

StadtSanierung Bad Bergzabern

Prof. Dr.-Ing. H. Dennhardt, Dipl.-Ing. J. Derbidge, Dipl.-Ing. F.-J. Kempf

Vorbereitende Untersuchungen



Erläuterungsbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Planungs- und Beratungsbüro Prof. Dr.-Ing. Hans Dennhardt

Carl-Friedrich-Benz-Str. 14 | 67657 Kaiserslautern | Tel: 0631 72516 | Fax: 0631 77967 | mail@prof-dennhardt.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen.....	5
2	Hintergrund und Ausgangssituation.....	9
2.1	Zielsetzung und Aufgabenstellung	9
2.2	Ausgangssituation und derzeitiger Sachstand	9
2.3	Vorgehensweise	10
2.4	Untersuchungsgebiet	11
2.4.1	Historische Entwicklung	11
2.4.2	Lage und Verflechtungsbereiche.....	14
2.4.3	Siedlungskörper und Landschaft	14
3	Bestandsanalyse	16
3.1	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Plan 01/18)	16
3.2	Einzelbewertungen.....	17
3.2.1	Bausubstanz / -zustand (Plan 02/18).....	17
3.2.2	Gebäudestruktur (Plan 03/18)	20
3.2.3	Gebäudenutzungen (Plan 05/18)	20
3.2.4	Stadtgestalt, Ensembles und Denkmalschutz (Plan 06/18).....	23
3.2.5	Grün- / Freiflächen und öffentlicher Raum (Plan 07/18)	25
3.2.6	Sozialstruktur (Plan 08/18).....	29
3.3	Zusammenfassende Bewertung städtebaulicher Missstände	31
4	Beteiligungsverfahren	33
4.1	Beteiligung von Betroffenen	33
4.2	Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger.....	33
5	Ziele der Sanierung.....	35
5.1	Komprimierte Darstellung der vorliegenden Leitlinien zur Gesamtstadtentwicklung	35
5.1.1	Übergeordnete Entwicklungsziele.....	35
5.2	Entwicklungsstrategie für die Gesamtstadt	38
5.3	Entwicklung der Innenstadt als vitales Stadtzentrum.....	39
5.4	Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet	41
5.5	Steuerungs- und Handlungsempfehlungen.....	43
5.5.1	Marketing- und Eventstrategie	43
5.5.2	Aktive Ansiedlungs- und Vermarktungsstrategie im Bereich Wirtschaft	46

5.5.3	Flexible Wohnbauland- und Wohnungsmarktstrategie	47
5.5.4	Freizeit-/ Tourismus-/ Bildungskonzept mit Umsetzungsstrategie.....	48
5.5.5	Verkehrskonzeption	48
5.5.6	Umwelt- und Freiraumkonzept mit Realisierungsstrategie	49
5.5.7	Steuerung des Stadtsanierungskonzeptes und der Stadtsanierungsstrategie.....	50
6	Wahl der adäquaten städtebaulichen Instrumente	53
6.1	Darlegung des qualifizierten öffentlichen Interesses.....	53
6.2	Stadtumbau West.....	54
6.3	Soziale Stadt	55
6.4	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	56
6.4.1	Verfahrensarten	58
6.4.2	Bestehendes Sanierungsgebiet	58
6.4.3	Rechtsabwägungen	59
6.5	Festlegung der Verfahrensart.....	63
6.6	Abgrenzungsvorschlag zum Sanierungsgebiet	64
7	Städtebauliches Erneuerungskonzept.....	66
7.1	Teilbereiche	66
7.1.1	Stadtgestalt (Plan 10/18).....	66
7.1.2	Nutzungen/ Versorgungsfunktion (Plan 11/18)	69
7.1.3	Verkehr (Plan 12/18)	71
7.1.4	Grün- und Freiräume (Plan 13/18)	73
7.1.5	Sozialkonzept.....	75
7.1.6	Teilkonzept „Gewerbegebiet“ (Plan 15/18)	77
7.1.7	Teilkonzept Kurpark (Plan 16/18).....	78
8	Förderung/ Finanzierung/ Realisierung.....	79
8.1	Förderung öffentlicher Maßnahmen	79
8.1.1	Förderung in Rheinland-Pfalz	80
8.1.2	Neues Städtebauförderprogramm „Historische Stadtbereiche“ (Städtebaulicher Denkmalschutz)	81
8.2	Förderung privater (Bau-) Maßnahmen	81
8.3	Steuererleichterungen für Private.....	82
8.4	Förderung Fassadenprogramm	83
8.5	Zusammenfassung.....	84
9	Maßnahmen, Finanzierung und Zeitplan	86

9.1	Beschreibung der Maßnahmen.....	86
9.1.1	Umgestaltung Eingangsbereich Kurzone.....	86
9.1.2	Neuordnung des Parkplatzes an der Straße „Auf der Rötz“ im Zuge der Neugestaltung des Eingangsbereichs zum Kurpark	86
9.1.3	Ausbau/ Aufwertung Schlossplatz und Anteil Königstraße und Herzog-Wolfgang-Straße... 87	
9.1.4	Ausbau/ Aufwertung der Königstraße im Schlossbereich	87
9.1.5	Ausbau/ Aufwertung der Herzog-Wolfgang-Straße im Schlossbereich	87
9.1.6	Aufwertung des Platzes hinter der Marktkirche	87
9.1.7	Aufwertung von öffentlichen Parkplätzen und Grünanlagen	88
9.1.8	Verkehrssystem für PKW, Radfahrer und Fußgänger	88
9.1.9	Schaffung behindertengerechter (barrierefreier) Fußwege in der Innenstadt.....	88
9.1.10	Schaffung zusätzlicher PKW-Stellplätze durch Verlagerung vom Schlossvorplatz.....	88
9.1.11	Ausbau der Weinstraße zur Allee	89
9.1.12	Offenlegung des Woodbaches in der Innenstadt.....	89
9.1.13	Neuordnungsmaßnahmen in Blockinnenbereichen.....	89
9.1.14	Aufwertung des Einzelhandel- und Gastronomiestandortes in der Fußgängerzone und der Königstraße.....	89
9.2	Kosten- und Finanzierung.....	90
9.3	Zeitplan.....	90
9.4	Fazit	91

1 Vorbemerkungen

In Bad Bergzabern wird die Zukunft geplant und verwirklicht. Die Stadtentwicklung, in Verbindung mit der Stadtsanierung, setzt neue Leitlinien und Ziele für attraktives Leben und Arbeiten in der Stadt. Seit mehr als zwei Jahren befasst sich die Stadt insbesondere mit den Zukunftsperspektiven des Kurwesens und des Tourismus. Dabei gilt es sowohl für die Bewohner der Stadt und des Umlandes, als auch für Gäste, ein attraktives Ambiente zu schaffen. Für kleine Mittelzentren wie Bad Bergzabern, wird es zukünftig darauf ankommen, die notwendige Infrastruktur zu stabilisieren. Dazu zählt neben den öffentlichen Einrichtungen, wie beispielsweise Kindergärten und Schulen, besonders auch die Funktionstüchtigkeit des Einzelhandels. Bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung kommt es vor allem darauf an, dass Menschen aus dem näheren und weiteren Umfeld gerne Güter und Dienste der Stadt annehmen. In diesem Zusammenhang müssen die individuellen Besonderheiten und Stärken der Stadt erkannt und in den Vordergrund gestellt werden. Der besondere Wohn- und Freizeitwert ist für das Kurwesen und den Tourismus zu nutzen und gezielt auszubauen. Aufgabe der Stadtentwicklung ist es dabei, diese Ziele langfristig und möglichst optimal zu verwirklichen.

Im Mai 2007 fand in Bad Bergzabern die erste öffentliche Veranstaltung statt, bei der die neuen Zielsetzungen der Stadtentwicklung dargestellt wurden. Bereits bei dieser ersten Veranstaltung wurden auch Fragen an die Bürgerschaft gerichtet, um wichtige Bürgerinteressen schon frühzeitig zu erkunden. Gleichzeitig wurde dazu aufgefordert, sich am Prozess der Stadtentwicklung zu beteiligen. Dazu fanden themenbezogene Workshops statt. Im September 2007 wurden die Themenschwerpunkte „Funktion und Gestalt der Innenstadt“, „Verkehr und seine Ansprüche an den Straßenraum“, „Kurwesen und Fremdenverkehr“ sowie „Miteinander leben“ in Interessensgruppen diskutiert und dokumentiert.

Die Auswertung dieser Workshopergebnisse wie auch Anregungen im Rahmen der angebotenen Sprechstunden wurden durch weitere schriftliche Vorschläge vieler Bürger und Bürgerinnen ergänzt. Dies führte zu zwei weiteren vertiefenden Workshops, die sich zum einen mit dem Kurwesen und zum anderen mit dem Fremdenverkehr bzw. Tourismus befassten. Konsequenzen, die sich aus all den bisherigen Anregungen und Informationen ergeben haben, führten zu spezielleren Untersuchungen durch die Hinzuziehung von externer Fachkompetenz, die im Rahmen des Stadtentwicklungsbudgets finanziert wurde.

Bereits im Dezember 2007 wurde ein Institut für Einzelhandelsfragen beauftragt, Qualität und Zukunftschancen der Geschäfte und Dienstleister in der Innenstadt zu bestimmen. Diese Untersuchung wurde bereits in einer nichtöffentlichen Sitzung zeitnah dem Stadtrat vorgestellt. Konsequenzen, die mit den Ergebnissen dieser Untersuchung verbunden sind, nehmen im Stadtentwicklungsgutachten einen wichtigen Stellenwert ein und werden derzeit im „Forum Bad Bergzabern“ weitergeführt. Dieses Gremium führt sämtliche Belange der Stadt, wie Kliniken, Händlern, Tourismus, Verwaltung usw., zusammen. Ebenso fanden umfangreiche Verkehrsuntersuchungen in Verbindung mit Herrn Prof. Dr. Christoph Hupfer statt, deren Auswertung zu aktuellen konzeptionellen Vorschlägen führte. Vor diesem Hintergrund findet derzeit auch ein Ringen um den für die Stadt „ortsgerechten Straßenbau“ statt. In einer Kurstadt wie Bad Bergzabern dürfen Straßen nicht nur dem Fahrverkehr für PKW und LKW dienen, sondern müssen auch Erlebnisraum für die in der Stadt lebende Bevölkerung wie auch insbesondere für die Touristen und

Kurgäste sein. Dazu wurde auch ein Informations- und Orientierungssystem entwickelt. Funktions- und Gestaltungsziele müssen Maß nehmen an dem Qualitätsbegriff, den insbesondere Gäste in einer Kurstadt erwarten. Zur Verbesserung der innerstädtischen Erreichbarkeit ist in Ergänzung der öffentlichen Verkehrsmittel ein Kleinbus angedacht, der die relativ großen Distanzen vom Bahnhof zum Kurpark, den Wohngebieten und Kliniken im Stundentakt anfährt. Für dieses Konzept mit bereits entwickeltem Routenplan wird derzeit ein Sponsoring organisiert.

Ebenso wichtig wie die beiden vorgenannten Themen „Einzelhandel“ und „Verkehr“ ist die Fragestellung, wie künftig insbesondere das Kurwesen in Bad Bergzabern sogenannte Alleinstellungsmerkmale erreichen kann. Auch zu diesem Thema wurden Spezialisten eingeladen und aus den Gesprächsergebnissen ergänzende Arbeitsinhalte abgeleitet und Angebote erstellt. In diesem Zusammenhang hat sich die Stadt Bad Bergzabern auch an dem vom Wirtschaftsministerium 2008 ausgeschriebenen Wettbewerb für Kurorte in Rheinland-Pfalz beteiligt.

Im Rahmen des Stadtentwicklungsgutachtens ergaben sich schon sehr früh Einsichten in die Stärken und Schwächen der Stadt. Schon wenige Strukturdaten sowie die Beurteilung der Stadtkernsituation belegen, dass die Revitalisierung und Gestaltung des mittelalterlich geprägten Ortskerns eine der vordringlichsten Aufgaben für die Zukunft sein muss. Daraus ergab sich die dringende Notwendigkeit ein Stadtsanierungsverfahren in Bad Bergzabern durchzuführen, um Fördermittel für die Zukunft zu begründen und verfügbar zu machen. Als Voraussetzung für die Bereitstellung von Fördermitteln in der Stadtsanierung stellen die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die Kurstadt Bad Bergzabern eine vertiefende Untersuchung der Stadtentwicklungskonzeptionen dar.

Die Bedeutung einer funktional intakten und auch optisch positiven Erscheinung ist eine existenzielle Voraussetzung für die Zukunft eines Kur- und Tourismusstädtchens. Die damit verbundenen Aufgaben sind nur zu erfüllen, wenn private und öffentliche Interessen möglichst umfassend miteinander verknüpft werden können. Die „öffentliche“ Hand muss Anreize schaffen, damit privates Kapital auch investiert werden kann. Viele Hemmnisse sind dabei, insbesondere bei der Entwicklung eines historisch geprägten Ortskerns zu überwinden. Die Bewusstseinsbildung in Bezug auf historische Werte muss ebenso stattfinden wie die Hilfestellung bei Investitionen. Dabei ist es besonders schwer zu überzeugen, wenn es darum geht, wichtige Nutzungen, insbesondere die des Einzelhandels und des Wohnens im Kernbereich, zu erhalten. Mittelalterliche Parzellenstrukturen und kleinteilige, oft zu dichte Bebauung ermöglichen vielfach nicht, den funktionalen Ansprüchen sowie den gesetzlichen Forderungen (§§ 136 ff. BauGB) gerecht zu werden.

Ein wichtiger oder gar entscheidender Grund in den Stadtkern zu investieren sind Förderungsmöglichkeiten bzw. steuerliche Vergünstigungen im Rahmen der Investitionskosten-Abschreibung. Um vor allem die steuerliche Abschreibung zu ermöglichen, bedarf es der Begründung durch die Vorbereitenden Untersuchungen.

Augenblicklich befindet sich die Stadt in der Endphase der Vorbereitenden Untersuchungen. Bis zum Ende des Jahres 2009 sollen diese abgeschlossen sein und private und öffentliche Sanierungsmaßnahmen in die Wege geleitet werden. Eine enge Zusammenarbeit mit Bürgern, Betroffenen und der Verwaltung hat durchgehend oberste Priorität um stets den jeweiligen Interessen größtmögliche Beachtung

einzuräumen. Zur Vertrags- und Finanzierungsberatung ist der Sanierungs-Berater H. Deubert als externer Sachverständiger bereits von der Stadt beauftragt.

Wichtige Leitprojekte, die aus dem Bezugsfeld der Stadtentwicklung entstanden sind, wie die Neugestaltung des Ludwigsplatzes oder auch die Sanierung und Modernisierung des Bergzaberner Hofes sollen eine Schrittmacherfunktion für die zukünftige Umsetzung von Maßnahmen darstellen. Ebenso soll die qualitative Aufwertung des Kurparks in Verbindung mit der Eingangsneugestaltung zeitnah stattfinden. Für die Jugend und Familien wird der Umbau der Jugendherberge für das kommende Jahr eine der wichtigsten Maßnahmen sein.

Bad Bergzabern bietet hervorragende Voraussetzungen und Potenziale, die miteinander verknüpft und gezielt entwickelt werden müssen. Für die Stadtentwicklung ergibt sich daher das Leitziel:

„ERHOLEN UND KUREN SIE SICH GESUND IM SÜDEN DER PFALZ MIT WASSER, WALD UND WEIN“

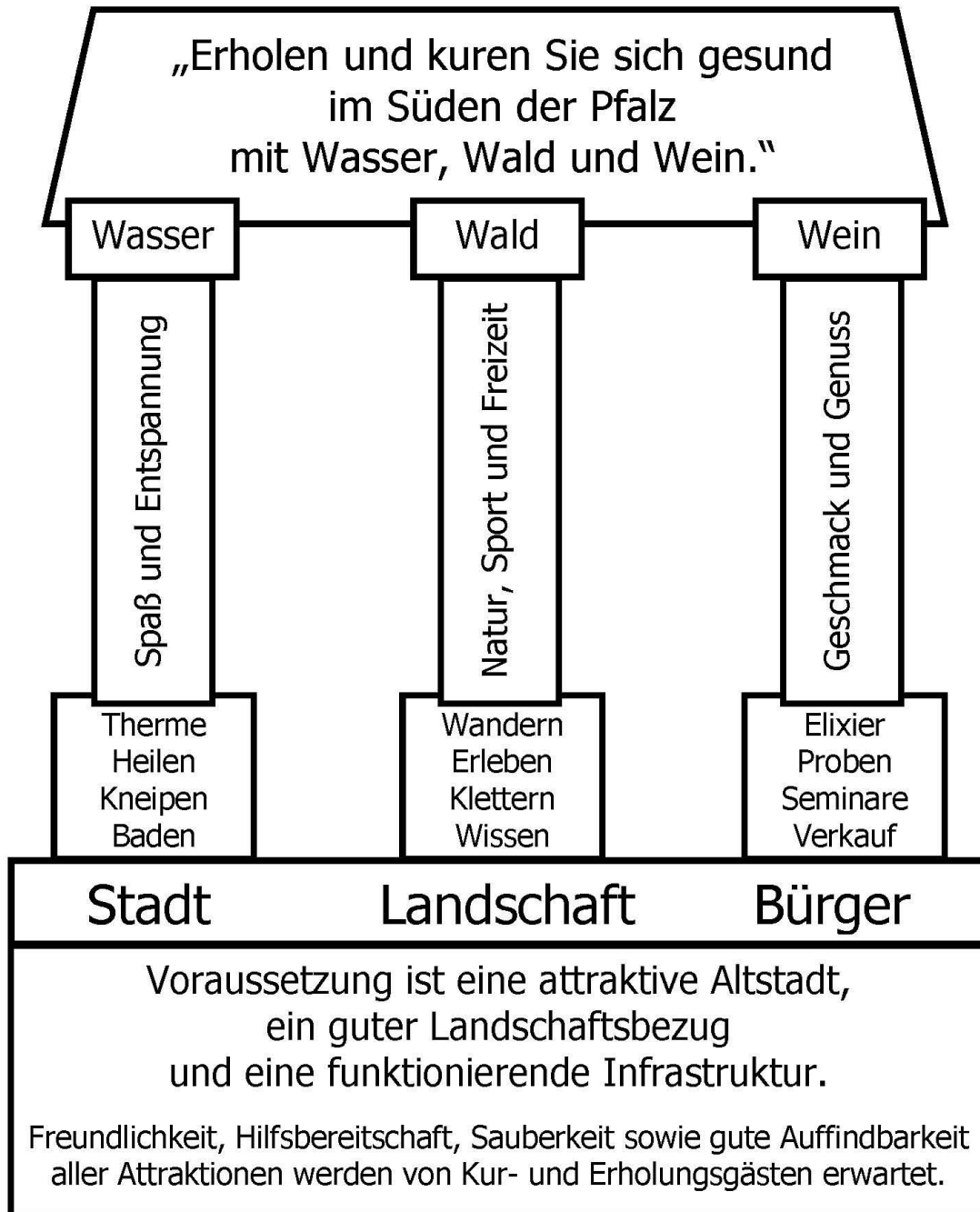
Die drei Säulen „Spaß und Entspannung mit *Wasser*“, „Natur, Sport und Freizeit im *Wald*“ und „Geschmack und Genuss mit *Wein*“ fußen auf einer engen Verflechtung der Stadt mit seiner Landschaft und den Bürgern als Dienstleister. Voraussetzung ist hierbei eine attraktive Altstadt, ein guter Landschaftsbezug und eine funktionierende Infrastruktur. Nur so kann ein **„Kurstädtchen zum Wohlfühlen für Bürger und Gäste“** entstehen. Damit steht das „Haus“ der Stadt Bad Bergzabern auf 3 festen Säulen wie in der Grafik dargestellt.

Im Sockel der Grafik wird allerdings auch deutlich, dass alle Bemühungen der Planung und Beratung nur dann Früchte tragen, wenn die Bürger der Stadt die Dienstleistung in eine spürbare Atmosphäre zum allgemeinen Wohlfühlen umsetzen können. Dazu ist das Zusammenspiel aller „Kräfte“ in Bad Bergzabern als unabdingbare Voraussetzung zu sehen.

„Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile“ (Aristoteles)

Leitziel: Bad Bergzabern – Kurstädtchen zum Wohlfühlen für Bürger und Gäste

LEITBILD FÜR DIE KURSTADT BAD BERGZABERN



2 Hintergrund und Ausgangssituation

2.1 Zielsetzung und Aufgabenstellung

Für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes im Innenstadtbereich ist es erforderlich Vorbereitende Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB durchzuführen. Diese haben zum Ziel, städtebauliche Missstände, Verbesserungsbedarfe und Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen, als Grundlage zur Beurteilung der Notwendigkeit einer Sanierung im Allgemeinen. Dabei sollen soziale, funktionale und baustrukturelle Verhältnisse sowie Zusammenhänge analysiert werden, um Empfehlungen geeigneter Verfahren und Instrumente zur Durchführung entsprechender Maßnahmen zu artikulieren. In diesem Zusammenhang wird ein Vorschlag für die Abgrenzung eines geeigneten Sanierungsgebietes ausgearbeitet.

Basierend auf den Vorbereitenden Untersuchungen werden Konzepte für die Teilbereiche Verkehr, Grün und Freiräume, bauliche Nutzungsstruktur, Stadtgestalt und Empfehlungen zur Sozialstruktur entwickelt.

2.2 Ausgangssituation und derzeitiger Sachstand

Bereits zwischen 1980 und 1990 wurden in der Stadt Bad Bergzabern städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt. Die Stadt wurde mit einem verhältnismäßig kleinen Sanierungsgebiet in das klassische Städtebauförderungsprogramm gemäß des besonderen Städtebaurechts nach §§ 164a ff BauGB aufgenommen.

Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, bei welchen gestalterische Aspekte im Vordergrund standen, umfassten die Königstraße, die Parkplätze hinter dem Schloss, das Gebäude des Gasthauses „Zum Engel“ und das Haus „Däuwel“ (Königstraße 43).

Zu diesem Zweck wurden der Stadt Finanzhilfen über insgesamt 4,136 Mio. DM bewilligt und nach Aussage der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern ca. 3,9 Mio. DM davon abgerufen. Der Förderungsbewilligung lagen auch damals Vorbereitende Untersuchungen zugrunde.

Derzeitiger Sachstand ist, dass die in den 80er Jahren durchgeführte Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme mangels einer förmlichen Aufhebung der Sanierungssatzung noch nicht als abgeschlossen gilt. Zwischenzeitlich wurde zudem die Satzung zur Schaffung einer

*Vorbereitende
Untersuchungen nach §141
BauGB*

*Ziel der Sanierungsplanung:
Abgrenzung eines geeigneten
Sanierungsgebietes*

*Erste Sanierungs- und
Entwicklungsmaßnahmen
zwischen 1980 – 1990*

Fördersumme 4,136 Mio. DM

*Alte Sanierungssatzung noch
nicht aufgehoben*

förderrechtlichen Grundlage für die Sanierung des Schlosshotels Bad Bergzaberner Hof (Königstraße 55 und 57) erweitert.

Es ist nun vorgesehen, die „alte“ Sanierungssatzung gemäß § 162 BauGB förmlich aufzuheben, zeitgleich mit der Festlegung einer neuen Sanierungssatzung auf Grundlage der hier vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen.

2.3 Vorgehensweise

Die Vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung eines neuen Sanierungsgebietes wurden vom Büro für Stadtentwicklung Prof. Dennhardt im Zeitraum Dezember 2008 bis September 2009 durchgeführt.

Die Erkenntnis der Notwendigkeit einer Innenstadtsanierung hatte ihren Ursprung Ende 2007, als zunächst eine Begutachtung der Stadt als Geschäftsstandort vorgenommen wurde. Hierzu leitete das Büro für Stadtentwicklung Prof. Dennhardt eine Befragung aller Geschäfte ein, die der Erkennung der allgemeinen Problemlage diene. Die Befragung bezog sich auf folgende Punkte:

- Zufriedenheit mit Kundennachfrage
- Zufriedenheit mit Geschäftsstandort
- Erweiterungsbedarf
- Investitionsmöglichkeiten
- Konkurrenzsituation
- Nachfolgeregelung
- Eigentumsverhältnisse

Bei ca. 40-prozentigem Rücklauf ließen die Ergebnisse erkennen, dass vor allem eine geringe Kundennachfrage bemängelt, der Standort selbst aber als sehr positiv empfunden wurde. Vor diesem Hintergrund wurde ein spezialisiertes Büro (City-Brokering Management) mit einer ersten Handels-Potenzial-Analyse beauftragt, deren Ergebnisse im Dezember 2007 im Rahmen des Stadtentwicklungsgutachtens vorlagen.

Unterdessen ließen sich im Innenstadtbereich zum Teil erhebliche städtebauliche und baustrukturelle Mängel erkennen, was schlussendlich zu der Konsequenz führte, Möglichkeiten für die Stadt, ihre Bewohner und Hauseigentümer zur Behebung dieser Missstände zu finden und somit den Einzelhandel und die Stadt als Wohnstandort wiederzubeleben. In diesem Sinne wurden die Vorbereitenden Untersuchungen zur Innenstadtsanierung Ende 2008 eingeleitet. Dafür wurden unter anderem vorhandene Daten und Dokumente, die im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung erzeugt wurden, zur weiteren Bearbeitung verwendet. Diese umfassen vor allem Statistiken zur Sozialstruktur der Stadt, zum Fremdenverkehrsaufkommen, zum Einzelhandel usw., sowie einige thematische Karten und Pläne.

Aufhebung der alten Sanierungssatzung mit Festlegung der neuen

VU zwischen Dez 2008 und Sept 2009

Geschäftsbefragung

Handels-Potenzial-Analyse

Um größtmögliche Aktualität und Verlässlichkeit von Daten zu gewährleisten, wurde von dem ausführenden Büro eine umfassende örtliche Bestandserfassung und -analyse durchgeführt sowie Befragungen von Bewohnern und Akteuren vor Ort. Darüber hinaus bestand eine durchgängige Abstimmung und Kommunikation mit der örtlichen Verwaltung.

Unter der Federführung des Büros für Stadtentwicklung wurden mehrfache Ortsbegehungen durchgeführt, bei welchen sämtliche Gebäude im Hinblick auf ihre Nutzung, den Gebäudezustand und sonstige Besonderheiten erfasst, fotografiert und kartiert wurden. Individuelle Steckbriefe wurden zu jedem Gebäude erstellt um im Einzelfall darauf zurück greifen zu können. Darüber hinaus wurden Straßenzüge, öffentliche und halböffentliche Räume, Parkplätze und besondere Gestaltungsmerkmale aufgenommen und kartographisch festgehalten.

Ein wichtiger Aspekt bei den Untersuchungen waren die Bebauungsstruktur und die Bebauungsdichte, vor allem im Innebereich von Blockstrukturen, welche Rückschlüsse auf städtebauliche Probleme, aber auch Entwicklungspotenziale ziehen lassen.

Folgende Kriterien wurden als Ergebnis der Bestandsanalyse in Planwerken visualisiert (Siehe Anhang).

- Baulicher Zustand
- Gebäudestruktur
- Städtebauliche Dichte
- Nutzungen und Leerstände
- Stadtbild und Ensemblewirkung
- Grün- und Freiraumstruktur
- Sozialstruktur

Im Einzelnen wurden dabei die Missstände und Nutzungskonflikte analysiert sowie Chancen und Potenziale eruiert. Ergebnis dieser Untersuchungen sind Handlungskonzepte, die sich auf die einzelnen Teilbereiche beziehen und die Basis für ein vorgeschlagenes Sanierungsgebiet liefern.

2.4 Untersuchungsgebiet

2.4.1 Historische Entwicklung

Die Entwicklung der Stadt Bad Bergzabern – den Namenszusatz „Bad“ darf die Stadt seit 1964 führen – geht auf das 10. Jahrhundert zurück, in welchem die Siedlung „Zaberna“ erstmals in einem Güterverzeichnis des Klosters Weißenburg erwähnt wurde. Stadtrechte wurden dem Ort „Zabern“ im Jahr 1286 durch Rudolf von Habsburg verliehen. Der

*Örtliche Bestandserfassung
und -analyse*

Ortsbegehungen

*Schwerpunkt Baustruktur und
bauliche Dichte*

*Planwerke der
Bestandsaufnahme
(Siehe Anhang)*

*Stadtrechte seit 1286 durch
Rudolf von Habsburg*

Name Bergzabern wurde erstmals gegen Ende des 14. Jahrhunderts verwendet, als in Burg und Stadt zuvor an der Südseite des Markplatzes bereits eine Stadtpfarrkirche (Marktkirche) errichtet war, eine dreischiffige Hallenkirche, deren Chorsteile im wesentlichen bis heute erhalten geblieben sind.

Das Bergzaberner Schloss wurde im 16. Jahrhundert erbaut, zunächst der Südflügel unter König Ludwig I. Es stellte das nordöstliche Ende der Stadtbefestigung dar.

Während des dreißigjährigen Krieges von 1618 bis 1648 wurde die Stadt geplündert und weitestgehend verwüstet. Mit Einkehr des Westfälischen Friedens lebten in der Stadt weniger als ein Drittel der vorherigen Bevölkerung.

Noch im Wiederaufbau befindlich, fiel die Stadt 1676 erneuten kriegerischen Auseinandersetzungen zum Opfer, welche neben vielen Wohnhäusern auch zur teilweisen Zerstörung des Schlosses führten. 1725 wurde es wieder instandgesetzt.

Gegen Ende des 18. Jahrhunderts erfährt die Stadt eine gewisse Erholung von den zahlreichen europäischen Kriegen. Gewerbe, Handel und Landwirtschaft werden gefördert, was zum Ausbau der Stadt über die Stadtmauern hinaus führte.

Mit der Industrialisierung zur Jahrhundertwende vom 19. zum 20. Jahrhundert wurde in dem noch stark landwirtschaftlich geprägten Bergzabern ein leichter Bevölkerungsrückgang verzeichnet, durch Abwanderer, die ihr Glück in den neuen Industrien der größeren Städte suchten. Schon in dieser Zeit gewinnt die Stadt an Bedeutung als Erholungs- und Kurort, mit der Anerkennung als Luftkurort sowie der Gründung des Verschönerungsvereins im Jahr 1875 und der Eröffnung des ersten Kurhauses 1886. 1870 wird die Eisenbahnlinie Winden-Bergzabern eröffnet, welche beantragt worden war um den Fremdenverkehr zu beleben. Die katholische Pfarrkirche St. Martin wurde 1879 erbaut und bedeutete das Ende der simultanen Gottesdienste in der Marktkirche.

Im Ersten Weltkrieg müssen 95 Bergzaberner ihr Leben lassen. Der Zweite Weltkrieg führt zu einem noch drastischeren Bevölkerungsverlust sowie zu substanziellen Zerstörungen der Stadt. Ende 1945 zählte Bergzabern etwa 3200 Bürger, dessen Zahl unter französischer Besatzung bis 1960 auf etwa 5300 anstieg. 1964 wurde die Stadt zum staatlich anerkannten Kneippkurort und darf sich seither Bad Bergzabern nennen.

Im Jahr 1969 wurde der Landkreis Bergzabern aufgelöst und mit dem Landkreis Landau vereinigt. Den Namen „Südliche Weinstraße“ trägt der neue Landkreis seit 1978. Zuvor wurde die Gemeinde Blankenborn im Jahr 1971 zum Ortsteil von Bad Bergzabern. Die Verbandsgemeinde Bad Bergzabern wurde 1972 gegründet, welche die Stadt selbst und 20 weitere Gemeinden umfasst.

Errichtung des Schlosses im 16. Jahrhundert

Zerstörung der Stadt im dreißigjährigen Krieg

Vergrößerung der Stadt gegen Ende des 18. Jahrhunderts

Bedeutung als Erholungs- und Kurort zur Jahrhundertwende 19. zum 20. Jhd. 1875 erstes Kurhaus.

1897 Bau der Pfarrkirche St. Martin

1964 Anerkennung als Kneippkurort. Namenszusatz „Bad“

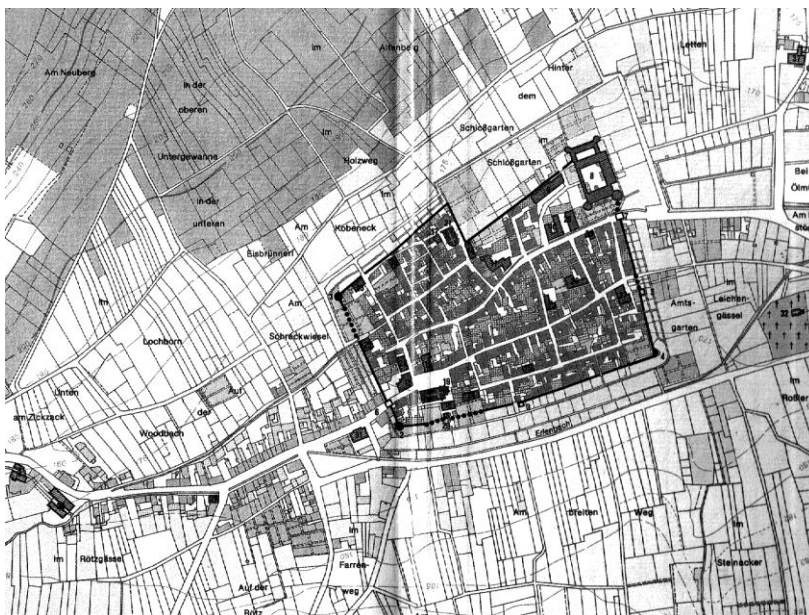
Landkreis „Südliche Weinstraße“ seit 1978

In den 70er und 80er Jahren führte die zunehmende Ausweitung des Kurbetriebes zum wirtschaftlichen Aufschwung. Mit der Aufnahme von über 1000 Spätaussiedlern zählte die Stadt Mitte der 90er Jahre über 8000 Einwohner. Den höchsten Bevölkerungsstand hatte die Stadt im Jahr 2000 mit etwa 8100 Einwohnern, welcher sich seither im Rückgang befindet. Heute leben in der Stadt ca. 7800 Einwohner¹.

Trotz der immer wiederkehrenden Zerstörungen in der Stadt durch die zahlreichen europäischen Kriege, blieb der mittelalterliche Charakter des Erschließungssystems und der Parzellen- und Baustruktur des historischen Stadtkerns weitestgehend erhalten. Heute besteht eine eher heterogene Bausubstanz von neuen und historischen Gebäuden; letztere sind im Regelfall nicht älter als ca. 250 Jahre (Franz. Revolution).

Die mittelalterliche Struktur des Stadtkerns bietet auf der einen Seite städtebauliche Herausforderungen im Hinblick auf zeitgemäße Wohn- und Lebensstandards, auf der anderen Seite aber auch Potenziale eines einzigartigen und attraktiven Charmes der Stadt.

Historischer Grundriss der Stadt:



*70er und 80er Jahre
Ausweitung des Kurbetriebes*

*Höchster Bevölkerungsstand
etwa 8100 EW im Jahr 2000*

*Mittelalterliche Parzellen-
und Baustruktur erhalten*

*Historischer Grundriss
(Quelle: Volz, G. „Kleine
Geschichte der Stadt
Bergzabern“, 2009)*

¹ Vgl. Statistisches Landesamt RLP: *Bevölkerung er Gemeinden am 31.12.2008*. Bad Ems (2009).

2.4.2 Lage und Verflechtungsbereiche

Bad Bergzabern liegt im Süden von Rheinland-Pfalz im Landkreis Südliche Weinstraße am Rande des Pfälzer Waldes, zwischen den Landkreisen Südwest Pfalz und Germersheim. Die Stadt ist im Landesentwicklungsprogramm IV als Mittelzentrum im Grundnetz eingestuft in einem ländlich geprägten Raum mit Verdichtungsansätzen.

Die Lage der Stadt an der Deutschen Weinstraße im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Karlsruhe und dem starken Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen (Universität), Landau in der Pfalz in nördlicher Richtung und dem Mittelzentrum Pirmasens im Westen ist als Stärke hinsichtlich eines Wohn- und Erholungsstandortes zu betrachten. Von großer Bedeutung ist auch die unmittelbare Nähe zur französischen Grenze im Süden und der dahinter liegenden Stadt Weißenburg (Entfernung ca. 10 km). Die Fortführung der Deutschen Weinstraße im Elsass bietet Potentiale eines gemeinsamen Natur- und Erholungsraumes.

Das milde Klima, der bis an die Siedlungsstruktur heranreichende Naturpark Pfälzer Wald und die Weinberge bieten ideale Voraussetzungen zum Beherbergen von Gästen.

2.4.3 Siedlungskörper und Landschaft

Bad Bergzabern ist eng in den umgebenden Naturraum eingebunden. Westlich der Stadt grenzt unmittelbar der Pfälzer Wald an, südlich und östlich sind es die Weinberge der Deutschen Weinstraße. Die Stadt fungiert somit als Bindeglied zwischen diesen Landschaften und ist damit gleichzeitig in seinen Erweiterungsmöglichkeiten erheblich eingeschränkt. Die Stadt ist somit unabdingbar darauf angewiesen, sich gemeinsam mit Gemeinden der Verbandsgemeinde sowie ergänzenden Siedlungskörpern wie Weißenburg oder Landau kooperativ weiterzuentwickeln. Alleine auf die eigene Stadtentwicklung zu fokussieren wird nicht genügen, um den Anforderungen der Stadt als langfristig tragbarer Wohn- Erholungsstandort Rechnung zu tragen.



Mittelzentrum im Grundnetz

Verflechtungsbereich

Nähe zur französischen Grenze

Enge Einbindung in umgebenden Naturraum

Verkehrs-Anbindung:

(Quelle: www.suedpfalz-therme.de)

Kleinräumig lässt sich die Stadt in 13 Bereiche gliedern (Siehe Karte).

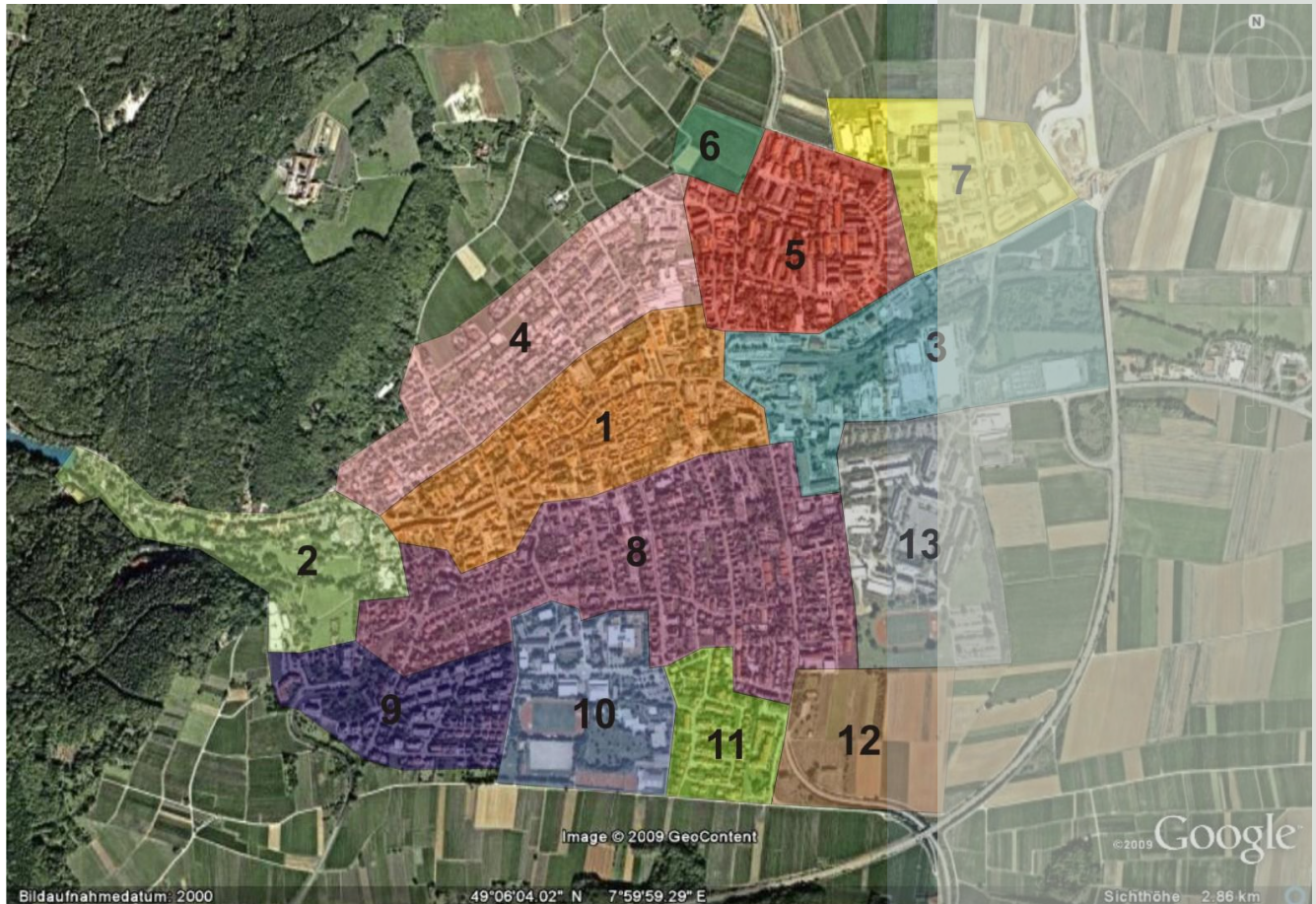


Abbildung 1: Kleinräumige Gliederung der Stadt Bad Bergzabern (eigene Darstellung)

1. Mittelalterlicher Ortskern	7. Gewerbegebiet Nord
2. Kurbereich mit Kurpark	8. Wohngebiet Süd (30er - 50er)
3. Gewerbe- und Industriegelände „Bahnhof“	9. Wohngebiet „Musikerviertel“ (50er bis 70er Jahre)
4. Wohngebiet Nord (30er bis 70er Jahre)	10. Schule und Freibad
5. Gewerbegebiet Nord	11. Wohngebiet „Im Kappenacker“ (80er Jahre)
6. Wohngebiet Maxburgring (60er Jahre)	12. Gewerbegebiet Süd
	13. Kaserne

Legende zur Kleinräumigen Gliederung

3 Bestandsanalyse

Anknüpfend an die bereits gewonnenen Erkenntnisse aus den Bestandserhebungen der Stadtentwicklung wurden für die Vorbereitenden Untersuchungen ergänzende und vertiefende Erhebungen und Analysen durchgeführt. Insbesondere die Bausubstanz wurde eingehend untersucht und bewertet. Weitere Schwerpunkte lagen auf der Analyse der Stadtgestalt, des Verkehrs, der Grün- und Freiräume, den Nutzungen sowie der Sozialstruktur.

Dem ging eine Festlegung der für die Vorbereitenden Untersuchungen relevanten Gebiete voraus.

3.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (Plan 01/18)

Das Untersuchungsgebiet ist in 3 Abschnitte mit räumlich-funktionalen Beziehungen untergliedert. Der zentrale Abschnitt (ca. 30,6 ha) umfasst den historischen Ortskern, eingefasst von der Ludwigstraße im Norden und der Weinstraße im Süden und Osten, bis hin zum neuen Badehaus im Westen und der Petronellastraße südlich der St. Martinskirche. Der zweite Bereich östlich der Kernstadt (ca. 20,1 ha) umfasst das Bahnhofsgelände sowie von der Bahnlinie durchgezogene Gewerbe- und Industrieeinrichtungen, welche in direktem funktionalen Bezug zum innerstädtischen Einzelhandel stehen. Dieser Abschnitt käme zudem als Auslagerungsbereich störender bzw. ergänzender Funktionen im Ortszentrum in Betracht.

Westlich der Innenstadt grenzt als dritter Gebietsabschnitt (ca. 15,4 ha) das Kur- und Erholungszentrum mit eingebettetem Kurpark an. Hier bestehen vor allem Beziehungen zur Nutzung von innerstädtischem Einzelhandel und Gastronomiegewerbe.

Diese vorläufige Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ergab sich aus den ersten Problematisierungen und Bestandserhebungen im Rahmen der Stadtentwicklung und in Abstimmung mit der ADD (Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Rheinland-Pfalz). Eine endgültige Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes wird anhand der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen vorgeschlagen.

3 Untersuchungsabschnitte

1. *Historischer Ortskern*
2. *Gewerbegebiet „Bahnhof“*
3. *Kurzentrum und Kurpark*

3.2 Einzelbewertungen

3.2.1 Bausubstanz / -zustand (Plan 02/18)

Der bauliche Zustand aller Gebäude im Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen der Ortbegehungen vorwiegend anhand des äußerlichen Erscheinungsbildes der Fassade und Dachstruktur aufgenommen, im Einzelfall durch Begehung ergänzt. Mit einer Begutachtung des äußerlichen Zustandes lassen sich im Regelfall Rückschlüsse auf den Gesamtzustand des Gebäudes ziehen, welche aber im Einzelfall abweichen können. Zudem wurden im Wesentlichen nur Gebäude entlang der Straßen aufgenommen, bedingt nur die Baukörper des rückwärtigen Bereichs (meist Nebengebäude). Im Sinne der Stadtsanierung und privaten Sanierungsförderung liegt der Schwerpunkt allerdings auch auf den vom öffentlichen Raum sichtbaren Gebäuden.

Der bauliche Zustand wurde prinzipiell in die Kategorien „gut“, „mittel“ und „schlecht“ eingeteilt. Bei den Kategorien „mittel“ und „schlecht“ wurde allerdings differenziert, ob eine Verschlechterung des Gebäudezustandes durch Alter, Witterung oder mangelnde Instandhaltung eingetreten ist, oder ob das Gebäude durch „neuezeitliche Verunstaltung“ den allgemeinen Charakter des Ortsbildes beeinträchtigt. Die Kategorien wurden im Einzelnen wie folgt benannt:

- **Guter Bauzustand**

Bei der Begutachtung konnten keine oder nur unbedeutende sichtbare Mängel am Gebäude festgestellt werden; Fassade und Dachaufbauten lassen auf einen guten Zustand der baulichen Struktur schließen. Das Gebäude fügt sich gemäß seinem Originalzustand in das Ortsbild ein. Es sind keine gestalterischen Sanierungsmaßnahmen notwendig.

- **Bauzustand mit Mängeln im Detail**

Fassade und Dachaufbau lassen auf einen soliden Bauzustand schließen, allerdings sind einzelne kleine Instandhaltungsmängel erkennbar, wie zum Beispiel Beschädigungen am Verputz, Fenstern oder Türen, fehlender Anstrich oder Klappläden, und ähnliches.

Geringe Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich.

- **Bauzustand mit Mängeln im Detail durch neuezeitliche Verunstaltung**

Hierbei bezieht sich die Mängelbeurteilung hauptsächlich auf unpassende Material- oder Farbwahl an einzelnen Elementen der Außenhaut des Gebäudes, welche dem ästhetischen Charakter des Ortes widersprechen.

Um dem historischen Wert des Ortskerns Rechnung zu tragen, sind geringe Änderungsmaßnahmen erforderlich.

*Begutachtung des
äußerlichen Bauzustandes*

*Bewertungskategorien
(siehe auch Beispiele weiter
unten)*

- **Bauzustand mit Mängeln in der Gesamterscheinung**
Es lassen sich deutliche bauliche Mängel an der Außenhaut des Gebäudes erkennen, welche im Einzelfall auch auf einen unzureichenden technischen Standard der Baustruktur hinweisen. Mittlere bis schwere Schäden an Fassade und Dach, Mauerwerksrisse, marode Fenster oder Türen weisen auf dringenden Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf hin. Unter Umständen könnte auch ein Abbruch erforderlich sein. Eine umfassende Sanierung ist notwendig.
- **Bauzustand mit Mängeln in der Gesamterscheinung durch neuzeitliche Verunstaltung**
Das gesamte Gebäude wurde durch neuzeitliche Veränderungsmaßnahmen seinem originalen Erscheinungsbild entrückt und erzeugt einen ortsbildstörenden Charakter. Es ist im Einzelfall zu prüfen ob Maßnahmen vorgenommen werden können um den ursprünglichen Charakter wiederherzustellen.

Insgesamt besteht im gesamten Untersuchungsgebiet die Notwendigkeit einer Aufwertung der Gebäude in energetischer Hinsicht. Dämmmaterialien und die technische Ausstattung müssen auf einen nachhaltigen und zeitgemäßen Standard gebracht werden.

Die Mängelbeurteilung wurde zum einen in individuellen Steckbriefen zu jedem Gebäude festgehalten sowie in einer übersichtlichen Plandarstellung visualisiert. Sie soll in erster Linie einen Überblick über die bauliche Verfassung der Innenstadt liefern sowie eine Entscheidungsgrundlage für private Sanierungsförderung. Dennoch muss der Zustand im Bedarfsfall hinsichtlich der Maßnahmen im Einzelfall überprüft werden.

Eine Analyse der Plandarstellung lässt erkennen, dass sich Gebäude mit Mängeln in der Gesamterscheinung vor allem auf den Ortskern sowie in Richtung Westen entlang der Wein- und Kurtalstraße konzentrieren. Am stärksten betroffen sind hierbei hauptsächlich die Marktstraße, Neugasse und Untere Berggasse sowie einige der kleineren Querstraßen, darunter Kettengasse und Bäregasse, in welchen bis auf einige Ausnahmen nahezu alle Gebäude mit Mängeln im Detail oder der Gesamterscheinung bewertet wurden. Auch in der am Schloss vorbei führenden Königstraße konnten einige Gebäude mit Mängeln identifiziert werden.

Diese Untersuchungsergebnisse zeigen, dass im Ortskern der größte und dringendste Handlungsbedarf für Sanierungsmaßnahmen besteht. Die Identität und das Ortsbild der Stadt definieren sich über diesen Bereich, weshalb er im Fokus der Sanierungsmaßnahmen stehen sollte.

Energetische Aufwertung der Gebäude

Gebäudesteckbriefe

Schlechter Bauzustand überwiegend im Ortskern



Beispiel: Guter Bauzustand



Beispiel: Mängel im Detail



Beispiel: Mängel in der Gesamterscheinung

3.2.2 Gebäudestruktur (Plan 03/18)

Anhand der Katastergrundlage, welche auf Aktualität des momentanen Bestandes überprüft und angepasst wurde, konnte eine Analyse der städtebaulichen Dichte sowie eine differenzierte Kenntlichmachung der Haupt- und Nebengebäude vorgenommen werden. Daraus sollen Konsequenzen zu einer möglichen Nachverdichtung und baulichen Ergänzung, aber auch zur notwendigen Entkernung überbauter Blockbereiche abgeleitet werden. Eine überhöhte städtebauliche Dichte weist auf Mängel der Wohn- und Lebensqualität durch unzureichende Belichtung und Belüftung hin. Insbesondere Blockinnenbereiche können für private Freiraumqualitäten von Bedeutung sein sowie mangelndes Parkangebot im öffentlichen Raum ergänzen.

In diesem Zusammenhang stellen sich die Blockstrukturen im Stadtkern entlang und zwischen König- und Marktstraße als besonders problematisch dar. Hier ist zum Teil ein Verhältnis von überbauter Fläche zu Freifläche von über 70% (GRZ über 0,7) feststellbar. Auf den gesamten Innenstadtbereich bezogen beträgt die GRZ etwa 0,5. Um diesen Missständen zu begegnen, sind Maßnahmen der Blockinnenbereichssanierung im Sinne der BauNVO für innerstädtische Dichtewerte notwendig (gemäß §17 Abs. 1, i.V.m. §7 BauNVO ist in Kerngebieten eine GRZ von maximal 0,6 zulässig).

Die Gebäudehöhe – im Stadtkernbereich meist 2- oder 3-geschossig – wurde ebenfalls im Plan festgehalten. Dieser muss bei Sanierungsmaßnahmen im Sinne der BauNVO Rechnung getragen werden (gemäß §17 Abs. 1, i.V.m. §7 BauNVO ist in Kerngebieten eine GFZ von maximal 1,2 zulässig).

Eine anliegerfreundliche Entkernung oder gegebenenfalls auch Öffnung von Blockinnenbereichen sind wichtige und notwendige Maßnahmen um zeitgemäße Wohn- und Lebensbedingungen in der Innenstadt zu schaffen.

3.2.3 Gebäudenutzungen (Plan 05/18)

Sämtliche Gebäude wurden anhand ihrer Nutzung aufgenommen und entsprechend kartiert. In diesem Zusammenhang wurden darüber hinaus Missstände und Nutzungskonflikte analysiert und aufgezeigt.

Die Plandarstellung unterscheidet in folgenden Nutzungskategorien:

- Einzelhandel / Geschäft (+ Wohnen)

Haupt- und Nebengebäude

Mängel in Wohn- und Lebensqualität

*GRZ über 0,7
Innenstadt gesamt: GRZ 0,5*

Gebäudehöhe

Nutzungskategorien

- Gastronomie (+ Wohnen)
- Dienstleistung (+ Wohnen)
- Gewerbliche Betriebe
- Ferienwohnung
- Reine Wohnnutzung
- Kulturelle, kirchliche und Freizeiteinrichtungen
- Kindergärten
- Leerstände
- Baulücken

Überdies werden Mischnutzungen und Nutzungen, die zum Teil vorhanden sind, erkenntlich gemacht.

Geschäftszentrum und Fußgängerzone

Schwerpunktmäßig befindet sich der Einzelhandel im Stadtkern entlang der Königstraße und der Marktstraße und erstreckt sich nach Westen entlang der Kurtalstraße bis zum Haus des Gastes bzw. Thermalbad. Überwiegend wird das Erdgeschoss als Laden genutzt und die oberen Geschosse als Wohnungen. In den teils sehr dicht bebauten Blöcken im Stadtkern dienen die Nebengebäude im rückwärtigen Bereich häufig als Lager für die Geschäfte. Vereinzelt werden Innenhöfe auch als Parkplatzflächen genutzt.

Gastronomiebetriebe befinden sich ebenfalls hauptsächlich im Bereich des Geschäftszentrums, in der Regel ebenfalls mit Wohnnutzung in den oberen Geschossen.

Der Kernbereich der Innenstadt weist eine hohe Anzahl von Leerständen oder teilweise leerstehenden Gebäuden auf (ca. 5 – 10 % der Gebäude). Bei letzteren sind entweder die Ladenflächen im Erdgeschoss oder die Wohnungen in den oberen Geschossen ungenutzt. Die Leerstände zeugen von einem Verlust der Einkaufsfunktion der Innenstadt, was in der Handels-Potenzial-Analyse durch die hohe Anzahl der nicht konkurrenzfähigen Geschäfte (30%) unterstrichen wird. Besonderes Augenmerk sollte auf die Fassade des Hauses in der Marktstraße 29 gelegt werden; von diesem Denkmalsgeschützten Gebäude existiert lediglich die Frontfassade, welche zu erhalten und zu schützen ist.

Ein kleiner Lebensmittelversorger (Schlecker) befindet sich am Ludwigsplatz am „Eingang“ zum innerörtlichen Fußgängerbereich. Weitere Einkaufsmöglichkeiten erstrecken sich von Blumenläden, Bäckereien und Metzgereien, über Bekleidungs- und Schuhgeschäfte, bis hin zu Teppichgeschäften. Demzufolge sind Güter des täglichen, mittleren und langfristigen Bedarfs in der Angebotspalette.

*Einzelhandel
schwerpunktmäßig im
Stadtkern*

Viel Leerstand im Stadtkern

Innerstädtisches Wohnen

Nördlich der Königstraße und zwischen Wein- und Marktstraße befindet sich großteils reine Wohnnutzung. In der Neugasse sind zudem innerstädtische Ferienwohnungen anzufinden. Beide Gebiete zeichnen sich durch eine relativ hohe bauliche Dichte der historischen Parzellenstruktur aus. Gleichzeitig liegen sie aber auch sehr zentral zum innerstädtischen Einkaufsbereich und den Versorgungsfunktionen.

Ein Gebäudekomplex an der Ecke Luitpoldstraße / Weinbergstraße, bestehend aus einem Wohnhaus, einer früheren Heißmangel und einer Druckerei steht seit kurzem komplett leer und zur Disposition. Es ist anzustreben das Grundstück seiner Situierung entsprechend sinnvoll neu zu entwickeln.

Innenstadtnahes Wohnen

In unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und im funktionalen und gestalterischen Bezugsfeld zwischen Ortskern und Kurbereich liegen Wohnhäuser in offener Bauweise, entstanden in den 30er und 50er Jahren.

Am Rötzweg (rückwärtiger Bereich der Kurtalstraße) findet sich eine Baulücke über mehr als 5 Grundstücke, welche zur Nachverdichtung Eignung verspricht.

Kurzbetrieb und Kurzzone

Am Eingang zum Kurbereich befinden sich das Thermalbad (Petronella-Therme) und das Haus des Gastes. Dieses „ist als der gesellschaftliche Mittelpunkt der Stadt Bad Bergzabern zu sehen sowie als Treffpunkt für Kurgäste, Tagungsgäste, Einheimische oder Tagesgäste“². In westlicher Richtung am Rande des Kurparks befinden sich mit der Kurparkresidenz - eine Ferienwohnanlage mit 1- und 2-Raum-Apartments - der Hotel-Pension Seeblick und dem Hotel Petronella drei größere Übernachtungshäuser insbesondere für Kurgäste. Das ehemalige Hotel an der Kurtalstraße 59 steht leer und zur Disposition. Zwischen Haus des Gastes und Thermalbad steht das „Haus Brehm“ – ehemals in privater Hand – ebenfalls leer und soll möglicherweise abgerissen werden. In diesem Bereich vor dem Thermalbad mangelt es an einem sorgsam angelegten Platz- und Informationsraum, welcher den Knotenpunkt zum Kurpark herstellen sollte. Der Abbruch des Hauses Brehm sollte hier konzeptionell in eine Neugestaltung einfließen.

Wohnen in relativ hoher baulicher Dichte

Zukünftiger Leerstand

Offene Bauweise

Große Baulücke am Rötzweg

*Thermalbad
Haus des Gastes*

*Kurparkresidenz
Hotel-Pension Seeblick*

Ungestalteter Parkeingang

² <http://www.haus-des-gastes-bza.de>

Außerhalb des Untersuchungsgebietes an der Straße „Am Wonneberg“, aber ausschlaggebend für die Bedeutung der Stadt als Heil- und Kurort, liegt die Edith-Stein-Fachklinik für Orthopädie und Neurologie mit 240 Plätzen und mehr als 200 Mitarbeitern. Die „Kurzone“ ist über die Straßen „Auf der Rötz“, den „Rötzweg“ und indirekt auch über die Luitpoldstraße mit der Innenstadt Bad Bergzaberns verbunden. Einkaufs- und Bewirtungsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar, allerdings ohne klare bezugschaffende Elemente.

Dienstleistungs- und Gewerbezone

Östlich der Innenstadt, in direktem Anschluss an die Weinstraße und angegliedert an den Bahnhof, befindet sich eine Dienstleistungs- und Gewerbezone. Sie beinhaltet einen EDEKA Getränkemarkt, einen Dachdeckerbetrieb, ein Dänisches Bettenlager, ein „Getränkeland“ ein Betrieb für Autolacke, die Autohäuser Renault und Opel, sowie ein Heizungs- und Sanitärbetrieb „Allmann“. Erst in diesem Jahr eröffnet befindet sich an der Kreuzung Landauer Straße und Klingweg jetzt auch ein Netto Discount-Markt. Eine Metzgerei im Familienbetrieb, welche erst kürzlich erweitert hat, befindet sich unmittelbar südlich des Bahnhofs.

Die großen Betriebs- und Lagerhallen der „ZI Group“ (DEMAG) an der Kapeller Straße stehen kurz- bis mittelfristig zur Disposition. Ein Konzept zur Umnutzung der Hallen als „Indoor Fun-Park“ wurde bereits vorgeschlagen und sollte weiter verfolgt werden.

Nördlich der Gleise stehen zudem bereits ein ehemaliges Farbenhaus und ein Sportstudio leer.

Hinter dem Betrieb „Allmann“ befindet sich außerdem ein Wohnblock für sozial Benachteiligte.

Der Dienstleistungs- und Gewerbezone noch zugeordnet, befinden sich entlang der Weinstraße auf westlicher Seite, südlich der Kurtalstraße noch eine Autowerkstatt und eine Tankstelle.

Insgesamt zeichnet sich dieser Bereich durch zunehmenden Leerstand und hohe Flächenverfügbarkeit aus. Eventuell störende Nutzungen der Innenstadt könnten in diesem Bereich leicht ausgelagert werden.

3.2.4 Stadtgestalt, Ensembles und Denkmalschutz (Plan 06/18)

In der Analyse der Stadtgestalt werden städtebauliche Merkmale, die den visuellen Charakter der Stadt prägen, beschrieben und Missstände aufgezeigt. In erster Linie werden hierbei die ortsbildprägenden Ensemblewirkungen hervorgehoben und auf fehlende Raumkanten

Edith-Stein-Klinik

Zi Group insolvent

Konzept zur Umnutzung

*Zunehmender Leerstand und
Flächenverfügbarkeit*

hingewiesen. Darüber hinaus werden Gebäude unter Denkmalschutz sowie Gebäude, die für den Tourismus von besonderer Bedeutung sind, identifiziert und im Plan hervorgehoben.

Die wichtigsten stadtbildprägenden Ensembles befinden sich entlang der Markt- und der Königsstraße. Die mittelalterlich geprägte Struktur der Straßenrandbebauung ist weitestgehend erhalten und vermittelt mit seiner 2 bis 3-geschossigen Bauweise einen städtischen Eindruck. Insbesondere die Nebenstraßen, wie die Pfarrgasse, Mittlere Berggasse oder Kettengasse, prägen das Stadtbild durch ihre enge Straßenrandbebauung. Trotz zahlreicher gut erhaltener historischer Gebäude, z.T. mit Fachwerkbauweise, ist die Innenstadt durchmischt mit Gebäuden aus jüngerer Zeit, u.a. aufgrund von Neubauten nach Zerstörungen in vergangenen Kriegen (siehe Historische Entwicklung). Diese fügen sich nicht immer harmonisch in das Stadtbild ein: Ungeeignete Material- oder Farbwahl sowie abweichende Kubatur stehen im Konflikt zum historischen Charakter der Altstadt. Ebenso sind Gebäude durch verändernde Baumaßnahmen ihrer Ursprünglichkeit entrückt worden, z.B. durch die Materialwahl an Fenstern und Türen, oder untypischen Verputz. Eine Behebung dieser Missstände ist im Rahmen der Stadtsanierung anzustreben.

Der zentrale Platz vor der Marktkirche ist ein historisch einprägsamer Platzraum in relativ gutem Zustand, aber dennoch durch neuzeitliche Randbebauung mit Mängeln behaftet. Der Vorplatz der Marktkirche auf Seite des Marktplatzes weist gestalterische Mängel auf, die einer Behebung bedürfen um die Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

Als mangelhaft einzustufen ist überdies der Platzraum vor dem Haupteingang des Schlosses. Durch den Parkplatz und die zerschneidende Königstraße entsteht kein Platzgefüge mit Aufenthaltsqualität. Hier ist eine Aufwertung anzustreben um zudem die denkmalgeschützten Ensembles des Bergzaberner Hofes (Königstraße 53 bis 57) sowie die gegenüberliegenden Fassaden der Hausnummern 50 und 52 mit einzubinden. Durch die herausragende Bedeutung des Bergzaberner Hofes als Blickfang und ergänzendes Ensemble zum Schloss, gilt es den Funktionswert dem Gestaltwert entsprechend anzupassen und hier ein Hotel gehobener Klasse weiter zu fördern.

Die Innenstadt weist einige Baulücken auf, welche die einen Bruch in der Ensemblewirkung erzeugen und daher geschlossen werden sollten: Hierbei handelt es sich insbesondere um die Königstraße 32, die Marktstraße 33 und die Ecke Markt-/ Weinstraße (Marktstraße 66).

Ortsbildprägende Ensembles

Innenstadt durchmischt mit Neubauten

Ortsuntypische Materialwahl

Gestaltungsmängel am Platz südlich der Marktkirche

Ungestalteter Platzraum vor dem Schloss!

Baulücken als Bruch der Ensemblewirkung

Eine Straßenraumbegrenzung durch Begrünung ist an der Weinstraße anzustreben entlang des Marktplatzes sowie der Grünfläche zwischen Kettengasse und Poststraße.

Neben den herausragenden denkmalgeschützten Gebäuden wie dem Schloss, der St. Martinskirche, der Marktkirche oder dem alten Bahnhofsgebäude befinden sich mehrere weitere Gebäude in der Stadt unter Denkmalschutz. Diese zum Teil gut erhaltene historische Bausubstanz prägt das Stadtbild und muss auch in Zukunft durch eine sensible Einbettung in die umgebende Bebauung geschützt werden. Die historische Bebauung der Stadt kann als Maßstab für zukünftige Sanierungsmaßnahmen und eine Gestaltungssatzung dienen. Ferner sind um den historischen Stadtkern herum einige Elemente der Stadtmauer erhalten, dessen Türme ebenfalls unter Denkmalschutz stehen und eine Attraktion darstellen und deren umgebende Bebauung und Freiräume im öffentlichen Interesse zu sichern sind.

Viele Gebäude im Bereich der Innenstadt haben besondere Bedeutung für den Tourismus, hauptsächlich durch ihre Nutzung z.B. als Gastronomiebetriebe, Ferienwohnungen, Ausstellungsräume oder Nutzung im Rahmen des Kurwesens. Diesen Gebäuden sollte bei Sanierungsmaßnahmen besondere Beachtung geschenkt werden, da sie den Eindruck des Gastes nachhaltig prägen können.

Das Gestaltelement Wasser, was eine potentielle Stärke der Stadt ausmachen könnte, ist bislang unzureichend im Stadtraum integriert. Erst kürzlich wurde mit der Neugestaltung des Ludwigsplatzes ein Brunnen als belebendes und erlebbares Element dem Stadtbild hinzugefügt. Die Untertunnelung des Woodbaches ist jedoch zu bemängeln, da ein offengelegter Bach nicht nur das Stadtbild bedeutend aufwerten könnte, sondern auch ein Leitelement und Bindeglied zwischen Kurpark und Innenstadt für Fußgänger darstellen könnte.

3.2.5 Grün- / Freiflächen und öffentlicher Raum (Plan 07/18)

Die Bestandsanalyse zu den innerstädtischen Freiräumen umfasst eine bewertende Darstellung versiegelter und unversiegelter Freiflächen im öffentlichen Raum (darunter gesondert Spielplätze), private Baulücken und Brachflächen, Parkplatzflächen und besonders hervorzuhebende Alleen und Einzelbaumbestände. Es werden außerdem Missstände aufgezeigt und Parkplatzflächen quantitativ bewertet.

Herausragende Gebäude in Bad Bergzabern

*Herausragende
denkmalgeschützte Gebäude*

Alte Stadtmauer

*Touristisch bedeutsame
Gebäude*

*Gestaltelement Wasser
unzureichend*



Bergzaberner Schloss



Gasthaus „zum Engel“



Altes Rathaus am Marktplatz

Öffentliche Grün- und Freiflächen

Im Untersuchungsgebiet existieren im Wesentlichen zwei gestaltete öffentliche Platzflächen; der Marktplatz vor der Marktkirche und der kürzlich neu gestaltete Ludwigsplatz vor der Kirche St. Martin. Beide Plätze befinden sich in gutem Zustand, wobei der Ludwigsplatz besonders hervorzuheben ist, da er durch seine gestalterischen Elemente die Innenstadt neu belebt und die durch die Weinstraße entstehende Zäsur verknüpft. Die Umgestaltung des Ludwigsplatzes war eines der priorisierten Projekte der Stadtsanierung um dem öffentlichen Raum der Innenstadt neue Qualität zu verleihen.

Direkt „hinter“ der Marktkirche befindet sich ein Platzraum (wie bereits in Stadtgestalt erwähnt), eingefasst von einem Turm der historischen Stadtmauer und ortsbildprägenden Platanen. Dieser Platz unterliegt keiner nennenswerten Nutzung, weist gestalterische Mängel auf und birgt „Hinterhof-Charakter“. Eine gestalterische Aufwertung könnte den Nutzwert dieses Raumes erheblich steigern.

Öffentlichen Grünflächen existieren im Untersuchungsgebiet hauptsächlich in der „Kurzzone“, in Form des großzügig angelegten Kurparks. Dieser weist zum Teil hohe Freiraumqualitäten auf, aber auch Defizite, vor allem in der Verlängerung westlich des Busparkplatzes an der Kneippstraße. Ebenso ist der südliche Bereich des Kurparks vor der Edith-Stein-Reha-Klinik mit Mängeln behaftet und in seiner Nutzung als Freizeit- und Erholungsraum eingeschränkt. Die oval angelegten Blumengärten wirken wie isolierte Inseln in einer ungenutzten Rasenfläche.

Im Ortskernbereich befindet sich ein größerer Kinderspielplatz am Woodbachweg, zugehörig zum dortigen Kindergarten. Direkt nördlich angrenzend an die Weinstraße, zwischen Kettengasse und Poststraße, ist eine größere zusammenhängende Grünfläche, welche zurzeit zum Großteil als Parkplatz genutzt wird. Die Fläche weist keinerlei Freiraumqualitäten oder Erholungswert auf, hätte aber durch eine Aufwertung und Nutzbarmachung signifikante Potenziale.

Weitestgehend ungenutzte und ungestaltete Grünflächen befinden sich nördlich des Schlosses sowie entlang der Bahntrasse östlich der Innenstadt. Diese Flächen bieten Möglichkeiten, das Freizeit- und Erholungspotenzial der Innenstadt auszuweiten. Entlang der Bahntrasse wäre auch eine Umnutzung als Erweiterungsfläche für gewerbliche und sonstige Innenentwicklung denkbar.

Es ist anzumerken, dass der westliche Kurpark und der östliche Grünstreifen entlang der Bahntrasse einen „grünen Keil“ zur

2 gestaltete Plätze

*Herausragender Platz:
Ludwigsplatz*

*Kurpark zum Teil
mängelbehaftet*

*Potenzielle Freifläche an der
Weinstraße*

*Weitere potenzielle
Grünflächen*

Innenstadt bilden, dem momentan ein erkennbares Bindeglied oder lenkende und richtungsweisende Elemente fehlen. Es ist anzustreben diese Naherholungsflächen durch klare begrünte Wegführung durch die Innenstadt für Fußgänger und Radfahrer zu verbinden.

Nennenswerte Alleen und Baumbestände befinden sich im Untersuchungsgebiet entlang der Weinstraße, ebenfalls zwischen Kettengasse und Poststraße, sowie entlang der Landauer Straße. Es handelt sich hierbei um Platanen welche einseitig entlang der Straße gepflanzt sind und der Stadt ein südländisches Flair verleihen. Die Platane ist ein durchgängiges prägendes Element des Stadtbildes und beeinflusst den einzigartigen Charakter der Stadt; sie sind am Vorplatz des Schlosses, am Parkplatz Ecke Luitpoldstraße / Weinbergstraße, am Parkplatz vor der Sparkasse sowie zwischen Ludwigs- und Marktplatz anzufinden. Der Zustand der Bäume lässt auf unzureichende Pflege durch Kronenschnitt schließen. Zudem sind die Wurzelbereiche im Hinblick auf die Größe der Bäume zu stark versiegelt.

Baulücken und Brachflächen

Neben vereinzelt Baulücken im Altstadtbereich befinden sich signifikante Baulücken am Rötzweg sowie außerhalb des Untersuchungsgebietes an der Edith-Stein-Straße. Solche ungenutzten privaten Flächen sollten priorisiert als Innenentwicklungspotenzial in Betracht gezogen werden.

Parkplätze

Die Innenstadt ist umrahmt von sieben größeren zusammenhängenden Parkplatzflächen, welche insgesamt eine Kapazität von etwa 690 Stellplätzen aufweisen. Dem „Haus des Gastes“ und Thermalbad zugehörig sind ca. 120 Stellplätze, am Woodbachweg mit relativer Nähe zum Ortszentrum befindet sich eine Parkplatzfläche mit weiteren ca. 120 Stellplätzen. Auch etwa 120 Stellplätze bietet der in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt befindliche Parkplatz vor der Sparkasse. Hinter und vor dem Schloss befinden sich zwei größere Parkplätze mit zusammen etwa 170 Stellplätzen. Dem hinzu kommen etwa 10 Abstellplätze für Caravan hinter dem Schloss. Durch die Zäsur der Weinstraße nicht mehr in unmittelbarem Bezug zur Innenstadt befindet sich ein Parkplatz mit ca. 100 Stellplätzen hinter dem Bahnhof. Die bereits oben erwähnte Parkplatznutzung zwischen Kettengasse und Poststraße umfasst ca. 80 Stellplätze. Vereinzelt kleinere Parkplätze im Stadtkern bieten insgesamt etwa weitere 100 Stellplätze.

*Grünverbindung durch
Innenstadt*

Platanen-Alleen

*Platanen unzureichend
gepflegt*

*Brachflächen als
Innenentwicklungspotenzial*

Trotz weitestgehend ausreichender Stellplätze im Bereich des Untersuchungsgebietes fehlt der Stadt ein umfassendes und ausgereiftes Parkleitsystem, welches die vorhandenen Parkplätze erkenntlich macht und die Parkplatznutzung steuert.

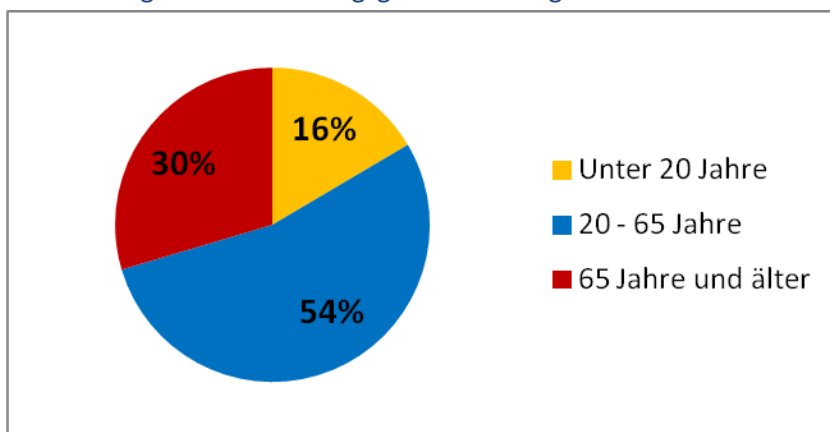
Fehlen eines Parkleitsystems

3.2.6 Sozialstruktur (Plan 08/18)

Der Analyse der Sozialstruktur liegen Daten der Stadt zum Alter und Ausländeranteil vor, welche sich auf gesamte Straßen, nicht aber auf die Parzellen im Einzelnen beziehen. Anhand dieser Daten lässt sich daher eine grobe Einschätzung der Verteilung der Alters- und Ausländerstruktur vornehmen.

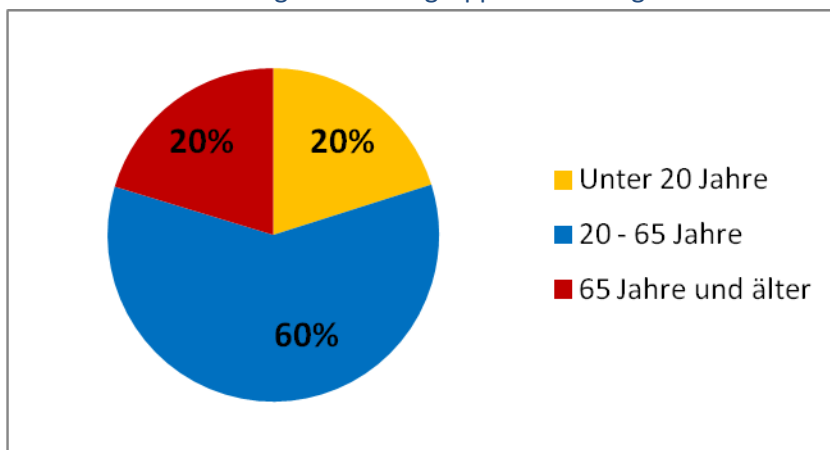
Altersstruktur

Gemäß der Datengrundlage der Verbandsgemeinde verteilt sich die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet³ wie folgt:



Altersstruktur Bad Bergzabern

Rheinland-Pfalz hat folgende Altersgruppenverteilung:



Altersstruktur Rheinland-Pfalz

³ Die vorliegenden Daten beziehen sich nicht exakt auf das Untersuchungsgebiet, sondern auf den Stadtkern, der den Großteil davon ausmacht.

Somit lässt sich, verglichen mit Rheinland-Pfalz, in Bad Bergzabern ein höherer Grad an Überalterung feststellen. Im Analyseplan zur Sozialstruktur wurden die Straßen gekennzeichnet, die einen höheren Anteil von Bewohnern mit 65 Jahren oder älter aufweisen als der Altstadt-Durchschnitt. Somit lässt sich die Wohnpräferenz älterer Mitbürger erkennen. Hierbei fallen vorwiegend die Kurtalstraße, die Marktstraße und Neugasse ins Gewicht. Ferner sind in der Georg-Weber-Straße, dem Woodbachweg, der Kirch- und Stockhausgasse, Bäregasse und Poststraße ein höherer Anteil älterer Bewohner als dem Durchschnitt erkennbar.

Vergleich mit Baustruktur

Bei vergleichender Betrachtung der Bewertung des Bauzustandes und der Sozialstruktur lässt sich eine grobe Korrelation zwischen Überalterung und mangelbehafteter Bausubstanz feststellen. Dies kann darauf zurückzuführen sein, dass ältere Menschen oft weniger in der Lage sind, sich um eine Instandhaltung des Gebäudes zu bemühen. Hierbei muss auch beachtet werden, inwieweit Eigentümer überhaupt gewillt und in der Lage sind Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Ausländeranteil

In der Plangrafik wird zum Ausländeranteil in drei Kategorien unterschieden:

- 0% bis 10% Ausländeranteil
- 11% bis 25% Ausländeranteil
- Über 25% Ausländeranteil (maximal aber 34%)

Es lässt sich feststellen, dass Ausländer schwerpunktmäßig im Bereich der Königstraße und der Unteren Berggasse wohnhaft sind sowie südlich der St. Martinkirche in der Schlittstraße. In der Kurtal-, Wein- und Marktstraße ist ebenfalls ein relativ hoher Ausländeranteil von 11% bis 25% zu verzeichnen.

Insgesamt hat die Innenstadt von Bad Bergzabern einen Ausländeranteil von 14,6%, was bedeutend mehr ist als auf ganz Rheinland-Pfalz bezogen (7,2%⁴). Wie bereits im Abschnitt „Historische Entwicklung“ beschrieben, ist ein Großteil davon auf die Aufnahme von ca. 1000 Spätaussiedlern Mitte der 90er Jahre zurückzuführen.

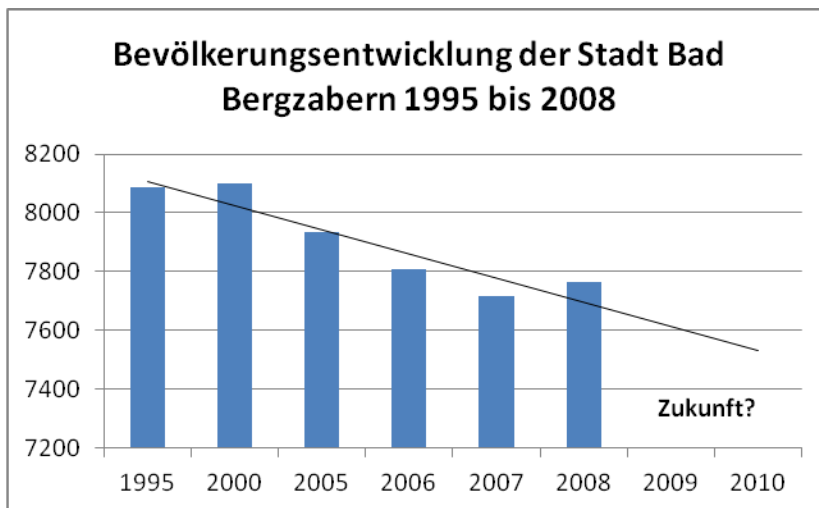
Tendenzielle Überalterung im Stadtkern

Korrelation zwischen Baustruktur und Überalterung

Hoher Ausländeranteil im Ortskern

⁴ Stand 31.12.2008 – Statistisches Landesamt RLP

Trotz eines leichten Anstiegs der Bevölkerungszahl im zweiten Halbjahres 2008 liegt der Trend der letzten Jahre in Bad Bergzabern eher im Bevölkerungsrückgang. Die Sterberate ist im Schnitt doppelt so hoch wie die Geburtenrate.⁵



Bevölkerungsentwicklung der Stadt

3.3 Zusammenfassende Bewertung städtebaulicher Missstände

Der Ortskern Bad Bergzaberns ist von gestalterischen und funktionalen Missständen betroffen, die einer dringenden Aufwertung benötigen. Insbesondere die Struktur der mittelalterlich geprägten Bausubstanz weist zum Teil erhebliche Mängel auf. Unzeitgemäße und marode Bausubstanz, zahlreiche Leerstände und ein hoher Grad der Überbauung in Blockinnenbereichen erfordern sowohl Modernisierungs- und Instanzsetzungsmaßnahmen, als auch eine mit den Eigentümern abgestimmte Entkernung von Blockinnenbereichen durch Abbruch nicht benötigter Nebengebäude.

Die strukturellen Mängel der Baustruktur stehen im Zusammenhang mit einem Verfall der Innenstadt als attraktiver Wohn- und Geschäftsstandort. Öffentliche Maßnahmen sind notwendig, um den Stadtkern neu zu beleben und die Ansiedlung von Dienstleistung und Einzelhandel zu unterstützen.

Der Kurpark im Westen der Stadt und der Bahnhof mit angrenzendem Gewerbegebiet sind unzureichend mit der Innenstadt verknüpft. Es fehlt ein klares Leitsystem für Fußgänger und Radfahrer, unterstützt von einem lenkenden Grün- und Freiraumsystem. Bestehende Plätze sollten ergänzt und Wegeräume begrünt werden. Das Element „Wasser“ als ein potenzielles Alleinstellungsmerkmal der Stadt ist unzulänglich vorhanden und sollte in der Stadt stärker sichtbar gemacht werden.

Zusammenfassende Bewertung

⁵ StLA RLP

Die Verkehrssituation in der Stadt ist zum Teil ebenfalls als problematisch zu werten. So sind die Hauptverbindungsstraßen (insb. Weinstraße und Kurtalstraße) zum Teil zu breit und verursachen damit Gefahrenpotenzial für Fußgänger und Radfahrer. Zudem wird durch ungünstige Verkehrslenkung zum Teil der Ortskern überlastet. Für den Gästeverkehr fehlt es an einem klaren Parkleitsystem, um die öffentlichen Parkplätze gleichmäßig auszulasten und auffindbar zu machen.

Der allgemeine Trend zur Überalterung ist in Bad Bergzabern verstärkt feststellbar. Demzufolge sind altersgerechte Angebote für Wohnen und Freizeit sicherzustellen, aber auch neue Angebote zu entwickeln, welche den Standort auch für jüngere Generationen interessant machen.

*Orientierungs- und Leitsystem
notwendig*

*Altersgerechte
Wohnangebote für die
Innenstadt*



Luftaufnahme der Altstadt

4 Beteiligungsverfahren

Gemäß § 137 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen) soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Gem. § 139 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) sollen der Bund, die Länder, die Gemeindeverbände und sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

4.1 Beteiligung von Betroffenen

Im Rahmen der Stadtsanierung haben zwei öffentliche Bürgerinformationen stattgefunden: Am 26.01.2009 zum Planungsstand und zur Aufnahme von Anregungen und Bedenken der Bürger, sowie am 06.10.2009 zum Stadt der Planungsergebnisse und insbesondere der Förderungsmöglichkeiten privater Sanierungsmaßnahmen. Darüber hinaus wurde im Juli 2009 ein Flyer zur Stadtsanierung der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt, welcher über den Bürger betreffende Sachstände, Regelungen und Pflichten informiert (siehe Anhang).

Während der gesamten Phase der Vorbereitenden Untersuchungen fanden zu dem Sprechstunden in regelmäßigen Terminen und nach Absprache im Sanierungsbüro vor Ort statt.

Der gesetzlich geforderten Bürgerbeteiligung wurde somit umfangreich Rechnung getragen.

4.2 Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §139 BauGB i.V.m. §§4 und 4a BauGB per Anschreiben vom 22.06.2009 beteiligt. Die Abgabefrist betrug gemäß §4 Abs. 2 Satz 2 BauGB vier Wochen.

In Abstimmung mit der ADD wurden 29 Träger öffentlicher Belange angeschrieben, wovon 20 Rückmeldungen eingegangen sind.

Die angeschriebenen Träger öffentlicher Belange waren:

- Abteilung 2 Ordnungsamt
- Abteilung 4 Beitragsabteilung
- ADD Neustadt
- DB Netz AG Niederlassung Südwest

*Notwendige
Bürgerinformationen*

*Bürgerinformationen am
26.01.2009 und 06.10.2009*

Flyer Stadtsanierung

Sprechstunden vor Ort

*Beteiligung TöB per
Anschreiben vom 22.06.2009*

Beteiligte TöB

- DB Services Immobilien GmbH
- DB Station & Service AG
- Deutsche Post Bauen GmbH, Niederlassung Frankfurt, Büro Karlsruhe
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt Frankfurt
- Finanzamt Landau
- Generaldirektion kulturelles Erbe Mainz – Landesdenkmalpflege
- Generaldirektion kulturelles Erbe Speyer – Landesarchäologie
- Handwerkskammer der Pfalz
- IHK Pfalz
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG
- Kath. Pfarramt
- KV SÜW
- Landesbetrieb Mobilität Speyer
- LBB Landau
- Pfalzgas GmbH
- Pfalzwerke AG
- Prot. Pfarramt
- SGD Süd
- Stadtwerke Bad Bergzabern
- Verband Region Rhein-Neckar
- Verbandsgemeindewerke
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN)
- Vermessungs- und Katasteramt
- Zweckverband Schienenpersonen-Nahverkehr RLP Süd (SPNV)

Insgesamt ergab die Beteiligung keinen Abwägungs- und Handlungsbedarf. Lediglich vereinzelte Hinweise sind bei der Ausführung von Sanierungsmaßnahmen zu beachten (z.B. Belange der Landesarchäologie bei Erdarbeiten).

Die Ergebnisse der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurden im Stadtrat am 27.08.2009 beschlossen.

Kein Abwägungs- und Handlungsbedarf

Beschluss der Ergebnisse am 27.08.2009

5 Ziele der Sanierung

Die Ziele der künftigen Entwicklung des VU-Gebietes sowie des daraus resultierenden Sanierungsgebietes werden im Folgenden dargestellt. Darüber hinaus werden im Hinblick auf die Gesamtstadtentwicklung Leitlinien formuliert, die für die künftige Funktion und Aufgabenwahrnehmung des Stadtkernes von besonderer Bedeutung sind. Für die einzelnen Betrachtungs- und Entwicklungsbereiche (Stadtgestalt, Nutzung, Verkehr, Freiräume und Soziales) werden konzeptionelle Ziele für das künftige Sanierungsgebiet entwickelt, die integrativer Bestandteil der Gesamtstadtentwicklung sind. Daraus werden Handlungsschwerpunkte und –empfehlungen für umzusetzende Maßnahmen abgeleitet. Hierfür werden auch Schwerpunkte für den zeitlichen Ablauf gesetzt.

5.1 Komprimierte Darstellung der vorliegenden Leitlinien zur Gesamtstadtentwicklung

Eine Betrachtung der Stadtsanierung losgelöst von der Gesamtstadtentwicklung reicht bei Weitem nicht aus, um eine zukunftsfähige Entwicklung für die gesamte Stadt anzustoßen. Dies umfasst sowohl die bauliche Komponente und Nutzungsverteilung, aber auch den Prozess der Identitätsbildung, d. h. das Verhältnis der Bad Bergzaberner zu ihrer Stadt und damit letztendlich die Positionierung der Stadt in der Region.

Es ist daher dringend erforderlich, die notwendigen künftigen kommunalpolitischen Entscheidungen im Bereich der Stadtsanierung mit den vielen tangierten Bereichen auf einer einheitlichen Grundlage zu treffen, die die Entwicklung der Stadt mit langfristiger Perspektive im Auge hat. Diese Leitlinien basieren auf der Grundlage des noch abzuschließenden Gesamtstadtentwicklungskonzeptes und werden im Folgenden im Sinne einer komprimierten Nachbetrachtung der vorliegenden Ergebnisse kurz dargestellt.

5.1.1 Übergeordnete Entwicklungsziele

Bad Bergzabern ist Mittelzentrum in peripherer Lage, profitiert jedoch von den benachbarten Entwicklungszentren Ludwigshafen / Mannheim und insbesondere Karlsruhe und Landau sowie der grenznahen Lage zu Weißenburg / Frankreich. Die günstige geographische und klimatische Lage der Stadt bietet hervorragende Voraussetzungen für die Entwicklung des Tourismus und Freizeitwesens, insbesondere in Bezug auf ein attraktives und modernes Kurwesen.

*Leitlinien der
Gesamtstadtentwicklung*

*Hauptziele der
Stadtsanierung*

Identitätsbildung

Positionierung in der Region

*Verzahnung
Gesamtstadtentwicklung und
Stadtsanierung*

Gute Verflechtungslage

- **Profilierung der Stadt in der Region**

Die endogenen Potentiale der Stadt und des Umlandes für den Tourismus und das Freizeitwesen, das Kurwesen sowie die vorhandenen, positiven Potentiale des Stadtkernes sind z.B. als Alleinstellungsmerkmale herauszuarbeiten, zu stärken und zukunftsfähig fortzuentwickeln. Es gilt, ein neues Profil nach außen und nach innen zu entwickeln. Beispielsweise sollte durch ein professionelles Marketing, verbunden mit Veranstaltungen und Events, das Profil einer attraktiven und lebenswerten Innenstadt neu geschärft und überregional platziert werden. Gleichzeitig muss der Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern sowie den lokalen Akteuren geführt werden, um eine positive Identifikation der Bergzaberner mit ihrer Stadt zu fördern.

*Alleinstellungsmerkmale
herausstellen*

Positive Identifikation

- **Ausbau des hohen Freizeit- und Tourismuspotenzials**

Für eine zukunftsorientierte Erneuerung und Ergänzung der kulturellen und kulturhistorischen Potenziale, der Infrastruktur in der Innenstadt sowie des unmittelbar anschließenden Kurzonenbereiches sind Leitinvestitionen notwendig. Diese sind in eine touristische Gesamtstrategie einzubetten, in der sowohl die Freizeit- und Erholungsbedürfnisse älterer Menschen z.B. Nutzung attraktiver Kuranlagen aber auch die Freizeitbedürfnisse jüngerer Schichten und insbesondere familienorientierte Freizeitangebote geschaffen werden müssen. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die in Ost-West-Richtung verlaufende tripolare Entwicklungsachse vom Kurbereich über die Innenstadt zum Bahnhof und anschließendem Gewerbegebiet. Dieses weist größere im Zusammenhang befindliche Brachflächen auf, welche u.a. zu einer Freizeitzone mit aktiven Betätigungsfeldern für jüngere Menschen entwickelt werden könnten. Während hier im Osten der Stadt auf aktive Freizeitaktivitäten gesetzt wird, sollte im westlich gelegenen Kurbereich Schwerpunkt auf Ruhe und Erholung gesetzt werden. Begleitet werden muss dies durch eine professionelle Marketing- und Eventstrategie mit dem Ziel, Tourismus, Freizeit, Kurwesen und Naherholung als neuausgerichtete Wirtschaftsfaktoren zu etablieren.

*Entwicklungsfördernde
Leitinvestitionen*

*Zielgruppenspezifische
Freizeitangebote*

- **Sicherung der ökonomischen Basis der Stadt**

Die Zukunftsfähigkeit der Stadt als Wirtschaftsstandort soll durch aktive Ansiedlungspolitik neuer Branchen und Startup-Unternehmen – insbesondere im Bezugsfeld des Kur- und Erholungswesens -, Förderung der lokalen Unternehmen, des Handwerks und insbesondere des Handels- und Gastronomiebereiches sowie Ausbau des Dienstleistungsstandortes gesichert werden. Zur Umsetzung

Aktive Ansiedlungspolitik

dieses Ziels gehört neben der Bereitstellung bzw. Umnutzung von potenziellen Entwicklungsflächen (insbesondere Flächen westlich und östlich der Innenstadt sind funktional neu zu besetzen) vor allem eine aktive Wirtschaftsförderungspolitik z.B. für Handel und Gastronomie im Stadtkern. Als Leuchtturmprojekt gilt in diesem Zusammenhang beispielsweise die Sanierung des Bergzaberner Hofes.

- **Ausbau der Wohnfunktion**

Eine zukunftsfähige Wohnfunktion der Stadt muss durch flexible Anpassung an die Nachfragestrukturen im Wohnungsmarkt, Verbesserung des (Miet-)Wohnungsbestandes sowie Entwicklung neuer Wohnungsangebote für ältere und jüngere Menschen mit neuen attraktiven Wohnformen in der Innenstadt gesichert werden, was langfristig eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung mit sich bringt. Über die derzeitige Nachfrage hinaus sollten attraktive Angebote mit übergreifender Wirkung geschaffen werden. Vor dem Hintergrund der besonderen Sozial- und Altersstruktur ist es wichtig, Anreize für Investitionen zu schaffen.

- **Stabilisierung des multifunktionalen Stadtzentrums**

Die Versorgungsfunktion im Dienstleistungs-, Handels-, Kultur- und Gastronomiebereich in der Innenstadt muss gefördert und gestärkt werden. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Sicherung lokaler Einzelhandelsstrukturen und dem Rückgewinn von Kaufkraft für die Innenstadt sowie der Stärkung von Gastronomie und Hotelwesen.

- **Stärkung des Bildungsstandorts**

Eine Unterstützung der Ansiedlung und Weiterentwicklung von Fort- und Weiterbildungseinrichtungen, der Kooperation zwischen Schulen untereinander und benachbarten Hochschulen/ Fachhochschulen, der Kooperation zwischen Wirtschaft und Schulen als wichtiger „weicher Standortfaktor“ soll die Zukunftsfähigkeit der Stadt als Bildungsstandort sicherstellen. Insbesondere eine Stärkung der Bildungseinrichtungen, die einem mittelzentralen Angebot entsprechen, kann dem Trend der Überalterung entgegenwirken.

- **Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung und -sanierung**

Stadtökologische Aspekte und Kriterien des Ressourcenschutzes z.B. bei Flächenrevitalisierung, Erschließung, Neubau und Bestandssanierung (ökologisches Bauen, regenerative Energien etc.) müssen bei der Stadtentwicklung/ -sanierung besondere

*Wirtschaftsförderungspolitik
für den Stadtkern*

*Neue attraktive Wohnformen
in der Stadt*

*Stärkung der
Versorgungsfunktion*

*Verbesserung der Fort- und
Weiterbildungseinrichtungen*

*Stadtökologie und
Ressourcenschutz*

Beachtung erfahren. Zudem müssen Belange des Tier- und Artenschutzes bei Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt werden (geschützte Arten, wie z.B. Fledermäuse, etc.).

5.2 Entwicklungsstrategie für die Gesamtstadt

Die Innenstadt selbst ist geschwächt, insbesondere in ihrer Handels- und Versorgungsfunktion. Doch die zentralen, identitätsstiftenden Potenziale Bad Bergzaberns liegen in der Innenstadt bzw. in den direkten Verflechtungsbereichen! Der markante Kurzonenbereich und der städtebaulich potenzialbehaftete Stadtkern sowie das Schloss mit Umgebung bilden im Wesentlichen das Stadtimage. Darüber hinaus muss die drohende Gewerbebrache, die direkt an den Stadtkern im Osten angrenzt einer neuen attraktiven Nutzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Dabei gilt nicht die Strategie des „Entweder-Oder“, vielmehr muss die Stadt sowohl die Projekte der zivilen Konversion im Osten lenkend begleiten, als auch mit Priorität die Innenstadt durch neue, herausragende Aufwertungsprojekte im Rahmen der Stadtsanierung erneuern. Um diese positiven Potentiale für die gesamtstädtische Entwicklung nutzen zu können, müssen die Entwicklung der Kurzone und der drohenden Gewerbebrache insbesondere mit der Innenstadt im direkten Zusammenhang betrachtet werden. Es muss eine funktionale, städtebauliche und organisatorische Vernetzung der Projekte bzw. Entwicklungspole Kurzone, Innenstadtkern, Gewerbebrache sowie der Akteure erfolgen.

Die Entwicklung und Umsetzung von Leitprojekten in der Stadt hat Priorität für die Stadtentwicklung. Zusammengefasst zählen hierzu

- die Inszenierung und Aufwertung des kulturhistorischen und städtebaulichen Potentials (Schloss, Schlossplatz, Fußgängerzone, Kurzone, usw.).
- Die Profilierung der tripolaren Entwicklungsachse Kurzone-Innenstadt-aktive Freizeitzone, als Hauptpräsentationsbühne der Stadt im Rahmen der Tourismusstrategie.
- Verbindung und funktionale Vernetzung der drei Entwicklungspole auf dieser Achse.
- Eine professionelle, städtische Steuerung der Leitprojekte der Stadt - an den drei Polen.
- Sanierung und Instandsetzung des Bad Bergzaberner Hofes.
- Neugestaltung des Ludwigsplatzes.
- Sanierung der Jugendherberge.

*Klare
Entwicklungsvorstellungen
seitens der Stadt*

*Vernetzung der
Entwicklungspole*

Wichtige Leitprojekte

- Neugestaltung des Kurparkeingangs.

Diese Projekte stellen den Rahmen der öffentlich getragenen Stadtentwicklung/ -sanierung dar. Es ist darüber hinaus wichtig, zukünftig auch private Projekte zu unterstützen und zu fördern, z.B. die Entwicklung des Hotels „Linde“, das „Pfälzer Wald“ Hotel und andere.

5.3 Entwicklung der Innenstadt als vitales Stadtzentrum

Obwohl die Fußgängerzone in ihrer Ausdehnung und Ausprägung den Anforderungen an ein Mittelzentrum gerecht ist, übersteigt das derzeitige Angebot die Nachfrage und Kaufkraft. Ein erheblicher Sanierungsrückstand und Instandhaltungstau an den Gebäuden führten zu Bau- und Funktionsmängeln in der Innenstadt. Leerstände (oft die Wohnungen in den Obergeschossen) und unterlassene Investitionen in die Bausubstanz verstärken die Negativspirale. Daher ist die Schaffung von Investitionsanreizen als zentraler Aspekt der zukünftigen Stadtsanierung zu betrachten.

Entwicklung der Innenstadt heißt u.a., städtebauliche Gestaltung mit Eigentümer- und Nutzerinteressen zu verbinden. Moderation und Kooperation sind dazu erforderlich. Gleichzeitig ist die Handels- und Gastronomielandschaft in der Innenstadt zu konzentrieren. Damit der Einzelhandel in der Innenstadt auch langfristig trotz der peripheren Entwicklung der Außenbereiche bestehen kann, ist eine Spezialisierung des Angebotes und eine kundenorientierte Beratungs- und Serviceleistung der Händler (Citymanagement) erforderlich. Gleichzeitig müssen von städtischer Seite weitere Konkurrenzen zum Angebot der Fußgängerzone, wie Fachmarktzentren an anderen Standorten, vermieden werden. Dies gilt insbesondere für unmittelbar an den Innenstadtkern angrenzende industrielle Brachflächen sowie gewerbliche Flächen im Außenbereich.

Innenstadtentwicklung heißt auch, die Wohnnutzung zu stabilisieren und neue Wohnformen im Sinne einer steigenden Urbanität anzusiedeln. Dies sind insbesondere Wohnungsangebote für Singles und junge Bevölkerungsgruppen, aber auch besonders Angebote für ältere Menschen (seniorengerechtes Wohnen, Senioren-WG usw.), die in Konzepten des selbstbestimmten, betreuten Wohnens auf privater Basis fußen können. Auch das Wohnangebot für junge Familien mit Kindern könnte durch die teilweise Umnutzung stadtkernnaher, gewerblicher Brachflächen verbessert werden. Ausweisung von weiteren Neubaugebieten im Außenbereich sollte zu Gunsten der Innenentwicklung dringend vermieden werden.

*Sanierungsrückstand und
Instandhaltungstau*

*Gezieltes City-Management
mit Beratungs- und
Servicefunktion*

*Neues Wohnen für Jung und
Alt*

Die Innenstadt ist als vitales städtisches Zentrum mit multifunktionalen Facetten zu entwickeln. Sie ist Ort für öffentliche Einrichtungen, Kultur, Einzelhandel, Bildung, Freizeit, Wohnen und Beschäftigung.

Für die Entwicklung der Innenstadt sollten die wechselseitigen Beziehungen zur Kurzone und zum östlichen Gewebegebiet genutzt werden. Chancen für vitales, urbanes Leben bieten die Begrenzung und die Konzentration auf einen attraktiven, dauerhaft lebensfähigen Kern, Investitionen in die Stärken der Innenstadt, die Unterstützung der wichtigen privatwirtschaftlichen Akteure (Handel, Gastronomie, Dienstleister, Handwerk und Betriebe) und die Schaffung neuer Angebote für Zielgruppen im Bereich Gastronomie, Tagestourismus, Kurtourismus und aktive Freizeitgestaltung für Jüngere. Mit einer integrierten Strategie baulicher und städtebaulicher Maßnahmen der Sanierung und des ergänzenden maßstabsorientierten Neubaus, verbunden mit Citymanagement und Wirtschaftsförderung, kann die Innenstadt nachhaltig stabilisiert werden.

Diese Leitlinien sind auf Fortschreibung angelegt. Sie sind Rückgrat der „Stadtentwicklung“, die von öffentlichen und privaten Akteuren der Stadt und der Region gemeinsam getragen wird.

Der Stadtentwicklungsprozess legt seinen Schwerpunkt u.a. auf die Organisation eines Erneuerungssystems der Stadt hinsichtlich privater Bau- und Erneuerungsmaßnahmen und öffentlicher Entwicklungsmaßnahmen.

Stadtentwicklung ist dabei immer umsetzungsorientiert, d. h. die Ziele und Leitlinien manifestieren sich immer erst in konkreten Projekten und Maßnahmen. In diesen Projekten werden Gesichtspunkte des Städtebaus und der Inwertsetzung kombiniert mit Marketing- und Betriebsaspekten. Deshalb werden im Folgenden Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet und anschließend Steuerungs- und Handlungsempfehlungen zur konkreten Projektentwicklung für Leitprojekte gegeben, die einen starken Fokus auf die Innenstadt von Bad Bergzabern haben.

Zusammenfassende Zielsetzungen

Leitlinien als Rückgrat der Stadtentwicklung

Stadtentwicklung ist umsetzungsorientiert

5.4 Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet

Baustruktur

- Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen Baustruktur
- Umbau und Gestaltung von Gebieten mit strukturellen Mängeln
- Schließung von Baulücken
- Anliegerorientierte Entkernung der Blockinnenbereiche zur Verbesserung der Wohn- und Freiraumqualität (Belichtung und Belüftung) ohne schwerwiegende Eingriffe in die Bodenordnung
- Förderung der Sanierung von Gebäuden mit strukturell intakter Bausubstanz (durchgreifende Modernisierung)
- Bestandsorientierte Qualitätsverbesserung an Gebäuden (Grundrisszuschnitt, technische Ausstattung, zeitgemäßer Wohnungsstandard, Balkone)
- Anpassung der Gebäude an zeitgemäße energetische Standards
- Sanierung der Bausubstanz unter ökologischen Gesichtspunkten (umweltverträgliche Materialien bevorzugt einsetzen – zugunsten eines minimalen Rohstoff- und Energieverbrauchs)

Nutzungen

- Erhalt und Stärkung der Nutzungsmischung im Stadtkernbereich
- Stärkung der spezifischen Qualitäten der zentralen Innenstadt
- Stärkung von touristischen und ortstypischen Angeboten
- Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für Wohnnutzung und Vermeidung störender Nutzungen
- Breiteres Spektrum von Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen anbieten – wie Senioren, Single-Haushalte und Familien – und Förderung von innovativen Wohnformen als Alternative zum Umland
- Nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (insb. Kunsthandwerk) im Gesamtgebiet erhalten und fördern
- Aufwertung der Geschäftszone an der Markt- und Königstraße, Steigerung der Attraktivität für Dienstleistung und Handel (Einkaufserlebnis) und Sicherung eines ausgewogenen Branchenmixes
- Soziale und kulturelle Angebote und Aktivitäten (insbesondere für Kinder und Senioren) fördern und vernetzen

*Entwicklungsziele der
Stadtsanierung*

Baustrukturelle Ziele

Nutzungsziele

Stadtgestalt und Freiräume

- Erhaltung und Aufwertung der stadtbildprägenden und historischen Bebauung
- Sicherung und Aufwertung von bedeutsamen Ensemblewirkungen und Straßenzügen
- Sicherung und Hervorhebung denkmalgeschützter Bausubstanz
- Gestalterische Aufwertung von Straßen und Plätzen und Rückgewinnung von Aufenthaltsqualität
- Gestaltung der Verknüpfungspunkte zum Kurpark und zum Bahnhof
- Behebung von Gestaltungsmängeln an Gebäuden , insbesondere in den Ladenzonen im Erdgeschoss
- Begrünung von Wegen und Plätzen zur Aufwertung des Stadtbildes und der Aufenthaltsqualität
- Erhaltung und Ergänzung der Straßenraumbegrünung (Allee an der Weinstraße und Landauer Straße)
- Langfristige, stellenweise Offenlegung und Gestaltung des Woodbaches als erlebbares Wasserelement
- Schaffung verschiedener Wassererlebnisbereiche zur Aufwertung des Elementes Wasser in der Innenstadt
- Verbesserung der Qualität privater Freiräume durch Förderung der Begrünung und Entsiegelung
- Formulierung einer Gestaltungssatzung im Sinne einer dem historischen Charakter gerechten Bausubstanz sowie für Werbeanlagen und Plakate

Verkehr

- Schaffung eines stadtumgreifenden Leitsystems zur besseren Auffindbarkeit von öffentlichen Parkplätzen und wichtigen Nutzungen und Funktionen
- Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten für Anlieger durch Nutzbarmachung von Blockinnenbereichen
- Entlastung der Lärmemissionen durch Geschwindigkeitsreduktion im Innenstadtbereich. Einrichtung von Kontrollmöglichkeiten, insbesondere an Königstraße und Ludwigsplatz
- Reduzierung der Belastungen von Durchgangsverkehr durch Umgehungsstraße
- Fußgängerfreundliche Straßengestaltung an den Ortseingängen
- Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt sowie Kurpark und Innenstadt

Gestaltungsziele

Verkehrsstrukturelle Ziele

- Mehr Fuß- und Radwegeverbindungen aus dem Stadtzentrum heraus
- Verbreiterung, Ausbesserung und barrierefreie Gestaltung der Gehwege insgesamt
- Schaffung eines Leitsystems für Fußgänger zur besseren Auffindbarkeit historischer Gebäude und anderen interessanten Orten in der Stadt (z.B. historische Stadtmauer, Denkmäler, etc.)

Soziales

- Entwicklung von Konzepten zur besseren Integration von Ausländern und Personen mit Migrationshintergrund
- Förderung der Identifizierung der Bewohner mit ihrer Stadt
- Förderung der sozialen Durchmischung mit attraktiven Angeboten für breite Bevölkerungsschichten
- Entgegenwirken der sozialen Segregationstendenzen
- Schaffung von Begegnungsräumen zur Förderung der Kommunikation von Bewohnern untereinander
- Entgegenwirken der Überalterung in der Innenstadt u.a. durch Bereitstellung attraktiven Wohnraums für junge Menschen und Familien.
- Schaffung von Aufenthalts- und Betreuungsmöglichkeiten für Jugendliche
- Schaffung von kindergerechten Spiel- und Betätigungsmöglichkeiten (z.B. Brunnen am Ludwigsplatz)

Soziale Entwicklungsziele

5.5 Steuerungs- und Handlungsempfehlungen

Übergeordnetes Ziel der Stadtentwicklung ist die Neuausrichtung des Images von Bad Bergzabern in der Region und bei den eigenen Bürgerinnen und Bürgern. Diese Neupositionierung bedarf einer gesamtstädtischen Marketingstrategie. Da sich die Stadtsanierung aus der Stadtentwicklung heraus ergibt und begründet, werden auch hier die Strukturen zur Steuerung und Umsetzung mit verwendet. Die im Folgenden beschriebenen Steuerungs- und Handlungsempfehlungen beziehen sich demnach sowohl auf die Stadtentwicklung als auch auf die Stadtsanierung.

5.5.1 Marketing- und Eventstrategie

Einer Marketing- und Eventstrategie müssen folgende Zielsetzungen zugrunde liegen:

- Hervorhebung der Einzigartigkeit der Stadt für Genuss und Erholung mit den Elementen Wein, Wasser und Wald.
- Bad Bergzabern als Ort der Naherholung und Freizeit mit Profilierung im Bereich attraktives Freizeitangebot für junge Familien mit Kindern (Aktivurlaub), serviceorientierte Handelsstruktur und einladende Gastronomieangebote.
- Schärfung des Profils Bad Bergzaberns als Standort für neue Medien- und Technologiebranchen, aber auch für klassische Gewerbebetriebe und Gewerbebereiche die Kultur, Freizeit Tourismus und Weinbau ergänzen sowie zukunftsgerechter Bildungseinrichtungen.
- Profilierung als Tourismus-, Kur- und Kulturstadt für überregionale Besucher, die Kultur, Geschichte und Kurbetrieb zusammen mit landschaftlicher Schönheit und besonderem Ambiente (Weinbaugebiet, südländische Atmosphäre usw.) schätzen.
- Bad Bergzabern als lebenswerte Stadt mit einer bürgernahen, serviceorientierten Stadtverwaltung und guter öffentlicher Infrastruktur.
- Herausstellung des besonderen Verflechtungsbereiches der Stadt, insbesondere ihrer Nähe zu Frankreich.

Diesen vielschichtigen Anforderungen kann nur entsprochen werden, indem auf mehreren Ebenen, in enger Abstimmung zwischen Stadtentwicklung und den Verantwortlichen für Stadtmarketing und Öffentlichkeitsarbeit bei der Stadt eine Zusammenführung dieser Aktivitäten erfolgt. Die Bereiche einzelhandelsbezogene Innenstadt, Event- und Veranstaltungsmanagement und Entwicklung und Umsetzung einer Tourismusstrategie sind die drei Säulen, auf denen das Stadtmarketing ruht und die miteinander vernetzt werden müssen. Das Stadtmarketing selbst muss von städtischer Seite betreut werden und umfasst zudem eine strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit auch von Seiten der Verwaltung.

Citymanagement

Unter Citymanagement werden die Aktivitäten verstanden, die direkt zur Belebung und Bepflanzung der einzelhandelsbezogenen Innenstadt dienen. Hierzu zählen:

*Citymanagement mit
Konzentration auf Handel,
Dienstleistung und
Gastronomie*

- Beratung und Betreuung der Händler in der Innenstadt in Bezug auf Marketing- und Werbestrategien, Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Angebots- und Servicequalität, Schnittstelle für die Beratung bei Ladenöffnungen/-umbauten, Unterstützung bei der Suche nach neuen Laden-/Lokalpächtern usw.
- Organisation besonderer Aktionen (Verkaufsoffener Sonntag, Cityfest etc.), Warenpräsentation, Schulung des Servicepersonals
- Beratung und Betreuung der Gastronomen mit dem Ziel vielschichtiges, aktives, serviceorientiertes Angebot; Ausbildung von räumlichen Gastronomieschwerpunkten; Abstimmung mit dem Tourismusbereich etc.
- Abstimmung mit der Stadtentwicklung, insbesondere den Sanierungsaktivitäten im Bereich der Innenstadt (Modernisierungsberatung Privater) sowie dem Event- und Veranstaltungsmanagement und dem Tourismus- und Kurzonenbereich
- Unterstützung und Beratung bei Förderanliegen durch Sanierungsberatung

Event- und Veranstaltungsmanagement

Das Event- und Veranstaltungsmanagement ist für die Konzeption und Umsetzung eines überregional strahlenden, umfassenden Veranstaltungsprogramms für die öffentlichen und privaten Räume und Plätze verantwortlich. Dieses kann sein:

- vielfältigen Veranstaltungen im Kurzonenbereich für unterschiedliche Zielgruppen
- attraktive Eventveranstaltungen auf dem Schlossplatz z.B. ausgewählte kulturelle Veranstaltungen, Konzerte usw. als Open-Air-Veranstaltungen
- Veranstaltungen zur aktiven Freizeitgestaltung von jüngeren Menschen

Tourismusstrategie

Ein professionelles Tourismuskonzept ist Voraussetzung für die Veranstaltungskonzeption. Es umfasst zum einen Kurtouristen, die auch für einen Besuch in der Innenstadt gewonnen werden sollen, Kurz- und Wochenendurlauber insbesondere zur Weinlese, Touristen für aktive Freizeitgestaltung und Tagestouristen.

Übergreifendes Stadtmarketing

Die drei Bereiche Citymanagement, Tourismusstrategie und Veranstaltungsmanagement müssen durch eine übergreifende Marketingstrategie zusammengeführt werden. Auf einer zu

Eventmanagement zur überregionalen „Sichtbarkeit“

Tourismuskonzept für Kurgäste, Kurzurlauber und Tagestouristen

bestimmenden Koordinierungsebene sind die wesentlichen Ziele des Marketings korrespondierend zu den Zielen der Stadtentwicklung/ StadtSanierung zu formulieren z.B. Bad Bergzabern als attraktive Kurstadt, als familienfreundliche, innovative, traditionsverbundene Stadt. Aufbauend auf dieser Zielsetzung sollte eine Corporate Identity für die Stadt entwickelt werden.

5.5.2 Aktive Ansiedlungs- und Vermarktungsstrategie im Bereich Wirtschaft

Zum Ausbau des Wirtschaftsstandortes ist neben der Bestandspflege eine aktive Vermarktungs- und Ansiedlungspolitik notwendig. Bestandspflege beinhaltet u.a. detaillierte Kenntnis bestehender Probleme und angestrebter Ziele der Unternehmen und ermöglicht konkrete Hilfestellungen durch die Verwaltung.

Eine aktive Vermarktungs- und Ansiedlungspolitik dient dazu, neue Unternehmen für die Stadt zu gewinnen und damit den Wirtschaftsstandort zu stärken:

- Die Stadt muss für interessierte Betriebe Gewerbeflächen gemäß ihren Bedürfnissen (Größe, Verkehrsanbindung usw.) bereithalten. Gleichzeitig ist eine städtebaulich angemessene Einbindung in die Festlegung von Nutzungsbereichen zu gewährleisten (Standortprofile). Hierzu sollte ein Gewerbeflächenkonzept entwickelt und ein umfassendes Gewerbeflächenmanagement (Flächenankauf, -bevorratung usw.) betrieben werden. In diesem Zusammenhang müssen auch neue PPP Modelle in Betracht gezogen werden.
- Für die städtischen Gewerbeflächen und Brachen (insbesondere das Gebiet Landauer Straße) muss die Stadt eine aktive Vermarktungs- und Verwertungsstrategie verfolgen. Dabei müssen auch zeitgemäße Nutzungen in Betracht gezogen werden (z.B. Sport- und Freizeiteinrichtungen) um aus vorhandenen Leerständen und Brachen eine neue Arbeitsplatzentwicklung zu erzeugen.

Die vorgesehene Profilierung der Stadt als Freizeit-/ Tourismus- und Kurstandort stärkt nicht nur den Tourismus-/ Kursektor, sondern aufgrund der steigenden Bedeutung der weichen Standortfaktoren, letztendlich den Wirtschaftsstandort insgesamt.

Corporate Identity für Bad Bergzabern

Stärkung des Wirtschaftsstandortes durch...

...Gewerbeflächen Management

...Vermarktungs- und Verwertungsstrategie

5.5.3 Flexible Wohnbauland- und Wohnungsmarktstrategie

Die Aufwertung des Wohnstandortes umfasst die beiden Teilmärkte Wohnbauland- und Mietwohnungsmarkt.

Aufgrund seiner geographischen Lage hat Bad Bergzabern eine relativ hohe Attraktivität auf dem Wohnbaulandmarkt. Diese kann auf Dauer nur gehalten und weiter ausgebaut werden, wenn ausreichend Grundstücke zu moderaten Preisen zur Verfügung stehen.

- Aufgrund der interkommunalen Konkurrenzsituation mit anderen Gemeinden ist von der Stadt Bad Bergzabern eine gezielte und kontinuierlich weiter zu entwickelnde Flächenbevorratungspolitik zu betreiben, die neben den eigentlichen potentiellen Baugebieten auch Areale für Ausgleich und Ersatz vorsehen.
- Mit Grund und Boden ist grundsätzlich sparsam umzugehen, dabei sind ökologisch wertvolle Flächen zu erhalten. Der Innenentwicklung (Schließung von Baulücken und Nachverdichtungsflächen) ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Das bereits erschlossene Neubaugebiet im Norden der Stadt unweit der Weinstraße deckt den mittelfristigen Bedarf an Wohnbauflächen in Ortsrandlage.
- Zur Flächenerschließung sind die Möglichkeiten des Baugesetzbuches effizient anzuwenden. Besonders das Instrumentarium des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 BauGB) sowie
- Erschließungs- und Erschließungsträgerschaften zur Mobilisierung von Bauland sind stärker einzusetzen. Über städtebauliche Verträge (§ 11 BauBG) können die Inhalte z.B. der zweckgebundene Einsatz der Erlöse für die weitere Wohnbaulanderschließung festgelegt werden. Die im BauGB geregelte Zusammenarbeit mit Privaten ermöglicht schnelles, flexibles, an den Markt angepasstes Handeln und entlastet die Kommunen auch finanziell, da ihr zehn prozentiger Eigenanteil an den Erschließungskosten und ihre Personalkosten entfallen.
- Auch die Bildung von Eigentum in Form des Erwerbs kostengünstiger Neuimmobilien oder die Wiedernutzung leerstehender Bausubstanz insbesondere im Stadtinnenbereich (Neuordnung der Blockinnenbereiche) sollte aus städtischer Sicht unterstützt werden.
- Erarbeitung eines durchgängigen und abgestimmten Farbkonzeptes für private und öffentliche Gebäude in der Innenstadt unter Einbeziehung der stadtbildprägenden Einzelgebäude und Ensembles zur Steigerung der Gesamtattraktivität der Stadt.

Grundstücksverfügbarkeit zu moderaten Preisen

Flächenbevorratungspolitik für Wohnnutzung

Baulückenschließung und Nachverdichtung, Innen- vor Außenentwicklung

Nutzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach BauGB

Städtebauliche Verträge

Abgestimmtes Farbkonzept

- Zur Wohnbauland- und Wohnungsmarktstrategie gehört gleichbedeutend auch eine aktive Bewusstseinsbildung für den Wert historischer Bausubstanz. Für Privateigentümer müssen Investitionsanreize durch Abschreibungsmöglichkeiten und Förderung geschaffen werden. Als Standortvorteil kann damit auch externes Investitionsinteresse erzeugt werden.

5.5.4 Freizeit-/ Tourismus-/ Bildungskonzept mit Umsetzungsstrategie

Neben den dargestellten Aktionsbereichen/ Events sorgen eine erlebbare Stadtgeschichte und ein ausgewogenes Angebot attraktiver Sport- und Freizeitanlagen für eine vitale Stadt.

- Über den gebäudebezogenen Ansatz eines Museums sollte die Geschichte Bad Bergzaberns direkt am Ort des Geschehens erlebbar gemacht werden.

Zur Attraktivitätssteigerung der identitätsstiftenden Potentiale sollte besonders im Stadtinnenbereich ein Informations-/ Leitsystem für Fußgänger und Fahrradfahrer über die historischen und stadtbildprägenden Elemente installiert werden (ein Informationssystem (in 3 Sprachen) ist bereits auf dem Ludwigsplatz vorgesehen)

Bildung/ Wissenschaft

Zur Weiterentwicklung des Bildungsstandortes sollten die bestehenden schulischen Einrichtungen erhalten und spezifisch auf die Erfordernisse künftiger Bildungsstrukturen angepasst werden. Durch die Ansiedlung technologieorientierter und wissenschaftsnaher Unternehmen sind der Technologietransfer und das Weiterbildungsangebot marktgerecht an die geänderten Wirtschaftsstrukturen anzupassen.

5.5.5 Verkehrskonzeption

Die funktionalen Ansätze in den verschiedenen Aktionsbereichen, insbesondere in der tripolaren innerstädtischen Entwicklungsachse, setzen ein entsprechend gut ausgebautes Verkehrsnetz für Fußgänger, Radfahrer, Autofahrer und öffentliche Verkehrsmittel voraus.

- Zur Gesamtverkehrsentlastung der Innenstadt die Realisierung der bereits geplanten Umgehungsstraße erforderlich. Sie soll zur Entlastung der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen

Bewusstseinsbildung für historische Bausubstanz

Informations- und Leitsystem für Fußgänger und Radfahrer!

Technologietransfer durch Ansiedlung technologieorientierter, wissenschaftsnaher Unternehmen

Bau der Umgehungsstraße!

beitragen und die Wohn- und Aufenthaltsqualität an diesen Straßen verbessern.

- Zur Verbesserung des Verkehrsflusses sind die in Planung befindlichen Kreisellösungen an der Weinstraße als verkehrsordnende und sicherheitsfördernde Maßnahmen umzusetzen.
- Die bestehenden Verkehrsführungen der innerstädtischen Straßen sind kritisch zu überprüfen und zu optimieren. Überbreite Straßen wie z.B. Weinstraße, Landauer Straße oder Kapeller Straße sind zur Erhöhung der Verkehrssicherheit insbesondere der Fußgänger und Radfahrer zurückzubauen.
- Die bestehenden Fußgänger-, Wander- und Radfahrverbindungen sind im Stadtbereich zu ergänzen und besser miteinander zu vernetzen sowie an die regionalen und überregionalen Verbindungen anzuschließen.
- Das innerstädtische Verkehrsleitsystem (Vorwegweiser) ist auszubauen.
- Mit einem Kleinbussystem sollen die Wohnbaugebiete, der Kurpark, die Kliniken und die Schulen im Stundentakt vom Bahnhof aus angefahren werden, um eine innerstädtische öffentliche Verkehrsanbindung zu ermöglichen.

Darüber hinaus ist auch ein Leitsystem für Fußgänger und Radfahrer z.B. zur Verbesserung der Anbindung Bahnhof, Busbahnhof, Innenstadt und Kurzone zu etablieren.

5.5.6 Umwelt- und Freiraumkonzept mit Realisierungsstrategie

Die Verbesserung der Umwelt- und Freiraumsituation der Stadt erhöht die Lebensqualität des Wohnstandortes zusätzlich.

- Der Kurzonenbereich mit seinen kurspezifischen Anlagen sollte im Hinblick auf ein zukunftsfähiges und attraktives Kurwesen überplant und in Teilen neu gestaltet werden. Dabei sollten Teilbereiche für ältere Menschen als ruhigere Zonen und Teilbereiche für jüngere Menschen als aktivere Zonen gebildet werden.
- Das „Grün“ im Stadtbild ist weiter auszubauen und durch eine stärkere Vernetzung der innerstädtischen Freiflächen untereinander und mit den an die Stadt heranreichenden Naturraum (Tälern, Naherholungsgebieten) stärker zu vernetzen. Es ist ein Grün- und Freiraumflächenkonzept zu erstellen, das insgesamt eine ökologische Aufwertung der Stadtstruktur zum Ziele hat.

Realisierung der Kreisellösungen

Veränderung bestehender Verkehrsführungen

Ausbau der Fußgänger-, Wander- und Radwege

Verkehrsleitsystem

Kleinbussystem

Leitsystem für Fußgänger

Neugestaltung Kurzone

Vernetzung innerstädtischer Freiflächen

- Das Element „Wasser“ sollte als wesentlicher und attraktiver Bestandteil der Innenstadt und des Kurzonenbereiches deutlicher hervorgehoben und in der Stadt erlebbar gemacht werden. Beispielsweise könnten Ruhezone auf der Ebene des Bachlaufes in der Kurzone und insbesondere in den Übergangsbereichen zwischen Innenstadt und Kurzone geschaffen werden. Insgesamt ist die Aufenthaltsqualität durch derartige Maßnahmen und zusätzliche Stadtmöblierung zu verbessern.
- Die Stadt sollte im ökologischen Bereich eine Vorreiterrolle übernehmen. Sie sollte auch finanzielle Anreize für entsprechende private Initiativen bieten. Dazu gehören neben finanzieller Unterstützung von Maßnahmen im Bestand, wie Begrünung (Dächer, Fassaden usw.), Flächenentsiegelung und Energieeinsparung auch Umweltprogramme für Neubauten. Fördermöglichkeiten ergeben sich beispielsweise im Rahmen der Innenstadtsanierung und des Förderprogramms „Blau“.

5.5.7 Steuerung des Stadtsanierungskonzeptes und der Stadtsanierungsstrategie

Um die Ziele der Gesamtstadtentwicklung und die daraus abgeleiteten Sanierungsziele für die Innenstadt umzusetzen und die zentralen künftigen Aufgaben zu lösen, ist eine professionelle Begleitung und Steuerung der Stadtentwicklung und –sanierung erforderlich.

Dies bezieht sich auch auf die Ebene des Stadtrates und seiner Ausschüsse, insbesondere des Bauausschusses. Stadtrat und Bauausschuss sollten sich kontinuierlich mit den Prozessen der Stadtentwicklung und der Stadtsanierung befassen. Dies kann sinnvoll durch die stärkere Ausrichtung des bestehenden Bauausschusses im Sinne eines Stadtentwicklungs-/ Sanierungsausschusses erreicht werden.

Die Innenstadtentwicklung als ein wichtiger Teilbereich der tripolaren Entwicklungsachse Kurzone-Innenstadt-Umnutzung Gewerbebrache ist durch sie Stadt/ Verwaltung und ein Citymanagement (G. Weiss, CBM) zu begleiten. Im Sinne eines integrierten Vorgehens ist eine Schnittstelle zwischen den Akteuren in der Innenstadt insbesondere dem Einzelhandel, Gastronomie, Gebäudeeigentümer usw. und der Stadt/ Verwaltung einzurichten, die neben der baulichen Sanierung z.B. auch die Wiederherstellung der Versorgungsfunktion der Innenstadt im Auge hat. Ein Steuerungsteam für die Innenstadtentwicklung/ Stadtsanierung als ständige Einrichtung, z. B. bestehend aus einem Vertreter der Stadt, der Sanierungsplaner und der Sanierungsberater

Etablierung des Elementes „Wasser“ in der Stadt

Stadtökologische Maßnahmen

Stärkere Ausrichtung des Stadtrates/ Bauausschusses auf Stadtentwicklung und – Sanierung

Steuerungsteam und Citymanagement

zur Förderungsberatung Privater ist in Form eines „Forum Bad Bergzabern“ installiert worden. Zur Bewältigung spezifischer Problemlagen, z.B. bei Handel und Gastronomie sind temporär externe Fachleute hinzuzuziehen z. B. Einzelhandels- und Gastronomieberater, Tourismusexperten. Das Steuerungsteam bereitet die notwendigen Entscheidungen des Stadtrates vor, berät diesen im Rahmen der Beschlussfassung und überwacht die Umsetzung insbesondere im Hinblick auf eine geordnete und solide Finanzierung der Maßnahmen. Die geplanten Maßnahmen sind mindestens jährlich, anfangs halbjährlich in einem Zeit- und Maßnahmenplan darzustellen. Aufgrund dieses Zeit- und Maßnahmenplanes ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht, die sowohl das laufende Jahr bzw. das laufende Umsetzungsjahr als auch eine Gesamtschau der Folgejahre für die Realisierung des Projektes Gesamtentwicklung/ Sanierung Innenstadt Bad Bergzabern gibt.

Zur Umsetzung einzelner wichtiger Stadtentwicklungs- und Stadtsanierungsprojekte (Leuchtturmprojekte) bedarf es neben der vorgeschlagenen Steuerungsstruktur auch im Einzelfall einer externen Projektentwicklung mit professioneller, privatwirtschaftlich orientierter Entwicklung der Leuchtturmprojekte. Je nach den spezifischen Eigenschaften der Projekte und der Projektstruktur kann auch auf zuverlässige Formen einer Public-Privat-Partnership zurückgegriffen werden, unter der Voraussetzung, dass die Projekte den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen und ein Mehrwert für die Stadt entsteht.

Durch die Einrichtung dieser Kommunikations- und Steuerungsstrukturen wird die Stadt handlungsfähig, insbesondere an der Schnittstelle zwischen Stadtrat, Verwaltung, privaten Eigentümern, Investoren und Betreibern. Eine zügige Umsetzung der Projekte im Sinne der Ziele der Gesamtstadtentwicklung/ Stadtsanierung kann somit gewährleistet werden.

Die durch die Installation der vorgeschlagenen Steuerungsstruktur entstehenden Kosten sind grundsätzlich im Rahmen der Stadtsanierung förderfähig.

Programmmanagement

Ein Programm vom Umfang und Anspruch der Maßnahme „Sanierung Innenstadt Bad Bergzabern“ mit zahlreiche Einzelmaßnahmen, mit miteinander zu vernetzenden Akteuren und dem Anspruch einer intensiven Beteiligung der Bürger, verursacht einen nicht zu unterschätzenden zusätzlichen Verwaltungsaufwand. Zum Programmmanagement und zur finanziellen Gesamtabwicklung des

*Hinzuziehen externer
Fachkompetenz*

*Privatwirtschaftliche
„Leuchtturmprojekte“*

*Förderung der
Steuerungskosten*

Programms und zur Sicherung der richtigen Schrittfolge im Hinblick auf die notwendigen, administrativen Beschlüsse im Stadtrat sollte der Sanierungsberater auch die Aufgaben des Programmmanagers für das gesamte Programm übernehmen:

- Organisatorische und wirtschaftliche Steuerung der Gesamtmaßnahme (u.a. Fördermittelverwaltung und –akquise) in Vernetzung mit dem Sanierungsplaner; inhaltliche und organisatorische Verantwortung der Einzelprojekte gegenüber dem Ministerium als Fördermittelgeber,
- Projektinitiierung in Kooperation mit dem Sanierungsplaner und den Fachämtern der Verwaltung, insbesondere der Bauabteilung und der Wirtschaftsförderung, Berichterstattung/ Zuarbeit für das Projektsteuerungsteam, insbesondere den Sanierungsplaner und den Stadtrat,
- Präsentation des Programms nach Außen in Absprache mit dem Stadtrat und dem Sanierungsplaner

Sanierungsbüro vor Ort

Das bestehende Büro in der Königstraße 43 ist als „Sanierungsbüro“ im Sinne einer zentralen Anlaufstelle für Bürger, Betroffene und tangierte Behörden zu nutzen. Hier sollten auch künftig mindestens im monatlichen Rhythmus und nach Absprache die Sitzungen des Steuerungsteams sowie die unterschiedlichen Koordinations- und Beratungsgespräche des Sanierungsplaners und des Sanierungsberaters mit den Bewohnern stattfinden. Das Sanierungsbüro sollte über die gesamte Laufzeit der Sanierungsmaßnahme zur festen Einrichtung werden. Eine entsprechende technische Ausstattung des Büros ist vorzunehmen.

*Sanierungsplaner und
-berater übernehmen
Programmmanagement*

*Sanierungsbüro in der
Königstraße*

6 Wahl der adäquaten städtebaulichen Instrumente

Die durchgeführte Bestandsanalyse der einzelnen Betrachtungsbereiche (vgl. Kapitel 2) ergab, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände gem. § 136 BauGB vorherrschen. Dabei handelt es sich in erster Linie um Substanzschwächen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf

- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- die bauliche Beschaffenheit der Gebäude, Wohnungen und Arbeitsstätten
- die Zugänglichkeit der Grundstücke
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen
- die Überformung, Unternutzung von Blockinnenbereichen usw.

Darüber hinaus bestehen jedoch auch Funktionsschwächen in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes besonders unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion (Handel, Dienstleistung und Gastronomie usw.).

Vor diesem Hintergrund ist die städtebauliche Erneuerung/ Sanierung des Untersuchungsgebietes und damit des gesamten Innenstadtbereiches dringend erforderlich.

Das Baugesetzbuch stellt zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände verschiedene rechtliche Instrumente zur Verfügung, die entsprechend auf die unterschiedlichen Handlungs- und Problembereiche abgestimmt werden müssen. Erforderlich ist die Auswahl und Festlegung eines adäquaten, städtebaulichen Instrumentariums, anhand dessen eine positive, zukunftsorientierte und nachhaltige Entwicklung der Innenstadt, auch im Hinblick auf die Versorgungsfunktion des Stadtkernes mit Gütern und Dienstleistungen für den Nahbereich, eingeleitet und gewährleistet werden.

6.1 Darlegung des qualifizierten öffentlichen Interesses

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen müssen gemäß Baugesetzbuch und den Ausführungsbestimmungen des Landes Rheinland-Pfalz im

Substanzschwächen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Funktionsschwächen bei fließendem und ruhendem Verkehr

Erfordernis der städtebaulichen Erneuerung

Behebung städtebaulicher Missstände im öffentlichen Interesse

öffentlichen Interesse liegen. Das bedeutet, dass die Öffentlichkeit ein Interesse an der Behebung der städtebaulichen Missstände und damit an einer Verbesserung der Gesamtsituation haben muss. Die nachgewiesenen Substanz- und Funktionsschwächen sind zum Teil so erheblich, dass das Gebiet nicht die Aufgaben erfüllen kann, die ihm nach Lage und Funktion zukommen. Große Teile des Untersuchungsgebietes, insbesondere die Blockinnenbereiche, bedürfen einer Neuordnung, um den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden. Die Wohnfunktion ist zu stärken, damit der Stadtkern wieder als attraktiver Wohnstandort wahrgenommen wird. Hierzu gehört auch insbesondere die Verbesserung des unmittelbaren und mittelbaren Wohnumfeldes. Dem in der Vergangenheit stattgefundenen Prozess der stetigen Verschlechterung der zentralen Versorgungsfunktion des Stadtkernes (Handel, Dienstleistungen, Gastronomie usw.) ist entgegenzuwirken, um eine Verödung des Kernbereiches langfristig zu verhindern. Darüber hinaus ist die räumliche und funktionale Verbindung zwischen dem Untersuchungsgebiet und der Kurbereichszone mit Kurbetrieb wiederherzustellen, zu sichern und nachhaltig weiterzuentwickeln. Für die Stadt Bad Bergzabern als traditionsreiche Kurstadt ist dies von besonderer Bedeutung gerade in Bezug auf Tourismus/ Fremdenverkehr als ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Stadt. Der Stadtkern mit seinen vielfältigen funktionalen Aufgaben sowie der Kurbetrieb und der Kurzonenbereich sind einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der Gesamtstadtentwicklung zuzuführen. Stadtkern und Kurzone müssen zu einzigartigen Alleinstellungsmerkmalen fortentwickelt werden, damit sie Impulsgeber und Entwicklungsmotor einer zukunftsorientierten, integrierten Gesamtstadtentwicklung werden können. Diese Gesamtzielsetzung ist im öffentlichen Interesse und muss von allen Beteiligten als öffentliche Aufgabe verstanden und gelöst werden.

6.2 Stadtumbau West

Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Sie dienen dem Wohl der Allgemeinheit und sollen dazu beitragen, dass

- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,

*Behebung städtebauliche
Missstände sind öffentliche
Aufgaben*

*Herausbildung von
Alleinstellungsmerkmalen*

*Programm zur Bewältigung
des Strukturwandels*

- innerstädtische Bereiche gestärkt werden usw. (§ 170 a BauGB).

Die Problemlagen des Untersuchungsgebietes entsprechen nur in Teilen den Inhalten und Zielsetzungen dieses Programmes. Das Ziel Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse gilt auch für das Untersuchungsgebiet und kann z.B. durch sensible mit Eigentümern abgestimmte Blockentkernungen, eindeutige Zuordnung von Nutzungsstrukturen erreicht werden. Auch das Hauptziel Stärkung des innerstädtischen Bereiches, z.B. durch die Wiederherstellung, Sicherung und Weiterentwicklung einer attraktiven Versorgungsfunktion entspricht im Grundsatz den Zielsetzungen des Untersuchungsgebietes.

Das Programm Stadtumbau West ist jedoch viel mehr auf die Änderung und Weiterentwicklung großflächiger Siedlungs-, Bevölkerungs- und Wirtschaftsstrukturen ausgelegt sowie der Anpassung dieser Strukturen an geänderte gesellschaftspolitische Rahmenbedingungen. So zielt dieses Programm in erster Linie auf Anpassungen z.B. der Bevölkerungsstruktur infolge des demografischen Wandels oder der Wirtschaftsstruktur infolge wirtschaftlicher Verwerfungen ab.

Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich jedoch, wenn auch ein Großteil der Innenstadt betroffen ist, vielmehr um ein Gebiet mit historisch gewachsenen, kleinräumigen Stadt- und Nutzungsstrukturen. Die Problemdichte liegt hierbei weniger in großräumigen, durchgreifenden, strukturellen Veränderungen (Strukturwandel) als vielmehr in der Bewältigung kleinräumiger städtebaulicher, funktionaler und architektonischer Detailprobleme. **Die Ausweisung des Untersuchungsgebietes als Stadtumbaugebiet West im Sinne der §§ 171a ff. BauGB sollte deshalb nicht erfolgen.**

6.3 Soziale Stadt

Das Programm „Soziale Stadt“ wurde 1999 gestartet, um der zunehmenden sozialen und räumlichen Spaltung in den Städten entgegenzuwirken. Ziele des Programms sind

- die physischen Wohn- und Lebensbedingungen sowie die wirtschaftliche Basis in den Stadtteilen zu stabilisieren und zu verbessern,
- die Lebenschancen durch Vermittlung von Fähigkeiten/ Fertigkeiten und Wissen zu erhöhen,

*Durchgreifende Wandlung
von Strukturproblemen*

*Keine Ausweisung als
„Stadtumbau West“ Gebiet*

*Verbesserung der
Sozialstruktur*

- das Gebietsimage des Stadtteils zu verbessern und die Identifikation mit den Quartieren zu stärken.

Es sollen leistungsfähige, organisatorische Strukturen der Stadtteilentwicklung aufgebaut und integrierte Entwicklungs- bzw. Handlungskonzepte erarbeitet sowie impulsgebende Maßnahmen für verschiedene Projekte realisiert werden.

Städtebauliche Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ sind Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligten Ort-/ Stadtteilen, in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht. Soziale Missstände liegen besonders dann vor, wenn ein Gebiet aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist (§ 171 e BauGB).

Aufgrund der Ergebnisse der Bestandsanalyse (vgl. Kapitel 2.1.8 Sozialstruktur) bestehen im Untersuchungsgebiet zwar soziale Probleme wie z.B. leicht erhöhter Ausländeranteil und von Aus- und Übersiedlern sowie ein erhöhter Anteil sozial Schwacher (Hartz IV-Empfänger). Diese Erscheinungen sind jedoch bei weitem nicht so gravierend, dass sie die weitere geplante Entwicklung des Untersuchungsgebietes gravierend negativ beeinflussen könnten und dringend Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen werden müssten. Auch signifikant zunehmende soziale oder ethnische Segregationstendenzen sind in der Innenstadt derzeit nicht deutlich erkennbar. Es herrschen keine derartig schwerwiegenden sozialen Missstände vor, durch die das Gebiet benachteiligt wird und in Folge dessen ein besonderer Entwicklungsbedarf bestünde. Die bestehende Sozialstruktur erfordert keinen akuten Handlungsbedarf. Sie soll jedoch im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung angemessen berücksichtigt und stabilisiert werden. **Von der Ausweisung des Untersuchungsgebietes als ein Gebiet „Soziale Stadt“ (Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf) ist deshalb abzusehen.**

6.4 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

Besonderer Entwicklungsbedarf im Sozialen

Kein „Soziale Stadt“ Gebiet

Städtebauliche Missstände in der Baustruktur, Wohn- und Arbeitsfunktion

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und
2. Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
3. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie z.B. Belichtung, Besonnung, bauliche Beschaffenheit der Gebäude der Wohnungen und Arbeitsstätten, Zuschnitte der Grundstücke sowie die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu berücksichtigen. Die Mängel/ Missstände beziehen sich in erster Linie auf

- schlechte Bausubstanz/ -zustand
- überhöhte Dichte in den Blockinnenbereichen
- Mängel in der Stadtgestalt von Einzelgebäuden und Ensembles
- ungestaltet, ungenutzte Grün-/ Freiflächen/ Öffentlicher Raum
- Mängel im ruhenden (zu wenige Parkplätze) und fließenden Verkehr (hohe Verkehrsbelastung am Stadtring)
- Mangelnde Versorgung mit Dienstleistungen und Gütern
- z.T. unattraktive Gastronomie
- bestehende und drohende Leerstände
- fehlende bzw. wenig ausgeprägte Verflechtungs-/Übergangsbereiche zur Kurzone
- funktionale Mängel im Kurbetrieb
- Mängel in der Grundbesitz- und Eigentumsstruktur usw.

Zur Behebung dieser Missstände ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 136 BauGB erforderlich. Dabei soll die Innenstadt in ihrer Funktion, Struktur, Gestalt erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden. Von besonderer Wichtigkeit ist hierbei auch die Wiederherstellung, Sicherung und nachhaltige Fortentwicklung der Versorgungsfunktion der Innenstadt für den Nahbereich insbesondere im Hinblick auf Handel, Gastronomie, Dienstleistung usw. Die Innenstadt muss wieder zum „zentralen Versorgungskern“ des Nahbereiches werden.

Das Baugesetzbuch sieht im zweiten Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“ eine Reihe von städtebaulichen Rechtsinstrumentarien vor, die bei der spezifischen Problembewältigung sowie der Behebung von städtebaulichen und funktionalen Missständen bzw. Defiziten zur Anwendung kommen

Mängel und Missstände

Erfordernis der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet

Unterschiedliches Rechtsinstrumentarium

können. Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentariums ist die Ausweisung des Innenstadtbereiches als förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB.

6.4.1 Verfahrensarten

Zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sieht das BauGB gem. §142 zwei Verfahren vor:

- **das „umfassende, klassische“ Verfahren im herkömmlichen Sinne und**
- **das „vereinfachte“ Verfahren in verschiedenen Varianten.**

*Umfassendes „klassisches“
Verfahren
„Vereinfachtes“ Verfahren*

6.4.2 Bestehendes Sanierungsgebiet

Der Stadtrat der Stadt Bad Bergzabern hat in seiner Sitzung am 29.4.1982 gem. § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in Verbindung mit § 5 des damaligen Städtebauförderungsgesetzes das Sanierungsgebiet „Stadtinnenbereich Altstadt“ beschlossen. Die bei diesem Verfahren durchgeführten und auch abgeschlossenen Maßnahmen waren ausschließlich öffentliche Maßnahmen, sodass die Mehrwertschaffung zu keinen privaten Wertschöpfungen führen kann. Dieses Verfahren ist noch nicht abgerechnet. Es soll jedoch in Kürze durch Stadtratsbeschluss aufgehoben werden, sodass unmittelbar das neu beabsichtigte Sanierungsgebiet beschlossen werden kann. Gleichzeitig wird die Abrechnung des alten Sanierungsgebietes abgeschlossen. Das alte Sanierungsgebiet umfasst das Schloss mit dem Sitz der Verbandsgemeinde, dem hinter dem Schloss liegenden Parkplatz sowie das stadteigene Gebäude des Gasthauses „Zum Engel“ mit dem angrenzenden Freiraum der Königstraße. Im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes finden gem. §§ 15, 18 und 23 des Städtebauförderungsgesetzes verschiedene Vorschriften in Bezug auf genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 15 StBauFG), gemeindliches Grunderwerbsrecht (§ 18 StBauFG) und Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 23 StBauFG) Anwendung. **Dies bedeutet, dass das damalige Sanierungsgebiet im „umfassenden, klassischen“ Verfahren förmlich festgelegt wurde.**

*Bestehendes
Sanierungsgebiet als
klassisches Verfahren*

6.4.3 Rechtsabwägungen

Für die Beurteilung der Verfahrensfestlegung ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung und ggf. der Zeitpunkt bei deren Inkrafttreten maßgebend. **Bei der Entscheidung der Stadt über die Durchführung der Sanierung für das Untersuchungsgebiet im „herkömmlichen“ bzw. „umfassenden“ Verfahren oder im „vereinfachten“ Verfahren handelt es sich um eine Entscheidung, bei der sie bestimmte gesetzliche Voraussetzungen zu beachten hat (Abwägungsprozess).**

Die Stadt ist bei der Wahl des „vereinfachten“ Verfahrens verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhung und somit auch die Preisprüfung (§ 152 ff. BauGB) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Anwendung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs.4 Halbsatz 1 BauGB). Sie ist andererseits verpflichtet diese Vorschrift anzuwenden, wenn sie für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich erschwert werden. **Der Grundsatz der Erforderlichkeit bestimmt hiernach die Verfahrensart. Der Stadt ist somit kein Ermessen eingeräumt.** Die Stadt muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen. Die Entscheidung der Stadt über die Verfahrensart erfolgt insbesondere auf der Grundlage

- der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen Situation im Sanierungsgebiet
- der Durchführung der Sanierung im allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der anzustrebenden Sanierungsmaßnahmen erwarteten Entwicklung der Bodenpreise; soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 ff BauBG insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 ff BauBG bzw. Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht.

Weiteres Entscheidungskriterium der Stadt ist ggf. die Notwendigkeit, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben oder die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investoren durch

Abwägungsprozess durch die Stadt erforderlich

Die Erforderlichkeit des Instrumentariums bestimmt die Verfahrensart

Entscheidungsgrundlagen

Grundstückserwerb der Stadt zum Anfangswert

unkontrollierte Bodenwerterhöhungen, die sich aus der Preisgestaltung ohne Preisprüfung ergeben.

Die Stadt darf das vereinfachte Verfahren nur wählen, wenn die Gesamtumstände die Annahme rechtfertigen, dass die Sanierung bei Durchführung in diesem Verfahren nicht erschwert wird. Auch bei der Verfahrensauswahl hat die Stadt das Gebot der zügigen Durchführung, das sich aus § 136 Abs. 1 BauGB ergibt, zu beachten. **Im umfassenden Verfahren gelten für die Grundstücke besonders folgende Rechtsabwägungen:**

1. Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen
(Erhebung von Ausgleichsbeträgen)

Der von der Stadt zu erhebende Ausgleichsbetrag bemisst sich nach der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung des jeweiligen Grundstücks unter Anrechnung der Beträge gem. § 155 Abs. 1 BauGB (werterhöhende Maßnahmen). Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung bemisst sich aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert der sich für das Grundstück ergeben hätte, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

2. Preisprüfung für die Stadt bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten)

Die von der Sanierung unbeeinflusste grundstückswertorientierte Preisprüfung dient der Preisberuhigung im Sanierungsgebiet und der Absicherung der Ausgleichsbetragsregelung; sie soll den Erwerber eines Grundstücks davor schützen, dass mit dem Kaufpreis sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen an den Veräußerer abgeführt werden, für die später vom Erwerber selbst Ausgleichsbeträge nochmals erhoben werden. Die Preisprüfung bezieht sich auf den gem. der §§ 153 Abs. 1 BauGB modifizierten Verkehrswert des Grundstückes, d. h. sie schließt auch die baulichen Anlagen mit ein. Sofern bei einem Grundstücksgeschäft von Dritten der Kaufpreis höher als der modifizierte Verkehrswert unter Berücksichtigung einer geringfügigen Überschreitung dient, ist die Genehmigung des

Notwendigkeit der zügigen Durchführung

Bodenwertsteigerung ergibt sich aus der Differenz zwischen Anfangs- und Endwert

Preisprüfung als Instrument zur Beruhigung der Bodenpreise

Kaufpreises gem. § 145 BauBG zu versagen, da hierin gem. § 153 Abs. 2 BauGB eine wesentliche Erschwerung der Sanierung liegt

Städtebauliche Prüfungskriterien für eine wesentliche Erhöhung der Bodenwerte können beispielsweise sein:
Durchführung von Ordnungsmaßnahmen wie etwa Abriss, Altlastenbeseitigung, höherwertige und/ oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung (Blockinnenbereiche)

3. Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB oder Ausbaubeiträgen nach dem Kommunalen Abgabengesetz für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2, BauGB

Es dürfen keine Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2, BauGB erhoben werden. Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterungen und Verbesserungen von sonstigen Erschließungsanlagen, z.B. Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Abwasser bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt.

4. Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften des BauGB kommen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten sowohl im „vereinfachten“ wie auch im „umfassenden“ Verfahren auch die sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 144, 145 BauGB zur Genehmigung von Vorhabenteilungen und Rechtsvorgängen zur Anwendung. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB begründet letztendlich eine Veränderungssperre und die Genehmigungspflicht nach §144 Abs. 2 BauGB eine Verfügungssperre.

Im „umfassenden“ Verfahren sind die §§ 144 und 145 BauGB zwingend anzuwenden. Im „vereinfachten“ Verfahren kann die Gemeinde die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen. Sie kann im „vereinfachten“ Verfahren nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

*Indikatoren für
Bodenwertsteigerungen*

*Ausgleichsbeträge statt
Erschließungsbeiträge*

*Zwingende Anwendung der
§§ 144, 145 BauGB im
umfassenden Verfahren*

- a. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB,
- b. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB,
- c. Die Genehmigungspflicht nach §144 Abs. 1 und 2 BauGB insgesamt.

Im „vereinfachten“ Verfahren ist der Sanierungsvermerk vom Grundbuchamt (§ 143 Abs. 4, BauGB) in die Grundbücher der von der Sanierung betroffenen Grundstücke nicht einzutragen bzw. zu löschen, wenn die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2, BauGB ausgeschlossen ist. Um sicher zu stellen, dass die Ziele und Zwecke der Sanierung in ihrer Durchführung nicht durch Vorhaben und Ähnliches beeinträchtigt werden, die nicht den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen, sollte die sanierungsrechtliche Veränderungssperre gem. § 144 BauGB auch im „vereinfachten“ Verfahren nicht ausgeschlossen werden. Nur durch eine das gesamte förmliche Sanierungsgebiet ergreifende Veränderungssperre gem. § 144 Abs. 1 BauGB kann sichergestellt werden, dass die städtebauliche Entwicklung nach den Zielen und Zwecken der Sanierung gesteuert werden kann. Die Veränderungssperre regelt die Notwendigkeit einer sanierungsrechtlichen Genehmigung, insbesondere für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden und baulichen Anlagen wie auch für untergeordnete Maßnahmen wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Ausschachtungen und Ablagerungen. Auch bedürfen erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und

baulichen Anlagen der sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Gem. § 145 Abs. 2, BauGB darf die Genehmigung jedoch nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Die Genehmigung kann auch unter Auflagen erteilt werden, wenn der Antragsteller für den Fall der Sanierung für sich und seinen Rechtsnachfolger auf Entschädigung für die herbeigeführten Werterhöhungen oder werterhöhenden Änderungen verzichtet. Die Verfügungssperre bezieht sich im wesentlichen auf den Grundstücksverkehr bzw. die damit verbundenen Belastungsmöglichkeiten und Teilungen des Grundstückes.

Unterschiedliche Varianten im vereinfachten Verfahren möglich

Sanierungsvermerk im Grundbuch

Veränderungssperre gem. §144 BauGB

Verfügungssperre gem. §145 BauGB in Bezug auf Grundstücke und deren Belastungsmöglichkeiten

6.5 Festlegung der Verfahrensart

Bei der Entscheidung der Stadt über die Durchführung der Sanierung im herkömmlichen oder im vereinfachten Sanierungsverfahren, hat die Stadt keinen Ermessensspielraum. Bei der Beschlussfassung über die Satzung ist zu befinden, ob das herkömmliche oder das vereinfachte Verfahren anzuwenden ist. Die Stadt ist verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen (§§ 152 ff.) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird. Der Grundsatz der Erforderlichkeit bestimmt hiernach die Verfahrenswahl.

Nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen kann festgehalten werden, dass die Grundstücke keine wirtschaftlich nennenswerten Qualitätsverbesserungen durch planungsrechtliche Schritte oder durch die Verbesserung der Funktion erfahren. Umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die einen erheblichen Grunderwerb erfordern, sind in diesem Gebiet von Seiten der Stadt nicht geplant und nicht erforderlich, um die Ziele und Zwecke der Sanierung zu erreichen. Wesentliche Bodenwerterhöhungen durch die Verbesserung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen – Fußgängerzone, Platz- oder Grünbereiche- sind nicht zu erwarten, da die Fußgängerzone bereits besteht.

Die allgemeinen Sanierungsziele und Zwecke der Sanierung sind aus den vorbereitenden Untersuchungen zu ersehen. Hiernach ist aus den vorbereitenden Untersuchungen klar zu erkennen, dass bodenordnungsrechtlichen Maßnahmen, die die zügige Durchführung der Sanierung in Frage stellen, nur untergeordnet erforderlich sind. Von Seiten der Stadt ist nicht beabsichtigt Grundstücke in größerem Umfang zu erwerben. Wenn ein Erwerb erfolgt, so dient er dem normalen Grundstücksverkehr. Die Behebung der städtebaulichen Missstände, insbesondere im privaten baulichen Bereich, ist nach den vorliegenden Erkenntnissen der vorbereitenden Untersuchungen ohne die besonderen boden- und enteignungsrechtlichen Vorschriften des BauGB möglich.

Der Schwerpunkt der Sanierung liegt auf der Modernisierung der Geschäfts- und Wohngebäude und der Umfeldverbesserung. Nach den Umfragen werden bei der Umsetzung dieser Sanierungsziele keine Erschwernisse zu erwarten sein. Einer besonderen Betrachtung unterlag die Frage, ob Erschwernisse durch unkontrollierte Bodenwerterhöhung zu erwarten seien, die eine Preisbindung

Kein Ermessensspielraum bei der Entscheidung zum Verfahren

Keine wirtschaftliche Qualitätsverbesserung der Grundstücke zu erwarten

Keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten

Kein nennenswerter Bedarf an Grundstückserwerb seitens der Stadt

Keine Erschwernisse zu erwarten

erforderlich machen würde. In dem geplanten Gebiet sind die Geschäfte in überwiegendem Eigentum der Betriebsinhaber. Was wiederum dazu führt, dass nicht mit der Vorwegnahme von Werterhöhungen durch die Sanierung gerechnet werden kann. Die Inhaber der Geschäfte sind überwiegend darauf ausgerichtet ihren Standort zu halten und diesen nachhaltig zu sichern.

Die Grundstückspreise und damit auch die Grundstückswerte werden maßgeblich durch die Erwartung der künftigen Nutzbarkeit des Grundstücks beeinflusst und erhöhen sich regelmäßig bereits im Vorfeld der künftigen Nutzung. Dies kann hier ausgeschlossen werden, da die derzeitige Nutzung sich nur unwesentlich, nach Angebot und Nachfrage verändern wird.

Die Durchführung der Sanierung wird nach den vorliegenden Erkenntnissen durch das vereinfachte Sanierungsverfahren nicht erschwert und kann somit unter Ausschluss der §§ 152 – 156 BauGB durchgeführt werden.

6.6 Abgrenzungsvorschlag zum Sanierungsgebiet

Gemäß § 142 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Behebung der städtebaulichen Missstände in funktionaler und substanzieller Hinsicht und die zügige Durchführung der Gesamtsanierungsmaßnahme müssen gesichert bleiben. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden. Die Frage, ob städtebauliche Missstände auf den einzelnen Grundstücken wirklich vorliegen, kann dahinstehen, wenn die Einbeziehung zur Durchführung der Sanierung zweckmäßig ist. Sind die städtebaulichen Probleme, die sich aus der Sanierung ergeben, nur einheitlich zu lösen, rechtfertigen diese städtebaulichen Zusammenhänge immer eine Einbeziehung der Grundstücke. Das Vorliegen der Herausnahme von Grundstücken aus dem Sanierungsgebiet ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Ist das Grundstück im Sinne des § 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB nicht betroffen und ist die Einbeziehung auch nicht aus den Gründen des § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB (Zweckmäßigkeit der Gebietsabgrenzung) erforderlich, kann die Ermessensentscheidung nur in der Herausnahme aus dem Gebiet bestehen. In diesem Fall ist das entsprechende Grundstück aus dem Sanierungsgebiet herauszunehmen, weil jede andere Entscheidung ermessensfehlerhaft und somit die Sanierungssatzung rechtswidrig wäre.

Keine Vorwegnahme von Werterhöhungen durch Sanierung

Durchführung nach vereinfachtem Verfahren

Im Hinblick auf die Behebung der städtebaulichen Missstände in funktioneller und substanzieller Hinsicht sowie der zweckmäßigen, zügigen und einheitlichen Durchführung wird vorgeschlagen, die Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Bad Bergzabern“ gem. dem folgenden Abgrenzungsvorschlag (vgl. Plan 17/18) vorzunehmen. Sämtliche Grundstücke innerhalb des Abgrenzungsgebietes sind in das förmlich festzusetzende Sanierungsgebiet aufzunehmen. Das bereits bestehende förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet vom 29.4.1982 ist zunächst formell aufzulösen. So, wie das zukünftige Sanierungsgebiet allerdings vorgesehen ist, werden die Bereiche des alten Sanierungsgebietes räumlich wieder vollständig integriert sein. Die oben beschriebenen und anzuwendenden, städtebaulichen Rechtsinstrumentarien finden auch auf das bestehende Sanierungsgebiet mit seinen beiden Erweiterungen Anwendung.

Das vorgesehene Sanierungsgebiet umfasst 19 Hektar und betrifft ca. 300 Eigentümer.

Plan: Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet (Plan 17/18)

*Abgrenzung des
Sanierungsgebietes gem.
Plandarstellung*

7 Städtebauliches Erneuerungskonzept

7.1 Teilbereiche

Das Städtebauliche Erneuerungskonzept für den Ortskern setzt sich aus den 5 Themenbereichen Stadtgestalt, Nutzungen, Grün- und Freiräume, Verkehr und Soziales zusammen. Im Sinne der Stadtsanierung liegt ein besonderer Schwerpunkt auf gestalterischen und funktionalen Themen.

Über die themenbezogenen Konzepte hinaus, sind Entwicklungskonzepte für die Erweiterungsbereiche des Untersuchungsgebietes „Kurpark“ im Westen und „Landauer Straße“ (Gewerbegebiet) im Osten der Stadt erstellt worden, welche in diesem Kapitel ebenfalls gesondert behandelt werden.

7.1.1 Stadtgestalt (Plan 10/18)

Für die Kurstadt Bad Bergzabern ist eine attraktive Stadtgestalt in Verbindung mit der ablesbaren Stadtgeschichte von elementarer Bedeutung. Daher wird der Stadtgestalt und damit auch dem Erscheinungsbild besonders Rechnung getragen. Im Rahmen der VU wird der Untersuchungsschwerpunkt vor allem auf den Bereich der historischen Altstadt gelegt. Das ist jener Gebäudebestand, der zu früherer Zeit mit einer Stadtmauer umgeben war und heute noch sichtbarere Restbestände aufweist.

Im Konzept zur Stadtgestalt werden Bereiche dargestellt, welche aufgrund vorhandener Mängel, Neuordnungs-, Gestaltungs- oder Verbesserungsbedarf aufweisen. Dies bezieht sich sowohl auf Baukörper im Sinne ihrer Raumwirkung, als auch auf öffentliche Freibereiche und Parkplätze. Im privaten Raum werden zudem Maßnahmen zur Gestalt- und Wohnwertverbesserung, z.B. Entkernung von Blockinnenbereichen oder Baulückenschließungen vorgesehen.

7.1.1.1 Raumwirkung von Baukörpern/ Sanierungsbedarf

Schwerpunktbereiche für eine Aufwertung von Bausubstanz zur Stärkung vorhandener Raumwirkung sind die Bereiche der Fußgängerzone (Marktstraße) sowie die Königstraße und deren Verlängerung nach Westen (Wein- und Kurtalstraße).

Neben Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen an der Außenhaut von mangelbehafteten Gebäuden, sind im Bedarfsfall auch Maßnahmen zur Sanierung der Bausubstanz insgesamt sowie eine

Gestalterische und funktionale Schwerpunkte

Schwerpunkt Altstadt

Öffentliche und private Bereiche

Anpassung an zeitgemäße technische Wohnstandards (z.B. moderne Heizungs- und Sanitärinstallationen). Darüber hinaus sollten, wenn möglich auch Maßnahmen zur Energieeinsparung (Fenster, Kellerdecken, Dächer, usw.) durchgeführt werden.

Es sollten sowohl Maßnahmen der Komplettsanierung, um potentiellen Neuansiedlern attraktiven innerstädtischen Wohnraum anzubieten, als auch Maßnahmen der Teilsanierung, um alteingesessene Bewohnern im Gebiet zu halten, gefördert werden.

7.1.1.2 Neuordnungs- und Umnutzungsbedarf

Insbesondere in den Randbereichen des Kernstadtbereichs finden sich eine Vielzahl von Bereichen mit Neuordnungs- und Umnutzungsbedarf. Hierfür gilt es im einzelnen Konzepte zu entwickeln, die zu einer Behebung von Gestaltungs- und Nutzungsmängeln führen und dabei attraktive neue Angebote im Innenstadtbereich schaffen.

Hervorzuheben sind hierbei:

- Grundstück der alten Druckerei
- Schlossgarten nördlich des Schlosses
- Grundstück „Pfeiffer“ und angrenzende
- Grundstücke im rückwärtigen Bereich der Poststraße, zwischen Markt- und Weinstraße
- Rötzweg
- Schlittstraße/ Edith-Stein-Straße

Es handelt sich bei diesen Bereichen jeweils um verhältnismäßig große, im Zusammenhang befindliche Bereiche, für die ganzheitliche Konzeptansätze zu bevorzugen sind.

7.1.1.3 Entkernung von Blockinnenbereichen

Ein zentrales Aufgabengebiet von Stadtsanierungsmaßnahmen ist die Aufwertung von Belichtung und Belüftung in sehr dicht bebauten rückwärtigen Grundstücksbereichen, durch Entkernung und Entsiegelung. Mit dem Rückbau von nicht- oder gering genutzten Nebengebäuden kann sowohl die Wohn- und Lebensqualität in den Gebäuden als auch die Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit der Innenhöfe gesteigert werden. Dabei können ruhige und sichere Spiel- und Freizeitflächen oder auch zusätzliche Anliegerparkplätze geschaffen werden.

Vorgesehen für solche Maßnahmen sind in Bad Bergzabern insbesondere die Blockinnenbereiche im zentralen Stadtkern. Dabei ist darauf zu achten, dass keine schwerwiegenden Eingriffe in die Bodenordnung vorgenommen werden, sondern die Entkernung mit den Eigentümern im Einzelnen abgestimmt wird.

Zeitgemäße Wohnstandards

Komplettsanierung und Teilsanierung

Grundstücke mit dringendem Neuordnungs- und Umnutzungsbedarf

Aufwertung der Belichtung und Belüftung

Mögliche Anliegerparkplätze

Keine schwerwiegenden Eingriffe in die Bodenordnung!

Das Beratungsbüro Dennhardt hat bereits zusätzlich zu den für Vorbereitende Untersuchungen um Sinne der §§ 164 ff BauGB geforderten Dokumenten, für sämtliche Blockbereiche im Untersuchungsgebiet Konzepte entwickelt, in welchen u.a. mögliche Maßnahmen zur Entkernung und Baustrukturellen Aufwertung vorgeschlagen werden. Diese können als Diskussionsgrundlage herangezogen werden, um mit den Eigentümern und Betroffenen entsprechend konkretisierte Konzepte zu erarbeiten.

7.1.1.4 Schaffung und Neugestaltung von öffentlichen Platz- und Freiflächen

Als herausragendes Resultat der Stadtentwicklung in Bad Bergzabern gilt die Neugestaltung des Ludwigsplatzes. Er stellt ein belebendes und attraktives Element des innerstädtischen Freiraumsystems dar. In ähnlicher Weise sollen durch die Neugestaltung weiterer Plätze Aufenthaltsqualitäten entwickelt werden um ein ganzheitliches Freiraumsystem zu schaffen, verknüpft durch begrünte, attraktive Fußgänger Wegführung, insbesondere in Ost-West Richtung zwischen Kurpark und Bahnhof.

Mir einer Neugestaltung des „**Eingangsbereiches**“ zum Kurpark, zwischen Thermalbad und Haus des Gastes, soll eine städtebauliche Akzentuierung erreicht werden. Eine klare Verbindung zur Fußgängerzone soll durch eine fußgängerfreundliche Gestaltung der Kurtalstraße und der Weinstraße bis zum Ludwigsplatz erzeugt werden. Mit diesen Elementen wird die Bedeutung der Innenstadt zum Einkaufen, Essen und Trinken insbesondere für Kurgäste betont. So wie die Georg-Weber-Straße soll auch die Erschließung zum Kurpark mit möglichst sichtbarem Wasserlauf erfolgen.

Potenzial zur Aufenthalts- und Verweilfunktion hat auch der **Platz südlich der Marktkirche**. Hier ist ebenfalls eine Aufwertung des Gestaltwertes vorgesehen um dem derzeitigen „Hinterhof-Charakter“ entgegen zu wirken.

Besonderes Augenmerk bei der Gestaltung von öffentlichen Plätzen liegt auf dem **Vorplatz des Schlosses**. Hier soll ein Teil der derzeitigen Nutzung als Parkplatz durch einen attraktiven, begrünten Platz mit Wasseroffenlegung und Aufenthaltsqualität ersetzt werden. Um dem Bedarf an innerstädtischen Parkplätzen gerecht zu werden, müssen die damit verlorenen Parkplätze (insbesondere für Angestellte der Stadt und Verbandsgemeinde) entsprechend an anderer Stelle (z.B. am Bahnhof oder hinter dem Schloss) verfügbar gemacht werden.

Einzelkonzepte für Blöcke der Innenstadt

*Resultat Stadtentwicklung:
Neugestaltung Ludwigsplatz*

*Neugestaltung
„Eingangsbereich“ zum
Kurpark*

*Aufwertung Platz südlich
Marktkirche*

*Neugestaltung des Vorplatzes
vom Schloss*

Eine fußgängerfreundliche und barrierefreie Gestaltung des Straßenraumes der Weinstraße am Bahnhofsvorplatz soll die Beziehung zur Innenstadt und fußläufige Wegführung entsprechend aufwerten, um das Freiraumsystem zu komplettieren.

Fußgängerfreundliche Gestaltung des Straßenraums

7.1.2 Nutzungen/ Versorgungsfunktion (Plan 11/18)

Im Nutzungskonzept sind objektgenaue Nutzungsbereiche dargestellt, welche eine klare funktionale Aufteilung vorsehen um Nutzungskonflikten vorzubeugen und die Innenstadt als Geschäftszentrum zu stärken.

7.1.2.1 Stärkung und Modernisierung des Wohn- und Arbeitsumfeldes in der Altstadt

Eines der Hauptziele der Stadtsanierung ist die nachhaltige Stärkung und Entwicklung der zentralen Altstadt als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort. Eine zukunftsfähige Aufwertung der Bausubstanz soll innerstädtischen Wohnraum interessant für ein breites Nutzerspektrum (Familien, Senioren, Single-Haushalte, Wohngemeinschaften, usw.) machen und gleichzeitig den einzigartigen historischen Charakter der Stadt hervorheben. Marode und baufällige Gebäude stehen hierbei im Vordergrund privater Sanierungsförderung, aber auch die technische Anpassung an zeitgemäße Wohnstandards. Darüber hinaus muss das Wohnumfeld attraktiver gestaltet werden, durch Aufwertung der öffentlichen Räume sowie einer Entkernung und Begrünung der Blockinnenbereiche.

Stärkung und Entwicklung der zentralen Altstadt

Zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion der Innenstadt ist entlang der Königstraße und der Marktstraße sowie der dazwischen verlaufenden Querstraßen eine Stabilisierung und Stärkung der Mischnutzung vorgesehen. Der ebenerdige Bereich dient hierbei als Laden- und Verkaufsfläche; die oberen Geschosse als Wohnung. In Verlängerung der historischen Altstadt soll die Mischnutzung ebenso entlang der Weinstraße und Kurtalstraße gesichert und gefördert werden.

Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion

Diese Bereiche sollen eine klare Abgrenzung zu den innerstädtischen Wohnbereichen nördlich der Königstraße und südlich der Marktstraße erfahren, um nachteilige Auslagerung von Geschäften zu verhindern und die Bereiche mit vorwiegender Wohnnutzung in der Innenstadt ebenfalls zu stärken.

7.1.2.2 Stärkung und Modernisierung der Gastronomie und Kunsthandwerks

Verteilt in der Altstadt bis zum Eingang der Kurbereichs sind die zum Teil vorhandenen Gastronomiebetriebe, welche ebenfalls modernisiert und gestärkt werden und dabei eine Auswahl an ortstypischen Angeboten sicherstellen sollen. Ein breites qualitätvolles Angebot soll hier sowohl Besucher als auch Ortsansässige zum Begehen des zentralen Fußgängerbereichs animieren. Die Qualität des gastronomischen Angebots ist elementar für das Image der Stadt im Kur- und Freizeitwesen. Im Hinblick auf die Lage der Stadt an der Weinstraße sollten insbesondere Betriebe für den Weinausschank gestärkt und gefördert werden. Ergänzende Angebote sind ebenfalls zu unterstützen um die Vielfalt und damit die Attraktivität zu fördern. In diesem Zusammenhang steht für Bad Bergzabern insbesondere die Förderung des Kunsthandwerks im Vordergrund.

Profilierung der Stadt durch Stärkung der Gastronomie und des Kunsthandwerkes

7.1.2.3 Entwicklung von Flächen

Im unmittelbaren Umfeld der zentralen Altstadt befinden sich größere Flächen, die zum Teil ungenutzt sind oder durch Leerstände zukünftig zur Disposition stehen und einer Entwicklung und Umgestaltung bedürfen. Für eine Entwicklung als zukünftige Mischnutzungsflächen sind hierbei insbesondere die Flächen der ehemaligen Druckerei an der Weinbergstraße, die Fläche des insolventen Fliesenbauers östlich des Schlosses, die Fläche zwischen Marktstraße und Weinstraße entlang des Südöstlichen Endes der historischen Stadtmauer sowie die Flächen südlich der St. Martinskirche an der Edith-Stein-Straße zu berücksichtigen.

Für jede dieser Flächen gilt es in Kommunikation mit Eigentümern und potenziellen Investoren Entwicklungsmöglichkeiten zu finden, welche zur Stärkung der Innenstadt sowie der Stadt insgesamt beitragen können.

Zukünftige Nutzung auf Entwicklungsflächen

Eine potenzielle Fläche die vordergründig dem Wohnen dienen sollte befindet sich am Rötzweg, östlich vom Haus des Gastes.

Potenzielle Entwicklungsflächen sind im Plan mit karierten Schraffuren dargestellt.

7.1.2.4 Reduzierung des Leerstandes

Insbesondere der Ortskern ist gekennzeichnet von einer großen Anzahl von leer stehenden oder teilweise leer stehenden Gebäuden

(vorwiegend Obergeschosse). Diesem Missstand ist durch Anreize in der Standortqualität und Vermeidung von Störfaktoren (z.B. Verkehrsbelastung) zu begegnen. Gezieltes Leerstandmanagement soll angewandt werden um die Problematik nachhaltig und effizient zu lösen. Folgenutzungen sollten zukünftig frühzeitig eruiert, Zwischennutzungen gefördert und attraktive Rahmenbedingungen für potenzielle Nachfolgenutzer bereit gestellt werden (gezielte Beratung usw.)

Gegebenenfalls sollten leer stehende Gebäude in zukunftsfähigere Nutzungen unter Beachtung der Maßstäblichkeit und Charakteristik umfunktioniert werden, um die Vermietbarkeit zu erleichtern.

7.1.3 Verkehr (Plan 12/18)

Ein wichtiger Aspekt zum Erreichen hoher Lebens- und Arbeitsqualität in der Innenstadt ist ein funktionierendes Verkehrssystem mit Priorität für Fußgänger und Radfahrer. Zentrale Bereiche wie die Fußgängerzone sollten nur zeitlich begrenzt für den Lieferverkehr befahrbar sein. Zudem sollten Geschwindigkeiten im Ortskern gering gehalten werden, um Lärmbelastungen gering zu halten und Fußgänger nicht zu gefährden.

Parken ist stets ein wichtiges Thema in Innenstädten; es sollten möglichst ausreichend Parkplätze sowohl für Anlieger, als auch für Besucher vorhanden und leicht zugänglich sein. Die vorhandenen Flächenpotenziale in Bad Bergzabern reichen aus, um diesem Anspruch gerecht zu werden, müssen allerdings zum Teil auch dementsprechend nutzbar und durch ein Leitsystem auffindbar gemacht werden.

Das bereits 2007 vom ausführenden Büro Prof. Dennhardt in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten von „Hupfer Ingenieure“ beinhaltet eine umfangreiche Analyse der Verkehrssituation in Bad Bergzabern sowie eine Reihe von Konzepten und Maßnahmen. Die Verkehrskonzeption im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchungen entspricht weitestgehend den Vorschlägen des vorgenannten Gutachtens, beschränkt sich aber auf den Untersuchungsbereich.

Ein besonders hervorzuhebender Aspekt des Gutachtens ist ein Konzept für einen vorgesehenen Kreisverkehr an der Kreuzung Weinstraße/ Landauer Straße. Diese Kreuzung weist mit ihrer derzeitigen Vorfahrtsregelung entlang der Weinstraße ein erhöhtes Gefahrenpotenzial auf, insbesondere für Fußgänger, die zwischen Bahnhof und Innenstadt die Weinstraße queren. Fahrzeuge die in die Stadt hinein fahren, werden derzeit erst am Kreisverkehr Weinstraße/ Kapeller Straße gebremst.

Die Kreisellösung sollte diesem Problem Abhilfe schaffen. Das Teilstück der Weinstraße zwischen Landauer und Kapeller Straße ist fußgängerfreundlich zu gestalten mit entsprechender

Leerstandmanagement

*Funktionierendes
Verkehrssystem*

*Auffindbarkeit öffentlicher
Parkplätze*

*Verkehrsgutachten von
„Hupfer Ingenieure“*

*Kreisverkehr an Weinstraße/
Landauer Straße*

Geschwindigkeitsbeschränkung auszustatten. Teil dieses Konzeptes ist ein zukünftiger Ausbau des Parkplatzes nördlich des Bahnhofs im Falle der Verfügbarkeit des angrenzenden Gewerbebetriebes (Dänisches Bettenlager)

7.1.3.1 Klare Straßenhierarchie

Voraussetzung für einen qualitativen Einkaufs- und Flanierbereich in der Innenstadt ist die klare Priorisierung des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs. Das Auto ist in diesen Bereichen nachrangig zu behandeln oder gegebenenfalls ganz auszuschließen. Dies soll weiterhin in der Marktstraße der Fall sein, erweitert bis zum Schloss bzw. Königstraße.

Die Königsstraße ist vom Marktplatz bis zur Herzog-Wolfgang-Straße als verkehrsberuhigte Straße mit Fußgängervorrang zu behandeln. Dies ist eingebunden in die straßenübergreifende Neugestaltung des Schlossvorplatzes. Verkehrsberuhigung ist darüber hinaus in der Verlängerung der Marktstraße bis Thermalbad sowie in der vom Ludwigsplatz abgehenden Georg-Weber-Straße bis zum Haus des Gastes vorgesehen. Verbunden mit einer weitestgehenden Offenlegung des Woodbaches in dem Woodbachweg, ist auch diese als verkehrsberuhigte Straße mit Fußgängervorrang zu gestalten. Ferner gilt es sämtliche Nebenstraßen im Altstadtbereich weitgehend zu entlasten.

Hauptverkehrsachse durch die Stadt ist nach wie vor die Weinstraße. Zwar soll diese durch die bereits geplante Ortsumgehung auch Entlastung erfahren, dennoch muss sie dem voraussichtlichen Verkehrsaufkommen gerecht werden. Eine stellenweise Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 Km/h ist dennoch unumgänglich, um Fußgänger und Radfahrer in zentralen Bereichen wie dem Ludwigsplatz oder dem Bahnhofsvorplatz nicht zu gefährden. Die Verkehrslenkung an der Kreuzung der Weinstraße zur Kurtalstraße ist zu verändern, mit der Weinstraße als abbiegende Vorfahrtsstraße. Sowohl die Weinstraße als auch die Landauer Straße sind im Sinne der Sicherheit von Fußgängern und innerstädtischer Geschwindigkeitsbeschränkung zu breit angelegt. Es ist vorgeschlagen, die derzeit einseitigen Platanenalleen auf beide Straßenseiten auszuweiten und dabei die Fuß- und Radwege zu verbreitern und barrierefrei zu gestalten. Insgesamt sollte bei dem Aus- oder Umbau von Fuß- und Radwegen in der gesamten Stadt auf Barrierefreiheit geachtet werden!

7.1.3.2 Schaffung öffentlichen Parkraumes und Parkleitsystem

Priorität in der Innenstadt für Fußgänger und Radfahrer

Verkehrsberuhigung am Woodbachweg

Geschwindigkeitsbeschränkungen an der Weinstraße

Beidseitige Platanenalleen

Die Auffindbarkeit und Verfügbarkeit ausreichender Parkmöglichkeiten für Touristen und Gäste ist von hoher Bedeutung. Langfristig sind die vorhandenen Parkplätze auszubauen (insbesondere der Parkplatz am Bahnhof) und gestalterisch aufzuwerten. Ein klares Parkleitsystem soll für eine ausgeglichene Auslastung und schnellere Auffindbarkeit der Parkplätze sorgen. Die derzeitige Nutzung von Campern und Wohnwagen auf dem Parkplatz hinter dem Schloss ist nach unserer Auffassung auszulagern und dieser als öffentlicher Parkplatz zugänglich zu machen und möglicherweise auch als Praktikplatz für künftige Nutzungen wie beispielsweise dem Bergzaberner Hof. Die zentrale Lage zur Fußgängerzone bedingt diese Notwendigkeit.

Auffindbarkeit und Verfügbarkeit ausreichender Parkplätze

Nutzung des Parkplatzes hinter dem Schloss

7.1.3.3 Schaffung zusätzlicher Parkplätze für Anlieger

Neben öffentlichen Parkplätzen ist auch der Bedarf an privaten Parkplätzen für Anlieger zu berücksichtigen. Hier bieten insbesondere bislang mit Nebenbaukörpern überbaute Blockinnenbereiche bei Entkernungsmaßnahmen die Möglichkeit, weitere Anliegerparkplätze zu schaffen. Dies ist im Einzelnen konzeptionell zu erarbeiten. Eine weitere potenzielle Fläche für Anliegerparkplätze ist die Freifläche an der alten Stadtmauer zwischen Markt- und Weinstraße.

Anliegerparkplätze in Blockinnenbereichen

7.1.3.4 Änderung der Führung von Einbahnstraßen

Eine Veränderung der Einbahnstraßen ist an zwei Stellen vorgesehen. Zum Einen das bisher in beide Richtungen befahrbare Teilstück der Königstraße zwischen Wein- und Herzog-Wolfgang-Straße. Hier soll Einrichtungsverkehr in Richtung Stadtmitte erfolgen, welcher dann über die Poststraße wieder nach außen geleitet werden kann. Diese Veränderung hat vordergründig zum Zweck, die Gehwege auszubauen und somit eine klare fußläufige Wegführung vom Bahnhof zur Innenstadt zu ermöglichen und dabei den Verkehr zu reduzieren. Zum Anderen soll der Woodbachweg durch die Umgestaltung als verkehrsberuhigte Straße mit Fußgängervorrang ebenfalls mit Einrichtungsverkehr beruhigt werden. Eine Verkehrsführung von der Innenstadt fort soll hier den Einfahrtsverkehr zur Innenstadt verhindern.

Einbahnstraßen zur Entlastung der Innenstadt

7.1.4 Grün- und Freiräume (Plan 13/18)

Oberster Leitgedanke des Grün- und Freiraumkonzeptes ist die Schaffung eines zusammenhängenden Grünsystems, welches in der Stadt eine Leit- und Lenkungsfunktion einnimmt und das Element Wasser in der Stadt deutlich hervorhebt.

Bisher solitär vorhandene Freiflächen sollen durch weg begleitende Grünelemente miteinander verknüpft werden und gestalterisch deutlicher zur Geltung gebracht werden.

7.1.4.1 Schaffung und Gestaltverbesserung öffentlicher Plätze und Freiräume

Die bereits gestalteten Plätze Ludwigsplatz, Marktplatz und Bahnhofsvorplatz sollen durch weitere gestaltete Plätze vor dem Schlosseingang, südlich der Marktkirche und am Eingang zum Kurpark, ergänzt werden. Von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild der Stadt ist hierbei die Gestaltung des Schlossvorplatzes: Dieser soll die bisher als Parkplatz genutzte Fläche in einen attraktiven Platz mit Aufenthaltsqualitäten ersetzen, welcher kombiniert mit einem Wasserelement (punktuelle Offenlegung des Woodbaches) diesem markanten Ort in der Stadt neue Würde und Geltung verschafft. Zudem ist hier ein wichtiger „Eingangsbereich“ zur Fußgängerzone – dieser und der bereits gestaltete Ludwigsplatz am westlichen Ende fassen damit den Einkaufs- und Flanierbereich ein. Die Fußgängerzone und verbindende Straßen sind ebenfalls gestalterisch aufzuwerten; allgemein soll Straßenbegrünung (Bäume, Pflanzbeete, Blumenkübel, usw.) als Gestaltelement eingesetzt werden und am Woodbachweg zudem eine längere Offenlegung des Woodbaches. Wasser ist ein belebendes und attraktives Gestaltelement für Städte, welches von Bad Bergzabern unbedingt stärker eingebracht werden sollte, da unmittelbar unter der Oberfläche reichliche Wasservorkommen bestehen und somit entsprechende Potenziale gegeben sind.

Die Verlängerung der Fußgängerzone nach Westen entlang der Wein- und Kurtalstraße soll eine fußgängerfreundlichere Gestaltung (Pflasterung, Begrünung, Verbreiterung) erfahren, abgeschlossen mit einem neu gestalteten Platz zwischen Haus des Gastes und Thermalbad als signifikanter Kurparkeingang.

Eine Fortführung und beidseitige Ergänzung der Platanenallee an der Wein- und Luitpoldstraße soll auch diese Straßen attraktiver machen und gleichzeitig die Sicherheit von Fußgängern erhöhen. Im Innenstadtbereich sollte dem Fußgänger neben anderen Verkehrsteilnehmern oberste Priorität eingeräumt werden.

Ergänzung vorhandener Plätze

Verknüpfung der Fußgängerzone bis Kurpark

Fortführung und Ergänzung Platanen-Allee

Das Konzept sieht eine Neugestaltung des derzeit nahezu ungestalteten Platzes südlich der Marktkirche vor. Dieser könnte beispielsweise ein interessanter Raum mit Aufenthaltsqualität für jüngere Menschen, oder auch ein besinnlicher Bereich als Erinnerung an den früheren Klostergarten, werden.

7.1.4.2 Grünumrandung der Altstadt

Grünflächen entlang der historischen Stadtmauer (private und öffentliche Flächen) sollten im Zusammenhang erhalten und ergänzt werden. Dies soll einerseits die Altstadt gewissermaßen „einrahmen“ sowie einen attraktiven Spazierweg entlang der alten Stadtmauer schaffen. Grundstücksbesitzer sollten hier ermutigt und unterstützt werden, ihre Freiflächen entsprechend zu gestalten und zu pflegen.

Spazierweg „Stadtmauer“

7.1.4.3 Entkernung der Blockinnenbereiche

Wie bereits erwähnt sollen die stark überbauten Blockinnenbereiche in der Altstadt durch Entkernungs- und Begrünungsmaßnahmen für Bewohner interessant gestaltet werden. Damit können deutliche Steigerungen der Wohn- und Lebensqualität in diesen Bereichen erreicht werden.

Entkernungsmaßnahmen sind dabei mit privaten Eigentümern nach Bedarf durchzuführen. Die baurechtliche und förderrechtliche Grundlage ist von der Stadt zu schaffen.

Blockentkernung

7.1.4.4 Gestaltung öffentlicher Parkplätze

Die vorhandenen bzw. geplanten öffentlichen Parkplätze sollten ebenfalls durch Grün (Bäume, Blumenkübel, usw.) attraktiver gestaltet werden. Dabei sollte die Funktion als Parkplatz selbstverständlich nicht beeinträchtigt werden, sondern eine Aufwertung in Funktion und Gestalt der Parkplätze erfolgen.

*Aufwertung öffentlicher
Parkplätze durch Begrünung*

7.1.5 Sozialkonzept

Gemäß §180 BauGB sollen im Fall das sich Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken, Vorstellungen mit den Sanierungsbetroffenen entwickelt und erörtert werden, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder

*Erörterung für Betroffene
nach §180 BauGB*

gemildert werden können. Die Stadt soll somit Betroffenen Hilfestellung bei Wohnungswechsel oder Umzug von Betrieben leisten.

Dieses Sozialkonzept bedeutet über diese Sozialmaßnahmen der klassischen Sanierung hinaus auch, Ziele und Projekte zur allgemeinen Aufwertung sozialer Missstände und Nutzbarmachung vorhandener Potenziale vorzuschlagen.

Vor dem Hintergrund des Trends zur Überalterung im Ortskern und der Stadt insgesamt (wie in der Sozialanalyse bereits erörtert ist die Überalterung in Bad Bergzabern deutlicher als im Landesdurchschnitt), sollten zum einen Angebote für jüngere Bevölkerungsschichten geschaffen werden, zum anderen aber auch Maßnahmen gefördert und durchgeführt werden, die der Unterstützung alter und mobil eingeschränkter Menschen zuträglich sind. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf eine barrierefreie Gestaltung öffentlich zugänglicher Freibereiche und Gebäude zu legen.

Besondere Projekte zur Schaffung altengerechten Wohnraumes sollten darüber hinaus gezielt unterstützt und gefördert werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt sozialer Maßnahmen für Bad Bergzabern ist die Schaffung von Freizeitangeboten und Treffpunkten für Kinder und Jugendliche (z.B. Wassererlebnisbereich in Verbindung mit vorhandenen Wasserläufen). Es mangelt derzeit entschieden an jugendgerechten Angeboten im Innenstadtbereich: Dies sollte bei der Gestaltung weiterer innerstädtischer Plätze beachtet werden. Zudem kann eine gezielte Förderung von Veranstaltung die Stadt attraktiver für Jugendliche werden und gleichzeitig Integration von Ausländern und Bewohnern mit Migrationshintergrund verbessern.

Darüber hinaus sollte die soziale Infrastruktur im Ortskern weiter ausgebaut und untereinander vernetzt werden. Hier wäre zum Beispiel eine spezielle Beratungsstelle für Kinder und Jugendliche denkbar, aber auch ein Jugendtreff oder Räumlichkeiten für Vereine.

Für die Durchführung sämtlicher Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind die Bürgerinnen und Bürger aktiv und passiv zu beteiligen um u.a. die Akzeptanz und Unterstützung für Maßnahmen zu verbessern.

Das bereits vorhandene Beratungsbüro steht zudem regelmäßig und nach Absprache zur Verfügung um betroffenen oder interessierten Information und Hilfestellung zu leisten.

Angebote für alle Altersgruppen schaffen

Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche

Integrative Maßnahmen

Beteiligung von Bürgern

Beratung und Hilfestellung im Beratungsbüro

7.1.6 Teilkonzept „Gewerbegebiet“ (Plan 15/18)

Das Gewerbegebiet östlich des Bahnhofs, in den Vorbereitenden Untersuchungen Teilgebiet K2, weist starkes Entwicklungspotenzial durch Leerstände, insolvente Betriebe und großflächige Grünflächen (z.T. Biotop-Flächen) auf. Das Konzept sieht vor, in diesem Gebiet schwerpunktmäßig zukünftige Freizeitaktivitäten und -einrichtungen unterzubringen. Aufgrund der Lage und Nähe zu Lärmunempfindlichen Nutzungen können hier insbesondere diejenigen Freizeiteinrichtungen untergebracht werden, die im westlich gelegenen Bereich des Kurparks als störend empfunden werden könnten.

Ein weiterer wichtiger Aspekt in diesem Gebiet ist die Notwendigkeit einer Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahngleise.

7.1.6.1 Indoor/ Outdoor Freizeit Park

Die großen Produktionshallen der insolventen *Zi Group* werden kurz- bis mittelfristig zur Disposition stehen. Trotz des guten baulichen Zustandes kann voraussichtlich aufgrund mangelnder Nachfrage kein Nachfolgenutzer gefunden werden. Es ist daher vorgesehen, diese Gebäude zu einem Indoor/ Outdoor Freizeit-Park für Jung und Alt um zu nutzen. Damit würde die Stadt einerseits ein großes Defizit im Freizeitangebot ausgleichen, andererseits ein mögliches weiteres Alleinstellungsmerkmal in der Region hinzu gewinnen. Eine solche Einrichtung könnte Gäste aus unmittelbarer und weiterer Umgebung zum Besuch in die Stadt locken.

7.1.6.2 Caravan-Park

Derzeit wird der Parkplatz hinter dem Schloss an der Luitpoldstraße zum Teil als Caravan/ Camper Park verwendet. Hinsichtlich der notwendigen Schaffung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze (auch durch die teilweise Neugestaltung der Parkplatzfläche am Schloss) ist diese Nutzung an einem so zentral gelegenen Ort ungeeignet. Auch vor dem Hintergrund des Wertes innerstädtischer Flächen ist eine solche Nutzung nicht gerechtfertigt.

Dem entgegen befindet sich in der Stadt zwischen Kapeller Straße und den Bahngleisen eine hervorragend geeignete Wildwuchs-Fläche um dort den Caravan-Park auszulagern. Im Konzept ist diese Fläche somit als Potenzial für einen Caravan-Park gekennzeichnet, unter Vorbehalt möglichem Klärungsbedarf mit naturschutzrechtlichen Belangen. Erschlossen werden kann die Fläche von der Kapeller Straße östlich des EDEKA-Getränkemarktes.

*Hohes Entwicklungspotential
durch Insolvenz*

*Umnutzung insolventer
betriebe als
Freizeiteinrichtungen*

*Auslagerung des Caravan-
Parks*

7.1.7 Teilkonzept Kurpark (Plan 16/18)

Das Gebiet des Kurparks, mit angrenzendem Thermalbad, Haus des Gastes, Edith-Stein-Klinik unter anderem ist für die zukünftige Entwicklung des Kur- und Freizeittourismus in Bad Bergzabern von besonderer Bedeutung. Hier konzentrieren sich Kliniken und Kureinrichtungen, Hotels und Ferienwohnungen sowie die Naherholungsmöglichkeiten mit Übergang in den Naturpark Pfälzer Wald. Es ist daher äußerst wichtig, in diesem Bereich Funktionale- und Gestaltungsdefizite zu beheben und neue Entwicklungsmöglichkeiten zu unterstützen.

Das Konzept für den Kurpark setzt sich im Wesentlichen aus 3 Elementen zusammen: Der Neugestaltung des „Eingangsbereichs“ zum Kurpark zwischen Thermalbad und Haus des Gastes, der Gestaltung und „Erweiterung“ des Kurparks und der Herausstellung potenzieller Entwicklungsflächen.

7.1.7.1 Neugestaltung des „Eingangsbereichs“ zum Kurpark

Der derzeit weitestgehend ungestaltete Eingangsbereich bedarf einer attraktiven Neugestaltung, um in als Eingang zum Kurpark, bzw. zur Innenstadt und als deren Bindeglied erkenntlich zu machen. Hier ist das Element „Wasser“ in der Stadt auch hervorzuheben, möglicherweise als Beginn der Offenlegung des Woodbaches. Dieser Platz soll auch Teil des Fußgänger-Leitsystems werden, um Spaziergänger sicher zu den Attraktionen der Stadt zu führen und den Kurpark „spürbar“ zu machen.

7.1.7.2 Gestaltung des Kurparks

Ein wichtiger Aspekt hierbei ist die Nutzbarmachung des Grünbereichs „Friedrichsruhe“ westlich des Busparkplatzes. Hierfür muss insbesondere dieses Nadelöhr begrünt und neu gestaltet werden. Derzeit bringt der Busparkplatz eine scharfe Zäsur zwischen die beiden Parkabschnitte. Gäste sollten animiert sein, den gesamten Park bis zum anschließenden Gewässer zu begehen und zu nutzen. In diesem Zusammenhang ist auch ein Wasserspielplatz für Kinder denkbar.

Westlich des Thermalbades sind bereits spezielle Freizeitnutzungen vorhanden, wie Minigolf und eine Kneipp-Anlage. Diese nicht störenden Angebote bieten eine Ergänzung zu dem Freizeitwert des Kurparks. Insgesamt soll der Kurpark ruhige Verweilbereiche aufweisen, wobei auch die schon vorhandenen Wasserbereiche eine verbesserte Qualität aufweisen sollte.

Kurpark als Schwerpunkt für Kur- und Freizeitwesen

Übergang zum Naturpark „Pfälzer Wald“

Neugestaltung Eingangsbereich

Verlagerung des Busparkplatzes

Individuelle Freizeiteinrichtungen

7.1.7.3 Potenzielle Entwicklungsflächen

Angrenzend an das Parkgelände sind große Flächen vorhanden, auf denen eine Entwicklung stattfinden könnte. Nahezu die gesamte Fläche entlang der Kurtalstraße, westlich der Kneippstraße steht zur Disposition und könnte entwickelt werden, kleinteilig oder im Zusammenhang.

Entwicklung von Flächen

8 Förderung/ Finanzierung/ Realisierung

Die vorhandenen Förderungsmöglichkeiten sind im Wesentlichen in zwei Förderkategorien einzuteilen:

- direkte Förderung öffentlicher und privater Maßnahmen (Punkte 8.1 - 8.2)
- indirekte Förderung aufgrund des Steuerrechts (Punkte 8.3 – 8.4)

8.1 Förderung öffentlicher Maßnahmen

Zur Kostendeckung der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme werden Finanzierungs- und Förderungsmittel (Städtebauförderungsmittel) eingesetzt. Für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung, deren Finanzierung oder Förderung auf anderer gesetzlicher Grundlage beruhen, sollen die in den jeweiligen Haushaltsgesetzen zur Verfügung gestellten Finanzierungs- und Fördermittel so eingesetzt werden, dass die Maßnahmen im Rahmen der Sanierung durchgeführt werden können (§ 164 a BauGB). Dies bedeutet Sanierungsmittel sind stets nachrangig zusetzen.

Sanierungsmittel sind stets nachrangig einsetzbar

Aufgrund der Ermächtigung des § 164 b BauGB schließt der Bund entsprechende Verwaltungsvereinbarungen mit den Ländern ab, in der der Mitteleinsatz, die Quotierung, die Fördervolumina usw. geregelt sind. Der Bund hat eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung auch mit Rheinland-Pfalz abgeschlossen.

Fördervereinbarung zwischen Bund und Land RLP

Nach Maßgabe dieser Verwaltungsvereinbarung stellen der Bund und das Land Rheinland-Pfalz den Städten und Gemeinden für die Vorbereitung und zügige Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen entsprechende Städtebauförderungsmittel bereit.

Bund- und Landesmittel als Finanzierung komplementär

8.1.1 Förderung in Rheinland-Pfalz

Das Land Rheinland-Pfalz hat in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Inneren und für Sport vom 17.11.2004 die Förderung der städtebaulichen Erneuerung im Hinblick auf die Voraussetzungen und Zuwendungsbestimmungen, das Verfahren der Bewilligung, die Verwaltung sowie die Abrechnung von Mitteln geregelt.

Die städtebauliche Erneuerung ist eine langfristige Schwerpunktaufgabe von Bund, Land, Gemeinde/ Städten, wobei die Kommunen diese Aufgaben selbständig und eigenverantwortlich im Rahmen der rechtlichen Vorgaben wahrnehmen. Nach der Verwaltungsvorschrift dient die städtebauliche Erneuerung u.a. dazu, Teile von Stadt- oder Gemeindegebieten weiterzuentwickeln, erstmals zu entwickeln oder einer neuen Entwicklung zuzuführen. Dies gilt insbesondere in Verbindung mit der Erhaltung der Innenstädte oder Stadtkerne. Dabei soll die gewachsene bauliche Struktur der Städte und Gemeinden erhalten und zeitgemäß fortentwickelt werden. Die wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeiten des jeweiligen Gebietes sollen durch Maßnahmen der kommunalen Entwicklung und des Städtebaus gestärkt sowie die natürlichen Lebensgrundlagen der gebauten Umwelt geschützt und verbessert werden.

Gefördert werden städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, vorausgesetzt es liegen gebietsbezogene städtebauliche Missstände und Mängel vor. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Erhaltung und nachhaltige Entwicklung der Innenstädte und Ortskerne, damit sie ihrer Funktion als zentraler Wohn-, Handels-, Dienstleistungs- und als quartiersbezogener Freizeitbereich wieder gerecht werden können.

Bei Vorliegen des öffentlichen Interesses und bei Einhaltung der Förderkriterien sind grundsätzlich u.a. folgende Maßnahmen förderfähig:

- Vorbereitung der Sanierung wie z.B. vorbereitende Untersuchungen, förmliche
- Festlegung des Sanierungsgebietes, Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung, Öffentlichkeitsarbeit, Zeit- und Maßnahmenpläne, Kosten- und Finanzierungsübersichten,
- Ordnungsmaßnahmen bzw. Erwerb und Bereitstellung von Grundstücken, Maßnahmen der Bodenordnung, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Altlastenbeseitigung, Abbruch- und Abräummaßnahmen, Herstellung und Änderungen von Erschließungsanlagen, öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, öffentlicher Stellplätze sowie sonstige Ordnungsmaßnahmen.

*Verwaltungsvorschrift des
ISM*

*Städtebauliche Erneuerung
als langfristige
Schwerpunktaufgabe von
Bund, Ländern und
Gemeinden*

*Fördergrundsätze:
Einheitliche Vorbereitung,
zügige Durchführung,
öffentliches Interesse*

*Förderfähige Maßnahmen:
Vorbereitung der Sanierung,
Ordnungsmaßnahmen*

8.1.2 Neues Städtebauförderprogramm „Historische Stadtbereiche“ (Städtebaulicher Denkmalschutz)

Das vom Bund und den Ländern ab 2009 neu aufgelegte Städtebauförderungsprogramm „Historische Stadtbereiche“ (Städtebaulicher Denkmalschutz) zielt auf die Unterstützung von städtebaulichen Maßnahmen in innerstädtischen Gebieten ab, um insbesondere historische Stadtkerne mit denkmalwerter Bausubstanz auf breiter Grundlage zu sichern und zu erhalten. Der Minister des Innern und für Sport in Rheinland-Pfalz, Karl Peter Bruch erklärte „Das Programm dient damit gezielt der Erhaltung sowie der Sicherung und Stärkung der Innenstädte mit historischer Substanz. (...)“⁶

Aufgrund der mittelalterlichen Struktur des Stadtkerns von Bad Bergzabern und der zahlreich vorhandenen historischen Bausubstanz, inklusive vieler Gebäude und Ensembles unter Denkmalschutz, welche zum Teil hohen Instandsetzungsbedarf aufweisen, erscheint das Programm „Historische Stadtbereiche“ als geeignet zur städtebaulichen Förderung. Es wird somit vorgeschlagen, die Aufnahme in das neue Programm zu beantragen.

8.2 Förderung privater (Bau-) Maßnahmen

Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung kann die Stadt auch die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude im Sinne des §177 BauGB durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages unterstützen. Voraussetzung einer Förderung privater Baumaßnahmen ist gem. § 164 a Abs. 3 Satz 1 BauGB der Erlass eines Modernisierungsgebotes nach § 177 BauGB durch die Stadt oder gem. § 164 a Abs. 3 Satz 2 BauGB eine vertragliche Verpflichtung des Eigentümers gegenüber der Stadt zur Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungs-/ Instandsetzungsvertrag).

Die Stadt hat die Möglichkeit innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes eine Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden zu erlassen. Zur einheitlichen Handhabung der Förderung sollten hierin u.a. die Voraussetzungen, der Umfang, die Förderhöhe, die förderfähigen Maßnahmen, Durchführungsbestimmungen geregelt werden. Der Förderbetrag kann grundsätzlich auch als Zuschuss gewährt werden.

⁶Mististerium des Innern und für Sport, abrufbar unter www.rlp.de (letzter Zugriff: 10.11.09)

Förderprogramm „Historische Stadtbereiche“

Beantragung zur Aufnahme in das Programm „Historische Stadtbereiche“

Erlass der Modernisierungsrichtlinie

Förderfähig können wohnraumwirksame Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen sowie Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen zum Herrichten von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistung und Gewerbe einschließlich technologisch orientierter Nutzung sein beispielsweise:

- Um-/ Neuorganisation der Gebäudegrundrisse
- Sanierung der Außenhaut des Daches bzw. einzelner Bauteile
- energetische Gebäudesanierung
- Solarkollektoren, alternative Energienutzungen
- technische Infrastruktur des Gebäudes
- Außenanlagen, Stellplätze usw.

Die Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen müssen im öffentlichen Interesse liegen und müssen den Zielen der städtebaulichen Sanierung entsprechen. Dies bedeutet, dass es sich in der Regel um durchgreifende, komplexe Sanierungsmaßnahmen handelt und nicht nur isolierte Einzelmaßnahmen (z.B. Schönheitsreparaturen).

Auch städtebauliche Einzelvorhaben können im Rahmen der Sanierung gefördert werden. Diese Vorhaben sind einzelne städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen von erheblicher städtebaulicher und strukturpolitischer Bedeutung, durch die unabhängig von Gesamtmaßnahmen bereits wesentliche Ziele der städtebaulichen Entwicklung oder Erneuerungen erreicht werden können. Dies könnte z.B. sein die Neugestaltung eines zentralen Platzes, die Modernisierung eines ortsbildprägenden Gebäudes oder im begrenzten Umfang Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen für Teilbereiche. Aber auch Planungen, Untersuchungen, Gutachten oder Managementleistungen können als Einzelvorhaben gefördert werden. Hierzu könnte möglicherweise auch die Erstellung eines Gutachtens über einen zukunftsorientierten Kurbetrieb und einen attraktiven Kurzonbereich sowie ein zielgerichtetes Citymanagement gehören.

8.3 Steuererleichterungen für Private

Ergänzend zur direkten Förderung (wie unter Kapitel 8.1 und 8.2 beschrieben) bestehen im Steuerrecht Vorschriften zur indirekten Förderung von Sanierungsmaßnahmen, insbesondere steuerliche Erleichterungen bei der Einkommenssteuer.

So können nach § 7 b des Einkommensteuergesetzes (EStG) Herstellungs- und bestimmte Anschaffungskosten bei Gebäuden in

Förderfähige Maßnahmen

Förderung von bedeutenden Einzelmaßnahmen

Indirekte Förderung durch Steuererleichterungen

Anwendung des §7b des EStG

förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten steuerlich erhöht abgesetzt werden; im Jahr der Herstellung bzw. des Abschlusses der Modernisierung und in den folgenden 7 Jahren jeweils 9% und in den anschließenden 4 Jahren jeweils 7% der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten. Dabei muss es sich um durchgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB handeln. Die Steuervergünstigung gilt auch für Herstellungskosten von Maßnahmen die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll. Dabei muss das Gebäude ebenfalls in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet liegen.

Nach § 11 a EStG kann der Steuerpflichtige durch Zuschüsse aus Sanierungsfördermitteln nicht gedeckten Erhaltungsaufwand auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen, wenn die Bedingungen des § 7 h EStG eingehalten werden.

Sowohl § 7 h als auch § 11 a EStG setzen die Zuordnung zu einer der Einkunftsarten des EStG voraus.

Gemäß § 10 f EStG kann der Steuerpflichtige Aufwendungen am eignen Gebäude im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahmen und in den neufolgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9% die Sonderausgaben abziehen, wenn die Bedingungen des § 7 h EStG zutreffen und das Gebäude zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird.

Zur Geltendmachung ist in allen Fällen dem Finanzamt eine entsprechende Bescheinigung der Kommunalverwaltung als zuständige Behörde vorzulegen, die die Lage in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bestätigt. Darüber hinaus ist zu bescheinigen, dass Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände und Gebäudemängel im Sinne des § 177 BauGB durchgeführt worden sind. Weiterhin muss die Bescheinigung Aussagen zur Höhe eines eventuell gewährten Zuschusses aus Sanierungsmitteln enthalten.

8.4 Förderung Fassadenprogramm

Wie in Kapitel 4 „Ziele der städtebaulichen Erneuerung“ dargelegt, ist die Erarbeitung und Realisierung einer städtebaulichen Farbkonzeption für die Innenstadt ein wichtiger Beitrag zum Attraktiveren der Kernzone.

Anwendung des §11 des EStG

Anwendung des §10 des EStG

Bescheinigung durch die Stadt erforderlich

Erarbeitung und Umsetzung Farbkonzept

Die Finanzierung und Realisierung der Farbkonzeption kann im Wesentlichen auf zwei Wegen erfolgen:

- Im Rahmen der Fördermöglichkeiten für private Baumaßnahmen z.B. im Rahmen eines Modernisierungsvertrages
- Gründung einer neuen oder Erweiterung einer bestehenden Stiftung z.B. Sparkassenstiftung; Aufnahme des Fassadenförderprogramms in den Stiftungszweck der Stiftung

Die Finanzierung des Fassadenprogramms im Rahmen der Förderung privater Baumaßnahmen setzt voraus, dass das entsprechende Gebäude modernisierungsbedürftig ist und durchgreifende, umfangreiche Gebäudemodernisierungen zur Verbesserung des Gebäudezustandes erforderlich sind. Dies setzt in der Regel im Rahmen von

Modernisierungsverträgen hohe Investitionen voraus, die eine längere Vorbereitung und Durchführung notwendig machen. Eine Förderung von alleinigen Farbgestaltungsmaßnahmen ohne durchgreifende Baumaßnahmen zur Substanzverbesserung ist in der Regel nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund sollte die Finanzierung/ Realisierung des Fassadenprogramms über eine Stiftung erfolgen über die auch ein Farbkonzept für ein Gebäude umgesetzt werden kann, das nicht umfassend und durchgreifend modernisiert wird und dessen Investitionsbedarf z.B. im unteren vierstelligen Euro-Bereich liegt.

8.5 Zusammenfassung

Aufgrund des dargestellten Sach- und Rechtsverhaltes wird folgendes vorgeschlagen:

1. Beantragung der Aufnahme der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Bad Bergzabern“ in das Programm „Förderung der städtebaulichen Erneuerung“ des Landes Rheinland-Pfalz gem. VV des Ministeriums des Innern und für Sport vom 17.11.2004 durch die Stadt Bad Bergzabern zur Förderung öffentlicher Ordnungs- und Baumaßnahmen gem. BauGB,
2. Zusätzlich zur Nr. 1 Beantragung der Aufnahme in das neue Programm „Historische Stadt“ zur Stärkung der Innenstadt durch Sanierung und Aufwertung der historischen Bausubstanz,

Finanzierung/ Realisierung durch eine Stiftung als indirekte Förderung

3. Erarbeitung und Erlass einer Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt Bad Bergzabern“ als Grundlage für die Förderung privater Baumaßnahmen,
4. Abschluss von Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen mit privaten Bauherren zur Förderung privater Baumaßnahmen, die den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen,
5. Unterstützung und Beratung privater Eigentümer bei der Inanspruchnahme von Steuererleichterungen im Rahmen der §§ 7 h und 11 a EStG sowie Ausstellung der erforderlichen Bescheinigungen,
6. Erarbeitung und Beschluss eines „Fassadenprogramms“ zur Förderung privater Farb-/ Gestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen der unter Nr. 2 dargestellten Maßnahmen gar nicht oder nur schwer förderfähig sind,
7. Umfassende und regelmäßige Informations- und Öffentlichkeitsarbeit, insbesondere im Hinblick auf bestehende oder geänderte Fördermodalitäten.

9 Maßnahmen, Finanzierung und Zeitplan

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände gehören Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich, sowie den öffentlichen Raum aufwertende Maßnahmen.

Fördermittel die vom Land zur Verfügung gestellt werden, verteilen sich sowohl auf die Unterstützung privater baulicher Maßnahmen, als auch auf die vorgesehenen öffentlichen Maßnahmen.

Die in oben stehenden Kapiteln beschriebenen Ziele und Konzepte beziehen sich auf vorgesehene Entwicklungen welche den gesamten Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen betreffen. Im Folgenden werden konkrete Maßnahmen beschrieben, die sich ausschließlich auf den Bereich des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes beziehen, welches sich aus den Vorbereitenden Untersuchungen begründet. Dies ist ebenfalls im Kosten- und Finanzierungsplan berücksichtigt. Dies trägt dem Ziel der Stadtsanierung Rechnung, insbesondere den historischen Ortskern als wichtigsten stadtbildprägenden Bereich funktional und gestalterisch aufzuwerten.

9.1 Beschreibung der Maßnahmen

Im Folgenden werden die im vorgesehenen Sanierungsgebiet umzusetzenden Maßnahmen kurz erläutert. Eine Verortung der Maßnahmen ist dem Plan 18/18 im Anhang zu entnehmen.

9.1.1 Umgestaltung Eingangsbereich Kurzone

Diese Maßnahme ist bereits geplant und wird außerhalb der Stadtsanierung durchgeführt. Allerdings ist der vorgesehene Abbruch des Hauses „Auf der Rötz 3“ anteilig durch Sanierungsmittel zu fördern. Ausgehend von bereits vorhandenen Beschlüssen soll diese Maßnahme im Jahr 2010 durchgeführt werden.

9.1.2 Neuordnung des Parkplatzes an der Straße „Auf der Rötz“ im Zuge der Neugestaltung des Eingangsbereichs zum Kurpark

Eine Neugestaltung des Eingangsbereiches zum Kurpark macht die Einbindung und Neuorganisation des Parkplatzes (zwischen Haus des Gastes und Thermalbad) Notwendig. Bei dieser Maßnahme sind ca. 600m² Parkplatzfläche betroffen

Eine Durchführung ist Zeitnah im Jahr 2010 vorgesehen.

*Maßnahmenbeschreibung
NUR für das vorgesehene
Sanierungsgebiet*

*1. Umgestaltung
Eingangsbereich Kurzone*

2. Parkplatz „Auf der Rötz“

9.1.3 Ausbau/ Aufwertung Schlossplatz und Anteil Königstraße und Herzog-Wolfgang-Straße

Das Schloss stellt das wichtigste ortsbildprägende Ensemble der Stadt dar. Um der Bedeutung dieses Gebäudes städtebaulich gerecht zu werden, ist eine Aufwertung der Platzsituation vor dem Haupteingang vorgesehen. Dabei soll insbesondere ein klar erkennbarer und einladender „Eingangsbereich“ für Besucher die aus Richtung Bahnhof in die Innenstadt kommen, geschaffen werden. Zu dieser Maßnahme gehören drei wesentliche Aspekte: Zur gestalterischen Aufwertung des Platzes gehört eine angemessene Wahl an Bodenbelägen und Stadtmöblierung, sowie ggf. die Pflanzung von Bäumen. Zudem muss der derzeitige vorhandene Parkplatz zum Teil reduziert werden. Dritter Aspekt ist die gestalterische Einbindung der Königstraße, insbesondere hinsichtlich des Bodenbelages.

Die Maßnahme ist aus Gründen der Finanzierung in die Teilprojekte „Ausbau/ Aufwertung Schlossplatz“, „Ausbau/ Aufwertung der Königstraße im Schlossbereich“ und „Ausbau/ Aufwertung Herzog-Wolfgang-Straße im Schlossbereich“ unterteilt. Die Durchführung dieser Maßnahme insgesamt ist im Zeitraum von 2012 bis 2015ff. vorgesehen.

9.1.4 Ausbau/ Aufwertung der Königstraße im Schlossbereich

Siehe Punkt 9.1.3

9.1.5 Ausbau/ Aufwertung der Herzog-Wolfgang-Straße im Schlossbereich

Siehe Punkt 9.1.3

9.1.6 Aufwertung des Platzes hinter der Marktkirche

Der Platz hinter Marktkirche bietet aufgrund seiner zentralen Lage gute Voraussetzungen, durch eine gestalterische Aufwertung als attraktiver und nutzbarer Aufenthaltsraum in das Grün- und Freiraumsystem der Stadt eingebunden zu werden. Insofern ist diese Maßnahme mit einer relativ hohen Priorität versehen. Zur Aufwertung gehört neben einer Veränderung des Bodenbelages, die Einrichtung neuer Möblierung und möglicherweise das Anpflanzen angemessener Grünelemente. Die Durchführung dieser Maßnahme ist ab 2014 vorgesehen.

*3. Ausbau/ Aufwertung
Schlossplatz*

*4. Ausbau/ Aufwertung
Königsstraße (Schlossbereich)*

*5. Ausbau/ Aufwertung
Herzog-Wolfgang-Straße*

*6. Aufwertung Platz hinter
Marktkirche*

9.1.7 Aufwertung von öffentlichen Parkplätzen und Grünanlagen

Die größeren Parkplätze im Stadtzentrum und dem Zentrum funktional zugeordnete sollen nach Bedarf funktional (z.B. Stellplatzorganisation) und gestalterisch aufgewertet werden. Dabei sind insbesondere Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, sowie gegebenenfalls eine Erneuerung von Bodenbelägen.

Ebenso sollen im Rahmen dieser Maßnahme bei Bedarf öffentliche Grünanlagen (z.B. Spielplätze) gestalterisch aufgewertet werden. Die Durchführung dieser Maßnahmen ist von 2015 ff. vorgesehen.

9.1.8 Verkehrsleitsystem für PKW, Radfahrer und Fußgänger

Zur Behebung des in den Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten Missstandes der Lenkung von PKW, Radfahrern und Fußgängern, ist als prioritäre Maßnahme die Installierung eines Verkehrsleitsystems vorgesehen. Insbesondere sollen dabei Besucher-PKW zu den vorhandenen Parkmöglichkeiten in der Stadt geleitet werden.

Für diese Maßnahme muss eine logische Beschilderung erarbeitet und formuliert und diese hergestellt und zusammen mit möglichen Lichtsignalen in der Stadt installiert werden.

Die Durchführung dieser Maßnahme ist im Zeitraum von 2010 bis 2020 vorgesehen.

9.1.9 Schaffung behindertengerechter (barrierefreier) Fußwege in der Innenstadt

Sämtliche Fußwege im Stadtkern sind langfristig barrierefrei zu gestalten, um zum einen der Überalterung die sich schwerpunktmäßig auf den Ortskern konzentriert, zum anderen den Anforderungen des Kurwesens hinsichtlich Senioren und Behinderten in der Straßenraumgestaltung gerecht zu werden.

Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit sind in Verbindung mit anderen Maßnahmen jederzeit ab 2013 vorgesehen.

9.1.10 Schaffung zusätzlicher PKW-Stellplätze durch Verlagerung vom Schlossvorplatz

Durch den vorgesehenen Rückbau des Parkplatzes vor dem Schloss, wird eine Auslagerung von Parkplätzen notwendig sein, um den Bedarf

7. Aufwertung öffentlicher Parkplätze und Grünanlagen

8. Verkehrsleitsystem

9. Barrierefreie Fußwege in der Innenstadt

10. Schaffung von PKW-Stellplätzen

an dieser Stelle zu kompensieren. Eine geeignete Fläche ist der zurzeit als Caravan-Park genutzte Parkplatz Nord-westlich hinter dem Schloss. Ein Ausbau dieses Parkplatzes wird auch im Zuge der Fertigstellung des Bad Bergzaberner Hofes nötig sein, um den Parkbedarf für dortige Gäste zu decken.

Die Durchführung dieser Maßnahme ist ab 2015 vorgesehen.

9.1.11 Ausbau der Weinstraße zur Allee

Die Weinstraße soll im Abschnitt südlich der Altstadt (zwischen Kapeller Straße und Ludwigsplatz) langfristig zur beidseitigen Allee (Platanen) ausgebaut werden. Damit wird zum einen der Gestaltwert gesteigert und die Bedeutung der Weinstraße hervorgehoben sowie die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer erhöht.

Diese Maßnahme ist ab 2015 vorgesehen.

9.1.12 Offenlegung des Woodbaches in der Innenstadt

Eine als langfristig umzusetzende Maßnahme zur Aufwertung des Stadtbildes ist die Offenlegung des Woodbaches. Wie bereits in der Königstraße vor dem Gasthaus „Engel“, soll auch an anderen Stellen der Woodbach geöffnet werden, um somit das Element Wasser deutlicher im Stadtkern hervorzuheben. Wo dies genau stattfinden kann, muss noch im Einzelnen abgestimmt werden.

Die Durchführung dieser Maßnahmen ist frühestens 2015 vorgesehen.

9.1.13 Neuordnungsmaßnahmen in Blockinnenbereichen

Zur Schaffung besserer Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Belichtung und Belüftung sollen im Rahmen der Stadtsanierung Entkernungsmaßnahmen in Blockinnenbereichen gefördert werden. Hierbei ist allerdings auf eine enge Absprache mit den Eigentümern zu achten, um Veränderungen der Bodenordnung weitestgehend zu vermeiden. Die Neuordnungsmaßnahmen zielen auf eine mehr zeitgemäße Nutzung der Blockinnenbereiche.

Eine Durchführung solcher Maßnahmen ist ab 2012 vorgesehen.

9.1.14 Aufwertung des Einzelhandel- und Gastronomiestandortes in der Fußgängerzone und der Königstraße

Mit dieser Maßnahme sollen Einzelhändler in der Stadt bei Sanierungsmaßnahmen gezielt unterstützt werden um Wettbewerbsfähigkeit und Standorttreue zu sichern.

11. Ausbau der Weinstraße zur Allee

12. Offenlegung des Woodbaches in der Innenstadt

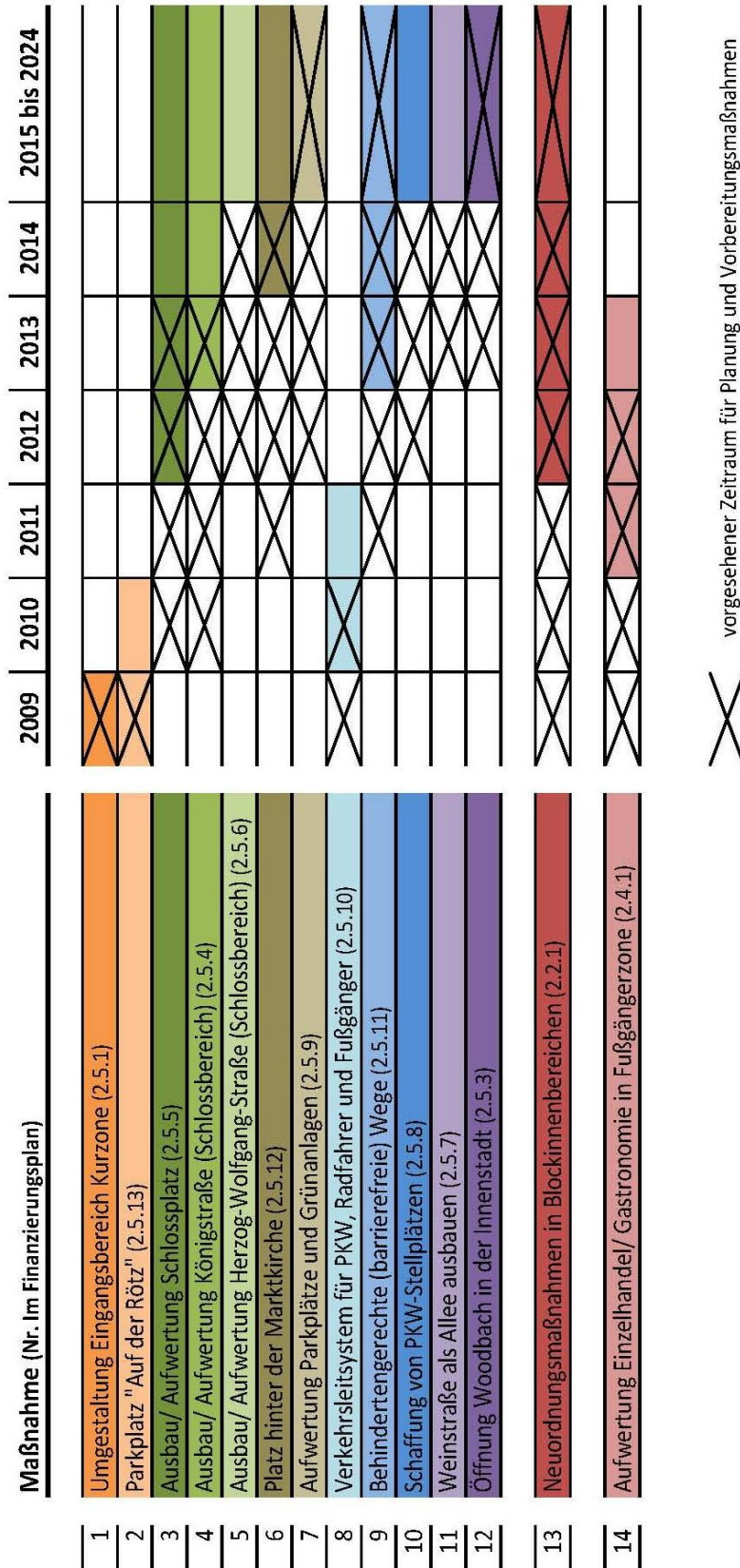
13. Neuordnungsmaßnahmen in Blockinnenbereichen

14. Aufwertung des Einzelhandel- und Gastronomiestandortes

9.2 Kosten- und Finanzierung

Im Anhang befindet sich eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht, zusammengestellt vom Sachverständigen-Büro H. L. Deubert, in Absprache mit der Stadt und dem Sanierungsplaner.

9.3 Zeitplan



Kosten und Finanzierungsübersicht im Anhang

Übersicht der vorgesehenen Maßnahmen im zeitlichen Ablauf

9.4 Fazit

Anhand der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführten Bestandsaufnahme und Analyse, sowie den daraus resultierenden Zielen, Konzepten und Maßnahmen lässt sich erkennen, dass ein primärer Schwerpunkt der Stadtsanierung die Unterstützung und Initiierung privater Baumaßnahmen sein muss. Dafür müssen Anreize durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und Förderung geschaffen werden.

Neben der privaten Sanierungsförderung muss der öffentliche Raum ebenfalls eine Aufwertung durch funktions- und gestaltverbessernde Maßnahmen erfahren. Der historische Stadtkern muss sowohl für die Bewohner der Stadt, als auch für Gäste und mögliche Zuwanderer attraktiv erscheinen, um Investitionsinteresse zu fördern. Bewohner sollten gerne im Ort leben bleiben und Menschen von Außerhalb zur Zuwanderung animiert werden.

Als prägender Bereich für das Image und Erscheinungsbild der Stadt steht der Stadtkern mit seiner historischen Grundriss- und Baustruktur sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich im Rampenlicht der Stadt. Damit wird deutlich, dass das neue Förderungsprogramm „Historische Stadtbereiche“ für Bad Bergzabern von besonderer Bedeutung sein sollte. Mit seinem Ziel der Erhaltung und Stärkung von Innenstädten mit historischer Bausubstanz entspricht es den Bedürfnissen und Zielen der Stadt.

Da in den vorgesehenen Maßnahmen mögliche Eingriffe in die Bodenordnung zu vernachlässigen, und somit nur geringfügige Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, wird der Stadt die Durchführung vereinfachtes Sanierungsverfahren vorgeschlagen.

Mit diesem Bericht sind die Vorbereitenden Untersuchungen zur Stadtsanierung Bad Bergzabern abgeschlossen, womit die nun folgenden Verfahrensschritte eingeleitet werden. Zudem wird die Stadt angehalten, sich beim Land Rheinland-Pfalz zur Aufnahme in das Förderprogramm „Historische Stadtbereiche“ zu bewerben.

*Schwerpunkt der Stadtsanierung
Unterstützung Privater*

Attraktiver Stadtkern

Merkmal: Historischer Stadtkern

Vorschlag zur Durchführung des vereinfachten Sanierungsverfahrens

Bewerbung um Förderprogramm „Historische Stadtbereiche“