

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
"OBERE UND MITTEL HEIDE II"
DER STADT W A L L D Ü R N

1. Allgemeine Angabe

Die Stadt Walldürn liegt im Neckar-Odenwald-Kreis und besteht aus der Kernstadt und 9 Ortsteilen.

Die Gesamtgemarkungsfläche des Stadtgebietes beträgt 10.588 ha, wobei auf die Kernstadt 3.557 ha entfallen.

Die Kernstadt erfüllt innerhalb des Gesamtstadtgebietes Schwerpunktfunktion mit Industrie, Handel und Gewerbe.

Sie ist Wallfahrts- und Garnisonsstadt. Verkehrsmäßig ist die Kernstadt direkt an die B 27 und B 47 angebunden.

Die Stadt Walldürn hat nach dem Stand vom 31.08.1985 einen Einwohnerstand von 10.333, wobei 7.208 auf die Kernstadt entfallen.

2. Übergeordnete Planung

Die Stadt Walldürn bildet zusammen mit Hardheim und Höpfingen den Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn. Der Sitz der Verwaltung ist in Walldürn. Über das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor.

Hinsichtlich der Größe des Baugebietes und dessen Nutzung ist eine Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan gegeben.

3. Erforderlichkeit der Planneufestsetzung

Über den gesamten räumlichen Bereich des Baugebietes ist ein genehmigter Bebauungsplan vorhanden (Genehmigungsdatum 29.06.1977). Die Neufestsetzung in Teilen des Plangebietes wird erforderlich, da verschiedene Bereiche geändert bzw. neufestgesetzt werden. So soll beispielsweise die Querstraße zwischen Beethovenstraße und der Straße Auf der Heide in Wegfall kommen und die Flächen der Wohnbebauung zu geführt werden. Desweiteren werden Flächen für Versorgung (Trafostation) und öffentliche Grünfläche (Bereich Heide-Linde) neu geordnet. Weiterhin ist vorgesehen die öffentliche Parkfläche am Anfang des Baugebietes links der Adenauerstraße als öffentliche Grünfläche auszuweisen. Die Wohnbaunutzung in dem aufzuhebenden und neuzusetzenden Bereich bleibt unverändert.

4. Aufhebung

Über das gesamte Plangebiet einschl. des neuzusetzenden Bebauungsplanes "Obere und mittel Heide II" besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Obere und mittel Heide", dieser Bebauungsplan ist seit 29.06.1977 rechtsverbindlich. Er umfaßt das gesamte Gebiet zwischen der Umgehung B 47

der Straße Auf der Heide bzw. Wettersdorferstraße, Lessingstraße und Jugendherberge. Die Aufhebung und Neufestsetzung von Teilbereichen wird durch einen Wegfall einer Querverbindungsstraße und der Zuordnung zu Wohnbauflächen, sowie der Standortänderung von Versorgungseinrichtungen (Trafostation) erforderlich. Der räumliche Bereich der Aufhebung deckt sich mit den Neufestsetzungen des Bebauungsplanes "Obere und mittel Heide II".

5. Lage des Baugebietes

Die Lage des Baugebietes ergibt sich aus dem beigefügten Auszug des Flächennutzungsplanes. Sie wird zum einen begrenzt von der Erschließungsstraße Auf der Heide und der Mozartstraße, zum anderen von der Böschungskante B 47 und der Schubertstraße. Der gesamte Bereich des Baugebietes ist als Wohnbauland ausgewiesen, es ist ein leichtes Nord-Süd-Gefälle vorhanden.

6. Begründung der getroffenen Festsetzungen

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes hat der gesamte Bebauungsplan die Nutzungsfunktion als Wohnbaugelände. In der Neufestsetzung wurden die bereits im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungsfunktionen, Maß der baulichen Nutzung, Dachformen voll inhaltlich beibehalten. Um einer Vereinheitlichung hinsichtlich der Dachlandschaft entgegen zu wirken werden sowohl naturfarbene als auch dunkel und helle Dachdeckungs-materialfarben zugelassen. Die aus Gründen der Rentierlichkeit der Erschließung in Wegfall kommende Querverbindung zwischen der Beethovenstraße und der Straße Auf der Heide ist aus

verkehrlichen Gründen nicht erforderlich. Die nicht mehr benötigten Wegflächen werden dem Wohnbauland zugeordnet. Für die in diesem Bereich vorhandene städtische Versorgungseinrichtung (Strom, Gas, Wasser) ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Walldürn eingetragen. Aus Kostengründen wird eine bestehende Versorgungseinrichtung (Trafostation), welche an einem anderen Standort ausgewiesen war, an dem bestehenden Standort belassen. Die im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesene Spielplatzfläche rechts der Haupterschließungsstraße (Dr. Konrad-Adenauer-Straße) im unmittelbaren Anschluß an die Brücke ist aus topographischen Gründen und der Lage als Spielplatz ungeeignet. Diese Fläche wird als Wohnbaufläche neufestgesetzt. Die gegenüber ausgewiesene öffentliche Parkfläche wird als öffentliche Grünfläche neu festgesetzt.

7. Flächengliederung

Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 14,13 ha. Die Fläche der Aufhebung und der Neufestsetzung ca. 1,58 ha.

8. Erschließung und Bodenordnung

Die gesamte Erschließungsanlagen einschl. Anschluß an das Verkehrsnetz ist bereits vorhanden. Die innere Erschließung ist zu 90 % fertiggestellt. Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden. Über den gesamten Bereich wurden bodenordnende Maßnahmen (Baulandumlegung) durchgeführt.

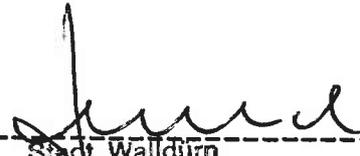
9. Kosten

Durch die Aufhebung und Neufestsetzung und durch den Wegfall des Verbindungsweges zwischen zwei

Erschließungsstraßen entstehen keine weiteren
Erschließungskosten.

Aufgestellt:
Walldürn, den 03. März 1986

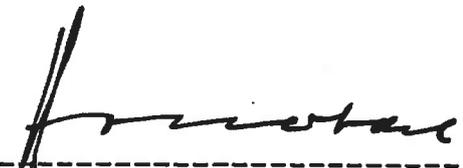
Der Planfertiger:



Stadt Walldürn
-Hochbauamt-

Die Stadt
Walldürn:





(H o l l e r b a c h)
Bürgermeister