

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Am Bahnhof" in der Stadt Wachenheim/Wstr.

Anlaß und Bestand:

Der jetzige Zustand des Gebietes, das zur Bebauung freigegeben werden soll, ist sehr schlecht. Das Gelände wurde bisher zum Teil von der Bundesbahn und zum Teil von einem Schrotthändler genutzt. Die Bundesbahn veräußerte ihr Gelände zum Teil an einen privaten Grundstückseigentümer zum anderen Teil an die Stadt Wachenheim.

Im Osten grenzt das Bebauungsgebiet an die Bundesbahnstrecken Neustadt-Bad Dürkheim, im Norden an die ausgebaute Bahnhofstraße, im Westen an die Ortsbebauung und im Süden bzw. im Südwesten an eine landwirtschaftliche Fläche, die in den nächsten beiden Jahren zur Flurbereinigung ansteht.

Bei dem Gelände handelt es sich um das einzige Gelände, welches der Stadt Wachenheim gehört und mit dem die Stadt Wachenheim die Möglichkeit hat, Wachenheimer Einwohnern und Bürgern Baugrundstücke zu erschwinglichen Preisen zu veräußern. Alle anderen Grundstücke in evtl. noch anstehenden Bebauungsgebieten gehören privaten Grundstückseigentümern.

Situation der Bauleitplanung:

Der genehmigte Flächennutzungsplan hat das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Hinblick darauf, daß das Baugebiet im Bebauungsplan als "reines Wohngebiet" ausgewiesen wurde, wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert. Es ist damit zu rechnen, daß der geänderte Flächennutzungsplan in Kürze zur Genehmigung vorgelegt werden kann.

Erschließungsabsicht:

Es ist vorgesehen, für den gesamten Planbereich einen Erschließungsvertrag mit einem präsenten Erschließungsträger abzuschließen. Dieser wird dann möglicherweise das gesamte Plangebiet bebauen, u.a. wäre es auch denkbar, daß dieser Erschließungsträger nur das Gebiet bebaut, welches nicht der Stadt Wachenheim gehört und die Stadt deshalb weiterhin die Möglichkeit hat, in eigenem Namen die Grundstücke weiter zu veräußern. Die Kosten der Erschließungsanlage werden mit ca. DM 600.000.-- bis 700.000.-- veranschlagt, wovon der 10 %ige Erschließungsanteil gemäß Bundesbaugesetz von der Stadt Wachenheim getragen wird. Eine gesetzliche Umlegung des gesamten Gebietes ist aufgrund der Tatsache, daß es sich hier nur um 2 Grundstückseigentümer handelt, nicht notwendig.

ZUR VERFÜGUNG
VOM: 18. MAI 1987.
AZ.: 610-13/63-05/Cla: 17/KL

Grünordnung:

Ein Grünordnungsplan liegt vor, er ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Im übrigen befindet sich das Plangebiet entsprechend den Aussagen des Flächennutzungsplanes nicht in einem überregionalen Grünzug oder in einem anderen geschützten Gebiet. Der Baumbestand bzw. der Pflanzbestand in dem Plangebiet ist gleich Null. Lediglich im südlichen Böschungsbereich befinden sich einige Anpflanzungen; großkronige Bäume sind im gesamten Bereich nicht vorhanden. In dem Grünordnungsplan wird auch entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan dafür Sorge getragen, daß eine "Gründurchsetzung" des gesamten Gebietes erfolgt.

Ver- und Entsorgung:

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind als gesichert anzusehen, weil der Anschluß an die zentralen Netze gewährleistet ist. Ebenso kann die Abführung des Oberflächenwassers schadlos erfolgen. Die Elektroversorgung wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festgelegt. Die Trafostation ist erforderlich und wird nach den Mitteilungen des E-Werkes der Stadt Wachenheim errichtet. Bezüglich der Gasversorgung bestehen keine Bedenken, da die Hauptgasleitung bis an den Beginn des Bebauungsgebietes herangeführt ist.

Wachenheim, im Dezember 1986

C. Nagel

gez. Nagel
Bürgermeister der Stadt Wachenheim

