünung in den Straßen. Auf den privaten Grundstücken sind die rückwärtigen Gartenflächen fast ausschließlich stark begrünt. Im Vorgartenbereich ist gleichfalls eine meist starke Begrünung vorhanden, die allerdings bereits an einigen Stellen zugunsten von Stellplätzen aufgegeben wurde. Um auch im Vorgartenbereich eine Mindestbegrünung zu erhalten, setzt der Bebauungsplan entsprechende Pflanzvorschriften fest, so daß z.T. wieder ein Rückbau von Pflasterflächen erforderlich wird.

Kleinere Teile des früheren Plangebietes "Süd" (Stand 1956) wurden in den vergangenen Jahren in anderen Bebauungsplänen erfaßt, um akute, aber vom genehmigten Plan abweichende Bauwünsche realisieren zu können: z.B. im Nordwesten im Bebauungsplan "Georg-Weber-Straße" und im Süden in den Plänen "Schul- und Sportzentrum" und "Südwest". Die jetzigen Änderungen und Ergänzungen im Plan "Süd" werden auf diese Ausweisungen in der Nachbarschaft abgestimmt.

1.3 Das Bauprogramm sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend die Fortschreibung der vorhandenen Bebauung vor, um die gebietstypische Art zu erhalten. So wird in weiten Teilen des Gebietes die 2-geschossige Bebauung als Höchstgrenze oder zwingend festgesetzt. In Anpassung an die Hangneigung ist in verschiedenen Bereichen zusätzlich der Bau eines freiliegenden Untergeschosses zulässig.

Entlang der Weinstraße werden die Gebäude -ebenfalls in Anpassung an die vorhandene Bebauung - mit 2 Geschossen als Mindestgrenze und 3 Geschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

Als Bauweise wird in einigen Teilbereichen die "offene" Bauweise festgesetzt. Diese wird immer dann vorgesehen, wenn sich durch die Einzeichnung von Baugrenzen oder Baulinien die Gebäudelänge auf ein bestimmtes Höchstmaß beschränken läßt. Sofern sich jedoch die Baugrenzen über mehrere nebeneinander liegende Grundstücke erstrecken und damit theoretisch eine Bebauung mit Bauzeilen bis zu 50 m Länge zulassen würden, setzt der Bebauungsplan die "besondere Bauweise" fest. Diese bestimmt, daß mit der Bebauung, wie bei der offenen Bauweise, seitliche Grenzabstände eingehalten werden müssen, daß aber die Länge der Gebäude 20 m nicht überschreiten darf. Die Besonderheit dieser Bauweise liegt somit in der Längenbeschränkung der Gebäude.

Bei einem Teil der Grundstücke werden die zulässigen Grund- und Geschosflächenzahlen auf 0,3 bzw. 0,6 reduziert, dh. unterhalb der Maximalwerte der Baunutzungsverordnung § 17 (1) festgesetzt. Damit soll erreicht werden, daß sich der Gebietscharakter, der durch eine lockere, punktförmig angeordnete Bebauung innerhalb großer Gartenflächen geprägt ist, nicht verändert.

1.4 Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fließen in den Bebauungsplan die langfristigen Zielsetzungen der Stadt ein. Danach soll im Endausbau lediglich entlang der Weinstraße, an der heute schon zahlreiche Nicht-Wohngebäude bestehen und an der die Immissionen durch Verkehrslärm höher sind als in dem weiter südlich gelegenen Bereich, die heute vorhandene Mischnutzung beibehalten werden. Das "Mischgebiet" wird dabei in der Regel auf eine Grundstückstiefe ab der Weinstraße beschränkt, wobei sich allerdings aus der Kleinräumigen Situation unterschiedliche Maße ergeben, so daß die südliche Grenze des Mischgebietes von Grundstück zu Grundstück verspringt.

Die südlich davon liegenden Teile des Plangebietes, dh. auch die Grundstücke unmittelbar nördlich der Petronellastraße, werden bisher schon überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Die vorhandene Gebäudestruktur und die Nutzung entsprechen einem "allgemeinen Wohngebiet". In diese Zone ragen jedoch gewerblich genutzte Grundstücksteile hinein und es bestehen hier einige gewerblich genutzte Gebäude. Diese "Mischnutzung" muß aus wirtschaftlichen und sozialen Gründen mittelfristig durch entsprechende Planfestsetzungen in ihrem Bestand gesichert werden. Langfristig ist aber eine Umnutzung zum Wohngebiet vorgesehen.

2. Kosten für die Stadt

Die Erschließungsanlagen sind vollständig vorhanden, so daß durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf die Stadt Bad Bergzabern keine zusätzlichen Erschließungskosten zukommen.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist weder eine Vermessung noch eine Baulandumlegung erforderlich, da das Gebiet überwiegend bebaut ist.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden. Soweit noch Baulücken vorhanden sind, liegt der Zeitpunkt für die Bebauung dieser Freiflächen im Ermessen der Grundstückseigentümer.