

2.0 BEGRÜNDUNG

2.1 Anlass des Bebauungsplanes

Die im alten B-Plan vorgesehenen sehr massiven Bebauungsmöglichkeiten widersprechen den heutigen Ansichten und Vorstellungen der modernen, zurückhaltenderen Stadtgestaltung.

Als wichtigster Grund für die Änderung sind die heilklimatischen Bedingungen der Stadt Bad Bergzabern zu sehen.

Das für das Prädikat „heilklimatischer Luftkurort“ wichtigste Gut, die Kaltluftströmung aus dem Kurtal und der davon jetzt gerade noch partizipierenden Innenstadt sind der Anlass, die im alten B-Plan vorgesehene riegelhafte, hochgeschossige nord-süd gerichtete Bebauung im Plangebiet zu unterbinden. Die Realisation des alten B-Planes würde den bereits jetzt schon reduzierten Frischluftstrom in Richtung Innenstadt über den Rötzweg und die Georg-Weber-Straße in nicht mehr hinnehmbarem Maße weiter verringern. Als Folge wäre der heilklimatische Status der Stadt Bad Bergzabern akut und nachhaltig gefährdet.

Um diese Kaltluftströmung in Richtung Innenstadt auch noch zukünftig gewährleisten zu können, muss die zum Rötzweg hin orientierte Bebauung in diesem sensiblen Plangebiet der Zielsetzung, die heilklimatischen Voraussetzungen zu erhalten, konsequent untergeordnet werden. Es entsteht aus dieser Forderung eine deutlich geringer verdichtete, in der Höhe begrenzte Bebauung, die durch axiale Ausrichtung der Baufenster in West-Ost Richtung mit entsprechend großen Unterbrechungen dazwischen, eine Durchleitung der Kaltluftströmung aus dem Kurpark kommend, in Richtung Innenstadt zulässt. Die geänderte Konzeption erfüllt diese notwendigen Kriterien.

2.2 Begründung zu den einzelnen Festsetzungen

Im Bereich der Kurtalstraße wurde Kerngebiet festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll eine Nachverdichtungsmöglichkeit auf den Grundstücken geschaffen werden. Das Erscheinungsbild eines Kerngebiets ist bereits im Bestand vorhanden. So befindet sich in der Erdgeschosszone nur Handel, Gewerbe und Gastronomie. Wohnungen finden sich erst ab dem 1.OG. Die Situation für zulässigen Handel, Gewerbe und Gastronomie soll dadurch gefördert und verbessert werden, weshalb auch eine Nachverdichtung auf den Grundstücken ermöglicht wird.

Der Bestandschutz für einzelne Flurstücke wird gewährt, um Härten und Entwertungen zu verhindern.

Bebauungsplan „Rötzweg“ Teilaufhebung Bauungsplan „Kurzentrum I“ (1. Änderung) und Aufhebung vorhabenbezogener Bauungsplan „Wilder Mann“ der Stadt Bad Bergzabern

Die vorhandene Grenzbebauung des Flurstückes 717 macht es aus städtebaulicher Sicht notwendig, auf dem Nachbargrundstück 721 ebenfalls mit Grenzbebauung zu reagieren und diese besondere Bauweise für beide Bauflächen durch eine Baulinie festzuschreiben und so eine sinnvolle bauliche Nutzung auch für die Fl.St.Nr 721 zu ermöglichen.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Baugrenze durch Balkone ist vertretbar, da sie nur für Bauteile gilt, die auf Grund ihrer offenen Gestaltung nicht prägend in Erscheinung treten, andererseits aber auch gerade für behinderte Bewohner eine Wohnwertsteigerung darstellen. Um den angestrebten Stadtvillencharakter zu erhalten, gehört auch, dass solare Brauchwassererwärmung und Fotovoltaikanlagen nicht an den vertikalen Fassaden oder als Balkonüberdeckung angebracht werden dürfen, um die Integration der Neubauten zu den vorhandenen alten Stadtvillen gestalterisch zu sichern. Die vorhandenen flachgeneigten Dachflächen der Mansarddächer bieten eine ausreichende Ersatzmöglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind auf Grund der vorhandenen baulichen Situation nicht in praktikabler Form möglich. Durch ein bestehendes Nachtfahrverbot für Lkw und Motorräder ist durch verkehrsregelnde Maßnahmen bereits eine gewisse Milderung für die Nacht geschaffen worden. Weiterer Ausgleich kann nur durch passive Maßnahmen geschaffen werden. Die Situation ist derzeit aber noch nicht so, dass akut gesundheitsschädigende Verhältnisse herrschen und diese Maßnahmen keinen Aufschub dulden. Sie können daher zu einem geeigneten Zeitpunkt, z. B. im Rahmen von größeren Umbauten, vollzogen werden. Die notwendigen Maßnahmen für den passiven Lärmschutz sind hier für die Lärmpegelbereiche allgemein beschrieben, müssen jedoch im Einzelfall projektbezogen, abhängig von der Lage, vom Grundriss und den vorhandenen Bausubstanz oder neu zu verwendenden Baumaterialien als Einzel- oder Kombination zur Eindämmung der Lärmimmission nachgewiesen werden.

Zur Festsetzung der max. Firsthöhen in der Kurtalstraße/Böhämmerweg wurden Bestandsmaße herangezogen.

Im Bereich der Einmündung des Rötzwegs in die Weinstraße wurde die Bebauung auf dem Flurstück 717 zurückgenommen, um eine Korrespondenz zum B-Plan Georg-Weber-Straße herzustellen, der in der Planung die Einmündung in die Georg-Weber-Straße entsprechend verbreitert.

Das Flurstück 729 stellt sowohl in Hinblick auf die derzeitige Nutzung als auch die überbaute Grundstücksfläche eine gravierende städtebauliche Störung dar. Andererseits ist der vorhandene Baukörper für den Bestand des vorhandenen Betriebes von wesentlicher Bedeutung. Daher muss ein zwar erweiterter, aber an die derzeitige Nutzung geknüpfter Bestandsschutz eingeräumt werden.

Bebauungsplan „Rötzweg“ Teilaufhebung Bebauungsplan „Kurzentrum I“ (1. Änderung) und Aufhebung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wilder Mann“ der Stadt Bad Bergzabern

Zu den Festsetzungen der Einfriedung führten Überlegungen, ein weitestgehend einheitliches, dem Charakter der Stadtvillen entsprechendes und dem Kurparkeingang angepasstes Gesamtbild zu geben.