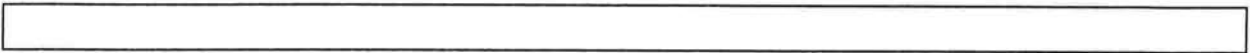


2. Ausfertigung

# BEBAUUNGSPLAN

"Schwarzviertel"  
Stadt Bad Dürkheim



Begründung

Ausgefertigt  
Stadtverwaltung  
Bad Dürkheim, 30.05.94



(Stütze)  
Bürgermeister

erarbeitet von:

FIRU mbH Kaiserslautern

Rittmannsperger + Partner GmbH  
Bauplanung + Stadtplanung  
Sanierungsbetreuung  
Darmstadt

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz  
Zur Entscheidung  
vom 20. Mai 1994  
Az.: 35/405-03 DüW-Bad Dürkheim/62

November 1993

# Begründung zum Bebauungsplan "Schwarzviertel" der Stadt Bad Dürkheim

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
	1.1 Aufstellungsbeschuß, Geltungsbereich.....	4
	1.2 Plangrundlage.....	5
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>6</b>
	2.1 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens .....	6
	2.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) .....	6
	2.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB).....	6
	2.4 Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB).....	7
	2.4.1 Erneute Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB).....	7
	2.5 Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken (§ 1 Abs.6, § 3 Abs.2 und 3 BauGB) .....	8
	2.6 Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB) .....	8
<b>3</b>	<b>Erfordernis der Planung, Planungsziele .....</b>	<b>8</b>
	3.1 Planungsanlaß .....	8
	3.2 Planungsziele.....	9
<b>4</b>	<b>Einfügen in die Gesamtplanung, Berücksichtigung von Fachplanungen.....</b>	<b>10</b>
	4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans .....	10
	4.2 Rahmenplanung, städtebaulicher Entwurf (Bebauungsvorschlag) ( <b>Anlagen 1 und 2</b> ) .....	11
	4.3 Straßenplanung .....	11
	4.3.1 Straßenplanung im Rahmen eines Bebauungs- planes statt durch Planfeststellung.....	11
	4.3.2 Städtebauliche Nachbesserung der B 37 - Straßenplanung ( <b>Anlage 3</b> ).....	12
	4.4 Schalltechnische Untersuchung ( <b>Anlage 4</b> ) .....	13
	4.5 Landespflegerischer Planungsbeitrag ( <b>Anlage 5</b> ) .....	16
<b>5</b>	<b>Erforderlichkeit der Planinhalte .....</b>	<b>17</b>
	5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	17
	5.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	17
	5.1.1.1 Mischgebiete (MI).....	18
	5.1.1.2 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung - (besondere Wohngebiete) (WB) .....	19
	5.1.1.3 Flächen für besonderen städtebaulichen Nutzungszweck .....	20
	5.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	21
	5.1.3 Höhe baulicher Anlagen, Bauweise,.....	24

5.1.4	Garagen und Stellplätze .....	25
5.1.5	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind .....	25
5.1.6	Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen.....	26
5.1.7	Lärmschutzmaßnahmen.....	27
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	28
5.2.1	Gestalterische Festsetzungen.....	28
5.2.2	Abstandsflächen.....	28
5.3	Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen in den Bebauungsplan .....	29
5.3.1	Denkmalschutz .....	29
5.3.2	Wasserrechtliche Festsetzungen ( <b>Anlage 6</b> ) .....	30
5.4	Nachrichtlicher Hinweis .....	30
5.4.1	Wasserrechtliche Planungen.....	30
<b>6</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>31</b>
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	31
6.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse .....	32
<b>7</b>	<b>Flächenangaben.....</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>Realisierung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>33</b>
9.1	Bodenordnung, Ordnungsmaßnahmen .....	33
9.2	Renaturierung der Isenach in der Innenstadt von Bad Dürkheim .....	34
<b>10</b>	<b>Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung.....</b>	<b>35</b>

- Anlage 1** Vorbereitende Untersuchungen und Rahmenplanung  
Altstadtsanierung  
Fa. Rittmannsperger, Kleebank + Partner
- Anlage 2** Städtebaulicher Entwurf (Bebauungsvorschlag)  
Fa. Rittmannsperger, Kleebank + Partner
- Anlage 3** Straßenplanung  
Fa. ASAL, Kaiserslautern
- Anlage 4** Schalltechnische Untersuchung  
Fa. ASAL, Kaiserslautern
- Anlage 5** Landespflegerischer Planungsbeitrag  
Fa. L.A.U.B., Kaiserslautern
- Anlage 6** Lageplan der "Weiteren Schutzzone" III des Heilquellenschutzgebietes  
von Bad Dürkheim
- Anlage 7** Katasterplan des Bebauungsplangebietes (M: 1:1000) mit eingetragenen  
Flurstücken
- Anlage 8** Kosten- und Finanzierungsübersicht Bebauungsplangebiet "Schwarz-  
viertel"

## 1 Allgemeines

### 1.1 Aufstellungsbeschluß, Geltungsbereich (§ 2 Abs. 1, § 9 Abs. 7 BauGB)

Der Bau- und Entwicklungsausschuß der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am 25.10.1989 dem Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans "Schwarzviertel" empfohlen. Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am 28.11.1989 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schwarzviertel" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist im Amtsblatt Nr. 49 der Stadt Bad Dürkheim vom 13. Dezember 1990 in ortsüblicher Weise gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht worden.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich und darüber hinaus im Aufstellungsbeschluß konkretisiert.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schwarzviertel" umfaßt ein ca. 4,9 ha großes, überwiegend bebautes Gebiet, welches nördlich des Stadtzentrums an der B 37 liegt. Das Gebiet liegt zum überwiegenden Teil (ca. 3,7 ha) innerhalb des ca. 10 ha großen Sanierungsgebiets "Bad Dürkheim Stadtmitte". Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht ungefähr dem Sanierungsbereich "Schwarzviertel". Er umfaßt jedoch zusätzlich den nördlich der B 37 und außerhalb des Sanierungsgebiets gelegenen Teilbereich, der u. a. die Grundstücke der Firma Rheinberger (Druckerei) sowie Firma VAG Köhler (Autohandel) einschließt.

In dem überwiegenden Teil des Bebauungsplan-Gebietes, der mit der öffentlichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung am 2. Februar 1989 rechtsverbindlich als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wurde, finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156 BauGB Anwendung. Die genaue Abgrenzung des im Sanierungsgebiet gelegenen Bebauungsplanbereiches ist aus der Übersichtskarte (M 1:5.000) des Bebauungsplans ersichtlich. Die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Flurstücke sind der Anlage zur Sanierungssatzung zu entnehmen.

Aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der Rahmenplanung zur Altstadtsanierung (Fa. Rittmannsperger, Kleebank + Partner) wurde ein städtebaulicher Entwurf für das Gebiet erarbeitet (Fa. Rittmannsperger, Kleebank +

Partner). Insgesamt wurde deutlich, daß der Bereich Schwarzviertel einer umfassenden Neuordnung bedarf. Insbesondere die B 37, die heute den west-östlichen Durchgangsverkehr aufnimmt, bedarf einer gestalterischen und funktionalen Nachbesserung. Die bauliche Neuordnung des Bereichs "Schwarzviertel" mit dem Problemschwerpunkt "Verbesserte Einbindung der B 37 in den Stadtraum" kann nur mit Hilfe eines Bauleitplanes bewältigt werden.

Die städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Bad Dürkheim im Bereich des Bebauungsplans "Schwarzviertel" machen bauliche Änderungen an der im Ortsbereich Bad Dürkheim verlaufenden B 37 erforderlich. Gemäß § 17 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz wird die für Bundesfernstraßen grundsätzlich durchzuführende Planfeststellung durch die Straßenplanung für die B 37 im Rahmen eines Bebauungsplanes nach dem Bundesbaurecht ersetzt.

## 1.2 Plangrundlage

Da der amtliche Katasterplan in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes nicht in einem für den Planinhalt des Bebauungsplanes ausreichendem Maße erkennen läßt, wurde eine aktuellere und detailliertere Kartengrundlage herangezogen.

Als Plangrundlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dient eine Neuvermessung des Gebietes des Vermessungsbüros Belec, die im Maßstab 1:200 kartiert wurde. Bei dem Plan handelt es sich um einen Zusammenschnitt der Aufmaßpläne, die von M 1:200 auf 1:500 verkleinert wurden. Die Plangrundlage wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt und dem Sanierungsbeauftragten der Stadt (Firma Rittmannsperger, Kleebank + Partner) sowie mit dem Katasteramt erstellt.

Zur Einbindung des Geltungsbereiches in die Umgebung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in die amtliche Kartengrundlage (Vergrößerung von M 1:1.000 auf M 1:500) einmontiert.

## **2 Verfahren**

### **2.1 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens**

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß vom 28.11.1989 des Stadtrates der Stadt Bad Dürkheim eingeleitet (vgl. dazu Punkt 1.1).

Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bad Dürkheim am 13.12.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

### **2.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Da das überwiegende Bebauungsplangebiet zum Sanierungsgebiet zählt, wurde ein Großteil der Eigentümer bereits im Vorfeld der Altstadtsanierung über die Sanierungsziele informiert. Insgesamt wurden die Eigentümer, die direkt durch die Planung betroffen sind, über die geplanten Veränderungen im Gebiet in Einzelgesprächen unterrichtet.

Eine erste vorgezogene Bürgerbeteiligung zur Bebauungsplanung fand am 25.03.1992 in Bad Dürkheim statt. Anwesend waren Vertreter der Stadt Bad Dürkheim und des Sanierungsbeauftragten der Stadt (Fa. Rittmannsperger + Partner). Die Vorstellungen der Stadt Bad Dürkheim wurden durch den Bürgermeister Herrn Sülzle sowie dem Stadtplaner Herrn Petry vom Stadtbauamt vorgebracht.

### **2.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)**

Die wichtigsten Träger öffentlicher Belange wurden bereits frühzeitig (Anfang 1991) an der Planung beteiligt. Insbesondere wurden die Anregungen der Straßenverwaltung des Landes Rheinland-Pfalz zur Straßenplanung berücksichtigt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 03.06.1992 über die Planungsabsichten der Stadt Bad Dürkheim informiert. Ihnen wurde der Bebauungsplanentwurf (mit Begründung) zugeschickt, um in ihrer Stellungnahme der Gemeinde auch Aufschluß über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben. Es wurden insgesamt 19 Träger öffentlicher Belange angeschrie-

ben; bis zum 30.09.1992 sind von sieben Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan-Entwurf eingegangen. Den Anregungen und Bedenken von 4 Trägern öffentlicher Belange wird entsprochen. Sie werden in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen.

Im Nachgang wurde von einem weiteren Träger öffentlicher Belange Anregungen und Bedenken vorgebracht, die nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden. Da die übrigen Träger öffentlicher Belange sich bis heute nicht geäußert haben, kann die Gemeinde davon ausgehen, daß die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bauleitplan nicht berührt werden.

## **2.4 Auslegung (§ 3 Abs. 2)**

In der Stadtratssitzung vom 20. Oktober 1992 wurde der Bebauungsplanentwurf "Schwarzviertel" beschlossen und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung Beschluß gefaßt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Bad Dürkheim vom 29. Oktober 1993 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf lag in der Zeit vom 11. November 1992 bis einschließlich 11. Dezember 1992 aus, mit der Möglichkeit für jeden Bürger sowie die Fachbehörden, Anregungen und Bedenken vorzubringen.

### **2.4.1 Erneute Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)**

Aufgrund von Ergänzungen und Änderungen im Genehmigungsverfahren, durch die die Grundzüge der Planung berührt werden, wird die erneute Offenlegung des Bebauungsplans erforderlich. Bedenken und Anregungen können nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden (§ 3 Abs. 3 BauGB).

In der Stadtratssitzung vom 31.08.1993 wurde der geänderte Bebauungsplanentwurf sowie die erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 10. September bis 10. Oktober 1993 beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt vom 02.09.1993 der Stadt Bad Dürkheim bekanntgemacht.

## 2.5 Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken (§ 1 Abs. 6, § 3 Abs. 2 und 3 BauGB)

Die Bedenken und Anregungen, die von vier Betroffenen während der Auslegungsfrist in der Zeit vom 11. November bis 11. Dezember 1992 schriftlich vorgebracht wurden, wurden nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Die nicht berücksichtigten Anregungen und Bedenken sind mit einer Stellungnahme der Stadt Bad Dürkheim als Anlage beigefügt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Während der **erneuten Auslegung** wurden keine weiteren Anregungen und Bedenken zu den geänderten und ergänzten Teilen von den Trägern öffentlicher Belange bzw. von den betroffenen Bürgern vorgebracht. Durch die von der Genehmigungsbehörde vorgebrachten Änderungen und Ergänzungen (redaktioneller Art) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodaß von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen wird (§ 3 Abs. 3 BauGB).

## 2.6 Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)

In der Stadtratssitzung vom 24. Februar 1993 wurde der Bebauungsplan "Schwarzviertel" als Satzung beschlossen.

Nach der **erneuten Auslegung** wurde der Bebauungsplan "Schwarzviertel" in der Stadtratssitzung am 23. November 1993 als Satzung beschlossen.

## 3 Erfordernis der Planung, Planungsziele, Planungsgrundsätze

### 3.1 Planungsanlaß

Aufgrund bestehender städtebaulicher Mängel in den Bereichen "Schwarzviertel", Schloßkirchenbereich "Insel" und "Kaiserslauterer Straße", die zum Teil durch die Trassierung der B 37 entstanden sind, beschloß der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim im Juni 1987 für ein ca. 12 ha großes Untersuchungsgebiet "vorbereitende Untersuchungen" durchzuführen. Am 31.03.1988 wurde der Rahmenplan zur Stadt-sanierung vom Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim beschlossen. Mit der amtlichen Be-

kanntmachung im Februar 1989 trat die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet "Bad Dürkheim Stadtmitte" in Kraft.

Basierend auf der Rahmenplanung zur Altstadtstadtsanierung wurde ein städtebaulicher Entwurf (Fa. Rittmannsperger, Kleebank + Partner) erstellt. Der Stadtrat beschloß am 26.02.1991 den Bebauungsplan-Entwurf auf der Grundlage dieses Bebauungsvorschlags zu erstellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schwarzviertel" beabsichtigt die Stadt Bad Dürkheim, die baurechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

### **3.2 Planungsziele**

Durch die Nähe des Schwarzviertels zur Innenstadt, zu den Kuranlagen, zum touristischen Anziehungspunkt "Dürkheimer Faß" sowie zum Hauptzugang des Wurstmarktgeländes der Stadt Bad Dürkheim, hinterlassen die stadtgestalterischen Mängel einen negativen Eindruck bei den Besuchern der Stadt.

Der Bereich Schwarzviertel ist durch eine in Teilbereichen zu hohe Baudichte, einen schlechten Gebäudezustand sowie Mängel des Wohnumfeldes gekennzeichnet. Durch den überdimensionierten Ausbau der B 37 sind die Blockbereiche entlang der Bachgärten durchschnitten und die Raumkanten aufgebrochen worden. Die Bundesstraße wirkt als trennende Barriere zwischen dem südlichen Kernstadtbereich und dem nördlichen Stadtteil.

Hauptziel des Bebauungsplanes "Schwarzviertel" ist die Stadtreparatur entlang der B 37 sowie die Umgestaltung der gebietstrennenden Bundesstraße. So sind unter anderem die Raumkanten entlang der B 37 über eine Neubebauung in den Blockrandbereichen zu schließen. Hierbei sollen markante Eckgebäude die Tor- und Eingangssituationen betonen. Im weiteren sind der Einzelhandel und die Gastronomie aber auch die Wohnnutzung im Gebiet zu stärken.

Die B 37 in ihrem heutigen Zustand hat die Funktion, den Durchgangsverkehr aus der Kernstadt fernzuhalten und in Ost-West-Richtung abzuleiten. Dies hat zur Folge, daß andere, wichtige Straßenverbindungen zur Kernstadt (z.B. Schlachthausstraße,

Weinstraße Nord) unterbrochen sind. Die Kernstadt ist über zwei großräumige Kreuzungen an die B 37 angebunden.

Hauptzielsetzung ist hier die alleinartige Umgestaltung der Bundesstraße. Sie soll als Ortsdurchfahrt mit Entreecharakter die Städteingangssituation von Bad Dürkheim attraktivieren. Darüber hinaus soll durch die Reduzierung der Fahrbahnbreiten sowie der Kreuzungsbereiche die Fahrgeschwindigkeiten gesenkt werden. Damit sollen die Trennfunktion der B 37 reduziert, der Straßenraum erlebbar gemacht und die Verkehrssicherheit erhöht werden. Des weiteren wird durch die Verminderung der Fahrgeschwindigkeit der Lärmpegel gesenkt. Um den Kfz-Verkehr aus der Innenstadt herauszuhalten, muß die Anzahl der Stellplätze am Rande der Innenstadt erhöht werden. Zu diesem Zweck ist im Randbereich des "Schwarzviertels", unmittelbar an der B 37, ein Parkhaus mit ca. 150-200 Plätzen vorgesehen.

## **4 Einfügen in die Gesamtplanung, Berücksichtigung von Fachplanungen**

### **4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim (1981) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird im Bebauungsplan als Mischgebiet, ein größerer östlich gelegener Teilbereich als besonderes Wohngebiet festgesetzt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Gehalt des Entwickelns besteht hierbei in einer inhaltlichen, nämlich planerisch-konzeptionellen Ableitung. Dies bedeutet, daß der Begriff des Entwickelns den Spielraum andeutet, den der Flächennutzungsplan als eine die Grundzüge darstellende Konzeption für die detailliertere Bebauungsplanung läßt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen in Teilbereichen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Festsetzung eines besonderen Wohngebiets). Diese Abweichungen sind als nicht wesentlich anzusehen, da der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen in den wesentlichen Punkten den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht und die damit verbundenen Planungsabsichten konkretisiert.

Die östlich gelegenen Teilbereiche sind überwiegend bebaut. Als städtebauliche Zielsetzung für diese Gebiete steht die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung unter Berücksichtigung der besonderen Nutzungsmischung (vgl. 5.1.1.2 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung). Darüber hinaus sollen diese Teilbereiche auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben (geplante Geschäfts- und Bürogebäude) dienen. Mit der Ausweisung des Gebiets als besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) wird einer Verschlechterung der Situation im Gebiet entgegengewirkt, da die den gebietsbezogenen Charakter des Gebietes nachteilig verändernde Vorhaben hier nicht zulässig sind.

## **4.2 Rahmenplanung, städtebaulicher Entwurf (Bebauungsvorschlag) (Anlagen 1 und 2)**

Die städtebaulichen und stadtgestalterischen Ziele für das Bebauungsplangebiet basieren auf den Rahmenplanzielen der vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahre 1988 (Fa. Rittmannsperger, Kleebank + Partner) und wurden in einer städtebaulichen Vorkonzeption (Fa. R,K + P) konkretisiert (siehe Anlage 2).

## **4.3 Straßenplanung**

### **4.3.1 Straßenplanung im Rahmen eines Bebauungsplanes statt durch Planfeststellung**

Die städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Bad Dürkheim im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes machen bauliche Änderungen an der Bundesstraße B 37 erforderlich.

Grundsätzlich dürfen Bundesfernstraßen, zu denen die vorgenannte Bundesstraße B 37 gehört, nach § 17 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes nur gebaut oder geändert werden, wenn der Plan vorher festgestellt ist. Vor dem Bau und der Änderung von Bundesstraßen ist demnach prinzipiell ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen, dessen nähere Einzelheiten im Verwaltungsverfahren des Bundes geregelt sind. Dieses Planfeststellungsverfahren endet mit einem Planfeststellungsbeschluss, durch den die Zulässigkeit des Vorhabens einschließlich der notwendigen Folgemaßnahmen an anderen Anlagen im Hinblick auf alle von ihm be-

rührten öffentlichen Belange festgestellt wird. Durch den Planfeststellungsbeschluß werden alle öffentlich-rechtlichen Beziehungen zwischen dem Träger des Vorhabens und den durch den Plan Betroffenen rechtsgestaltend geregelt (§ 75 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes).

In § 17 Abs. 3 des Bundesfernstraßengesetzes ist jedoch bestimmt, daß Bebauungspläne nach dem Bundesbaurecht die Planfeststellung nach Abs. 1 ersetzen. Der Bau und die Änderung von Straßen wird demnach im Bebauungsplan verbindlich - und kraft der fachrechtlichen Substitutionsregel abschließend - geregelt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit zugleich Instrument der Gesamtplanung und der Vorhabenplanung. Als Instrument der Gesamtplanung legt er die Nutzung der für den Straßenbau benötigten Flächen fest und regelt sogleich die durch den Straßenbau im Umfeld der Trasse auftretenden Probleme. Mit den nach Baugesetzbuch zulässigen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB = abschließender Katalog) werden darüber hinaus die wichtigsten Einzelheiten der Vorhabenplanung geregelt.

#### **4.3.2 Städtebauliche Nachbesserung der B 37 - Straßenplanung (Anlage 3)**

Die Bundesstraße 37 wurde ursprünglich zur Entlastung des Kernbereiches gebaut. Die Querverbindungen für den Kfz-Verkehr wurden bis auf zwei großräumige Knotenpunkte aufgegeben, die Trasse durch Blockbebauungen geführt. Dadurch wurde der Blick auf die rückwärtige Bebauung frei und es entstanden große Brachflächen.

Die B 37, als Verbindung Kaiserslautern - BAB 650 Ludwigshafen, weist derzeit den Charakter einer Umgehungsstraße mit beidseitigen Leitplanken auf, Fußwege sind entlang der B 37 nicht vorhanden. Der Streckenverlauf orientiert sich momentan nur am schnell abfließenden Verkehr und nimmt auf städtebauliche Belange nur wenig Rücksicht. Bedingt durch die Trassenführung, insbesondere aber durch die Breite des Straßenraumes und die Schließung der ehemaligen Verbindungsstraßen, trennt die B 37 den südlichen Kernstadtbereich von dem nördlich angrenzenden Stadtteil.

Die "Städtebauliche Nachbesserung der B 37", nachfolgend "Straßenplanung" genannt, basiert auf Zielsetzungen der "Vorbereitenden Untersuchungen" zur Altstadt-sanierung. Hauptzielsetzung ist es, der B 37 den Charakter einer Ortsdurchfahrt (einer Bundesstraße) zu verleihen. Die Straßenplanung verfolgt daher Zielsetzungen die Reduzierung der Fahrbahnbreiten, den Ausbau weiterer Stadtzufahrten und

Querverbindungen sowie umfangreiche Begrünungsmaßnahmen, d.h. durchgehende beidseitige Baumreihen. Die Ausbaustrecke beträgt ca. 820 m, von der Einmündung der Kaiserslauterer Straße bis zum "Dürkheimer Faß". Die Straße bleibt in ihrem momentanen Erscheinungsbild erhalten, d.h. es wird kein weiterer technischer Ausbau oder Umbau vorgenommen.

Da es sich um eine Hauptverkehrsstraße mit einem nicht unerheblichen LKW-Anteil handelt, wird eine Fahrbahnbreite von 3,50 m (bei Abbiegespuren 3,00 m) vorgesehen. Durch die Umgestaltung wird der Fahrbahnbereich schmaler, ehemalige Fahrbahnteile werden den seitlichen Pflanzstreifen und zu begrünenden Mittelinseln in der Fahrbahn zugeschlagen.

Für den gesamten Streckenverlauf ist eine beidseitige Begrünung mit Bäumen vorgesehen, um einen Alleecharakter zu erzielen und somit die Einbindung der B 37 in den Stadtorganismus zu ermöglichen. Die Breite des Grünstreifens beträgt dabei ca. 2,50m, die der Mittelinseln ca. 3,0m.

Um die Querverbindungen zwischen dem südlichen und dem nördlichen Stadtteil zu verbessern, werden einige abgehängte Straßen wieder als Einmündungen ausgebaut. Gleichzeitig werden die bestehenden großflächigen Knotenpunkte zurückgebaut. Für die Fußgänger werden Querungshilfen eingerichtet.

#### **4.4 Schalltechnische Untersuchung (Anlage 4)**

Das Ingenieurbüro ASAL + Partner, Kaiserslautern hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In dieser Untersuchung wurden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr der B 37, der umliegenden Erschließungsstraßen, der neuausgewiesenen Parkflächen und bestehender und geplanter Gewerbeansiedlungen auf die bestehende und geplante Wohnbebauung ermittelt.

Als Grundlagen dienen:

- a) Verkehrsuntersuchung 1987/88, Stadt Bad Dürkheim  
(Fortschreibung des GVP 73/77)  
Prof. E. Riemer, Mommenheim, April 1988

- b) Erhebung des Fahrzeugverkehrs an der Einmündung der B 37/Gutleutstraße bei Bad Dürkheim  
Dr.-Ing. Jürgen Follmann, Juli 1991
- c) Analyse des Straßenverkehrs in Rheinland-Pfalz  
Bericht 89, 90, 91, Straßenverwaltung Rheinland-Pfalz
- d) Verkehrsuntersuchung "LSA"

Lichtsignaltechnische Berechnung zur städtebaulichen Nachbesserung der B 37

Ingenieurbüro ASAL + Partner, Dezember 1991

Zur Berechnung der Emissions- und Immissionspegel im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden die Verkehrsdaten aus der Verkehrsuntersuchung "LSA" (Lichtsignaltechnische Berechnung) übernommen und in Ansatz gebracht. Diese wurden aus den Daten der Grundlagen "a)" und "b)" übernommen und für den Prognosefall 2010 unter Berücksichtigung der unter "c)" ausgewerteten Entwicklungszahlen hochgerechnet.

Die Berechnung erfolgte mit dem Programm "Schallplan" von Braunstein und Berndt im Sektorverfahren, die Übernahme der geographischen Eingangsdaten mit Hilfe eines Digitizers von den Grundplänen M. 1: 500.

Für die Emissionspegelberechnung mußten aufgrund wechselnder Verkehrsstärken zwischen den vorhandenen und geplanten Einmündungsbereichen abschnittsweise Berechnungen durchgeführt werden, für die Immissionsberechnung wurden aufgrund der Vielzahl von verschiedenen und unterschiedlich stark belastenden Lärmemitteln Vereinfachungen getroffen.

Die Bewertung der prognostizierten Beurteilungspegel erfolgte nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Die in der DIN 18005 enthaltenen Orientierungswerte sind trotz der Grenzwerte der 16. BImSchV für die städtebauliche Planung nach wie vor relevant, denn die Anwendung der DIN 18005 entspricht dem Vorsorgeprinzip der Bauleitplanung, während die 16. BImSchV eine Art Grenze definiert, bei deren Überschreitung unmittelbar Rechtsfolgen eintreten. Dies sind in der Regel Lärm-schutz- und Entschädigungsansprüche, die in engem Zusammenhang mit dem Gebot der Konfliktbewältigung zu sehen sind. Hierbei ist es einerseits Aufgabe des Bebauungsplans, durch geeignete Festsetzungen Konflikte zu vermeiden oder zu minimieren, jedoch können andererseits nicht alle denkbaren Konflikte innerhalb des

Geltungsbereiches des Bebauungsplans gelöst werden. Deshalb ist es bezüglich Lärmschutz- oder Entschädigungsansprüchen unerheblich, ob der Immissionsort innerhalb oder außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt.

Zusammenfassend kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnis:

Die Bundesstraße 37 wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schwarzviertel" prognostizierte Verkehrsspitzenbelastungen von 14.450 Kfz/24h mit LKW-Anteilen von 7 %- 8,5 % aufweisen.

Die Verkehrsregelung im Bereich der Einmündungen und Kreuzungen wird über neu ausgewiesene Lichtsignalanlagen erfolgen.

Unter Berücksichtigung vorgenannter Daten errechneten sich der Emissionspegel (25m - Abstandspegel) von 65 dB(A) am Tage und 58 dB(A) in der Nacht. Die der Bundesstraße zugewandten und unmittelbar angrenzenden Gebäudefassaden werden mit Beurteilungspegeln von 70 - 73 dB(A) tagsüber und 62 - 65 dB(A) nachts stark belastet. An den vorhandenen Gebäuden entlang der Maxbrunnenstraße, die einer unmittelbaren Beschallung durch den Verkehrslärm der B 37 ausgesetzt sind, werden Beurteilungspegel von rd. 68 dB(A) am Tage und 61 dB(A) in der Nacht auftreten.

Aufgrund der o.g. Beurteilungspegel werden die Orientierungswerte für die ausgewiesenen Gebietsnutzungen für Mischgebiete um ca. 12 - 15 dB(A) und für Wohngebiete um rd. 17 - 20 dB(A) überschritten. Lediglich an den der B 37 abgewandten Gebäudefronten und vorhandenen Gebäuden, die durch die Neubebauung eine Abschirmung zur B 37 erhalten, werden die Orientierungswerte nicht überschritten.

Nach den Ergebnissen der Immissionspegelberechnung sind gemäß der VDI 2719 Fenster der Schallschutzklasse III und IV sowie lärmdämmende Maßnahmen gleicher Schallschutzklasse an den Außentüren, Lüftungen, Außenwänden und Dächern erforderlich. Die zu schützenden Gebäudefassaden sind in einem Lageplan, der Bestandteil der schalltechnischen Untersuchung ist, eingetragen.

#### 4.5 Landespflegerischer Planungsbeitrag (Anlage 5)

Das Gutachten der Fa. L.A.U.B. trifft aus landespflegerischer Sicht für das Bebauungsplangebiet folgende Aussagen:

Die Analyse des Stadtbildes ergibt eine eindeutige Prägung durch die B 37. Aus gestalterischer aber auch aus ökologischer Sicht liegen Defizite vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fehlen natürlich anstehende Böden gänzlich, d.h. es liegen in erster Linie bebaute bzw. stark verdichtete Böden vor. Auch ist der Grundwasserhaushalt im Gebiet stark gestört, wie allgemein in versiegelten Stadtbereichen.

Im Hinblick auf die Bestandsanalyse vorhandener Biotopstrukturen ergibt sich, daß verschiedene Biotoptypen und Kleinstrukturen vertreten sind. Dabei wird deutlich, daß in dem Bereich "Schwarzviertel" zwar keine wirklich naturnahen Biotope vorzufinden sind, jedoch die Bewertung der Biotope etwa mit der Bezeichnung "Biotope mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt" insgesamt nicht absolut verstanden werden kann. Daraus ergibt sich, daß die im Planungsgebiet vorgefundenen Stadtbiotopstrukturen bei der Bewertung nicht mit denen der freien Landschaft gleichzusetzen sind. So werden einige Ruderalflächen sowie kleinräumig vorhandene Gebüsche als Elemente und Flächen hoher Bedeutung eingestuft, allen anderen unversiegelten Flächen im Planungsgebiet (wassergebundene Wegedecken, Gärten, Flächen mit Straßenbegleitgrün) wird eine geringe Bedeutung beigemessen. Bebaute Flächen und vollabgedichtete Straßenbeläge werden eine fehlende Bedeutung mit zum Teil negativen Auswirkungen zugeordnet.

Als bestehende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wurden ermittelt:

- Verwendung standortfremder Gehölze und Sträucher für die Straßenraumbe-  
grünung, die sich für die einheimische Fauna weniger wertvoll darstellen.
- Flächenversiegelung, die sich negativ auf den Naturhaushalt auswirkt.
- Verbauung der Isenach nach rein wasserbautechnischen Aspekten läßt den ur-  
sprünglichen Charakter des Gewässers nicht erkennen.
- Fehlende Gliederung großer versiegelter Flächen, insbesondere der Park-  
plätze.

Als landespflegerische Zielvorstellungen aus ökologischer Sicht werden neben der Offenlegung der Isenach an allen möglichen Stellen auch die Integration auentypischer Elemente im Rahmen der Freiflächengestaltung im Planungsgebiet genannt. Dies würde dem Stadtviertel einen typischen und prägenden Charakter verleihen.

Im weiteren ist die Erhaltung und ggf. Neuschaffung ruderaler Standorte im Stadtgebiet zur Erhaltung eines "grünen Bandes" als Verbindung der Talräume mit dem eng bebauten Bereich eine weitere Zielsetzung. Hierdurch könnte eine optimale Biotopvernetzung ermöglicht werden. Bei entsprechender Gestaltung der Innenhofbereiche im Bereich der Blockbebauung und der anfallenden Freiflächen können die ökologischen und gestalterischen Zielsetzungen bis zu einem gewissen Grad realisiert werden.

## 5 Erforderlichkeit der Planinhalte

### 5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. §§ 2 bis 11 BauNVO)

Für das fast vollständig im Sanierungsgebiet liegende Bebauungsplangebiet wurde im Rahmen der "Vorbereitenden Untersuchungen" zur Altstadtsanierung eine detaillierte Bestandsaufnahme der Nutzungen durchgeführt. Zwischenzeitlich ergaben sich zwar durch den Sanierungstatbestand vielfältige Nutzungsänderungen, jedoch sind die Nutzungsstrukturen im Bebauungsplangebiet nach wie vor ablesbar.

- Entlang der B 37 liegen großflächige Brachen;
- Im nördlichen Bereich - **Teilgebiet 1** - (Block Schlachthausstraße / Hinterbergstraße / B 37) finden sich überwiegend Nutzungen im Bereich Gewerbe und Dienstleistungen, zum Teil auch Wohnnutzung;
- Der südliche Bereich - **Teilgebiet 2** - (Block Schlachthausstraße / Gerberstraße / Stadteinfahrt / B 37) weist eine Nutzungsmischung von Wohnen, Handel, Dienstleistungen und Gewerbe auf.

- Der östlich anschließende Bereich - **Teilgebiete 3-7** - ist geprägt durch die Nutzungsmischung von Wohnen, Handel, Dienstleistungen und Gewerbe, wobei es sich in erster Linie um nicht störende Gewerbebetriebe handelt. Auch ist ein gastronomischer Betrieb im Gebiet vorzufinden.

Aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der vorhandenen überwiegenden Nutzung, den städtebaulichen Zielsetzungen der Rahmenplanung und der städtebaulichen Vorkonzeption werden im Bebauungsplan folgende Baugebiete festgesetzt:

#### 5.1.1.1 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

##### **Festsetzung:**

Im Bebauungsplan werden der nördliche Bereich, - **Teilgebiet 1** - (Block Schlachthausstraße / Hinterbergstraße / B 37), der südliche Bereich - **Teilgebiet 2** - (Block Schlachthausstraße / Gerberstraße / Stadteinfahrt / B 37) sowie die an die B 37 und die Stadteinfahrt (Weinstraße Nord) angrenzenden Neubaubereiche (ehemalige Brachflächen) als Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO) festgesetzt (**Flächen der Teilgebiete 3, 5, 7**).

##### **Begründung:**

Diese Regelung entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen, entlang der B 37 und der Weinstraße Nord eine "Geschäftszone geringerer Intensität" auszubilden.

##### **Festsetzung:**

Für die **Teilflächen MI 1A, MI 1B, MI 1C, MI 1D, MI 1G** wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs.2 Nr.6, 7 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind (§ 1 Abs.5 BauNVO) und die Ausnahmen nach § 6 Abs.3 BauNVO gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

##### **Begründung:**

Diese Regelungen werden getroffen, da

- die Einbindung flächenextensiver Gartenbaubetriebe in das stadtkernnahe Gebiet aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll ist,
- Tankstellen starke Verkehrsbelastungen nach sich ziehen und dadurch hohe Lärmbeeinträchtigungen für die angrenzenden Wohngebiete zu erwarten wären,

- der Ausschluß der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Teile des Gebietes zur Sicherung der Wohnnutzung innerhalb des Blockbereichs sowie in den angrenzenden Gebieten notwendig ist.

**Festsetzung:**

Auf der **Teilfläche MI 1F** werden im Erdgeschoß gemäß § 1 Abs.7 BauNVO nur Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

**Begründung:**

Städtebauliches Ziel der vertikalen Gliederung ist die Erweiterung und Intensivierung des Nutzungsangebotes im Bereich der Altstadteinfahrt. Insgesamt soll damit im Zusammenwirken mit der Umgestaltung des Straßenraumes eine Belebung des Bereichs entlang der B 37 angestrebt werden.

**5.1.1.2 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung - (besondere Wohngebiete) (WB) (§ 4a BauNVO)****Festsetzung:**

Der Bebauungsplan setzt die östlichen Teilbereiche - **Teilgebiete 4-6** - (Blöcke Weinstraße Nord / Mühlgasse) als besondere Wohngebiete (WB) (§ 4a BauNVO) fest.

**Begründung:**

Die überwiegend bebauten Gebiete weisen zum Zeitpunkt der "Vorbereitenden Untersuchungen" zur Altstadtsanierung aufgrund der besonderen Nutzungsmischung eine besondere Eigenart auf, die seitdem jedoch starken Veränderungen unterworfen ist. Die besondere Nutzungsmischung des unmittelbar an den Kurbereich der Stadt Bad Dürkheim angrenzenden Gebietes beruht auf der Mischstruktur aus Wohnen, Handel (Videothek, Textilgeschäft, Obsthandel, Weinhandel, Zweiradhandel) Dienstleistungen (Cafes, Restaurants, Gymnastikstudio) und sonstigem nicht störendem Gewerbe. Als städtebauliche Zielsetzung für das Gebiet steht die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung (Hauptnutzung) unter Berücksichtigung der beschriebenen Eigenart. Mit der Ausweisung des Gebietes als besonderes Wohngebiet wird einer Verschlechterung der Situation im Gebiet entgegengewirkt, da die den gebietsbezogenen Charakter des Gebietes nachteilig verändernde Vorhaben hier nicht zulässig sind.

**Festsetzung:**

Auf den WB-Teilflächen **WB 4, WB 5A, WB 5B, WB 5C, WB 6A, WB 6B, WB 6C** sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nach § 4a Abs.3 Nr.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zugelassen (§ 4a Abs. 4 BauNVO).

**Begründung:**

Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, daß die im Gebiet vorhandene Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden kann. So sind die Tankstellen ausgeschlossen, da sie starke Verkehrsbelastungen nach sich ziehen und dadurch hohe Lärmbeeinträchtigungen für die angrenzenden Wohngebiete zu erwarten wären. Die festgesetzte vertikale Gliederung ermöglicht die Durchmischung von Wohnen und den übrigen Nutzungsarten, wobei die im Gebiet gewachsenen Strukturen erhalten und fortentwickelt werden können.

**5.1.1.3 Flächen für besonderen städtebaulichen Nutzungszweck (§ 11 BauNVO)****Festsetzung:**

Im Bebauungsplan werden die Gebiete **"Parkhaus" (Teilgebiet 3)** und **"Hotel 1 und 2" (Teilgebiet 5)** als Flächen für besondere städtebauliche Nutzungszwecke ausgewiesen.

**Begründung:**

Die Festsetzung des Parkhauses an diesem Standort begründet sich aus der städtebaulichen Funktion, bereits im Bereich der Stadteinfahrt periphere Parkmöglichkeiten mit guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz anzubieten.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wurstmartgelände mit "Faß" und Kurzzone Beherbergungsmöglichkeiten zu schaffen, wird der Neubau des Hotelgebäudes an der ausgewiesenen Stelle plziert.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 17 und § 19 BauNVO)**

Die Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 wird auf der Grundlage von § 17 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs 4 BauNVO überschritten und auf den Teilflächen **MI 1A, MI 1C, MI 1D, MI 1E, MI 1F, MI 1G, MI 2A, MI 3** und **WB 4** mit 0,8 festgesetzt.

Auf den Teilflächen **WB 5B, MI 5, "Hotel 1", "Hotel 2", "Parkhaus"** wird auf der gleichen Grundlage eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

#### **Erläuterung zur Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 3 BauNVO)**

Eine Geschoßflächenzahl wird mit Ausnahme auf den Teilflächen **MI 1G** und **WB 4** nicht festgesetzt. Aufgrund der Überschreitung der Grundflächenzahl sowie durch die Festsetzung der Traufhöhen kann die Obergrenze der zulässigen Geschoßflächenzahl (nach § 17 Abs. 1 BauNVO) jedoch überschritten werden.

Auf der Mehrzahl der Teilflächen ist die Grundflächenzahl sowie die Geschoßflächenzahl bereits im Bestand höher als nach BauNVO zulässig. Um diese gewachsenen historischen Strukturen aufzunehmen und weiterentwickeln zu können, ist eine Überschreitung des zugelassenen Maßes der baulichen Nutzung notwendig. Die kleinen Grundstückszuschnitte und die Aufnahme der Traufhöhen sowie der Haus-Hof-Bauweise machen dies erforderlich.

Die Ausweisung der auf den Teilflächen **MI 1G** und **WB 4** festgesetzten Geschoßflächenzahl auf 1,8 bzw. 2,4 orientiert sich am Gebäudebestand. Die Überschreitung (gemäß § 17 Abs.2 BauNVO) im besonderen Wohngebiet **WB 4** auf 2,4 dient der Erhaltung und Weiterentwicklung der denkmalgeschützten Anlage ("Faust'sches Anwesen"), während die Festsetzung im Mischgebiet **MI 1G** auf 1,8 die Bestandssicherung der gemischten Nutzung (u.a. nicht störendes Gewerbe) ermöglichen soll.

#### **Besondere städtebauliche Gründe (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)**

Im Bereich nordwestlich der B 37 - **im Teilgebiet 1** - ist die Beseitigung des städtebaulich störenden und flächenintensiven Erschließungsanschlusses (sogenannte "Brille") gegenüber der Stadteinfahrt vorgesehen. Dadurch wird eine Grundstücksfläche von ca. 1.800qm hinzugewonnen, die zu einem großen Teil bebaut werden soll. In diesen Teilflächen **MI 1E** und **MI 1F** setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,8 als Höchstmaß fest, da eine Einhaltung der Obergrenze einer GFZ von 0,6 zu einer

wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde (§ 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 2 BauNVO) und die Unterbringung notwendiger Stellplätze sowie die notwendige rückwärtige Erschließung nicht möglich wären.

In den städtebaulich wichtigen Ecksituationen **MI 1A** und **MI 1D** wird die GRZ überschritten, um eine Betonung dieser städtebaulich markanten Punkte zu ermöglichen.

Städtebauliches Ziel der vertikalen Gliederung in den Teilflächen **Mi 1C**, **MI 1F** und **MI 1G** ist die Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe auf den einzelnen Grundstücken, um in dem Gebiet gewachsene Strukturen zu erhalten und fortzuentwickeln. Die Raumkanten entlang der B 37 sollen durch Neubebauungen geschlossen werden, um den Straßenraum ablesbar und erlebbar gestalten zu können.

Durch die Ausbildung zweier Torgebäude auf den Teilflächen **MI 2A** und **MI 3** soll eine adäquate Stadteingangssituation geschaffen werden. Die geplante stadträumliche Situation sowie die in beiden Fällen vorgesehene Nutzung als Geschäftshaus erfordern die höhere Ausnutzung der Grundstücksflächen.

Da es sich bei dem besonderen Wohngebiet **WB 4** in einem größeren Teilbereich um das unter Denkmalschutz gestellte "Faust'sche Anwesen" handelt, die angestrebte bauliche Dichte der städtebaulichen Zielsetzung entspricht, die gewachsenen Gebiets- und Raumstrukturen zu erhalten sind und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen, wird diese Festsetzung getroffen. Die Festsetzung orientiert sich vorwiegend am Bestand, wobei blockweise Durchschnittswerte ermittelt wurden.

Die Lage des Bebauungsplangebietes zur Innenstadt sowie die angestrebte bauliche Dichte im **Teilgebiet 5**, insbesondere bedingt durch die geplante Neubebauung und die Hotelnutzung (Fläche für besonderen städtebaulichen Nutzungszweck), erfordern die Einrichtung einer Tiefgarage im Blockbereich zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Nr.3 BauNVO sind die baulichen Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen und durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen für die Teilflächen des besonderen Wohngebietes und die Teilflächen des Mischgebietes werden jedoch im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO ausschließlich aufgrund der o.g. besonderen städtebaulichen Gründe überschritten.

### **Ausgleichsmaßnahmen (§ 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)**

Hauptziel des Bebauungsplanes "Schwarzviertel" ist die Stadtreparatur entlang der Bundesstraße B 37 sowie die alleinartige Umgestaltung der gebietstrennenden Bundesstraße. Durch die Reduzierung der Fahrbahnbreiten und insbesondere durch den Abriß der sogenannten "Brille" werden große Teile der heutigen Straßenflächen entsiegelt. Durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu beiden Seiten der B 37 und auf einem grünen Mittelstreifen übernimmt die Bundesstraße ausgleichende Funktionen.

Das Schließen der Blockränder führt zwar auch zu einer gewissen Erhöhung des versiegelten Flächenanteils, trägt jedoch insgesamt durch die Abschirmung des Verkehrslärms zu einer Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Ungenutzte Freiflächen (Brachen) werden bebaut, begrünte Innenhöfe entstehen.

Weiterhin sind als ausgleichende Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Überwiegend fensterlose Gebäudefassaden sowie sichtbare Brandwände über 20qm sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken.

In den **Teilgebieten 1, 2 und 5** sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen von der Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und dauernd zu erhalten. Die Tiefgarage im Blockinnenbereich im **Teilgebiet 5** ist mit einer mindestens 80 cm hohen Erdschicht zu überdecken, zu begrünen und dauernd zu erhalten.

Darüber hinaus ist im **Teilgebiet 1** festgesetzt, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit mindestens 1 Laubbaum je angefangene 50 qm Grundstücksfreifläche zu bepflanzen und die Dachflächen der Gebäude mit Flachdach dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

Durch die o.g. Maßnahmen, wird sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

### **Sonstige öffentliche Belange (§ 17 Abs. 2 Nr. 3)**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden keine Einwände gegen die Überschreitung bdes Maßes der baulichen Nutzung vorgebracht. Öffentli-

che Belange stehen der Überschreitung der Obergrenze des der baulichen Nutzung also nicht entgegen.

### **5.1.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 Abs. 4 i.V.m. § 18 BauNVO), Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Im Bebauungsplangebiet werden abweichende Bauweisen und unterschiedliche Traufhöhen detailliert festgesetzt. Diese Regelungen ermöglichen die Umsetzung der sehr konkreten, am Gebäudebestand orientierten, städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielsetzungen für das Gebiet.

#### **Teilflächen MI 1C, WB 6A, WB 6B, WB 6C**

Die unterschiedliche **Festsetzung der Traufhöhen** für die beiden Bauzonen auf den o.g. Teilflächen begründet sich aus der städtebaulichen Zielsetzung, die Neubebauung dem Gebäudebestand (Haus-Hof-Bauweise) anzupassen. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Durchmischung von Wohnen und nicht störenden Gewerbe ist in den Bauzonen 2 (hintere Grundstücksbereiche) die Möglichkeit gegeben, die eingeschossigen Gebäudeteile für gewerbliche Zwecke zu nutzen.

#### **Teilfläche MI 1B**

Die gesonderte **Festsetzung der Bauweise** auf dieser Teilfläche für die Ober- und Untergeschosse resultiert aus der gegebenen Hanglage (Topographie des Geländes). Die Untergeschosse (geschlossene Bauweise) sind von den rückwärtigen Grundstücksflächen als niveaugleiche Erdgeschoßflächen für gewerbliche Nutzungszwecke zugänglich. Die Bauweise der Gebäude entlang der Hinterbergstraße (Obergeschosse - abweichende Bauweise) nimmt die Gestaltung der gegenüberliegenden Bebauung auf und setzt diese fort.

#### **Teilfläche WB 5C**

Die abweichende Bauweise auf der Teilfläche wird aufgrund der geforderten Beibehaltung des Stadtgrundrisses durch die Denkmalschutzbehörde festgesetzt (s. 5.2.2 Abstandsflächen).

#### **Teilflächen MI 2C, MI 7, WB 4, WB 6A, WB 6B, WB 6C**

Auf den Teilflächen ergibt sich die Bauweise aus den Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, die gewachsenen Gebiets- und Raumstrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln, wird die Bebauung

(Baulückenschließung) dem umliegenden Bestand angepaßt. In den Teilbereichen WB 6A, WB 6B, WB 6C können die Gebäude mit oder ohne seitlichen Grenzabstand (Haus-Hof-Bebauung) errichtet werden. Ausnahmen und Befreiungen sind im Einzelfall zu entscheiden (§ 67 LBauO). (s. 5.2.2 Abstandsflächen).

#### **5.1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

##### **Festsetzung:**

Im Bebauungsplangebiet ist der Stellplatzbedarf auf den jeweiligen Grundstücken abzudecken. Im Bereich der Stadteinfahrt ist im nördlichen **Teilgebiet 1**, im rückwärtigen Bereich der Neubebauung, durch den Gebäudevorsprung zwischen dem Niveau der B 37 und der Grundstücke die Anordnung eines Parkgeschosses möglich. Weiterhin sind für die Neubebauung im 1. und 2. Geschoß unter der Geländeoberfläche Stellplätze zulässig.

Im **Teilgebiet 2** wird ein größerer öffentlicher Parkplatz, im **Teilgebiet 3** ein Parkhaus mit ca. 200 Stellplätzen und im **Teilgebiet 5** eine Tiefgarage festgesetzt.

##### **Begründung:**

Die Lage des Bebauungsplangebietes zur Innenstadt, zum Wurstmarktgelände mit "Faß" und Kurzone sowie die angestrebte bauliche Dichte im Plangebiet erfordern die Schaffung von ausreichendem Parkraum zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

#### **5.1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

##### **Festsetzung:**

Im **Teilgebiet 1** entlang der Schlachthausstraße und im **Teilgebiet 6** werden die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen und ihre Nutzung festgesetzt. Diese Flächen sind als Höfe zu nutzen und als Regenwasserversickerungsflächen auszubilden.

##### **Begründung:**

Im **Teilgebiet 1 und 6** ist bei den Baulückenergänzungen (Einzelhäuser) die Haus-hofbebauung der bestehenden Baustruktur fortzuführen. Die so entstehenden Höfe

sind von einer Versiegelung freizuhalten. Im **Teilgebiet 6** soll der Straßenraum durch die baumbestandenen Höfe mit Einfriedungen räumlich und gestalterisch geprägt werden.

#### **5.1.6 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)**

Im Plangebiet werden Festsetzungen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen getroffen.

Aus landespflegerischen Gründen ist die Durchgrünung und dauerhafte Pflege des zum Großteil bebauten und versiegelten Bebauungsplangebietes zum Schutz und zur Entwicklung des Landschaftsbildes, der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Erhaltung und Fortentwicklung der heimischen Flora und Fauna erforderlich. Im Landespflegerischen Planungsbeitrag wird die naturnahe Gestaltung der neu entstehenden Innenhöfe unter Verwendung einheimischer Gehölze und Sträucher sowie die Belassung von Ruderalflächen gefordert.

Im weiteren sieht der Bebauungsplan Baumpflanzungen vor, wobei festgelegt wird, daß im Straßenraum durchgängig nur heimische Baumarten zu wählen sind. Die vorzugsweise auszuwählenden Gehölzarten sind anhand einer Pflanzliste vorgegeben.

Als weitere Grünfestsetzungen sind Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen sowie die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes vorgesehen.

Die festgesetzte Flachdachbegrünung im Bebauungsplangebiet hat für die jeweiligen Bauherren einen geringen Mehraufwand im konstruktiven Bereich zur Folge, da es sich nur um extensive Begrünung handelt. Im Baugenehmigungsverfahren sind die bauordnungsrechtlichen Belange und der Brandschutz zu berücksichtigen und im Bedarfsfall bei der Ausführung der Begrünung aufzunehmen. Dieser Mehraufwand für den jeweiligen Bauherrn ist vertretbar, da im Gegenzug aufgrund der historischen Bebauung und Stadtstruktur eine hohe Verdichtung vorgesehen ist, und damit auch eine höhere Rendite verbunden ist. Die Flachdachbegrünung ist ein wesentlicher Beitrag zu den gemäß Landespflegerischen Planungsbeitrag geforderten Ausgleichsmaßnahmen (s. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Anlage 5).

### 5.1.7 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### **Festsetzung:**

Zum Schutz gegen den Verkehrslärm, der von der B 37 und den angrenzenden Straßen ausgeht, sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den lärmbelasteten Bereichen Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

Gemäß der VDI 2719 sind Fenster der Schallschutzklasse III und IV sowie lärm-dämmende Maßnahmen gleicher Schallschutzklasse an den Außentüren, Lüftungen, Außenwänden und Dächern erforderlich.

#### **Begründung:**

Die B 37 wird nach Aussage der schalltechnischen Untersuchung im Bereich der Ortsdurchfahrt Bad Dürkheim mit maximalen Verkehrsbelastungen von 14.450 Kfz/24 h und einem Lkw-Anteil von 7 - 8,5% Emissionspegel von rund 65 dB(A) am Tage und 58 dB(A) in der Nacht aufweisen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der beabsichtigten Planungsvorhaben, errechneten sich entlang der B 37 Beurteilungspegel von 70 bis 73 dB(A) am Tage und 62 bis 65 dB(A) in der Nacht. Aufgrund dieser Beurteilungspegel werden die Orientierungswerte der betroffenen Gebietsnutzungen für Mischgebiete um ca. 12 -15 dB(A) und für Wohngebiete um ca. 17 - 20 dB(A) (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau) überschritten.

Durch die geplante Bebauung entlang der B 37 und den Rückbau der Bundesstraße wird jedoch eine Verbesserung der heutigen Situation erreicht. Laut Schalltechnischer Untersuchung werden an den, der B 37 abgewandten Gebäudefronten und vorhandenen Gebäuden, die durch die Neubebauung eine Abschirmung zur B 37 erhalten, die Orientierungswerte nicht überschritten.

Durch das geplante Parkhaus mit ca. 200 Stellplätzen sind nach Aussage der Schalltechnischen Untersuchung keine Schallschutzvorkehrungen erforderlich, da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vom Juni 1990 für Wohnbereiche mit 59 dB (A) am Tage erheblich unterschritten werden. Bei einer Nutzung tagsüber ohne LKW-Anteil ergibt sich eine Verkehrsstärke von 650 Kfz/24 h im Einfahrtsbereich des Parkhauses. Daraus errechnet sich für die südlich des Parkhauses (Einfahrtsbereich) gelegene Bebauung ein maximaler Beurteilungspegel am Tage von 54 dB(A) (vgl. Anlage 4, schalltechnische Untersuchung).

Für die Zufahrt der geplanten Tiefgarage im nördlichen Teil der Weinstraße Nord sind zusätzlich zu den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch die Verlärmung der B 37 keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da die Tiefgarage nicht für eine öffentliche Nutzung vorgesehen ist. Für das geplante Hotel mit maximal 150 Betten sind etwa 40 Stellplätze nachzuweisen, für die geplanten Wohngebäude wird z. Zt. von ca. 20 Stellplätzen ausgegangen. Bei einem geringen 1-2maligen Umschlag pro Tag können die daraus resultierenden Verkehrsströme vernachlässigt werden.

## 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 5 und 8 sowie § 86 Abs. 6 LBauO)

### 5.2.1 Gestalterische Festsetzungen (§ 5 LBauO)

Im Bebauungsplangebiet werden unterschiedliche Traufhöhen, Dachformen, die Dacheindeckung und die Dachaufbauten sowie die Fassadengestaltung der baulichen Anlagen detailliert festgesetzt. Diese Regelungen werden aus Gründen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen. Sie ermöglichen die Umsetzung der sehr konkreten, am Gebäudebestand orientierten, städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielsetzungen für das Gebiet.

### 5.2.2 Abstandsflächen (§ 8 LBauO)

In den im Plan **gekennzeichneten Straßenräumen der Mühlgasse und der Weinstraße Nord** sind die nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zulässigen straßenseitigen Abstandsflächen unterschritten.

Weiterhin sind in den Teilflächen **WB 4, WB 6A, WB 6B, WB 6C** die nach § 8 Abs. 6 LBauO zulässigen Abstandsflächen z. T. nicht eingehalten (§ 8 Abs. 11 LBauO).

Die von der Denkmalschutzbehörde geforderte Einhaltung der Gestaltung des Straßenbildes erfordert jedoch die geringere Tiefe der Abstandsflächen. Die Beibehaltung des historischen Stadtgrundrisses, der sich in den Festsetzungen der Traufhöhen sowie der Baulinien und Baugrenzen niederschlägt, bedingt die Unterschreitung der zulässigen Abstandsflächen.

In der Teilfläche **WB 4** ist eine Unterschreitung der zulässigen Abstandsflächen aufgrund der Erhaltung und Weiterentwicklung der denkmalgeschützten Anlage (Faust'sches Anwesen) erforderlich.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, die Neubebauung dem Gebäudebestand (Haus-Hof-Bebauung) anzupassen, können in den Teilbereichen **WB 6A, WB 6B, WB 6C** die Gebäude mit oder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Ausnahmen und Befreiungen sind im Einzelfall zu entscheiden (§ 67 LBauO). (vgl. 5.1.3 Bauweise)

Durch die ausgewiesene Bebauung mit Einzelhäusern (auf den Teilflächen **WB 5C, WB 6A, WB 6B, WB 6C**) in der Mühlgasse und der Weinstraße Nord sowie durch die Begrenzung der Traufhöhen wird eine wesentliche Verbesserung der heutigen Situation erreicht. Aufgrund der dann entstehenden seitlichen und rückwärtigen Freiflächen sowie aufgrund der Festsetzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen ist die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung gewährleistet (Mühlgasse und Weinstraße Nord verläuft in Ost- / Westrichtung). Darüber hinaus ist der Brandschutz gewährleistet - die Zufahrt für die Feuerwehr ist gegeben (§ 8 Abs 12 LBauO).

### **5.3 Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **5.3.1 Denkmalschutz**

Von einer vorgesehenen Ausweisung als Denkmalschutzzone für Teilbereiche des Plangebietes hat das Landesamt für Denkmalpflege Abstand genommen.

Derzeit ist das städtische "Eichhaus" in der Eichstraße 12 in die Denkmalliste eingetragen und damit den Regelungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes Rheinland-Pfalz unterworfen. Weiterhin ist das Anwesen in der Weinstraße Nord 21, Flurplan Nr. 162 ("Faust'sches Anwesen") ein Bau- und Kulturdenkmal und wurde im Mai 1992 unter Denkmalschutz gestellt.

### **5.3.2 Wasserrechtliche Festsetzungen**

Das Bebauungsplangebiet liegt in der "Schutzzone III" des Heilquellenschutzgebietes für die neue Maxquelle im Kurgarten und die Fronmühlquelle der Staatlichen Kurverwaltung in Bad Dürkheim, festgesetzt gemäß § 18 LWG durch Verordnung vom 05.08.1985.

Die Bestimmungen für die Schutzzone III sind der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Heilquellenschutzgebietes von Bad Dürkheim (§ 4 Ziff. 3) zu entnehmen.

Ein Lageplan des Schutzbereiches "Schutzzone III" des Heilquellenschutzgebietes von Bad Dürkheim ist als Anlage beigelegt (Anlage 6).

## **5.4 Nachrichtlicher Hinweis**

### **5.4.1 Wasserrechtliche Planungen**

Der Gewässerpflegeplan Isenach-Schlittgraben sowie das Realisierungsgutachten der L.A.U.B. mbH sieht vor, die Isenach im Stadtbereich von Bad Dürkheim nach Möglichkeit offenzulegen und zu renaturieren. Derzeit werden im Rahmen einer wasserrechtlichen Planung die wasserbautechnischen Aspekte bearbeitet.

Im Bebauungsplan sind die Teilstrecken der Isenach gekennzeichnet, die offengelegt (Teilverrohrung ist zu beseitigen) und renaturiert werden sollen. Dieser Hinweis soll als Anregung für die Einleitung eines entsprechenden wasserrechtlichen Verfahrens angesehen werden.

## 6 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauGB)

### 6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Bei der Änderung von Straßen im Rahmen eines Bebauungsplanes gehört der Immissionsschutz, insbesondere der Schutz vor Verkehrslärm, in der Regel zu den wichtigsten planungs- und abwägungserheblichen Belangen.

Für die Änderung von Verkehrswegen gelten stets die Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Auszugehen ist von dessen § 50, der fordert, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen - zu denen die wesentliche Änderung von Straßen stets gehört - die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Läßt sich dieses Gebot der räumlichen Trennung von Nutzungen, die unter Immissionsschutzgesichtspunkten miteinander verträglich sind, bei der Änderung bestehender Straßen nicht einhalten, ordnet § 41 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes an, durch sogenannte aktive Schallschutzmaßnahmen am Verkehrsweg sicherzustellen, daß keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche hervorgerufen werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind; allerdings gilt dies nicht, soweit die Kosten der Schutzmaßnahme außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck stehen würden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen am Verkehrsweg kommen nicht zum Einsatz. Zum einen wird durch die Umgestaltung der B 37 in Verbindung mit der Verengung der Fahrbahn sowie durch die geplante Bebauung entlang der Bundesstraße eine Verbesserung der heutigen Situation erreicht. Laut Schalltechnischer Untersuchung werden an den, der B 37 abgewandten Gebäudefronten und vorhandenen Gebäuden, die durch die Neubebauung eine Abschirmung zur B 37 erhalten, die Orientierungswerte nicht überschritten. Zum anderen werden mit der Umgestaltung der B 37 städtebauliche Zielsetzungen, wie Aufhebung der Trennwirkung durch die B 37 und Wiedererlebbarkeit des Straßenraumes verfolgt. Mit einer Neubebauung entlang der B 37 sollen die durch die Trassierung aufgebrochenen Blockstrukturen wiederhergestellt sowie die Raumkanten entlang der B 37 geschlossen werden. Diese städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielsetzungen und die durch die Planung entstehende räumliche Situation im Plangebiet schließen die Erstellung von Anlagen und die Bereitstellung von Flächen für aktive Schallschutzmaßnahmen aus.

## 6.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse (§ 1 BauGB)

Der Bebauungsplan "Schwarzviertel" trägt in hohem Maße durch die städtebauliche Neuordnung, Abriß und Neubebauung - vor allem entlang der B 37 - zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen bei.

Weiterhin wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan ein Beitrag zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation geleistet.

Um eventuell nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen möglichst zu vermeiden bzw. zu mildern wird die Gemeinde im Einvernehmen mit den Betroffenen geeignete Maßnahmen entwickeln (Sozialplan).

## 7 Flächenangaben

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Schwarzviertel" beträgt 4,88 ha. Davon sind:

- ca. 2,38ha Straßenverkehrsflächen
- ca. 1,77ha Mischgebiete
- ca. 0,26ha Besondere Wohngebiete
- ca. 0,13ha Flächen für besonderen städtebaulichen Nutzungszweck,  
Zweckbestimmung: Hotel
- ca. 0,13ha Fläche für besonderen städtebaulichen Nutzungszweck,  
Zweckbestimmung: Parkhaus
- ca. 0,1 ha Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,  
Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
- ca. 0,075ha Flächen mit wasserrechtlichen Planungen
- ca. 0,035ha Öffentliche Grünfläche der Stadt Bad Dürkheim

## 8 Kosten und Finanzierung

Nach der beigefügten Kosten- und Finanzierungsübersicht betragen die Anteile der öffentlichen Kosten für die gesamten Maßnahmen im Bebauungsplangebiet "Schwarzviertel" knapp DM 13 Millionen (s. Anlage 8). Die Planungskosten (Bebauungsplan, Zusatzgutachten, Ingenieurplanung für den Umbau der B 37, usw.) belaufen sich auf knapp DM 300 Tausend. Für Grundstücksankäufe (von Bund/Straßenbauverwaltung bzw. privaten Eigentümern) werden ca. DM 1,6 Millionen (Quadratmeterpreis von 310 DM/qm nach der derzeit gültigen Richtwertkarte - Bad Dürkheim) incl. Gebäudewert veranschlagt. Die Gesamtkosten (nur Bebauungsplangebiet) für die "Städtebauliche Nachbesserung" der B 37" - Straßenplanung - betragen ca. DM 2,1 Millionen (vgl. auch Kostenschätzung Anlage 3), die zu ca. 40% vom Bund/Land übernommen werden sollen. Die Gesamtkosten für die geplanten Baumaßnahmen (Parkhaus, soz. Wohnungsbau, Mod.-Maßnahmen usw.) werden mit ca. DM 8,9 Millionen veranschlagt.

Die Kosten der Erschließungsanlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser fallen nur in geringem Maße an, da diese Anlagen bereits vorhanden sind (nicht erschließungsbeitragspflichtig i.S. §§ 127, 128 BauGB). Kosten, die durch eine Erneuerung der Versorgungsanlagen entstehen, sind über die kommunale Abgabensatzung umzulegen.

Der Großteil der Hochbaumaßnahmen soll durch private Investoren finanziert werden. Erste Kostenschätzungen für die gesamten Hochbaumaßnahmen belaufen sich bei angenommenen Errichtungskosten von DM 600/qm umbauten Raum auf ca. DM 50 Millionen.

## 9 Realisierung des Bebauungsplanes

### 9.1 Bodenordnung, Ordnungsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit der Straßenplanung - "Städtebauliche Nachbesserung der B 37" - sind nur kleinere Grundstücksneuordnungen vorgesehen. Die unbebauten Grundstücke sind zum größten Teil in öffentlichen und städtischen Besitz, die zur

Bebauung einschließlich Erschließung an private Investoren veräußert werden sollen.

Nur in Einzelfällen (wie z.B. im Bereich der Mühlgasse und Schlachthausstraße) sind im Zusammenhang mit der Neubebauung evtl. Teile benachbarter Grundstücke gegeneinander auszutauschen bzw. einseitig zuzuteilen. Dies kann mit dem Instrumentarium der Grenzregelung § 80 ff BauGB erreicht werden.

Im Sinne einer besseren Darstellung der augenblicklichen Grundstücksaufteilung ist ein Katasterplan des Gebietes (M: 1:1000) mit Flurstücksgrenzen und -nummern als Anlage beigelegt (Anlage 7).

Die Durchführung der geplanten Maßnahmen im Bebauungsplangebiet setzt neben einer Bodenordnung (neue Grundstückszuschnitte) auch die Freilegung bestimmter Grundstücke voraus.

Um die vorgesehenen städtebaulichen Ziele wie

- Erhalt, Verbesserung und Ausbau der Wohnstandortqualitäten in der Innenstadt
- Stadtreparatur entlang der Bundesstraße B 37 durch Schließung der Raumkanten durch Neubebauung
- Erhalt und Weiterentwicklung der gewachsenen historischen Strukturen
- Erweiterung der Parkplatzmöglichkeiten am Rande der Innenstadt durch den Bau eines Parkhauses an der B 37

zu realisieren, ist es Voraussetzung, die im Plan gekennzeichneten Gebäude zu beseitigen

## **9.2 Renaturierung der Isenach in der Innenstadt von Bad Dürkheim**

Der Gewässerpflegeplan "Isenach-Schlittgraben" sowie das Realisierungs-Gutachten der L.A.U.B. mbH sehen vor, die Isenach im Stadtbereich von Bad Dürkheim nach Möglichkeit offenzulegen (Beseitigung der Teilverrohrung) und eine naturnahe Gestaltung der Isenach wiederherzustellen.

Dies stellt eine Ausbaumaßnahme im Sinne des Wasserrechts dar und kann dementsprechend nur nach den Vorschriften des Wasserrechts (wasserrechtliche Genehmigung bzw. Planfeststellungsverfahren durch die zuständigen Wasserbehörden) und nicht auf der Grundlage von Festsetzungen in einem Bebauungsplan wirksam werden. Der Hinweis im Bebauungsplan soll als Anregung für die Einleitung eines entsprechenden wasserrechtlichen Verfahrens angesehen werden.

## 10 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung

Als Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne des §1 Abs. 6 BauGB ist festzustellen, daß eventuell nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans durch die Verbesserung der städtebaulichen Situation und die städtebauliche Nachbesserung der B 37 in ihrer Bedeutung als untergeordnet anzusehen sind.

Der Bebauungsplan "Schwarzviertel" trägt in hohem Maße im Bereich der B 37 zur notwendigen Stadtreparatur und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei. Im Hinblick auf die Lage des Schwarzviertels (Nähe zur Innenstadt, zu den Kuranlagen, zum touristischen Anziehungspunkt "Faß") kommt der Verbesserung der städtebaulichen Situation eine besondere Bedeutung bei. Durch die Umgestaltung der B 37 verliert die Bundesstraße ihre heutige, gebietstrennende Wirkung. Des weiteren wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan ein Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Situation und der des Stadtbildes geleistet.

Eine eventuell nachteilige Auswirkung sind die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr, vor allem entlang der B 37. Da aufgrund städtebaulicher und stadtgestalterischer Zielsetzungen eine Anwendung von aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht in Frage kommt, wird die Geräuscheinwirkung durch passive Schallschutzmaßnahmen auf ein verträgliches Maß verringert.

Bad Dürkheim, den 21.01.94



(Sütle)  
Bürgermeister

Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz  
Zur Entscheidung

vom 20. Mai 1994

Az.: 35/405-03 DüW-Bad Dürkheim/62