

Aufbauplan der Stadt Bad Dürkheim und Teilbebauungspläne.

Hier: Teilbebauungsplan IV.

A.) Allgemeines.

Die Gemeindeverwaltung hat am 30.VI.1950 den Aufbauplan II, der im wesentlichen die gegebenen Strassenführungen in der Innenstadt beibehalten wollte, sowie einen Stadt-u. Parkplatz östlich der Weinstrasse-Süd ab Römerstrasse vorsah, aufgehoben. An Stelle des Aufbauplanes II tritt nunmehr wieder der Aufbauplan I, der die Fortführung der Weinstrasse-Süd ab Löwenapotheke nach Norden nahezu in Richtung der Strassenachse Löwenapotheke/Ortskrankenkasse bestimmt und im Zusammenhang damit die Schaffung eines neuen Stadt-u. Parkplatzes westlich der Weinstrasse-Süd neu.

Die Lösung des Verkehrsproblems der Innenstadt erfordert eine Verbreiterung der Weinstrasse-Süd ab Stadtmitte, desgleichen der Römerstrasse zwischen Degenhard und Einmündung Weinstrasse-Süd neu in Römerstrasse und endlich die Fortsetzung der Gendarmeriestrasse alt in Linie der ehemaligen Entengasse mit Einmündung in Bahnhofstrasse. Diese selbst ist für eine spätere Verbreiterung vorgesehen. Soweit erfüllbar, werden auch Teile der Mannheimerstrasse ab Stadtmitte und der Römerstrasse ab neuer Einmündung Weinstrasse-Süd durch mögliche Rückverlegung von Neubauten in künftige Strassenverbreiterungspläne vorbereitend einbezogen. Eine sehr beachtliche Entlastung der Verkehrsstrassen in der Innenstadt ergibt sich zusätzlich durch die Anlage der Zubringerstrassen in den einzelnen Bebauungsgebieten. Sie gestatten die rückwärtige Material- und Warenversorgung der Geschäftshäuser, wodurch eine Störung des Verkehrs in den Hauptstrassen durch parkende Versorgungsfahrzeuge vermieden wird. Die günstige Stadtkernlage des neuen Stadtplatzes und das 17,50 m breite Strassenstück der Römerstrasse ab Römerplatz bieten ausreichende Parkmöglichkeiten in der Stadtmitte und damit eine weitere Entlastung der Verkehrsstrassen.

Die Anwesen Wolf und Voß an der Römerstrasse müssen entfernt und rückverlegt werden, damit der Verkehrsengpaß an dieser Stelle (Gegenverkehr) verschwindet. Die Massnahme kann aufgeschoben werden; der geplante Neubau Gähler/Binder kann umgangen werden (Notlösung), wobei gleichzeitig als weiterer Notbehelf der neue Teil der Weinstrasse Süd vorübergehend etwas westlicher verlegt wird und am Haus Wolf vorbei in die Römerstrasse einmündet. Dadurch ist es möglich, den Gegenverkehr auszuschalten; die von Osten kommenden Fahrzeuge drehen bei Neubau Gähler/Binder ab in die Einbahnstrasse Weinstrasse-Süd neu, die von Westen kommenden Fahrzeuge biegen - soweit gewollt - vor Haus Wolf ab in die Weinstrasse Süd-neu (Behelfsstrasse).

Die gegenwärtig bestehenden Richtungsverhältnisse im inneren Straßenverkehr werden vorläufig in den Grundlagen beibehalten. Sollten Bau-massnahmen im Stadtkern trotzdem zu einer zeitlichen Verkehrs-umleitung zwingen, kann diese in West-Ost-Richtung über Gaustrasse, Gendarmeriestrasse-alt und -neu, Bahnhofstrasse angeordnet werden, evtl. auch im Zweibahnverkehr, dem auch die Bahnhofstrasse gegebenenfalls zeitlich dienen kann. Das Aufbaugesamt der Innenstadt wird naturgemäss durch das neue Strassensystem und den neuen Stadtplatz bestimmt. Es ist in vier Teilbebauungsgebiete aufgestellt und zwar:

Bebauungsgebiet I = begrenzt von Weinstrasse-Süd-neu ab Römerstrasse bis Gendarmeriestrasse-neu, von dieser selbst dem verbleibenden Teil der Entengasse und Römerstrasse ab Einmündung Weinstrasse-Süd-neu bis Einmündung Entengasse in Mannheimerstrasse.

Bebauungsgebiet II = begrenzt von Weinstrasse-Süd-neu von Einmündung in Römerstrasse bis Gendarmeriestrasse-alt, von dieser selbst bis Einmündung Strauchelgasse, von dieser selbst und der Römerstrasse ab Einmündung Weinstrasse-Süd-neu, bis Einmündung Strauchelgasse. Benachbarte Einzelbauflächen (Platz Maas) werden einbezogen.

Bebauungsgebiet III= das Stadtgebiet südlich der Gendarmeriestrasse-neu.

Bebauungsgebiet IV = das Stadtgebiet südlich der Gendarmeriestrasse-alt (bis Marktgasse).

Bebauungsgebiete III und IV sind durch Weinstrasse-Süd getrennt.

Weitere Bebauungsgebiete sind vorbehalten; sie werden zumeist abseits des Stadtkerns, zum Teil am Stadtrande liegen.

Die Gestaltung der Innenstadt wird sonach von Grund auf geändert; auf die Durchführungspläne und den Vergleichsplan (alter Zustand) wird verwiesen.

B.) Teilbebauungsplan IV und Erläuterungen.

Der Teilbebauungsplan des Bebauungsgebietes IV umfaßt:

Weinstrasse-Süd-Westfront vom Obermarkt bis Kreuzung Gendarmeriestrasse, Südseite Gendarmeriestrasse-alt bis Einmündung Marktgasse, Marktgasse Nordseite bis zum Obermarkt.

Durch das bereits vor der Umlegung wiederaufgebaute Textilhaus Wagner, ist die Bauflucht in der Weinstrasse-Süd festgelegt.

Die Einmündung der Gendarmeriestrasse alt muß als Folge der Neuanlage der neuen Gendarmeriestrasse südlicher erfolgen, was den Wegfall von zwei früheren Kleinstgrundstücken (Dirigo und Gairing) zur Folge hat. Eines davon erwirbt die Stadt, für das andere ist in der Umlegung ein Ersatzgrundstück vorhanden. Die Bauvorhaben in der Gendarmeriestrasse ordnen sich in die neue Bauflucht ein, die mit Rücksicht auf das teilzerstörte Grundstück Krapp gezogen ist.

Die Marktgasse erlaubt in ihrem oberen Teil durch die Grundstücksverhältnisse höchstens eine Verbreiterung auf 3,50 m. Vom Anwesen Haas bis zur Einmündung in den Obermarkt ist eine Verbreiterung auf 5,00 m vorgesehen.

Durch den Ankauf des Grundstückes Hutzel am Obermarkt kann auch dort die Bauflucht korrigiert werden.

Zur Ordnung des Grund und Bodens und zur Ordnung der Bebauung gem. Abschnitt III und IV des Aufbaugesetzes hat die Stadt Bad Dürkheim die folgenden Massnahmen eingeleitet.

a.) Grunderwerb.

Erworben werden die beiden Grundstücke Dirigo und Hutzel.

b.) Umlegung liegt in Händen der Umlegungsbehörde (Messungsamt Bad Dürkheim).

c.) Auf kostenlose Abtretung von Baugelände wird verzichtet.

Die Stadt macht grundsätzlich von der Möglichkeit des § 24 Aufbaugesetz (kostenlose Abtretung von Baugelände bis zu 10 % der Gesamtbaupflanze) keinen Gebrauch, um die Bombengeschädigten nicht zusätzlich zu belasten. Soweit Gelände den Bundes- bzw. Landesstrassen zugeschlagen werden muß, gehen Ersatzansprüche an den Eigentümer dieser Strassen.

d.) Zwangsmassnahmen zur zeitlichen Erreichung der Baupflicht sind im Bebauungsgebiet gegenwärtig nicht beabsichtigt.

Grundsätzlich gilt hier für den Teilbebauungsplan IV dasselbe wie für die Bebauungsgebiete I, II u. IIIa.

Finanzierungsschwierigkeiten, Materialmangel, Bauverteuerung lassen es angezeigt erscheinen, die Bestimmungen des § 64 Aufbaugesetz insoweit z.Zt. nicht anzuwenden.

Desgleichen ist Anordnung der Reihenfolge der Bebauung oder Bauverbot z.Zt. nicht vorgesehen.

e.) Vorteilsausgleich gem. § 35 Aufbaugesetz bleibt vorbehalten.

f.) Möglicher Baubeginn:
Sofort.

C.) Durchführungspläne.

Zur Durchführung des Bebauungsplans IV sind folgende Durchführungspläne gem. § 18 Aufbaugesetz aufgestellt:

I.) Durchführungsplan No. DPL.a

Dieser Durchführungsplan zeigt im Maßstab 1 : 500 das Bebauungsgebiet IV im Grundriß, aufgeteilt hinter den Baulinien die einzelnen Bauplätze. Die Aufteilung ergibt die Grundlage für die Vermessung.

Die Grösse der einzelnen Bauplätze ergibt sich aus den Begrenzungslinien.

Sonderanlage zum Durchführungsplan DPL.a ermittelt die zukünftigen Grundstückseigentümer.

Formen der Bebauung.

1. Das Gebiet des Teilbebauungsplans IV wird als Wohn- und Geschäftsgebiet bestimmt mit der Massgabe, daß sämtliche Erdgeschossräume an der Weinstrasse-Süd, Gendarmeriestrasse und Obermarkt als Ladenräume mit Schaufenstern in höchstmöglichen Ausmassen auszubauen sind. Errichtung und Betriebsführung von landwirtschaftlichen Betrieben ist unzulässig. (Ausgenommen das vorhandene landwirtschaftliche Anwesen Krapp). Errichtung und Betriebsführung von gewerblichen Betrieben /Handwerksbetrieben ist dagegen gestattet (keine Fabrikationsbetriebe). Gewerbliche Betriebsstätten dürfen nur hinter den Hauptgebäuden errichtet und betrieben werden.

2. Die Bebauung hat an der Weinstrasse-Süd, der Gendarmeriestrasse und Obermarkt in geschlossener Bauweise zu erfolgen und ist grundsätzlich 2-geschossig. Bautiefe 11-12 m. Die beiden Bauvorhaben Erban und Kohlmüller werden mit Rücksicht auf die Bebauung um die Burgkirche 1-geschossig.

Die Bebauung der unteren Marktgasse ergibt durch entsprechende Stellung der Gebäude senkrecht zur Strassenführung eine offene Bauweise, sodaß genügende Belichtung und Belüftung allerseits gesichert ist.

Masse der Geschosshöhen:

Erdgeschoß bis 3,40 m von Oberkante zu Oberkante.

Obergeschoß bis 3,00 m.

Höchstzulässige Überbauung 75 % der Grundfläche, falls nicht zwingende Gründe eine Ausnahme rechtfertigen.

Hofeinfahrten sind in der geschlossenen Bebauung zu überbauen.

3. Die Dachneigungen betragen grundsätzlich 50 Grad beiderseits, Ausbauten sind als Schleppegauben für zweiflügelige Fenster auszubilden.

Mit Rücksicht auf die vorhandenen Gebäude sind am Obermarkt und an der Ecke Weinstrasse-Süd und Gendarmeriestrasse Abwalmungen vorgeschrieben.

Wo in der Nachbarschaft andere Formen von Dachausbauten bestehen können entsprechende Änderungen zugelassen werden. In der Marktgasse haben sich Dachformen der vorhandenen Bebauung anzupassen

4. Alle Dächer mit Gauben sind mit Biberschwanzziegeln einzudecken mindestens bei Gebäuden an der Weinstrasse-Süd Strassenseite, Gendarmeriestrasse, Strassenseite und Obermarkt. Im übrigen können bei zwingenden Gründen Ausnahmen zugelassen werden. (Eindeckung mit Dachpfannen).

5. Für die Ausbildung der Fassaden gilt folgendes:

Sockelausbildung möglichst in Naturstein. Stützen der Ladengeschosse als Mauerpfeiler oder in Stahl oder Stahlbeton evtl. Verkleidung mit Material wie bei Sockelausführung. Fenster in den Wohngeschossen grundsätzlich 1 m x 1,30 m zweiflügelig mit einer Quersprosse.

Fenstergewände möglichst Naturstein, sichtbarer Teil etwa 16 cm breit evtl. auch Anordnung von Putzfaschen. An den Wohngeschossen sind Schlagläden zu verwenden.

Fassaden sind in hellem Verputz herzustellen.

Gesimsausbildung in gehobelten sichtbaren Sparrenköpfen.

Ortgänge in massiver Ausführung.

6. Hintergebäude und Anbauten können mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung 1 1/2 geschossig werden.

Massgebend für die Anordnung ist der Bebauungsplan.

7. Mauern und Umzäunungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht übersteigen.

Vorstehende grundsätzliche Formen der Bebauung sind im Einvernehmen mit den ortsansässigen Architekten aufgestellt. Die Richtlinien werden gleichzeitig als Ortspolizeivorschrift erlassen.

II. Durchführungsplan DPL b c d e.

Dieser Durchführungsplan -ebenfalls im Maßstab 1 : 500 - gestaltet

- die Verkehrsanlagen
- die Energieversorgungsanlagen
- die Wasserversorgungsanlagen
- die Abwasserbeseitigungsanlagen.

Im Einzelnen wird bestimmt:

Verkehrsanlagen.

Weinstrasse-Süd ist im Teilbebauungsplan IIIa vollständig beschrieben. Siehe dort unter "Verkehrsanlagen".

Gendarmeriestrasse-alt ist im Teilbebauungsplan II beschrieben Ihre Einmündung in die Weinstrasse-Süd wird weiter südlich erfolgen und muß daher entsprechend verändert werden.

Marktgasse im oberen Teil Verbreiterung auf 3,50 m, im unteren auf 5,00 m. Einseitiger Bordstreifen wird beibehalten.

Obermarkt wird dem Vorhandenen entsprechend ergänzt.

.....

Die Strassendecken der Weinstrasse-Süd, der Gendarmeriestrasse, der Marktgasse und des Obermarktes sind gepflastert. Sie werden beibehalten, entsprechend ergänzt und verbessert.

Energieversorgungsanlagen.

Gasversorgung.

Keine Änderung des bestehenden Zustandes.

Stromversorgung.

Das ganze vorstehend beschriebene Teilbebauungsgebiet soll verkabelt werden.

Wasserversorgung.

Keine Änderung des bestehenden Zustandes.

Abwasserbeseitigungsanlagen.

Mit Ausnahme einer Abwasseranlage aus der Marktgasse über den Obermarkt zum Kanal in der Weinstrasse-Süd vorläufig keine Änderung.

Durchführungspläne und Erläuterungen zum Bebauungsplan IV sind in der Sitzung des Hauptausschusses vom 1. Oktober 1951 durchberaten und werden der Gemeindeverwaltung zur Annahme empfohlen.

Die Gemeindeverwaltung hat in der Sitzung vom 12.10.1951 einstimmig die Annahme beschlossen.

Neustadt an der Weinstrasse, den.....19.....

Bad Dürkheim, den 13.10.1951
Der Bürgermeister:

Der Landrat:
— Kreisbauamt —



II. Fertigung

Im Vollzuge des § 19 (-) des Aufbaugesetzes
vom 1. 8. 1949

mit RE. v. 19. 2. 1952 Az. Ej/C - 143/31

Tgb. Nr. 6319/52 in Verbindung
mit dem Bebauungsplan vom 11. 12. 1950
genehmigt.

Neustadt/Weinstraße, den 19. 2. 1952

Der Regierungspräsident der Pfalz
- Bauabteilung -

J. A.



Kalmbach
Oberreg.-u.-baurat

Gemäß Auszug aus der Niederschrift
vom 12. 3. 52 von der Gemeinde
am 12. 3. 52 festgestellt

Da.