

Aufbauplan der Stadt Bad Dürkheim und Teilbebauungspläne.

Hier: Teilbebauungsplan I.

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- und 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 Grundzügen beibehalten. Sollten Baumassnahmen im Stadtkern trotzdem zu einer zeitlichen Verkehrs-umleitung zwingen, kann diese in West-Ostrichtung 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 aufgeteilt 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 I und Erläuterungen.

Der Teilbebauungsplan I ist fertig gestellt. Hier liegen die nächstmöglichen Bauvorhaben. Plan I ist zugleich das grösste und schwierigste Baugebiet, es fällt in dieses Gebiet die Hauptmasse der berechtigten Trümmergrundstücksbesitzer, das Ineinanderfliessen der Baugrundstücke in kleinen und kleinsten Teilen ist besonders ausgeprägt, die Veränderung im Zuge der Neuordnung am augenfälligsten.

Zur Ordnung des Grund und Bodens und zur Ordnung der Bebauung, gemäss Abschn. III u. IV. des Aufbaugesetzes, hat die Stadt Bad Dürkheim folgende Massnahmen eingeleitet bzw. arbeitet mit Erfolg an ihrer Verwirklichung:

a.) Die Stadt strebt grösstmöglichen Grunderwerb an.

Alle Grundstücke, die infolge ihrer Lage oder geringen Ausmasse nicht mehr selbständig bebaut werden können oder Grundstücke, deren Besitzer auf neue Bauvorhaben verzichten, wurden nahezu restlos aufgekauft. Die Stadt steht noch in aussichtsreichen Verhandlungen bezüglich des Ankaufs der Restitutionsgrundstücke Mandel und Rothschild. Durch diese vorübergehende Bodenvorratswirtschaft im Zusammenhang mit dem bereits vorhandenen städt. Grundbesitz sichert sich die Stadt ein Verhandlungsschergewicht bei der Neuaufteilung der Bauflächen, als Folge der Einrichtung der Zubringerstrassen ergibt sich eine erhebliche Vergrösserung der Nutzfronten (Wegfall der Toreinfahrten). So ist es möglich gewesen, im Bebauungsgebiet I alle als Berechtigte anzusprechende Trümmergrundstücksbesitzer wieder unterzubringen und zwar in klarer, ausreichender Neuaufgliederung.

Das Einverständnis aller Beteiligten liegt vor, sodaß mit Einsprüchen kaum zu rechnen ist.

b.) Die Umlegung der Grundstücke im Teilumlegungsverfahren ist bei der Umlegungsbehörde (Messungsamt Bad Dürkheim) beantragt.

Das Bebauungsgebiet I ist - wiederum im Einverständnis mit den Berechtigten - bereits neu vermessen. Die Teilumlegung ist notwendig, damit baldmöglichst im Hinblick auf die Vorschriften der Kapitalbeleihung die Bauwilligen zu ihren förmlich zugeschriebenen Bauflächen kommen. Zur Vereinfachung des Umlegungsverfahrens wird in Übereinstimmung mit der Umlegungsbehörde angestrebt, alle noch nicht im Eigentum der Stadt befindlichen Grundflächen in einen notariellen Vorverfahren aufzukaufen und alle Plannummern zu tilgen. Gleichzeitig werden die neuen Bauflächen den Berechtigten eigentümlich zugewiesen und mit neuen Plannummern versehen. Durch dieses Verfahren, ^{das} dem Umlegungsverfahren gleichgesetzt wird, entfallen die zahllosen Zuteilungen und Abtretungen, der Grundstückswertausgleich wird erleichtert. Dieser selbst bietet hinsichtlich der Bewertung keine Schwierigkeiten, weil in Übereinstimmung mit den Betroffenen die amtliche Schätzung bereits vollzogen ist.

c.) Auf kostenlose Abtretung von Baugelände wird verzichtet.

Nach § 24 des Aufbaugesetzes wäre die Stadt berechtigt bis zu 10 % der Grundflächen, im gegebenen Falle kostenlose Abtretung, zu verlangen. Die Stadt verzichtet hierauf, um die Bombengeschädigten nicht noch zusätzlich zu belasten. Das hat zur Folge, daß die Stadt das für Strassenverbreiterung, Strassenneuanlagen, Zubringerstrassen und Freiflächen notwendige Gelände aufkaufen muß, soweit es sich nicht schon im Eigentum der Stadt befindet. Geländezukauf an Staatsstrassen in den Ortsdurchfahrten gehen zu Lasten des Landes oder Bundes; die Sachlage ist bestritten und muß im Verfahrensweg ausgetragen werden. Auch hier liegen die Dinge so, daß Enteignungsverfahren nicht einzuleiten sind, alle Zweifelsfälle sind geklärt.

- Die Zubringerstrassen bleiben Eigentum der Stadt; dies gilt auch für den Trümmerplatz Lieser, Entengasse hinter Haus Schaupp, der als Zubringerstrasse zu Degenhard Verwendung finden muß. Eine zukünftige Fortsetzung der Arkadenanlage Degenhard bis zur Entengasse läßt zudem das öffentliche Eigentum an diesem Platze besonders geboten erscheinen. -

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

Die Unmöglichkeit der Anwendung der Bestimmungen (§ 64 ff Aufbaugesetz) ergibt sich aus den Zeitverhältnissen (Kapital- und Materialmangel, Bauverteuerung).

Es wird das Bestreben dahin zu richten sein, für die Restfinanzierung auf guter Finanzgrundlage stehender Bauabsichten besonders einzutreten. Es ist besser wenige Bauvorhaben zur Bauvollendung zu bringen, als durch Verzettelung gelenkter Baugeldmittel unzureichende Finanzierungspläne zu fördern.

Eine Anordnung der Reihenfolge der Bebauung oder Bauverbote ist nicht vorgesehen.

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

f.) Möglicher Baubeginn ab März / April 1951.

C-) Durchführungspläne.

Zur Durchführung des Bebauungsplans I sind folgende Durchführungspläne gem. § 18 Aufbaugesetzes aufgestellt:

1. Durchführungsplan No. Dpl. a.

Dieser Durchführungsplan zeigt im Maßstab 1 : 500 das Bebauungsgebiet I im Grundriß, aufgeteilt hinter den Baulinien die einzelnen Bauplätze auf der Grundlage des Vermessungsergebnisses. Weiterhin sind die Zubringerstrassen ersichtlich. Die Bebauung der Entengasse wird gegebenenfalls - da unbedeutend - im Einweisungsverfahren behandelt.

Die Grösse der einzelnen Bauplätze ergibt sich aus den Begrenzungslinien.

Eine Sonderanlage zum Durchführungsplan Dpl a ermittelt die zukünftigen Grundstückseigentümer.

Formen der Bebauung.

- 1.) Das Gebiet des Bebauungsplanes I wird als Wohn- und Geschäftsgebiet bestimmt mit der Massgabe, daß sämtliche Erdgeschossräume als Ladenräume mit Schaufenstern in höchstmöglichem Ausmasse auszubauen sind. Die Errichtung und Betriebsführung von landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben ist unzulässig. In der Entengasse können Ausnahmen zugelassen werden.
- 2.) Die Bebauung hat in geschlossener Bauweise zu erfolgen. Die Neubauten an der Römerstrasse und der Gendarmeriestrasse-neu sind als zweigeschossige Bauten aufzuführen. Die an der Römerstrasse zu errichtenden - und nach dieser Strasse hin - zwei-geschossigen Bauten müssen an der Rückfront drei Geschosse aufweisen durch entsprechende Hebung des Daches (ungebrochene Neigung bis zum First). Die Neubauten an der Weinstrasse Süd-neu sind in dreigeschossiger Bauweise zu errichten. Die Neubauten an der Entengasse-West unterliegen bezüglich der Geschosshöhe im Einzelnen baupolizeilicher Prüfung und Verbescheidung. Die Bautiefe wird grundsätzlich auf 11 - 12 m festgesetzt, die Bautiefen an der Entengasse unterliegen besonderer baupolizeilicher Feststellung. Die Geschosshöhen betragen:

Erdgeschoss bis	3,40 m v. Oberkante zu Oberkante
1. Obergeschoss	" 3,00 m " " " "
2. " "	" 3,00 m " " " "

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

- 3.) Die Dachneigungen betragen:

An der Römerstrasse (Strassenseite)	=	45°
" " Weinstrasse-Süd-neu	=	30° beiderseits
" " Gendarmeriestrasse-neu	=	50° beiderseits

Ausbauten sind als Schleppgauben für zweiflügelige Fenster auszubilden; an den Dachflächen der dreigeschossigen Gebäude dürfen keine Dachgauben eingebaut werden.

- 4.) Dacheindeckungen sind wie folgt durchzuführen:

Alle Dächer mit Gauben (Römerstrasse, Gendarmeriestrasse-neu) sind mit Biberschwänzen einzudecken. Für dreigeschossige Bauten können Dachpfannen verwendet werden.

5.) Für die Ausbildung der Fassaden gilt Folgendes:

Sockelausbildung möglichst in Naturstein. Stützen der Ladengeschosse 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

bei den dreigeschossigen Bauten in gehobelten Sparrenköpfen. Bei Dächern mit 30°-Neigung bleiben die gehobelten Sparrenköpfe sichtbar, bei Dächern mit 45-50°-Neigung müssen die gehobelten Köpfe der Aufschiebflinge sichtbar bleiben. Die Ortgänge sind massiv auszuführen.

- 6.) Hintergebäude und Anbauten sind grundsätzlich nur in eingeschossiger Bauweise erlaubt. Sie sind möglichst von zwei Nachbarn gegeneinander zu bauen.
- 7.) Der eingeschossige Ladenraum an der Nordseite der Gendarmeriestrasse (Platz Bauer) ist mit Pultdach zu versehen, Gefälle: Hofseite.
- 8.) Mauern und Umzäunungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht übersteigen.

.....

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

.....

2. Durchführungsplan No. Dpl. b.-c.-d.-e.

Dieser Durchführungsplan - ebenfalls im Maßstab 1 : 500 - gestaltet die

Verkehrsanlagen
Energieversorgungsanlagen
Wasserversorgungsanlagen
Abwasserbeseitigungsanlagen.

Im Einzelnen wird bestimmt:

Verkehrsanlagen:

Römerstrasse. Einseitige Verbreiterung der Römerstrasse von 6 m auf 17,50 m bis Einmündung Weinstrasse-Süd-neu. Wrichtung von 2 Bürgersteigen in einer Breite von je 2,25 m und einem 5 m breiten Parkstreifen vor dem südlich gelegenen Bürgersteig. Verbleibende Fahrbahnbreite: 8,00 m.

Weinstrasse-Süd. Neue Strassenführung ab Löwenapotheke bis Einmündung Römerstrasse. Fahrbahnbreite 8,00 m, dazu 2 Bürgersteige zu je 2,25 m Breite.

Neue Gendarmeriestrasse (früher Entengasse oberer Teil).

Einseitige Verbreiterung gegen Norden von bisher 3-4 m auf 9 m. Fahrbahnbreite 6 m, 2 Bürgersteige von je 2,00 m Breite. Diese neue Strassenanlage durchbricht das Knie der ehem. Entengasse in Richtung Bahnhofstrasse und stellt die Verbindung mit dieser her.

Entengasse (verbleibender unterer Teil).

Einseitige Verbreiterung gegen Westen von 3 m auf 5 m ohne Bürgersteiganlagen.

Innere Zubringerstrassen.

Hinter den Grundstücken der Weinstrasse-Süd wird in Nord-Südrichtung eine Zubringerstrasse geführt und damit die Verbindung Römerstrasse-Gendarmeriestrasse-neu hergestellt. Eine weitere Zubringerstrasse verläuft in Ost-Westrichtung zwischen den Grundstücken an Gendarmeriestrasse und Römerstrasse, Der Zubringerweg hinter Haus Schaupp verbindet Grundstück Degenhard mit Entengasse.

Breite der Zubringerstrassen: 5,50 m, keine Bürgersteige.

.....

Die Strassendecken der Hauptstrasse und der Entengasse werden endgültig mit Pflasterdecke versehen. Bis zur Bauvollendung des Bebauungsplanes I wird eine geeignete Zwischenlösung angeordnet.

Die Zubringerstrassen erhalten Teersplitabdeckung mit gepflasterten Regenrinnen beiderseits.

.....

Energieversorgungsanlagen.

Gasversorgung.

In der Mannheimer und Römerstrasse wird eine Hauptleitung - 200 mm NW - als Zubringerleitung verlegt.

Durch die Weinstrasse-Süd wird eine Hauptleitung - 150 mm NW - südwärts geführt.

Die Gendarmeriestrasse neu erhält eine Leitung von 125 mm NW, die Entengasse versorgt zukünftig eine Leitung von 80 mm NW.

Sämtliche Leitungen werden mit dem vorhandenen Netz im Ring geschlossen.

Die Verlegung der Hauptleitungen erfolgt mit 1,00 m-Deckung im Strassenkörper.

Streckenabsperrschieber werden eingebaut.

Stromversorgung.

Die in einem Trümmerfeld an der Gendarmeriestrasse-alt befindliche Transformatorstation wird nach dem Schulplatz (ausserhalb Bebauungsgebiet I) verlegt, Neubau ist erforderlich.

Das durch die Weinstrasse-Süd, Gendarmeriestrasse-alt führende Hochspannungskabel (5 KV) wird ausgegraben und durch die Schulgasse zur neuen Station geführt.

Die Niederspannung wird von der neuen Trafostation aus in drei Stromkreisen verteilt. Die Kabel werden in den Gehsteigen etwa 0,60 m tief verlegt.

An den Strassenabzweigungen werden oberirdische Kabelverteilungskästen aufgestellt.

Die Weinstrasse-Süd und beide Teile der Gendarmeriestrasse werden zweiseitig, die übrigen Strassen einseitig verkabelt.

Ausserdem wird in allen Strassen ein Strassenbeleuchtungskabel vorgesehen.

Das Kabelnetz wird in das bestehende Ortsnetz einbezogen.

Oberleitung entfällt in diesem Baugebiet.

Wasserversorgung.

Durch die Weinstrasse-Süd wird eine Hauptleitung - 150 mm NW - neu verlegt. Sie wird durch die Gendarmeriestrasse, die Römerstrasse, Römerplatz, Mannheimerstrasse, Entengasse und Zubringerstrassen mit dem vorgenannten Stadtröhrennetz im Ring geschlossen.

Der Querschnitt der Zuleitungen in Mannheimerstrasse, Entengasse und Zubringerstrassen ist in geringererem Ausmasse vorgesehen.

Die Rohrleitungen werden im Strassenkörper 1,50 m tief geführt, weil die Gehsteige teilweise zu schmal sind, um sämtliche Versorgungsleitungen unterbringen zu können.

Alle Leitungen erhalten an den Strassenkreuzungen Absperrvorrichtungen.

Feuerlöschhydranten werden in Abständen von maximal 50 m eingebaut.

.....

Abwasserbeseitigungsanlagen.

Entwässerungsanlagen sind neu zu erstellen:

- a.) Weinstrasse-Süd-alt und neu, beginnend Kreuzung Burgstrasse-Bahnhofstrasse mit Führung durch die Römerstrasse, Mannheimerstrasse bis zur Einmündung Kanalschacht an der Kreuzung Mannheimerstrasse-Bahnhofstrasse.

Ausführung: Cementrohre 60 cm Ø bis zur durchschnittlichen Tiefe von 3,50 mtr.

- b.) Gendarmeriestrasse-neu ab Weinstrasse-Süd mit Führung durch Gendarmeriestrasse-neu, Bahnhofstrasse nach Norden bis Einmündung Kanalschacht an der Kreuzung Mannheimerstrasse, Bahnhofstrasse (wie oben unter a.).

Ausführung: Cementrohre 30 cm Ø in der Gendarmeriestrasse-neu,
Cementrohre 40 cm Ø in der Bahnhofstrasse

Strasseneinfallschächte in allen Strassen beiderseits im Abstand von 50 mtr.

Das fallende Gelände gestattet zunächst die Beibehaltung des bestehenden Kanalisationszustandes südlich der Gendarmeriestrasse,

XXXXX oo O oo XXXXX

22.1.1951.

Durchführungspläne und Erläuterungen zum Bebauungsplan I sind in der Sitzung des Bauausschusses vom 26.1.1951 durchberaten und werden der Gemeindeverwaltung zur Annahme empfohlen.

In Abänderung des Vorschlages der Verwaltung wird die Erhöhung der Breite der Fußsteiganlagen an der Römerstrasse und Weinstrasse - Süd von 2,00 m auf 2,25 m für zweckmässig gehalten, diejenige in der Gendarmeriestrasse-neu von 1,50 m auf 2,00 m. Dadurch vermindert sich die Fahrbahnbreite in den beiden erstgenannten Strassen von 8,5 auf 8,0 m, in letzterem Falle bleibt die Fahrbahnbreite 6 m, weil die Korrektur zu Lasten der Baulinien an der Südseite geht.

Die Wasserzuleitungen in Mannheimerstrasse, Entengasse und Zubringerstrassen sollen statt 150 mm NW nur in 100 mm NW ausgeführt werden.

GVW. BESCHL. 19.2.51.

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

Der Landrat:

— Kreisbauamt —

Mit RE vom 6.8.1951 Az.: E 1 - 143/31 -
Tgb.Nr. 341/51 - H1/v.D. in Verbindung
mit dem Bebauungsplan vom Jan. 1951
gemäss § 19 (2) AG. v.l.8.1949 genehmigt.

Neustadt/Weinstrasse, den 6.8.1951
Der Regierungspräsident der Pfalz
Bauabteilung -
I.A.



Adam
(Adam)
Reg.-Baurat.

Gemäß Auszug aus der Niederschrift
vom 12.10.51 von der Gemeinde
am 12.10.51 festgestellt
Der.