



03. DEZ. 1993  
 Manfred Lutz  
 Regierungsrat

STADT BAD BERGZABERN

BEBAUUNGSPLAN "KURZENTRUM I" - 2. ÄNDERUNG gem. § 13 BauGB

**B E G R Ü N D U N G**

**1. Städtebauliche und bauliche Zielsetzungen**

**1.1 Allgemeines**

Der Bebauungsplan "Kurzentrums I"-1. Änderung wurde mit Verfügung vom 24.1.1980 von der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße genehmigt. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden nach § 12 BauGB am 2.12.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Teile der damaligen baulichen Zielsetzungen wurden zwischenzeitlich realisiert. Dazu gehören insbesondere das "Haus des Gastes" am östlichen Beginn des Kurparks und in Nachbarschaft des Thermalbades sowie eine Reihe von privaten Wohnhäusern und Pensionen. Andere Bauobjekte sind z.Zt. in Planung oder in Durchführung.

Dabei hat sich verschiedentlich gezeigt, daß die bei der damaligen Planaufstellung vorgenommenen erstmaligen Abschätzungen über die Zuordnung benachbarter öffentlicher und privater Gebäude des Kurbetriebes oder über die wirtschaftlichen, weil von Funktionsabläufen abhängigen Gebäudegrößen nicht immer heutigen Bauüberlegungen entsprechen. Das gilt insbesondere für größere Objekte mit speziellen Sondernutzungen und in den z.T. steilen Hanglagen im südlichen/südwestlichen Teil des Plangebietes.

Betroffen von einer nicht vollständigen Übereinstimmung zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der auf die spezielle Lage abgestimmten Bausituation sind die am südwestlichen Rand des Plangebietes liegenden Grundstücke am Ende der Wiesenstraße. An dem nach Westen ansteigenden Hang bestand noch vor einigen Jahren die Herzklinik Kienle. Sie wurde inzwischen aufgegeben und ist jetzt fast vollständig abgebrochen. Ein auf diesem Grundstück geplanter, für die weitere Anerkennung der Stadt als Kurbad äußerst wichtiger Klinik-Neubau würde nach dem vorliegenden Rechtsstand nur über Befreiungen hinsichtlich der Bauweise, der Zahl der Geschosse, der Geschosflächenzahl und der Überschreitung von im Plan festgesetzten Baugrenzen eine Baugenehmigung erhalten. Das würde der Situation eines benachbart liegenden neuen Wohngebäudes entsprechen, bei dem vor kurzem eine Befreiung für die Überschreitung von Baugrenzen erteilt wurde. Wegen der Bedeutung der neuen Klinik im Stadtgefüge, wegen der bisher schon nicht vorhandenen Übereinstimmung von Planausweisungen mit der bisherigen Bausituation (Gebäudelänge der Klinik Kienle von ca. 100 m) in einem Gebiet mit "offener Bauweise" und wegen der Notwendigkeit, bisher erteilte Befreiungen durch planungsrechtliche Festsetzungen zu ersetzen, hat der Rat der Stadt Bad Bergzabern für eine Teilfläche des Gebietes Kurzentrums I die Aufstellung eines Änderungsplanes beschlossen. Da jedoch durch die Änderung die Grundzüge der bisherigen Bebauungsplanung nicht berührt werden, ist eine vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB vorgesehen.

**1.2 Lage und Größe**

Der Änderungsplan erstreckt sich auf eine Teilfläche des Plangebietes "Kurzentrums I". Er hat eine Größe von rd. 2,65 ha.

Das Gebiet liegt im Bereich des Wonneberges westlich des Amseelpfades bzw. der Verbindungsstraße zwischen Wiesenstraße und Weinstraße. Es umfaßt die Grundstücke Plan-Nr. 956/1, 1207, 1211/1, 1211/2, 1215/5 sowie Teilflächen der Straßen- und Wegegrundstücke 902/3, 909/5 und 1224 bzw. deren Fortschreibungsnummern.

**1.3 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber den Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplans nicht geändert. So wird der nördliche Bereich weiterhin als SO 9 Sondergebiet-Klinik, der südliche Bereich weiterhin als SO 7, u.a. für kurbezogene Einrichtungen einschließlich Wohnungen festgesetzt.

Die Bauweise wird im Gebiet SO 9 von bisher 0 = offene Bauweise in b = besondere Bauweise geändert, wobei künftig Gebäude mit mehr als 50 m bis zu 115 m Länge innerhalb des neu festgesetzten "Baufensters" zulässig sein sollen. Diese Änderung ergibt sich aus der Notwendigkeit, die im verbindlichen Plan unrichtige Ausweisung der "offenen Bauweise" zu korrigieren, da schon der bisherige, jetzt abgebrochene Klinikbau über 100 m lang war und somit die zulässige Gebäudelänge von 50 m bei der offenen Bauweise nicht der tatsächlichen Situation entsprach.

Im SO 7-Gebiet wird ebenfalls die "besondere Bauweise" festgesetzt, da auch im genehmigten Bebauungsplan durch das ausgewiesene Baufenster eine Gebäudelänge über 50 m zulässig war und die eingetragene offene Bauweise die Baumöglichkeiten auf diesem Grundstück unangemessen eingeschränkt hat.

Für das im verbindlichen Plan zwischen beiden Sondergebieten liegende SO 8-Gebiet kann eine Festsetzung der Bauweise ganz entfallen, da auf dieser Teilfläche künftig keine Bebauung sondern eine private Parkplatznutzung vorgesehen ist.

**1.4 Maß der baulichen Nutzung**

Im SO 7-Gebiet wird die bisherige Festsetzung der Gebäudehöhe mit "III als Höchstgrenze" unverändert beibehalten.

Im SO 9-Gebiet wird die bisherige Festsetzung von "V als Höchstgrenze" in "VI + 1 U" im südlichen Teil bzw. in "V + 2 U" im nördlichen Teil geändert. Die gegenüber der bisherigen Festsetzung geänderte größere Zahl der Vollgeschosse ergibt sich zwingend aus dem Funktionsablauf innerhalb der Klinik und aus funktionsbedingten Mindestgrößen einzelner Fachbereiche, die eine stärkere flächenhafte Ausdehnung bei gleichzeitiger Reduzierung der Höhenentwicklung nicht zulassen. Die künftig größere Gebäudehöhe wird aber als gestalterisch unbedenklich angesehen, da um das Baugrundstück eine dichte Randbegrünung durch hohe, großkronige Bäume, durch den Bewuchs im nördlich gelegenen privaten Park und durch den benachbarten Wald im Westen besteht. Hinzu kommt, daß das neue Klinikgebäude abgestuft, d.h. dem stark nach Osten und Norden fallenden Geländeverlauf angepaßt werden soll, so daß auf der (westlichen) Bergseite des Gebäudes die Untergeschosse nicht sichtbar sind sondern nur nach Osten hin freiliegen.

Die Festlegung einer Bezugshöhe auf öffentlichem Gelände wie im genehmigten Bebauungsplan, z.B. die Höhe des Amseelpfades, ist im vorliegenden Fall ebenfalls nicht angebracht, da der Weg nach Norden hin kontinuierlich fällt und das Gebäude in wechselndem Abstand zum Weg und in wechselnd steigenden Gelände angeordnet werden muß. Als Bezugshöhen werden daher die Höhen des gewachsenen Bodens an der Gebäude-Westseite, bezogen auf die Null-Ebene des Gebäudes, gewählt und die nach Osten hin freien Geschosse als "Untergeschosse" bezeichnet und festgesetzt.

Die Grundflächenzahlen mit 0,3 im Gebiet SO 9 und mit 0,25 im Gebiet SO 7 bleiben unverändert erhalten. Das gilt auch für die Geschosflächenzahlen von 0,7 im Gebiet SO 7. Im Gebiet SO 9 wird die GFZ dagegen geringfügig von bisher 0,8 auf 0,9 erhöht, um den funktionalen und baulichen Anforderungen der neuen Klinik Rechnung zu tragen. Diese Erhöhung kann sich auf die heute zulässigen Obergrenzen in § 17 der 1990 novellierten Bauutzungsverordnung stützen, nach der z.B. im Extremfall Geschosflächenzahlen bis 2,4 zulässig wären. Ein GFZ-Wert von 0,9 im SO 9-Bereich ist aber auch in einem Kurgebiet nicht übermäßig hoch, da die etwas stärkere Verdichtung durch die sehr großen Freiflächen des Kurparks und die Grünflächen des benachbarten Waldes ausgeglichen werden und somit keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Sonstige öffentliche Belange, insbesondere solche des Verkehrs, stehen dieser Festsetzung ebenso nicht entgegen.

**1.5 Gestaltung**

Die Festsetzung zur Anordnung von Flachdächern bei den V+2U-geschossigen Gebäuden im SO 9-Gebiet bleibt unverändert erhalten. Im SO 7-Gebiet sollen dagegen neben Flachdächern auch Dächer mit einer Neigung von 30°-45° zugelassen werden, um bei den dort zulässigen maximal 3-geschossigen Gebäuden eine gestalterische Abstimmung auf die orts- und landschaftstypischen Dachformen benachbarter Gebäude zu erreichen.

Ersatzlos gestrichen werden die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes über die Gliederung der Baukörper sowie die dazugehörigen Schemaschnitte. Sie waren seinerzeit im SO 9-Gebiet auf die damalige Altbebauung und partielle Erweiterungspläne abgestimmt und sind damit nach Abriß der Altgebäude nicht mehr zutreffend. Sie widersprechen auch heutigen Nutzungs- und Gestaltungsüberlegungen in diesem Teilgebiet.

**1.6 Erschließung**

Die im verbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Straßenverbindung zwischen dem westlichen Ende der Wiesenstraße und der Weinstraße wurde in den letzten Monaten fertiggestellt, so daß der Verkehr von den Sondergebieten SO 7 und SO 9 auf kurzen Wege auf das übergeordnete Straßennetz abgeleitet werden oder von dort zufahren kann. Eine Belastung der Wiesenstraße, die den Charakter einer ruhigen Wohnstraße hat, mit Ziel- und Quellverkehr ist daher künftig nicht zu erwarten.

Die Zufahrt zum SO 9-Gebiet wird unverändert am südlichen Ende des Grundstücks angeordnet, so daß der Klinikbereich einschließlich des privaten Kurparks verkehrsrühig liegt. Ebenso wird der Amseelpfad weiterhin autofrei gehalten. Er ist somit unverändert Bestandteil des Spazier- und Wanderwegenetzes im städtischen Kurpark und in seiner unmittelbaren Nachbarschaft.

Die Anordnung der entsprechend der Nutzung nachzuweisenden Stellplätze erfolgt grundsätzlich auf den privaten Grundstücken. Für das SO 9-Gebiet wird daher das bisher für eine Bebauung vorgesehene, unmittelbar südlich anschließende SO 8-Gebiet nur noch als "Fäche für Gemeinschaftsstellplätze" festgesetzt und damit unbaut gelassen. Weitere Gemeinschaftsstellplätze sind bereits im genehmigten Bebauungsplan parallel zur Weinstraße vorgesehen. Sie gehören zu der Klinik im SO 9-Gebiet, liegen aber außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsplanes.

**1.7 Grünordnung**

Der private Kurpark innerhalb des SO 9-Gebietes bleibt unverändert erhalten. Lediglich die südliche Abgrenzung wird geringfügig verschoben, da die Neuplanung der Klinik in diesem hängigen Gelände zu einer, im Vergleich zur abgebrochenen früheren Klinik, etwas anderen Gebäudestellung auf dem Grundstück führt und somit Auswirkungen auf die Parkbegrenzung hat.

Die vorhandene Begrünung des übrigen Klinikbereichs mit großkronigen Einzelbäumen im Osten, Baumreihen im Süden und flächenhaften Pflanzungen im Westen bleibt entsprechend den bindenden Planfestsetzungen überwiegend erhalten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich somit keine Verschlechterung in ökologischer oder kleinklimatischer Hinsicht. Ebenso wird durch den Erhalt des privaten Kurparks die Nachbarschaft zum öffentlichen Kurpark nicht negativ verändert.

**2. Kosten für die Stadt**

Der Stadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Erschließungskosten.

**3. Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Der zur Einhaltung der Abstandsflächen notwendige Erwerb eines ca. 7 m breiten Geländestreifens aus Grundstück Lgb-Nr. 1215/1 wird zwischenzeitlich von privater Seite vollzogen. Dieser Grundstücksteil liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsplanes.

**4. Beginn der Baumaßnahmen**

Mit der Bebauung auf dem SO 7-Grundstück wurde bereits auf der Grundlage von Befreiungen begonnen. Eine Bebauung des SO 9-Grundstücks ist sofort nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vorgesehen.

Bad Bergzabern, den 10. 9. 1993

*H. Cyprian*  
 Stadtbürgermeister