

**Satzung der Stadt Bad Bergzabern  
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  
„Historische Innenstadt“**

**vom 30.09.2010**

Auf der Grundlage des § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585 i.V. mit § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162) hat der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern in seiner Sitzung am 30.09.2010 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Festlegung des Sanierungsgebiets**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. Nr. 2 und 3 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 18,8 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Historische Innenstadt“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und ist als Anlage beigefügt. Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmerechts (§§ 136 ff. BauGB) ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 Satz 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

**§ 2  
Verfahren**

Das Sanierungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156 a BauGB wird ausgeschlossen.

**§ 3  
Geltungsfrist**

Gemäß §142 Abs. 3 BauGB soll die Durchführung der Sanierung auf 15 Jahre befristet werden.

**§ 4  
Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bad Bergzabern, 30.09.2010



Harald Bratz, Stadtbürgermeister



Anlage zur Sanierungssatzung „Historische Innenstadt“ Bad Bergzabern

Größe: 18,8 ha  
ca. 300 Eigentümer

Prof. Dr.-Ing. H. Dennhardt

ORTSPLANER ARCHITEKT  
Weinstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Stadtsanierung Bad Bergzabern - Vorbereitende Untersuchungen (VU)

**Sanierungsgebiet 30.09.2010**

Bearbeitung:  
Prof. Dr.-Ing. Hans Dennhardt  
Dipl.-Ing. Julian Deitzge



ohne Maßstab

Stand: Februar 2010

Plan 17a / 19

PROF. DR.-ING.HANS DENNHARDT  
*Stadtentwicklung und Städtebau*

DIPL.-ING. JULIAN DERBIDGE  
*Raumplanung und Stadtplanung*

Werkstättestraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Tel: 0631 / 3037793  
Fax: 0631 / 3038858  
Mail: mail@prof-dennhardt.de  
Mail: julianderbidge@gmx.de

Kaiserslautern, den 08.02.2010

### *Begründung des Sanierungsgebietes*

Vor dem Hintergrund des Abstimmungsgesprächs vom 04.02.2010 zwischen der Stadtverwaltung, dem Referat Städtebauliche Erneuerung des Ministeriums des Innern und für Sport RLP (Hr. Greuloch), der ADD und den Sanierungsplanungsbeauftragten, ist die einvernehmliche Zielsetzung der Stadt, eine Aufnahme in das Förderprogramm „Historische Stadtzentren“ zu beantragen. Diese Zielsetzung ist gerechtfertigt, da Bad Bergzabern sowohl im Erschließungssystem und der Parzellenstruktur, als auch in der baulichen Substanz und Maßstäblichkeit dominierende mittelalterliche Charakteristika aufweist. Es ist erklärtes Ziel der Stadt, die Besonderheiten dieser Merkmale hervorzuheben und dabei den historischen Altstadtbereich mit neuzeitlichen funktionalen Ansprüchen der Kurstadt zu verknüpfen. Der Zielanspruch des Leitbildes der Stadt im Hinblick auf das Kur- und Freizeitwesen ist auf die Attraktivität und die Gestwertsicherung der Altstadt und damit einer Aufwertung der historischen Bausubstanz unabdingbar angewiesen.

Zentrales Element der städtebaulichen Sanierung ist der Erhalt und Wiederherstellung der historischen Bausubstanz sowie die Entwicklung zeitgemäßer Lebens- und Wohnstandards in den alten Bau- und Parzellenstrukturen. In erster Linie sollen hier Anreize für die private Objektsanierung geschaffen werden. Ein wichtiges Element ist hierbei die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit nach den §§ 7 und 10 EStG. Dieser Anreiz soll für den gesamten Kernbereich der Stadt, welcher hauptsächlich die historischen Gebäude und Parzellen umfasst, gegeben sein.

Schwerpunkt der Gebietsfestlegung für die Sanierungsmaßnahme ist demnach im Wesentlichen der historische Stadtkern, weitestgehend abgegrenzt durch den Verlauf der alten Stadtmauer. Herausragende historische Gebäude sind hierbei das Bergzaberner Schloss, die Marktkirche, die Bergkirche sowie verschiedene Stadthaus-Ensembles, die es zu erhalten und aufzuwerten gilt.

Östlich des Schlosses und östlich der alten Stadtmauer wurden Parzellen bis zur Weinstraße mit einbezogen, welche städtebaulich der Innenstadt zuzuordnen und für die Behebung städtebaulicher Missstände im förderfähigen Sanierungsbereich zu berücksichtigen sind. Dies betrifft insbesondere Parzellen mit Gewerbebetrieben, wie beispielsweise dem Möbelhaus Vogel, Wilhelmy Grabmale und dem Autohaus an der Weinstraße, welche zur Disposition stehen bzw. kurz- bis mittelfristig zur Disposition stehen könnten oder im Sinne der Entwicklung der Innenstadt als zeitgemäßer

Wohn- und Arbeitsraum langfristig auszulagern wären. In den kommenden Jahren geht es hier insbesondere um die Wiederherstellung und Schaffung von Bausubstanz, die dem Charakter und der Funktion des Ortskerns gerecht wird. Ebenso spielt die Verknüpfung des unmittelbar östlich anschließenden Bahnhofs über die Altstadt bis hin zum Kurpark eine entscheidende Rolle für die Kurstadt. Daher ist dieser tangierte Bereich in den Geltungsbereich als künftiger Sanierungsschwerpunkt unbedingt mit aufzunehmen.

Im Sinne dieser Zielsetzung ist die gestalterische Bezugsschaffung zwischen Innenstadt und dem westlich angrenzenden Kurbereich ebenfalls ein wichtiger Aspekt der Sanierung. Entlang der Kurtalstraße und einem Teil der Weinstraße lässt sich in dieser Richtung eine historische Parzellenstruktur ablesen. Hier wurde zwar durch Kriegszerstörungen viel von der historischen Bausubstanz durch neuzeitliche Gebäude ersetzt, allerdings lässt sich eine geschlossene Bauweise auf Grundlage der historischen Parzellenstruktur bis heute nachweisen. Eine Förderung zur Herstellung einer Gebäudestruktur und Maßstäblichkeit, die dem historischen Charakter Rechnung trägt, ist in diesem Bereich anzustreben. Das Sanierungsgebiet umfasst hier Parzellen, welche bei privater Sanierungsförderung für die oben genannte Zielsetzung eine Rolle spielen könnten. Darüber hinaus ist vor allem auch der öffentliche Raum mit in die Aufwertungsbestrebungen einzubeziehen. In diesem Bereich geht es also schwerpunktmäßig nicht alleine um Objektsanierung, sondern vorwiegend um öffentliche Maßnahmen im Sinne einer gestalterischen Aufwertung der Wegeverbindungen zum Kurpark und den damit verbundenen Freiräumen.

Ein weiterer wichtiger Teilbereich ist die St. Martinskirche, als Taufkirche der heilig gesprochenen Edith Stein, und die unmittelbar angrenzende Bebauung südlich des Ludwigsplatzes. In Verbindung der kürzlich abgeschlossenen Neugestaltung des Ludwigsplatzes ist die umgebende Baustruktur von rahmengebender Bedeutung.

Im Hinblick auf die Behebung funktioneller und substanzieller städtebaulicher Missstände sowie der zweckmäßigen, zügigen und einheitlichen Durchführung ist es nach planerischer und administrativer Auffassung notwendig den umfassend diskutierten und abgewogenen Geltungsbereich (vgl. Plan „Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet – Februar 2010“) als Sanierungsgebiet zu beschließen. Sämtliche Grundstücke innerhalb des Abgrenzungsvorschlages sind in das förmlich festzusetzende Sanierungsgebiet aufzunehmen. Das vorgesehene Sanierungsgebiet umfasst 18,8 Hektar und betrifft ca. 300 Eigentümer.

.....  
(Prof. Dr.-Ing. Hans Dennhardt)

.....  
(Dipl.-Ing. Julian Derbidge)