

Bürgermeisteramt Walldürn

Bebauungsplan "Kleinflürlein" in WalldürnBegründung1.) Allgemeines

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.2.1973 die Erschließung von Baugelände im Gebiet "Kleinflürlein" genehmigt. Die Erschließung setzt die Umlegung gem. § 45 BBauG voraus. Der am 3. Oktober 1958 genehmigte Bebauungsplan "Kleinflürlein" entspricht heute nicht mehr den Bauwünschen.

Aufgrund der Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf (SO), der Erweiterung des Gebietes als Mischgebiet und der Umplanung des Allgemeinen Wohngebietes hat der Gemeinderat mit Beschluß vom 8.3.1973 Nr. 31 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Somit bedürfen die Bebauungspläne "Kleinflürlein", genehmigt am 3.10.1958 und "Kleinflürlein II", genehmigt am 15.10.1969, einer Aufhebung.

Die Erweiterungsfläche für den Gemeinbedarf (SO) westlich des Theodor-Heuss-Rings (Straße A-A<sub>1</sub>-A<sub>2</sub>) ist rd. 1,60 ha groß. Sie dient der Anlegung eines Schulspörtplatzes. Die Änderung im Allgemeinen Wohngebiet zwischen den Straßen A<sub>1</sub>-A<sub>2</sub>-A<sub>3</sub>, Blumenstraße, C-C<sub>1</sub> und Hornbacher Straße, sowie dem Mischgebiet südlich der Flächen für Gemeinbedarf (SO) bezieht sich in der Hauptsache auf die Straßenführung sowie der Aufteilung der Bauplätze. Außerdem wurden die Flurstücke Nr. 2713/2, 2713/1, 2712/1 und 2711/1 an der Blumenstraße in die Planung als Mi-Gebiet miteinbezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 4.

2.) Geplante Maßnahme

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich des Stadtkerns und wird umgrenzt von der Hornbacher Straße, Gewinn Wasen und Blumenstraße. Die Geländeneigung Ost-West liegt bei 2 bis 5 %. Bei diesem geringen Gefälle ist eine Einzeichnung von Höhenlinien im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist gegliedert in Sondergebiet (Flächen für Gemeinbedarf), Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet und Mischgebiet.

Beim Dorfgebiet handelt es sich um ein bestehendes landwirtschaft-

liches Anwesen an der Hornbacher Straße. Diese Gebiete sind teilweise bebaut und erschlossen.

### 3.) Technische Angaben

#### 3.1 Straßen

##### a) Theodor-Heuss-Ring A-A<sub>1</sub>-A<sub>2</sub>

Fahrbahnbreite = 7,00 m  
beiders.Gehweg mit  
je 1,50 m Breite = 3,00 m = Gesamtbreite 10,00 m  
=====

##### b) Straßen A<sub>1</sub>-B<sub>1</sub>, B-B<sub>1</sub>-B<sub>2</sub>, B<sub>2</sub>-C, B<sub>3</sub>-C<sub>1</sub> und A<sub>2</sub>-B<sub>4</sub>-D (Blumenstraße)

Fahrbahnbreite = 5,50 m  
beiders.Gehweg mit  
je 1,50 m Breite  
bzw. 1,00 m = 2,50 m = Gesamtbreite 8,00 m  
=====

##### c) Straße E-F

Fahrbahnbreite = 5,50 m  
eins.Gehweg = 1,50 m = Gesamtbreite 7,00 m  
=====

##### d) Grundstückszufahrtswege

Gesamtbreite 3,50 m  
=====

##### e) Fußwege

Gesamtbreite 2,50 m  
=====

#### 3.2 Kanalisation

Die Entwässerung des gesamten Baugebietes ist im Mischsystem vorgesehen. Die Abwässer werden über den Hauptsammler der bestehenden Kläranlage zugeführt.

#### 3.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Der Versorgungsdruck ist ausreichend, die Löschwasserversorgung gesichert. Zusätzlich ist im Außenbereich des Hallenbades ein Löschwasserentnahmeschacht eingebaut.

#### 3.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom erfolgt über das städt. Versorgungsnetz durch Erdkabel.

#### 3.5 Gasversorgung

Das Baugebiet wird mit Stadtgas versorgt.

### 3.6 Heizung

Die Beheizung der Gebäude kann mit Zentralheizungsanlagen oder Einzelöfen erfolgen. Diese können mit Holz, Kohle, Koks, Stadtgas oder Öl beschickt werden.

### 3.7 Baugebiet

a) Größe der gesamten Planungsfläche (Brutto-Rohbauland) rd.	=	18,75 ha	=====
b) Größe der Wohnbaugrundstücke	=	6,00 - 10,00 ar	=====
c) Aufteilung der Brutto-Wohnbauflächen			
1. SO-Gebiet			
a) Flächen für Gemeinbedarf	=	5,50 ha	
b) Schulsportplatz	=	1,50 ha	
2. WA-Gebiet = 7,87 ha			
3. MD-Gebiet = 0,62 ha			
4. MI-Gebiet = 1,34 ha			
5. Kinderspielflächen = 0,08 ha			
6. Öffentl. Flächen (Straßen, Parkplätze etc.)	=	<u>1,84 ha</u>	= 18,75 ha =====

### 3.8 Bauordnende Maßnahmen

Die Stadt ist z.Teil Eigentümerin der öffentlichen Verkehrsflächen und der SO-Gebietsflächen. Das restliche Gebiet wird im Meßbrief- oder Umlegungsverfahren als Baugebäude ausgewiesen. Ein Teilgebiet ist im Meßbriefverfahren bereits in Bauplätze eingeteilt.

### 3.9 Erschließungskosten

Die nachstehend aufgeführten Kosten sind überschläglich nach dem derzeitigen Preisniveau ermittelt. Es handelt sich um Maßnahmen, die noch auszuführen sind.

a) Straßen- und Gehwegbau einschl. Straßenbeleuchtung	DM	550.000,--
b) Kanalisation	DM	280.000,--
c) Wasserversorgung	DM	100.000,--
d) Stromversorgung	DM	50.000,--
e) Gasversorgung	DM	<u>70.000,--</u>
Gesamtkosten	DM	<u>1.050.000,--</u> =====

Dies ergibt einen Erschließungsaufwand von DM 56.000,--/ha  
Baugelände.

Walldürn, den 13. Februar 1974

Stadtbauamt:



Das Bürgermeisteramt:



*Schürmann*  
Bürgermeisterstellv. *A*

Bebauungsplan "Kleinflürlein" in  
Walldürn  
- Ergänzung der Begründung-

Das Bebauungsplangebiet "Kleinflürlein" liegt, wie schon in der Begründung aufgeführt, westlich des Stadtkerns. Der Stadtkern schließt mit der Blumenstraße D - A<sub>2</sub> nach Westen ab. Diese Straße ist bis jetzt zu 80 % nur als Fahrweg ausgebaut. Der Theodor-Heuss-Ring (Straße A - A<sub>1</sub> - A<sub>2</sub>) wurde in seiner jetzigen Trasse bereits vor Jahren nach dem am 3.10.1958 genehmigten Bebauungsplan ausgebaut, desgleichen der Einmündungsbereich A<sub>1</sub> zu B<sub>1</sub>. Somit waren bei der Aufstellung des jetzigen Bebauungsplanes diese Straßenführungen gegeben. Nördlich des vorgesehenen SO-Gebietes und nordwestlich des Theodor-Heuss-Ringes schließt sich das Bebauungsplangebiet "Steinacker und Auerberg" an. Südlich wird das Gebiet von der Oberen Vorstadtstraße und weiter von der Hornbacher Straße abgegrenzt, die in der Stadtmitte an der L 518 beginnt und bis zum OT Hornbach führt und erst vor 2 Jahren neu ausgebaut wurde.

In der Zwischenzeit wurde im Schulzentrum (SO-Gebiet) die Real- und Hauptschule mit Schwimmhalle erstellt. Nachdem die Nachfrage nach Baugelände im Kleinflürlein von Seiten der Bauinteressenten immer größer wurde, hat der Gemeinderat die weitere Erschließung genehmigt. Die Umlegung nach § 45 BBauG konnte jedoch nach dem bereits genehmigten Bebauungsplan nicht verwirklicht werden, da die vorgesehenen Grundstücksbreiten zu gering waren. Desweiteren wurde vom Landratsamt angeregt, zur besseren Gestaltung der Bebauung einen neuen Bebauungsplan aufzustellen und auch die Flurstücke Nr. 2713/2, 2713/1, 2712/1 und 2711/1 in den Bebauungsplan miteinzubeziehen, damit zwischen dem bestehenden Ortsgebiet und dem Theodor-Heuss-Ring eine geordnete Bebauung entstehen kann. Es sollte auch in Anbetracht der Erstellung der Sport- und Sporthalle im SO-Gebiet eine entsprechende Erweiterung und Abgrenzung erfolgen. Im WA-Gebiet ist ein Kinderspielplatz einzuplanen. Dies wurde nur bei der Neuaufstellung berücksichtigt.

Zur Bebauung selbst ist folgendes zu erwähnen.

Nachdem rings um das Plangebiet bereits eine 1- bis 2-geschossige Bebauung vorhanden ist und eine starke Nachfrage nach ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern besteht, wurde die Zahl der Vollgeschosse mit II im WA-, MD- und z.T. im MI-Gebiet als Höchstgrenze festgelegt. Nur östlich der Straße A - A<sub>1</sub> - A<sub>2</sub> (Theodor-Heuss-Ring) ist die 2-geschossige Bebauung zwingend vorgeschrieben, da hier die bestehenden Gebäude bereits in 2-geschossiger Bauweise erstellt sind. Entsprechend der max. 2-geschossigen Bebauung wurde die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 nach § 17 der BauNVO festgesetzt. Nur westlich der Blumenstraße wurde im MI-Gebiet die Zahl der Vollgeschosse mit einer III als Höchstgrenze festgelegt, da gegenüber dem MI-Gebiet bereits eine 3-geschossige Bebauung vorhanden ist und diese sich städtebaulich auch vertreten läßt. Hier wurde die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 1,0 nach § 17 der BauNVO festgesetzt.

Das SO-Gebiet dient der Unterbringung von Flächen für den Gemeinbedarf zur Errichtung des Schul- und Sportzentrums. Nachdem die bestehende Hauptschule bereits in 3-geschossiger Bauweise ausgeführt ist, wurde hier die Zahl der Vollgeschosse mit III als Höchstgrenze festgelegt.

Beim MD-Gebiet handelt es sich um eine Fläche, die der Unterbringung eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes und dem Wohnen dient.

Innerhalb des gesamten Planungsbereichs wurde eine Baugrenze nach § 23 Abs.3 BauNVO eingetragen, da aus zwingenden städtebaulichen Gründen die Einhaltung einer bestimmten Bauflucht nicht erforderlich ist. Durch die Festlegung einer Baugrenze ist ein Zurücktreten von der Baugrenze für den Bauherrn möglich. Ein Überschreiten ist dagegen nicht zulässig.

Die Bebauungstiefe nach § 23 Abs.4 BauNVO wurde in den Bebauungsplan eingetragen und dient dem Bauherrn zur genauen Festlegung der rückwärtig zulässigen Baugrenze.

Ein Kinderspielplatz ist innerhalb des WA-Gebietes eingeplant. Eine Verkehrsgefährdung für die dort spielenden Kinder ist nicht gegeben, da der Kinderspielplatz an einem Zufahrtsweg liegt, der in seiner Gesamtbreite zum Kinderspielplatz nur als Fußweg genutzt wird.

Für die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der bebaubaren

Flächen ist die Firstrichtung und Traufrichtung für Satteldächer bzw. für die anderen Dachformen die Gebäudelängsachse angegeben. Um den vielen Bauinteressenten die Möglichkeit zum Bauen zu geben, sollen im Jahre 1978 die bodenordnenden Maßnahmen in Form einer Baulandumlegung nach § 45 BBauG oder im Meßbriefverfahren beschleunigt durchgeführt werden. Ein Teilgebiet wurde im Meßbriefverfahren bereits umgelegt. Das SO-Gebiet befindet sich zu 90 % in Eigentum der Stadt.

Der lt. § 1, Abs.2 des BBauG erforderliche Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan wurde bereits durch Beschluß des Gemeinderates vom 12.11.1972 als gemeinsamer Flächennutzungsplan der Gemeinden Hardheim-Höpfingen-Walldürn beschlossen und das Regierungspräsidium Karlsruhe - Beratungsstelle für Bauleitplanung - mit der Ausarbeitung beauftragt. Am 17.4.1973 fand ein Erörterungstermin über den Entwurf des Flächennutzungsplanes mit sämtlichen Behörden statt. Hier wurde die Auffassung vertreten, daß die Ortsteile, die nach der Gemeindereform der Stadt Walldürn, der Gemeinde Hardheim und der Gemeinde Höpfingen zugeordnet werden, auch in diesen Flächennutzungsplan mitzuübernehmen sind.

Mit Schreiben vom 17.3.1976 teilte das Regierungspräsidium mit, daß die Beratungsstelle für Bauleitplanung beim Regierungspräsidium zum Ende des Jahres 1976 aufgelöst wird. In der nun noch zur Verfügung stehenden Zeit sah sich die Beratungsstelle nicht in der Lage, die Planungsarbeiten für den Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn, Sitz Walldürn, weiter zu bearbeiten bzw. zum Abschluß zu bringen. Die Beratungsstelle erklärt sich jedoch bereit, im Bedarfsfalle Amtshilfe zu leisten und mit dem mit der Weiterbearbeitung beauftragtem Planungsbüro die Gesamtangelegenheit zu erörtern, damit eine kontinuierliche Fortführung der Arbeiten erreicht werden kann.

In der Zwischenzeit hat bereits die Verbandsversammlung die Aufstellung bzw. Fertigstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes beschlossen und ausgeschrieben. In der Sitzung am 8.4.1976 wurde der Planungsauftrag und die Erstellung des Flächennutzungsplanes über den gesamten Planungsbereich Hardheim-Walldürn an die KSG (Kommunale Planungs- und Entwicklungsgesellschaft) in Karlsruhe vergeben. Als Termin für die Fertigstellung wurde der 1.8.1978 genannt.

In dem Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde das Baugebiet "Kleinflürlein" in die städtebauliche Entwicklung und Planung miteinbezogen.



*Scheuermann*  
(Scheuermann)  
Bürgermeisterstellv.

Bebauungsplan "Kleinflürlein" in  
Walldürn  
-Aufschlüsselung der Kosten für die  
Stadt-

Die Kosten, die der Stadt für die Erschließung des Bebauungsplan-  
gebietes "Kleinflürlein" entstehen, belaufen sich auf insgesamt  
DM 235.000,-- und setzen sich wie folgt zusammen:

a) Straßen- und Gehwegbau einschl. Straßenbeleuchtung		
Gesamtkosten	DM 550.000,--	
./.. 90 % Straßenanlieger- kosten	<u>DM 495.000,--</u>	= DM 55.000,--
b) Kanalisation		
Gesamtkosten	DM 280.000,--	
./.. Kanalanschlußbeiträge 45000 qm à DM 4,--	<u>DM 180.000,--</u>	= DM 100.000,--
c) Wasserversorgung		
Gesamtkosten	DM 100.000,--	
./.. Wasseranschlußbeiträge 45000 qm à DM 2,--	<u>DM 90.000,--</u>	= DM 10.000,--
d) Stromversorgung		
Gesamtkosten	DM 50.000,--	
./.. Anschlußkosten	<u>DM 50.000,--</u>	= -
e) Gasversorgung		<u>DM 70.000,--</u>
	insgesamt	DM 235.000,-- =====

Dies ergibt einen Aufwand von rd. DM 12.533,--/ha für die Stadt.



*Scheuermann*  
(Scheuermann)  
Bürgermeisterstellv.