

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Judenacker Nord-Ost"

1. Erfordernis der Planaufstellung und Einfügung in die Bauleitplanung

Die Stadt Wachenheim hat in den letzten Jahren - gemessen an der allgemeinen Baulandentwicklung - relativ wenig neue Wohnbauflächen ausgewiesen und erschlossen. Der Einwohnerstand betrug zum 31.12.86 4.750 Einwohner.

Eine große Anzahl von Bauwilligen, insbesondere aus den Reihen der Bürger der Stadt Wachenheim sind zwischenzeitlich an die Stadt herangetreten mit der Bitte, weiteres Baugelände auszuweisen, da die Baulandreserven, insbesondere die Baulücken der Stadt Wachenheim inzwischen erschöpft sind. Aus diesem Grunde erklärte sich die Stadt Wachenheim und die Verbandsgemeinde Wachenheim bereit, das Bebauungsgebiet "Judenacker Nord-Ost", insbesondere zum Zwecke der Eigenentwicklung der Stadt Wachenheim in den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde mitaufzunehmen und bei Bedarf zu verplanen, zu erschließen und Zug um Zug zu bebauen.

Der im Flächennutzungsplan ausgewiesene Bereich "Judenacker Nord-Ost" ist als Wohnbaufläche dargestellt und im Osten durch die Deutsche Bundesbahn bzw. durch eine Grünzone begrenzt.

Mit der Festsetzung des Baugebietes als "reines Wohngebiet" (WR) im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BBauG Rechnung getragen.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Für das Plangebiet besteht bisher noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ausschließlich im Privatbesitz.

Die Begrenzung des Plangebietes wird im wesentlichen durch die bereits vorhandene umgebende Bebauung bzw. den Verlauf von Verkehrswegen bestimmt. Im Norden stellt die L 525, im Süden die vorhandene Bebauung entlang der Theodor-Heuss-Straße und im Osten die Bahnlinie Neustadt-Monsheim eine städtebaulich vorgegebene Begrenzung dar.

Im Westen wird das Baugebiet durch den Römerweg bzw. durch die jüdische Friedhofsanlage begrenzt.

3. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die im Plan befindlichen Grundstücke sind hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt, teilweise als Ackerland, teilweise als Weinberg, teilweise als Brachland. Als nennenswerter Baumbestand sind zwei Maulbeerbäume südlich und westlich der jüdischen Friedhofsanlage zu benennen, die unter Naturschutz stehen. Ebenso befindet sich der jüdische Friedhof unter Denkmalschutz.

Der umgebende Baubestand stellt sich im wesentlichen als zweigeschoßige Ein- und Zweifamilienhausbebauung in offener Bauweise dar. Die Grundflächen und Geschoßflächenzahlen in der Umgebung bewegen sich innerhalb der Werte bis 0,4 bzw. bis 0,8 (Bebauungsplan "In der Dreispitz", Bebauungsplan "Bahnhofstraße/Römerweg", Bebauungsplan "Altenbach Ost").

4. Erschließung und Versorgung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Westen angrenzende Straße "Römerweg" bzw. über die im Süden angrenzende "Schwetzinger Straße". Die innere Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich (als sogenannte Wohnstraße) ausgebildet werden. Auf von der Fahrbahn getrennte Gehwege soll verzichtet werden, um den Wohncharakter straßenbautechnisch zu unterstreichen. Die Breite der Erschließungsstraße beträgt 6 m, die Breite der einzelnen Stichstraßen beträgt zum Teil 4,50 m bzw. 5 m. Die Erschließungsstraße selbst bietet damit auch ausreichend Platz für den ruhenden Verkehr, der in Längsaufstellung an den Rändern der Erschließungsstraße vorgesehen ist.

Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt über einen Anschluß an die im Römerweg bzw. Schwetzinger Straße vorhandenen Einrichtungen. Die Energieversorgungsunternehmen sind jeweils die Stadtwerke Wachenheim.

Die Entsorgung der anfallenden Ab- und Oberflächenwässer erfolgt durch einen zu verlegenden Hauptkanal mit Anbindung an den Hauptsammler in der Schwetzinger Straße und Einleitung in die Kläranlage bzw. Einleitung in den dort vorhandenen Vorfluter (Burgtalbach).

5. Bauliche und sonstige Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als "reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt. Der vorherrschende Wunsch, freistehende Einfamilienhäuser zu errichten, veranlaßt die Bauweise als offene Bauweise mit Beschränkung auf Einzel-, Doppelhäuser bzw. Hausgruppen festzuschreiben. Im gesamten Plangebiet wird die Zahl der Wohnungen entsprechend diesem Wunsch auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude beschränkt.

Diese Festsetzungen entsprechen im übrigen der umgehenden Bebauung. Um sicherzustellen, daß sich die Gebäude harmonisch in die landschaftliche Situation des Plangebietes einfügen, mußte für die Höhenentwicklung eine differenzierte Festsetzung getroffen werden.

6. Grünordnung

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Ostrand von Wachenheim sind folgende Festsetzungen zur Grünordnung vorgesehen:

Im Osten grenzt das Baugebiet an die Bahnlinie Neustadt/Monsheim, die das Plangebiet von den östlich liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen trennt. In diesem Bereich sind innerhalb eines 3 m breiten Streifens Pflanzgebote festgesetzt, die eine Einbindung in die freie Landschaft ermöglichen. Zur Durchgrünung und Auflockerung des Baugebietes selbst werden im Bereich der Wendplätze Grünflächen vorgesehen. Insbesondere tragen aber die privaten Grünflächen zur Durchgrünung bei.

Am südwestlichen Rande des Baugebietes befindet sich der jüdische Friedhof mit einer Größe von ca. 8.450 m². Der jüdische Friedhof ist mit einer hervorragenden Begrünung ausgestattet, die insgesamt unter Denkmal- bzw. Naturschutz gestellt ist.

7. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Die geschätzten Kosten für die Erschließung betragen:

Straßenbau	1.000.000 DM
Beleuchtung	70.000,-- DM
Entwässerung	600.000,-- DM
Versorgung (Wasser und Strom)	350.000 DM

Die Umlegung der Kosten erfolgt auf der Grundlage des BBauG, des Kommunalabgabengesetzes und der Allgemeinen Versorgungsbedingungen für Wasser und Strom. Der Erschließungskostenaufwand für die Stadt Wachenheim beträgt 10 % des Gesamtbetrages = 107.000 DM

8. Planverwirklichung

Zur Planverwirklichung ist die Durchführung nach BBauGB erforderlich.

9. Anlagen zum Bebauungsplan

- Lärmschutzgestaltungsgutachten vom Ing.Büro Kittelberger vom Dezember 1990
- Pflanzschemata des Planungsbüros Piske vom 06.12.88

Wachenheim, im Februar 1991

G. Nagel

Nagel
Stadtbürgermeister



Diese Begründung ist Bestandteil
des am 05.03.1991 angezeigten
Bebauungsplanes.
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 14.03.1991.