

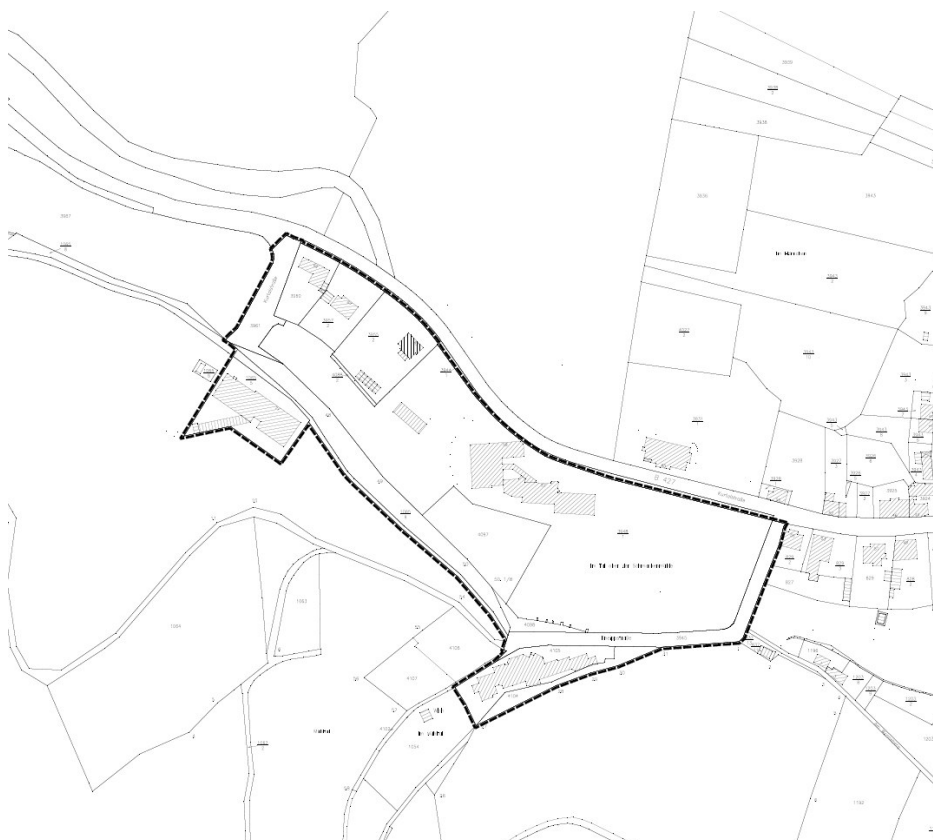
BEGRÜNDUNG (Planungsrechtliche Festsetzungen)

A. Geltungsbereich

Das ca. 4,33 ha große Plangebiet liegt am Rand der westlichen Innenstadt sowie des Kurparks der Kur- und Bäderstadt Bad Bergzabern. Es wird wie folgt begrenzt:

- nach Nord-Osten durch die Kurtalstraße
- nach Osten durch die Kneippstraße
- nach Süden durch die Kneippstraße und den angrenzenden Wald
- nach Südwesten durch den Panoramaweg und den angrenzenden Wald
- und nach Westen durch den Schwanenweiher

Der Geltungsbereich sowie die Lage sind im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



B. Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

Bad Bergzabern hat eine langjährige Tradition als Kurstadt. So hat die Stadt im Laufe der Jahre folgende Prädikate erhalten:

- Staatlich anerkannter Kneipp-Kurort seit 1953
- Prädikat „Heilklimatischer Kurort“ seit 1958
- „Kneippheilbad“ seit 1963 – damit verbunden auch die Bezeichnung **Bad-Bergzabern**.

Der Kurbetrieb der Stadt Bad Bergzabern findet im Wesentlichen im Kurpark und hieran angrenzenden Bereichen mit kurbezogenen Angeboten statt. Das für die Entwicklung der kurbezogenen Nutzungen erforderliche Planungsrecht wurde durch den Bebauungsplan „Kurzentrum I“ vom 02.12.1992 geschaffen.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass das Planungsrecht Regelungslücken enthält, die zum Nachteil der kurbezogenen Nutzung werden können. Vor diesem Hintergrund wurden bereits zwei Teilbereiche mit Bebauungsplänen überplant, der dritte Teilbereich betrifft das vorliegende Plangebiet.

Innerhalb des Plangebietes bedürfen unterschiedliche städtebauliche Aufgabenstellungen einer planungsrechtlichen Sicherung.

Seit 2003 stehen die Einrichtungen „Friedrichsruhe“, „Waldmühle“ und „Helenenruhe“ leer. Die Stadt ist bemüht um eine städtebaulich verträgliche Nachfolgenutzung. Dabei wird der Schwerpunkt auf die Erhaltung und Entwicklung des Kurparks mit seinen kur- und fremdenverkehrsbezogenen Einrichtungen gelegt. Eine allgemeine Wohnnutzung scheidet daher im Plangebiet aus. Lediglich der baurechtliche Bestand an allgemeiner Wohnnutzung entlang der Kurtalstraße (3 Wohnhäuser) soll planungsrechtlich gesichert werden.

Diese Entwicklung muss der Erhaltung und Entwicklung des Kurparks ebenso gerecht werden wie den siedlungsstrukturellen und klimatischen Anforderungen.

Die privaten Grünflächen und der Kurpark tragen wesentlich zum Kalt- und Frischluftregime bis in die Innenstadt bei. Weiter bilden die nichtöffentlichen Freiflächen und die Gebäudefronten an der überregionalen Verkehrsverbindung B 427 (Kurtalstraße), das West-Entree zur Kurstadt. Somit besteht ein besonderes, öffentliches Interesse an einer geordneten Entwicklung.

Das baurechtlich genehmigte Appartement-Hotel „Westenhöfer“ wird heute als Gebäude mit Ferienappartements und erdgeschossiger Schank- und Speisewirtschaft genutzt. Darüber hinaus wurde in einigen Ferienappartements zwischenzeitlich – rechtswidrig - dauerhaftes Wohnen eingerichtet. Dies führt bereits heute zu Nutzungskonflikten mit kurbezogenen Nutzungen. Zur Sicherung von Fremdenverkehr, Fremdenbeherbergung und Kurbetrieb wird künftig eine möglichst konfliktfreie Nutzungszuordnung angestrebt.

Die bisher in diesem Bereich getroffenen privaten Investitionen sollen, sofern diese rechtmäßig sind, gesichert werden.

Bestätigungsgutachten zur Luftqualität sowie eine Klimaanalyse haben ergeben, dass im Plangebiet Bereiche für die Frischluftzufuhr freigehalten werden müssen. Im Hinblick auf die inzwischen im Landeswassergesetz umgesetzte Konkretisierung der EU-Wasserrahmenrichtlinie wird, unter Beanspruchung von Landesmitteln der **Aktion Blau**, die Offenlegung des **Erlenbaches** angestrebt. Zur Absicherung dieser Zukunftsoption sichert der vorliegende Bebauungsplan die bauliche Freihaltung des erforderli-

chen Gewässerkorridors. Der Erlenbach liegt derzeit im Direktschluss des Schwanenweihers und verläuft ab dem luftseitigen Fuß des Staudamms verrohrt, ohne eigenes Gewässergrundstück, unter privater Freifläche der „Friedrichsruhe“ und dem Kurpark durch. Die Planung ermöglicht eine nachhaltige Gebietsaufwertung.

Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet „Kurpark“; Ziele der Sanierung bedürfen einer Umsetzung im Bebauungsplan.

Gleichzeitig soll der bisher wirksame Bebauungsplan „Kurzentrum I“, sofern er im Geltungsbereich liegt, aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen sowie der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der vorhandenen Siedlungs- und Freiraumstrukturen am westlichen Siedlungsrand von Bad Bergzabern. Es handelt sich um Maßnahmen der Innenentwicklung mit denen gleichzeitig eine Siedlungsentwicklung in den Außenbereich verhindert wird. Die sachlichen Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB sind somit gegeben.

Da die Größe der Grundfläche im Plangebiet deutlich unter 20.000 m² liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten vorliegt, sind auch die räumlichen Anwendungsvoraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es ist weder eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht noch eine naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung anzuwenden. Abweichungen vom Flächennutzungsplan sind möglich; dieser kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

In der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt zum wirksamen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 vom 15. Dezember 2014 liegt Bad Bergzabern in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung:

- Die landschaftlichen Potenziale der Metropolregion Rhein-Neckar sollen für die touristische Nutzung und für die Naherholung gesichert und weiterentwickelt werden. (PS 2.2.7.1 G)
- Die für den Freizeit- und Erholungsbedarf der Bevölkerung und zur Tourismusförderung notwendigen Freiräume und Einrichtungen sollen nachhaltig genutzt werden. Deren Eignung soll qualitativ gesichert und entwickelt werden durch
 - Vernetzung von Freiräumen,
 - Verbesserung der Zugänglichkeit und Besucherlenkung,
 - Schaffung gemeindeübergreifender Freiraumverbindungen zur Gliederung, Gestaltung und ökologischen Verbesserung der Erholungs- und Erlebnisräume. (PS 2.2.7.2 G)
- Die innerörtlichen und ortsnahe Erholungseinrichtungen sollen fußläufig und mit Radwegen oder mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln erschlossen werden.

Damit soll die nachhaltige Erreichbarkeit der Flächen aus den Siedlungen heraus und der funktionale Verbund der innerörtlichen mit den überörtlichen Naherholungsbereichen gesichert werden. (PS 2.2.7.4 G)

- Zur Sicherung des Freiraums sollen bei der Standortwahl von Einrichtungen für Tourismus und Erholung folgende Punkte berücksichtigt werden:
 - die Einrichtungen sollen mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein, eine umweltfreundliche Mobilität vor Ort soll gewährleistet sein,
 - mit baulichen Anlagen verknüpfte Einrichtungen sollen sich an der bestehenden Siedlungsstruktur orientieren. (PS 2.2.7.6 G)

Das Plangebiet umfasst einen bereits kur- und fremdenverkehrsgeprägten Bereich. Die Festsetzung eines **Sonstigen Sondergebietes „Fremdenverkehr, Fremdenbeherbergung und Kurgebiet** entspricht den regionalplanerischen Vorgaben.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern vom 24.01.2001 stellt für den Geltungsbereich eine **Sonderbaufläche** mit der **Zweckbestimmung „Kur“** dar. Die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr, Fremdenbeherbergung und Kurgebiet“ sowie von öffentlichen und privaten Grünflächen ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Hingegen ist die Festsetzung von allgemeinem Wohnen am nord-westlichen Rand des Geltungsbereichs nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Sofern jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dies ist vorliegend der Fall. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 4. Änderung angepasst.

D. Bestehende Rechtsverhältnisse

1. Planungsrechtliche Situation

Im gesamten Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kurzentrum I“ vom 02.12.1992. Mit der Festsetzung eines „**Sondergebietes Kurgebiet**“ sollen zur Stadt und zum Kurpark günstig gelegene Flächen für das kur- und erholungsbezogene Beherbergungsgewerbe zur Verfügung gestellt werden. Demnach sind alle Arten kurbezogener Einrichtungen zulässig. Hierbei handelt es sich um Einrichtungen für gesundheitliche, kulturelle, gastronomische Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Läden, die dem Kurbetrieb dienen, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, sofern sie den Kurbetrieb nicht stören. Ausnahmsweise können sonstige Läden, nicht störendes Gewerbe und Wohnungen zugelassen werden sowie Wohnheime.

Ferner sollen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen bauliche Veränderungen und Entwicklungen im Kurtal entlang der Kurtalstraße maßvoll gesteuert werden.

2. Sanierungsgebiet „Kurpark“

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Kurpark“ vom 20.07.2011

Die städtebauliche Entwicklung in der historischen Innenstadt sowie im Bereich Kurpark steht in funktionalem Zusammenhang und beeinflusst sich gegenseitig. Zur Beseitigung städtebaulicher Missstände wurden im Rahmen vorbereitender Untersuchungen Leitbilder und Maßnahmen entwickelt:

- Sanierung und Modernisierung von Hotels und Gästehäusern
- Umnutzung leerstehender Kur- und Pflegeeinrichtungen in der Kurtalstraße
- Neugestaltung der Parkanlage „Friedrichsruhe“ mit halböffentlichem Charakter als Teil einer „grünen Achse“
- Renaturierung des Erlenbachs
- Neugestaltung der Eingangssituation im Westen des Kurparks durch Schaffung eines offenen „Willkommens“ statt Zugang über vorhandene Pkw-Stellplätze.

3. Grundbesitzverhältnisse

Der größte Teil der Flächen – ca. 85 % - ist in privatem, der Rest in städtischem Eigentum.

Allein 65 % der gesamten Flächen im Plangebiet entfallen auf das Gelände „Helenenruhe, Waldmühle und Friedrichsruhe“, weitere 7,4 % auf das genehmigte Appartementhotel „Westenhöfer“ und 6 % auf das genehmigte Hotel „Seeblick“.

E. Bestand, Konzeption und planungsrechtliche Festsetzung - Begründung

1. Erschließung - Verkehrsflächen

Bestand

Das Plangebiet wird an seiner westlichen und nördlichen Seite über die Kurtalstraße erschlossen. Der nördliche Teil der Kurtalstraße ist als Innerortsstraße eingestuft. Die Kurtalstraße wird überlagert durch die B 427 mit überregionaler Verkehrsfunktion.

Der westliche Teil der Kurtalstraße knickt, auf dem Schwanenweiherdamm liegend, nach Süd-Westen ins Plangebiet. Er ist von untergeordneter verkehrlicher Bedeutung und dient der touristischen Erschließung des Hotels „Seeblick“ sowie Schwanenweiher. Auch die Kneippstraße ist von untergeordneter verkehrlicher Bedeutung; diese Straße dient ebenfalls der touristischen Anbindung des Kurparks sowie des Appartement-Hotels „Westenhöfer“.

Auf der südlichen Seite der Kurtalstraße verläuft ein angebauter Fuß- und Radweg und ergänzt somit das touristische Angebot.

Entlang des südlichen Geltungsbereichs verläuft der Panoramaweg. Er stellt die fußläufige Verbindung zwischen Schwanenweiher und Kurzentrum dar und dient der Naherholung sowie der touristischen Erschließung des Kurzentrums. Richtung Westen liegt auf ihm die Trassenbündelung mehrerer Nah- und Fernwanderwege.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Der westliche Teil der Kurtalstraße, sowie die Kneippstraße werden als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischfläche** - festgesetzt. Hierdurch soll die bereits bestehende verkehrlich untergeordnete Bedeutung auch künftig gesichert werden. Ergänzend wird im Böschungsbereich der Kurtalstraße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung – **Verkehrsgrün** - festgesetzt.

Die Bebauung südlich entlang der Kurtalstraße – Innerortslage - wird unmittelbar über die Kurtalstraße erschlossen. Die Kurtalstraße verläuft hier in einer Kurve, so dass die Sichtverhältnisse nicht optimal sind. Aufgrund der zulässigen Nutzung der Grundstücke ist mit einer erhöhten Frequentierung der Zufahrten zu rechnen. Um auch künftig die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kurtalstraße zu gewährleisten ist pro Grundstück nur eine Ein- und Ausfahrt in einer Breite von maximal 6 m zulässig.

Der Panoramaweg wird als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg** - festgesetzt. So bleibt auch langfristig eine fußläufige Anbindung zwischen Kurzentrum und Schwanenweiher erhalten.

2. Ver- und Entsorgung

Bestand

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom ist durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz gesichert.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über einen Mischwasserkanal sowie den verrohrten Erlenbach - Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser. Beide Kanäle verlaufen innerhalb der privaten Grünfläche in West-Ost-Richtung. Ergänzend sind im Bereich der Kurtalstraße Kanäle zur Niederschlagsentwässerung vorhanden.

Der Erlenbach ist an seiner obersten Kapazitätsgrenze angelangt.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses darf zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser nicht direkt in den Erlenbach eingeleitet werden. Gemäß § 61 Abs. 2 LWG haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen. Zudem wird auf die Grundsätze der Abwasserbeseitigung gemäß § 55 WHG hingewiesen.

Im Rahmen der **Aktion Blau** – ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren ist erforderlich - ist die Offenlegung des Erlenbaches in Verbindung mit der Verlegung des Verlaufs beabsichtigt. Dies dient der Regulierung des Oberflächenwasserabflusses.

Sofern die Offenlegung nicht zum Tragen kommt, ist die Sanierung der Verrohrung des Erlenbachs dringend erforderlich.

Die angebotsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplans sind weitgehend bestandsbezogen. Gleichzeitig wird gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation die zulässige Gesamtversiegelung reduziert. Eine wesentliche Änderung der Entwässerungsverhältnisse ist somit durch die Planung nicht zu erwarten.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Fremdenverkehr, Fremdenbeherbergung und Kurgebiet

Bestand Hotel „Seeblick“

Das Hotel „Seeblick“ – Flst-Nr. 1065/5 - wurde in 3 Bauabschnitten errichtet.

Der 1. Abschnitt mit 12 Zimmern (19 Betten), Restaurant und Kegelbahn wurde 1958 genehmigt und gebaut.

Der 2. Abschnitt mit 24 Zimmern (27 Betten), 1 Betriebswohnung, Restaurant und Tiefgarage wurde 1968 genehmigt und gebaut

Der 3. Abschnitt mit 32 Zimmern (44 Betten) und Schwimmbad wurde 1973 genehmigt und gebaut.

Ergänzend wurde ein Parkplatz auf städtischem Gelände neben dem Hotel errichtet.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Kurpark“ wurde für das Hotel „Seeblick“ ein mittlerer Sanierungsbedarf ermittelt.

Die tatsächliche Hotel-Nutzung sieht wie folgt aus:

- Gebäude mit 3 bis 4 Vollgeschossen
- überwiegend Fremdenbeherbergung – ca. 90 % mit Bezug zur Kur
- 80 Betten
- Restaurant überwiegend für Hotelgäste
- Hallenbad
- zwei betriebsbezogene Wohnungen
- 3 Stellplätze in der Tiefgarage und 5 Stellplätze im Hof – restlicher Stellplatzbedarf wird auf angrenzendem städtischem Grundstück gedeckt – dieses liegt bereits außerhalb des Plangebietes

Bestand Hotel „Friedrichsruhe“

Das Hotel „Friedrichsruhe“ – Flst-Nrn 3948/1 und 4097 - wurde 1974 abgerissen und durch den Neubau eines Schwesternwohnheims „Friedrichsruhe“ mit 30 Schwesternappartements, 5 Personalappartements und 2 betriebsbezogenen Wohnungen ersetzt. Träger der Maßnahme war die evangelische Diakonissenanstalt Speyer, die noch weitere Einrichtungen im näheren Umfeld betrieb wie „Luisenruhe“ (Kneippsanatorium bzw. Tagungsstätte und Fortbildungsveranstaltungen), „Waldmühle“ (Altenwohnheim und Feierabendwohnhaus für Diakonissen) und „Helenenruhe“. Zwischenzeitlich wurde

das Schwesternheim – Wohnfunktion – zu einem Kurheim/ Hotel umgenutzt. Eine baurechtliche Genehmigung für diese Nutzungsänderung wurde nicht beantragt, somit eine baurechtliche Genehmigung nie erteilt. Eine Konzession von 1979 für den Betrieb eines Hotels dokumentiert aber diese Nutzungsänderung. Zum 07.01.2003 wurde der Hotelbetrieb eingestellt; seither stehen die „Friedrichsruhe“, die „Waldmühle“ und die „Helenenruhe“ leer. Die ursprünglich genehmigte Wohnnutzung – Schwesternwohnheim – wurde zwischenzeitlich aufgegeben und ist somit „erloschen“. Eine Rückkehr zur früheren Wohnnutzung ist nicht möglich.

Die Gebäude „Friedrichsruhe“, „Helenenruhe“ und „Waldmühle“ wurden zwischenzeitlich verkauft. Eine Nachfolgenutzung wird angestrebt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Kurpark“ wurde für die Häuser „Waldmühle“ und „Helenenruhe“ ein hoher Sanierungsbedarf ermittelt. Hingegen wurde beim ehemaligen Hotel „Friedrichsruhe“ ein geringer Sanierungsbedarf festgestellt.

Bestand Appartement-Hotel „Westenhöfer“

Das ehemalige Kur- und Kneipphotel-Restaurant-Konditorei-Café – Flst-Nrn 4104 und 4105 - wurde 1981 abgerissen und 1982 durch einen Hotelbetrieb mit Kur-Appartements und einem Café ersetzt. Die Errichtung erfolgte als Bauherrenmodell durch eine Treuhändergesellschaft.

Insgesamt sind so 47 Appartements mit einer durchschnittlichen Größe von 30, 36 bzw. 55 m² entstanden. 31 Stellplätze sind in der Tiefgarage untergebracht, 7 weitere Stellplätze sind ebenerdig neben dem Hotelkomplex hergestellt.

Im Jahr 1995 erfolgte die Umnutzung eines Mehrzweckraums in eine Praxis von ca. 100 m² Grundfläche und Errichtung von zugehörigen 4 Stellplätzen.

Heute wird der 3-geschossige Gebäudekomplex des baurechtlich genehmigten Appartement-Hotels wie folgt genutzt:

- kein Hotelbetrieb
- 42 Appartements, davon
- ca. 26 Ferienappartements – Vermietung durch externen Vermieterservice – Verwaltung durch externe Hausverwaltung
- ca. 16 baurechtlich nicht genehmigte dauerhafte Wohnnutzung
- Naturheilpraxis
- Restaurant mit Außenbewirtung
- Tiefgarage und ebenerdige Stellplätze

In diesem Gebäudekomplex sind Änderungstendenzen erkennbar:

- Anfragen auf eine mögliche Umnutzung der Ferienappartements zu dauerhaftem Wohnen wurden bisher ablehnend beantwortet um Nutzungskonflikte mit kur- und freizeitbezogenen Nutzungen zu vermeiden.
- Zusammenlegung einzelner Appartements zur Bildung größerer Wohneinheiten erfolgte ohne baurechtliche Genehmigung.

- Umnutzung von Appartements in dauerhaftes Wohnen erfolgte ohne baurechtliche Genehmigung.

Eine baurechtliche Genehmigung der vorhandenen Wohnnutzung wurde nie beantragt und liegt somit auch nicht vor. Daraus ergibt sich, dass eine zulässige Wohnnutzung und damit auch ein Bestandsschutz bis heute nicht begründet worden ist. Es wurde kein Vertrauenstatbestand bezüglich der vorhandenen Wohnnutzung geschaffen.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr, Fremdenbeherbergung und Kurgebiet“

Mit Orientierung am baurechtlichen Bestand wird der größte Teil der Bauflächen als Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr, Fremdenbeherbergung und Kurgebiet“ im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von kur- und fremdenbezogenen Einrichtungen, die einem ständig wechselnden Personenkreis dauerhaft zur Erholung zur Verfügung stehen.

Ausnahmsweise ist Wohnen nur in der privilegierten Form als betriebsbezogenes Wohnen im jeweils obersten Geschoss zulässig. Auch Wohnungen in Zuordnung zu freien Berufen des Gesundheitswesens sind ausnahmsweise zulässig.

Hingegen sind Wohnungen, die einem dauernden Aufenthalt dienen, nicht verträglich mit der Nutzung kur- und fremdenbezogener Einrichtungen innerhalb des Kurparks. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ist generell weder die Errichtung von Wohnungen noch eine Umwandlung bisher kur- und fremdenbezogener Wohnungen in eigengenutzte Zweitwohnungen oder andere zweckfremde Nutzungen zulässig. Ein Eingriff in baurechtlichen Bestand erfolgt hierdurch nicht.

Im Sondergebiet **SO1** entlang der Kurtalstraße sind allgemein zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Hotels, Pensionen, Fremdenzimmer und Ferienwohnungen
- Privat betriebene Kliniken, Kureinrichtungen und Sanatorien. Bei diesen Gesundheitseinrichtungen steht der Erwerbsgedanke im Vordergrund, planungsrechtlich sind sie Gewerbebetriebe.

In den verbleibenden, bereits bebauten Sondergebieten **SO2**, **SO3** und **SO4** sind allgemein zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Hotels, Pensionen, Fremdenzimmer und Ferienwohnungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke. Es handelt sich hierbei um alle Einrichtungen mit Gemeinbedarfscharakter, die in einem weiten Sinne der Gesundheitsfür- und -vorsorge dienen. Demzufolge gehören dazu kommunale oder staatliche Krankenhäuser, Kliniken, Gesundheitsämter und Sanatorien, aber auch Gemeinbedarfseinrichtungen mit einem medizinisch mehr oder minder weit gefächertem Spektrum an Anwendungen wie medizinischen Bädern und Massagen, Heilgymnastik und Rehabilitation.

- Gebäude und Räume zur Ausübung freier Berufe des Gesundheits- und Heilwesens. Hierzu zählen insbesondere Ärzte, Heilpraktiker, Physiotherapeuten, Fußpfleger und Masseure.

Den Gebäuden und Räumen zur Ausübung freier Berufe des Gesundheitswesens räumlich und funktional untergeordnete Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig.

Die angebotsorientierte Festsetzung der Baugebiete orientiert sich weitgehend an bereits bebauten Bereichen mit ihrem baurechtlichen Bestand sowie teilweise an bisher rechtswirksamen Festsetzungen, sofern diese städtebaulich sinnvoll sind.

Mit der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes soll auch künftig die Fremdenverkehrs- und Kurfunktion am westlichen Stadtrand von Bad Bergzabern erhalten und entwickelt werden. Dabei kommt es auf eine möglichst konfliktfreie und damit verträgliche Zuordnung einzelner Nutzungen an. Ein Eingriff in die baurechtlich genehmigte und ausgeübte Nutzung liegt nicht vor.

Eine Ausweisung von Baugebieten im Bereich des Kaltluftabflussgebietes scheidet aus klimatischen Gründen aus. Hierzu auch die Ergebnisse der Klimaanalyse.

3.2 Wohnen

Bestand

Am westlichen Rand des Plangebietes sind drei Wohnhäuser am Damm des Stauweihers („Helenenruhe“ bis „Krieger“) angesiedelt. Diese gewachsene Bebauung stammt noch aus der Zeit vor dem 2. Weltkrieg und ist in ihrem Bestand geschützt. Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet Kurgebiet fest.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Am nord-westlichen Rand des Plangebietes, südlich entlang der Kurtalstraße wird ein Allgemeines Wohngebiet **WA1 und WA2** festgesetzt. Dies dient der planungsrechtlichen Sicherung des baurechtlichen Bestands (drei Wohngebäude). Durch die randliche Lage der bestehenden Wohnnutzung ergibt sich eine weitgehend nutzungsverträgliche Zuordnung zu den nach Osten angrenzenden kur- und fremdenbezogenen Einrichtungen.

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Kurgebiet werden sowohl allgemein zulässige Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise zulässige Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Dies gewährleistet ein verträgliches Nebeneinander von Wohnnutzung und kurbezogenen Nutzungen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Überbaute Grundstücksflächen

Bestand

Zu den überbauten Grundstücksflächen enthält der rechtswirksame Bebauungsplan „Kurzentrum I“ vom 02.12.1992 folgende Festsetzungen:

- Südlich entlang der Kurtalstraße wird die überbaubare Grundstücksfläche über einzelne sowie bandartige Baufenster festgesetzt. Die bestehenden Hotels „Seeblick“ und „Westenhöfer“ sind über jeweils eigene Baufenster planungsrechtlich gesichert. Mit diesen Festsetzungen wird eine Einengung oder optische Verdichtung der privaten Parkzone in der Talsohle verhindert.
- Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl liegt entlang der Kurtalstraße bei 0,2 bzw. 0,35. Beim Hotel „Seeblick“ liegt die GRZ bei 0,4 und beim Hotel „Westenhöfer“ bei 0,3.

Die planungsrechtlich zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen sowie GRZ-Werte werden durch die realisierten Nutzungen nicht ausgeschöpft.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt in seinem zeichnerischen Teil die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen durch Ausweisung von Baufenstern fest. Diese orientieren sich weitgehend an den Gebäudebeständen. Im Bereich „Waldmühle“ wird der Gebäudebestand ebenfalls vollständig festgesetzt; hierzu springt die straßenseitige Bauflucht bis zur Kurtalstraße vor.

Die maßgebliche Fläche des Baugrundstücks fällt teilweise geringer aus als die tatsächliche Fläche des Baugrundstücks.

Zwischen der „Friedrichsruhe“ und der östlich angrenzenden Straßenrandbebauung entlang der Kurtalstraße wird durch die Einhaltung einer größeren seitlichen Abstandsfläche eine deutliche Zäsur vorgenommen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen dient zudem der Freihaltung des Talgrundes. Seitliche Baugrenzen entlang der Kurtalstraße dienen der Sicherung von Frischluftbahnen und fördern somit den Luftaustausch im Bereich des Kurparks – Richtung Innenstadt - zusätzlich.

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche GR orientiert sich überwiegend an dem baulichen Bestand und lässt Entwicklungsmöglichkeiten zu:

- Im Stadteinfahrtsbereich – WA1, WA2 und SO1 - entlang der Kurtalstraße wird zur besseren Einbindung in das Ortsbild eine aufgelockerte und begrünte Bebauung angestrebt. In der Folge fällt die GR geringer aus als bisher festgesetzt. In eine ausgeübte Nutzung wird jedoch nicht eingegriffen.
- In den Sondergebieten SO2 und SO3 wird die bisher festgesetzte GR übernommen. Dies entspricht auch dem baurechtlichen Bestand.

- Im Sondergebiet SO4 wird die GR höher festgesetzt als bisher. Dies ergibt sich aus dem baurechtlichen Bestand.

Im Rahmen **abweichender Bestimmungen** gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen für die Herstellung von Zubehöranlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um mehr als 50 % überschritten werden. Die Gesamtversiegelungsgrade werden absolut festgesetzt; sie liegen bei einer relativen Betrachtung zum als Baugebiet festgesetzten Grundstücksteil zwischen 0,4 bis 0,8.

Die abweichenden Bestimmungen resultieren aus den örtlichen und spezifischen Gegebenheiten sowie den besonderen planerischen Absichten und sind durch Umstände bzw. geplante Maßnahmen ausgeglichen¹:

Örtliche und spezifische Gegebenheiten und besondere planerische Absichten.

- Unterdurchschnittlich geringe Gesamtversiegelung im Bestand.
- Erhaltung und Entwicklung kur- und fremdenverkehrsbezogener Nutzungen im Kurtal.
- Weitgehend Festsetzungen, die sich am baulichen Bestand orientieren.

Ausgleichende Umstände:

- Umgebende Wald- und Wiesengebiete.

Ausgleichende Maßnahmen:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche. Diese dient dem Erhalt und der Entwicklung der vorhandenen Freiland- und Gehölzflächen, der Sicherung des Kaltluftabflusses in der Tallängsrichtung und der Frischluftzufuhr von beiden Talflanken, der Freihaltung und Renaturierung der Erlenbachaue sowie der Erholungsnutzung.
- Anpflanzbindungen für Bäume
- Gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation wird der Gesamtversiegelungsgrad reduziert.

Durch die abweichenden Bestimmungen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet aber auch hieran angrenzend nicht beeinträchtigt. Nach wie vor wird das Gebiet durch Grünanlagen geprägt und trägt somit zur Aufenthaltsqualität für Anwohner und Besucher der Freiräume bei.

Auswirkungen auf die vorhandene Erschließung in ihrem heutigen Ausbaustandard sind nicht zu erwarten.

Die anfallenden Niederschläge werden durch geeignete Maßnahmen auf dem Baugrundstück zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet.

Auf die Gestaltung des Ortsbildes wird Rücksicht genommen.

¹ „ausgeglichen“ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 2 BauNVO

4.2 Gebäudehöhen

Bestand

Die Höhenentwicklung der bestehenden Gebäude im Plangebiet sieht wie folgt aus:

- Wohnhäuser I; II-geschossige Erscheinung zum Park
- Helenenruhe II: III-geschossige Erscheinung zum Park
- Waldmühle II: III-geschossige Erscheinung zum Park
- Friedrichsruhe III: 4-geschossige Erscheinung zum Park
- Westenhöfer III
- Seeblick III bzw. IV

Die bisherige Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen sieht entlang der Kurtalstraße eine III- bzw. IV-geschossige Bebauung vor. Im Bereich „Westenhöfer“ liegt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bei III und im Bereich „Seeblick“ bei V. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die bisher zulässigen Gebäudehöhen durch die bestehende Bebauung nicht ausgeschöpft worden sind.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen erfolgt

- entlang der Kurtalstraße durch die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse und der maximalen Traufhöhen und
- in den verbleibenden Bereichen durch die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse.

Die Gebäudehöhen entlang der Kurtalstraße werden von Westen nach Osten gestaffelt. Bei der Wohnbebauung wird die II- bzw. III-geschossige Bebauung festgesetzt. Die geplante Bebauung im Bereich SO1 ist ebenfalls III-geschossig. Im Bereich der „Waldmühle“ ergibt sich durch eine IV-geschossige Bebauung ein baulicher Entwicklungsspielraum; die „Friedrichsruhe“ wird vorrangig in ihrem baurechtlichen Bestand gesichert.

Bei diesen Festsetzungen sind Entwicklungen gegenüber dem baulichen Bestand möglich. Gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse überwiegend gleichbleibend und fällt in Teilbereichen geringer aus als bisher zulässig. In eine ausgeübte Nutzung wird hierdurch jedoch nicht eingegriffen.

4.3 Geschossflächenzahl

Bestand

Die bisher festgesetzten Geschossflächenzahlen GFZ liegen entlang der Kurtalstraße bei 0,5 bzw. im Bereich „Friedrichsruhe“ bei 1,0. Die GFZ des Hotels „Seeblick“ liegt bei 1,0 und beim Hotel „Westenhöfer“ bei 0,9. Diese Werte korrespondieren mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die wegen des topographisch bewegten Geländes je nach Blickwinkel unterschiedlich in Erscheinung treten.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung der Geschossfläche GF orientiert sich am Gebäudebestand. Im Ergebnis liegen die relativen GF-Werte zwischen 0,3 und 1,6.

Gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich folgende Änderungen gegenüber der bisherigen GFZ-Festsetzung:

- Im Stadteinfahrtsbereich – WA1, WA2 und SO1 - entlang der Kurtalstraße wird zur besseren Einbindung in das Ortsbild eine aufgelockerte und begrünte Bebauung angestrebt. In der Folge fällt die GF geringer aus als bisher festgesetzt. In eine ausgeübte Nutzung wird jedoch nicht eingegriffen.
- In den übrigen Bereichen – SO2 bis SO4 – erfolgte eine Erhöhung der bisher festgesetzten GFZ durch Festsetzung einer GF. Dies resultiert weitgehend aus dem baurechtlichen Bestand.

5. Bauweise

Bestand

Im Plangebiet sind sowohl offene als auch abweichende Bauweisen gegeben:

- Im Bereich der Wohnbebauung, der „Helenruhe“ und dem Hotel „Seeblick“ liegt offene Bauweise vor.
- Im Bereich der „Waldmühle“/ „Friedrichsruhe“ aber auch im Bereich „Westenhöfer“ liegt abweichende Bauweise vor; die Gebäudelängen überschreiten eine Länge von 50 m bei gleichzeitiger Einhaltung der seitlichen Grenzabstände.

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen lassen aber nur eine offene Bauweise zu.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Hinsichtlich der zulässigen Bauweise trifft der Bebauungsplan mit Orientierung am Bestand folgende Festsetzungen:

- offene Bauweise im festgesetzten WA1, WA2 und SO1
- abweichende Bauweise in den übrigen festgesetzten SO-Gebieten

Durch diese Festsetzungen wird die Bauweise des baurechtlichen Bestands planungsrechtlich gesichert; zusätzliche Bebauung orientiert sich am Bestand.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Bestand

Der wohngenutzte Bereich im nord-westlichen Teil des Geltungsbereichs weist eine insgesamt niedrige Versiegelung der Grundflächen auf; der größte Teil der Grundstücke ist unversiegelt. Das gleiche gilt auch für den Bereich „Waldmühle“/ „Friedrichsruhe“.

he“; die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist zu großen Teilen unversiegelt und gärtnerisch angelegt.

Die bestehenden Hotels „Seeblick“ und „Westenhöfer“ sind durch einen deutlich höheren Versiegelungsanteil geprägt. Die Freianlagen zu diesen Gebäuden werden nahezu vollständig von der Erschließung und nur sehr untergeordnet von gärtnerischer Zierrpflanzung eingenommen.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Die zulässige Gesamtversiegelung im Bereich der Hotels „Seeblick“ und „Westenhöfer“ orientiert sich am Bestand. Die Grundstückssituation lässt keine zusätzliche bauliche Entwicklung in der Fläche zu. Mangels Flächen- und Standortpotenzial ist hier auch keine grünordnerische Aufwertung möglich.

Bei der bestehenden Wohnbebauung wird die zulässige Gesamtversiegelung ebenfalls am Bestand orientiert. Hier mit dem Ziel, im westlichen Stadteinfahrtsbereich die vorhandene Prägung durch eine aufgelockerte und gut durchgrünte Wohnbebauung auch weiterhin zu erhalten.

Die geplante Bebauung im Bereich „Helenenruhe“ und östlich hieran anschließender Freiflächen orientiert sich hinsichtlich der zulässigen Gesamtversiegelung an der westlich angrenzenden, bereits vorhandenen Bebauung. Hier ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowohl ebenerdig als auch in einer Tiefgarage möglich.

Im Bereich „Friedrichsruhe“ ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowohl ebenerdig als auch in einer Tiefgarage möglich.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster oder in eigens hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen sind im gesamten Baugebiet zulässig, sofern die zulässigen Nutzungsmaße eingehalten werden.

7. Grünflächen

Bestand

Das Plangebiet wird durch einen hohen Frei- und Grünflächenanteil geprägt. So weisen vor allem die Freiflächen um „Helenenruhe“, „Waldmühle“ und „Friedrichsruhe“ einen parkartigen Charakter auf. Diese Flächen sind in Privateigentum, demzufolge eingefriedet und somit nicht zugänglich für die Öffentlichkeit, wegen der vielfältigen Blickbeziehungen aber gut einseh- und erlebbar. Der **halböffentliche Charakter** ist vorherrschend. Der hier verlaufende Erlenbach ist verrohrt und somit nicht mehr als landschaftsbildprägendes Element erlebbar. Der vorhandene Teich im Flurstück „Friedrichsruhe“ ist gestalterisches Element und dient Erholungszwecken. Auch im Falle der Erlenbachrenaturierung kann er, aus Gründen der Wasserqualität und der Benthosorganismen, allerdings nur im Nebenschluss zum Fließgewässer erhalten bleiben. Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen sehen für diesen Bereich überwiegend **private Grünfläche** und **öffentliche Grünfläche** (entlang der Kneippstraße) mit integrierten Wegen und Stauweiher (Teich) vor.

Die beiden Wohngebäude am nord-westlichen Rand des Plangebietes sind ebenfalls eingefriedet, von außen aber nur beschränkt einsehbar und somit klar von der parkartigen privaten Grünfläche der „Helenenruhe“, „Waldmühle“ und „Friedrichsruhe“ abgegrenzt. Naturferne Pflanzungen, Rodungen und Errichtung von zerstreut liegenden Nebengebäuden und Einfriedungen verändern schleichend den vormals bewusst gestalteten Übergang der Siedlung in die Naturlandschaft, was negativ auf den angestrebten Erholungsnutzen selbst zurückfällt.

Die Häuser „Seeblick“ und „Westenhöfer“ weisen kaum zugehörige Frei- und Grünflächen auf. An beide Häuser grenzen in südlicher Richtung Waldflächen an. Da die Hochwaldbestände an rückwärtiger Flurstücksgrenze durchgehend verlaufen, ist die Einbindung in den Gesamteindruck des Landschaftsbildes jedoch noch hinreichend gewährleistet.

Der westliche Teil der Kurtalstraße verläuft im Bereich des Schwanenweiher auf einem begrünten Damm. Diese Grünfläche hat öffentlichen Charakter.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Erhaltung und Entwicklung des über das Plangebiet hinausreichenden Kurparks sind grünplanerische Maßnahmen erforderlich.

So sollen auch künftig die Grün- und Freiflächen um den Bereich „Helenenruhe“, „Waldmühle“ und „Friedrichsruhe“ als **private Grünflächen** festgesetzt werden. Innerhalb dieser privaten Grünfläche sind bauliche und sonstige Anlagen oder Einrichtungen unzulässig. Geländeänderungen sind nur im Rahmen einer Renaturierung der Erlenbachaue zulässig.

Hingegen sind entwässerungstechnische Anlagen, unterirdisch verlegte Leitungen und Kanäle, Zuwege und –fahrten zum Zwecke von Brandschutz und Instandhaltung sowie zeichnerisch festgesetzte Flächen für Stellplätze/ Tiefgaragen/ Werbeanlagen und die Einrichtung eines Biergartens zulässig.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche dient

- der Erhaltung des großzügigen Grüncharakters in der Erlenbachaue,
- dem Erhalt der vorhandenen großzügigen Grünflächen mit Gehölz sowie der Sicherung des Kaltluftabflusses in der Tallängsrichtung. Die humanklimatischen und lufthygienischen Bedingungen der Kurstadt sollen gesichert werden.
- der Sicherung der Frischluftzufuhr von den beiden Talflanken,
- der Freihaltung eines Korridors für den Erlenbach; ggf. Renaturierung des Gewässers im Rahmen der Aktion Blau,
- der Sicherung der Erholungsnutzung sowie
- der Sicherung des historischen Leitbildes der „Ornamental Farm“ am westlichen Stadtentree. Die Parkanlage soll auch zukünftig einen optisch offenen Eindruck vermitteln.
- tierökologischen Belangen an der Nahtstelle naturräumlicher Einheiten

Um diese private Grünfläche öffentlich erlebbar zu erhalten, sind begleitende Festsetzungen erforderlich, die den halböffentlichen Charakter auch künftig gewährleisten. Dies gilt insbesondere für die Offenhaltung der privaten Grünfläche auch als Luft-

schneise in West-Ost-Richtung. Eingestreut vorhandene oder neu zu pflanzende Bäume mit aufgeastetem, hohem Kronenansatz sind hierbei ohne optische und funktionelle Negativwirkung.

Obstbaumpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche sind nur als empfohlene Hochstammobstbäume unter Beachtung folgender Fachbelange zulässig:

- Nur einzelstammweise Pflanzung von aufgeasteten Stämmen (hoher Kronenansatz) bei mind. 12m Einzelabständen der Bäume untereinander (kein Kronenschluss / keine Untergehölze)
- Die Ventilationsbahn "Erlenbach" ist in 30m Breite freizuhalten.

Das festgesetzte Verkehrsgrün – **öffentliche Grünfläche** – verläuft begleitend zur Verkehrsfläche auf dem Schwanenweiherdamm. Hierdurch wird der Bestand festgesetzt.

8. Pflanzbindungen

Bestand

Die Grünanlagen im Bereich der „Friedrichsruhe“, „Waldmühle“ und „Helenenruhe“ sind durch tallängsorientierten, in der Südhälfte gestreckt hainartigen, sonst gestreuten Einzelbaumbestand geprägt. Die Artenmischung ist entstanden aus Relikten der HPNV-Galerieebäume des ehemals offenen Erlenbachs und ergänzt durch Pflanzung heimischer Laubgehölze mit Beimischung von ca. 25 % Nadelbäumen zur Erzielung des Parkcharakters. Einige Bestandsbäume sind astwurfgefährdet bis abgängig, so dass diese längerfristig entfallen.

Offenflächen sind in der Vergangenheit als kurzschüriger Rasen angelegt worden. Wegen jahrelang extensiver Pflege und randlicher „Nichtnutzung“ ist die Entwicklungstendenz der Flächen hin zur degenerierten Glatthaferwiese, im (feuchteren) Westen unterhalb des Schwanenweiherdamms verläuft die Sukzession zur Kohldistelwiese verzahnt mit einer Mädesüßgesellschaft.

Angrenzende Wohngärten runden diesen Grüncharakter ab.

Hingegen fallen die unbebauten Grundstücksanteile vom „Seehotel“ und „Westenhöfer“ gering aus, so dass prägende Grünstrukturen nicht vorhanden sind. Beide Einrichtungen grenzen mit ihren Rückfronten unmittelbar an Waldflächen an.

Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen

Konzeptionell wird das Landschaftsbild/ Stadtentree der parkartigen „Ornamental Farm“ verfolgt, punktuell verbessert und neuen Bedürfnissen angepasst. Dies schließt neben dem Wohlbefinden des Dauernutzers den übergreifenden Erholungsgedanken und (soweit dieser Nutzungsdruck es zulässt) die im Gebiet seit längerem angepasste Tierwelt mit ein.

- Die Bindungen für das Anpflanzen von 8 Laubbäumen entlang der Kneippstraße dienen der Erhaltung der historischen Anlage sowie der gestalterischen Einbindung des groß dimensionierten Bauwerks „Friedrichsruhe“; sie ersetzen auch

teilweise abgängigen Baumbestand. Die Bindungen für das Anpflanzen von 17 Bäumen entlang der Kurtalstraße dienen der historisch angemessenen Wiederherstellung des Stadt-Entrees und des Erholungscharakters, der optischen Auflösung der Fassadenfronten sowie der Staubfiltrierung. Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten kann je nach Erfordernis (Einfahrten, Eingänge, Hausanschlussleitungen, ...) um bis zu 3 m abgewichen werden.

- Auf neu zu errichtenden Kfz-Stellplatzanlagen wird die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Dies dient der Staubfiltrierung, der Beschattung (Minderung Aufheizung) sowie der Erhöhung der Evapotranspiration (Minderung der Bodenversiegelungswirkung). Gleichzeitig ergibt sich hierdurch die Möglichkeit der optischen Kaschierung (relevante Beobachterstandorte: erhöhter Südweststreckenabschnitt der Kneippstraße/ Panoramaweg/ Kurtalstraßenabschnitt in Schwanenweiherdamm/ alle Gebäudefenster ca. ab 2. Stockwerk/ Baumlückenaussichtspunkte in der Talflanke Nord).
- Beim Bau einer Tiefgarage sind das Geländeniveau erreichende Deckflächen/ Dächer dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Durch die hiermit verbundene Regenrückhaltung mit verzögerter Ableitung werden die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen entlastet. Ferner ergeben sich klimatisch wirksame Verdunstungseffekte bei reduzierter Aufheizung.
- Nicht durch Fenster, Wandeinschnitte oder Auskragungen gegliederte und somit geschlossene Fassadenabschnitte über 6 m Breite sind dauerhaft zu begrünen. Hierdurch wird die Aufheizung der Fassaden und damit die Rückstrahlung in die Frischluftbahnen von den Waldbeständen der Talnordflanke über die B 427 hinweg in die Kaltluftventilationsbahn der Talaue gemindert. Ferner werden Feinstäube dieser Straße sowie des eigenen Quellverkehrs ausgefiltert. Ferner wird durch diese Maßnahmen auch der Erholungscharakter der privaten Grünflächen gefördert.

F. Luftgutachten^{2,3} und Klimaanalyse⁴

Gutachten über die **Luftqualität** von 2000 und 2010 bestätigen, dass in Bad Bergzabern die lufthygienischen Voraussetzungen an einen „Heilklimatischen Kurort“ vorliegen.

Es wird allerdings empfohlen, im sensiblen Kurbereich auf den bevorzugten Einsatz umweltfreundlicher Heizsysteme mit geringen NO_x- Emissionen zu achten.

Bei der Bestätigung der **Klimaanalyse** von November 2000 wurde eine Wärmebelastungsberechnung durchgeführt. Das Ergebnis zeigt eine Überschreitung der für heilklimatische Kurorte geltenden Höchstgrenze von 20 Tagen pro Jahr um 1,7 Tage. Eine

² Deutscher Wetterdienst: Gutachten über die Luftqualität in Bad Bergzabern, Freiburg, September 2000

³ Deutscher Wetterdienst: Amtliches Gutachten – Beurteilung der Luftqualität in Bad Bergzabern, Freiburg, 31.05.2010

⁴ Deutscher Wetterdienst: Bestätigung der Klimaanalyse aus dem Jahre 1952, Freiburg 2000

Überschreitung dieses Richtwertes um nicht mehr als drei Tage kann durch eine ausreichende abendliche Abkühlung kompensiert werden.

Innerhalb des Plangebietes sollen daher der Kaltluftabfluss (tallängs) sowie die Frischluftzufuhr (von den bewaldeten Talflanken) durch geeignete Maßnahmen gesichert werden:

- Rückwärtige Baugrenzen zur Freihaltung der offenen Parkzone am Auengrund
- Gehölzpflanzungen nur außerhalb des Kaltluftabflussbereiches der Tallängsrichtung
- Freihalten von Frischluftbahnen durch Festsetzung seitlicher Baugrenzen entlang der Kneipp-/Kurtalstraße – maximale Pflanzhöhe liegt bei 1,20 m – einzelne Hochstammpflanzungen sind unbedenklich.

G. „Gesunde Städte“⁵

Die Stadt Bad Bergzabern beteiligt sich am Gesunde-Städte-Netzwerk und hat sich zur Durchführung des 9-Punkte-Programms verpflichtet.

Zu den Zielen des Gesunde Städte-Netzwerkes gehört Gesundheitsförderung als gesellschaftspolitische Aufgabe im öffentlichen Bewusstsein zu verankern. Es verfolgt das Ziel in enger Zusammenarbeit mit Fachleuten des Gesundheits-, Sozial- und Bildungswesens, der Arbeitsgebiete Umwelt, Wohnen, Stadtentwicklung, mit Initiativen, Projekten und der Selbsthilfebewegung.

- Innerhalb des Plangebietes sollen der Kaltluftabfluss (tallängs) sowie die Frischluftzufuhr (von den bewaldeten Talflanken) durch geeignete Maßnahmen gesichert werden. Hierzu die Ausführungen unter **F**.
- Zu Erhaltung der Erholungswirkung sollen die privaten Grünflächen erhalten und entwickelt werden.
- Eine optisch bruchlose Überführung des Kurparks zur weniger intensiv genutzten Landschaft ist ein weiterer Beitrag zur Erholungswirkung.

H. Altablagerung

Am südöstlichen Ende des Plangebietes – Grundstück mit der Flst-Nr. 3948/1 - befindet sich die registrierte altlastverdächtige Altablagerung 337 02 005 – 0208 Ablagerungsstelle Bad Bergzabern, Kneippstraße. Es handelt sich um eine ehemals betriebene Bauschutt- und Erdaushubdeponie.

Bei Eingriffen in diesem Bereich sollte dort im Vorfeld durch Baggerschürfe der Untergrund in Augenschein genommen werden.

⁵ Das Gesunde Städte-Netzwerk der Bundesrepublik Deutschland

I. Radonprognose

Das weitgehend bebaute Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Das LEP IV 2008 führt im Grundsatz **G 117** aus, dass bei der Ausweisung der besonderen Funktion Wohnen und von Vorrangbereichen Wohnen in **Radonverdachtsgebieten** das Gefährdungspotential durch weitere Messungen des kommunalen Planungsträgers konkretisiert werden soll um präventive Maßnahmen zu ermöglichen. Dieser Fall liegt hier jedoch nicht vor, da der Bebauungsplan die vorhandene Bebauung planungsrechtlich sichert und darüber hinaus adäquate Erweiterungsmöglichkeiten bietet. Die Festsetzung eines WA betrifft ausschließlich drei bereits bestehende Wohnhäuser.

Die Eigentümer werden durch entsprechende Hinweise im Bebauungsplan für das Gefährdungspotential von Radon sensibilisiert. Es werden Messungen zum Vorkommen von Radon empfohlen; hieraus kann sich die Erforderlichkeit baulicher Vorkehrungen ergeben.

J. Artenschutz⁶

Nach Europa- bzw. Bundesrecht besonders geschützte Tierarten wurden in Einzelexemplaren nachgewiesen. 16 weitere solcher Arten werden, wegen geeigneten Milieubedingungen, fiktiv vorkommend unterstellt. Artenschutzrechtliche Auflagen oder Maßnahmen über die vorliegend gesetzten hinaus, welche kollateral dem Artenschutz dienen, sind aus fachlicher Sicht jedoch nicht erforderlich.

K. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	4,33 ha	100,0 %
Davon entfallen auf:		
Allgemeines Wohngebiet	0,486 ha	11,23 %
Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr, Fremdenbeherbergung und Kurgebiet“	1,66 ha	38,34 %
Private Grünflächen	1,50 ha	34,64 %
Öffentliche Grünflächen	0,04 ha	1,01 %

⁶ hessplan: Anhang 02 zum Bebauungsplan Kurtalstraße West – Besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten – Abschätzung des Vorkommens von Arten/ Populationen nach § 44 BNatSchG im Untersuchungsraum – Überprüfung der Betroffenheit von Biotopen dieser Art, Ludwigshafen, Mai 2013/ März 2015

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,36 ha	8,23 %
Erholungswald Nachrichtliche Übernahme	0,28 ha	6,46 %

L. Teilaufhebung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung „Kurzentrum I“ umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kurtalstraße West“. Mit Inkrafttreten der Teilaufhebung gelten alle Festsetzungen als aufgehoben.

M. Entschädigung

Bei der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung kann eine Entschädigung in Geld verlangt werden, wenn der Wert des Grundstücks nicht nur unwesentlich gemindert wird. Bei dem über 7 Jahre rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kurzentrum I“ wäre aber nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung relevant.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kurtalstraße West“ erfolgt gleichzeitig die Teilaufhebung „Kurzentrum I“. Die Festsetzungen in bereits bebauten Bereichen orientieren sich am baurechtlichen Bestand, sodass kein Eingriff in die ausgeübte Nutzung erfolgt; Entschädigungsansprüche sind somit nicht erkennbar.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen mit Außenwirkung sind nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sofern sie baurechtlich relevant sind. Diese Festsetzungen müssen bei Beschlussfassung rechtswirksam sein.

1. Wald

Der Erholungswald auf Grundstück Flst-Nr. 1065/9 wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

OFFENLEGUNG ERLNBACH

Die Offenlegung des Erlenbaches befindet sich in der Abstimmung mit den Grundstückseigentümern. Der Ausbau von Gewässern – hier Offenlegung und Verlegung des Bachbettes Erlenbach – Gewässer III. Ordnung – unterliegt nach örtlicher Situation einem wasserrechtlichen Verfahren, welches vorliegend noch nicht eingeleitet ist. Mit der planungsrechtlichen Festsetzung innerhalb einer privaten Grünfläche wird der für die Offenlegung erforderliche Korridor freigehalten.

BEGRÜNDUNG (Örtliche Bauvorschriften)

Das Plangebiet wird durch vielfältige Erscheinungsformen geprägt. Eine charakteristische und somit erhaltenswerte Baustruktur gibt es nicht.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadteingang und prägt somit den ersten bzw. letzten Eindruck von Besuchern, aber auch Bewohnern der Stadt. Vor diesem Hintergrund kommt der Bebauung entlang der Kurtalstraße eine hervorgehobene Bedeutung zu.

Parkartige Grün- und Freiraumstrukturen sind historisch bedingt und auch weiter vorherrschend.

Die örtlichen Bauvorschriften regeln somit vorrangig die gestalterische Einbindung der Bebauung entlang der Kurtalstraße. Gleichzeitig soll der Charakter des durchgängigen Kurparks vom Haus des Gastes bis hin zum Schwanenweiher öffentlich erlebbar bleiben.

1. Dächer und Außenwände

Bestand

Die Gebäude im Plangebiet weisen unterschiedlich geneigte Dachformen auf. Auch wurden unterschiedliche Materialien in den Farbtönen von rot, rotbraun bis hin zu

schwarz verwendet. Eine einheitliche und damit das Gebiet prägende Dachlandschaft ist nicht erkennbar.

Die Hotelgebäude „Seeblick“ und Haus „Westenhöfer“ aber auch der leerstehende Gebäudekomplex „Friedrichsruhe“ weisen einen hohen Anteil an Dacheinschnitten auf. Hierdurch werden die Dachflächen weitgehend aufgelöst.

Die Fassaden sind durch Putz und Kalksandstein geprägt.

Die Hotelgebäude „Seeblick“ und Haus „Westenhöfer“ sowie die „Friedrichsruhe“ weisen an parkseitig orientierten Gebäudeseiten einen hohen Anteil an Balkonen auf. Ansonsten herrschen Lochfassaden vor.

Örtliche Bauvorschrift

Wegen der starken Heterogenität der bestehenden Dachlandschaft werden hinsichtlich zulässiger Dachneigung und Dachform keine gestalterischen Vorgaben getroffen. Damit aber künftig Dächer als solche wahrnehmbar sind, werden Dacheinschnitte ausgeschlossen. Durch das Verbot hochglänzender und reflektierender Materialien bei der Dacheindeckung soll die gestalterische Integration der Dachflächen in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet werden. Aus dem gleichen Grund sind aufgeständerte Solarmodule auf geeigneten Dachflächen unzulässig.

Baurechtlich genehmigte Gebäude mit Dächern, die diese Vorgaben nicht einhalten, genießen passiven Bestandsschutz.

Entlang der Kurtalstraße sind zur Betonung möglichst geschlossener und ruhiger Fassaden sowohl Balkone als auch Loggien unzulässig.

Ansonsten dürfen sich Balkone und Loggien über maximal die Hälfte der jeweiligen Hausseite erstrecken. Sie dürfen maximal 2,00 m vor die Fassade treten.

Baurechtlich genehmigte Gebäude mit Fassaden, die diese Vorgaben nicht einhalten, genießen passiven Bestandsschutz.

2. Werbeanlagen

Bestand

Im Plangebiet sind Werbeanlagen an Gebäuden sowie als freistehende Anlagen vorhanden. Es wird auf das Fremdenverkehrsangebot im Bereich des Hotels hingewiesen.

Örtliche Bauvorschrift

Der Umfang der Werbeanlagen soll im Bereich des Kurparks so gestaltet werden, dass keine negativen Wirkungen auf die Aufenthaltsqualität zu befürchten sind. Ferner soll die Stadteinfahrt im Bereich der Kurtalstraße durch eine zurückhaltende Werbung in positiver Weise geprägt werden. Somit sind Werbeanlagen nur an Gebäuden und hier nur bis zu einer bestimmten Höhe zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind grundsätzlich unzulässig.

Hinweisschilder sind Schilder, die insbesondere auf Hotelzufahrten und –zugänge, Parkplatzzufahren und gastronomische Einrichtungen hinweisen, sind ausnahmsweise auch als freistehende Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese in den Vorzonen zur Kurtalstraße liegen und eine bestimmte Größenordnung nicht überschreiten. Ein weiterer Ausnahmeverbehalt regelt die Möglichkeit einer Sammelwerbeanlage innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche. Hierdurch kann dem Werbe- und Informationsbedürfnis sämtlicher Betriebe im Plangebiet entsprochen werden bei gleichzeitiger Erhaltung des Erscheinungsbildes.

Baurechtlich genehmigte Werbeanlagen, die diese Vorgaben nicht einhalten, genießen passiven Bestandsschutz.

3. Einfriedungen

Bestand

Die meisten Baugrundstücke im Plangebiet sind eingefriedet. Dabei wurden sehr unterschiedliche Materialien verwendet.

Auch die großzügigen Grünanlagen im Bereich „Helenruhe“, „Waldmühle“ und „Friedrichsruhe“ sind eingefriedet und somit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Da vielfältige Durch- und Einblicke möglich sind, herrscht aber ein halböffentlicher Charakter vor.

Örtliche Bauvorschrift

Um die rückwärtig liegenden, parkartigen Grünbestände auch künftig für die Öffentlichkeit erlebbar zu halten, gleichzeitig aber auch dem Abgrenzungsbedürfnis der Grundstückseigentümer Rechnung zu tragen, wird eine durchlässig offene Einfriedung mit Höhenbegrenzung festgesetzt. Sofern geschlossene Einfriedungen gewählt werden, reduziert sich die zulässige Höhe, damit der halböffentliche Charakter dieses Bereiches auch künftig gewahrt bleibt. Weiter dient diese Vorschrift dazu, den permanenten Frischluftzufluss zur Aue nicht gravierend zu beeinträchtigen.

Der Gestalt- und Erholungscharakter der Grünflächen soll durch Werbeanlagen und Plakatierung an Einfriedungen nicht beeinträchtigt werden.

Baurechtlich genehmigte Einfriedungen, die diese Vorgaben nicht einhalten, genießen passiven Bestandsschutz.

Stadt Bad Bergzabern
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Kurtalstraße West“
Teilaufhebung Bebauungsplan „Kurzentrum I“
(2. erneuter Entwurf)

Stand: 06.05.2015

aufgestellt:

Landau, 06.05.2015

stadtconcept 

sc stadtconcept
UG (haftungsbeschränkt)
Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Kolmarer Straße 24a
76829 Landau

ANHANG 01

Art der baulichen Nutzung

WA § 4 BauNVO

SO § 11 Abs. 2 BauNVO
Fremdenverkehr, Fremdenbeherbergung und Kurgebiet

Maß der baulichen Nutzung

		Baugebiet	Größe	GRZ baurechtlicher Bestand	GRZ § 19 Abs. 2 BauNVO Kurzentrums I	GR § 19 Abs. 2 BauNVO geplant	GRZ § 19 Abs. 4 BauNVO Kurzentrums I	GR § 19 Abs. 4 BauNVO geplant in m ²	Zahl der Vollgeschoße Kurzentrums I	Zahl der Vollgeschoße geplant	TH max geplant	GFZ Kurzentrums I	GF geplant ²
Wohngebäude	Bestand/ Erweiterung/ Neubau	WA1	1018 m ² + 1412 m ²	0,18 + 0,10	0,2	260 m ² + 260 m ²	1,0	500 m ² + 500 m ²	III	II	4,00 m	0,5	520 m ² + 520 m ²
Heleneruhe	Bestand/ Erweiterung/ Neubau	WA2	2430 m ²	0,06	0,2	260 m ²	1,0	700 m ²	III	III	6,00 m	0,5	520 m ²
zwischen Heleneruhe/ Friedrichsruhe	Neubau	SO1	2644 m ²		0,2	700 m ²	1,0	1300 m ²	III	III	8,50 m 5,70 m	0,5	1920 m ²
Friedrichsruhe/ Waldmühle	Umnutzung/ Erweiterung/ Abriss	SO2	8240 m ²	0,19	0,35	2850 m ²	1,0	6500 m ²	IV	IV	9,50 m	1,0	11400m ²
Haus Westenhöfer	Bestand/ Erweiterung	SO3	3198 m ²	0,304	0,3	1120 m ²	1,0	2560 m ²	III	III		0,9	3200 m ²
Seeblick	Bestand/ Erweiterung	SO4	2531 m ²	0,398	0,4	1020 m ²	1,0	2030 m ²	V	IV		1,0	4050 m ²

ANHANG 02

Besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten – Abschätzung des Vorkommens von Arten/ Populationen nach § 44 BNatSchG im Untersuchungsraum – Überprüfung der Betroffenheit von Biotopen dieser Art