



S a t z u n g

über den Bebauungsplan "Aufweitung Brückenbauwerk Wasserhohl"

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am 18.02.1992 aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland-Pfalz vom 14. Dezember 1973 (GVBl. S. 419), BS 2020 - 1, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. April 1991 (GVBl. S. 104) i.V. mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. S. 2191) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

1. Für das Bebauungsplangebiet "Aufweitung Brückenbauwerk Wasserhohl" wird ein Bebauungsplan erlassen, der aus folgenden Teilen besteht:
 - a) zeichnerische Darstellung
 - b) textliche Festsetzungen.
2. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Dürkheim, 15.04.92
Stadtverwaltung



(Stütze)
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB)
"Aufweitung Brückenbauwerk Wasserhohl"
der Stadt Bad Dürkheim

| INHALT | SEITE |
|--|-------|
| 1. Allgemeines | 2 |
| 1.1 Geltungsbereich | 2 |
| 1.2 Aufstellungsbeschluß | 2 |
| 2. Einfügung in die Gesamtplanung | 2 |
| 3. Planungsziele und Grundsätze | 2 |
| 3.1 Allgemeines | 2 |
| 3.2 Gründe für die Aufstellung | 2 |
| 3.3 Planungsgrundsätze | 3 |
| 3.4 Erfordernisse und Maßnahmen zur Landespflege | 4 |
| 4. Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange | 4 |
| 4.1 Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 4 |
| 4.2 Auswertung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung | 5 |
| 5. Abwägung | 5 |
| 6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes | 5 |
| 6.1 Auswirkung auf die Umwelt | 5 |
| 6.2 Auswirkung auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse | 6 |
| 7. Planverwirklichung | 6 |
| 8. Flächenangaben | 6 |
| 9. Kosten und Finanzierung | 6 |

1. Allgemeines

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Stadtmitte von Bad Dürkheim. Für den Bereich bestand bisher kein Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzes erforderliche Maßnahmen.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wasserhohl" umfaßt einen 1,85 ha großen Bereich der Stadtmitte östlich des Bahnhofplatzes.

Die genaue Abgrenzung ist aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat von Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am 27.03.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wasserhohl" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim ist für das Plangebiet als Art der Nutzung im wesentlichen dargestellt:

- Gemischte Bauflächen längs der Mannheimer Straße
- Flächen für Bahnanlagen für das Gelände der Deutschen Bundesbahn
- Flächen für die Landwirtschaft (vorh. Rebflächen)
- Wohnbauflächen.

Da der Flächennutzungsplan keine Parzellenschärfe besitzt, ist der Bebauungsplan somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Er entspricht in seinen Festsetzungen in den wesentlichen Punkten den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und konkretisiert die damit verbundenen Planungsabsichten.

3. Planungsziele und Grundsätze

3.1 Allgemeines

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen erschlossenen und überwiegend bebauten bzw. genutzten Teil der Stadtmitte von Bad Dürkheim. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Stadtmitte und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten, die Erschließung des Gebietes zu ordnen und zu sichern, sowie dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern (§ 1 Abs. 5 BauGB).

3.2 Gründe für die Aufstellung

Das bestehende Unterführungsbauwerk und die angrenzenden Bereiche stellen einen Mißstand dar in der Stadtmitte von Bad Dürkheim. Sowohl stadtgestalterisch wie auch baulich weist insbesondere das Unterführungsbauwerk Mängel auf, ebenso sind die im Bereich der Unterführung befindlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erneuerungsbedürftig.

Die Unterführung ist für den Fahrverkehr ein Engpaß (fehlende Breite und Höhe). Ziel der Stadt Bad Dürkheim ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch die erforderlichen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu gewährleisten. Vorrangiges Ziel dabei ist die Behebung des Mißstandes der zu engen und niedrigen Durchfahrt und das Umfeld gestalterisch aufzuwerten. Weiterhin wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Zielsetzung verfolgt, die Gestaltung der sonstigen Verkehrsanlagen aufzuwerten.

3.3 Planungsgrundsätze

Nachfolgend werden die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegenden planerischen Vorgaben erläutert und einzelne Festsetzungen begründet.

- Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgte im wesentlichen unter dem Gesichtspunkt, daß die Bereiche, die durch das Bauwerk (Erneuerung der Unterführung) betroffen bzw. tangiert werden, erfaßt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes lehnt sich im wesentlichen an die bestehende Parzellenstruktur an.

- Art der baulichen Nutzung

Die derzeitige bauliche Nutzung im Plangebiet wird geprägt durch eine gemischte Nutzung von Läden und Dienstleistungsbüros sowie Wohnungen. Die Art und der Umfang der derzeitigen Nutzung entspricht den in Mischgebieten zulässigen Nutzungen.

- Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt zum einen durch Baugrenzen und zum anderen durch die Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Wohngeschosse. Die festgesetzten Grundflächen und Geschoßflächen sichern die bereits vorhandenen Baukörper; die Baugrenzen umschließen daher die vorhandenen Gebäude an deren Außenwänden.

- Bauweise

Festgesetzt ist die geschlossene Bauweise für die Bebauung zwischen der Mannheimer Straße und der Bahnanlage, da eine weitere Baukörperausdehnung unerwünscht ist.

Die offene Bauweise wurde dagegen festgesetzt, für die vorhandene bzw. neue Bebauung an der Ladestraße.

- Überbaubare Grundstückflächen und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind allein durch Baugrenzen festgesetzt, die die vorhandenen Baukörper eng umschließen. Die Zulässigkeit der Anordnung von Stellplätzen und Garagenflächen erfolgt gemäß den vorhandenen Anlagen.

- Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt gemäß ihrer Zweckbestimmung und Trägerschaft. Als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde die "Wasserhohl"-Straße, die Straße "Am Obstmarkt" und die Zufahrt zum Parkhaus. Die Darstellung der Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt nachrichtlich. Im Straßenzug "Wasserhohl" soll neben der Fahrbahn und den Gehwegen im Unterführungsbereich auch ein Radweg angelegt werden.

Als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind festgesetzt:

- die Ladestraße südlich der Bahnanlage
- der Wirtschaftsweg nördlich der Rebfläche
- der Park-and-Ride Parkplatz südöstlich der Bahnanlage und
- der verkehrsberuhigte Bereich mit dem Rad- und Fußgängersteg auf der Nordseite der Bahnanlage.

- Versorgungsanlagen

Im Zuge der Erneuerung der Straßenunterführung unter der Bahnanlage werden die Ver- und Versorgungsanlagen erneuert. Detailplanungen sind zum Teil erstellt. Eine gesonderte Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich, da die Anlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen sind. Als eigenständige Versorgungsanlage ist die vorhandene Trafostation an der Ecke Mannheimer Straße-Wasserhohl festgesetzt.

- Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist eine Teilfläche neben der "Wasserhohl". Weitere Grünflächen und Begrünungen sind innerhalb der Verkehrsflächen eingeplant, als Bestandteil der Anlagen.

- Fläche für die Wasserwirtschaft

Der Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes "Wasserhohl" fällt insgesamt in den Bereich des Heilquellenschutzgebietes.

- Flächen für die Landwirtschaft

Mit der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft soll die vorhandene Rebfläche gesichert werden. Im vorderen Bereich an der "Wasserhohl" ist eine Wendefläche gekennzeichnet, die von Bestockung freizuhalten ist.

- Erhaltung der Bäume

Ein Teil der vorhandenen Bäume im Plangebiet sind zur Erhaltung festgesetzt, da sie geplanten Maßnahmen nicht im Wege sind und für das Ortsbild von Bedeutung sind.

- Gestaltungsvorschriften

Die getroffenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, daß Verunstaltungen vermieden werden.

3.4 Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurden keine landespflegerischen Planungsgrundlagen erstellt, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft erfolgt.

4. Auswertung der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

4.1 Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 19.03.1991 wurden insgesamt 18 (+1) Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Davon haben 16 geantwortet, 3 haben nicht geantwortet. Bei 15 der 16 abgegebenen Stellungnahmen wurde festgestellt, daß gegen den Bebauungsplan in der vorgelegten Form keine Bedenken und Anregungen bestehen. Nur in der Stellungnahme der Bundesbahndirektion wurden Einwände vorgebracht bzw. Änderungen im "Bahnbereich" erbeten.

Im Wesentlichen waren dies nachfolgend benannte Forderungen:

- Vereinbarung zur Eisenbahnüberführung
- Kaufabschluß von Teilflächen
- Aufweitung des Plangebietes

Nach Abwägung der unterschiedlichen Interessen und dem verfolgten Ziel ergibt sich kein Handlungsbedarf zur Änderung des Bebauungsplanes.

Mit den "zeichnerischen Festsetzungen" des Bebauungsplanes sind die angestrebten Nutzungen dargestellt (festgesetzt). Dies gilt insbesondere für die dargestellten Abgrenzungen der Nutzungen im Bebauungsplan. Die Eigentumsverhältnisse bleiben bis zum Verkauf oder sonstigem Eigentumswechsel unberührt.

Die Notwendigkeit einer Plangebietserweiterung wird nicht gesehen, der bisherige Geltungsbereich umfaßt in ausreichender Weise die Flächen, die von der Maßnahme "Erweiterung des Brückenbauwerkes Wasserhohl" betroffen sind.

Vom Wasserwirtschaftsamt, von der Straßenverwaltung Rheinland-Pfalz und vom Fernmeldeamt Neustadt erfolgten keine Stellungnahmen. Bedenken gegen den Bebauungsplan seitens der vorgenannten Träger öffentlicher Belange sind nicht zu erwarten.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergibt sich für den Bebauungsplan kein Handlungsbedarf das Planwerk und die beigefügte Begründung zu ändern oder zu ergänzen.

4.2 Auswertung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am Mittwoch, den 05.12.1990 in Form eines Unterrichts- und Anhörungstermins durchgeführt. Während des Termins wurden im wesentlichen folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

- der Radweg sollte auf die Ostseite der Unterführung angeordnet werden
- die Unterführung sollte für Schwerlastverkehr gesperrt werden
- die Fahrbahn sollte einen "geräuscharmen" Belag erhalten
- der Querschnitt sollte reduziert werden.

Für die weitere Planung und spätere Realisierung wird die Lage des Radweges überprüft, die Möglichkeit einer Teilsperrung für Schwerlastverkehr geprüft und die Fahrbahn, soweit möglich, mit geräuscharmen Asphalt ausgeführt, da insbesondere die Durchfahrung mit Rettungsfahrzeugen (z. B. Feuerwehr) gewährleistet bleiben muß.

5. Abwägung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 genannten Grundsätze zu berücksichtigen. Da es sich bei dem Plangebiet um ein überwiegend bebauten bzw. genutztes Gebiet handelt, muß zu einer ordnungsgemäßen und sachgerechten Abwägung auch die Entstehungsgeschichte des Planbereiches berücksichtigt werden.

Für die Bedeutung der Straße "Wasserhohl" im Gesamtkonzept stellt der Engpaß durch die bestehende Unterführung unter den Bahngleisen einen Konfliktpunkt dar. Die Vorteile der Aufweitung sind höher zu werten als die Nachteile.

6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Auswirkung auf die Umwelt

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wasserhohl" wird die vorhandene Nutzung festgeschrieben bzw. weiterentwickelt ohne eine negative Auswirkung auf die Umwelt. Durch die Festsetzung einer Grünfläche und des Erhaltungsgebots von Bäumen sind positive Auswirkungen auf die Umwelt gegenüber dem bisherigen Zustand zu erwarten.

6.2 Auswirkung auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert und durch die getroffene Festsetzung die Möglichkeit einer angemessenen Weiterentwicklung gegeben.

7. Planverwirklichung

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes sind von der Stadt Bad Dürkheim Grundstücks- teile von der Deutschen Bundesbahn zu erwerben sowie Vereinbarungen für die Unterführung zu treffen. Grundlage hierzu ist der Bebauungsplan.

8. Flächenangaben

| | | |
|--|---------|--------|
| Gesamtfläche des Plangebietes | 1,85 ha | 100 % |
| davon: | | |
| - Öffentliche Verkehrsflächen | 0,33 ha | 17,8 % |
| - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 0,21 ha | 11,4 % |
| - Öffentliche Grünflächen | 0,02 ha | 1,1 % |
| - Bahnanlagen | 0,32 ha | 17,3 % |
| - Mischgebiete | 0,45 ha | 24,3 % |
| - Rebflächen | 0,52 ha | 28,1 % |

9. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Bad Dürkheim werden durch diesen Bebauungsplan, abgesehen von den Planungs- kosten sowie eventuelle Ansprüche im Sinne der §§ 40 ff BauGB, Kosten in Höhe von ca. 8.126.000,00 DM entstehen für:

- Unterführungsbauwerk
- Kanal
- Versorgungsleitungen
- Begrünung
- Straßenbau

Die erforderlichen Finanzmittel werden im Vermögenshaushalt der Stadt Bad Dürkheim bereit- gestellt.

Aufgestellt: 07.03.1991

Ergänzt: 23.09.1991/19.02.1992

durch die
Architekten- und Ingenieur GmbH
Richard-Wagner-Straße 78
6750 Kaiserslautern

Diese Begründung ist Bestandteil
des am 20.03.1992 angezeigten
Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 03.04.1992

Im Auftrag

(Signature)
(Eichner)

Bad Dürkheim
Stadtverwaltung

16 MRZ 1992

(Signature)
(Sütle)
Bürgermeister

Ausgefertigt

Stadtverwaltung

Bad Dürkheim, 7.5.04.92



(Signature)
(Sütle)
Bürgermeister