

zum Teilbebauungsplan der Stadt Wachenheim (Weinstr.)

Bahnhofstraße - Raiffeisenstraße - Alter Römerweg -

Verlängerte Bleichstraße - Jüdischer Friedhof - Am Bahnhof

Im Zuge der Neubaulandbeschaffung der Stadt Wachenheim ist die Schließung dieses großen Bebauungsgebietes innerhalb der Ortsbebauung für die städt. und öffentlichen Versorgungsleitungen und Erschließungswege von großer Wirtschaftlichkeit. Die Vorteile dieser Aufschließung sind:

Diese Lösung hat keinen zu großen Durchgangsverkehr, also auch geringsten Verkehrslärm und größtmögliche Wohnruhe bei den geplanten Grundstücken u. somit niedrigste Erschließungskosten für die Stadt. Der überwiegende Verlauf der neuen Baugrundstücke in gegensätzlicher Richtung der alten Grundstücksgrenzen erschwert allerdings das Umlegungsverfahren u. die Neu-einmessung. In diesem Baugebiet liegen rechts des Römerweges 74 Grundstücke u. links davon 59 Grundstücke. Zusammen also 133 Grundstücke, die nach dem Plan zum großen Teil umgelegt u. neu vermessen werden müssen. Von den 133 Grundstücken links u. rechts des Römerweges entstehen nun 124 Baugrundstücke. Außerdem ist die Flächengröße der neuen Baugrundstücke so bemessen, daß bei den gegenwärtig hohen Grundstückspreisen für alle sozialen Schichten der Bevölkerung der Erwerb eines Baugrundstückes gegeben ist. Die Flächengröße der einzelnen Grundstücke ist folgende:

6	Grundstücke à	350 qm =	2.100 qm
12	"	" 400 qm =	4.800 qm
3	"	" 425 qm =	1.275 qm
18	"	" 460 qm =	8.280 qm
10	"	" 480 qm =	4.800 qm
8	"	" 520 qm =	4.160 qm
49	"	" 540 qm =	26.460 qm
8	"	" 575 qm =	4.600 qm
5	"	" 600 qm =	3.000 qm
2	"	" 640 qm =	1.280 qm
1	"	" 750 qm =	750 qm
1	"	" 850 qm =	850 qm
1	"	" 3906 qm =	3.906 qm
<b>124 Grundstücke</b>		<b>zusammen:</b>	<b>66.261 qm</b>
=====			

Zur R. G.-Entschließung  
vom: 3.5.1963  
Az.: 421-521 - N 36/6

Außerdem noch ein Kinderspielplatz von ca. 300 - 400 qm

Für Straßen, Wendeplätze und Verkehrsflächen sind in folgender Aufstellung aufgezeichnet, wieviel lfdm, qm und Breiten der einzelnen Straßen erfasst werden:

<u>Hauptsammlerstraße</u>	9,75 m breit	240,0 m lang	2.340,00 qm
<u>Verbindungsstraßen</u>			
Verbindungsstraße A	7,50 m breit	180,0 m lang	1.350,00 qm
" " B	7,50 m "	191,0 m "	1.432,50 qm
" " C	7,50 m "	<u>180,0 m "</u>	<u>1.350,00 qm</u>
		551,0 m lang	4.132,50 qm
<u>Wohnstraßen</u>			
Wohnstraße I	7,50 m breit	140,0 m lang	1.050,00 qm
" " II	7,50 m "	130,0 m "	975,00 qm
" " III	7,50 m "	92,0 m "	690,00 qm
" " IV	7,50 m "	<u>87,0 m "</u>	<u>652,50 qm</u>
		449,0 m lang	3.367,50 qm
<u>Bahnhofstraße</u>	8,50 m breit	285,0 m lang	2.422,50 qm
<u>Wendeplätze</u>			
Wendeplatz Wohnstraße I			303,75 qm
" " " II			216,00 qm
" " " III			169,00 qm
" " " IV			221,00 qm
" " Bahnhofstraße			<u>300,00 qm</u>
			1.209,75 qm

---

Zusammen Länge und qm: 1.525,0 m lang 11.132,25 qm

---

Am Rande des Wohngebietes am Bahngelände zwischen Verbindungsstraße B und C ist ein Kinderspielplatz in der Größe von ca. 300 - 400 qm ausgewiesen. Dieser ist von den Kindern des Wohngebietes ohne Berührung der Hauptverkehrsstraßen auf öffentlichen Fußwegen zu erreichen und verursacht innerhalb des Wohngebietes keine große Lärmbelästigung. Dem Mangel an öffentlichen Anlagen für Erholung u. Spiel ist damit etwas, jedoch keines-falls hinreichend abgeholfen.

Die Fußgänger gelangen durch besonders angelegte öffentliche Fußwege von den Wohnstraßen zu den Hauptverkehrsstraßen, ohne dabei die stark befahrene und mit mangelhaften Bürgersteigen versehene Straße berühren zu müssen.

Festgelegt wurden folgende öffentlichen Wege (im Plan dunkelbraun eingezeichnet):

Von der Raiffeisenstraße am Bachlauf entlang bis zum Bahnkörper, d.h. bis zum Kinderspielplatz. Von der Wohnstraße I zur Raiffeisenstraße. Von der Wohnstraße III und IV ein gemeinsamer Fußweg zur Bahnhofstraße.

Durch diese öffentlichen Fußwege ist die Verbindung von einem zum anderen Wohnteil gekürzt und kann auch für den Zugang des Kinderspielplatzes von den Kindern benutzt werden.

Ebenso sind diese Fußwege für Spaziergänge und somit zur Erholung für die in der Industrie beschäftigte Bevölkerung und die Rentner des Altersheimes von besonderem Wert.

Mit der Erschließung dieses Wohngebietes ist die östliche Erweiterung bis zum Bahnhof als ausreichend anzusehen!

Wachenheim (Weinstr.)

6. Juli 1962

.....1962



*Handwritten signature*

### III. Fertigung

Begründung zum Teilbebauungsplan der Stadt Wachenheim (Weinstr.)

Bahnhofstraße - Raiffeisenstraße - Alter Römerweg -

Verlängerte Bleichstraße - Jüdischer Friedhof - Am Bahnhof

1. Der Plan umfasst folgende Straßen und Gebäude:

a) Im Süden

Die bereits ausgebaute Bahnhofstraße vor der Raiffeisenkasse (Ecke Raiffeisenstr. u. Bahnhofstr.) bis zum Bahnhof in östlicher Richtung.

b) Im Westen

Von der Raiffeisenkasse bis zur Bleichstraßenkreuzung.

c) Im Norden

Das Reb Gelände der Bürklin-Wolf-Gutsverwaltung, weiterverlaufend in östlicher Richtung bis zum jüdischen Friedhof und weiter bis zum Bahngelände der Bundesbahn Bad Dürkheim - Neustadt (Weinstr.)

d) Im Osten

Das Bahngelände vom Übergang Heidweg bis zum Reb Gelände neben dem jüdischen Friedhof; als nördliche Begrenzung der vorhandene Wirtschaftsweg am jüdischen Friedhof.

2. Die Gemeinde hat gegenwärtig keinen Flächennutzungsplan; dieser ist bereits beim Kreisbauamt-Landratsamt Neustadt (Wstr.) in Auftrag gegeben. Er wird in der nächsten Zeit erstellt werden.

3. Auf diesem Gelände, das im Plan eingezeichnet ist, sollen entstehen: 20 Häuser in eingeschossiger Form und 30° Dachneigung (im Plan orange eingezeichnet), 97 zweigeschossige Häuser mit Dachneigung bis zu 30° sowie 6 Doppel- oder Mehrfamilienhäuser zweigeschossig bis 30° Dachneigung (im Plan hellrot) und 4 Wohnhäuser 3-geschossig bis 30° Dachneigung (im Plan dunkelrot). Das ergibt zusammen 127 Häuser, die in offener u. halboffener Form, d.h. Bauweise, erstellt werden.

Auf Grund der Bevölkerungszunahme der Stadt in den letzten Jahren und der derzeitigen starken Nachfrage an Bauland,

Zur Reg.-EntschlieBung  
vom: 3.5.1963  
A.Z.: 421-521- N 36/6

hat der Gemeinderat beschlossen, dieses Gebiet aufzuplanen. Diese Bebauung füllt eine Baulücke aus, wie sie unter 1 a) bis d) aufgeführt und folgend umgrenzt ist:

Im Westen von der Raiffeisenstraße bis zum Bahnhof im Süden, die vorhandene Bahnhofstraße von Ecke Raiffeisenstraße bis zum Bahnhof. Im Norden Anschluß an den alten jüdischen Friedhof undweiter nach Westen bis zur alten Bleichstraßenkreuzung. Dieser Plan stellt eine Verbindung vom Bahnhof Wachenheim bis zum derzeitigen Stadtrand an der Raiffeisenstraße her. Zu der Verbindungsstraße B und C soll den neuen Bachlauf entlang (im Plan blau gezeichnet) ein Kinderspielplatz von cá 300 - 400 qm entstehen.

4. Die Be- und Entwässerungshauptleitungen sind im Sammler (Alter Römerweg) bereits vorhanden. Diese wurden im vergangenen Jahr im Zuge einer Teilkanalisation erstellt, sodaß also von hier aus das gesamte Baugebiet in Teilabschnitten je nach Bedarf versorgt werden kann. Die Bebauungsgrundstücke am Hauptsammler Alter Römerweg Köhler/Werns/Willmann bis Dr. Eder, sind bereits an der Versorgungsleitung angeschlossen. Dies gilt für Ga-sm- und Stromversorgung. Durch Anordnung des Wasserwirtschaftsamtes in Neustadt soll der alte Bachlauf (im Plan gelb) nach Norden hin verlegt werden (im Plan blau) und als offener Bachlauf mit seitlichem Fußweg angelegt werden.

Dieser neue Bachlauf verläuft von Westen nach Osten dem Bahngelände zu, von der Grundstücksgrenze zu der Verbindungsstraße A und B und der Wohnstraße I und der Verbindungsstraße C. Natur-, Landschafts- und Quellenschutzgebiete werden von dieser Planung nicht betroffen.

5. Überschlägige Kosten, die der Gemeinde bei der Verwirklichung der Planung voraussichtlich entstehen sind

Umlegungs-, Straßen-, Wegebaukosten mit etwa Ca. 800 000,-

Der Kostenanteil der Gemeinde beim Straßenbau ist in der Erschließungskostensatzung vom 21.7.61 mit .....% festgelegt, während die Entwässerung, Bewässerung und Stromzuführung sowie Gasversorgung durch städtische Satzungen geregelt sind.



*geändert auf 66  $\frac{2}{5}$*

6. Soweit Eigentumsverhältnisse, die Größe oder Form der Grundstücke, die des Bebauungsplanes erschweren oder unmöglich machen, werden nach Maßgabe der Notwendigkeit die Verfahrensarten des 4. und 5. Teiles des Bundesbaugesetzes in Anwendung gebracht.

Mit der Verwirklichung dieses Planes soll baldmöglichst begonnen werden.

Wachenheim (Weinstr.)

6. Juli 1962

.....1962



*Krause*