

# Amtsplan

ZUR VERFUGUNG

VOM: 03. Aug. 1984

AZ.: 610-13/63-05/Wa-14/K1

## ENTWURFSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Heidweg" der Stadt Wachenheim/Weinstraße

---

### ANLASS:

Vor allem der Mangel an erschließungsreifem Gewerbegebiet für den Zentralort Stadt Wachenheim bedingte die dringende Inanspruchnahme des Geländes am Heidweg. Die Stadt entschloß sich bei den gegebenen Verhältnissen zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

### BESTAND: (6.10.1982)

Zur Zeit geht von der Bahnhofstraße eine in schlechtem Zustand befindliche Straße ab. Auf dem Bahngelände steht ein Holzschuppen. Der Holzschuppen ist ca. 25 m lang und liegt zwischen dem Gleis und der provisorischen Straße. Auf der Parzelle 5635 ist der Aussiedler (Satteldach) zu finden. Das nördliche Gebäude ist ein Wirtschaftsgebäude mit Pultdach.

Der Bauhof der Stadt Wachenheim besteht aus einer Halle mit satteldachähnlichem Charakter. Der Lagerplatz schließt nach Nordosten an.

Es folgen dann nach Osten weitere zwei Reihen Wein und dann das Gelände der Kläranlage, das außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes liegt. Die Kläranlage mit ihrem Faulturn ist fest ummauert bzw. umzäunt mit Maschendraht. Eine Umgrünung längs der schräg aufführenden Wegparzelle parallel des Flurstückes 5740/1 ist gegeben. Die Kläranlage zeigt westlich des Faulturms an der Grenze einige mittelkronige Bäume.

Der nördliche Planteil wird vom Burgtalbach gequert, der bislang nur im Gleiskörperbereich verrohrt ist. Der bisherige Weinanbau wird von diesem Vorfluter sichtbar untergliedert.

### SITUATION DER BAULEITPLANUNG:

Der genehmigte Flächennutzungsplan hat das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Dabei wurde der ostwärts angrenzende Standort der Kläranlage berücksichtigt. Der städtische Bauhof ist durch Text dargestellt.

Hinsichtlich der Lärm- und Geruchsabstände ist den örtlichen Gegebenheiten entsprechend ein Nebeneinander von

Entsorgungsflächen und Gewerbegebiet zumutbar. Trotz der Hauptwest-Südwest-Windrichtung ist eine Einschränkung für den Planungsraum dergestalt vorgesehen, daß keine Lebensmittel verarbeitenden oder herstellenden Betriebe errichtet werden dürfen.

ERSCHLIESSUNGSABSICHT:

Der Erschließungsvorschlag ist das Ergebnis nach vier vorausgegangenen Alternativen. Überdies mußten die kurzfristigen Vereinbarungen mit der Bundesbahn und die vermessungstechnisch noch nicht im Kataster berücksichtigten Grenzen zur nördlich anschließenden Sportfläche bedacht werden.

Es sind verschiedene Schlüsselindikatoren, die auf den Planungsraum wirken, zu beachten gewesen.

1. Seitens der Bundesbahn war östlich des Bahngleises zuerst eine Tabu-Fläche von 22 m zu respektieren. Außerdem sind entsprechend den Darlegungen zum Flächennutzungsplan bei Neuanpflanzungen Abstände von bis zu 40 m wegen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes vorzuhalten bzw. wegen der eisenbahntechnischen Freigabe der Bundesbahndirektion Karlsruhe zwecks Prüfung zuzuleiten.
2. Der Aussiedler auf dem Flurstück 5635 wird als Bestand respektiert und ist aus dem räumlichen Geltungsbereich herausgenommen.
3. Der nördliche Plananteil wird von einem Vorfluter gequert, der insgesamt nicht verrohrt werden darf und ortsgestalterisch Einfluß behalten soll. Die Erschließungsstraße führt dem Vorfluter nördlich parallel und quert ihn im östlichen Schleifenansatz.
4. Von der Flurneuordnung her ist eine Abstimmung der Planung zu gewährleisten.

Nach diesen Prämissen ergibt sich eine Zufahrtsregelung von Norden her, die zugleich das angrenzende Sportgelände bedient. Während der bahnparallele Weg zum Gewerbegebiet aus der Andienung der Sportfläche 10 m Breite aufweist, beschränkt sich die in das Gewerbegebiet führende Schleife auf 7,50 m. Zum landwirtschaftlichen Weg 5702/2 bleibt aus dem Gewerbegebiet heraus eine sich verengende notwendige Verbindung, die im Grünordnungsplan gekennzeichnet ist und keine LKW-Durchfahrt gestatten soll.

Nördlich des Vorfluters (Burgtalbach), der das Gelände insgesamt auflockern hilft, wird ein öffentlicher Grünstreifen angelegt, der zugleich als Räumstreifen genutzt werden kann.

Das Randgrün mit entsprechender Bindungswirkung kommt zur Nordostseite des Plangebietes zum Tragen, insbesondere zur anteiligen Einbindung in die Landschaft gegenüber dem auszubauenden Sportgelände bis nach Süden zum Vorfluter (siehe Abschnitt Grünordnung).

### GRÜNORDNUNG

#### Naturräumliche Einordnung:

Das Plangebiet liegt am Übergang des Unterhaardtrandes in die Böhler Lößplatte. Die Bachsenke des Burgtalbaches quert den westlichen Beginn der Lößplatte in West-Ost-Richtung. Schottermaterial ist hier von Lößlehm überzogen, der mehrere Meter Mächtigkeit zeigt. Das Auenlehmband am Burgtalgraben ist sehr schmal und nicht mehr reliefbedeutend. Die ebene Fläche wird keinen wesentlichen klimatischen Unterschieden ausgesetzt. Der die Bodenfeuchtigkeit gut bewahrende Löß bildete früher auch die Voraussetzung für die anspruchsvolle Pflanzengesellschaft des Eichen-Hainbuchenwaldes. Gerade die Naturlage ließ darauf die Sonderkulturen des Weinbaus und vereinzelt Obstanbau zu. Der Talabwind aus dem Isenachtal und teils aus dem Wachenheimer Tal zeigt keine nachteiligen Folgen. Bei der fächerförmigen Ausbreitung des Windes verliert dieser nach Osten zunehmend an Geschwindigkeit.

#### Regionaler Grünzug:

Der im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz, Raum Vorderpfalz, vermerkte Grünzug setzt praktisch östlich der Bahnlinie an und wird zum Teil von dem offenen Gewässer des Vorfluters Burgtalbach und seinen anderen östlichen Bezeichnungen mitbestimmt. Die Lage des geplanten Sportgeländes nördlich des Gewerbegebietes, das offene Gewässer und ein durchsetzbares Randgrün erlauben in Gemengelage die Verträglichkeit der Bebauung mit dem Grünzug, zumal die Weinbauflächen monatelang den Eindruck der ausgeräumten Landschaft machen und an dieser Stelle landschaftseinordnende Übergänge verlangen.

### Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Unter Berücksichtigung von § 17 LPflG Rheinland-Pfalz hatte die Kreisverwaltung den Grünordnungsplan gefordert, um Erkenntnisse als Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen festzuschreiben. Bereits bei der Erstellung des neuen Flächennutzungsplanes mußte man sich mit der teilweisen Unverträglichkeit der Nutzungen auseinandersetzen. Durch die Ansätze der Kläranlage und des Bauhofes, dann in der Beachtung der Hauptwest-Südwestwindrichtung, dann auch von der im Verlauf noch nicht festliegenden B 271 neu in einer Version der ortsnahen Führung, wurde für den notwendigsten Auslagerungsansatz der örtlichen Klein- und Mittelbetriebe diese Fläche gekennzeichnet.

Mit Berücksichtigung des Entwurfs zum Landschaftsrahmenplan des Raumes Vorderpfalz sind die Ziele beachtet worden, die sich auf dieses Gewerbegebiet beziehen lassen:

- Absetzen gewerblicher Flächen von den Erholungszonen. Hierbei Inkaufnahmen der nahen, bald zu erweiternden Kläranlage mit entsprechender Rückkoppelung zu Nutzungseinschränkungen für Lebensmittel verarbeitende und produzierende Betriebe.
- Vermeidung von weiteren Flächenzerschneidungen mit der intensiven Landwirtschaft bzw. dem Weinbau nach Durchführung einer Zweckumlegung.
- Sicherung der Funktionsfähigkeit der Landschaft.

Durch den Gewässerverband Isenach-Eckbach waren einige Vorgaben für die Sanierung des Oberflächenwassers gegeben. Altholzinseln waren infolge Fehlanzeige nicht zu bewahren. Dafür ist dann die Reihenbepflanzung öffentlichen und privaten Stils vorgezogen worden.

Lockere, durchblasbare Schutzpflanzungen werden Anteile von Luftverunreinigungen ausfiltern können. Die Freihaltung der Ventilationsbahn des Burgtalbaches ist in Übereinstimmung mit dem Wasserverband gewährleistet. Das Gewerbegebiet ist außerdem an der Leeseite der Stadt Wachenheim und somit im Windschatten der Wohngebiete gelegen. Das engmaschige System von Schutzpflanzungen läßt auch die im Landschaftsrahmenplan empfohlenen Ansätze des Großgrüns zu. Ansonsten soll zwischen Wachenheim und Forst, also südlich der Bahnhofstraße und dann östlich der Bahnlinie die Respektierung des regionalen Grünzuges erfolgen.

Bestand:

Das Plangebiet stellt sich hier derzeit als für den intensiven Weinbau genutzte Fläche dar, wo nur im Südosten einige Obstbäume, vornehmlich Äpfel aus einstigen Kultur Nutzungen vorhanden sind. Das südöstlich angrenzende Gebiet der Kläranlage weist östlich der Wegeparzelle 5642/2 eine bereits lückige Eingrünung mit einigen mittelkronigen Bäumen (vornehmlich Stieleichen) auf. Dieser dürftige Bestand besitzt mit den vorhandenen Obstbäumen in dieser ausgeräumten Weinflur einen hohen ökologischen Wert (einzige Brut- und Nahrungsbiotope vieler Vogel- und Insektenarten).

Im nördlichen Teil des Plangebietes durchfließt der Burgtalbach als unscheinbare, stark regulierte Vorflut die Weinbauflächen von Nordwesten nach Südosten zur Kläranlage. Ab dem Flurstück 5747 ist er in Richtung Westen verrohrt.

Im Rahmen der Sanierung des Burgtalbaches ist seitens des Gewässerverbandes ISENACH-ECKBACH bereits eine landschaftsgerechtere Neuregulierung geplant.

Im derzeitigen Zustand besitzt er jedoch keine ökologisch wichtige Funktion. Durch gezielte Maßnahmen ist dieser landschaftsgliedernde Ansatz zu verbessern und für die Landschaftsgestaltung zu nutzen.

Maßnahmen der Grünordnung:

Landschaftspotential, Bestandsschutzmaßnahmen

- . Als wichtigste Maßnahme ist die Erhaltung und Aufwertung vorhandenen Gehölzbestandes als einzige Brut- und Nahrungsbiotope gerade in dieser ausgeräumten Weinbauflur für die weitere Planung Voraussetzung.
- . Ferner müssen weitere landschaftsgliedernde Elemente und Strukturen betonend in die Planung mit einfließen. Hierzu gehört die Erhaltung des Burgtalbaches in seinem derzeitigen Verlauf, der jedoch durch weitere Maßnahmen landschaftsgerecht verbessert werden muß, damit er seine gewässertypischen Funktionen in vollem Umfang wieder erfüllen kann (Gewässerreinigung, Aufnahme gewässertypischer und Gewässerbegleitfauna und -flora, Landschafts- bzw. Siedlungsgliederung etc.).



Blick von Süden nach Norden über den schienenparallelen Weg 6727 (früher 5819/11). Abschirmend und gestaltend soll zwischen dem Gleiskörper und dem künftigen Gewerbegebiet eine pflegeleichte Abpflanzung erfolgen. Ein verbindender Fuß- und Radweg zum künftigen Sportzentrum kann hier entsprechend untergebracht werden.



Blick von Westen nach Osten an der Nordseite des Aussiedler-Wirtschaftsgebäudes vorbei auf die Kläranlage. Hier ist eine Eingrünung gemäß dem 3 m - Pflanzschema zur Kaschierung der Baukörper erforderlich. Ebenso ist der rückwertige Bauhof durch eine verbindliche, gestaffelte 3 m - Pflanzung landschaftsgerecht einzugrünen.



Der Burgtalbach vom bislang verrohrten Teil im Westen bis zur Kläranlage. Wenn auch nicht ein größerer freier Begleitraum nördlich des Bachlaufes bleibt, so soll von einer Verrohrung abgesehen werden und eine 5 m breite gestaffelte Pflanzung zur Abschirmung zu den Gewerbebetrieben erfolgen, die beschattend den Pflegeaufwand verringert. Die Unterhaltung erfolgt von der künftigen nördlichen Gewerbestraße.



Die alte Wegführung 5702/2. Bis 50 m Tiefe wird sie zum Sportgelände geschlagen, dann im rückwärtigen Teil zum Gewerbegebiet etwa in Höhe des Winzerwagens. Dort wird eine 5 m breite gestaffelte Pflanzung die beiden Nutzungen trennen.

Entwicklungsmaßnahmen:

- Der gering vorhandene Obstbaumbestand wird mittels verbindlich zu pflanzender öffentlich wie privater landschafts- und standortstypischer Einzelbäume ergänzt, wobei wegen der fehlenden wirtschaftlichen Nutzung Obstgehölze keine Verwendung finden. Ihr Vorkommen ist ohnehin nur kulturell bedingt. Fruchttragende Gehölze sind jedoch vorrangig.
- Der stark regulierte Burgtalbach wird im Zuge der Neuordnung in Anlehnung an die Sanierungsplanung des Wasserverbandes ISENACH-ECKBACH hinsichtlich der Böschungsausformung und der Begleitvegetationen gestaltet.

Das Südufer erfährt oberhalb der Böschungskrone eine 5 m breite Pflanzung aus standortgerechten Gehölzen. Diese Pflanzung ist so ausgebildet, daß als Gerüst eine Baumpflanzung dient, die seitlich abgestaffelt zum Gewässer eine gemischte Strauchweidenpflanzung und zur gewerblich genutzten Fläche eine Strauchpflanzung aus heimischen Gehölzarten erhält. Hierdurch ist einerseits die Gewässerbindung gewährleistet, die sich in dieser Form pflegeleicht darstellt und andererseits eine ausreichende Abschirmung zu den Gewerbeflächen geschaffen. Zur künftigen Erschließungsstraße erhält das Gewässer einen ausreichenden Abstand von ca. 2 m, der gleichzeitig den geforderten Unterhaltungsstreifen darstellt. Im Abstand von 10 m ist in diesem Streifen eine Alleepflanzung aus großkronigen Bäumen (*Tilia cordata*) angeordnet, die nicht pflegebeeinträchtigend ist.

Die Beschattung des Gewässers durch die beschriebenen Begleitpflanzungen läßt eine übermäßige Verkräutung durch lichtungungrige Gräser und Stauden kaum zu, so daß sich der Pflegeaufwand hierdurch minimieren wird. Dies kommt ebenfalls der Stabilisierung des Gewässers hinsichtlich des biologischen Gleichgewichtes (Flora und Fauna, Gewässerselbstreinigung) sehr entgegen. Diese Pflanzungen sind entsprechend dem Pflanzschema (C) auszuführen.

Die gestaffelte Baum-Strauchpflanzung ist im üblichen Turnus von 8-10 Jahren pflegend zu unterhalten (Gehölzschnitt, "auf Stock setzen" der Weiden etc.). Die Pflege kann vereinbarungsgemäß durch die Gemeinde oder den Wasserverband ISENACH-ECKBACH erfolgen.

### Einbindung in das Landschaftsgefüge - Ortsrandgestaltung

Da für die Einbindung des Gewerbegebietes kein geeignetes Landschaftspotential vorhanden ist, werden umfangreiche Maßnahmen hierzu erforderlich.

- Im nördlichen sowie östlichen Übergangsbereich des Gewerbegebietes zur freien Kulturlandschaft werden mittels einbindender gestaffelter Pflanzungen folgende Funktionen zur landschaftlichen Eingliederung erfüllt:

Neben der absichernden Funktionstrennung Gewerbe - Intensivweinbau wird eine optische Abschirmung des Gewerbegebietes geschaffen und damit eine landschaftsgerechte visuelle Einbindung der Ortslage im Osten erreicht.

Zugleich werden hierdurch "Feldgehölze" mit Brut- und Nahrungsbiotopfunktion in Randlage zu den angrenzenden intensiven Weinbauflächen geschaffen, die mit Bestimmtheit durch die Vogel- und Insektenfauna angenommen werden, da sie für diesen Raum die einzige Möglichkeit sein werden. Diese Bereicherung der ausgeräumten Kulturlandschaft ist nicht hoch genug einzuschätzen. Diese Pflanzungen sind entsprechend dem Pflanzschema (B) privat auszuführen.

- Im westlichen Bereich des Gewerbegebietes wird auf ehemaligem Bahngelände ein ca. 15 m breiter durchgehender Grüngürtel geschaffen, der teilweise Kfz-Stellplätze zulässt und folgende Funktionen erfüllt:  
Neben der Aufnahme eines Fuß- und Radweges mit Verbindungsfunktion der Wohnflächen im Süden Wachenheims und dem geplanten Sportgelände im Norden, der aber gleichsam in ausreichender Breite als Unterhaltungsweg dient, sind in diesem Bereich umfangreiche gestaffelte Pflanzungen angelegt, die einerseits abschirmend zur Bahnlinie Monsheim-Neustadt wirken, aber ebenfalls von der Ortslage her zum Gewerbegebiet und andererseits als kompakte Gehölzbestände Biotopschutzfunktionen für die Vogelfauna übernehmen.

Diese Pflanzungen sind entsprechend den Pflanzschemata (A) und (B) als öffentlicher Grünzug auszuführen.

Zusätzliche bodendeckende Pflanzungen mit entsprechenden mittelkronigen Bäumen dienen einer inneren Gestaltung.

Die pflegliche Unterhaltung erfolgt turnusgemäß ca. alle 8-10 Jahre durch die Stadt Wachenheim, wobei die üblichen Maßnahmen Anwendung finden.

Innere Gestaltung/Grüngliederung:

Entwicklungsmaßnahmen:

- Für die innere Grüngliederung des Gewerbegebietes sind umfangreiche Pflanzungen entsprechend dem 3 m Pflanzschema (D) vorgesehen, um einerseits eine Verknüpfung der randlichen Gehölzpflanzungen zu erreichen, aber auch um kleine, überschaubare Räume zu schaffen, wobei die meist unschön sich präsentierenden Gebäude eingebunden werden. Die Darstellung im Plan ist unverbindlich mit Ausnahme der Eingrünung des Bauhofes, da sie auf den zukünftigen Grenzen verlaufen soll. Die Pflanzungen sind nach entsprechender Einteilung der Flurstücke privat auszuführen.
- Im Bereich des öffentlichen Grüngürtels sind zur inneren Gestaltung neben den oben beschriebenen Grünbindungen noch auflockernde bodendeckende Pflanzungen mit einigen Solitärsträuchern und mittelkronigen Bäumen vorgesehen.

Als bodendeckende Pflanzen kommen in Frage:

Scheinbeere	-	Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'
Efeu	-	Hedera helix
Heckenkirsche	-	Lonicera pileata 'Yunnanensis'
Spindelstrauch	-	Euonymus fortunei radicans

Solitärgehölze:

Felsenbirne	-	Amelanchier canadensis
Pfaffenhütchen	-	Euonymus alatus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Hasel	-	Corylus avellana
Zierapfel	-	Malus spec.

Bäume:

Winterlinde	-	Tilia cordata
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	-	Sorbus intermedia

Diese Pflanzungen zeichnen sich durch eine extensive Pflegebedürftigkeit aus.

Durch die konsequente Durchführung all dieser Maßnahmen wird das Gewerbegebiet harmonisch in die Landschaft eingefügt, es werden ferner Gehölzbereiche geschaffen, die in der ansonsten ausgeräumten Kulturlandschaft positiv biotopbildend wirken und den ökologisch wertlosen Burgtalbach landschafts-ökologisch aufwerten.

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 Elt-Versorgung wird in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festgelegt. Die Trafo-Station ist geplant und eingetragen.

FLÄCHENBILANZ

Fläche insgesamt		27.845 qm
./.	Straßen und Fußwege	3.900 qm
./.	Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern	2.415 qm
./.	Flächen der Wasserwirtschaft	685 qm
./.	Öffentliche Grünfläche	3.305 qm
		<hr/>
Nettobauland		17.540 qm
17.540 qm	Grundflächenzahl 0,8	= 14.032 qm
17.540 qm	Geschoßflächenzahl 1,6	= 28.064 qm

KOSTEN

Straßenbau ohne Grunderwerb	190.000,-- DM
Kanalisation	134.400,-- DM
Wasserversorgung	40.320,-- DM
Gestaltung der Grünflächen	82.625,-- DM

BODENFUNDE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese meldepflichtig sind.

Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- und der Gemeindeverwaltung zu melden.

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan und dem Grünordnungsplan in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Wachenheim, den .....

.....  
Bürgermeister

ABWÄGUNG NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Da von privater Seite nur eine Anregung eingegangen war, kann sich die Abwägung mit den Trägern öffentlicher Belange befassen, weil die Darlegungen des Aussiedlers Weil mit der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer identisch sind. Außerdem ist der Geltungsbereich an der Nordseite und um das Aussiedlergehöft geringfügig reduziert worden sowie auf der Westseite über das Bahngelände hin derart erweitert, daß keine übergeordneten Interessen berührt werden.

Die Eingaben wurden in der Ratssitzung vom 27.01.1984 sorgfältig abgewogen und darauf beantwortet.

Im einzelnen:

Kreisverwaltung Bad Dürkheim  
vom 29.11.1983

1. Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist erforderlich, um an dieser Nahtstelle zur freien Landschaft den Zustand und die Gestaltung bewerten zu können. Der Grünordnungsplan wurde aufgestellt. Zur Verdeutlichung ist er auf vergrößertem Maßstab 1 : 500 gefertigt.
2. Bachlauf mit Begleitgrün von 10 m Breite beachten. Durch Vorgaben des Wasserverbandes ist außer der von der Stadt gewählten Verkehrsführung keine derartige Freihaltung mehr möglich. Es wurde mit dem Kreis verhandelt, daß als Ausgleichsmaßnahme ein Feuchtgebiet ausgewiesen wird und der bisherige Bachlauf durch das Plangebiet offengehalten wird.
3. Erweiterung des Bebauungsplanes um die Flächen nördlich der Kläranlage erwägen. Im jetzigen Bebauungsplan kann wegen der im Flächennutzungsplan nicht enthaltenen Baufläche eine Erweiterung nicht vorgenommen werden. Die Erweiterung soll in einer späteren Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt und als Bebauungsplan-Ergänzung behandelt werden.
4. Textliche Festsetzung, daß Betriebsgebäude vor den Wohngebäuden errichtet werden sollen, besitzt keine Ermächtigungsgrundlage. Durch die beschlossene Nutzungseinschränkung wird dem Kreis gefolgt, die bisherige Textliche Festsetzung O.3 zur Ursprungsfassung abzuändern.

Gesundheitsamt Neustadt/W.  
vom 28.10.1983

Amtsärztliche Bedenken wegen der Geruchsbelästigung der nahen Kläranlage. Wohngebäude und lebensmittelbearbeitende Betriebe sollen nicht angesetzt werden.

Die Nutzungseinschränkung zeigt auf dem Plan den Ausschluß von lebensmittelverarbeitenden und -produzierenden Betrieben sowie Wohnungen. Ansonsten ist das Nebeneinander von Gewerbe und Kläranlage keiner Unverträglichkeit von Nutzungen unterworfen.

Straßenverwaltung Rheinland-Pfalz vom 10.01.1984

Keine Zustimmung, weil eine Variante der B 271 neu das Gelände berührt. Bebauungsplanverfahren bis zum Ergebnis des raumplanerischen Verfahrens zurückstellen.

Den Bedenken kann nicht gefolgt werden, weil

1. der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und zur vorbereitenden Bauleitplanung keine Bedenken erhoben waren,
2. für die dringende Auslagerung ortsbedrängter Betriebe eine sofortige Entscheidung getroffen werden mußte und
3. östlich der Bahnlinie ein neuer Aussiedler, ein neuer Bauhof, eine 1985 zu erweiternde Kläranlage und ein geplantes Rückhaltebecken der Stadt liegen.

Landwirtschaftskammer vom  
02.11.1983

Der Aussiedlerbetrieb Weil wird beengt. Erweiterung in seitlicher Richtung müßte gewährleistet bleiben. Auf dem Flurstück 5637/2 ist die Baugrenze aufzuheben, um die Gerätehalle nach Osten zu erweitern. Dies war bereits 1970 bei der Genehmigung festgelegt. Auf der Nordseite des Gehöftes ist der Geltungsbereich so weit zurückzuverlegen, daß zwischen Wirtschaftsgebäude und Gewerbegebiet ein 4 m breiter privater Fahrstreifen verbleibt.

Den Anregungen der Landwirtschaftskammer wird vom Stadtrat voll gefolgt. Die Reduzierung des Geltungsbereiches trifft auf Einverständnis von Landwirtschaftskammer und Aussiedler. Das verengt verbliebene Rest-Gewerbegebiet zwischen dem Aussiedler und dem Bauhof soll zweckmäßigerweise dem Bauhof zugeschlagen werden.

Katasteramt Grünstadt  
vom 18.10.1983

- |   |  |
|---|--|
| 1. Neubezifferungen sind gem. Anlage zu übernehmen.   | 1. Die Neubezifferungen werden im Bebauungsplan übernommen.  |
| 2. Die im Text gemachten Ausführungen über die Genauigkeit der Planung können wegen der Kartenunterlage nicht beibehalten werden. | 2. Die Darlegungen über die Genauigkeit entfallen, weil eine Neuaufnahme wegen des Zeitverlustes und der Kosten vermieden werden soll. |
| 3. Was ist "NE"?  | 3. Nutzungseinschränkung ist im Plan erläutert.  |

Deutsche Bundesbahn vom 29.11.83

Die Bundesbahn wünscht die Erweiterung des Geltungsbereichs nach Westen um den Teil lt. Flurbereinigungsverfahren.

Geltungsbereich wurde wunschgemäß erweitert, weil keine anderen Interessen dagegen sprechen. Im Grünordnungsplan wurde damit die Gestaltungsabsicht verbessert.

Neuanpflanzungen auch im Textteil festlegen.

Neuanpflanzungen sind auch im Textteil festgelegt.

Berichtigung einer Flurstücksnummer im Text.

Flurstücksberichtigung ist erfolgt.

Stadtwerke vom 23.11.1983

Für die Stromversorgung ist eine Trafofläche möglichst an der Nord-Ost-Ecke des Flurstücks 5002/5 erforderlich.

Der Anregung ist gefolgt worden und das Trafogrundstück mit 4 x 6 m ausgewiesen.

Handwerkskammer vom 05.01.1984

Straßenführung und Grundstückszuschnitte ungünstig.

Die Stadt hat nach gegebenen Zwangspunkten diese Straßenführung gewählt (Aussiedler, offenbleibender Burgtalgraben). Grundstückszuschnitte sind kein Festsetzungselement. Größe nach den auszulagernden Betrieben durch Befragung erhärtet.

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß zugrunde gelegen.

Wachenheim, den 18. Mai 1984 .....

.....  
Bürgermeister der Stadt Wachenheim  
(Nagel)

